

ÅRSRAPPORT

05



1 DETTE ER ENTRA EIENDOM AS 3 ADMINISTRERENDE DIREKTØR HAR ORDET 4 VIKTIGE
HENDELSER 2005 6 HOVEDTALL OG FINANSIELLE FORHOLD 14 EIENDOMSPORTEFØLJEN
17 VURDERINGER AV MARKEDSVERDIER – EVA 22 ÅRSBERETNING 32 ÅRSREGNSKAP
37 REGNSKAPSPRINSIPPER 42 NOTER 55 EIERSTYRING OG SELSKAPSOLEDELSE
66 VIRKSOMHETEN VÅR – STRATEGISK FOKUS 76 EIENDOMSOVERSIKT 81 KONTAKTER

I 2004 planla Entra Eiendom i samarbeid med Tank Design å gi ut en bok om noen av Entras flotteste eiendommer i Norge. Vi sendte en av landets mest spennende fotografer, Chris Harrison, fra Bodø i nord til Kristiansand i sør for å dokumentere både interiør og eksteriør i en variert bygningsmasse. Han kom tilbake med en stor mengde fotografier som ble utgangspunktet for boka M² – ET STREIFTOG GJENNOM ENTRA EIENDOMS BYGNINGER. I november 2005 forelå den, en bok på 145 sider, spekket med fantastiske fotografier og med tekst av informasjonssjef i Entra, Mona Jacobsen.

Chris er født og oppvokst i Jarrow, nord-øst i England, og i denne årsrapporten har vi bedt ham fortelle litt om sitt møte med de forskjellige bygningene våre, som favner en vesentlig del av Norges arkitekturhistorie. Resultatet ser dere i kapittdelingene hvor Chris i samarbeid med Tank har laget små personlige dokumenter som forteller om reisen, møtet med noen av våre medarbeidere på stedet og ikke minst hvordan et fotoopptak kan arte seg i vær og vind rundt om i Norge. Reiseruten er Oslo, Trondheim, Bodø, Risør og Moss.

Velkommen til et streiftog gjennom noen av Entra Eiendoms bygninger!



Oslo, 23.09.04

FOTOGRAF PÅ OPPDRAG FOR ENTRA EIENDOM

Fotograf Chris Harrison er engasjert av Entra Eiendom AS for å fotografere byggene våre. Han skal fotografere både eksteriør og interiør, og må derfor få adgang til de stedene han finner nødvendig. Vi er vennlig å ta ham godt i mot og gi ham den assistanse han trenger.

Med vennlig hilsen
for Entra Eiendom AS


Mona Jacobsen
Informasjonssjef



Detta er Entra Eiendom AS.

Entra Eiendom AS ble etablert 1. juli 2000. Selskapet er blant landets største eiendomsselskaper, med en total eiendomsportefølje på 957.000 m².

Entra Eiendom AS driver utvikling, utleie, forvaltning, drift, kjøp og salg av fast eiendom i Norge. Foruten Entra Eiendom AS består konsernet av Entra Service AS, Universitetsgaten 2 AS, Biskop Gunnerusgate 14 AS, Instituttveien 24 AS, Kr. Augustsgate 23 AS, Nonnen Utbygging AS, Langkaia 1 AS, Entra Kultur 1 AS, Krabugata 3 AS, Kjørbo Parken AS, Kunnskapsparken Drammen AS (60%) og Kristiansand Kunnskapspark Eiendom AS (51%). I tillegg eier selskapet aksjer i UP Entra AS, Oslo S Utvikling AS, Follo Politihus AS, Kunnskapsbyen Eiendom AS og Youngstorget Parkering AS.

Det er staten v/Nærings- og handelsdepartementet som eier alle aksjene i selskapet. Styret består av fem eksterne medlemmer og to ansatterepresentanter. Entra Eiendom opererer i direkte konkurranse med private aktører på forretningsmessige vilkår. Selskapet er fullt ut finansiert i det private markedet.

Entra har siden oppstarten vokst fra en verdijustert balanse på 4,4 mrd. til ca. 15 mrd. Utviklingen i bokført total kapital har fulgt en tilsvarende retning og er et resultat av de investeringene selskapet har gjennomført.

Entras hovedkontor ligger i Oslo.

Selskapet er organisert i fire regioner: region Østlandet, region Sørlandet, region Vestlandet og region Midt- Nordnorge. Regionkontorene er lokalisert i Oslo, Kristiansand, Bergen og Trondheim.

ENTRA EIENDOM AS FORRETNINGSIDÉ ER

å tilby kundetilpassede lokaler og tjenester til offentlige og private virksomheter i Norge

Hovedsatsningsområdet vårt er kontoreiendom. På dette området er vi blant de ledende aktørene i landet. Vi legger vekt på utvikling av arealeffektive og rasjonelle løsninger der kundenes løpende behov for omstilling og organisasjonstilpassing er det bærende elementet.

Kundefokus er et sentralt og styrende element i selskapets videre utvikling.

Entra Eiendom ser den langsiktige kundepleien som en viktig strategisk prosess for å beholde kundene og for å få tilgang på nye prosjekter.

Vårt uttrykte mål siden starten i 2000 har vært å være et godt vertskap for våre leietakere.

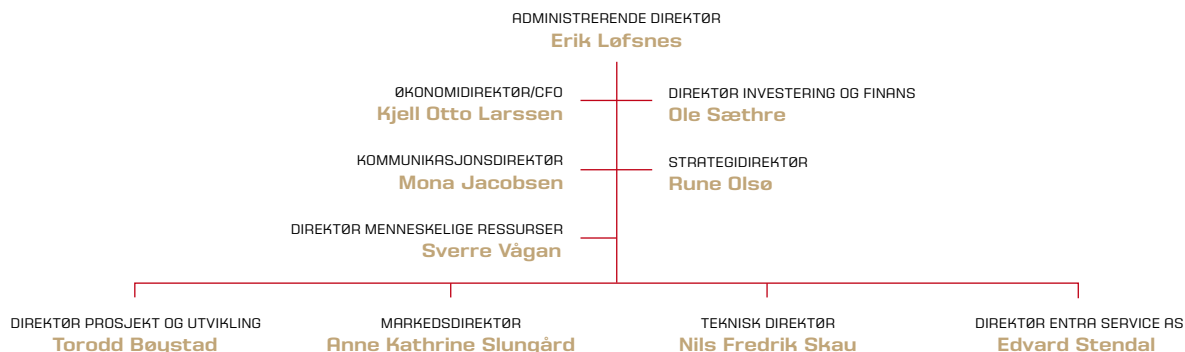
Selskapet har en solid basis for videre utvikling gjennom den etablerte kundeporteføljen som består av 86 prosent offentlige leietakere, med relativt langsiktige leiekontrakter.

Entra Eiendom AS har hovedfokus på eiendommer med sentral beliggenhet og god kvalitet. Prestisjelokaler skal være en liten andel av eiendomsmassen. Selskapet skal primært være tilstede og være en betydelig aktør i Oslofjordområdet, Bergen, Trondheim, Stavanger, Kristiansand, Tromsø og Bodø. Dette er regionsentra med forventet langsiktig vekst over landsgjennomsnittet. De er derfor ansett som de mest interessante satsningsområder for videre vekst for selskapet.

Eiendomsmassen og selskapets samlede leieinntekter har økt betydelig siden etableringen.

SELSKAPETS OVERORDNEDE MÅL SIER AT ENTRAEIENDOM AS SKAL

- ha fornøyde kunder
- gi eierne markedsmessig avkastning
- være ledende i de prioriterte markeder
- tilby utfordrende og attraktive arbeidsplasser





Det her var en
glede for Entra så kunne
bidra til å rose opp
Restauranten på Følkesvøst.

Entra roste opp Blitz i samarbeid
med Blitz ungdommen og Oslo Kommune.

entra



Å være en del av Ridderrennet er
inspirerende og meningsfylt for Entra.



Administrerende direktør har ordet

Entra Eiendom AS kunne feire fem-års-jubileum i 2005. I de fem årene som har gått, har selskapet fylt oppdraget fra eierne om å oppnå markedsmessig avkastning på kapitalen. Vi har levert gode økonomiske resultater. Hva skaper økonomisk verdiskaping – hva skaper god butikk?

Vi tror bedrifter og organisasjoner som tar samfunnsansvar, og som arbeider fornuftig med dette, vil kunne oppnå forretningsmessige fortrinn. Dette fører til at man får bedre omdømme blant kunder, konkurrenter, investorer og samfunnet forøvrig. Alle interessenter er i større grad enn tidligere opptatt av hvordan bedriftene og organisasjonene opererer, at de handler og oppfattes som en viktig del av samfunnet, at de ikke bare virker i et marked, men også innenfor en kultur, i et lokalsamfunn og innenfor et politisk system. Slik blir etikk, politikk og butikk i større grad sett i sammenheng, og tillit blir stadig viktigere for alles konkurransesituasjon. Det stilles krav til selskaper om hvordan man forventer at selskapene skal opptre fra en rekke nye aktører, som inntil for noen få år siden knapt var på banen: Fra aksjonærfokus til samfunnsfokus.

Det er få bedrifter som er så konkret basert på å utvise samfunnsansvar som Entra. I St.prp. 84 (1998–99) om etableringen av Entra Eiendom AS, under kapitlet «Staten som byggherre og eiendomsforvalter i et samfunnsperspektiv» heter det at selskapet skal

- være pådriver i utviklingen av en mer miljøvennlig bygge- og anleggsnæring
- være et godt eksempel på områder som gjelder by- og regionalutvikling, kulturvern, forskning og andre utviklingsoppgaver
- tilrettelegge for pilotprosjekter for utprøving av nye teknologiske løsninger som kan gi et godt grunnlag for å sette nye standarder innenfor denne sektoren
- ha et særskilt ansvar for arkitektur og estetikk

For Entra er det avgjørende å ha tillit hos kunder, eiere, medarbeidere og fra samfunnet forøvrig.

Sosiologen Talcot Parsons lanserte ideen om at folk i alle valgsituasjoner vil foreta en vurdering ut fra to fundamentale kriterier: Produktets, tjenestens eller bedriftens funksjonelle egenskaper i forhold til «kundens» konkrete behov, samt dens normative egenskaper i forhold til «kundens» verdier og normer. Ifølge Parsons må begge kriteriene oppfylles for at noen ønsker å velge produktet, tjenesten eller bedriften.

Denne måten å tenke på er meget relevant i forhold til omdømme: Ingen bedrift kan bygge et godt omdømme og få tillit uten at det gjøres en god jobb i markedet. Uansett hvor flink man er til å utvise sosialt og etisk ansvar, vil man miste støtte,

tillit og omdømme dersom produktene eller tjenestene ikke er gode nok. Og motsatt er det tilsvarende: En bedrift som kun tenker marked og kunder, men som ikke tilfredsstiller samfunnets og kundenes normative forventninger, vil ha vanskeligheter med å opprettholde et godt omdømme og tillit over tid.

Entra er opptatt av å fylle alle de tre viktigste elementene innfor samfunnsansvar; økonomisk verdiskaping, sosialt ansvar og miljøhensyn.

Vi har et sosialt ansvar overfor våre ansatte i forhold til trivsel, sykefravær, seniortilfredshet og etisk bevissthet. Vi har et ansvar overfor kundene våre som handler om miljø- og samfunnsansvarlige investeringer, hensyn til estetikk og kulturvern og bruk av effektive og teknologiske løsninger. Vi må utvikle og forbedre våre rutiner slik at vi unngår gjennom leverandører indirekte å bryte egne retningslinjer. Sist, men ikke minst, har vi et ansvar overfor samfunnet som går på støtte til kunst, kultur og idrett og å lytte til lokalsamfunnets behov.

Miljøhensynet handler også om energiforbruk i bygninger, avfall og forurensning, estetisk og arkitektonisk miljøvern og resirkulering av utstyr. For Entra Eiendom betyr dette først og fremst å:

- være bevisst ansvaret som forvalter av statens eiendommer
- opparbeide omdømme basert på å utvise ekte samfunnsansvar
- handle og oppfattes som en viktig del av samfunnet
- ikke bare virke innen et marked, men også innen en kultur, et lokalsamfunn og et politisk system

Entra arbeider målrettet for å ivareta selskapets samfunnsansvar på en helhetlig måte. Ambisjonen er å integrere samfunnsansvaret i den daglige drift og utviklingen av selskapet. Vi vet vi har langt igjen. Vi er likevel stolte av å kunne si at av selskapet i noen grad gjennom dette arbeidet har fått til en god samfunnsmessig profil. Vi er overbevist om at konsekvensene av å ta et samfunnsansvar er

- bedre omdømme blant kunder, konkurrenter, investorer og samfunnet forøvrig
- økt tillit hos kunder og leverandører
- høyere verdiskaping

Etikk, politikk og butikk må sees i sammenheng – økt tillit gir forretningsmessige fortrinn!

ERIK LØFSNES

ADMINISTRERENDE DIREKTØR

Viktige hendelser

I 2005 har Entra Eiendom feiret 5-års jubileum. Selskapet har vært gjennom en rivende utvikling i perioden, og har utviklet seg til å bli et stort, profesjonelt og profilert eiendomsselskap.

Gjennom 2005 har selskapet fortsatt satsingen på videreutvikling i regionene utenfor Oslo, med spesielt fokus i Trondheim, Bergen og Kristiansand.

Noen av selskapets største utviklingsprosjekter er ferdigstilt gjennom året, og selskapet er i full gang med nye, stadig med det offentlige Norge som selskapets primære kundegruppe.

NASJONALBIBLIOTEKET

Nasjonalbiblioteket i Oslo ble overlevert til kunden Kirke- og Kulturdepartementet (KKD) v/statsråd Valgerd Svarstad Haugland den 7. juni 2005. Ombyggingen og rehabiliteringen av det gamle «Universitetsbiblioteket» var en komplisert prosess for å ivareta krav fra antikvariske myndigheter samtidig som bygget ble oppgradert til å oppfylle tekniske og miljømessige krav. Også «Halvbroren», kontorbygget i tilknytning til Nasjonalmuseet, sto ferdig i juni. Totalt omfatter prosjektet arealer på til sammen 34.000 kvm.

MUNCH-KVARTALET

Et nybygg i Keyzers gate, et ombygget handelsgymnas i Munchs gate og et rehabilitert televerksbygg i Universitetsgaten danner Munchkvartalet. Dette er et av selskapets største utviklingsprosjekter siden etableringen. Med overleveringen av Borgarting Lagmannsrett til Justisdepartementet i august 2005, var siste etappe i prosjektet fullført. Hele Munchkvartalet, med et totalareal på ca. 50.000 m² ble gjennomført innenfor kostnads- og tidsrammer.

NONNESETERKVARTALET I BERGEN

Skatte- og ligningsetaten vil bli samlokalisert under ett tak i et nytt bygg i Nonneseterkvartalet. Det er inngått leiekontrakter med Kemneren i Bergen, Bergen ligningskontor, Hordaland skattefutkontor og Hordaland fylkesskattekontor. Etatene skal flytte inn på 12.500 m² i november 2007, når nybygget etter planen skal stå ferdig.

Arbeidet med detaljprosjektering og reguleringsarbeid er i gang, med byggestart i 2006.

UTVIKLING AV BRATTØRA I TRONDHEIM

Brattørkaia er et av de mest attraktive utviklingsområder i Trondheim, og er et av Entra Eiendoms fremste satsningsområder. Ved å utvikle dette området vil Trondheim by bli knyttet nærmere fjorden, og dermed åpne områder for byens borgere og besøkende. Området har tradisjonelt vært forbeholdt godsterminaler, havnetrafikk, lastekaier etc. Med kjøp av ytterligere to eiendommer i 2005 eier nå selskapet alle eiendommene langs kaikanten, og har dermed befestet sin posisjon og engasjement i området. Samlet representerer området et utviklingspotensial på 60.000–80.000 m².

Entra Eiendom vil i dette utfordrende prosjektet knytte til seg samarbeidspartnere med komplementær kompetanse og erfaring.

KUNNSKAPSPARKEN I DRAMMEN

Kunnskapsparken Drammen AS ble stiftet den 4. januar 2005 for å realisere et nytt høyskolesenter i Drammensregionen. Intensjonen bak prosjektet er å skape et felles knutepunkt for forsknings- og utviklingsaktivitet, høyere utdanning og kunnskapsbaserte bedrifter i Buskerud.



Selskapet eies av Drammen Kommune v/Drammen Eiendom KF med 40 prosent og Entra Eiendom AS med 60 prosent. Selskapet skal legge grunnlag for bygging, drift og videreutvikling av en framtidrettet kunnskapspark i Drammensregionen. Arbeidet er godt i gang. Planlagt ferdigstilling er desember 2006.

KJØRBO PARKEN AS

Entra Eiendom inngikk avtale om kjøp av 100 prosent av aksjene i Kjørbo Eiendom AS fra Viken Eiendomsutvikling AS i desember 2005. Kjørbo Eiendom AS har en avtale med Norsk Hydros Pensjonskasse om kjøp av eiendomsmassen på Kjørbo i Sandvika i Bærum kommune med overtagelse medio 2007.

Eiendommen er på totalt ca. 104 da. og består av to moderne kontorbygg på ca. 34.000 m², parkeringshus på ca. 16.000 m², velferdsbygg på ca. 1.400 m² og ærverdige Kjørbo Hovedgård. Det er utviklingsmuligheter for et nytt kontorbygg på 15.500 m² på tomten.

Eiendommen har en sentral og unik plassering rett ved sjøen. Kjørbo er en naturlig forlengelse av hovedstaden og appellerer til leietakere som ønsker en sentral beliggenhet til et kostnadsnivå som ligger under det man opererer med i Oslo. Her vil Entra Eiendom arbeide for at parken og kystlinjen åpnes opp for allmenn ferdsel og bruk.

SALG AV EIENDOM

Entra Eiendom har gjennom året solgt følgende eiendommer:

- Tordenskioldsgate 68, Kristiansand
- Lagårdsveien 78, Stavanger
- Strandveien 35, Lysaker

Selskapet inngikk videre en avtale om salg av Kongensgate 14 i Narvik i desember 2005. Eiendommen ble overtatt av kjøper den 1. mars 2006. Bokført gevinst ved salg av ovenstående eiendommer er i størrelsesorden NOK 25 mill.

KRISTIANSAND KUNNSKAPSPARK

Entra Eiendom har inngått en samarbeidsavtale med Kristiansand Kommune om å etablere en kunnskapspark i Kristiansand. Kristiansand Kunnskapspark Eiendom AS ble stiftet 2. juni 2005 hvor Kristiansand Kommune eier 49 prosent og Entra Eiendom eier 51 prosent.

Selskapet er nå i siste fase av prosjekteringen og planlegger byggestart i begynnelsen av 2. kvartal 2006. Bygget vil bli i størrelsesorden 6.500 til 7.000 m² og er det første bygget av i alt tre planlagte bygg på tomten som selskapet disponerer.

MULIG SAMLOKALISERING AV NTNU OG HiST

Styrene ved NTNU og HiST (Høgskolen i Sør-Trøndelag) skal våren 2006 beslutte om samlokalisering er et mulig og hensiktsmessig bidrag for å forsterke Trondheims posisjon som et ledende senter for utdanning og forskning fram mot 2020. Entra Eiendom besluttet høsten 2005 å legge inn søknad om pre-kvalifisering som mulig samarbeids- og utviklingspartner. Det er etablert en allianse mellom Entra Eiendom, Fokus Bank ASA, Reinertsen AS, Trondheim og Omegn Boligbyggelag, Veidekke Eiendom AS og Heimdal Gruppen AS. Dersom styrene ved utdanningsinstitusjonene beslutter å gå for en samlokalisering, vil det være et av de største byutviklingsprosjekter i Norge i nyere tid. Dersom Entra Eiendom og de øvrige i partnerskapet blir en aktør i et slikt prosjekt, vil det representere selskapets største satsing så langt.

Hovedtall og finansielle forhold

TALL FOR KONSERNET ENTRA EIENDOM AS, I MNOK HVIS IKKE ANNET ER ANGITT

	2005	2004	2003	2002	2001
Resultatregnskap					
Driftsinntekter	1 071,6	1 072,2	855,9	673,8	637,3
Driftsutgifter ex. avskr.	329,1	387,9	406,1	377,8	211,4
EBITDA	742,0	684,3	449,8	296,0	425,9
Resultat før skatt	230,0	187,1	25,9	-17,8	139,1
Årsresultat	162,8	133,9	18,4	-13,3	99,7
Investeringer/salg gjennom året					
Nye investeringer i anleggsmidler	1 078,9	1 078,7	1 841,9	1 601,6	1 450,8
Salg av anleggsmidler	205,1	394,9	144,6	22,2	6,5
Soliditet					
Bokført balanse	9 727,2	8 768,4	8 127,2	6 518,0	5 070,4
Bokført egenkapital	1 376,8	1 288,2	1 274,1	1 505,7	1 519,0
Bokført egenkapitalandel	14 %	15 %	16 %	23 %	30 %
Verdijustert balanse	15 567,0	13 388,0	11 566,8	9 615,6	7 479,5
Verdijustert egenkapital	7 170,0	5 907,0	4 713,6	4 603,3	3 928,1
Verdijustert egenkapitalandel	46 %	44 %	41 %	48 %	53 %
Likviditet					
Likviditetsreserve (inkl. kommitert uttrukket kredittamme)	1 210,9	1 930,4	2 403,8	805,1	232,2
Låneportefølje					
Langsiktig rentebærende gjeld	7 722,2	6 835,4	6 222,3	4 667,7	2 989,7
Vektet gjennomsnittlig restløpetid (kapitalbinding), år	5,6	2,3	2,1	1,3	2,4
Vektet durasjon/rentebinding	4,2	3,8	4,6	4,7	4,3
Normalisert rentedeckningsgrad *)	2,0	2,2	2,0	2,2	2,3
Vektet rentekostnad i porteføljen pr 31.12.	4,9 %	5,2 %	5,9 %	6,7 %	-
Eiendomsportefølje/leiekontrakter					
Eiendomsmasse (antall kvm)	956 658	899 655	881 853	838 626	746 057
– hvorav prosjekter under utvikling	186 799	122 600	126 333	217 991	186 223
Utleiegrad eks. utvikling	96 %	95 %	95 %	98 %	97 %
Utleiegrad utviklingsprosjekter	56 %	60 %	60 %	93 %	70 %
Vektet gjennomsnittlig rest løpetid kontrakter (år)	11,5 år	11,3 år	11,6 år	11,4 år	7,9 år

*) Det benyttes en beregning av rentedeckningsgrad som justerer for investeringsrelaterte elementer:

Driftsresultat justert for avsetninger fremtidige forpliktelser + avskrivninger + rehabiliteringskostnader + finansinntekter

Rentekostnader

UTVIKLINGEN I FINANSMARKEDENE

Veksten i 2004 fortsatte videre i 2005 for store deler av verdensøkonomien. Også i Norge har det vært en positiv økonomisk utvikling. Året har vært preget av høye investeringer både i Norge og i utlandet. Her i landet har det vært høye oljeinvesteringer knyttet til den høye oljeprisen. Den høye oljeprisen er imidlertid en usikkerhetsfaktor i vurderingen av framtidig vekst for verdensøkonomien.

USA har hatt sterk økonomisk vekst gjennom 2005. De fleste indikatorer peker oppover. En fare ligger i at amerikansk forbruksvekst har vært rekordhøy, og handelsunderskuddet stadig øker. FED har hevet styringsrenten på hvert eneste av de siste 14 møtene – første gang i juni 2004. Spørsmålet er nå hvorvidt rentetoppen i USA nærmer seg, og hvilken effekt dette vil ha på utviklingen. Inflasjonen i USA er normalisert, og det er ingen overhengende frykt for at inflasjonen skal bli for høy.

De lange amerikanske rentene (og lange renter i verden forøvrig) steg moderat i løpet av høsten, for så å falle tilbake mot slutten av året. Dette har bidratt til en utflatning av rentekurven, bære i USA og i Norge. Norske lange renter var lavere ved utgangen av 2005 enn ved utgangen av fjoråret, og har hatt historisk lave nivåer gjennom året (Figur 1).

Vi har gjennom 2005 også sett mer positive signaler i Europa forøvrig, selv om utviklingen her er noe mer skjør. ECB satte i desember 2005 opp styringsrenten med 0,25 prosent til 2,25 prosent. Det forventes ikke at dette er starten på en betydelig innstramming i pengepolitikken, med mindre inflasjonen for alvor skulle skyte fart i EU.

Utviklingen i norsk økonomi er i en særstilling. Det er sterk vekst, men ettersom prisveksten holdes nede av importen og den sterke kronkursen, holder inflasjonen seg under Norges Banks

måltall. Dette er også årsaken til at Norges Bank har en svært forsiktig takt på rentehevingene.

I denne situasjonen med betydelig usikkerhet om renteutviklingen, er Entra Eiendom posisjonert slik at eksponeringen er redusert gjennom en delvis rentebinding, samtidig som selskapet fokuserer på å opprettholde handlefrihet dersom utfallet blir et annet enn forventet.

FINANSVIRKSOMHETEN GJENNOM ÅRET

Selskapets finansieringsstrategi vurderes i sammenheng med de øvrige områdene i selskapets forretningsmodell, og skal understøtte selskapets forretningsstrategier (Figur 2).

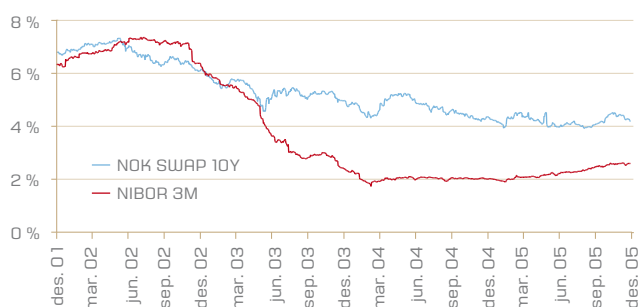
Selskapets gjeldende finansstrategi fra 2003 ligger i hovedsak fortsatt til grunn for styringen av finansvirksomheten i selskapet. Det viktigste fokus for strategien er:

1. optimal allokering av egenkapital for å skape best mulig avkastning og gi maksimalt rom for nye investeringer.
2. å sikre selskapets kapitaltilgang for å gjennomføre selskapets gjeldende forretningsstrategier. Det skjer en fortløpende vurdering og tilpasning dersom den overordnede strategien krever dette. Det er en sentral oppgave å spille på de ulike instrumentene i kapitalmarkedet for å sikre at finansieringen tilføres til en lavest mulig kostnad for konsernet og sikrer optimal kapitalstruktur.

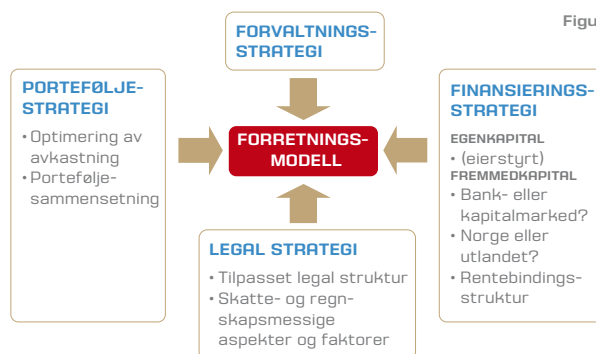
Selskapets finanspolicy danner rammeverk for den finansielle styringen i Entra Eiendom, og definerer målsetninger, ansvar og fullmakter for håndtering av finansvirksomheten. Denne er tilpasset virksomheten for øvrig, og er gjenstand for årlig revisjon. De mest relevante områder for selskapet håndteres særskilt:

UTVIKLING I NORSKE RENTER 2002-2005

Figur 1



Figur 2





Refinansieringsrisiko

Selskapets refinansieringsrisiko vurderes som begrenset. Selskapet søker å begrense refinansieringsrisiko ved å diversifisere kapitalkildene og operere innenfor følgende rammeverk:

- Maksimalt 30 prosent av låneforfall innenfor ett år.
- Lånene spres over flere låneformer.
- Lånene spres over mange långivere. Bred base av relasjoner innenfor bank- og kapitalmarkedet.
- Kortsiktig finansiering gjennom sertifikatporteføljen skal sikres med back stop fasiliteter, som dekker volumet som til enhver tid forfaller innenfor de neste seks måneder.

Renterisiko

Selskapets strategi for renteposisjonering vurderes å ta hånd om selskapets rente-eksponering på en tilfredsstillende måte. Selskapets risikotoleranse på det finansielle området vurderes utfra den overordnede forretningsmodell og -eksponering. Sammen med selskapets gjeldende rentesyn danner dette grunnlaget for tilpasninger i selskapets rentebindingsstruktur innenfor rammene av normporteføljen. Normporteføljen angir følgende:

- Vektet durasjon i normporteføljen mellom tre og seks år, med normalverdi fire år.
- Segmentering av løpetider.

