

ÅRSRAPPORT

06



3 DETTE ER ENTRA EIENDOM AS 5 DYKTIGE MEDARBEIDERE – GODT RESULTAT 8 VIKTIGE  
HENDELSER 10 HOVEDTALL OG FINANSIELLE FORHOLD 20 EIENDOMSPORTEFØLJEN  
27 VURDERINGER AV MARKEDSVERDIER – EVA 32 ÅRSBERETNING 40 ÅRSREGNSKAP  
44 REGNSKAPSPRINSIPPER 46 NOTER 60 EIERSTYRING OG SELSKAPSLÆDELSE  
72 VIRKSOMHETEN VÅR – STRATEGISK FOKUS 88 EIENDOMSOVERSIKT 91 KONTAKTER





## DERES HVERDAG

Entra Eiendom har 143 ansatte. Kvinner og menn som hver dag bidrar til at vi kan være et godt vertskap for leietakerne våre. Totalt arbeider det omlag 35.000 mennesker i våre bygg, og det er disse menneskene, deres gjester og besøkende som er det viktigste for oss. Vi skal som vertskap bidra til at våre kunder får en mer effektiv og rasjonell arbeidsdag, samtidig som vi skal søke å gi individuell service og støtte til hver og en.

Det er våre dyktige ansatte som gjennom sitt daglige virke bidrar til å nå disse målene. De er en avgjørende ressurs. Uten deres kunnskap og engasjement ville selskapet vært et helt annet. Derfor ønsker vi i årsrapporten 2006 gjennom bilder å fokusere på de ansatte. Vi bestemte oss for å la den prislønte fotografen Alf Børjesson portrettere et knippe av dem på en glamorøs, men personlig måte, som i tillegg sa noe om hverdagen i Entra. De sju ansatte som ble plukket ut hadde noen morsomme dager i studio. Denne seansen ble supplert med bilder som hver av dem har tatt med mobilkamera. Oppgaven deres var gjennom fire-fem foto å dokumentere hverdagen sin i Entra Eiendom og skrive noen korte billedtekster til. Resultatet er variert og fotoene viser en blanding av kolleger, stoppekraner, bygninger, utsikt fra kontor, vaskebøtter og byggeplasser. Deres hverdag. Deres bidrag til at Entra Eiendom skal nå sine mål.

# Dette er Entra Eiendom AS

Entra Eiendom AS ble etablert 1. juli 2000. Selskapet er blant landets største eiendomsselskaper, med en total eiendomsportefølje på 987.854 m<sup>2</sup>.

Entra Eiendom AS driver utvikling, utleie, forvaltning, drift, kjøp og salg av fast eiendom i Norge. Foruten Entra Eiendom AS består konsernet av de 100 prosent eide datterselskapene 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 og Kjørbo Parken AS.

I tillegg eier selskapet aksjer i Kristiansand Kunnskaps-park Eiendom AS, Papirbredden Eiendom AS, UP Entra AS, Brattørkaia AS, Optimo AS, Oslo S Utvikling AS, Youngskvartalet Parkeringshus AS, Kunnskapsbyen Eiendom AS, Grensen S/E, Kongsvinger Kompetanse- og Næringscenter AS.

Det er staten v/Nærings- og handelsdepartementet som eier alle aksjene i selskapet. Styret består av fem eksterne medlemmer og to ansattevalgte representanter. 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. 18,4 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 er kontoreiendom. På dette området er selskapet blant de ledende aktørene i landet. Entra legger vekt på å utvikle 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.

Selskapets uttrykte mål har siden oppstarten i 2000 vært å være et godt vertskap for leietakerne.

Selskapet har en solid basis for videre utvikling gjennom den etablerte kundeporteføljen som består av 88 prosent offentlige leietakere, med relativt langsiktige leiekontrakter.

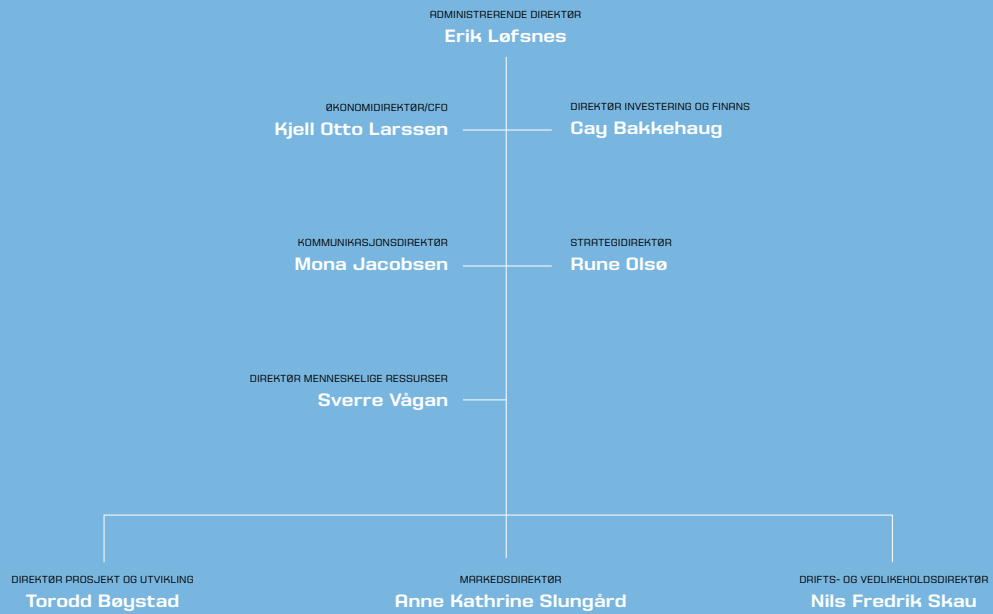
Entra Eiendom AS har hovedfokus på eiendommer med sentral beliggenhet og god kvalitet. Prestisjelokaler skal være en liten andel av eiendomsmassen. Selskapet skal primært være tilstede og være en betydelig aktør i Oslofjordområdet, Bergen, Trondheim, Stavanger, Kristiansand, Tromsø og Bodø. Dette er 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 ENTRA EIENDOM AS SKAL**