Valutarisiko

Entra Eiendoms virksomhet er kun basert/eksponert i norske kroner. Selskapet skal derfor ikke påta seg direkte valutarisiko. Alle eventuelle lån og tilhørende rentebetalinger i utenlandsk valuta skal sikres fullt ut for resultat-, kontantstrøms- og balanseeffekter.

Kreditt- og motpartsrisiko

Inngåelse av nye forretninger skjer etter en vurdering av den enkelte motparts kredittverdighet. Eventuell manglende kredittverdighet skal kompenseres ved at det eventuelt kreves garantistillelse knyttet til de aktuelle forhold.

OVERORDNEDE FINANSIELLE NØKKELTALL

Soliditet

Gjennom utvikling av eiendoms- og leiekontraktporteføljen, har selskapets opparbeidet betydelige verdier siden etableringen. Det lave rentenivået har bidratt til at verddivurderingen av selskapets eiendommer har økt ytterligere gjennom de siste to årene. Gjennom å oppnå en lang gjennomsnittlig leiestruktur er det selskapets oppfatning at verdiutviklingen er relativt robust, selv om renteendringer vil kunne påvirke verdiene av selskapets eiendommer.

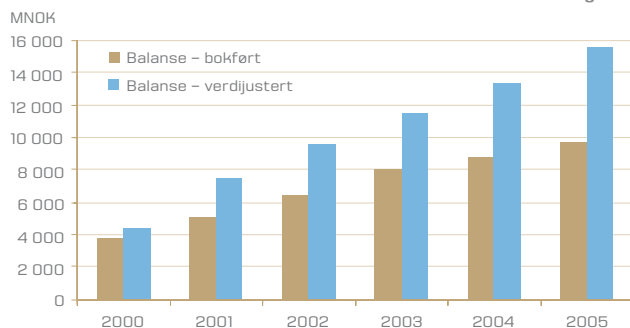
De to eksterne, uavhengige markedsverddivurderinger av porteføljen som er gjennomført ved årsskiftet, viser at det framkommer betydelige merverdier i konsernets balanse.

Markedsverdien av selskapets heleide eiendommer utgjorde 15 mrd. pr. 31.12.2005. I tillegg til dette, er det gjennomført verddivurderinger av de selskaper hvor Entra Eiendom har en eierandel (samarbeidsselskaper). Samlet verdjustert balanse i Entra Eiendom AS er inkludert dette vurdert til NOK 15,7 mrd. pr. 31.12.2005. *Figur 3* viser utviklingen i selskapets balanse fra etableringen og fram til 31.12.2005.

Figur 4 illustrerer utviklingen i egenkapital og egenkapitalandel. Det er sentralt for Entra Eiendom AS å ivareta konsernets solide finansielle posisjon, blant annet karakterisert ved en verdjustert egenkapitalandel på minimum 35 prosent. Videreutvikling og foredling av porteføljen har imidlertid bidratt til

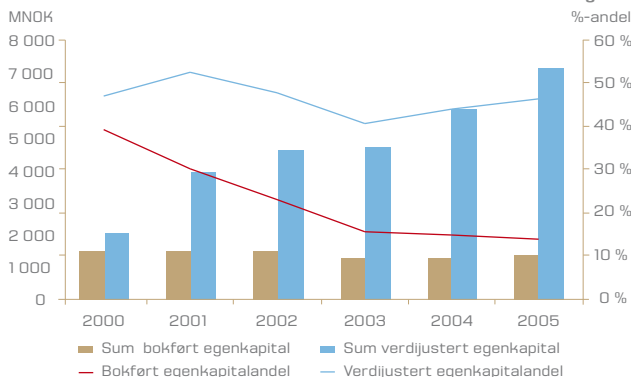
UTVIKLING I SELSKAPETS BALANSE

Figur 3



UTVIKLING I SELSKAPETS EGENKAPITAL

Figur 4



å opprettholde selskapets soliditet. Pr. 31.12.2005 utgjorde verdijustert egenkapital NOK 7,2 mrd., dvs. en egenkapitalandel på 46 prosent. Bokført egenkapitalandel pr. 31.12.2005 var 14 prosent.

Likviditet og kontantstrøm

Entra Eiendom har en solid løpende, positiv kontantstrøm fra den ordinære virksomheten. Konsernets netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde MNOK 311 i 2005.

Inntektsgrunnlaget er i stor grad basert på langsiktige kontrakter med solide leietakere. Andelen offentlige leietakere i Entra Eiendom AS' eiendomsportefølje utgjorde per 31.12.2005 86 prosent. Dette er en reduksjon på to prosent fra 2004, som skyldes anskaffelse og utvikling av nye og eksisterende eiendommer med et større innslag av private virksomheter.

Rentedekningsgrad

Selskapet har en normalisert rentedekningsgrad på 2,0 ved utgangen av 2005 (2,2 i 2004). Dette er i tråd med selskapets egen interne målsetting om å ha en rentedekningsgrad på nivå med bransjen for øvrig – dvs. omkring 2,0. Rentedekningsgraden er et sentralt nøkkeltall for ulike finansielle aktører når selskapet bedømmes.

FINANSIERING/BALANSE

Egenkapital

Eieren, Staten v/Nærings- og handelsdepartementet, måler sin avkastning ved utbytte og verdistigning, og har satt et krav om markedsmessig avkastning på verdijustert egenkapital. Selskapet har en positiv EVA for 2005. Akkumulert EVA siden etableringen av selskapet utgjør NOK 2 mrd. Det tilsier at

selskapet har skapt tilsvarende merverdier utover eiernes og långivernes krav.

Fremmedkapital

Selskapets totale gjeld ved utgangen av 2005 utgjorde MNOK 8.350, hvorav rentebærende gjeld utgjorde MNOK 7.722.

Forfallsstrukturen for selskapets langsiktige rentebærende gjeld per 31.12.2005 er illustrert i figur 5.

Gjennomsnittlig gjenværende løpetid for tilgjengelig finansiering var 5,6 år per 31.12.2005 (2004: 2,3 år).

Det har skjedd en betydelig forlengelse gjennom 2005, ved refinansiering av store deler av selskapets utestående gjeld. Aktivitetene i kapitalmarkedet i 2005 har vist at selskapets virksomhet er attraktiv i et kredittvurderingsperspektiv. Selskapet har opparbeidet seg en sterk posisjon i bank- og kapitalmarkedet i Norge og internasjonalt.

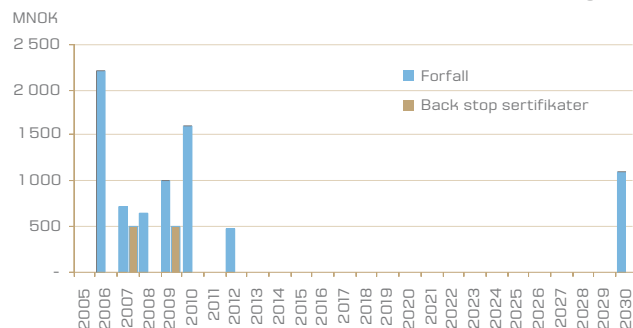
Tilgang på optimal finansiering er et sentralt område for selskapet, og videre utvikling av selskapets finansieringsstruktur er i fokus.

Konsernets låneportefølje er sammensatt av lån fra norske og utenlandske finans-institusjoner, og lån tatt opp direkte gjennom utstedelse av lånepapirer i det norske kapitalmarkedet. Gjennom 2005 har det skjedd en betydelig forskyvning av selskapets fremmedkapital mot kapitalmarkedet. Per 31.12.2005 var 87 prosent av selskapets finansiering i penge- og kapitalmarkedet. Figur 6 viser fordeling mellom ulike låneformer per 31.12.2005.

Hoveddelen av selskapets finansiering er basert på negativ pantsettelse. Låneavtalene gir likevel åpning for å kunne utnytte alternative låneformer for deler av porteføljen. I 2005 har selskapet etablert et lån med pantesikring – et obligasjonslån

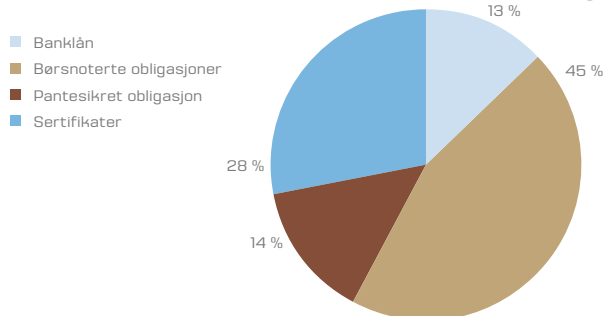
FORFALLSSTRUKTUR

Figur 5



FORDELING AV LÅNEPORTEFØLJE

Figur 6



med 25 års løpetid, sikret med pant i Drammensveien 42 (Nasjonalbiblioteket).

Selskapet hadde gjennom de etablerte lånefasiliteter kommiterte og utrukne rammer på NOK 1.000 mill., for inndekning av framtidig finansieringsbehov, samt back stop for selskapets sertifikatportefølje.

Med den gjeldende struktur vurderes selskapets refinansieringsrisiko som svært begrenset.

RENTEBINDING

Entra Eiendom har betydelig økonomisk risiko knyttet til utviklingen i det generelle rentenivået i norske kroner. Med bakgrunn i det aktuelle rentesyn, styres selskapets renteksponering aktivt gjennom en portefølje av renteinstrumenter innenfor rammene av den definerte finanspolicy. Selskapet benytter de renteinstrumentene som til enhver tid er best egnet til å avdekke de ulike risikoelementene.

Per 31.12.2005 var vektet gjennomsnittlig durasjon 4,2 (4,6 ved utgangen av 2003). Gjennomsnittlig lånerente i porteføljen var på det samme tidspunktet 4,89 prosent.

I store deler av 2005 har selskapet økt andelen flytende gjeld og redusert durasjonen fortløpende, men besluttet høsten 2005 å øke andelen rentebinding, blant annet basert på en forventning om økte renter framover.

Figur 7 viser selskapets spredte forfallsstruktur for renteksponeringen per 31.12.2005.

FINANSKALENDER 2006

Foreløpig årsregnskap 2005

1. mars 2006

Årsregnskap 2005

1 april 2006

1. kvartal 2006

5. mai 2006

2. kvartal 2006

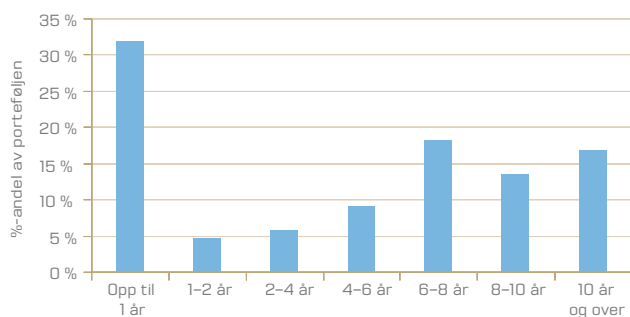
25. august 2006

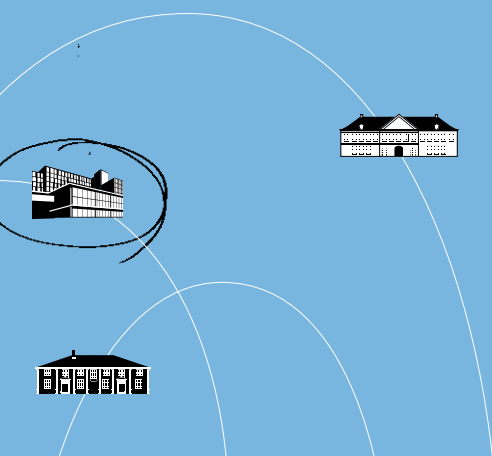
3. kvartal 2006

31. oktober 2006

FORFALLSSTRUKTUR RENTEBINDING

Figur 7





OSLO

Brynsengfaret 6



Ferdigstilt: 2003

Arkitekt: Lund & Løvseth Arkitekter AS

Interiørarkitekt: Andersen & Flåte AS

Landskapsarkitekt: Berg & Dyring AS

Areal: 35 505 m²

Største leietaker: Statens Vegvesen

Vegdirektoratet





It was one of the best days of autumn and the sun was shining brightly. I started with the exterior as the light was so good.

Inside it seemed that everywhere I looked there was something interesting to photograph. The one weird thing was that it seemed to be deserted like the staff were playing a game of hide and seek with me. Every room I entered felt like they had all left 2 seconds before. That's why this photo is my favourite it's like he's the last one to hide and I have seen him just before he hides around the corner.



Brynsengfare b.

Eiendomsporteføljen

	BTA				Totalt	Vektet gjenværende leietid	Årlig Inntekt løpende kontrakter	Andel av totale leieinntekter
	Kontor	Under- visning	Annet	Utvikling				
OSLO					587 169	12,4	768 327 757	74 %
Oslo	364 109	26 215	5 100	85 137	480 561			
Akershus	39 582	25 255		12 025	76 862			
Østfold	29 746				29 746			
SØR					115 530	11,6	83 680 910	8 %
Kristiansand	29 716	12 100	6 257		48 073			
Drammen	13 854	3 403		20 780	38 037			
Oslofjord og Agder	29 108		312		29 420			
VEST					125 713	6,8	104 448 126	10 %
Bergen	56 697	8 674		17 500	82 871			
Stavanger	41 120		1 722		42 842			
MIDT-NORD					128 246	10,0	82 088 968	8 %
Trondheim	40 714		1 500	48 800	91 014			
Tromsø	23 967		311		24 278			
Bodø	6 461				6 461			
Øvrig	3 936			2 557	6 493			
SUM FOR SELSKAPET	679 010	75 647	15 202	186 799	956 658	11,5	1 038 545 761	100 %

MARKEDSVERDI/KONSENTRASJON

Markedsverdien av selskapets heleide eiendommer pr. 31.12.2005, basert på et gjennomsnitt av to uavhengige eksterne vurderinger, var NOK 15 mrd.

Selskapet eier totalt 118 eiendommer. Hovedtyngden av eiendomsverdiene (til sammen 67 prosent) ligger i Oslo (73 prosent er i Oslo-området), og fordelingen basert på verdi er som vist i *Figur 1*.

Et særtrekk ved selskapets portefølje er at den inneholder mange store eiendommer beliggende sentralt i de store byene i landet. Dette gir en konsentrasjon av verdier hvor de 30 mest verdifulle eiendommene utgjør NOK 11,96 mrd., eller 80 prosent av selskapets samlede verdier per 31.12.2005.

SEGMENTER

Selskapets hovedsatsning er fortsatt innenfor kontorsegmentet, men selskapet har etter hvert opparbeidet erfaring og kompetanse også innenfor andre segmenter.

Fordelingen av porteføljen per 31.12.2005 er vist i *Figur 2*. Totalporteføljen har økt med ca. 59 prosent i løpet av de siste

årene, fra i underkant av 600.000 m² i 2000 til 957.000 m² ved utgangen av 2005.

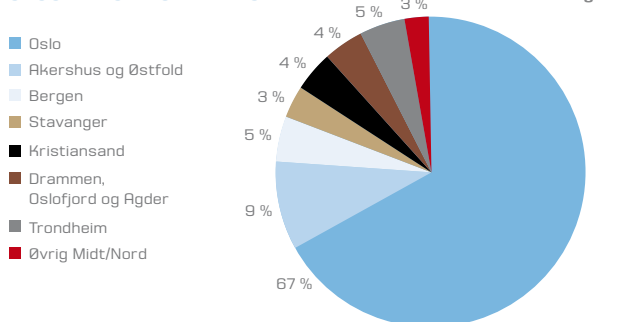
Figur 3 viser utviklingen over tid i segmentfordeling. Andelen utviklingseiendom er økt med 64.200 m² fra fjoråret (en økning fra 14 til 20 prosent av totalt areal i porteføljen). Dette har skjedd i en kombinasjon av nyanskaffelser og ved at eksisterende eiendom går over i en transformasjonfase. Dette er i tråd med selskapets strategi, som innebærer at en betydelig andel av selskapets virksomhet skal være utvikling.

LEIEINNTEKTER

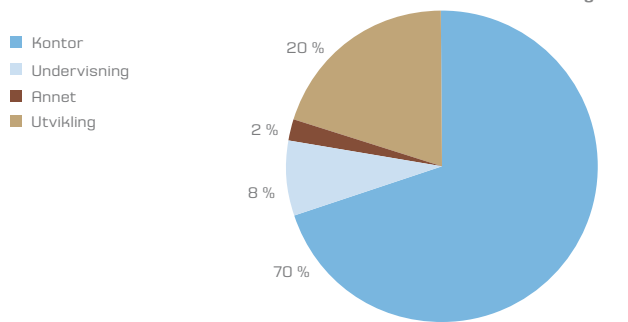
Totalt kontraktsvolum for inngåtte leiekontrakter var ved årsskiftet MNOK 1.113. En del av disse kontraktene (MNOK 75) gjelder fra ferdigstillelse av prosjekter som er under utvikling, slik at årsløse for løpende kontrakter var MNOK 1.038 pr. 31.12.2005.

Konsernets leieinntekter de kommende årene er sikret gjennom lange leiekontrakter. Ved årsskiftet var vektet gjenværende kontraktstid 11,5 år. Vektet gjennomsnittlig gjenværende leietid er økt betydelig siden etableringen av selskapet (*Figur 4*).

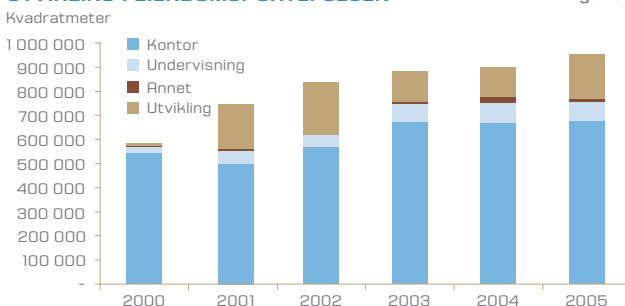
GEOGRAFISK FORDELING VERDIER



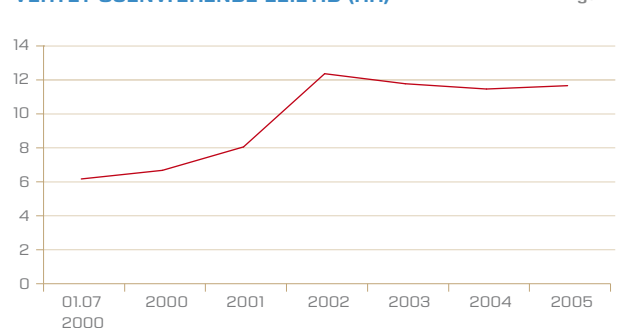
SEGMENTFORDELING I PORTEFØLJEN



UTVIKLING I EIENDOMSPORTEFØLJEN



VEKTET GJENVÆRENDE LEIETID (ÅR)



Ved en jevn forfallsstruktur i kontraktporteføljen sikrer selskapet seg mot en for høy eksponering mot konjunkturer og svingninger i markedsleie. Figur 5 viser forfallsstruktur på leieinntekter per 31.12.2005. I Entra Eiendoms kontraktportefølje forfaller maksimalt 10 prosent av kontraktmassen målt i kroner i et enkelt år. Utløpsprofilen har vist en kontinuerlig forbedring siden etableringen år 2000.

UTLEIEGRAD

Utleiegraden ved utløpet av 2005 utgjorde 96 prosent for selskapets løpende forvaltningsportefølje. Dette er en forbedring i forhold til utgangen av 2004 på ett prosentpoeng. Det innebærer at selskapet har hatt suksess med å opprettholde eksisterende kundeforhold gjennom reforhandling av kontrakter, i tillegg til et sterkt fokus på utleie av ledige lokaler. Samtidig er det viktig å ha en viss ledighet i eiendomsporteføljen for å kunne være aktiv i leiemarkedet. Slik ledighet bør anslagsvis ligge på fire til seks prosent.

Utviklingen i selskapets utleiegrad er illustrert i Figur 6.

Ved årsskiftet hadde Entra Eiendom 186.799 m² prosjekt-eiendommer/bygg under arbeid. Dette utgjør 19,5 prosent av konsernets samlede eiendomsmasse. Et viktig moment å merke seg er at 56 prosent av prosjektporteføljen er forhåndsutleid. Denne andelen er marginalt lavere enn ved slutten av 2004,

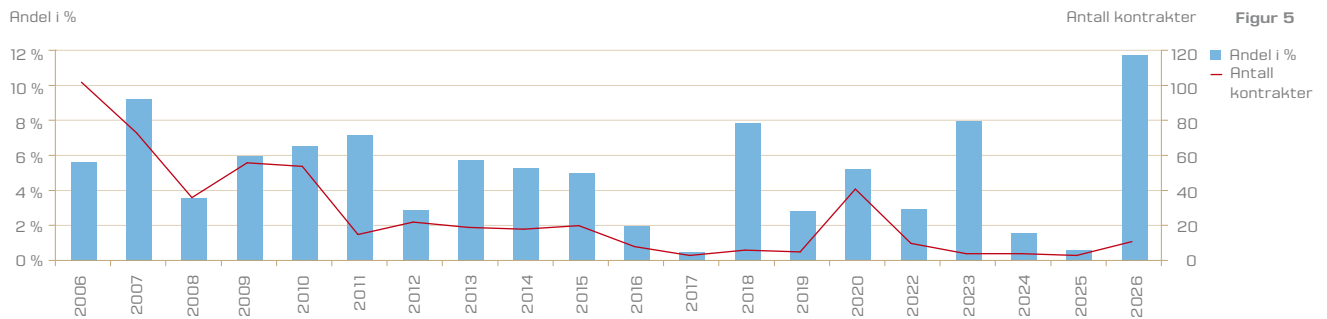
og har sammenheng med at betydelige prosjekter er ferdigstilt gjennom 2005 og således er flyttet over i forvaltningsporteføljen. Nye prosjekter har kommet til. I utleiegraden for prosjektporteføljen medregnes kun faktisk inngåtte leiekontrakter, og ikke ramme- eller intensjonsavtaler som gjelder for en del av prosjektene. Den reelle risiko knyttet til et prosjekt begrenses i stor grad av at det som regel ligger slike avtaler til grunn før igangsettelsen.

Det er gjennom denne løpende porteføljen av utviklingsprosjekter at selskapet har vist den største verdiutvikling gjennom alle år i selskapets levetid. Det er fra denne aktiviteten den største andelen av merverdiene som er skapt i selskapet kommer.

LEIETAKERSTRUKTUR

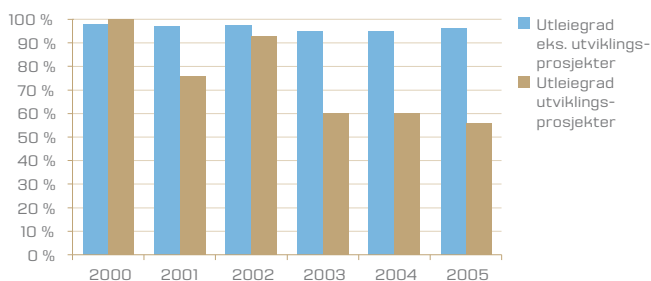
Pr 31.12.2005 utgjør arealer utleid til offentlige leietakere 86 prosent av den samlede kontraktmassen. Dette utgjør en reduksjon på to prosent i forhold til året før, og er et resultat av forvaltning av eiendomsmassen i et konkurranseutsatt marked. Figur 7 viser utvikling over tid i leietakerstruktur. Selv om andelen private leietakere har økt, har det samlede arealet av kontorlokaler som Entra leier ut til offentlige kunder. Selskapets primære kundegruppe er fortsatt offentlig virksomhet.

Den høye andelen offentlige leietakere medfører at selskapet har en lav forretningsrisiko på leietakersiden.



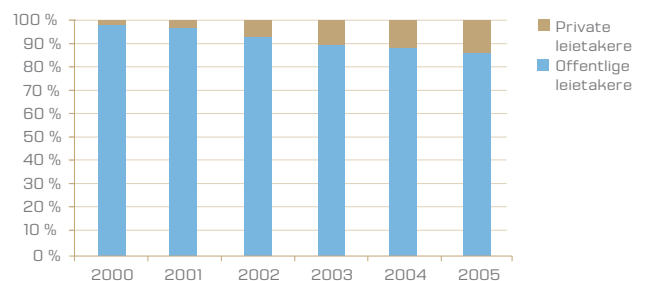
UTVIKLING I UMLEIEGRAD

Figur 6



LEIETAKERSTRUKTUR

Figur 7



Vurderinger av markedsverdier - EVA

I Entra Eiendoms modell for Balansert Målstyring inngår EVA (Economic Value Added) som økonomisk resultatmål. EVA er et mål på verdiskapningen i virksomheten. Det inngår i et incitamentsystem. Det medvirker til at alle medarbeidere jobber mot samme mål og belønningen baserer seg på at medarbeiderens innsats skaper verdier for selskapet. Resultatlønn gjelder for alle ansatte og vil maksimalt kunne utgjøre en månedslønn. Det settes inn på en resultatlønskonto hvorav 1/3 av saldo utbetales årlig.

EVA måler merverdien som skapes i virksomheten etter at både eierne og långivere har fått sin forventede avkastning. EVA kan benyttes ved vurdering av hele virksomheten, den enkelte eiendom, investeringer og ved kjøp og salg av eiendom.

DETTE ER EVA

EVA og defineres som den merverdi som en virksomhet skaper i en gitt periode. Det er det samme som forvaltningsresultatet, dvs. et justert regnskapsresultat etter skatt, med fradrag for en kapitalkostnad basert på selskapets veide kapitalkostnad.

EVA er forvaltningsresultatet minus kapitalkostnaden for anvendt kapital

+	Forvaltningsresultat
-	Kapitalkostnad
=	EVA

Slik beregnes Forvaltningsresultatet

+	Netto driftsresultat
-	Investeringer
+/-	Verdiutvikling av eiendommene
<hr/>	
=	Resultat etter markedsverdiendringer
-	Skatt
=	FORVALTNINGSRESULTAT

FORVALTNINGSRESULTAT

Forvaltningsresultatet skiller seg fra et tradisjonelt resultat etter skatt på følgende måte:

- Det foretas ingen avskrivninger fordi disse kun representerer en beregnet og ikke en faktisk verdireduksjon av eiendommene.
- Rentekostnader tas ikke med fordi disse inngår som en del av kapitalkostnaden.
- Markedsverdiendringer omfatter verdiendringer for alle eiendommer og ikke kun den som realiseres ved eiendomssalg.

- Investeringer reduserer resultatet, noe som innebærer at investeringer likestilles med vedlikeholdskostnader. Med dette blir det tydeliggjort at en investering må gi en økt markedsverdi for eiendommen for å være god.
- Skatt beregnes som 28 prosent av resultat etter markedsverdiendringer.

KAPITALKOSTNADEN

Kapitalkostnaden består av den veide kostnaden for egenkapital og lånt kapital. Kostnaden for egenkapital fastsettes av eierne i form avkastningskrav. Kostnaden for lånekapital er nettokostnaden ved nyopplåning, med fradrag for skattefordelen.

Anvendt kapital defineres som sum eiendeler i balansen justert for følgende poster: Rentefri gjeld ekskluderes fordi disse er rentefrie og ikke medfører kostnader. Forskjellen mellom eiendommens bokførte verdi og markedsverdien, justert for latent skatt, legges til den totale anvendte kapital som grunnlag for beregning av kapitalkostnaden. Denne markedsverdiutviklingen er også en del av beregningen av forvaltningsresultatet.

Med EVA vurderes dermed kapitalen til markedsverdi og konsernet Entra Eiendom AS vurderes i henhold til en markeds-messig kapitalkostnad (VTK og VEK).

EVA SOM VERKTØY

Dersom EVA er lik null har både eiere og långivere fått sin forventede avkastning. Om EVA er større enn null har Entra Eiendom skapt merverdier utover dette.

EVA er godt tilpasset Entra Eiendom som er en langsiktig aktør i eiendomsmarkedet. Fokus rettes mot at eiendommene genererer en positiv EVA. Dette skal lede til rasjonelle beslutninger vedrørende sammensetningen av eiendomsporteføljen og framtidige investeringer. Entra Eiendom AS verdivurderer samtlige eiendommer en gang per år ved en uavhengig taksering, noe som gir en fortløpende vurdering av markedsverdien.

EVA I ENTRA EIENDOM

Tabellen viser oppnådd EVA i hvert år siden etableringen av selskapet. Konsernet har generert positiv EVA (altså merverdier utover det som forventes av eierne og långiverne) hvert år i hele perioden. Dette til tross for den til dels vanskelige markedssituasjonen som har vært i perioden. Samlet har konsernet generert merverdier utover forventningene fra eier og långivere på 2 mrd. kroner i perioden.

AKKUMULERT EVA-BEREGNING

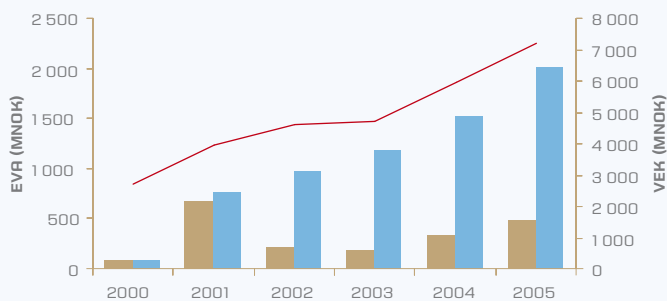
(Alle tall i mill kr)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Akkumulert
Leieinntekter og andre inntekter	261	657	673	792	935	1 040	4 358
- Forvaltning, drift, vedlikehold og administrasjon	100	210	378	406	387	329	1 810
= DRIFTSNETTO	161	447	295	386	548	711	2 548
+ Resultat av eksterne oppdrag	0	0	0	0	0	0	0
+ Renteinntekter	17	26	14	9	4	16	86
+/- Markedsverdiendringer	1 095	2 696	2 179	2 196	2 242	2 123	12 531
- Investeringer	875	1 346	1 337	1 552	1 574	1 227	7 911
+ Gevinst fra salg av eiendom	0	0	0	24	82	20	126
= RESULTAT ETTER MARKEDSVERDIENDRINGER	398	1 823	1 151	1 064	1 302	1 643	7 380
- Skatt	111	510	322	298	364	460	2 066
= FORVALTNINGSRESULTAT	287	1 313	829	766	937	1 183	5 314
- Kapitalkostnad (rente på anvendt kapital)	205	633	602	580	592	692	3 304
= EVA	81	680	227	186	346	490	2 010

EVA BALANSEOPPSTILLING

(Alle tall i mill kr)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Sum aktiva	3 815	5 010	6 551	8 494	8 768	9 727
- Rentefri gjeld	0	0	0	89	164	414
+/- Merverdier justert for latent skatt	756	1 786	2 231	2 615	3 310	4 205
= SUM SYSSELSATT KAPITAL	4 571	6 796	8 782	11 020	11 914	13 517

UTVIKLING EVA OG VEK

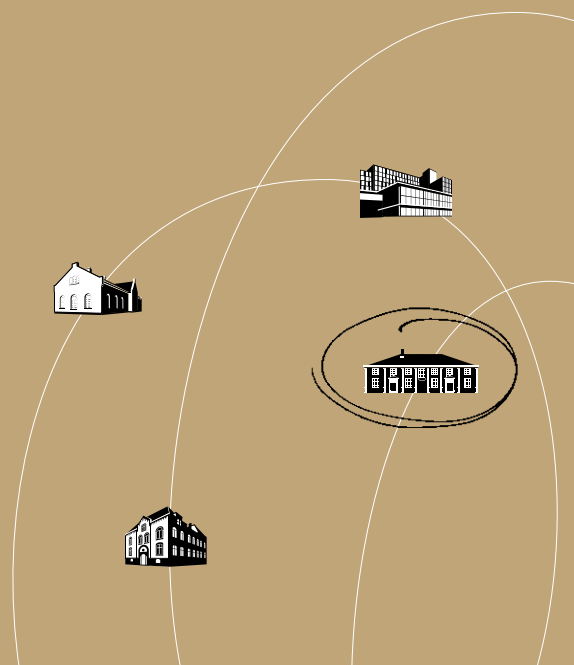
TRONDHEIM

Erling Skakkes gate 60



Ferdigstilt: 1733
Areal: 1 030 m²
Arkitekt: Ukjent
Opprinnelig funksjon: Kirke- og verkstedsbygg for tukthuset

Nåværende funksjon: Kontor og lagrett
1772-76: Delvis revet og gjenreist
1920-21: Ombygd til hus for
Frostating lagmannsrett
Største leietaker: Domstoladministrasjonen



Kongeveg. 15, N-701

421	675
HARRISON, CHRIS	
DFJK4433957	

271004 \$B 100
 271004 AU 340
 281004 \$B 100
 291004 LH 784

Total
Inval

VAT NOK 56.14

BRX: 198441-01 VISA: 1
 Byldig til 11/2006 Kon
 STED: 7035843 REF:783
 BEL7P= 1490.00

Credit by account as d
Save receipt

C.M. Ham

Signature

FAKTURA / KONTANTNOTA

This was the building where I let my
 imagination run riot. No bad thing in a
 photograph you might say, except that I
 had been told this place was haunted and
 I was the only one there (I was with another party
 found more pressing jobs to do elsewhere).

Harrison
10-04

7-4191262733 Bodo, Trondheim
 32 Trondheim -



after about ten minutes of pumping at the slightest
 creak and groan I calmed down and get some
 good shots, and just hoped that there were
 no mysterious figures on the negatives when
 they were developed.

Erling Skakkes gt.



10612151/0003



Kløburu

Org. nr. 813 4

2/1 27

Ovg. gyl d

Værnes

Trondheim

1 VOKSEN

Herav 6% mva

Gr. Lag Kr. 5

Gjelder bare

www.klabu

Årsberetning

Entra Eiendom AS (heretter Entra) driver utleie, forvaltning, drift, kjøp og salg av fast eiendom i Norge. Foruten Entra Eiendom AS består konsernet av Entra Service AS, Universitetsgaten 2 AS, Biskop Gunnerusgate 14 AS, Instituttveien 24 AS, Kr. Augustsgate 23 AS, Nonnen Utbygging AS, Langkaia 1 AS, Entra Kultur 1 AS, Krambugata 3 AS, Kjørbo Parken AS, Kunnskapsparken Drammen AS (60 %) og Kristiansand Kunnskapspark Eiendom AS (51 %).

I tillegg eier selskapet aksjer i det felleskontrollerte UP Entra AS.

Selskapet eier også aksjer i følgende tilknyttede selskaper: Kunnskapsbyen Eiendom AS, Oslo S Utvikling AS, Follo Politihus AS og Youngstorget Parkering AS.

Entra har hovedkontor i Oslo og fire regionkontorer lokalisert i Oslo, Kristiansand, Bergen og Trondheim.

Entra leier ut næringslokaler, i det vesentlige kontorlokaler, i større norske byer og tettsteder, med hovedvekt på Oslo- og østlandsområdet. Den største kundegruppen er statlige leietakere. Ved utløpet av 2005 forvaltet konsernet 957.000 m² fordelt på 118 eiendommer.

Gjennom 2005 har selskapet ferdigstilt noen av de største prosjekter i selskapets historie. Nye leietakere har uttrykt tilfredshet med det nye arbeidsmiljø som er etablert og med Entra som vertskap.

Transaksjonsmarkedet for næringseiendom har hatt en markant oppgang i løpet av det siste året. Tilliten til utleiemarkedet er gjenopprettet ved at man har sett stigende leier i de mest sentrale strøk, og de lave rentene har ført til at mange investorer har satsset på eiendom i større grad enn før. Førsteklasses eiendommer med lange kontrakter holdt verdien godt gjennom nedgangsperioden 2002–2004, og i lys av fallende renter har man sett en verdiøkning i form av lavere avkastningskrav på denne type objekter fram til slutten av 2005. Sparing i eiendom har blitt svært populært, og det har kommet nye aktører på markedet som har vært med på å drive opp prisene på næringseiendom.

Omsetningen av næringseiendom vært rekordhøy året sett under ett. Anslagsvis har det blitt omsatt næringseiendom for 35–40 milliarder i løpet av 2005. Året før ble det omsatt for 18 milliarder.

Styret er tilfreds med at Entra har opprettholdt selskapets høye utleiegrad (96 prosent) gjennom perioden. Selskapets sterke kundefokus er en kritisk suksessfaktor for videre utvikling av selskapets posisjon i det norske eiendomsmarkedet.

Selskapet har også i 2005 hatt et sterkt fokus på utvikling av

eiendomsporteføljen utenfor Oslo-området. Selskapet ser det som en sentral oppgave å engasjere seg i byutvikling, noe man ser eksempler på i Nonneseterområdet i Bergen og på Brattøra i Trondheim, hvor Entra står foran betydelige utviklings- og byggeprosesser.

Oslo blir også gjenstand for store byutviklingsprosjekter i de nærmeste årene. Entrass engasjement i Bjørvika, både gjennom investeringer i utviklingsprosjekter, og i den debatt som er skapt omkring utviklingen av Sørenga Pir, er eksempler på selskapets aktive rolle.

Investeringsprosjektene gjennom Oslo S Utvikling har så langt vært en suksess, med salg av den første eiendommen i desember 2005 som foreløpig høydepunkt. Oslo S Utvikling selger nå ut eiendommer, men Entra har gjennom investeringen bidratt til å ivareta selskapets egne eiendommer i området gjennom å legge til rette for utviklingen av Bjørvika som en ny bydel i Oslo.

Et selskap som Entra Eiendom har et særskilt samfunnsansvar knyttet til omgivelsene, og fokuserer på god arkitektur og samspill med omgivelsene.

Et av selskapets mest omfattende prosjekter ble ferdigstilt i 2005. Siste etappe i Munch-kvartalet ble ferdigstilt i 2005 ved at Borgarting lagmannsrett overtok sine nye lokaler. Prosjektet er fullført innenfor rammene for tid og kostnad, og byggets brukere er tilfreds med sine nye lokaler.

I Borgarting lagmannsrett er det påvist bruk av treplater som inneholder tresorten Khaya Ivorensis fra Ghana i Vest-Afrika. Denne bruken var brudd på selskapets rutiner. Styret og administrasjonen mener dette burde vært unngått, og har som følge av dette foretatt gjennomgang og revidering av selskapets prosjektrutiner for å forhindre tilsvarende i framtiden.

Nasjonalbiblioteket er et annet eksempel på selskapets gjennomføringsevne. Et fullt rehabilitert, påbygget og nybygget bibliotek ble overlevert til Kirke- og kulturdepartementet den 7. juni 2005, nøyaktig etter planen. Både ansatte og publikum har fått et effektivt og moderne bygg der viktige kulturelle verdier er ivaretatt i tråd med krav fra antikvariske myndigheter.

RESULTAT OG BALANSE, FINANSIELLE FORHOLD OG LIKVIDITET

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Etter styrets vurdering er denne forutsetningen tilstede. Selskapet er i en sunn økonomisk stilling, med god likviditet.

Resultatregnskap og kontantstrøm

Konsernets samlede driftsinntekter var MNOK 1.071,6 i 2005, noe som er på nivå med 2004. Leieinntektene var MNOK 1.006,9 i 2005, og innebærer en økning på MNOK 124,9 fra 2004. Inntektsøkningen kommer i hovedsak fra prosjekter som ble ferdigstilt og eiendommer kjøpt i 2005, blant annet Borgarting lagmannsrett, Nasjonalbiblioteket, «Halvbroren» (tilknyttet Nasjonalbiblioteket) og Kristian Augustsgt. 23 i Oslo.

Inkludert i driftsinntektene inngår salgsgevinster på samlet MNOK 31,8 mot MNOK 136,3 i 2004.

Driftsresultatet utgjorde MNOK 590,6 mot MNOK 539,3 i 2004. Samlede driftskostnader var MNOK 481,1 mot MNOK 532,9 i 2004. Ordinære avskrivninger utgjorde MNOK 151,9 mot MNOK 145 i 2004, og økningen skyldes større forvaltningsportefølje.

Netto finansposter var MNOK 360,6 mot MNOK 352,2 i 2004. Gjennom 2005 har konsernet hatt en økning i rentebærende gjeld på MNOK 922,2, mens gjennomsnittlig rentekostnad er redusert med 30 basispunkter fra 31.12.2004, knyttet til det lave rentenivået samt tilpasning av selskapets portefølje av renteinstrumenter.

Konsernets resultat før skatt ble MNOK 230 mot MNOK 187,1 i 2004. Årets skattekostnad utgjør MNOK 67,4.

Resultat etter skatt er MNOK 162,5 for konsernet Entra Eiendom før minoritetsinteresser, og 162,8 etter minoritetsinteresser. Resultat etter skatt for Entra Eiendom AS var MNOK 105,1 for 2005.

Konsernets netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde MNOK 310,6 mot MNOK 567,1 for 2004. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter ble MNOK -954,9 mot MNOK -969,4 for 2004. Nedgangen skyldes i hovedsak noe lavere prosjektaktivitet i 2005 enn året før. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter for 2005 utgjorde MNOK 824,4. Samlet netto endring i likvider for året utgjør MNOK 180,1.

Balanse og egenkapital

Konsernets bokførte total kapital ved utgangen av året var MNOK 9.727,2, og innebærer en netto økning på MNOK 958,8 siden 2004. Bokført verdi på konsernets eiendoms- og prosjektportefølje har gjennom 2005 økt med MNOK 838,8 etter regnskapsmessige avskrivninger og gjennomførte salg.

Konsernets bokførte egenkapitalandel pr. 31.12.2005 var 13,7 prosent mot 14,7 prosent året før. Basert på et gjennomsnitt av to eksterne, uavhengige verddivurderinger framkommer det merverdier i størrelsesorden NOK 6,3 mrd. i konsernet utover

de bokførte verdier. Selskapets verdjusterte egenkapital utgjør således 46 prosent. Basert på dette vurderes konsernets soliditet å være tilfredsstillende.

I påvente av ESA-avgjørelse om betaling av dokumentavgift og tinglysningsgebyrer for eiendommer overdratt ved etableringen av Entra Eiendom, ble det i regnskapet for 2004 gjort en avsetning på MNOK 71,9 hvorav MNOK 5,6 er kostnadsført. I desember 2005 fattet ESA beslutning om at en slik avgift skal betales. ESA besluttet også at det skal beregnes rentekompensasjon på beløpet. På bakgrunn av dette er det i regnskapet for 2005 foretatt en ytterligere regnskapsmessig avsetning på MNOK 18,5 som i sin helhet er belastet som finanskostnad. I februar 2006 ble det besluttet å ikke bringe vedtaket inn for EFTA-domstolen.

Finansiering og likviditet – finansiell risiko

Styring av finansvirksomheten er regulert gjennom etablerte rammer i finansstrategi og finanspolicy. Det er styrets oppfatning at den tilpasning av selskapets eksponering som følger av de etablerte rammer, er tilpasset selskapets virksomhet og målsetninger.

Selskapet har definert renterisiko, valutarisiko, refinansieringsrisiko/likviditetsrisiko og kreditt- og motpartsrisiko som de viktigste kategorier av finansiell risiko.

Selskapets renterisiko håndteres ut fra definert finanspolicy, med rammer som omfatter gjennomsnittlig løpetid og sikring innenfor ulike tidsintervaller. Gjennomsnittlig rentesats for konsernets portefølje av lån og renteinstrumenter var 4,89 prosent p.a. per 31.12.2005.

Entra skal ikke påta seg valutarisiko, og ved utgangen av året hadde selskapet ingen slik eksponering.

Selskapets refinansierings-/likviditetsrisiko er etter styrets oppfatning begrenset. Kapitalmarkedet har gjennom de siste par årene utviklet seg til låntakernes fordel, med lavt rentenivå og god tilgang på likviditet.

Det har vært en betydelig forlengelse av forfallsstrukturen i selskapets låneportefølje gjennom 2005, og selskapet har en diversifisert låneportefølje og en sterk posisjon i bank- og kapitalmarkedet.

I tillegg til ordinære kapitalmarkedsinstrumenter, har selskapet også gjort nybrottsarbeid gjennom etablering av et 25 års obligasjonslån med pant i Nasjonalbiblioteket. Gjennom dette har selskapet etablert en finansiering som utnytter de særegne kvalitetstrekk som følger en del av eiendomsporteføljen.

Konsernets likvide midler, inkludert likvide finansielle plasseringer pr. 31.12.2005, utgjorde MNOK 210,9. I tillegg hadde selskapet pr. 31.12.2005 kommiterte, utrukne finansieringsrammer hos norske banker på til sammen NOK 1,0 mrd. Selskapet har således tilgjengelig likviditet til å dekke de definerte behov.

En høy andel offentlige leietakere gir en begrenset kreditt- og motpartsrisiko. Øvrige kunder kredittvurderes, og eventuell manglende soliditet skal kompenseres ved at det stilles tilfredsstillende sikkerhet.

Konsernets evne til egenfinansiering av investeringer er tilfredsstillende.

Samlet gjeld i konsernet pr. 31.12.2005 var MNOK 8.350,4. Samlet rentebærende gjeld i konsernet utgjorde MNOK 7.722 pr. 31.12.2005, tilsvarende 79 prosent av den bokførte totalkapitalen.

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Entra Eiendom:

Foreslått utbytte	MNOK 120,0
Overført fra annen egenkapital	MNOK 14,9
Totalt disponert	MNOK 105,1

Selskapets frie egenkapital pr. 31.12.2005 var kr 134.687.154,-.

AKSJONFERFORHOLD

Den norske stat v/Nærings- og handelsdepartementet eier 100 prosent av selskapets aksjer.

EIERSTYRING OG SELSKAPSLLEDELSE

Entra Eiendom AS har fokus på eierstyring og selskapsledelse (Corporate Governance) og har gjennom en løpende prosess stadig utviklet og forbedret selskapets rutiner og styringsprosesser. Gjennom dette ønsker selskapet å oppnå økt forutsigbarhet, tillit og grunnlag for effektiv håndtering av konkrete utfordringer og kritiske valg. Dette bidrar til at Entra på sikt kan oppnå økt verdiskapning og redusert risiko.

Sentralt for å sikre selskapets fundament for videre utvikling, er det definerte verdigrunnlaget og de etiske retningslinjene, som er fundamentet for selskapets overordnede strategidokument. Entra har definert følgende verdigrunnlag og etiske retningslinjer:

Entra Eiendom skal

- imøtekomme kunders behov og forventninger
- vise respekt for kunder, medarbeidere og samarbeidspartnere

Forretningsetikk

- opptrer redelig og ansvarlig i alle sammenhenger
- aksepterer ikke brudd på etiske og moralske spilleregler
- misbruker ikke makt

Det arbeides videre med å implementere disse verdiene og retningslinjene i hele organisasjonen.

Det arbeides med å komplettere og videreutvikle konsernets samlede verdigrunnlag, etiske retningslinjer, prosedyreverk og øvrige retningslinjer. Dette arbeidet omfatter også utarbeidelse av hjelpemidler og rapporteringsformer for å sikre at selskapet etterlever verdisyn og retningslinjer.

For nærmere redegjørelse for statens eierskapsutøvelse vises til Nærings- og handelsdepartementets St.prp. nr. 1 (2005–2006) under pkt 2.5 Statlig eierskap.

Det vises for øvrig til kapittel 9 om eierstyring og selskapsledelse senere i rapporten som beskriver styrets arbeid.

TILNÆRMING TIL INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS

Styret i Entra Eiendom har vedtatt at selskapet inntil videre skal videreføre eksisterende regnskapsprinsipper. Forberedelse fram mot en framtidig konvertering til IFRS, som selskapet startet allerede i 2003, fortsetter imidlertid fram mot konvertering på et senere tidspunkt. Ettersom selskapet har børsnoterte obligasjonslån vil en overgang til IFRS senest skje med virkning fra regnskapsåret 2007.

ARBEIDSMILJØ OG PERSONALE

Ved utgangen av 2005 hadde Entra Eiendom totalt 123 ansatte. Dette utgjorde 119,7 årsverk. Dette er en reduksjon på 12 ansatte og 12 årsverk i forhold til utgangen av 2004. Reduksjonen skyldes i hovedsak virksomhetsoverdragelse av vakt- og sikkerhetspersonell til Hafslund Sikkerhet Bedrift AS. I denne prosessen ble også noen av de ansatte rekruttert til et annet vakt-selskap. Totalt var det ni ansatte som avsluttet sitt arbeidsforhold i Entra i denne prosessen.

Turnover for 2005 var på 8,9 prosent. Dersom man ser bort fra naturlig avgang (pensjonsavgang), var det en turnover på 6,5

prosent. For 2005 ble det satt et måltall for turnover på mellom fire og 12 prosent.

Sykefraværet i selskapet var på seks prosent av total arbeidstid. Totalt antall fraværsdager var 1.759 av totalt 28.904 mulige dagsverk. Sykefraværet i 2005 var på tilsvarende nivå som sykefraværet i 2004. Sykefraværet for 2005 er 1,58 prosent høyere enn fastsatt mål. Selskapet hadde en positiv utvikling i 2. og 3. kvartal 2005 med et sykefravær i begge kvartal under fem prosent. Sykefraværet i Entra Eiendom er lavere enn sykefraværet totalt i Norge, men målsettingen om sykefravær ned mot 4,5 prosent ligger fast.

Medarbeiderundersøkelsene viser at de ansatte er godt fornøyd med arbeidsmiljøet. De viser også at det er gode relasjoner mellom ledere og medarbeidere, og kolleger i mellom.

Det har ikke vært dødsulykker i Entra Eiendom i 2005. Det er heller ikke registrert ulykker eller arbeidsuhell med alvorlige personskader i dette året.

Samarbeidet med de ansattes organisasjoner har vært godt og konstruktivt, og bidratt positivt til driften av selskapet.

Selskapet har som mål å rekruttere flere medarbeidere med innvandrerbakgrunn. Denne målsettingen er i ferd med å innarbeides i selskapets rekrutteringsprosedyrer, og det er lagt vekt på at lønns- og arbeidsforholdene ikke er diskriminerende.

LIKESTILLING

Av Entra Eiendoms ansatte var 23,5 prosent kvinner i 2005. Det er en økning av kvinneandelen på 1,7 prosent i forhold til 2004. I overkant av 60 prosent av stillingene i Entra er knyttet til driften av eiendommene. Til driftstillingene kreves normalt en teknisk fagutdanning/praksis, og det er svært sjelden med kvinnelige søkere til disse stillingene. Det er én kvinne i driftsorganisasjonen. Det viser seg å være krevende å øke antallet kvinner i disse stillingene.

Kvinneandelen i administrasjonen utgjorde 46,5 prosent. Det ble rekruttert to kvinner i lederstillinger i 2005.

Av styrets fem aksjonærvalgte medlemmer er to kvinner, tilsvarende 40 prosent. De to ansattrepresentantene til styret er menn. Valg av to nye ansattrepresentanter der begge kjønn skal være representert er igangsatt. De nye ansattrepresentantene vil tiltre styret etter generalforsamlingen i 2006.

I Entra er det like arbeidstidsordninger uavhengig av kjønn. Selskapet har som mål å øke kvinneandelen. Dette målet er innarbeidet i rekrutteringsprosedyrene og det er et spesielt fokus på at lønns- og arbeidsforholdene ikke skal være diskriminerende.

6,5 prosent av arbeidstakerne i Entra jobber deltid, og av disse utgjør kvinneandelen 50 prosent.

SELSKAPETS PÅVIRKNING PÅ DET YTRE MILJØ

For Entra Eiendom er det et mål at eiendommene utgjør en minst mulig belastning på miljøet, og at selskapet bidrar til en god utnyttelse av energi og andre ressurser innenfor de økonomiske rammevilkårene. Årskostnadsanalyser blir gjennomført på alle investeringene for å finne optimale systemer i en balanse mellom investering og drift og vedlikehold. Dette bidrar til at næringen gir en mindre belastning på naturressursene. Det er gjenbruk på bygningsmaterialer der det er mulig. Det blir brukt miljøvennlige materialer og oppvarming med vannbåren varme som muliggjør vannpumper og fornybare energiformer.

Alle nye byggeprosjekter, ombygginger og vedlikeholdsarbeider blir det lagt vekt på tiltak som bidrar til redusert energiforbruk. For driftspersonalet er det en prioritert oppgave å følge opp eiendommenes løpende energiforbruk og legge til rette for lavest mulig forbruk.

Entra har et energiforbruk som ligger under gjennomsnittet for Enovas bygningsstatistikk.

Et av de viktigste bidragene til en effektiv ressursutnyttelse er arealeffektivitet. Entra Eiendom AS arbeider aktivt med å implementere nye arbeidsformer og rasjonelle arealer i alle eiendommene.

De antikvariske verdiene i selskapets bygninger ivaretas på en forsvarlig måte i tråd med gjeldende lover og regler. Ved avhending av eiendommer med bygninger oppført før 1950 følger selskapet regelen i punkt 2.1, fjerde avsnitt i Instruks om avhending av fast eiendom som tilhører staten m.v. (Kgl. Res. 19.12.1997) eller regel som måtte avløse denne.

Entra har gått gjennom eiendomsmassen med hensyn på kulturminneverdier. Et forslag til verneplan er oversendt riksantikvaren for behandling. Forslaget er godt mottatt hos de antikvariske myndigheter som foretar enkelte justeringer. Målet er å avklare hvilke eiendommer det er aktuelt å gi en formell vernestatus gjennom fredning. Verneplanen vil på denne basis sortere eiendommene i vernede eiendommer, øvrige eiendommer med kulturminneverdier og eiendommer uten kulturminneinteresser. Det forventes at behandlingen sluttføres sommeren 2006.

FRAMTIDIG UTVIKLING

Entra har gjennom 2005 ytterligere befestet sin posisjon som en ledende industriell aktør i eiendomsmarkedet.

For Entra er det avgjørende å ha tillit hos kunder, eiere, medarbeidere og fra samfunnet forøvrig. Derfor arbeides det målrettet for å ivareta selskapets samfunnsansvar på en helhetlig måte. Ambisjonen er å integrere samfunnsansvaret i den daglige drift og utviklingen av selskapet.

Markedsutvikling

Tendensene i løpet av 2005 viser at markedet er mer segmentert enn før. Kontorledigheten har det siste året sunket merkbart i sentrale og vestlige deler av Oslo. Den samlede arealledigheten for Oslo er rundt ni prosent, men forventes gradvis redusert.

For prestisjelokaler og høykvalitets lokaler i Oslo sentrum har leiene vært økende siden midten av 2004, og dette forventes å fortsette siden ledigheten i de mest attraktive segmentene er nede i under fem prosent i prestisjeområdene.

Oslo Øst og Nord er de delene av byen som har høyest kontorledighet. Ledigheten ligger så høyt som 15–20 prosent i enkelte deler av dette området.

En generell bredere oppgang i kontormarkedet i Oslo, som også omfatter kontorer med moderat og lavere standard, vil følge en økning i sysselsettingen og en vesentlig reduksjon av arealledigheten. Flere undersøkelser viser at forventningene i næringslivet er økt aktivitet, men arealledigheten er fortsatt så stor at merkbare løft i leieprisene for Oslo som helhet antakeligvis først vil komme om to til fire år.

Det betydelig høyere transaksjonsmarkedet er styrt av rentenivå og investors søken etter alternative plasseringer. Den økte interessen fra utlandet kan forventes å fortsette i et stadig mer internasjonalt investormarked.

Prioriterte områder

Entras leietakere består av 86 prosent offentlige virksomheter. Offentlig sektor er definert som selskapets primære kunde-gruppe. Gjennom løpende kunderelasjoner har selskapet opparbeidet solid kunnskap om denne kundegruppens ønsker og behov knyttet til kontorlokaler og tilhørende tjenester.

Gjennom en økt satsing på marked og service som egne forretningsområder i Entra, har selskapet etablert rom for en sterkere kundefokusering og satsning på et bredere tjenestespekter mot selskapets kunder.

Entra søker å ta en posisjon i videre byutvikling som følger av det samfunnsansvar som påligger en betydelig aktør i dette markedet. Entrats mest sentrale målsetting er likevel å ivareta den eksisterende portefølje og kundemasse, og videreutvikle eiernes verdier best mulig.

Entra driver utelukkende virksomhet i Norge, og har innenfor gjeldende strategi ingen planer om internasjonal satsning. Det er selskapets uttalte målsetting å være ledende i de prioriterte markedene, som defineres som de 7 største regionsentra i landet.

Entra skal operere i konkurranse med private aktører i markedet. Det er en forutsetning for suksess at selskapet kan møte denne konkurransen på like vilkår. Markedsmessige forutsetninger er sentralt for å beholde selskapets handlekraft, og derved muliggjøre den beste verdiutvikling av eiendommene.

I tråd med intensjonene ved opprettelsen av Entra bidrar selskapet gjennom sin tilstedeværelse til å skape konkurranse. Dette sikrer at primærkundene oppnår konkurransedyktige løsninger for å dekke arealbehovet, uavhengig av om Entra har vunnet eller tapt konkurransene.