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

SELSKAPET HADDE PER 31.12.06 FØLGENDE ORGANISERING



# Dyktige medarbeidere - godt resultat

I takt med den gode situasjonen i norsk økonomi, har eiendoms-markedet bedret seg mye i løpet av 2006.

De siste to årene har man sett en vekst i utleiemarkedet, først forsiktig, men akselererende i det siste. I 2005 opplevde man en gjennomsnittlig leieøkning på rundt 5 prosent ujevnt fordelt mellom bydeler og segmenter. I 2006 har man sett at toppsegmentet, prestisjekontorer, har steget med nesten 30 prosent.

Etterspørselen er stadig økende og en trend den siste tiden er at mange eiendommer har blitt omsatt flere ganger de siste årene. Flere grupper av investorer har tjent bra på oppgangen; en doubling av egenkapitalen i et syndikert prosjekt har ikke vært uvanlig. Denne utviklingen har fulgt internasjonale trender for utvikling av næringseiendom som investeringsprodukt.

Kontoreiendommer er de mest standardiserte og populære eiendommene, og står fortsatt for det største volumet og ut-siktene fremover peker i retning av økte leiepriser.

I tråd med den gode økonomiske situasjonen har Entra Eiendom levert gode resultater i 2006. Vi har styrket vår markedsposisjon og skapt lav risiko. Selskapets resultater og verdistigning har mer enn innfridd eiernes avsetningskrav og selskapets verdijusterte total kapital viser en meget positiv utvikling.

For oss er det imidlertid viktig å tenke langsiktig. Vår ambisjon er å være et godt vertskap for kundene våre. Vårt overordnede mål er at vi skal ha fornøyde kunder.

En sterk kundepleie er selve basisen for å operere i et langsiktig utleiemarked. Fornøyde og lojale kunder er den beste garantien for at selskapet skal gjøre den jobben det er satt til å gjøre. Kjernen i vår kundes relasjon skal gjennomføres av en aktiv dialog der kundene blir møtt med profesjonalitet, lydhørhet og serviceinnstilling. Entra Eiendom har i dag en bred kundebase hos offentlige virksomheter som de største kundene. Kundebasen utgjør selskapets største verdi. Derfor gjennomfører vi kundeundersøkelser hvert år. Undersøkelsen i 2006 viste at over 90 prosent av kundene våre er fornøyde med oss som vertskap. Vi tror at fornøyde kunder på lang sikt er en forutsetning for å oppnå markedsmessig avkastning på kapitalen.

Det stiller store krav til egen organisasjon å kunne tilfredsstille de ulike kundebehovene. Det er våre ansatte, de som daglig har kontakt med leietakerne våre, som er garantien for et godt kunderesultat. Nettopp de er en avgjørende ressurs. Uten deres kunnskap og engasjement, hadde vi ikke oppnådd de

resultatene vi har oppnådd i 2006. Deres entusiasme, kreativitet og samarbeidsånd har gjort at vi har kommet nærmere visjonen om at vi som vertskap for mennesker, tanker og ideer sammen med kundene skal skape fremtidens rom for løsninger.

For Entra Eiendom er det et mål at eiendommene utgjør en minst mulig belastning på miljøet, og at selskapet bidrar til god utnyttelse av energi og andre ressurser.

Vi legger vekt på gjenbruke bygningsmaterialer der det er mulig, og tilstreber bruk av miljøvennlige materialer. Også oppvarming med vannbåren varme som muliggjør vannpumper og fornybare energiformer, blir brukt. Det ble i 2006 igangsatt to prosjekter som har til hensikt å optimalisere energibruken i de fleste bygningene Entra Eiendom eier og drifter i Østlands- og Vestlandsområdet. Prosjektene er støttet av Enova SF, som er myndighetenes foretak for energieffektivisering.

Som en stor byggherre griper Entra Eiendom direkte inn i endringen av våre omgivelser.

Vi har derfor et særskilt ansvar for at egne bygg fremstår som eksempler med god estetisk utforming.

Entra Eiendom er med på å forme samfunnet vårt, ikke bare ved å bygge og innrede de fysiske byggene, men også ved å engasjere oss i hvordan områdene rundt byggene skal se ut.