Selskapet er en sterk industriell aktør i eiendomsmarkedet i Norge. Videre har selskapet en profesjonell organisasjon med operativ kapasitet til å gjennomføre den definerte strategien. Fortsatt vekst skal oppnås gjennom videre utvikling og erverv av nye eiendommer, samt ved foredling og videreutvikling av eksisterende eiendomsmasse basert på de eksisterende kunde-forholdene.

Framtidige investeringer

Entra har som strategisk målsetning å ha minimum 15 prosent av selskapets portefølje i utviklingseiendom.

Av en total eiendomsmasse på 957.000 m², utgjør 187.000 m² eller 19,5 prosent utviklingseiendom. Dette omfatter både rehabilitering eller påbygg av eksisterende eiendomsmasse, samt utvikling og nybygging av nyervervede eiendommer og tomte-områder.

Entra er engasjert i kunnskapsbygg gjennom den videre utbygging av Kunnskapsparken i Drammen som er i full gang med bygging av ny høyskole, i Kristiansand Kunnskapspark, samt Biohuset Hamar. Det er også søkt om prekvalifisering for et prosjekt som tar for seg en samlokalisering av NTNU og Høyskolen i Sør Trøndelag på Gløshaugen i Trondheim. Prosjektet er meget stort (NOK 3–4 mrd.) og en avgjørelse på om prosjektet blir realisert og hvem som i så fall blir partner vil mest sannsynlig falle i løpet av året 2006.

Selskapet har en aktiv investeringspolitikk og har som ambisjon å vokse innenfor valgte segmenter også i de neste årene.

Finansiell utvikling

Den sterke økonomiske veksten man har sett i Norge i 2005 forventes blant de fleste makroøkonomer å dempes noe gjennom

de neste årene. Et høyt aktivitetsnivå og økt sysselsetting forventes fortsatt å bidra til økt etterspørsel etter kontorlokaler. Dette har bidratt til en viss økning av leiepriser i attraktive områder. Denne positive utviklingen forventes å fortsette også gjennom 2006.

Selskapet har posisjonert seg for renteoppgang ved å øke durasjonen i porteføljen omkring årsskiftet 2005/2006, men har samtidig opprettholdt en andel flytende rente for å kunne ha fleksibilitet i tilpasningen til eventuelle uventede endringer i rentenivået.

Entra Eiendom AS har etter styrets oppfatning en solid finansiell plattform. Dette gir grunnlag for videre vekst i tråd med selskapets valgte strategi. Både soliditet og underliggende kontantstrøm gir selskapet nødvendig handlefrihet. Selskapets posisjon i finansmarkedene er sterk, og gir rom for å hente inn kapital for å gjennomføre planlagte investeringer. Dette gjør selskapet i stand til å søke de mest optimale finansieringsløsningene på sikt.

Det er styrets oppfatning at konsernet har et godt grunnlag for videre vekst og utvikling.

Oslo 28. februar 2006

Grace Reksten Skaugen

Styrets leder

Trond R. Reinertsen

Styremedlem

Gerd Kjellaug Berge

Styremedlem

Finn Berg-Jacobsen

Styremedlem

Knut Grøholt

Styremedlem

Bjørnar Sletten

Styremedlem

(ansattrepresentant)

Kåre Greaker

Styremedlem

(ansattrepresentant)

Erik Løfsnes

Administrerende direktør

STYRET



STYRETS LEDER

Grace Reksten
Skaugen, 52 år. Fra Bergen, bosatt i Oslo.
 Valgt i 2004. Skaugen er styremedlem i flere nordiske bedrifter, blant annet Statoil ASA, Tandberg ASA, Opera Software (nestleder) og Atlas Copco AB. Hun har doktorgrad i laserfysikk fra Imperial College of Science and Technology fra London Universitet og en MBA-grad fra Handelshøyskolen BI. Fram til 2002 arbeidet hun som direktør innen Corporate Finance i SEB Enskilda.



STYRETS

NESTLEDER

Trond R. Reinertsen
59 år. Fra Meldal.
 Valgt i 2004. Konsernsjef i E.A.Smith AS i Trondheim. Reinertsen var administrerende direktør i Bankforeningen fra 1980 til 1997 med unntak for perioden han var statssekretær i Finansdepartementet fra oktober 1989 til november 1990. Han har hatt en rekke verv i offentlige og privat virksomhet, og ledet blant annet Statseierskapsutvalget som la fram sin utredning i 2004.



Knut Grøholt 63 år. **Fra Oslo.**

Har sittet i styret siden desember 2000. Administrerende direktør i Vinmonopolet fra 1996 til 2005. Styreleder i arbeidsgiverforeningen NAVO fra 2000 til 2005. Han er siviløkonom fra Sveits i 1967 og har doktorgrad i sosiologi fra University of Texas i 1974. Utnevnt til ekspedisjonssjef i Kommunal- og arbeidsdepartementet i 1985. Utnevnt til Departementsråd i Administrasjonsdepartementet i 1990. Han har vært leder og medlem av en rekke offentlige komiteer og utvalg.



Finn Berg Jacobsen **65 år. Fra Oslo.**

Valgt i 2004. Berg Jacobsen er siviløkonom og statsautorisert revisor og har en MBA fra Harvard Business School. Han har arbeidet i 33 år for Arthur Andersen & Co, blant annet som daglig leder for virksomheten i Norge og i Skandinavia. I perioden 2001 til 2005 arbeidet han som viseadministrerende direktør i Aker Kværner med ansvar for økonomi og konsernstaber. Berg Jacobsen har hatt en rekke tillitsverv innen norsk regnskap- og revisjonsmiljø og har deltatt som medlem/leder av flere offentlige utvalg for utredning av ny regnskaps- og skattelovgivning.



Gerd Kjellaug Berge **63 år. Fra Sogndal, bosatt i Selje.**

I styret fra mars 2000 Berge eier og er direktør for Selje Hotel. Tidligere visepresident i NHO (2000–2004) Flere styreverv, blant i Høgskolen i Sogn og Fjordane.



Bjørnar Sletten 64 år. **Fra Trondheim.**

(ansatterepresentant)
 Har sittet i styret fra 2000. Sletten er driftsansvarlig.



Kåre Greaker 63 år. **Fra Oslo.**

(ansatterepresentant)
 Har sittet i styret fra 2004. Greaker er driftsansvarlig.



ADMINISTRERENDE DIREKTØR

Erik Løfnes 55 år. **Fra Bærum.**

Løfnes er utdannet arkitekt fra University of Waterloo i Canada. Han har Bachelor of environment fra samme universitet, og Master of Management fra BI. Han har drevet eget arkitektkontor og vært administrerende direktør i NAF-gårdene og NAF Medinvest AS.



RISØR

Strandgata 10



AUST-AGDER Risør Politistasjon
Murbygning i to etasjer + loft
Byggeår: 1861
Rehabiliteringer i 1992 og 1996
Areal: 555 m²

Arkitekt: Muremester Lühr
Rehabilitering: Einar Myraker AS
Opprinnelig funksjon: Tollbod
Nåværende funksjon: Politistasjon
Verneverdig

TAXI SØR AS
380 28000

Drift: 380 399 942

LØPDRAG 07.08.2004
KVITTEL NR. 145
FØRER NR. 0051
LØYVE NR. K 514
ORG.NR. 981612302 MVA

FRA

TIL

KOPI
KREDITT
BET. 265.00

18:5
19:1
NP. AZX34
KASS.
3941

SIGN

SPESIFIKASJON:

TAKST	KM	KR
START		48.0
HELLG F1	0.999	12.0
HELLG F11	0.362	6.0
HELLG 1	16.772	192.0
HELLG 11	0.331	7.0
TOTALT	13.464	265.0
TAKS	6.0% MVA	15.0



Reson

By the time I had finished photographing the outside of the building I was chilled to the bone. I can honestly say I have never been so happy to see the inside of a police cell in my life.





RESULTATREGNSKAP 01.01-31.12

(Alle tall i NOK 1000)

ENTRA EIENDOM AS					ENTRA EIENDOM KONSERN		
2003	2004	2005		NOTE	2005	2004	2003
DRIFTSINNTEKTER							
641 342	646 763	728 080	Leieinntekter	10	1 006 939	882 027	754 188
68 786	122 843	16 351	Gevinst ved salg av eiendommer	2	31 758	136 325	68 786
20 770	24 179	19 117	Andre driftsinntekter		32 924	53 857	32 956
730 898	793 785	763 548	SUM DRIFTSINNTEKTER		1 071 621	1 072 209	855 930
DRIFTSKOSTNADER							
49 029	50 438	40 637	Vedlikeholdskostnader		47 870	55 629	68 071
18 858	19 207	20 680	Rehabiliteringskostnader		24 480	20 693	154 425
94 695	93 086	99 579	Ordinære avskrivninger	2	151 921	145 030	129 665
151 206	282 391	223 450	Andre driftskostnader	11, 14	256 782	311 558	183 581
313 788	445 122	384 346	SUM DRIFTSKOSTNADER		481 052	532 909	535 742
417 110	348 664	379 202	DRIFTSRESULTAT		590 569	539 300	320 188
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER							
-	-	4 709	Inntekt fra investering i datterselskaper		-	-	-
130 643	143 340	129 526	Renteinntekter fra selskap i samme konsern		-	-	-
8 153	4 010	6 974	Renteinntekt		7 301	4 191	8 807
34	36	8 517	Annen finansinntekt		8 517	21	34
-309 927	-351 914	-364 057	Rentekostnad		-358 742	-347 692	-293 932
-9 103	-8 700	-16 036	Annen finanskostnad		-17 682	-8 712	-9 161
-180 200	-213 227	-230 367	NETTO FINANSPOSTER		-360 605	-352 193	-294 252
236 910	135 436	148 835	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		229 963	187 108	25 936
66 467	38 230	43 724	Skattekostnad på ordinært resultat	9	67 417	53 229	7 504
170 443	97 206	105 112	ÅRSRESULTAT FØR MINORITETSINTERESSER		162 546	133 879	18 433
-	-	-	Minoritetens andel av årsresultatet		-284	-	-
170 443	97 206	105 112	ÅRSRESULTAT ETTER MINORITETSINTERESSER		162 831	133 879	18 433
DISPONERING AV ÅRSRESULTATET							
250 000	120 000	120 000	Utbytte		120 000	120 000	250 000
-79 557	-22 794	-14 888	Annen egenkapital		42 831	13 879	-231 567

EIENDELER PER 31.12

(Alle tall i NOK 1000)

ENTRA EIENDOM AS				ENTRA EIENDOM KONSERN			
2003	2004	2005		NOTE	2005	2004	2003
ANLEGGSMIDLER							
Immaterielle eiendeler							
-	-	13 459	Utsatt skattefordel	9	-	-	-
-	-	13 459	SUM IMMATERIELLE EIENDELER		-	-	-
Varige driftsmidler							
4 636 120	4 815 020	5 744 350	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	8 757 362	7 391 179	7 270 963
14 136	15 145	31 968	Maskiner og inventar	2	35 593	18 893	18 672
299 866	636 709	250 527	Anlegg under utførelse	2	358 672	886 086	324 129
4 950 122	5 466 874	6 026 844	SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		9 151 626	8 296 158	7 613 764
Finansielle anleggsmidler							
640 891	685 066	852 295	Investeringer i datterselskap	3	-	-	-
12 197	128 163	128 960	Investeringer i tilknyttet selskap	3	127 304	128 148	-37
239	2 604	4 065	Investeringer i aksjer og andeler		4 065	2 604	12 436
2 349 186	2 365 435	2 385 447	Fordring konsernselskaper	4, 5	-	-	-
9 482	174 901	154 680	Andre langsiktige fordringer	4	155 771	175 658	9 474
3 011 995	3 356 168	3 525 447	SUM FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		287 140	306 410	21 873
7 962 117	8 823 042	9 565 751	SUM ANLEGGSMIDLER		9 438 766	8 602 568	7 635 637
OMLØPSMIDLER							
Fordringer							
123 988	5 509	20 622	Kundefordringer	5	18 930	8 681	180 396
215 901	121 462	110 260	Andre kortsiktige fordringer		58 564	126 797	129 408
339 889	126 971	130 882	SUM FORDRINGER		77 494	135 478	309 804
19 033	20 143	20 612	Pengemarkedsfond	12	20 612	20 143	19 033
147 155	5 873	179 346	Kontanter og bankinnskudd	6	190 325	10 252	162 719
506 078	152 986	330 840	SUM OMLØPSMIDLER		288 432	165 872	491 556
8 468 195	8 976 029	9 896 591	SUM EIENDELER		9 727 198	8 768 440	8 127 193

EGENKAPITAL OG GJELD 31.12

(Alle tall i NOK 1000)

ENTRA EIENDOM AS				ENTRA EIENDOM KONSERN			
2003	2004	2005		NOTE	2005	2004	2003
EGENKAPITAL							
Innskutt egenkapital							
142 194	142 194	142 194	Aksjekapital	1, 7	142 194	142 194	142 194
1 271 984	1 271 984	1 271 984	Overkursfond	1	1 271 984	1 271 984	1 271 984
1 414 178	1 414 178	1 414 178	SUM INNSKUTT EGENKAPITAL		1 414 178	1 414 178	1 414 178
Opptjent egenkapital							
185 876	163 035	148 146	Annen egenkapital	1	-83 635	-125 965	-140 093
185 876	163 035	148 146	SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		-83 635	-125 965	-140 093
-	-	-	Minoritetsinteresser	1	46 256	-	-
1 600 054	1 577 213	1 562 324	SUM EGENKAPITAL	1	1 376 799	1 288 213	1 274 085
GJELD							
Avsetning for forpliktelser							
-	1 308	4 007	Pensjonsforpliktelser	8	4 613	1 502	-
6 491	36 151	-	Utsatt skatt	9	37 339	62 932	6 672
-	62 979	61 507	Andre avsetninger for forpliktelser	15	62 507	62 979	-
6 491	100 437	65 514	SUM AVSETNING FOR FORPLIKTELSE		104 459	127 413	6 672
Annen langsiktig gjeld							
3 012 250	2 685 412	1 000 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	4	1 000 000	2 685 412	3 012 250
1 500 000	2 150 000	4 552 150	Obligasjonsgjeld	4	4 552 150	2 150 000	1 500 000
1 710 000	2 000 000	2 170 000	Sertifikatgjeld	4	2 170 000	2 000 000	1 710 000
20 000	24 752	61 892	Øvrig langsiktig gjeld	4	62 255	25 945	20 000
6 242 250	6 860 164	7 784 042	SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		7 784 405	6 861 357	6 242 250
Kortsiktig gjeld							
-	15 516	-	Kassekreditt		-	15 516	-
11 660	77 523	48 215	Leverandørgjeld	5	64 929	126 059	14 829
-	3 615	2 914	Gjeld til konsernselskaper	5	-	-	-
13 716	21	46 667	Betalbar skatt	9	48 090	2 121	13 716
3 827	4 801	5 500	Skyldig offentlige avgifter		5 941	5 141	11 838
250 000	120 000	120 000	Utbytte	1	120 000	120 000	250 000
340 197	216 739	261 416	Annen kortsiktig gjeld	13	222 573	222 620	313 803
619 401	438 215	484 711	SUM KORTSIKTIG GJELD		461 534	491 457	604 186
6 868 141	7 398 816	8 334 267	SUM GJELD		8 350 399	7 480 227	6 853 108
8 468 195	8 976 029	9 896 591	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 727 198	8 768 440	8 127 193

KONTANTSTRØMOPPSTILLING 01.01–31.12

(Alle tall i NOK 1000)

ENTRA EIENDOM AS			ENTRA EIENDOM KONSERN			
2003	2004	2005	2005	2004	2003	
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER						
236 910	135 436	148 835	Resultat før skattekostnad	229 963	187 108	25 936
-	-15 874	-46 687	Periodens betalte skatt	-47 041	-15 874	-55
-68 786	-122 843	-16 351	Gevinst ved salg av anleggsmidler	-31 758	-136 325	-68 786
94 695	93 086	99 579	Ordinære avskrivninger	151 921	145 030	129 903
-	-	-	Minoritetens andel av årsresultatet	284	-	-
-20 162	184 342	-44 421	Endring i kundefordringer og leverandørgjeld	-71 379	282 947	-74 714
-1 857 837	253 628	48 471	Endring i andre tidsavgrensingsposter	78 612	104 255	151 208
-1 615 180	527 775	189 425	NETTO KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER	310 603	567 141	163 492
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER						
144 642	293 670	85 040	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	205 148	394 910	144 642
-680 715	-771 640	-724 358	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-1 178 897	-1 078 680	-1 841 941
-112 200	-329 034	-146 749	Innbetaling/utbetaling ved kjøp/salg av andre investeringer	18 800	-285 646	-13 251
-648 273	-807 004	-786 066	NETTO KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER	-954 949	-969 416	-1 710 550
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER						
2 419 559	959 131	2 614 042	Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig og langsiktig gjeld	2 645 347	955 516	3 819 450
-	-480 311	-1 700 928	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-1 700 928	-455 707	-2 264 891
-163 704	-90 874	-23 000	Utbetalinger av konsernbidrag	-	-	-
-	-250 000	-120 000	Utbetalinger av utbytte	-120 000	-250 000	-
2 255 855	137 946	770 114	NETTO KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER	824 420	249 809	1 554 559
-7 598	-141 282	173 473	NETTO ENDRING I KONTANTER OG KONTANTEKVIVALENTER	180 073	-152 467	7 501
154 753	147 155	5 873	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 01.01.	10 252	162 719	155 218
147 155	5 873	179 346	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12.	190 325	10 252	162 719

8 468 195

2004 14042266 1

1 av 1

NSB AS Org nr. 984661177 MVA



OSLO S

Til MOSS

Voksen

Pris #9

Mva: 6.00% Gravid: 90.57 Mva kr



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapsskikk.

KONSOLIDERINGSPRINSIPPER

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Entra Eiendom AS og datterselskapene Entra Service AS, Universitetsgaten 2 AS, Bishop Gunnerusgt. 14 AS, Instituttveien 24 AS, Kristian Augustsgate 23 AS, Nonnen Utbygging AS, Langkaia 1 AS, Krambugata 3 AS, Entra Kultur 1 AS, Kunnskapsparken Drammen AS, Kristiansand Kunnskapspark Eiendom AS og Kjørbo Parken AS. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld balanseføres som goodwill. Merverdier i konsernregnskapet avskrives lineært over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

Felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper vurderes etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

DATTERSELSKAP/TILKNYTTETE SELSKAPER/ FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET

Datterselskaper, tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapene. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i morselskapets balanse.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

VALUTA

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert til kursen ved regnskapsårets slutt.

LEIEINNTEKTER

Leieinntekter inntektsføres (periodiseres) i takt med utleieperioden.

Leiekontrakter som termineres vurderes individuelt. Frikjøp regnskapsføres som inntekt i den grad selskapet klarer å leie ut arealene til ny leietaker. Frikjøp periodiseres over en anslått ledighetsperiode dersom lokalene blir stående tomme.

PENSJONER

Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser beregnes etter lineær opptjening basert på forutsetninger om diskonteringsrente, framtidig regulering av lønn, pensjoner og ytelser fra folketrygden, framtidig avkastning på pensjonsmidler samt aktuariemessige forutsetninger om dødelighet, frivillig avgang, osv. Pensjonsmidler er vurdert til virkelig verdi og fratrukket i netto pensjonsforpliktelser i balansen. Endringer i forpliktelsen som skyldes endringer i pensjonsplaner fordeles over antatt gjenværende opptjeningstid. Endringer i forpliktelsen og pensjonsmidlene som skyldes endringer i og avvik i beregningsforutsetningene (estimatendringer) fordeles over antatt gjennomsnittlig gjenværende opptjeningstid hvis avvikene ved årets begynnelse overstiger 10 % av det største av brutto pensjonsforpliktelser og pensjonsmidler.

Ved regnskapsføring av pensjon er lineær opptjeningsprofil og forventet sluttlønn som opptjeningsgrunnlag lagt til grunn. Planendringer amortiseres over forventet gjenværende opptjeningstid.

Arbeidsgiveravgiften kostnadsføres basert på innbetalt pensjonspremie for sikrede (kollektive) pensjonsordninger.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet



med 28 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til framføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

Skatt på avgitt konsernbidrag som føres som økt kostpris på aksjer i andre selskaper, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres direkte mot egenkapitalen, føres direkte mot skatt i balansen (føringen skjer mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt).

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Vedlikeholdskostnader i store rehabiliteringsprosjekter omtales i regnskapet som rehabiliteringskostnader. Dette gjøres for å skille disse fra det løpende ordinære vedlikeholdet i den faste forvaltningsporteføljen. Den delen av rehabiliteringskostnadene i disse prosjektene som øker eiendommens innteksgrunnlag balanseføres som anskaffelseskostnad uavhengig av skattemessig behandling. Den del av rehabiliteringskostnader som kostnadsføres regnskapsmessig representerer det som i alle tilfeller måtte utføres av vedlikehold for å forhindre verdiforringelse av eiendommen som den står. Den regnskapsmessige konsekvens framgår av note 2. Påkostninger/standardheving aktiviseres både skattemessig og regnskapsmessig.

Kostnader knyttet til byggeprosjekter balanseføres løpende som «Anlegg under utførelse» inntil prosjektene er ferdigstilt. Finansieringsutgifter på kapital som kan knyttes til tilvirkning av anleggsmidler balanseføres regnskapsmessig, men kostnadsføres skattemessig. Prosjektene aktiviseres og avskrives fra tidspunkt for ferdigstillelse eller når anleggsmiddelet tas i bruk.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

KORTSIKTIGE Plasseringer

Kortsiktige plasseringer (obligasjoner vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

USIKRE FORPLIKTELSER

Selskapet har enkelte innleiekontrakter. Disse kontraktene inngår i utleievirksomheten. Etter NRS om usikre forpliktelser og betingede eiendeler skal det avsettes for tap i de tilfeller slike lokaler blir stående helt eller delvis tomme. Selskapet har gjort en slik vurdering per 31.12. Det er tatt hensyn til innleiekostnaden, leieperiodens lengde og framleiebeløpets størrelse i beregningen av diskontert nåverdi. Det er videre gjort forutsetninger om utleie av tomme lokaler etter en anslått tomgangsperiode. En antatt framleiepris er satt ut i fra oppnådde leieavtaler.

LANGSIKTIG GJELD

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Over- og underkurs i forbindelse med opptak av langsiktig gjeld, samt etableringskostnader, periodiseres over lånets løpetid. Tilsvarende periodiseres over- og underkurs ved tilbakekjøp av obligasjonslån over gjenværende opprinnelig løpetid for de respektive lånene.

Alle selskapets lån har flytende rente (herunder fastrente obligasjonslån, som er swapt til flytende rente). Selskapet har deretter gjennom rentebytteavtaler konvertert til fast rente med ulik løpetid. For informasjon om løpetider, se note 4. Selskapet periodiserer disse rentebytteavtalene slik at det er den faste renten som kostnadsføres i resultatregnskapet. Ved terminering av inngåtte rentebytteavtaler periodiseres gevinst eller tap over gjenværende opprinnelig løpetid for de respektive forretningene.



OSLO

Munch-kvartalet



Borgarting lagmannsrett
Keyesers gate 13
Ferdigstilt: 2005
Areal: 8 000 m²
Høyde: 11 etasjer og en underetasje

Arkitekt: SOLHEIM JACOBSEN og
DARK arkitekter AS
Nåværende funksjon: Rettssaler og
kontorer for Borgarting lagmannsrett
Leietaker: Domstolsadministrasjonen

AF 837879

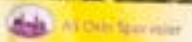
115 Kr



0103-09R

AF 837880

115 Kr



Fly Toget

Airport Express Train

VOKSEN

Borgartun

OSLO

TIL/FRA

OSLO LUFTHAVN

What I remember most about this building is the lovely wooden walls. The sun was shining and spring was on the way. The corridor round the back was almost glowing and I wondered what a judge would say if he came out and saw me standing there with a medium format camera on a tripod in a place reserved for judges only.

OSLO TAXI
 TLF 02323

RODCARD
 XXXXXXXXXXXXXXX8394
 TALL PASASJEREN
 DYVE NR: A2277
 G. NR: ND971498102MVB
 REK ID: 000416
 LEFON: 98202277
 TO: 20.12.2004
 START: 22.49
 STOPP: 23.03

FRÅ:
 TIL:
 KR: 193,00
 KR: 193,00
 KL. MVA
 RRV MVA 62KR: 10,00

SPESIFIKASJON:
 NT (0M) KR: 3,00
 ME (3M) KR: 19,00
 KR: 133,00
 KST KM KR
 FR 1 0,0 38,00
 1 0,6 155,00

ARKK FOR Å DU VALGTE
 OSLO TAXI



Noter

Note 1 Egenkapital

(Alle tall i 1000)

ENTRA EIENDOM AS

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 31.12.04	142 194	1 271 984	163 035	1 577 213
Årets resultat			105 112	105 112
Avsatt utbytte			-120 000	-120 000
EGENKAPITAL PR 31.12.05	142 194	1 271 984	148 146	1 562 324

ENTRA EIENDOM KONSERN

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen EK	Minoritetsinteresser	Sum
Egenkapital pr 31.12.04	142 194	1 271 984	-125 965	–	1 288 213
Årets resultat			162 831		162 831
Emisjonskostnader			-500		-500
Avsatt utbytte			-120 000		-120 000
Minoritetsinteresser				46 256	46 256
EGENKAPITAL PR 31.12.05	142 194	1 271 984	-83 635	46 256	1 376 799

Note 2 Varige driftsmidler

(Alle tall i 1000)

ENTRA EIENDOM AS

	Tomter *)	Bygninger	Maskiner	Driftsløsøre	Anlegg under utførelse *)	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 31.12.04	570 485	4 572 747	108	41 021	636 709	5 821 070
Tilgang	62 548	1 025 427	215	22 349	442 701	1 553 241
Avgang	-8 291	-63 690	–	–	-828 884	-900 864
Anskaffelseskost 31.12.05	624 742	5 534 484	323	63 371	250 527	6 473 447
Akkumulerte avskrivninger 31.12.04	–	328 212	82	25 902	–	354 197
Avskrivninger	–	93 837	56	5 686	–	99 579
Avgang	–	-7 173	–	–	–	-7 173
Akkumulerte avskrivninger 31.12.05	–	414 877	138	31 588	–	446 603
BALANSEFØRT VERDI 31.12.05	624 742	5 119 607	185	31 783	250 527	6 026 844

Forventet økonomisk levetid
Avskrivningsplan

50 år
Lineær

4 år
Lineær

3–5 år
Lineær

Tilgang bygninger inkluderer aktiverte byggelånsrenter med kr. 52.800.452,-. Gevinst ved salg av anleggsmidler utgjør kr. 19.765.005,-. Tap ved salg av anleggsmidler utgjør kr. 3.414.057,-. Netto gevinst utgjør kr. 16.350.948,-. Det er i 2005 solgt fire eiendommer. Årets aktiverte rehabiliteringskostnader utgjør kr. 139.574.575,-.

ENTRA EIENDOM KONSERN

	Tomter *)	Bygninger	Maskiner	Driftsløsøre	Anlegg under utførelse *)	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 31.12.04	889 813	7 045 744	108	48 253	886 086	8 870 003
Tilgang **)	69 635	1 444 280	215	23 708	727 022	2 264 859
Avgang	-8 291	-63 690	-	-	-1 254 435	-1 326 416
Anskaffelseskost 31.12.05	951 157	8 426 334	323	71 961	358 672	9 808 446
Akkumulerte avskrivninger 31.12.04	-	482 579	82	29 386	-	512 047
Avskrivninger ***)	-	144 723	56	7 167	-	151 946
Avgang	-	-7 173	-	-	-	-7 173
Akkumulerte avskrivninger 31.12.05	-	620 130	138	36 553	-	656 820
BALANSEFØRT VERDI 31.12.05	951 157	7 806 204	185	35 408	358 672	9 151 626
Forventet økonomisk levetid		50 år	4 år	3–5 år		
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	Lineær		

Tilgang bygninger inkluderer aktiverte byggelånsrenter i konsernet med kr. 69.894.654,-. Gevinst ved salg av anleggsmidler i konsernet utgjør kr. 35.171.791,-. Tap ved salg av anleggsmidler i konsernet utgjør kr. 3.414.057,-. Netto gevinst utgjør kr. 31.757.734,- inkl. tilbakeføring av tidligere avsatt garantiansvar for eiendom solgt i 2004. Det er i 2005 solgt fire eiendommer. Årets aktiverte rehabiliteringskostnader utgjør kr. 182.920.427,-.

*) Det er ikke avskrivning på tomtene og anlegg under utførelse.

**) Årets tilgang bygninger inkluderer også avtale knyttet til rett og plikt til kjøp av eiendom.

***) Differansen mellom årets avskrivninger i noten og sum avskrivninger i resultatregnskapet er kr. 24.801,-.

Det er aktivert driftsløsøre hvor avskrivningene belastes felleskostnader til fordeling på leietakerne i balansen.

Note 3 Datterselskap, tilknyttet selskap m v

(Alle tall i 1000)

ENTRA EIENDOM AS

Investeringene i datterselskap, tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter kostmetoden.

	Anskaf- felses- tidspunkt	Forret- nings- kontor	Eier- og stemme- andel	Balanse- ført verdi
DATTERSELSKAP				
Entra Service AS	20.09.2000	Oslo	100 %	3 418
Universitetsgaten 2 AS	03.09.2001	Oslo	100 %	242 093
Biskop Gunnerusgt. 14 AS	26.03.2001	Oslo	100 %	241 682
Instituttveien 24 AS	17.12.2001	Oslo	100 %	72 250
Entra Kultur 1 AS	28.02.2002	Oslo	100 %	1 275
Kristian Augustsgate 23 AS	01.02.2003	Oslo	100 %	68 963
Langkaia 1 AS	21.11.2003	Oslo	100 %	20 060
Nonnen Utbygging AS	10.02.2003	Oslo	100 %	7 601
Krambugata 3 AS	31.12.2003	Oslo	100 %	27 615
Kjørbo Eiendom AS	21.12.2005	Oslo	100 %	100 014
Kunnskapsparken Drammen AS	10.01.2005	Oslo	60 %	60 446
Kristiansand Kunnskapspark Eiendom AS	04.07.2005	Oslo	51 %	6 879
				852 295
FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET				
UP Entra AS	31.12.2003	Hamar	50 %	12 197
TILKNYTTET SELSKAP				
Oslo S. Utvikling AS	01.07.2004	Oslo	33,3 %	112 268
Kunnskapsbyen Eiendom AS	31.12.2004	Oslo	33,75 %	3 746
Follo Politihus AS	03.11.2005	Eidsvoll	25 %	500
Youngstorget Parkeringshus AS	16.11.2005	Oslo	21,28 %	250
				128 960

ENTRA EIENDOM KONSERN

Investeringene i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

	Oslo S. Utvikling AS	UP Entra AS	Øvrige	Totalt
MERVERDIANALYSE				
Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet	24 329	11 211	4 230	39 770
Henførbar merverdi	87 939	986	266	89 191
ANSKAFFELSESKOST	112 268	12 197	4 496	128 961
BEREGNING AV ÅRETS RESULTATANDEL				
Andel årets resultat	-2 918	1 534	-238	-1 621
Avskrivning henførbar merverdi	-	-20	-	-20
ÅRETS RESULTATANDEL	-2 918	1 514	-238	-1 641
BEREGNING AV BALANSEFØRT VERDI 31.12.05				
Balanseført verdi 01.01.05	110 380	14 069	3 746	128 195
Tilgang/avgang i perioden	-	-	750	750
Årets resultatandel	-2 918	1 514	-238	-1 641
BALANSEFØRT VERDI 31.12.05	107 462	15 583	4 258	127 304
Uavskrevet henførbar merverdi 31.12.05	87 939	966	266	89 171
Avskrivningssats henførbar merverdi *)	0 %	2 %	0 %	

*) Det er ikke avskrivning på merverdi knyttet til tomter.

Note 4 Fordringer, gjeld og finansielle instrumenter

(Alle tall i 1000)

	ENTRA EIENDOM AS		ENTRA EIENDOM KONSERN	
	2005	2004	2005	2004
ANDEL FORDRINGER MED FORFALL SENERE ENN 1 ÅR				
Lån til foretak i samme konsern	2 385 447	2 365 435	-	-
Andre langsiktige fordringer *)	154 680	174 901	155 771	175 658
SUM	2 540 127	2 540 336	155 771	175 658

*) 106 MNOK er langsiktige lån til tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet.

	2005	2004	2005	2004
ANDEL LANGSIKTIG GJELD MED FORFALL SENERE ENN 5 ÅR				
Obligasjonsgjeld	1 570 000	-	1 570 000	-
Annen langsiktig gjeld	23 000	20 000	23 000	20 000
SUM	1 593 000	20 000	1 593 000	20 000

	ENTRA EIENDOM AS		ENTRA EIENDOM KONSERN	
	2005	2004	2005	2004
GJELD SIKRET VED PANT	1 100 000	–	1 100 000	–
Pantsatte eiendeler:				
Bygninger og tomter Drammensveien 42, Oslo *)	751 519	–	751 519	–
SUM	751 519	–	751 519	–

FORFALLSTRUKTUR I LANGSIKTIG GJELD	2005		2004	
	År	Lånebeløp	Lånebeløp	
		(MNOK)	(MNOK)	
2005	–	1 600		
2006	2 215	2 481		
2007	714	1 303		
2008	656	257		
2009	1 003	1 200		
2010	1 603	–		
Senere enn 5 år	1 593	20		
TOTALT	7 784	6 861		

SÆRSKILTE VILKÅR I SELSKAPETS LÅNEAVTALER

Hovedregelen for finansiering i konsernet er basert på negativ pantsettelse. Dette prinsipp har visse unntaksmuligheter, og det langsiktige obligasjonslån på NOK 1.100.000.000 er sikret med pant i Nasjonalbiblioteket og tilhørende bygninger, med adresse Drammensveien 42 i Oslo.

RENTESIKRING OG FINANSIELLE INSTRUMENTER

Renteposisjoneringen skal støtte oppunder selskapets strategiske utvikling, risikoprofil og forventet renteutvikling i markedet basert på selskapets gjeldende rentesyn. Rammene for håndteringen av renterisiko uttrykkes i en ønsket rentebindingsstruktur (normportefølje). Formål med normporteføljen er å sikre at selskapet oppnår den rentekostnad som er lagt til grunn i finansplanen.

Normporteføljen angir:

- Vektet durasjon i intervallet tre til seks år, med normalnivå på fire. Durasjonen pr. 31.12.2005 var 4,2 år.
- Segmentering av rentebinding mellom ulike forfallstidspunkter.

PORTEFØLJEN AV RENTESIKRINGSFORRETNINGER HAR FØLGENDE FORFALLSSTRUKTUR

Opp til 1 år	32 %	2 462 950
1–2 år	5 %	359 200
2–4 år	6 %	450 000
4–6 år	9 %	700 000
6–8 år	18 %	1 400 000
Utover 8 år	30 %	2 350 000
SUM	100 %	7 722 150

Gjennomsnittrente for selskapets portefølje av lån og rentesikringsinstrumenter var 4,89 % pr. 31.12.05.

*) Långiver har også pant i leieinntektene knyttet til eiendommen.

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

(Alle tall i 1000)

ENTRA EIENDOM AS

Fordringer	2005	2004
Kundefordringer	1 039	266
Fordring konsernselskaper	2 385 447	2 365 435
SUM	2 386 486	2 365 701

Gjeld	2005	2004
Leverandørgjeld	1 085	972
Gjeld til konsernselskaper	2 914	3 615
SUM	3 999	4 587

Selskapet har etablert et konsernkontosystem. Det er netto innestående bank som presenteres som bankinnskudd i Entra Eiendom AS. Krav mot datterselskaper klassifiseres som finansielle anleggsmidler.

Note 6 Bundne midler

(Alle tall i 1000)

Beholdningen av kontanter ved periodens slutt framgår av kontantstrømanalysen.

	ENTRA EIENDOM AS	ENTRA EIENDOM KONSERN
Bundne skattetreksmidler utgjør:	5 021	5 021

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 142.194.000 består av 142.194 aksjer á kr. 1.000. Alle aksjer har like rettigheter. Alle aksjene eies av staten v/ Nærings- og handelsdepartementet.

Note 8 Pensjoner

(Alle tall i 1000)

Selskapet og konsernet har pensjonsordninger som omfatter i alt 132 personer i selskapet og 134 personer i konsernet. Ordningene gir rett til definerte framtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden. Forpliktelsene er dekket gjennom Statens Pensjonskasse. I tillegg til den kollektive pensjonsordningen har ledende ansatte i selskapet en kollektiv livrenteordning som er dekket gjennom et forsikringsselskap.

I tillegg har selskapet og konsernet en avtalefestet førtidspensjonsordning (AFP) knyttet til Statens Pensjonskasse.

	ENTRA EIENDOM AS		ENTRA EIENDOM KONSERN	
	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2004
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	8 603	5 605	9 875	6 510
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	3 207	2 863	3 345	2 959
– Avkastning på pensjonsmidler	-2 333	-2 059	-2 445	-2 135
Resultatført estimatendring	1 377	272	1 429	272
Administrasjonskostnad SPK	117	61	137	70
Arbeidsgiveravgift	1 547	951	1 740	1 082
NETTO PENSJONSKOSTNAD	12 518	7 692	14 081	8 759

	ENTRA EIENDOM AS		ENTRA EIENDOM KONSERN	
	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2004
Beregnete pensjonsforpliktelser pr 31.12	75 252	54 605	79 434	56 441
Pensjonsmidler pr 31.12	-48 796	-35 402	-51 419	-37 026
Ikke resultatført virkning av estimatavvik	-22 450	-17 896	-23 401	-17 913
Balanseført netto pensjonsforpliktelse før arbeidsgiveravgift	4 007	1 308	4 613	1 502
Arbeidsgiveravgift	565	184	650	212
NETTO PENSJONSFORPLIKTELSE ETTER ARB.G.AVGIFT	4 571	1 492	5 264	1 714

FORUTSETNINGER:

Diskonteringsrente	5,0 %
Forventet lønnsregulering	3,3 %
Forventet pensjonsøkning/G-regulering	3,3 %
Forventet avkastning på fondsmidler	5,5 %
Forventet uttaksprosent AFP-ordningen	30,0 %

De aktuarmessige forutsetningene er basert på vanlige benyttede forutsetninger innen forsikring når det gjelder demografiske faktorer. Arbeidsgiveravgiften kostnadsføres i den periode den betales.

Note 9 Skatt

(Alle tall i 1000)

ÅRETS SKATTEKOSTNAD FORDELER SEG PÅ:	ENTRA EIENDOM AS		ENTRA EIENDOM KONSERN	
	2005	2004	2005	2004
Betalbar skatt	46 667	8 571	48 090	4 232
For lite avsatt i fjor	46 667	–	44 951	–
Korreksjon utsatt skatt 2004	–	–	-31	-63
Endring i utsatt skatt	-49 610	29 659	-25 593	49 060
SUM SKATTEKOSTNAD	43 724	38 230	67 417	53 229
BEREGNING AV ÅRETS SKATTEGRUNNLAG:				
Resultat før skattekostnad	148 835	135 436	229 963	187 108
Permanente forskjeller *)	7 321	1 100	7 521	7 338
Grunnlag for årets skattekostnad	156 156	136 536	237 485	194 446
Korrigeringskorreksjonsinntekt 2004	-166 667	–	-157 136	–
Endring i forskjeller som inngår i beregning av utsatt skatt	177 177	-105 925	91 403	-196 349
ÅRETS SKATTEGRUNNLAG	166 667	30 611	171 752	-1 903
OVERSIKT OVER MIDLERTIDIGE FORSKJELLER:				
Fordringer	-853	-500	-1 789	-470
Anleggsmidler	249 860	76 258	585 028	348 869
Avsetning etter god regnskapsskikk	-80 561	-98 721	-82 166	-99 913
Pensjoner	-4 007	-1 308	-4 613	-1 502
Gevinst- og tapskonto	135 969	153 380	134 249	135 823
Netto midlertidige forskjeller	300 410	129 109	630 709	382 807
Korreksjonsinntekt til framføring	-166 667	–	-166 667	–
Årets korreksjonsinntekt	-166 667	–	-166 667	–
Underskudd til framføring	-15 145	–	-164 023	-158 051
GRUNNLAG FOR UTSATT SKATT I BALANSEN	-48 068	129 109	133 353	224 756
28 % utsatt skatt	-13 459	36 151	37 339	62 932
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	–	–	–	–

BETALBAR SKATT I BALANSEN FRAMKOMMER SLIK	ENTRA EIENDOM AS		ENTRA EIENDOM KONSERN	
	2005	2004	2005	2004
Skatt på årets skattegrunnlag	46 667	8 571	48 090	4 232
Betalt skatt utover avsatt	–	-2 110	–	-2 110
Skatt på avgitt konsernbidrag	–	-6 440	–	–
BETALBAR SKATT I BALANSEN	46 667	21	48 090	2 121

FORKLARING TIL HVORFOR ÅRETS SKATTEKOSTNAD IKKE UTGJØR 28 % AV RESULTAT FØR SKATT

28 % skatt av resultat før skatt	41 674	37 922	64 390	52 390
For lite avsatt i fjor	–	–	–	-305
Korreksjon utsatt skatt	–	–	921	-911
Permanente forskjeller (28 % *)	2 050	308	2 106	2 055
BEREGNET SKATTEKOSTNAD	43 724	38 230	67 417	53 229

Nominell skattesats	28 %	28 %	28 %	28 %
---------------------	------	------	------	------

*) Inkluderer: ikke fradagsberettigede kostnader, som feks representasjon

Note 10 Leieinntekter

(Alle tall i 1000)

GEOGRAFISK FORDELING	ENTRA EIENDOM AS		ENTRA EIENDOM KONSERN	
	2005	2004	2005	2004
Øst-Norge	425 391	391 027	703 227	620 750
Sør-Norge	108 339	103 175	108 339	103 175
Vest-Norge	104 080	99 404	104 080	99 404
Midt- og Nord Norge	90 270	53 157	91 293	58 698
SUM	728 080	646 763	1 006 939	882 027

Note 11 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser mm.

(Alle tall i 1000)

LØNNS- OG PERSONALKOSTNADER	ENTRA EIENDOM AS		ENTRA EIENDOM KONSERN	
	2005	2004	2005	2004
Lønn, honorarer mv.	37 057	35 899	44 987	44 855
Arbeidsgiveravgift	8 182	7 723	9 317	8 861
Pensjonskostnader	11 290	9 722	12 660	10 653
Andre ytelser	489	2 276	815	2 574
Andre personalkostnader	7 373	2 429	8 032	2 439
SUM	64 390	58 049	75 810	69 381

I gjennomsnitt har det i løpet av regnskapsåret vært 134 ansatte.

YTELSER TIL LEDENDE PERSONER	Admini- strende direktør	Øvrig toppleidelse (12 personer)	Styret
Lønn (inkl. utbetalt bonus for 2004)	2 129	11 967 *)	707
Pensjonsutgifter (kollektiv ordning Statens pensjonskasse)	109	1 048	
Pensjonsutgifter (livrente **)	801	1 301	
Annen godtgjørelse	161	1 017	

Administrerende direktør skal ha en bonus som fastsettes ut fra en vurdering av oppnådde mål, og den kommer til utbetaling i det etterfølgende år. Bonus for 2005 er ikke fastsatt, men vil bli beregnet og utbetalt i 2006. Avhengig av ansettelsestid har daglig leder rett til etterlønn begrenset oppad til 24 måneder.

*) Dette beløpet inkluderer sluttvederlag på kr. 1.975.000,-.

**) Medlemmer i den kollektive livrenteordningen er medlemmer i ledergruppen. Ordningen har pensjonsalder 62 år og gir rett til alderspensjon og uførepensjon med 66 % av lønn utover 12G. Pensjonens størrelse begrenses ikke i form av tak på pensjonsgrunnlag eller krav til opptjeningstid.

GODTGJØRELSE TIL REVISOR	ENTRA EIENDOM AS	ENTRA EIENDOM KONSERN
Lovpålagt revisjon	1 604	1 920
Andre attestasjonstjenester	21	21
Skatterådgivning	662	662



Note 12 Pengemarkedsfond

(Alle tall i 1000)

ENTRA EIENDOM AS OG KONSERN		2005	2005	2004	2004
Utsteder	Valuta	Balanseført verdi	Markedsverdi	Balanseført verdi	Markedsverdi
Pengemarkedsfond	NOK	20 612	20 612	20 143	20 149
SUM PENGEMARKEDSFOND		20 612	20 612	20 143	20 149

Pengemarkedsfond er vurdert til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Alle investeringer pr. 31.12 er andeler i pengemarkedsfondet Orkla Finans Likviditet.

Note 13 Annen kortsiktig gjeld

I tråd med egen lov fastsatt av Stortinget og tidligere praksis ved eiendomsoverdragelser knyttet til statlig omorganisering ble det ved etableringen av Entra Eiendom AS ikke betalt dokumentavgift og tinglysningsgebyr for eiendomsporteføljen. Det foreligger nå vedtak fra ESA som konkluderer med at dette prinsippet bryter med forbudet om statsstøtte. Vedtaket er tatt til etterretning. Totalt er det i årets regnskap avsatt en forpliktelse på kr. 90.384.985,- under kortsiktig gjeld i balansen, herav renter kr. 18.510.000,- som i sin helhet er resultatført under finanskostnader. Av den totale avsetningen er kr. 1.882.657,- relatert til solgte bygg i 2005, og er derfor kostnadsført i årets resultatregnskap samt hensyntatt ved beregning av gevinst og tap. Resten er balanseført på gjenværende relevante bygg som følge av beslutning i 2006 om ikke å bringe vedtaket inn for EFTA domstolen.

Note 14 Andre driftskostnader

(Alle tall i 1000)

	ENTRA EIENDOM AS		ENTRA EIENDOM KONSERN	
	2005	2004	2005	2004
Forvaltning, drift og utvikling av eiendommer	110 898	177 730	127 357	194 987
Lønns- og personalkostnader	64 390	58 049	75 810	69 381
Øvrige administrative kostnader	48 162	46 611	53 614	47 190
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	223 450	282 391	256 782	311 558

Note 15 Andre avsetninger for forpliktelser

(ALLE TALL I 1000)

	ENTRA EIENDOM AS		ENTRA EIENDOM KONSERN	
	2005	2004	2005	2004
Garantiaavsetning	-	-	1 000	-
Avsetning innleieferhold	61 507	62 979	61 507	62 979
SUM ANDRE AVSETNINGER FOR FORPLIKTELSE	61 507	62 979	62 507	62 979

For å kunne vise sammenlignbare tall for 2004 har det blitt foretatt reklassifisering av 2004-tallene i balansen uten resultat effekt mellom andre avsetninger for forpliktelser og annen kortsiktig gjeld.

Til generalforsamlingen i Entra Eiendom AS

Revisjonsberetning for 2005

Vi har revidert årsregnskapet for Entra Eiendom AS for regnskapsåret 2005, som viser et overskudd på MNOK 105,1 for morselskapet og et overskudd på MNOK 162,8 for konsernet. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling, noteopplysninger og konsernregnskap. Regnskapslovens regler og norsk god regnskapskikk er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av selskapets styre og daglig leder. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av selskapets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontroll-systemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av selskapets og konsernets økonomiske stilling 31. desember 2005 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapskikk
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god bokføringsskikk.
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 28. februar 2006

PriceWaterhouseCoopers AS



Bjørn Egil Johannessen

Statsautorisert revisor

StopGap innland
Oslo Lufthavn

Tlf: 64 81 16 61

ris Gul 0,1 fl	21,00 L
ant	1,00 U
ckers Big One	18,00 L
a Rød	10,00 L
total	50,00
ske kroner	50,00
12,00MVA-sats L	5,25
nettobeløp	43,75
bruttobeløp	49,00
0,00MVA-sats U	0,00
nettobeløp	1,00
bruttobeløp	1,00

Du ble ekspedert av:
Kiosk innland 2/2

Bong	Dato	Tid	Oper	Term
294163	261004	1047	96122	9613

MVA nr.: NO 837 657 652 MVA

Takk for besøket og
velkommen tilbake!

Have a nice flight!

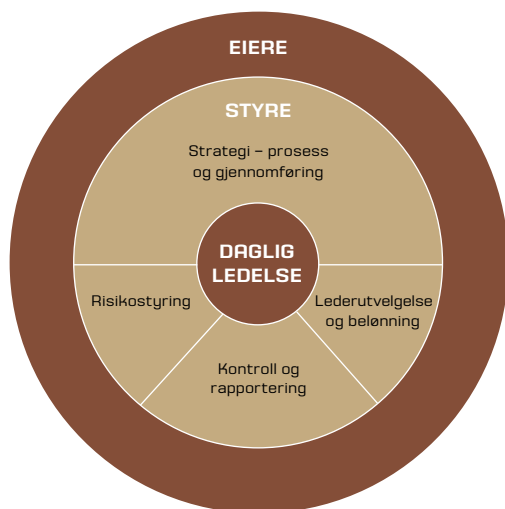


Books

Eierstyring og selskapsledelse

Omgivelsene stiller stadig strengere krav til et selskaps åpenhet, kontroll og strategiske styring. Dette gjelder på alle nivåer, fra eierne via styret til ledelsen. Eierstyring og selskapsledelse dekker de prinsipper og den praksis som regulerer samspillet mellom eier, styre og den daglige ledelsen, sett i et langsiktig og verdiskapende perspektiv. God eierstyring og selskapsledelse sikrer kontroll og evne til å styre alle deler av en virksomhet, gjennom et ansvarlig og effektivt samspill mellom styre og daglig ledelse, respekt for andre interessenter og en åpen kommunikasjon med omverdenen. Figuren illustrerer den gjensidige avhengigheten og rollefordelingen:

Roller og ansvarsfordeling – eiere, styre, daglig ledelse



I Entra Eiendom er eierstyring og selskapsledelse en løpende prosess i stadig utvikling og forbedring. Prosessen omfatter selskapets samlede styrings- og kontrollsystem som skal sikre eierne, ansattes og andres interesser i selskapet. Temaet har vært behandlet i styret, revisjonskomiteen og selskapets administrasjon jevnlig gjennom 2005. Videreutvikling av systemene fortsetter i 2006.

Gjennom god eierstyring og selskapsledelse søker selskapet på sikt å oppnå:

- Økt forutsigbarhet
- Tillit
- Grunnlag for effektiv håndtering av konkrete utfordringer og kritiske valg.

Dette vil bidra til at Entra Eiendom over tid kan oppnå økt verdiskapning og kontrollert risiko.

Norsk anbefaling

Norsk Utvalg for Eierstyring og Selskapsledelse (NUES) har utarbeidet den norske anbefalingen om eierstyring og selskapsledelse, og anbefalingens formål er:

«Formålet med anbefalingen er at børsnoterte selskaper skal ha eierstyring og selskapsledelse som klargjør rolledeling mellom aksjeeiere, styre og daglig ledelse utover det som følger av lovgivningen. Anbefalingen skal styrke tilliten til selskapene og bidra til størst mulig verdiskapning over tid, til beste for aksjeeiere, ansatte og andre interessenter.»

Entra Eiendom eies fullt ut av Staten v/Nærings- og handelsdepartementet, og er ikke et børsnotert selskap. De fleste punktene i anbefalingen synes imidlertid å være relevante for alle større selskaper uavhengig av eiersituasjon. Entra Eiendom ønsker i størst mulig grad å opptre som et børsnotert selskap, blant annet i eksternt kommunikasjon. Redegjørelsen av Entra Eiendoms utøvelse av eierstyring og selskapsledelse nedenfor er derfor strukturert etter den norske anbefalingen.

I tillegg til det som omfattes av den norske anbefalingen tas det også i pkt. 15 med en kort redegjørelse om konsernet og konsernets ledelse.

1. REDEGJØRELSE FOR EIERSTYRING OG SELSKAPSL EDELSE

Selskapet har utarbeidet verdigrunnlag og etiske retningslinjer som ligger til grunn for virksomhetens drift. Det er definert strategi og overordnede mål som tydeliggjør veivalg og langsiktige målsettinger. For å underbygge og operasjonalisere disse er det utarbeidet policies, retningslinjer, rutineverk og fullmaktsstrukturer som er under stadig revisjon.

Entra Eiendom har utarbeidet følgende verdigrunnlag og etiske retningslinjer:

Grunnsyn:

- Ivareta sikkerheten for våre kunder, gjester og ansatte
- Imøtekomme kunders behov og forventninger
- Vise respekt for kunder, medarbeider, samarbeidspartnere og vårt felles miljø



Forretningsetikk:

- Opptrer redelig og ansvarlig i alle sammenhenger
- Aksepterer ikke brudd på etiske og moralske spilleregler
- Misbruker ikke makt

Ledelsesfilosofi:

- Ledere i Entra Eiendom skal utøve støttende, aktiv og åpen ledelse

Det arbeides kontinuerlig for at disse verdier og retningslinjer etterlevs i hele organisasjonen. Det pågår arbeid med å komplettere og videreutvikle konsernets samlede verdigrunnlag, etiske retningslinjer, prosedyreverk og øvrige retningslinjer. Det blir også utarbeidet hjelpemidler og rapporteringsformer for å sikre at verdisyn og retningslinjer blir etterlevet. En nærmere redegjørelse for statens eierskapsutøvelse finnes i Nærings- og handelsdepartementets St.prp. nr. 1 (2005–2006) under pkt 2.5 Statlig eierskap.

Nærings- og handelsdepartementet har i St.meld nr 22 (2001–2002) «Et mindre og bedre statlig eierskap» formulert 10 prinsipper for god eierstyring i staten:

1. Aksjonærer skal likebehandles.
2. Det skal være åpenhet knyttet til statens eierskap i selskapene.
3. Eierbeslutninger og vedtak skal foretas på generalforsamlingen.
4. Staten setter mål for selskapene, styret er ansvarlig for realiseringen av målene.
5. Kapitalstrukturen i selskapet skal være tilpasset med eierskapet og selskapets situasjon.
6. Styresammensetningen må være kjennetegnet av kompetanse, kapasitet og mangfold ut fra det enkelte selskaps behov.
7. Lønns- og insentivordninger bør utformes slik at de fremmer verdiskapingen i selskapene og framstår som rimelige.
8. Styret skal ivareta en uavhengig kontrollfunksjon av selskapets ledelse på vegne av eierne.
9. Styret bør ha en plan for eget arbeid og arbeide med egen kompetanseutvikling. Styrets virksomhet skal evalueres.
10. Selskapet skal være bevisst sitt samfunnsansvar.

2. VIRKSOMHET

Selskapets virksomhet er definert i vedtektenes formålsparagraf (§3), der det heter at

«Selskapet kan eie, kjøpe, selge, drive og forvalte fast eiendom og annen virksomhet som har sammenheng med dette. Selskapet kan også eie aksjer eller andeler i og delta i andre selskaper som driver slik virksomhet. Selskapet skal drives etter forretningsmessige prinsipper.»

Konsernets strategi og overordnede mål omtales i kapitlet «Virksomheten vår – strategisk fokus» i årsrapporten.

I selskapets vedtekter (§9) er det innarbeidet særskilte krav til å ivareta antikvariske verdier i konsernets eiendomsportefølje;

«De antikvariske verdier i selskapets bygninger skal ivaretas på en forsvarlig måte, og i tråd med gjeldende lover og regler. Ved avhending av eiendommer med bygninger oppført før 1950 skal selskapet følge regelen i punkt 2.1 fjerde avsnitt i Instruks om avhending av fast eiendom som tilhører staten m.v. (Kgl. Res. 19.12.1997) eller regel som måtte avløse denne.»

Selskapet etterlever disse kravene ved alle eiendomssalg.

3. SELSKAPSKAPITAL OG UTBYTTE

Selskapskapital og egenkapital

Konsernets bokførte totalkapital pr 31.12.2005 var 9.727,2 millioner kroner. Den bokførte egenkapitalen pr 31.12.2005 var 1.330,5 millioner kroner (13,7 %). Basert på et gjennomsnitt av to eksterne, uavhengige verdivurderinger framkommer det merverdier i størrelsesorden 6,3 NOK mrd. i konsernet utover de bokførte verdier. Selskapets verdijusterte egenkapitalandel utgjør således 46 prosent. Basert på dette vurderes konsernets soliditet å være tilfredsstillende. Det foretas løpende vurderinger av konsernets soliditet i forhold til mål, strategi og risikoprofil.

Utbytte

I forbindelse med statsbudsjettet for 2006 har Nærings- og handelsdepartementet i St.prp. nr 1 (2005–2006) definert en utbyttepolitikk for Entra Eiendom for perioden 2005–2007:

«For Entra Eiendom AS har regjeringen lagt til grunn at utbyttet for regnskapsårene 2005, 2006 og 2007 skal settes til 50 prosent av konsernets årsoverskudd, dog slik at utbyttet som et minimum hvert år skal tilsvare to prosent av verdijustert egenkapital så lenge dette ikke strider mot aksjelovens bestemmelser. Hvis det i løpet av perioden skjer store regnskapsmessige svingninger i årsresultatet, kan en vurdere å se de enkelte års utbytter utover minst to prosent av den verdijusterte egenkapitalen i sammenheng over den aktuelle 3-årsperioden.»