Selskapet påvirker direkte og indirekte områder vi som mennesker ferdes i, hvordan kvartaler vi bor og jobber skapes og endres, hvordan byen og byrommene utvikler seg og hvordan de som kommer dit lever i og med byen. Å være med på å utvikle byen – byutvikling - handler om samfunnet. Det er avgjørende å skape attraktive bymiljøer. Det er ikke bare arkitektur og kafeer. Like viktig er sosiale goder og kulturelt mangfold. I dette ligger at Entra Eiendom – av hensyn til det samfunnet vi er en del av – må være både bevarende og nytenkende. Entra Eiendom har, slik jeg ser det, et samfunnsansvar som handler om å ta hensyn til de økonomiske, miljømessige og sosiale konsekvenser i forhold til eiere, kunder, ansatte og andre interessenter. Vi har også i 2006 bestrebet oss på å være dette ansvaret bevisst.

Fornøyde kunder, kompetente medarbeidere og et eiendoms-marked som sannsynligvis åpner for nye muligheter i året som kommer, gjør at det er gode forutsetninger for fortsatt positiv utvikling for Entra Eiendom.

**ERIK LØFSNES**

ADMINISTRERENDE DIREKTØR



Oslo Plaza fra kontoret

Brattørkaia 17A rives  
Her kommer Trondheims nye waterfront



Torodd Brøystad og Eirik Strand  
drøfter investeringsanalyse





NAVN: Bjørn Holm  
STILLING: Prosjektsjef  
ALDER: 45  
Jobbet i Entra siden 2004

Det beste med min arbeidsdag er inspirasjonen det gir å sitte i kontorlandskap med gode kolleger på "toppen" av Oslo og se resultatene av arbeidet i form av flotte bygg som kan bidra til at andre får en bra arbeidsdag.

# Viktige hendelser

Entra Eiendom AS har i de seks årene det har eksistert utviklet seg til å bli et stort, profesjonelt og profilert eiendomsselskap. Gjennom 2006 har selskapet fortsatt satsingen på videreutvikling i regionene utenfor Oslo. Store utviklingsprosjekter er ferdigstilt gjennom året, og selskapet er i full gang med nye, stadig med det offentlige Norge som selskapets primære kundegruppe.

## **KJØRBO**

Entra Eiendom har ervervet eiendommene på Kjørbo-området og skal formelt overta eiendommen sommeren 2007. I den forbindelse arbeides det med en ny plan for en omregulering av området. Ambisjonen er en utvikling fra en isolert næringspark til en aktiv bypark med næring og full tilgjengelighet til strandsonen og parkanlegget for allmenheten.

## **KUNNSKAPSPARKEN I DRAMMEN**

Drammen kommune og Entra Eiendom har gjennom det felles selskapet Papirbredden Eiendom AS utviklet kunnskapsparken på Grønland i Drammen. Ambisjonen har vært å utvikle et vekstkraftig kunnskapsmiljø i Drammensregionen og styrke Drammen som student- og kunnskapsby. Bygget ble ferdigstilt og overlevert til leietakerne i desember 2006. Selskapet har også kjøpt naboeiendommen Union Scene som er et senter for kulturbaserte aktiviteter.

## **KRISTIANSAND KUNNSKAPSPARK**

Kristiansand Kunnskapspark Eiendom AS er et samarbeidsselskap mellom Entra Eiendom og Kristiansand Kommune som bygger Kunnskapsparken i Kristiansand. Det skal gi kundetilpassede lokaler til kunnskapsbasert og innovasjonsrettet virksomhet

i tilknytning til Høgskolen i Agder. Byggetrinn 1 ble igangsatt sommeren 2006.

## **VØYENENGA SKOLE**

På Vøyenenga i Bærum bygger Entra ny ungdomsskole for Bærum kommune. Dette er et OPS-prosjekt (offentlig og privat samarbeid) hvor Entra finansierer, bygger og drifter skolen i en periode på 20 år. I tillegg til skolebygget er en flerbrukshall og en fotballbane med grusunderlag inkludert i prosjektet. Bygget overleveres leietaker i slutten av januar 2007.

## **SKATTENS HUS I SANDVIKA**

Skattens Hus i Sandvika ble ferdigstilt dette året og ble overlevert til leietakerne i månedsskiftet november/desember. Ved siden av å romme arealer for Ligningsetat og Kemner i Asker og Bærum legges det til rette for næringsvirksomhet.

## **NONNESETERKVARTALET I BERGEN**

I Nonneseterkvartalet i Bergen pågår arbeidene med å et nytt bygg for samlokalisering av skatte- og ligningsetaten. Etatene skal flytte inn på 12.500 m<sup>2</sup> av totalt 17.200 kvm. Rammetillettelse er gitt og det er forventet byggestart på nyåret i 2007.

## **LANGKAIA I**

Rehabilitering av Havnelageret på Langkaia i Oslo har foregått for fullt i 2006. Arbeidene omfatter total innvendig rehabilitering og nye tekniske anlegg. Ombyggingen har som mål å få frem byggets potensial ved å etablere moderne kontorarbeidsplasser i et unikt bygg, som en av de nærmeste naboene til Operaen og midt i det nye Bjørvika.



#### **AKERSGATEN 51**

Aftenpostens tidligere lokaler i Akersgaten 51 gjennomgår en fullstendig ombygging og innredning. Prosjektet er utfordrende ved at det ligger midt i Oslo sentrum og i tillegg medfører betydelig inngrep i byggets bærende konstruksjoner. Arbeidene ble påbegynt mot slutten av året og ferdigstilles i løpet av andre kvartal 2008.

#### **OPTIMO AS**

For å sikre sin prosjektleder- og utviklingskompetanse, kjøpte Entra 51 prosent av Optimo AS. Gjennom dette kjøpet styrker selskapet kapasiteten og kompetansen både i utviklings- og gjennomføringsfasen.