Generalforsamlingen fastsetter utbyttet basert på styrets forslag. Etter Aksjeloven § 20-4, 4. punkt er generalforsamling i statsaksjeselskaper ikke bundet av styrets eller bedriftsforsamlingens forslag om utdeling av utbytte, og har derfor anledning til å fastsette et utbytte som er høyere enn styrets forslag.

For 2004 ble det utbetalt et utbytte på 120 millioner kroner, noe som utgjorde 90 prosent av konsernets årsoverskudd etter skatt. I tråd med prinsippene nevnt ovenfor foreslås det et utbytte for regnskapsåret 2005 på 120 millioner kroner. Dette utgjør 73 prosent av konsernets årsoverskudd etter skatt.

Kapitalforhøyelse og kjøp av egne aksjer

Styret har ingen fullmakter til å gjennomføre kapitalforhøyelse eller kjøp av egne aksjer.

4. LIKEBEHANDLING AV AKSJEIEIERE OG TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

Aksjeeier og transaksjoner i aksjer

Alle selskapets aksjer eies av Staten v/Nærings- og handelsdepartementet, og består av kun én aksjeklasse. Det er ikke foretatt aksjetransaksjoner i løpet av 2005.

Transaksjoner med nærstående

Det er i løpet av 2005 ikke gjennomført transaksjoner mellom selskapet og aksjeeier, styremedlemmer, ledende ansatte eller nærstående av disse som kan betegnes som ikke uvesentlige transaksjoner.

5. FRI OMSETTELIGHET

Selskapets aksjer er ikke fritt omsettelige. Nærings- og handelsdepartementet kan ikke foreta aksjesalg i selskapet uten særskilt fullmakt fra Stortinget.

I vedtektenes § 5 heter det at selskapets aksjer ikke skal registreres i Verdipapirsentralen.

6. GENERALFORSAMLING

Aksjelovens § 20-5 regulerer generalforsamling i statsaksjeselskaper. I heleide statsaksjeselskaper skal eierdepartementet stå for innkalling til ordinær og ekstraordinær generalforsamling, og de bestemmer også innkallingsmåten.

Innkalling, dagsorden og saksdokumenter

Ordinær generalforsamling avholdes normalt innen 30. juni hvert år. I tråd med Aksjelovens § 5-10 skal innkalling sendes senest en uke før møtet skal avholdes, såfremt ikke kortere varsel i særlige tilfeller er helt nødvendig. Dette er en uke kortere frist enn i den norske anbefalingen. Det etterstrebtes å tilfredsstille anbefalingens krav.

I følge vedtektenes § 8 skal følgende saker behandles og avgjøres på ordinær generalforsamling;

- Godkjenning av årsregnskap og årsberetning, herunder utdeling av utbytte
- Andre saker som etter loven hører under generalforsamlingen.

Eierdepartementet fastsetter tidspunkt for ordinær generalforsamling. På vegne av, og i samråd med eierdepartementet, utarbeider administrasjonen i Entra Eiendom dagsorden og saks-papirer, og sender ut innkallingen. Sakspapirene inneholder all informasjon som er nødvendig for at aksjonær kan ta stilling til sakene som skal behandles. Innkalling sendes aksjonær, styrets medlemmer, selskapets revisor og Riksrevisjonen. Påmeldingsfrist settes så nært opp til møtet som praktisk mulig, som oftest senest to virkedager før møtet. Påmelding skjer skriftlig eller muntlig.

Møtedeltakelse

Statsråd eller ekspedisjonssjef/avdelingsdirektør (etter fullmakt) representerer aksjonær i generalforsamling. I tillegg stiller en til to rådgivere/saksbehandlere fra Eierskapsavdelingen i departementet. Vanligvis deltar hele styret på generalforsamlingen, men minimum styreleder. Selskapets revisor skal være tilstede. Riksrevisjonen har møterett. Fra administrasjonen deltar som et minimum Administrerende direktør og Økonomidirektør/CFO.

Møtegjennomføring

I tråd med Aksjelovens § 5-12, 1. punkt, åpnes generalforsamlingen av styrets leder. Første punkt på dagsorden er valg av møteleder. Dette er vanligvis styrets leder. Møtet gjennomføres



i tråd med dagsorden. Protokoll utarbeides umiddelbart etter møtet, og signeres av møteleder og en øvrig representant, vanligvis aksjonærs representant.

7. VALGKOMITÉ

Entra Eiendom har ikke valgkomité. Forøvrig vises det til prosedyrer for valg av styre under pkt. 8 nedenfor.

8. BEDRIFTSFORSAMLING OG STYRE, SAMMENSETNING OG UAVHENGIGHET

Entra Eiendom har ikke bedriftsforsamling (konsernet har under 200 ansatte).

Styret består av sju medlemmer, hvorav to er ansatterepresentanter. I følge selskapets vedtekter (§ 5) skal styret ha mellom fem og sju medlemmer.

Valg av styre

I tråd med Aksjelovens § 20-4, 1. punkt, er det generalforsamlingen som velger de fem aksjonærvalgte styrerepresentantene. Aksjonær (Nærings- og handelsdepartementet) utarbeider selv innstilling til disse styrerepresentantene i forkant av generalforsamlingen, og aksjonær beslutter styresammensetningen på generalforsamling. I tillegg velges det to styrerepresentanter av og blant de ansatte. Styremedlemmene velges for to år av gangen, med mulighet for gjenvalg.

Styrets sammensetning

Aksjonær legger vekt på at styret samlet skal ha god kompetanse innen styrearbeid og selskapets virksomhetsområder. I Nærings- og handelsdepartementets budsjettproposisjon for 2005 (St.prp. nr. 1 (2004–2005)) ble det uttrykt følgende rundt styret i Entra Eiendom:

«Nærings- og handelsdepartementet har i en tid arbeidet med strategi for eierskapet og den overordnede rammen for selskapets virksomhet. Dette har skjedd i dialog med styret i selskapet. I august 2004 ble det gjort en vesentlig endring i styresammensetningen i Entra Eiendom AS. Det nye styret er gitt i oppdrag å foreta en egen vurdering av selskapets samlede forretningsstrategi med vekt dels på hvordan virksomheten kan utformes innenfor de rammene som ble gitt ved etableringen av selskapet og dels på risikostyring og -kontroll knyttet til selskapets utvikling.»

Per i dag består styret av fem eksterne aksjonærvalgte medlemmer og to ansatterepresentanter. To av de aksjonærvalgte medlemmene er kvinner, og dette er således i tråd med kravene i Aksjelovens § 20-6, 1. punktum om representasjon av begge kjønn i styret i statsaksjeselskaper. Samme paragraf, 2. punktum sier at når det velges to eller flere ansatterepresentanter, så skal begge kjønn være representert. Begge våre ansatterepresentanter er menn. Disse ble valgt inn i styret høsten 2004, og som for øvrige styremedlemmer velges disse for to år. Representantene er valgt fra Norsk Tjenestemannslag (NTL), som de fleste av virksomhetens organiserte er tilsluttet. Av totalt 58 NTL-tilsluttede ansatte i Entra Eiendom er kun fem kvinner. Kravene i § 20-6 gjelder, etter overgangsregel i to år, fra 1. januar 2006. Valget av ansatterepresentanter, som etter planen skal gjennomføres høsten 2006, er framskyndet for å sikre at vi snarest mulig, og senest innen ordinær generalforsamling, tilfredsstiller kravene.

Ingen representanter av konsernets daglige ledelse er medlem av styret. Generalforsamling velger styrets leder. Ingen styremedlemmer eier aksjer i selskapet. Det vises til nærmere omtale av de enkelte styremedlemmer på side 28.

Styrets uavhengighet

Styret anser seg som selvstendig og uavhengig av konsernets administrative ledelse og konsernets aksjonær. Ved enkeltsaker hvor det kan foreligge interessekonflikt eller inhabilitet mot et eller flere styremedlemmer, foregår videre saksbehandling og beslutning uten at dette/disse styremedlem(mer) er tilstede.

9. STYRETS ARBEID

Styrets oppgaver

Styret har det overordnede ansvaret for forvaltningen av selskapet og for å føre tilsyn med den daglige ledelsen og selskapets virksomhet, jfr Aksjeloven § 6-12.

Styrets hovedoppgaver omfatter blant annet deltakelse i utformingen av konsernets strategi og overordnede mål og å vedta disse, påse at virksomheten er organisert på en forsvarlig måte, fastsette virksomhetens planer og budsjetter, holde seg orientert om den økonomiske stilling, utøve rådgivende funksjon for den operative ledelsen, gjennomgå og vurdere eksisterende fullmaktsstruktur, behandle og vedta større investeringer og prinsipielle beslutninger og utføre nødvendige kontrollfunksjoner.

Det er utarbeidet en årskalender for styrets arbeid som utdypet hvilke tema som skal ha hovedfokus på de enkelte styremøter.

Styret har i tillegg ansvar for å ansette administrerende direktør, og skal konsulteres ved ansettelser i øvrig ledergruppe i konsernet.

Styreinstruks

Styret utarbeidet og fastsatte styreinstruks i 2001 som blant annet regulerer styrets oppgaver, forhold til daglig ledelse, krav til innkalling og gjennomføring av styremøter, krav til saksdokumentasjon, krav til gyldige beslutninger, formelle krav til protokoll og hvordan denne skal utformes og formidles, og hvordan habilitetsspørsmål skal behandles. Instruksen stiller også krav til hvordan styremedlemmene skal utøve sine styreverv.

Instruks for daglig ledelse

I styreinstruksen inngår også instruks for daglig ledelse som regulerer daglig leders oppgaver og forholdet mellom styret og daglig leder. Styreinstruksens § 7 omhandler hovedskillet mellom styrets og daglig leders ansvar;

«Daglig leder er ansvarlig for ledelsen av selskapets virksomhet. Styret kan gi daglig leder retningslinjer og pålegg om hvordan den daglige ledelsen skal utøves. Styret skal så langt mulig unngå å gripe inn i enkeltsaker.»

I § 8 utdypes det at «Daglig ledelse omfatter ikke saker som etter selskapets forhold er av uvanlig art eller stor betydning». Administrerende direktør operasjonelle myndighet er regulert i fullmaktsstrukturen.

Intern kontroll

Entra Eiendom har ingen egen funksjon for internrevisjon, etter vurdering av styret. Finansiell kontroll er vurdert tilstrekkelig ivarettatt gjennom eksisterende rutineverk/retningslinjer, krav til arbeidsdeling og godkjennelsesprosedyrer.

Konsernets Controllerfunksjon/Risk Manager har overordnet ansvar for etablering, oppfølging og kommunikasjon av samlet rutineverk og retningslinjer. Det er etablert egne parametere for å måle og rapportere risikoelementer i virksomhetsområdene.

Konsernets enhet for Investering og finansiering har ansvar for den løpende styringen av konsernets finansielle risiko, og å påse at denne er i tråd med besluttet finansstrategi. Eksisterende finansielle instrumenter benyttes aktivt for å håndtere denne risikoeksponeringen.

Øvrig kommersiell og finansiell risikoeksponering i avtaler (leieavtaler, entrepriser etc.) håndteres av utøvende virksom-

hetsområde, eventuelt i samarbeid med stabsfunksjoner.

Håndtering av selskapets risikoforhold er nærmere omtalt under virksomhetsbeskrivelsen i årsrapporten.

Det er etablert ombudsmannsrolle i konsernet. Denne rollen ivaretar at ansatte kan kommunisere forhold knyttet til ulovlig eller uetisk adferd fra selskapets side til styret.

Finansiell rapportering

Konsernets årsregnskap som fremmes for styret, gjennomgås av intern økonomifunksjon og selskapets revisor for å sikre at dette er utarbeidet i tråd med god regnskapsskikk, at all informasjon stemmer med de faktiske forhold og at ingen vesentlig informasjon er utelatt.

Det foretas kvartalsvis rapportering til styret av finansiell status i forhold til budsjett og fjorårstall, og det gis også kvartalsvise helårsprognoser. I tillegg foretas det økonomi-rapportering og -oppfølging månedlig i konsernets ledelse og virksomhetsområder.

I forkant av styrets behandling av års- og delårsregnskap vurderes disse av styrets revisjonskomité.

Styreleder

Styrets leder er Grace Reksten Skaugen.

Hun leder styrets arbeid og styremøtene. I forkant av styremøtene gjennomgår Administrerende direktør utkast til dagsorden sammen med styreleder, og endelig dagsorden fastsettes. Trond R. Reinertsen er valgt til styrets nestleder.

Styremøter

Det gjennomføres årlig seks faste styremøter, og det fastsettes årlig en plan for gjennomføring av disse styremøtene. I tillegg innkalles det til ekstra styremøter ved behov. I 2005 ble det gjennomført sju styremøter.

På alle styremøter gis en orientering fra styreleder, og administrerende direktør redegjør for siste periodes hendelser, risikoområder og -håndtering samt kommende utfordringer og oppgaver. De ordinære styremøtene har følgende hovedtema;

- i 1. møte (februar) fastsettes endelig årsoppgjør for konsernet.
- i 2. møte (april/mai) gjennomgås konsernets resultater for første kvartal, og administrasjonen orienterer om forventet årsprognose.
- i 3. møte (juni) foretar styret en strategigjennomgang, og administrasjonen orienterer om forestående budsjettprosess.



- i 4. møte (august) evaluerer styret egen arbeidsform. I tillegg gis en orientering om preliminært budsjett, konsernets resultater for første halvår gjennomgås og administrasjonen orienterer om oppdatert forventet årsprognose.
- i 5. møte (oktober) fatter styret vedtak om konsernets endelige budsjett. I tillegg gjennomgås konsernets resultater for tredje kvartal, og administrasjonen orienterer om oppdatert forventet årsprognose.
- i 6. møte (desember) redegjør administrasjonen for resultater og status innenfor menneskelige ressurser. I tillegg gis en orientering om foreløpig/forventet årsoppgjør.

For øvrig behandles øvrige beslutningssaker (blant annet investeringer, kjøp og salg), drøftinger og orienteringer i tråd med foreliggende fullmaktsstruktur og aktuelle tema/hendelser.

På styremøtene deltar, foruten styremedlemmene, Administrerende direktør, Økonomidirektør/CFO og Informasjonssjef (referent) fast. Andre fra administrasjonen stiller ved behov. Selskapets revisor stiller når årsoppgjør fastsettes eller i andre saker hvor revisors kompetanse er relevant.

Styrekomiteer

Det er etablert to styrekomiteer: revisjonskomité og kompensasjonskomité.

Revisjonskomité

I revisjonskomiteen sitter styremedlemmene Finn Berg Jacobsen og Knut Grøholt. Disse er utnevnt for en periode på to år. I tillegg stiller Økonomidirektør/CFO og komiteens sekretær fast. Selskapets revisor og andre fra selskapets administrasjon stiller ved behov.

Revisjonskomiteens mandat er fastsatt i eget styrebehandlet dokument, og komiteens formål er her definert:

«Styrets revisjonskomité er et underutvalg av styret i Entra Eiendom AS og har som formål å foreta mer grundige vurderinger av spørsmål relatert til regnskapsrapportering, intern kontroll og risikostyring.

Styrets revisjonskomité skal være et saksforberedende organ for styret og støtte styret i utøvelsen av sitt ansvar for forvaltning og tilsyn, og skal rapportere til styret.

Styrets revisjonskomité skal se til at konsernet har en uavhengig og effektiv ekstern revisjon og tilfredsstillende intern kontroll.»

Styrets revisjonskomité skal ha tilsyn med at konsernet har prosedyrer og systemer som medfører god «compliance»-virksomhet og at konsernets etiske regelverk overholdes.»

Revisjonskomiteen har etablert fast møtekalender. Det gjennomføres minimum fire møter årlig, og det er definerte temaer/områder som skal gjennomgås på de respektive møter. Agenda og saksdokumenter sendes ut senest en uke før møtet. Protokoll fra møtet sendes ut senest en uke etter møtet til komitémedlemmer og deretter til øvrige styremedlemmer. Revisjonskomiteens leder rapporterer kort om komiteens arbeid på påfølgende styremøte.

Kompensasjonskomité

I kompensasjonskomiteen sitter styrets leder Grace Reksten Skaugen og styremedlem Gerd Kjellaug Berge. I tillegg møter Direktør menneskelige ressurser fra administrasjonen.

Kompensasjonskomiteens formål er fastsatt i egen styrebehandlet instruks for komiteen, hvor komiteens formål er definert:

«Kompensasjonskomiteen skal bistå styret i styrets arbeid i alle saker som gjelder ansettelsesforhold, avlønning og eventuelt sluttvederlag til administrerende direktør og de som rapporterer direkte til administrerende direktør. Utvalget skal holde seg orientert om og foreslå retningslinjer for fastsettelse av godtgjørelse til ledende ansatte i konsernet.»

Komiteen har normalt to møter årlig. Referatene fra komiteens møter sendes til styret.

Styrets egnevaluering

På det 4. ordinære styremøtet (august) foretar styret hvert år en evaluering av egen arbeidsform, og styrets sammensetning med hensyn til kompetanse og samspill. For øvrig gjøres det løpende evalueringer av dette i de andre styremøtene relatert til gjennomgang av enkeltsaker.

Styreportal

Styret i Entra Eiendom holdes oppdatert ved hjelp av selskapets dedikerte styreportal som inneholder nyhetsoversikt, linker til

konkurrentene og et verktøy for å analysere selskapets finansielle resultater.

10. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrets godtgjørelse fastsettes årlig av generalforsamling. Godtgjørelse til styret er fastsatt til kr 300.000 til styreleder og kr 150.000 til hvert styremedlem. Ingen styremedlemmer har gjennomført oppgaver for selskapet i tillegg til styrevervet. Styremedlemmene har ingen opsjonsprogram eller annen resultatavhengig godtgjørelse fra selskapet.

11. GODTGJØRELSE TIL LEDENDE ANSATTE

Lønnsfastsettelse og godtgjørelse

Styret fastsetter administrerende direktørs lønn og øvrig godtgjørelse. For øvrig vises til omtale under kompensasjonskomiteen.

Generelt gjelder at selskapets totale godtgjørelse til administrerende direktør og øvrig ledergruppe skal være konkurranse-dyktig, men ikke ledende.

Resultatavhengig godtgjørelse

Administrerende direktør og øvrig ledergruppe omfattes av samme resultatlønsordning som alle konsernets øvrige ansatte. Resultatlønsordningen er basert på realisert verdiskapning i konsernet med utgangspunkt i EVA (Economic Value Added, se nærmere omtale på side 17–18), og oppnåelse av fastsatte mål innenfor blant annet kundetilfredshet og definerte nøkkeltall. For å tilstrebe en langsiktighet i resultatlønsordningen benyttes det for verdiskapningsdelen (EVA) en bonusbank, og årlig utbetales 1/3 av inneværende saldo. Samlet opptjent resultatlønn et enkelt år kan maksimalt utgjøre ca. 12 prosent av årslønn.

Prinsippene for resultatlønsordningen er nærmere definert i egen prosedyre. Det foreligger ingen opsjonsordninger til ledende ansatte.

Godtgjørelse i 2005

Det vises til note 11 for nærmere beskrivelse av godtgjørelse til ledende ansatte.

12. INFORMASJON OG KOMMUNIKASJON

Finansiell rapportering og kommunikasjon

Konsernets årsregnskap og delårsregnskap offentliggjøres innenfor de tidsfrister som er satt av Oslo Børs og av våre långivere.

Endelig årsregnskap offentliggjøres via Oslo Børs umiddelbart etter styrebehandling i siste halvdel av februar. Komplette årsrapport sendes aksjonær og øvrige interessenter, samt legges ut på våre internettsider, i mars.

Kvartalsrapporter offentliggjøres via Oslo Børs og på våre internettsider umiddelbart etter styrebehandling. Finansiell kalender som beskriver tidspunkter for offentliggjøring av årsregnskap og delårsrapporter er lagt ut på vår internettside.

For øvrig avholdes møter og presentasjoner med finansielle institusjoner og øvrige interessenter ved behov.

Overfor eksterne interessenter ønsker Entra Eiendom å opptre og rapportere på linje med børsnoterte selskaper. Dette omfatter både innhold, hyppighet og samtidighet i selskapets eksterne rapportering. Rapporteringen skal tilfredsstille alle lovpålagte krav, og samtidig gi tilstrekkelig tilleggsinformasjon slik at eksterne interessenter kan danne seg et mest mulig riktig bilde av virksomheten. Åpenhet i ekstern kommunikasjon er også viktig i forbindelse med selskapets finansiering.

Øvrig kommunikasjon

Det er etablert en medieinstruks for konsernet som regulerer hvem som skal uttale seg på vegne av selskapet i ulike saker.

Dialog med aksjeeierne

Det avholdes egne møter med representanter fra aksjonær og selskapet for presentasjon av års- og delårsregnskaper. Fra selskapet deltar fast en administrerende direktør og økonomidirektør/CFO, samt andre fra ledergruppen ved behov.

Utover ovennevnte og generalforsamling avholdes møter mellom representanter fra aksjonær, styreleder og administrerende direktør ved behov.

13. OVERTAKELSE

Selskapet eies 100 prosent av Staten v/Nærings- og handelsdepartementet. Nærings- og handelsdepartementet kan ikke foreta aksjesalg i selskapet uten særskilt fullmakt fra Stortinget. Styret har ikke, og har ikke til hensikt å iverksette, tiltak som vil kunne begrense muligheten for at andre kan kjøpe aksjer i selskapet dersom Stortinget beslutter at Staten skal selge seg ned.

14. REVISOR

Plan for revisors arbeid

Revisor presenterer årlig en plan for sitt arbeid for revisjonskomiteen, som igjen orienterer styret om hovedinnholdet i denne.



Revisors forhold til styret

Revisor stiller i alltid i styremøter og i møter i revisjonskomiteen når årsoppgjør fastsettes. Revisor deltar også i møter i styret og revisjonskomiteen når rapport fra interimrevisjon og andre saker hvor revisors kompetanse er relevant behandles. I praksis utgjør dette minimum tre til fire ganger per år. Styret har til enhver tid anledning til å ha separate møter med revisor, uten at representanter fra selskapets ledelse er til stede.

Revisors forhold til administrasjonen

Styret har fastsatt egne retningslinjer for bruk av ekstern revisor som regulerer hvilke oppgaver revisor kan gjøre for selskapet i lys av uavhengighetskravet. Vesentlige oppgaver utover lovpålagt revisjon som administrasjonen ønsker at revisor skal utføre på vegne av selskapet, skal forhåndsgodkjennes i revisjonskomiteen. Revisor skal også årlig rapportere om gjennomførte aktiviteter overfor revisjonskomiteen.

Utover ordinær revisjon har revisor i 2005 utført rådgivning innen regnskap og skatt, samt bistand i forbindelse med tilpasning til IFRS-rapportering. Det vises til nærmere omtale i note 11.

Generalforsamling

Revisor deltar på ordinær generalforsamling i forbindelse med behandling av årsregnskap. Her redegjøres det for fordeling av revisors godtgjørelse fordelt på revisjon og andre tjenester, og samlet godtgjørelse godkjennes.

15. NÆRMERE OM KONSERNET

Konsernstruktur

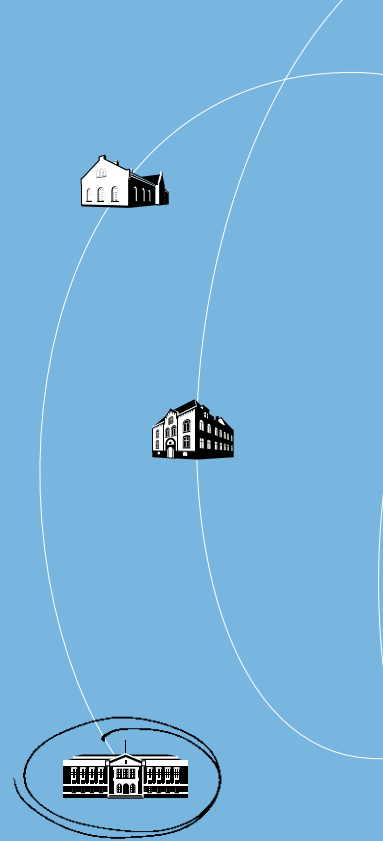
Morselskapet er Entra Eiendom AS. Morselskapet eier 10 heleide og to deleide datterselskaper, hvorav 11 er enkelteeidommer organisert i single purpose-selskaper, og ett er eget selskap som skal tilby tilleggstjenester til leietakere i våre bygg (Entra Service AS). I tillegg har Entra Eiendom eierposter i ytterligere fem selskaper. Det vises til note 3 for oversikt over datterselskaper, felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper.

I datterselskapene er det etablert egne internstyrer, og styremedlemmene i disse er interne ledere og ansatte. Administrerende direktør i Entra Eiendom er styreleder i datterselskapene. Alle selskapets interne styrer har en kjønnsfordeling der 40 %-regelen overholdes.

Foruten to ansatte i datterselskapet Entra Service AS, er alle tilsatte i konsernet ansatt i morselskapet.

Konsernledelsen

Konsernets ledergruppe består av 10 personer. Administrerende direktør er Erik Løfsnes. I tillegg består ledergruppen av ledere for de tre hovedvirksomhetsområdene, Prosjekt/Utvikling, Marked og Drift/Vedlikehold, økonomidirektør/CFO, direktør for finans og investering, direktør for menneskelige ressurser, informasjonssjef, strategidirektør og direktør for Entra Service. Ledergruppen har faste ukentlige møter.



OSLO

Drammensveien 42



Ferdigstilt: 1913
Areal: Ca. 34 744 m²
Arkitekt: Holger Sinding-Larsen
Opprinnelig funksjon: Universitetsbibliotek
Nåværende funksjon: Nasjonalbibliotek

1933/45: Vestfløyen utvidet/Nybygg mot sør
2003: Nye magasiner, nytt tilbygg og
rehabilitering av hovedbygning
(Lund & Slaatto Arkitekter,
Longva Arkitekter, ØKAW Arkitekter)

This was the last building I photographed and frankly I was knackered, but when I went in and saw the light streaming in to the reading room I knew it was the going to be good. I was stopped for the first time in my whole trip by a man claiming to be head of security. I asked him for some I.D. and since he was unable to present

any I said perhaps I should call security. Luckily he saw the funny side and I continued on unharmed to finish the job.



KAFFE & KREM AV

BRUMMENSUN.

OSLO

FAK 11325831-212008

BANKKORT: *****23398-4

19/01/2005 11:00

REF: 787791047754

BEIØP= 65.00

TAKK FOR BESØKET
VELKOMMEN IGJEN

MAY
BR V

5/10/05: KOK.





Vaksomheten vår - strategisk fokus

Entra Eiendom AS' oppdrag fra eieren er å oppnå en god markedsmessig avkastning på investert kapital. I åpen konkurranse i det private eiendomsmarkedet skal vi være den beste tilbyder av kontorlokaler til staten.

VISJON

Som vertskap for mennesker, tanker og ideer, skaper vi sammen med kunden framtidens rom for løsninger.

FORRETNINGSIDÉ

Å tilby kundetilpassede lokaler og tjenester til offentlige og private virksomheter i Norge.

OVERORDNET MÅL

- ha fornøyde kunder
- gi eierne markedsmessig avkastning
- være ledende i de prioriterte markedet
- tilby utfordrende og attraktive arbeidsplasser

For å oppnå målene har Entra Eiendom valgt følgende strategier:

Entra Eiendom skal utføre funksjoner i hele verdikjeden for eiendomsvirksomheten

Kjernekompetansen fokuseres rundt seks hovedområder:

- Eiendomsutvikling
- Å være byggherre i realiseringsfasen
- Å være eiendomsbesitter
- Å forvalte egen portefølje
- Å drifte og vedlikeholde egne eiendommer
- Å tilby et sett av tjenester som går utover forvaltning, drift og vedlikehold

Entra Eiendom skal ha hovedfokus på Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger, Kristiansand, Tromsø og Bodø

Vi skal ha hovedfokus på disse byene fordi de i kraft av størrelse og geografiske plassering fungerer som viktige regionsentra. Samtlige byer har prognoser for befolkningsvekst og antatt sysselsettingsutvikling som ligger over landsgjennomsnittet. De største byenes utvikling i infra- og næringsstruktur gir godt grunnlag for videre vekst.

Entra Eiendom skal fungere som vertskap for offentlige nøkkelkunder over hele landet, uavhengig av øvrig geografisk strategi

Nøkkelkunder er de kundene Entra har en etablert og lang relasjon til, som har Entra som fortrukket vertskap og som gir lange leiekontrakter. Denne strategien må sees i sammenheng med at Entra Eiendom har som hovedformål å dekke det offentliges behov for lokaler i det konkurranseutsatte markedet.