#### **SALG AV EIENDOM**

Entra Eiendom har i perioden solgt disse eiendommene:

Kongensgate 14, Narvik

Olav Tryggvasons gate 1, Trondheim

Drammensveien 60, Oslo

Dronningensgate 10-14, Oslo

Østre Strand gate 51, Kristiansand

#### **RIKSREVISJONEN**

I 2006 gjennomførte Riksrevisjonen en forvaltningsrevisjon av Entra. Den 17. januar 2007 gjennomførte Stortingets Kontroll- og konstitusjonskomite en åpen høring på bakgrunn av Riksrevisjonens rapport. Selskapet vil i samarbeid med eierne følge opp Stortingets behandling av saken.





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

	2006	2005	2004	2003	2002	2001
<b>Resultatregnskap</b>						
Driftsinntekter	1 136,6	1 071,6	1 072,2	855,9	673,8	637,3
Driftsutgifter ex. avskr.	339,4	329,1	387,9	406,1	377,8	211,4
EBITDA	797,3	742,0	684,3	449,8	296,0	425,9
Resultat før skatt	236,5	230,0	187,1	25,9	-17,8	139,1
Årsresultat	170,6	162,8	133,9	18,4	-13,3	99,7
<b>Investeringer/salg gjennom året</b>						
Nye investeringer i anleggsmidler og aksjer/andeler i andre foretak	1 080,5	1 078,9	1 078,7	1 841,9	1 601,6	1 450,8
Salg av anleggsmidler og aksjer/andeler i andre foretak	193,5	205,1	394,9	144,6	22,2	6,5
<b>Soliditet</b>						
Bokført balanse	10 692,2	9 727,2	8 768,4	8 127,2	6 518,0	5 070,4
Bokført egenkapital ekskl minoritetsinteresser	1 361,2	1 330,5	1 288,2	1 274,1	1 505,7	1 519,0
Bokført egenkapitalandel ekskl minoritetsinteresser	13%	14%	15%	16%	23%	30%
Verdijustert balanse	18 430,0	15 567,0	13 388,0	11 566,8	9 615,6	7 479,5
Verdijustert egenkapital	9 098,9	7 170,0	5 907,0	4 713,6	4 603,3	3 928,1
Verdijustert egenkapitalandel	49%	46%	44%	41%	48%	53%
<b>Likviditet</b>						
Likviditetsreserve (inkl. kommitert uttrukket kredittramme)	5 773,8	1 210,9	1 930,4	2 403,8	805,1	232,2
<b>Låneportefølje Entra Eiendom konsern</b>						
Langsiktig rentebærende gjeld	8 474,5	7 722,2	6 835,4	6 222,3	4 667,7	2 989,7
Vektet gjennomsnittlig restløpetid (kapitalbinding), år	6,8	5,6	2,3	2,1	1,3	2,4
Vektet durasjon/rentebinding	4,1	4,2	3,8	4,6	4,7	4,3
Normalisert rentedekningsgrad *)	2,1	2,0	2,2	2,0	2,2	2,3
Vektet rentekostnad i porteføljen pr 31.12.	5,1 %	4,9 %	5,2 %	5,9 %	6,7 %	-
<b>Eiendomsportefølje/leiekontrakter</b>						
Eiendomsmasse (antall kvm)	987 854	956 658	899 655	881 853	838 626	746 057
– hvorav prosjekter under utvikling	189 930	186 799	122 600	126 333	217 991	186 223
Utleiegrad eks. utvikling	97%	96%	95%	95%	98%	97%
Utleiegrad utviklingsprosjekter	60%	56%	60%	60%	93%	70%
Vektet gjennomsnittlig rest løpetid kontrakter (år)	11,1 år	11,5 år	11,3 år	11,6 år	11,4 år	7,9 år

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

$$\frac{\text{Driftsresultat justert for avsetninger fremtidige forpliktelser + avskrivninger + rehabiliteringskostnader + finansinntekter}}{\text{Rentekostnader}}$$

## UTVIKLINGEN I FINANSMARKEDENE

Veksten i verdensøkonomien har vært sterk også gjennom 2006, slik som i de foregående to årene. Globalt har de siste tre årene vist den beste vekstperioden på 30 år.

Den sterke veksttakten har bidratt til at kapasitetsutnyttelsen er vesentlig høyere, og dette har medført en økning av rentesettingen fra flere sentralbanker i industrilandene gjennom 2006. Høy kapasitetsutnyttelse vil på sikt begrense videre vekst, men flere analytikere hevder at grunnet sterke fundamentale forhold vil den oppbremsing man har sett tendenser til gi begrensede vekstutslag.

Globalisering og mer åpenhet i internasjonal økonomi som gir større global konkurranse, bidrar til å holde prisveksten nede, både i Norge og internasjonalt. Dette forventes blant økonomene å resultere i at de stigende rentene vil nå toppen på lavere nivåer enn vi kanskje har sett tidligere.