Entra Eiendom skal være til stede i de utvalgte byene med egne ansatte eller gjennom strategiske allianser

Lokale aktører har ofte kjennskap til prosjekter i en tidlig fase, tilgang til attraktive tomtearealer og kjennskap til det lokale byråkratiet. Entra Eiendom har byggmessig kompetanse, finansiell kapasitet og kjennskap til sentrale offentlige instanser. Å kombinere ressursene til Entra Eiendom og de lokale aktørene vil gi synergier. Entra søker å etablere strategiske allianser lokalt eller oppnå samme effekt ved å utvikle egen lokal tilstedeværelse.

Entra skal være en tjenesteintegrator for eiendomsrelaterte tjenester

Entra skal kun levere tjenester som er relatert til eiendomsvirksomheten. Dette innebærer tjenester som er i overensstemmelse med Entrass vertskapsrolle, og som ikke griper inn i kundenes forretningsprosesser. Entra Eiendom skal som hovedprinsipp ikke etablere egen produksjon av disse tjenestene, men integrere tjenester fra eksterne leverandører.

Entra Eiendom AS setter kundene i fokus. Selskapet ser langsiktig kundepleie som en viktig strategisk prosess for å beholde kundene og for å få tilgang til nye prosjekter.

KUNDENE I FOKUS

En sterk kundepleie er selve basisen for å operere i et langsiktig utleiemarked. Fornøyde og lojale kunder er den beste garantien for at vi skal gjøre den jobben vi er satt til å utføre. Kjernen i vår kunderelasjon skal gjennomføres av en aktiv dialog der kundene blir møtt med profesjonalitet, lydhørhet og serviceinnstilling. Entra Eiendom AS har i dag en bred kundebase hos offentlige virksomheter og næringslivet som de største kundene.

Det medfører store krav til egen organisasjon å kunne tilfredsstille de ulike kundebehovene.

Selskapet har bygget opp en unik innsikt i offentlige leietakernes behov, og regner dette som et konkurransefortrinn.

Som et ledd i arbeidet med å bli et enda bedre vertskap, ble Entra Service AS etablert i 2003. I 2005 er dette datterselskapet utviklet videre.

Entra Service AS er Entra Eiendoms formidler og tilrettelegger av tjenester og aktiviteter som går utover forvaltning, drift og vedlikehold. Satsingen i Entra Service AS skal bidra til at Entra Eiendom AS kan bistå sine kunder, både nye og gamle, til rasjonelle lokaler og effektive støttefunksjoner.

Gjennom regelmessige kundeundersøkelser og nær dialog med kundene våre får vi nødvendig tilbakemelding for å kunne gjennomføre forbedringer.

Entra har som mål at 90 prosent av kundene skal være så fornøyde at de kan tenke seg å leie av oss igjen. Selskapets kundeundersøkelse i 2005 viste en kundetilfredshet på 90 prosent.

ORGANISASJONSENDRINGER

Allerede i 2002 slo Entra fast ambisjonen om å styrke posisjonen i kundeenden av verdikjeden, ved å definere utleie, drift og service som en viktig pilar i selskapets virksomhet.

I fortsettelsen av dette ble en ny og mer kundenær organisasjon bygget for å reagere raskere og mer fleksibelt i forhold til leietakernes ønsker og behov.

I 2005 ble forretningsområdet Eiendom og Service oppløst og delt i tre nye forretningsområder: Marked, Drift og vedlikehold og Service. Dette anses som det viktigste grepet for å styrke samhandlingen i organisasjonen for å oppnå fornøyde

kunder. På denne måten tydeliggjøres et gjennomgående kundeansvar i større grad.

Marked og utleie er samlet i et forretningsområde – Marked – med dedikerte kundeansvarlige for eksisterende og nye kunder. Enheten har det gjennomgående kundeansvaret og bestiller tjenester fra de øvrige forretningsområdene. En ny Markedsdirektør er ansatt i perioden.

Drift- og vedlikehold er opprettet som et nytt forretningsområde og Service er blitt et eget forretningsområde.

Prosjekt og utvikling fortsetter med å ha ansvar for prosjektutvikling og prosjektgjennomføring.

I Stab er Økonomi/finans delt i to enheter: Økonomi/forvaltning/regnskap og Investering/finans.

Det er satt seks krav den nye organisasjonsmodellen skal kunne innfri:

- Tydeliggjøre ansvar for oppgaver i verdikjeden
- Sikre nødvendig regionalt fokus
- Sikre kundefokus
- Ivareta behov for stordriftsfordeler og standardisere oppgaver der dette er viktig
- Utnytte ressurser og kompetanse effektivt
- Ryddig og enkel struktur

ENTRA EIENDOM SKAL UTFØRE FUNKSJONER I HELE VERDIKJEDEN FOR EIENDOMSVIRKSOMHETEN



Ivareta kundekontakt/oppfølging i alle faser



PROSJEKTUTVIKLING

Første ledd i Entras verdikjede er utvikling av nye og eksisterende eiendommer. Her legges grunnlaget for selskapets verd utvikling som skal sikre eierne en markedsmessig avkastning. Det er et definert mål at 15 prosent av porteføljen til enhver tid skal være utviklingsprosjekter. Ved utgangen av 2005 hadde Entra en portefølje på 956.658 m², hvorav 186.799 m² var under utvikling.

Helse, miljø og sikkerhet er sterkt fokusert i prosjektene. Det legges mye arbeid i HMS-planlegging i tidlig fase, for dermed å legge grunnlaget for en trygg gjennomføring av prosjektene. I selve prosjektgjennomføringene stilles det klare krav til entreprenørene, og Entra har valgt å benytte aktører som vi mener kan ivareta HMS på en trygg og god måte.

Som stor eiendomsaktør er Entra med på å sette preg på samfunnet. Dette er en rolle Entra er bevisst. I alle våre prosjekter er et positivt samspill med og en positiv påvirkning på samfunnet viktige suksesskriterier. Samarbeidet med offentlige myndigheter har fungert meget godt i året som har gått.

Entras eiendomsmasse er gjennomgått med hensyn på kulturminneverdier. Riksantikvaren bearbeider et konkret verneplanforslag fra Entra. De første drøftinger er avholdt. Riksantikvaren har gitt uttrykk for at planen er et svært godt grunnlag for verne vurderinger. Det gjenstår å slutføre planarbeidet med sikte på prioritering av bygninger som skal gis formell vernestatus. Deretter vil planen danne grunnlaget for å utvikle FDV-rutiner som vektlegger de enkelte eiendommens særlige kvaliteter.

Entra har valgt å knytte til seg flere strategiske samarbeidspartnere. Dette er noen av de mest kompetente og dynamiske fagmiljøer i landet, med spesiell kompetanse på arkitektur, utvikling og prosjektledelse.

I stadig flere prosjekter har Entra satset på samarbeidsentrepriser. Denne entreprisformen bygges opp på basis av en totalentreprise, men med en deling av eventuelle innsparinger eller kostnadsøkninger. Faktorene for deling tilpasses i hvert enkelt tilfelle, på en slik måte at de i størst mulig grad skal inspirere til gode prosesser for å finne de optimale løsningene for leietaker, Entra som langsiktig eier og entreprenøren som produserende ledd.

Et aktivt år

I april ble Borgarting lagmannsrett med kontorer, rettssaler og tilhørende funksjoner ferdigstilt. Med det er ombyggingen og nybyggingen av Munch-kvartalet i Oslo på 50.000 m² avsluttet.

Nasjonalbiblioteket ble ferdigstilt til 100-årsjubileet for unionsoppløsningen med Sverige den 7. juni. Nasjonalbiblioteket består av det rehabiliterte tidligere Universitetsbiblioteket, et nytt underjordisk bokmagasin og parkering, og et nytt kontorbygg. Prosjektet som helhet utgjør 33.000 m². Bygningene er fullt utleid, med Nasjonalbiblioteket som største leietaker. Dette har vært et meget komplekst prosjekt. Magasinet er bygget fire etasjer ned under bakken, og rehabiliteringen av det gamle Universitetsbiblioteket har vært svært omfattende. Det har også vært utfordrende å gjennomføre en så omfattende utbygging og samtidig ta vare på de verdifulle antikvariske verdiene i den gamle bygningen.

Grenseveien 92 har vært under rehabilitering gjennom hele 2005. Den første leietakeren flyttet inn i januar 2006, men det vil pågå arbeidet i bygningen fram til medio 3. kvartal 2006.

Rehabiliteringene av kontorbygget Kristian Augusts gate 23 på 8600 m² var ferdig i 2. kvartal. Bygningen er i sin helhet leiet ut til Nasjonalmuseet for kunst, arkitektur og design. Entra eier også flere andre eiendommer i området, som er tiltenkt en mulig rolle for Nasjonalmuseet.

Entra solgte i 2004 Drammensveien 60, bygningen som tidligere huset Rikstrygdeverket, med gjennomføringsansvar for rehabiliteringen som pågikk. I samarbeid med Riksantikvaren har man funnet en fin balanse mellom å ta vare på de antikvariske verdiene og utvikle et topp moderne kontorbygg.

Skattens hus i Sandvika skal samle skatte-etatene i Asker og Bærum under et tak. Byggestart var i 2. kvartal 2005, og grunnarbeidene er ved årsskiftet på det nærmeste ferdige.

Statens strålevern på Østerås har behov for mer areal og modernisering av eksisterende lokaler. Det er det er igangsatt et prosjekt for dette med planlagt byggestart på vårparten i 2006.

Langkaia 1, også kjent som Oslo Havnelager, er bestemt rehabilitert for å få de tekniske installasjonene og arealbruk opp på et nivå som samsvarer med dagens moderne løsninger. Arbeidene ble igangsatt på slutten av året 2005, og vil pågå i tre til fire år framover.

Stovner politikammer i Oslo skal bygges om i tillegg at de eksisterende lokalene skal bygges på. Arbeidene ble igangsatt i 2005.

I 2005 er det framforhandlet en avtale med Oslo kommune om rehabilitering av Blitz-huset i Oslo. Rehabiliteringen gjennomføres i full forståelse med Blitz, som skal fortsette å være leietaker etter rehabiliteringen. Avtalen innebærer også kjøp av naboeiendommen Pilestredet 28, og rehabilitering av Pilestredet 30a og b, hvor Edvard Munchs leilighet skal settes i opprinnelig

stand. For de øvrige leilighetene er det inngått avtale om utleie i regi av Kirkens bymisjon.

Arbeidet med detaljprosjektering og reguleringsarbeid for Nonneseterkvartalet i Bergen er i gang, med byggestart 2006. Dette er et viktig byutviklingsprosjekt. Entra ser det som en viktig oppgave å bidra til å videreutvikle dette sentrale området, av mange vurdert som et nøkkelområde for framtidig utbygging i Bergen sørover til Store Lungegårdsvann.

Selskaper deleid med kommuner

I begynnelsen av mai 2005 startet byggearbeidene med Kunnskapsparken Drammen langs elven på Union Brygge i byen. Planlagt ferdigstilling av bygningsmassen er høsten 2006 med innflytting i løpet av desember 2006. Selve bygget vil få et totalt areal på nærmere 21.000 m² og var ved årsskiftet ca. 80 prosent utleid. Kunnskapsparken vil inneholde kontorer, undervisningslokaler, forelesningssaler, kantine, bokhandel og parkeringsplasser. Videre er det lagt til rette for et aktivt studentmiljø med tilhørende fasiliteter.

Kunnskapsparken Drammen AS ble stiftet den 4. januar 2005 for å realisere prosjektet. Selskapet eies av Drammen Kommune v/Drammen Eiendom KF med 40 prosent og Entra Eiendom AS med 60 prosent. Selskapet skal legge grunnlag for bygging, drift og videreutvikling av en framtidsrettet kunnskapspark i Drammensregionen.

Entreprenør er valgt gjennom anbuds konkurranse gjennomført i henhold til EØS-regler for offentlige innkjøp. Prosjektet gjennomføres som en samarbeidsentreprise. Et konstruktivt og løsningsfokustert samarbeid mellom Entra og kommunen har vært nøkkelen til å realisere et etterlengtet prosjekt for hovedleietakeren Høyskolen i Buskerud.

Entra Eiendom ble etter en forutgående utlysning og evaluering valgt til å inngå en samarbeidsavtale med Kristiansand Kommune om å etablere en kunnskapspark i Kristiansand. Kristiansand Kunnskapspark Eiendom AS ble stiftet 2. juni 2005 hvor Kristiansand Kommune eier 49 prosent og Entra Eiendom eier 51 prosent.

Selskapet er nå i siste fase med prosjekteringen og planlegger byggestart i begynnelsen av 2. kvartal 2006. Kunnskapsparken vil bli plassert på Gimlemoen i Kristiansand og skal primært tilby kundetilpassede lokaler og tjenester til kunnskapsbasert næringsvirksomhet, forskningsmiljø, inkubatorbedrifter og enkeltforetak. Bygget vil bli i størrelsesorden 6.500 til 7.000 m² og er det første bygget av i alt tre planlagte bygg på tomten som selskapet disponerer.

Selskaper deleid med andre selskaper

Entra har deleierskap med private aktører, i selskaper der Entras kompetanse og finansielle styrke i kombinasjon med medeierens lokalkunnskap utgjør en sterk allianse. Slike selskaper kan oppnå svært gode resultater med utvikling av eiendommer i bestemte markeder.

UP Entra AS er et samarbeidsselskap mellom Entra Eiendom AS og Utstillingsplassen AS eiet 50/50 mellom partene. Selskapet ble stiftet i 2003 og har siden oppstart kjøpt og utviklet kontoreiendom i Hedmark og Oppland.

UP Entra AS har i løpet av 2005 ferdigstilt Bussterminalen for Hedmark Trafikk i Hamar. Videre kjøpte selskapet IBM-bygget i Stange kommune mot slutten av året. Selskapet hadde ved utgangen av 2005 en total balanse på 261 millioner kroner og forvalter ca. 40.000 m².

I samarbeid med Hamar kommune, gjennom selskapet Biohus AS, ble første byggetrinn, av i alt tre planlagte, ferdigstilt i august 2005. Leietakere med bioteknisk bakgrunn har flyttet inn i bygget som er på omlag 5.000 m². Videre har UP Entra AS gjennom sitt 50 prosent deleide selskap Trekanten Utvikling AS rehabilitert og ferdigstilt det gamle jernbaneverkstedet i Hamar som er gjort om til ca. 2.000 m² produksjonslokaler for media. Oppføring av nye kontorlokaler på omlag 3.000 m² til Jernbaneverket er satt i gang og skal stå ferdig mot slutten av 2007.

Entra Eiendom eier Oslo S Utvikling AS sammen med Linstow Eiendom AS og ROM Eiendomsutvikling AS med henholdsvis 1/3 hver. Selskapet besitter store deler av Bjørvikområdet med et utviklingspotensial på til sammen 315.000 m². Interessen for området og utviklingsplanene har vært stor. Selskapet signerte tidlig i høst leieavtaler med PwC og Visma om utleie av hhv ca. 15.000 og 10.000 m² i to separate bygg. Grunnet stor interesse og et godt marked bestemte selskapet seg for å selge begge byggene. Det ble inngått avtale rett før jul om salg av PwC bygget til gode betingelser.

Entra har sammen med Ski eiendom AS og Optimo AS opprettet Follo Politihus AS, hvor Entra Eiendom AS eier 25 prosent. Selskapets skal stå for utvikling og bygging av politihus for Follo politikammer etter en konkurranse om lokalisering som de samarbeidende selskapene vant.

Entra utvikler Brattørkaia i Trondheim. I tillegg til ferdigstilling av rehabiliterte lokaler for Forskningsstiftelsen Sintef (ca. 5.700 m²), er det inngått leieavtale med NTNU for leie av ca. 3.500 m² fra høsten 2006. For å sikre nødvendig kapasitet i et så stort og langsiktig prosjekt har selskapet etablert et strategisk samarbeid med to lokale aktører. Dette gir økt

lokal forankring, både i forhold til kundegrunnlaget og lokale myndigheter.

Ut over dette er planleggings- og reguleringsarbeidet for området allerede godt i gang, og utviklingen av de enkelte eiendommene vil skje de neste tre til seks årene. Entra Eiendom har et godt samarbeid med Trondheim Havn, Trondheim kommune og øvrige lokale interessenter i området.

Konkurranser

Byggingen av Vøyenega skole i Bærum startet i desember 2005. Entra vant i 2004 konkurransen om dette prosjektet som er organisert som et OPS-prosjekt (offentlig privat samarbeid), og kommunens vedtak om å bygge skolen ble endelig fattet i februar 2005. Skolen skal stå ferdig i januar 2007. Entra skal bygge, eie og stå for driften av skolen. Bærum kommune har etter avtalen rett til å kjøpe skolen til fastlagt pris på bestemte tidspunkter.

Entra har vunnet konkurransen om lokalisering av skattens hus i Bergen med eiendommen som er under utvikling i Nonneseterkvartalet. Entra var i gang med utvikling av eiendommen før konkurransen om Skattens hus ble utlyst, og hadde allerede avholdt en arkitektkonkurranse vunnet av Solheim + Jacobsen arkitekter as. Byggestart er planlagt i 1. kvartal 2006.

I Sandvika deltar Entra i konkurranse om nytt politihus for politiet i Asker og Bærum, med et prosjekt på Kjørbo der Entra har ervervet en eiendom.

Entra har også deltatt i konkurranser om Skattens hus i Rogaland og Grenland politihus, men nådde ikke fram i disse konkurransene.

MARKED

Aldri har det blitt omsatt mer næringseiendom enn i 2005. I løpet av året har næringseiendom for 35–40 milliarder skiftet eier. Det lave rentenivået fra 2004 ble enda lavere i 2005 og eiendomsyieldene sank minst like mye som nedgangen i rentenivået. I slutten av 2005 steg renten en periode, men etter spørselelen etter eiendom viste sin styrke og yielden holdt seg på omtrent samme nivå som tidligere på året. Arealledigheten falt og dette har resultert i økte leienivåer i flere segmenter i det som har vært et meget positivt år for eiendomsmarkedet.

Utleiemarkedet

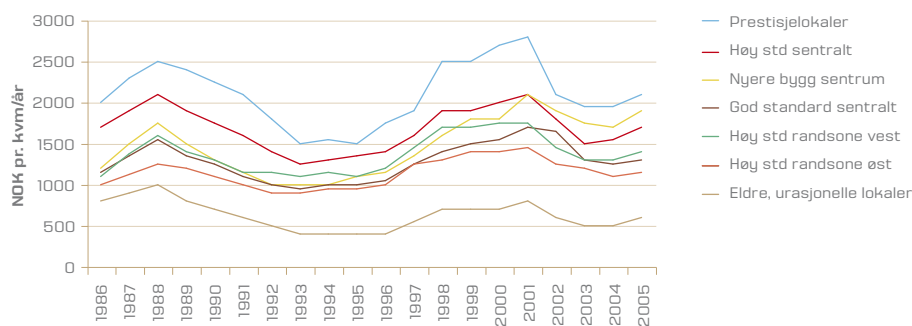
Oslo/Akershus-regionen har opplevd en økning i kontorarealer fra ca. 6 millioner m² i 1990 til ca. 8,5 millioner m² i dag. I perioden 1995–2003 ble det ferdigstilt ca. 250.000 m² årlig, og i perioden fram til 2001 ble disse arealene absorbert effektivt av et ekspanderende næringsliv og ikke minst offentlig forvaltning.

Markedet for kontorlokaler opplevde i perioden høsten 2001 til våren 2004 en nedgangsperiode som følge av konkurser, effektiviseringer og byggevolumer på til sammen 500.000 m² som ble ferdigstilt i 2002 og 2003. Arealledigheten økte merkbart, til ca. 11 prosent i slutten av 2004. I 2002 gikk leieprisene i Oslo i gjennomsnitt ned ca. 17 prosent, mens det i enkelte segmenter, spesielt i prestisjesegmentet, var et noe større fall, anslagsvis 25 prosent. I 2003 så man et ytterligere fall i snittleieprisene på 11 prosent, i 2004 gikk prisene stort sett flatt, mens 2005 har vist en forsiktig vekst, på litt over fem prosent.

Figur 1 illustrerer hvordan de forskjellige kontorsegmentene i Oslo har opplevd sykluser med oppgang og nedgang siden 1985. Tendensene vi har sett i løpet av 2005 er at markedet deler

KONTORLEIEPRISER I OSLO

Figur 1



seg opp i større grad enn før. Kontorledigheten har det siste året sunket merkbart i sentrale og vestlige deler av Oslo. Den samlede arealledigheten for Oslo er nå rundt ni prosent, eller ca. 800.000 m² av totalbestanden i Oslo-området.

For prestisjelokaler og høykvalitetslokaler i Oslo sentrum har man sett en leieøkning siden midten av 2004. Dette vil fortsette siden ledigheten i de mest attraktive segmentene er nede i under fem prosent i prestisjeområdene.

Oslo Øst og Nord er de delene av byen som har høyest kontorledighet. Ledigheten ligger så høyt som 15–20 prosent i enkelte deler av dette området.

En generell bredere oppgang i kontormarkedet i Oslo, som også omfatter kontorer med moderat og lavere standard, vil følge en økning i sysselsettingen og en vesentlig reduksjon av arealledigheten. Statistisk Sentralbyrå har observert at sysselsettingen igjen begynte å øke i 2004 og økte jevnt i løpet av 2005, selv om sterk vekst i timeverkene har begrenset sysselsetningsveksten noe. Forventningsundersøkelser blant annet til Norges Bank, viser at de fleste av de spurte bedriftslederne venter en økning av antall ansatte i løpet av det nærmeste året. Arealledigheten er imidlertid fortsatt så stor at merkbare løft i leieprisene for Oslo som helhet antakeligvis først vil komme om to til fire år. Enkeltsegmenter er imidlertid inne i en etterspørselsvekst som leder til økte leiepriser tidligere. Mye avhenger imidlertid av utviklingen i sysselsettingen for yrkesgrupper som benytter kontorer, samt hvor mye arealer som tilføres og fjernes fra markedet. Etterspørselsveksten antas ikke å nå de samme høyder som på 90-tallet, delvis fordi kontorintensive deler av offentlig sektor ikke forventes å ekspandere på samme måte som den gjorde da.

Utleiemarkedet i resten av landet opplever generelt ikke så store svingninger som Oslo-regionen, selv om de største byene

har sett deler av den samme utviklingen de siste fem til 10 årene. Figur 2 viser utviklingen i utvalgte byer i landet forøvrig.

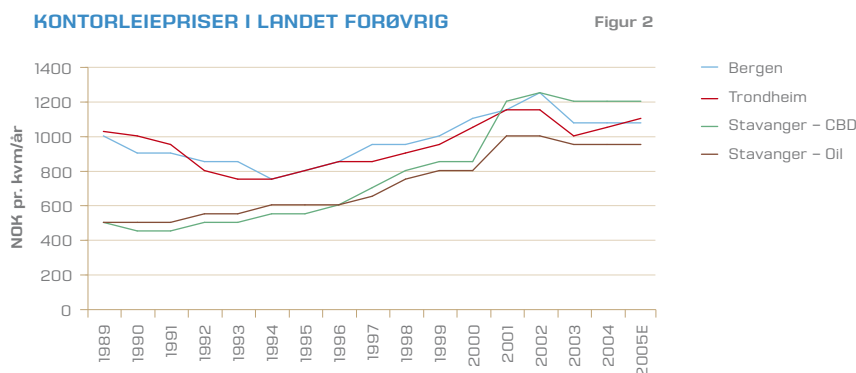
Transaksjonsmarkedet

Transaksjonsmarkedet for næringseiendom har hatt en markant opptur i løpet av det siste året. Tilliten til utleiemarkedet er gjenopprettet ved at man har sett stigende leier i de mest sentrale strøk, og de lave rentene har ført til at mange investorer har satsset på eiendom i større grad enn før. Førsteklasses eiendommer på lange kontrakter holdt verdien godt gjennom nedgangsperioden 2002–2004, og i lys av fallende renter har man sett en verdiøkning i form av lavere avkastningskrav på denne type objekter fram til slutten av 2005. Sparing i eiendom har blitt svært populært, og det har kommet nye aktører på markedet som har vært med på å drive opp prisene på nærings-eiendom.

Eiendommer med korte leiekontrakter, ledighet eller andre risikøende forhold betraktes vanligvis med større skepsis av investorene, og ikke minst av bankene. Dette innebærer at slike eiendommer i mange tilfeller får økt avkastningskrav som motvirker reduksjonen forbundet med synkende renter. I løpet av det siste året har man imidlertid sett økende interesse for eiendommer med denne typen usikkerheter, og prisene har gått opp merkbart også for disse.

Mot slutten av 2005 steg 10-årsrenten en periode, men etterspørselen etter næringseiendom som investeringsobjekt viste sin styrke og eiendomsyielden holdt seg på omtrent samme nivå som tidligere på året da rentene var på bunn-nivå. Generelt har markedet også sett en tilkomst av nye investeringsmetoder og god tilførsel av midler som ønskes investert i eiendom.

Et nytt element i 2005 som får betydning for deler av



markedet, er at utenlandske eiendomsinvestorer har fått øynene opp for det norske markedet. Dette har resultert i flere store transaksjoner. Disse investorene er i hovedsak interessert i større eiendommer med middels lange til lange kontrakter.

Året sett under ett har omsetningen av næringsseiendom vært rekordhøy. Anslagsvis har det blitt omsatt næringsseiendom for 35–40 milliarder i løpet av 2005, opp fra 18 milliarder i 2004.

I desember ble de første byggene i Barcode i Bjørvika i Oslo lagt ut for salg. På denne tomten er det planlagt opp mot 200.000 m² nybygg i form av boliger og næringsbygg på gamle jernbaneområder mellom sporområdet på Oslo S og den nye Operaen. Interessen for området er stor, og det første bygget som skal bygges hvor PricewaterhouseCoopers skal inn som leietaker, ble solgt på rekordlav yield, selv uten offentlig leietaker og med en kortere kontrakt enn det som har vært vanlig på så lave yieldnivåer. Dette viser at stemningen i markedet er svært optimistisk for Bjørvika-området.

Mange store kontrakter

Som et ledd i arbeidet med å profesjonalisere og utvikle markedsarbeidet ytterligere i Entra, ble Marked utskilt som et eget forretningsområde med en nytilsatt markedsdirektør.

2005 var oppstartsår for betydelige kontrakter fremforhandlet tidligere år (knyttet til store prosjekter). I tillegg ble det inngått nye leieavtaler og reforhandlet eller forlenget eksisterende og kontrakter. Total leie for disse nye kontraktene var ca. MNOK 245.

Blant de største leiekontraktene i region Østlandet var Borgarting lagmannsrett, Nasjonalbiblioteket, Stiftelsen Nasjonal-museet for Kunst, Drammen Kunnskapspark, Vøyenenga skole og Skattens Hus i Bærum.

I Region Midt/Nord-Norge ble det i Trondheim inngått kontrakter med Domstolsadministrasjonen, SINTEF og NTNU. Forøvrig ble det inngått kontrakt med Narvik Politikammer, samt to kontrakter i Tromsø, med Fylkesmannen i Troms og Statens Veivesen.

I region Vestlandet ble det inngått kontrakter med Skattens Hus i Bergen, Bergen kommune i Nonneseterkvartalet og Tollpakkkhuset i Stavanger. I region Sørlandet ble kontrakter inngått med Tollregion Sør i både Kristiansand og Drammen, med tryk-deetaten i Skien og Porsgrunn og med Larvik kommune.

Entra Eiendom vil i de nærmeste årene stå foran reforhandlinger av store og mange leiekontrakter. Økt kjennskap og kunnskap om våre kjerne kunder er vesentlig, da mange av dem er inne i eller står foran store omorganiseringer av virksomheten

sin. Det får konsekvenser for Entra som utleier av areal, og vil samtidig gi selskapet anledning til å videreutvikle sin kompetanse som en effektiv utvikler og markedstilpasset utleier. Entrass ambisjoner om videre vekst stiller store krav til et proaktivt markedsarbeid, både for å utvikle våre eksisterende markeder og for å åpne mot mulige, nye segmenter og kundegrupper.

DRIFTSFUNKSJONEN

Det er opprettet en egen avdeling for drift og vedlikehold i denne perioden. Denne organiseringen gir kortere rapporteringslinjer og beslutningsveier og dermed økt effektivitet. Nyorganiseringen bidrar også til at selskapet opptrer mer enhetlig på drift- og vedlikeholdssiden over hele landet.

Det er i perioden også gjennomført en omfordeling av det teknisk-administrative personalet for å styrke Oslo-regionen og evnen til å bidra med ekspertise på drift- og vedlikeholdsrelaterte saker i Entrass byggeprosjekter.