Farten i norsk økonomi holder seg høy inn i 2007. Det norske makroøkonomiske bilde viser et svært stramt arbeidsmarked og økende lønnsvekst. Dette styrker argumentasjonen for at Norges Bank kan øke tempoet i rentesettingen. Det er grunn til å anta en ytterligere lønnsvekst for den velkvalifiserte arbeidskraften. Inflasjonen ligger noe lavere enn målet, men dette er neppe et hinder for ytterligere periodiske økninger i rentenivået. I 2006 økte Fastlands-BNP med over fire prosent for tredje år på rad. En sterk NOK i den senere tid er neppe nok til å få Norges Bank til å endre sin rentestrategi. Innen utgangen av 2007 tilsier sentralbankens rentebane at styringsrenten skal være hevet til 5 1/4 prosent.

Dette innebærer forventninger om at de korte pengemarkedsrentene i Norge forventes å stige betydelig gjennom 2007. De lange rentene forventes å ha en noe flatere utvikling, med en betydelig flatere rentekurve som resultat, figur 1, side 13.

Entra Eiendom er 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. Selskapet er dog eksponert for renteutviklingen i det kortsiktige segmentet, men vil ikke få effekt av renteøkningen på hele lånevolumet.

## FINANSVIRKSOMHETEN GJENNOM ÅRET

Selskapets finansieringsstrategi vurderes i sammenheng med de

øvrige områdene i selskapets forretningsmodell, og skal understøtte selskapets forretningsstrategier. Det pågår et arbeid med å videreutvikle et komplett sett av styrende dokumenter som setter investeringer og finansiell virksomhet sammen i en helhet, figur 2, side 13.

Selskapets gjeldende finansstrategi fra 2003 ligger i hovedsak fortsatt til grunn for styringen av finansiell virksomhet i selskapet. Det viktigste fokus for strategien er å sikre selskapets kapitaltilgang for å gjennomføre selskapets gjeldende forretningsstrategier.

Det pågår et løpende arbeid med å tilpasse selskapets finansieringsstrategi til den underliggende investeringsaktivitet for å sikre en samlet finansiell styring av selskapet.

Å utnytte ulike instrumenter i bank- og kapitalmarkedet er en sentral oppgave for å sikre at finansieringen tilføres til en lavest mulig kostnad for konsernet og sikrer best mulig kapitalstruktur for å bidra til selskapets videre utvikling.

Selskapets finanspolicy danner rammeverk for den finansielle styringen i konsernet Entra Eiendom, og definerer målsetninger, ansvar og fullmakter for håndtering av finansiell virksomhet. Denne er tilpasset virksomheten for øvrig, og er gjenstand for årlig revisjon.

De mest relevante områder for selskapet håndteres særskilt:

### 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 6 måneder.

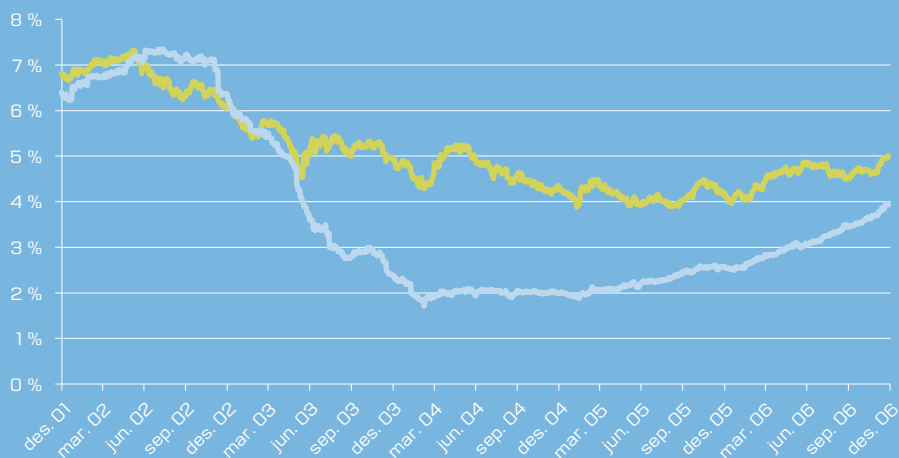
### Renterisiko

Selskapets strategi for renteposisjonering vurderes å ta hånd om selskapets renteeksponering på en tilfredsstillende måte. Selskapets risikotoleranse på det finansielle området vurderes ut

FIGUR 1

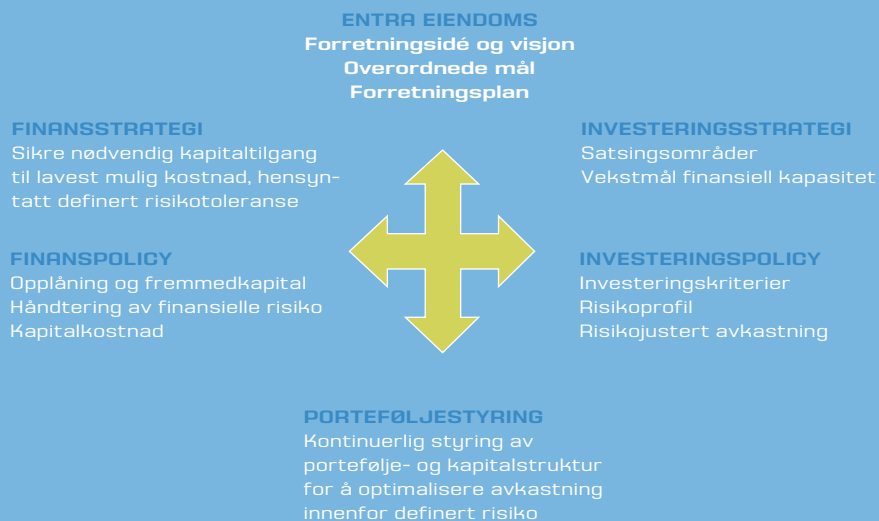
UTVIKLING I NORSKE RENTER 2001-2006

— NOK SWAP 10Y  
— NIBOR 3M



FIGUR 2

STYRINGSMODELL



fra den overordnede forretningsmodell og -eksponering, sett i lys av strategi og struktur på de enkelte investeringer. Sammen med selskapets gjeldende rentesyn danner dette grunnlaget for tilpasninger i selskapets rentebindingsstruktur innenfor rammene av normporteføljen. Normporteføljen angir at vektet durasjon i normporteføljen skal være mellom 3 og 6 år, med normalverdi 4 år, i tillegg til en 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 balanse-effekter.