Det er utviklet en miljøledelsesplan for drifts- og vedlikeholdsavdelingen i 2005. Planen settes ut i livet i 2006 og skal bidra til at avdelingen på en effektiv måte støtter opp under Entrass overordnede mål og selskapets politikk for samfunnsansvar. Planen vil også sette oss bedre i stand til å bistå leietakerne våre, både de som er underlagt statens krav til sine virksomheter om miljøregnskap og andre som fokuserer på miljø. I tillegg vil den være et verktøy for bedre oversikt over egen virksomhets påvirkning på miljøet. Gjennom et web-basert verktøy vil hver eiendom få oversikt over sitt energiforbruk, vannforbruk og avfallsmengede.

Drifts- og vedlikeholdsavdelingen har i perioden oppgradert sitt tegningsarkiv til å inneholde tegninger i dwg-format, mulighet for arealberegninger og utskrift av tegninger i målestokk. Dette vil også være en støtte for andre avdelinger i Entra Eiendom.

Et innkjøpsprosjekt som er spesielt fokusert på serviseavtaler på VVS-anlegg og alarmanlegg er videreført i 2005. Dette vil gi til store besparelser på både eierkostnader og felleskostnader.

Nye problemstillinger i forhold til utenlandsk arbeidskraft har gjort at driftsavdelingen har oppgradert sine innkjøpsrutiner. Rutinene er også oppgradert på miljøsidens i forbindelse med prosjektet «Miljøledelse».

Drift- og vedlikeholdsavdelingen i Entra Eiendom har et web-basert FDV system som ivaretar alle tilsyns rutiner, arbeidsordre og dokumentasjon. Dette året er all branndokumentasjon på eiendommene lagt inn i dette systemet, som gjør at vi får enhetlig oppfølging av våre interne kontrollrutiner. Ansvarlige

for brannberedskap hos leietakerne vil kunne få tilgang til systemet. I framtiden vil også brannvesenet i de ulike kommunene kunne gå inn i systemet for kontroll.

Avdelingen deltar i selskapets prosjekt om å få et enhetlig system på alle selskapets rutiner.

Entra Eiendom har inngått en avtale med ENOVA om midler til energisparing for store byggeprosjekter og drift- og vedlikeholdsavdelingens portefølje i Oslo. Selskapet forplikter seg til å arbeide for å redusere energiforbruket ved tiltak i de daglige driftsrutinene og ved å oppgradere eksisterende anlegg.

Utfasing av PCB-holdige lysarmaturer går etter planen og vil være avsluttet i løpet av 2006 i henhold til SFTs tidsfrister.

Gjennom sitt medlemskap i Grønn Byggallianse deltar Entra i miljøprosjektet «*Energibesparelse i bygninger med optimalt inneklima*». Mangel på kunnskap om godt inneklima fører i dag til unødig energiforbruk, og prosjektets siktemål er å øke kunnskapene og bevisstheten blant byggherrer, forvaltere, meglere og leietakere. Prosjektet støttes av Enova og vil beskrive dagens status, forskrifter, erfaringer, forskningsresultater m.m. Det skal utarbeides metoder og konsekvensanalyser for valg av miljøoptimale løsninger.

Selskapet deltar også i prosjektet «*Kost/nytte database*», som vil gjøre det enklere å se hvordan miljøinvesteringer vil gi avkastning.

LEDERSKAP

Entra Eiendom benytter balansert målstyring som metode for å nå våre mål om god virksomhetsstyring. Målesystemet er et viktig verktøy i den daglige styringen av selskapet, og er forankret i selskapets forretningsplan. Dette bidrar til at alle ledd i selskapet arbeider mot felles mål.

I målstyringsprosessen settes det mål på selskaps-, avdelings- og individnivå. De individuelle målene fastsettes i medarbeider-samtalene med de ansatte.

Vi har valgt å knytte resultatlønn til målesystemet på bakgrunn av medarbeidernes individuelle mål, gruppens mål (kundertilfredshet) og selskapets mål (verdiutvikling – Economic Value Added). Med resultatlønn ønsker vi å få større fokus på Entras strategi i det daglige arbeidet. Måle- og resultatlønnssystemet gir Entra anledning til å belønne de medarbeiderne som handler og tar beslutninger som er i tråd med strategiene, målene og verdiene. Vi er av den oppfatning at resultatlønn er attraktivt både i forhold til å tiltrekke oss kompetanse og i forhold til å beholde kjernekompetansen vår.

Verdier

I 2004 var det en bred verdidebatt i selskapet, og det ble besluttet å fokusere spesielt på følgende verdier:

- Vi er nyskapende – vi er endringsvillige og fokuserer på framtidrettede løsninger
- Vi er åpne – vi kommuniserer direkte og åpent, og gjør hverandre gode
- Vi er et godt vertskap – vi gir deg det du trenger og litt til

Å etterleve verdiene vil være et viktig bidrag for å nå våre overordnede mål.

Lederkrav

Vi stiller høye krav til alle ledere i Entra, og de skal:

- Gi alle medarbeidere et klart bilde av Entras mål og strategier
- Sette mål og tydelige resultatkrav til medarbeidere, og sørge for nødvendig oppfølging
- Være forretningsorienterte, søke nye muligheter og gjennomføre endringer
- Være gode forbilder på etterlevelse av Entra verdier
- Skape forutsetninger for motivasjon og arbeids glede

Åpen og tilgjengelig

Entra Eiendom er opptatt av å opptre redelig og ansvarlig i alle sammenhenger, og fokusere på holdninger, verdier og etikk. Vi stiller tilsvarende høye krav til våre samarbeidspartnere og forretningsforbindelser. Vi har i 2005 utarbeidet etiske retningslinjer for selskapet. Med dette ønsker vi å etablere enda bedre beredskap og fokus på etiske problemstillinger. Det har ikke vært korrupsjonssaker i Entra.

Selskapet arbeider aktivt for å utvikle en lederatferd som preges av åpenhet der det er naturlig å gi tilbakemelding og utvikle en kultur basert på forbedringsarbeid. Vi vil utvikle kjernekompetansen videre, og inngå allianser med sterke fagmiljøer der det er naturlig. Gjennom en systematisk tilnærming til kompetanseutvikling, skal vi videreutvikle en framtidrettet, kundevennlig organisasjon der det er både kultur og infrastruktur for kompetansedeling. Kunde- og medarbeiderundersøkelser er sentrale kilder for vårt utviklings- og forbedringsfokus.

Entra Eiendom har en struktur med kort vei mellom kunder og beslutningstakere. Ansatte får ansvar og myndighet. Dette bidrar til effektive beslutningsprosesser, økt samarbeid og åpen kommunikasjon.

MEDARBEIDERNE

Fornøyde medarbeidere skaper klima for gode kunderelasjoner. Ambisjonen er at hver enkelt medarbeider skal føle at arbeidet deres har betydning for å nå Entras mål. Det er også en ambisjon at medarbeiderne føler delaktighet og engasjement i arbeidet og tar ansvar for utviklingen av selskapet.

Årlig måles medarbeidertilfredsheten blant våre ansatte og vi følger nøye med hvordan denne utvikler seg. For oss er det viktig å ha høy medarbeidertilfredshet, og vi tror det er en sammenheng mellom høy medarbeidertilfredshet, høy kundertilfredshet og gode økonomiske resultater.

I 2005 oppnådde vi en medarbeidertilfredshet på 84 prosent, som er en prosent under målsettingen. Selv om vi har en høy tilfredshet er det områder som kan forbedres. Resultatene fra målingen blir evaluert og det blir laget tiltaksplaner for forbedringsarbeidet.

Antall ansatte

Ved utgangen av 2005 hadde Entra Eiendom totalt 123 ansatte. Dette utgjorde 119,7 årsverk. Dette er en reduksjon på 10 ansatte og 10 årsverk i forhold til utgangen av 2004. Reduksjonen skyldes i hovedsak virksomhetsoverdragelse av vakt- og sikkerhetspersonell til Hafslund Sikkerhet Bedrift AS. I denne prosessen ble også noen av våre ansatte rekruttert til et annet vaktelskap. Totalt var det ni ansatte som avsluttet sitt arbeidsforhold i Entra i denne prosessen.

Likestilling

Av Entra Eiendoms ansatte er 23,5 prosent kvinner. Det er en økning av kvinneandelen på 1,7 prosent i forhold til 2004. I overkant av 60 prosent av stillingene i Entra er knyttet til driften av eiendommene. Til driftsstillingene kreves normalt en teknisk fagutdanning/praksis, og det er svært sjelden med kvinnelige søkere til disse stillingene. Det er én kvinne i driftsorganisasjonen. Det viser seg å være krevende å øke kvinneandelen.

I Entra har vi like arbeidstidsordninger uavhengig av kjønn. 6,5 prosent av arbeidstakerne i Entra jobber deltid, og av disse utgjør kvinneandelen 50 prosent.

Turnover

Turnover for 2005 var på 8,9 prosent. Dersom en ser bort fra naturlig avgang (pensjonsavgang) var det en turnover på 6,5 prosent. For 2005 ble det satt et måltall for turnover på mellom fire og 12 prosent.

Sykefravær

Sykefraværet i selskapet var på 5,72 prosent av total arbeidstid. Sammenlignet med 2004 var dette en moderat reduksjon i sykefraværet på 0,25 prosent. Sykefraværet for 2005 er 1,22 prosent høyere enn fastsatt mål. Selskapet hadde en positiv utvikling i 2. og 3. kvartal 2005 med et sykefravær i begge kvartal under fem prosent. Sykefraværet i Entra Eiendom er lavere enn sykefraværet totalt i Norge, men vår målsetting om sykefravær ned mot 4,5 prosent ligger fast.

Inkluderende arbeidsliv

Entra Eiendom inngikk i 2002 avtale om inkluderende arbeidsliv, hvor det har vært spesielt fokus på å forebygge sykefravær. Våren 2005 ble det gjennomført et seminar for ledere og annet nøkkelpersonell om inkluderende arbeidsliv, med spesielt fokus på sykefraværarbeidet.

Selskapet har følgende operative mål for arbeidet med et inkluderende arbeidsliv i 2005:

- Redusere sykefraværet til 4,5 prosent
- Legge forholdene til rette for å hindre utstøting av ansatte i Entra
- Oppnå en gjennomsnittlige avgangsalder i Entra på 65 år eller høyere

Gjennomsnittlig avgangsalder i 2005 var 64 år (avgang til avtalefestet pensjon, ordinær alderspensjon eller uførepensjon).

Det forventes stor konkurranse om arbeidskraften i framtiden, og særskilt stor konkurranse om de mest attraktive arbeidstakerne. I denne sammenheng forventes det også stor konkurranse om seniorerne i norsk arbeidsliv. Som en motvekt mot tidlig avgang fra arbeidslivet er det stort fokus på inkluderende arbeidsliv og seniorpolitikk. Derfor har Entra utarbeidet en livsfasepolitikk med fokus på seniorer (55 år +). Selskapet har en forventning om at dette vil påvirke avgangsalderen fra Entra og gi et positivt bidrag til vårt sykefravær.

Arbeidsmiljø

Medarbeiderundersøkelsene viser at de ansatte er godt fornøyd med arbeidsmiljøet. De viser også at det er gode relasjoner mellom ledere og medarbeidere, og kolleger i mellom. Det har ikke vært dødsulykker i Entra Eiendom i 2005. Det er heller ikke registrert ulykker eller arbeidsuhell med alvorlige personskader i 2005.

Samarbeid

Samarbeidet med de ansattes organisasjoner har vært godt og konstruktivt, og bidratt positivt til driften av selskapet.

SPONSORVIRKSOMHETEN

Entra Eiendoms sponsorvirksomhet skal tilføre selskapet verdier som ikke kan oppnås gjennom tradisjonell reklame. Sponsorvirksomheten skal underbygge Entrass profil og bidra til at selskapet når sine overordnede mål. Den skal skape engasjement, stolthet og motivasjon blant våre ansatte, gi positive assosiasjoner til Entra Eiendom, bidra til å bygge nettverk og profilere selskapet.

Vi er hovedsponsor for Ridderrennet, det årlige skirennet som avholdes på Beitostølen for utøvere med funksjonshemming. Å være en del av Ridderrennet gir oss assosiasjoner om verdier som glede, dristighet, åpenhet, kreativitet og medmenneskelighet – verdier som er viktige for oss i vårt virke. Våre ansatte ser det som inspirerende og meningsfylt å kunne bistå på ulike måter under Ridderrennet.

Entra Eiendom er hovedsponsor for Vålerenga Ishockey. Hockeylaget er beviset på at lagånd og pågangsmot er en uslælig kombinasjon. Som sponsor for en av landets beste og mest tradisjonsrike ishockeyklubber, er det en glede for oss å følge lagets innsats på isen. De, som vi, vet at man må stole på egen evne til utvikling og samarbeid for å kjempe i toppen. Ansatte, samarbeidspartnere og kunder har hatt stor glede av å følge mange spennende kamper på Jordal Amfi i. Arenaen brukes også til interne arrangementer der humør og konkurranser bidrar til å sveise de ansatte sammen.

Selskapet har inngått samarbeidsavtaler med Vålerenga fotball, Sportsklubben Brann og Rosenborg Ballklub. Dette er en satsing for å bygge merkevare regionalt. For Entrass regionkontorer i Bergen og Trondheim har dette sponsorsamarbeidet vært et effektivt profilverktøy.

Entra har samarbeidsavtale med de fire curlinggutta som ble OL-helter over natten i Salt Lake City i 2002. Avtalen inneholder flere spennende aktiviteter som skal gjennomføres mellom partene. Entra Eiendom AS benytter curlinggutta som motivatorer og bidragsyttere til trivsel i egen organisasjon. I tillegg bruker vi curlingarenaen som en plass for kundepleie og relasjonsbygging, med humør og uformelle konkurranser som viktige suksesskriterier.

Vi har en samarbeidsavtale med kulturinstitusjonen Norsk Folkemuseum. I 2005 har vi bidratt til å restaurere Restauranten på museet. Restauranten ble tegnet av Magnus Poulsson i 1917.

Etter totalrestaureringen framstår lokalene i sin opprinnelige prakt, formsatt i den nasjonalromantiske stilen Poulsson var kjent for. Det er en glede for Entra Eiendom AS å kunne bidra til dette.

Entra inngikk en femårig samarbeidsavtale med Nasjonal-museet for kunst, arkitektur og design i 2005. Målet for det nye museet er «å heve kunnskapen om og engasjementet for billedkunst, arkitektur, kunsthåndverk og design, utvikle den kritiske sansen, stimulere til ny erkjenning, skape økt historisk bevissthet og toleranse for mangfold.» Dette er en målsetting som passer Entrass virke og strategi godt. Entra ble svært godt eksponert i forbindelse med Kyss Frosken! og mange av våre ansatte besøkte den spektakulære utstillingen. Stor glede hadde selskapet også av museet i forbindelse med feiringen av vårt femårs-jubileum.

Vi gir også støtte til Bellona ved støtteannonse på deres Web-side.

ESTETIKK OG KUNSTNERISK UTSMYKKING

Arkitektur og utforming av omgivelsene er en viktig del av vår kultur. Som en stor byggherre griper Entra Eiendom direkte inn i endringene av omgivelsene våre. Vi har derfor et særskilt ansvar for at våre egne bygg framstår som gode eksempler med høy kvalitet når det gjelder estetisk utforming. Estetikk vedrører våre sansede opplevelser. Den fysiske utformingen spiller en viktig rolle i hverdagen vår. Kvaliteter i omgivelsene legger avgjørende premisser for det enkelte menneskets livskvalitet.

Entra Eiendom er seg dette ansvaret bevisst. Gjennom samarbeid med anerkjente arkitektkontorer ønsker vi å bidra til å forskjønne omgivelsene. Til spesielle og utfordrende oppgaver har Entra gjennomført både inviterte og åpne arkitektkonkurranser. Det er etter vår oppfatning en god og ressursparende aktivitet. På denne måten får vi på en bred basis analysert komplekse utfordringer.

Entra Eiendom ser verdien i det som har vært skapt før oss. I vår portefølje har vi flere eiendommer med antikvariske og arkitektoniske verdier som det er viktig å ta vare på. En av de beste måtene å ta vare på disse verdiene er å legge til rette for fortsatt bruk. Gjennom et godt og åpent samarbeid med Riksantikvaren ivaretar vi dagens krav til bruk samtidig som antikvariske og arkitektoniske verdier bevares.

Når vi satses på utsmykking av samtidskunst i bygningene våre, er det for å overføre symbolverdier og assosiasjoner som samtidskunsten står for: nyskaping, åpenhet og kreativitet.

I 2005 inngikk Entra samarbeid med flere av leietakerne våre om kunstnerisk utsmykking av fellesarealene.

Eiendomsoversikt



EIENDOM	STED	SUM	BTA			
			KONTOR	UNDERVISNING	UTVIKLING	ANNET
Kirkegaten 2B	Arendal	5 808	5 808	-	-	-
Kystveien 2	Arendal	874	874	-	-	-
Firmaleilighet, Beitostølen	Beitostølen	150	-	-	-	150
Allehelgensgate 6	Bergen	14 508	14 508	-	-	-
Kaigaten 9	Bergen	9 823	9 823	-	-	-
Kalfarveien 31	Bergen	8 069	8 069	-	-	-
Spelhaugen 12	Bergen	8 938	8 938	-	-	-
Tollbualmenningen 2A	Bergen	1 823	1 823	-	-	-
Valkendorfs gate 6	Bergen	13 536	13 536	-	-	-
Strømgaten 1/Marken 37	Bergen	8 674	-	8 674	-	-
Nonneseterkvartalet	Bergen	17 500	-	-	17 500	-
Molovegen 10	Bodø	5 567	5 567	-	-	-
Tollbugata 2	Bodø	894	894	-	-	-
Grini næringspark 13	Bærum	4 404	4 404	-	-	-
Vøyenenga skole	Bærum	5 975	-	-	5 975	-
Grønland 32	Drammen	7 334	7 334	-	-	-
Hans Kiærsgate 1B	Drammen	1 880	1 880	-	-	-
Nedre Storgate 18	Drammen	4 640	4 640	-	-	-
Konggata 51	Drammen	3 403	-	3 403	-	-
Kunnskapsparken Drammen	Drammen	20 780	-	-	20 780	-
Brochsgate 3	Fredrikstad	4 130	4 130	-	-	-
Tollbodbrygga 2	Fredrikstad	1 694	1 694	-	-	-
Gunnar Nilsensgate 25	Fredrikstad	5 625	5 625	-	-	-
Instituttveien 24	Kjeller	25 255	-	25 255	-	-



EIENDOM	STED	SUM	BTA			
			KONTOR	UNDERVISNING	UTVIKLING	ANNET
Firmahytte, Kragerø	Kragerø	312	-	-	-	312
Gamle Kragerøvei 9	Kragerø	915	915	-	-	-
Løkkebakken 20	Kragerø	528	528	-	-	-
Fjellanlegg	Kristiansand	1 130	-	-	-	1 130
Markensgate 19	Kristiansand	5 047	-	-	-	5 047
Østre Strandgate 51	Kristiansand	80	-	-	-	80
Lømslandsvei 23	Kristiansand	1 402	1 402	-	-	-
Lømslandsvei 24	Kristiansand	192	192	-	-	-
Lømslandsvei 6	Kristiansand	1 205	1 205	-	-	-
St. Hansgaten 1	Kristiansand	388	388	-	-	-
Tordenskioldsgate 65	Kristiansand	24 332	24 332	-	-	-
Tordenskioldsgate 67	Kristiansand	490	490	-	-	-
Vestre Strandgate 21	Kristiansand	1 707	1 707	-	-	-
Kongsgård Allée 20	Kristiansand	12 100	-	12 100	-	-
Storgata 19A	Larvik	1 765	1 765	-	-	-
Jernbanegata 15	Levanger	2 557	-	-	2 557	-
Jonas Lies gate 20–28	Lillestrøm	8 137	8 137	-	-	-
Nittedalsgata 2B	Lillestrøm	2 970	2 970	-	-	-
Jeløgata 2	Moss	1 028	1 028	-	-	-
Kongensgate 44	Moss	3 010	3 010	-	-	-
Prins Chr. Augusts plass 3	Moss	4 743	4 743	-	-	-
Vogtsgate 17	Moss	9 517	9 517	-	-	-
Jernbanegaten 4	Mysen	603	603	-	-	-
Kongensgate 14	Narvik	3 936	3 936	-	-	-



EIENDOM	STED	SUM	BTA			
			KONTOR	UNDERVISNING	UTVIKLING	ANNET
Dronningensgate 10–14	Oslo	4 950	–	–	–	4 950
Akersgaten 32	Oslo	2 170	2 170	–	–	–
Akersgaten 34	Oslo	3 279	3 279	–	–	–
Akersgaten 36	Oslo	1 619	1 619	–	–	–
Biskop Gunnerus' gate 14	Oslo	50 609	50 609	–	–	–
Biskop Gunnerus' gate 6	Oslo	9 150	9 150	–	–	–
Brynsengfaret 4 og 6 ABC+F	Oslo	35 605	35 605	–	–	–
Drammensveien 42	Oslo	36 380	36 380	–	–	–
Dronningensgate 16	Oslo	13 152	13 152	–	–	–
Fredrik Selmers vei 4	Oslo	32 126	32 126	–	–	–
Fritznersgate 12	Oslo	820	820	–	–	–
Hagegata 22	Oslo	11 103	11 103	–	–	–
Henrik Ibsens gate 10	Oslo	12 678	12 678	–	–	–
Kristian Augusts gate 23	Oslo	8 642	8 642	–	–	–
Middelthunsgate 29	Oslo	21 105	21 105	–	–	–
Universitetsgaten 2	Oslo	41 540	41 540	–	–	–
Pilestredet 19–21	Oslo	6 084	6 084	–	–	–
Schweigaardsgate 15	Oslo	23 680	23 680	–	–	–
Strømsveien 96	Oslo	18 163	18 163	–	–	–
Tollbugata 1A	Oslo	8 760	8 760	–	–	–
Tordenskioldsgate 12	Oslo	12 920	12 920	–	–	–
Tvetenveien 22	Oslo	4 126	4 126	–	–	–
Øvre Slottsgate 2B	Oslo	5 052	5 052	–	–	–
Aasta Hansteens vei 10	Oslo	5 348	5 348	–	–	–



EIENDOM	STED	SUM	BTA			
			KONTOR	UNDERVISNING	UTVIKLING	ANNET
Cort Adellers gate 30	Oslo	16 090	–	16 090	–	–
St. Olavsgate 4	Oslo	3 938	–	3 938	–	–
Wergelandsveien 27 og 29	Oslo	6 187	–	6 187	–	–
Akersgaten 51/Apotekegaten 6	Oslo	16 345	–	–	16 345	–
Drammensveien 60	Oslo	3 000	–	–	3 000	–
Grenseveien 92	Oslo	14 556	–	–	14 556	–
Kristian Augusts gate 15	Oslo	6 231	–	–	6 231	–
Kristian Augusts gate 21	Oslo	3 296	–	–	3 296	–
Langkaia 1A	Oslo	39 710	–	–	39 710	–
Youngskvartalet	Oslo	2 000	–	–	2 000	–
Storgata 162	Porsgrunn	1 314	1 314	–	–	–
Sverresgate 20	Porsgrunn	2 387	2 387	–	–	–
Strandgata 10	Risør	555	555	–	–	–
Sandarveien 1	Sandefjord	797	797	–	–	–
Tollbugata 1	Sandefjord	1 099	1 099	–	–	–
Malmskriverveien 2–4/Øvre Torvvei 1	Sandvika	20 393	20 393	–	–	–
Malmskriverveien 18–20	Sandvika	6 050	–	–	6 050	–
Storgaten 14	Skedsmo	2 392	2 392	–	–	–
Torggata 3–5	Skedsmo	684	684	–	–	–
Holbergsgate 6	Skien	2 925	2 925	–	–	–
Langbrygga 1	Skien	1 250	1 250	–	–	–
Telemarksgaten 11/Lundegaten 4	Skien	4 293	4 293	–	–	–
Tollpakkehuset	Stavanger	1 722	–	–	–	1 722
Lerviksveien 32 og 36	Stavanger	9 048	9 048	–	–	–



EIENDOM	STED	SUM	BTA			
			KONTOR	UNDERVISNING	UTVIKLING	ANNET
Nytorget 1	Stavanger	5 215	5 215	-	-	-
Prof. Hanssens vei 10	Stavanger	24 152	24 152	-	-	-
Skansegaten 2	Stavanger	2 705	2 705	-	-	-
Grønnegate 126	Tromsø	178	-	-	-	178
Vestregate 65	Tromsø	133	-	-	-	133
Grønnegate 122	Tromsø	6 700	6 700	-	-	-
Strandgate 41	Tromsø	5 893	5 893	-	-	-
Strandveien 13	Tromsø	11 374	11 374	-	-	-
Olav Trygvassons gate 1	Trondheim	1 500	-	-	-	1 500
Brattørkaia 13B	Trondheim	7 010	7 010	-	-	-
Dronningensgate 2	Trondheim	5 130	5 130	-	-	-
Erling Skakkens gate 25	Trondheim	3 547	3 547	-	-	-
Kongens gate 87	Trondheim	10 579	10 579	-	-	-
Tungasletta 2	Trondheim	14 448	14 448	-	-	-
Brattørkaia 14B	Trondheim	7 968	-	-	7 968	-
Brattørkaia 16	Trondheim	4 014	-	-	4 014	-
Brattørkaia 17A	Trondheim	3 100	-	-	3 100	-
Brattørkaia 17B	Trondheim	18 100	-	-	18 100	-
Brattørkaia 15A og B	Trondheim	11 250	-	-	11 250	-
Krambugata 3	Trondheim	3 618	-	-	3 618	-
Olav Trygvassonsgate 3	Trondheim	750	-	-	750	-
Storgaten 51	Tønsberg	4 599	4 599	-	-	-
		956 658	679 010	75 647	186 799	15 202

KONTAKTER

SENTRALADMINISTRASJONEN

Administrerende direktør

Erik Løfsnes
el@entraeiendom.no

Økonomidirektør, CFO

Kjell Otto Larssen
kol@entraeiendom.no

Conserncontroller

Jørn Tangen
jta@entraeiendom.no

Kommunikasjonsdirektør

Mona Jacobsen
mja@entraeiendom.no

Direktør for menneskelige ressurser

Sverre Vågan
sva@entraeiendom.no

Direktør for investering og finans

Ole Sæthre
osh@entraeiendom.no

Finansdirektør

Astrid Tveten
atv@entraeiendom.no

Strategidirektør

Rune Olsø
rol@entraeiendom.no

Direktør for prosjekt og utvikling

Torodd Bøystad
tbo@entraeiendom.no

Markedsdirektør

Anne Kathrine Slungård
aks@entraeiendom.no

Teknisk direktør

Nils Fredrik Skau
nfs@entraeiendom.no

Direktør Entra Service

Edvard Skare Stendal
ess@entraeiendom.no

Besøksadresse:

Biskop Gunnerus' gate 14
0051 Oslo
Postadresse: Postboks 3
0051 Oslo
Telefon: 21 60 51 00
Telefaks: 21 60 51 01

REGION ØSTLANDET

Regiondirektør

Jon Tallberg
jtb@entraeiendom.no

Besøksadresse:

Biskop Gunnerus' gate 14
0051 Oslo
Postadresse: Postboks 3
0051 Oslo
Telefon: 21 60 51 00
Telefaks: 21 60 51 01

REGION SØRLANDET

Regiondirektør

Solveig Varnes Solbakken
svs@entraeiendom.no

Besøksadresse:

Tordenskioldsgate 57
4614 Kristiansand
Postadresse: Serviceboks 524
4605 Kristiansand S
Telefon 38 70 11 00
Telefaks 38 70 11 01

REGION VESTLANDET

Regiondirektør

Jorunn Nerheim
jne@entraeiendom.no

Besøksadresse:

Valkendorfs gate 6,
5012 Bergen
Postadresse: Postboks 302 Sentrum
5804 Bergen
Telefon 55 56 83 00
Telefaks 55 56 83 01

REGION MIDT- NORD NORGE

Regiondirektør

Karl Fredrik Torp
kft@entraeiendom.no

Besøks- og postadresse:

Erling Skakkessgate 60
7012 Trondheim
Telefon 73 99 13 50
Telefaks 73 99 13 51

© Entra Eiendom AS, Oslo 2006

ENTRA EIENDOM

Biskop Gunnerus' gate 14

Postboks 3

0051 Oslo

Telefon: 21 60 51 00

www.entraeiendom.no

Design: Tank Design AS

Foto: Chris Harrison

Trykk og innbinding: RK Grafisk AS

Papir: Munken Polar 150/300 g

Opplag: 2 500