#### **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 leiekontraktsporføljen, 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 markedsverdivurderinger av porteføljen som er gjennomført ved årsskiftet, viser at det framkommer betydelige merverdier i konsernets balanse.

Markedsverdien av konsernets eiendommer utgjorde 18,2 mrd. pr. 31.12.2006, NOK 17,8 mrd. justert for Entras eierandel i datterselskapene. I tillegg utgjør vår andel av markedsverdiene i felleskontrollerte og deleide selskaper NOK 0,6 mrd. Samlet verdijustert balanse i Entra Eiendom AS er inkludert dette vurdert til NOK 18,4 mrd. pr. 31.12.2006. Figur 3, side 15 viser den sterke utviklingen i selskapets balanse fra etableringen og fram til 31.12.2006.

I Entra Eiendoms finansielle strategi ligger det en målsetting om å opprettholde en solid finansiell posisjon. Figur, 4 side 15 illustrerer utviklingen over tid i egenkapital og egenkapitalandel. En strategisk styringsparameter innebærer at verdijustert egenkapitalandel skal utgjøre *minimum* 35 prosent.

Videreutvikling og foredling av verdiene i porteføljen av eiendommer og leiekontrakter har over tid bidratt til å opprettholde konsernets soliditet. Pr. 31.12.2006 utgjorde verdijustert egenkapital NOK 9,1 mrd., dvs. en egenkapitalandel på 49 prosent mot 46 prosent ved utgangen av 2005. Bokført egenkapitalandel pr. 31.12.2006 var 13 prosent.

#### **Likviditet og kontantstrøm**

Entra Eiendom har en solid løpende, positiv kontantstrøm fra den ordinære virksomheten. Konsernets netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde MNOK 351 i 2006.

Inntektsgrunnlaget er i stor grad basert på langsiktige kontrakter med solide leietakere. Andelen offentlige leietakere i Entra Eiendom AS' eiendomsportefølje utgjorde 88 prosent per 31.12.2006. Dette er en økning på 2 prosent fra 2005, som skyldes gjennomføring av større prosjekter med fokus på Entras primærkunder – det offentlige Norge.

#### **Rentedekningsgrad**

Selskapet har en normalisert rentedekningsgrad på 2,1 ved utgangen av 2006 (2,0 i 2005). Tallet er beregnet ut fra selskapets kontantstrøm fra driften, sett bort fra investeringsrelaterte og eventuelle ekstraordinære elementer. Dette er i tråd med selskapets egen interne målsetting om å ha en rentedekningsgrad på minimum 2, dvs. på nivå med bransjen for øvrig. 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 2006. Akkumulert EVA siden etableringen av selskapet utgjør NOK 2,7 mrd. Det innebærer at selskapet har skapt NOK 2,7 mrd. i merverdier utover eiernes og långivernes krav.

#### **Fremmedkapital**

Entra Eiendom AS' totale gjeld ved utgangen av 2006 utgjorde MNOK 8.668, hvorav rentebærende gjeld utgjorde MNOK 8.094.

For konsernet var disse tallene hhv. MNOK 9.190 og MNOK 8.474, og inkluderer prosjektfinansiering av samarbeidsprosjekter og selskaper hvor Entra Eiendom AS eier 51 prosent eller mer. Forvaltning av eiendommer og finansiering i de deleide selskapene håndteres separat og tilpasses til den underliggende virksomhet i det enkelte prosjekt/selskap.

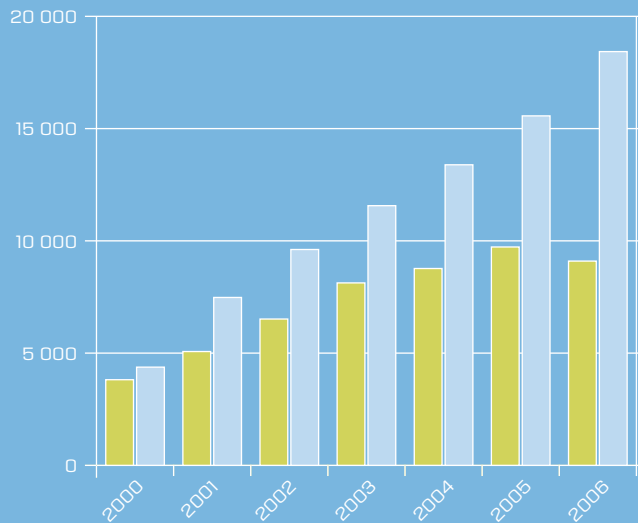


FIGUR 3

MNOK

UTVIKLING I SELSKAPETS  
BALANSE

- Balanse bokført
- Balanse verdijustert



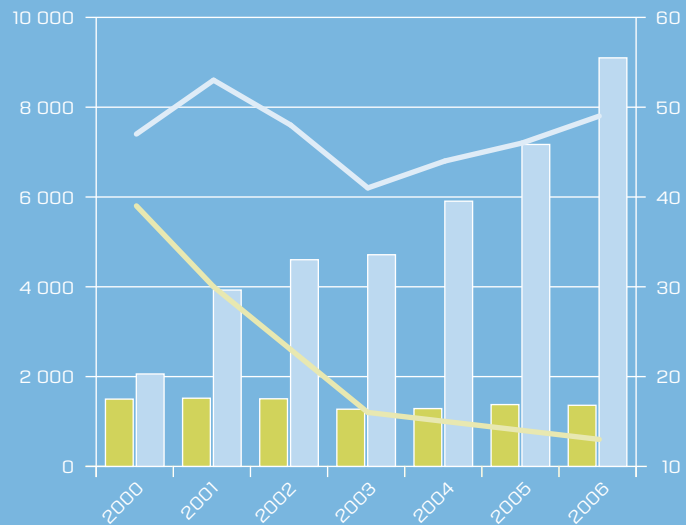
FIGUR 4

MNOK

%-ANDEL

UTVIKLING I SELSKAPETS  
EGENANDEL

- Sum bokført egenkapital
- Sum verdijustert egenkapital
- Bokført egenkapitalandel
- Verdijustert egenkapitalandel



Forfallsstrukturen for Entra Eiendom AS sin langsiktige rentebærende gjeld er illustrert i figur 5, side 17.

Gjennomsnittlig gjenværende løpetid for tilgjengelig finansiering var 6,8 år per 31.12.2006 (2005: 5,6 år). Det har skjedd en forlengelse og en spredning av forfallsstrukturen i 2006, primært gjennom en refinansiering av selskapets bankgjeld og etablering av nye, langsiktige finansieringsrammer (inkl. back stop) på tilsammen NOK 5,6 mrd. Gjennom de forhandlinger som har vært foretatt, har selskapet befestet sin sterke posisjon i bank- og kapitalmarkedet i Norge og internasjonalt. Selskapets nye bankfasiliteter er knyttet opp mot en godt sammensatt gruppe av store, profesjonelle banker med komplementære egenskaper, som vil kunne bidra til selskapets videre utvikling.

Tilgang på optimal finansiering er et sentralt område for selskapet, og videre utvikling av selskapets finansieringsstruktur er i fokus. Det er en sentral oppgave å opprettholde en god diversifisering, samt å tilpasse sammensetningen av instrumenter til de ulike særtrekk som følger selskapets eiendomsportefølje.

Konsernets låneportefølje er sammensatt av lån fra norske og utenlandske finansinstitusjoner, og lån tatt opp direkte gjennom utstedelse av lånepapirer i det norske kapitalmarkedet. Per 31.12.2006 var 88 prosent av selskapets finansiering i penge- og kapitalmarkedet. Figur 6, side 17, viser fordeling mellom ulike låneformer per 31.12.2006. Denne fordeling vil gradvis bli endret som en følge av utnyttelse av de nye bankfasiliteter.

Entra Eiendom AS sin finansiering er basert på negativ pantsettelse som hovedprinsipp. Låneavtalene gir likevel åpning for å kunne utnytte alternative låneformer for deler av porteføljen. Entra Eiendom AS har ett lån som er pantesikret, et 25 års obligasjonslån sikret med pant i Nasjonalbiblioteket i Oslo. For deleide selskaper etableres det særskilt finansiering, hvor lånene som regel vil være pantesikret.

Konsernet hadde gjennom de etablerte lånefasiliteter kommiterte, utrukne rammer på NOK 5.600 mill. pr. 31.12.2006, for inndekning av framtidig finansieringsbehov knyttet til refinansiering og nyinvesteringer, samt back stop for selskapets sertifikatportefølje.

Med den gjeldende struktur vurderes selskapets refinansieringsrisiko som svært begrenset.

## RENTEBINDING

Entra Eiendom har naturlig en betydelig økonomisk risiko knyttet til utviklingen i det generelle rentenivået i norske kroner. Med bakgrunn i det aktuelle rentesyn, styres konsernets renteesponering 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 31.12.2006 var vektet gjennomsnittlig durasjon 4,1 (4,2 ved utgangen av 2005). Gjennomsnittlig lånerente i porteføljen var på det samme tidspunktet 5,1 prosent. (4,9 prosent). Figur 7, side 17 viser selskapets spredte forfallsstruktur for renteesponeringen per 31.12.2006.

Selskapet har gjennom store deler av 2006 opprettholdt durasjonen, gjennom gradvis tilpasning av rentesikringsinstrumenter, samtidig som andelen flytende gjeld i porteføljen har vært opprettholdt. Dette anses viktig for å opprettholde selskapets fleksibilitet og handlekraft i forhold til endrede behov og markedsforutsetninger.

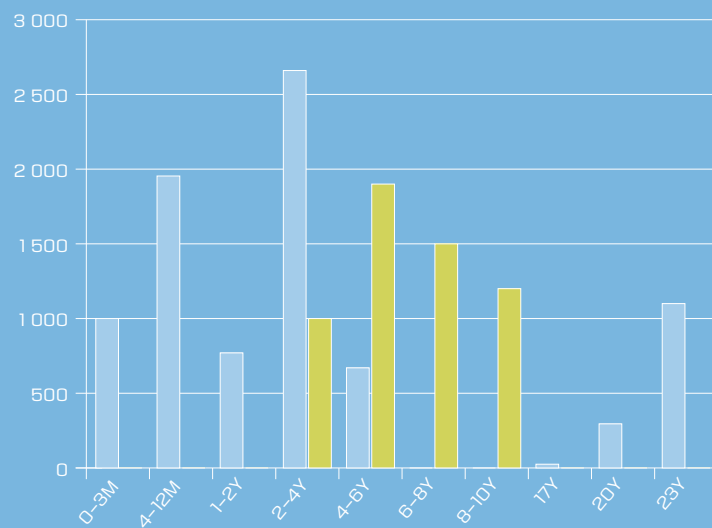
## FINANSKALENDER 2006

Foreløpig årsregnskap 2006	15. februar 2007
Årsregnskap 2006	April 2007
1. kvartal 2007	4. mai 2007
2. kvartal 2007	24. august 2007
3. kvartal 2007	1. november 2007

FIGUR 5

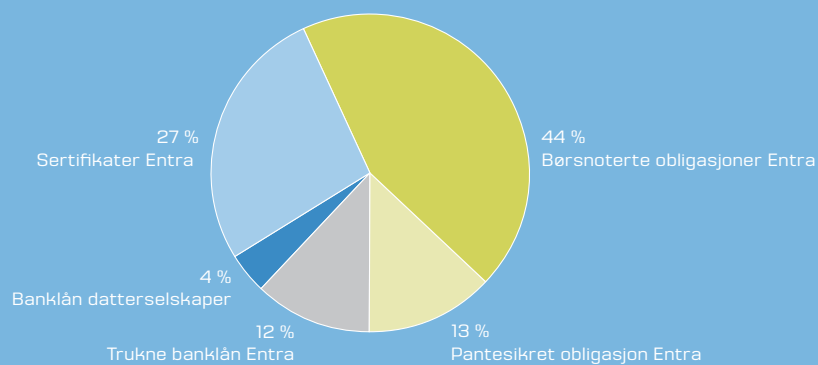
FORFALLSSTRUKTUR

Trukne lån  
 Kommiterte bankfasiliteter



FIGUR 6

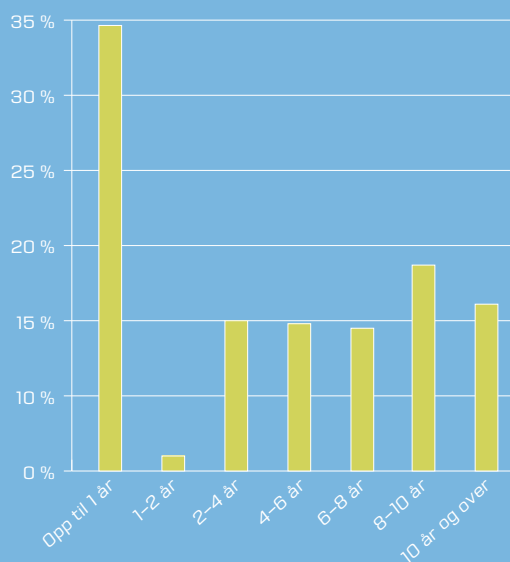
FORDELING AV LÅNEPORTEFØLJE



FIGUR 7

FORFALLSSTRUKTUR RENTEBINDING

%-andel av porteføljen



Netteris med bilagsmapper...



Frister er en viktig del av hverdagen.

Frister

Talltastene er nok de jeg bruker mest







NAVN: Sigrun Steigen  
STILLING: Regnskapsrådgiver  
ALDER: 32  
Jobbet i Entra siden 2003

Det beste med min arbeidsdag er at vi har det veldig morsomt sammen på jobben. Jeg har en spennende og utfordrende jobb og har gleden av å arbeide sammen med mange dyktige og hyggelige mennesker.

# Eiendomsporteføljen

TABELL 1

	Kontor	Under- visning	BTA		Totalt	Vektet gjenværende leietid	Årlig løpende Inntekt kontrakter	Andel av totale leie- inntekter
			Annnet	Utvikling				
<b>Oslo:</b>					<b>617 829</b>	<b>12,1</b>	<b>779 624 258</b>	<b>70%</b>
Oslo	380 169	25 898	150	87 062	493 278			
Akershus	41 788	27 135	-	27 149	96 072			
Østfold	28 479	-	-	-	28 479			
<b>Sør:</b>					<b>124 242</b>	<b>11,2</b>	<b>108 731 232</b>	<b>10%</b>
Kristiansand	30 575	12 253	6 177	6 821	55 826			
Oslofjord og Agder	29 212	-	312	-	29 524			
Drammen	13 851	25 041	-	-	38 892			
<b>Vest:</b>					<b>123 405</b>	<b>5,7</b>	<b>117 960 662</b>	<b>11%</b>
Bergen	56 697	6 366	-	17 500	80 563			
Stavanger	41 120	-	1 722	-	42 842			
<b>Midt-Nord</b>					<b>122 378</b>	<b>9,5</b>	<b>102 203 872</b>	<b>9%</b>
Trondheim	40 242	-	-	48 841	89 083			
Tromsø	23 967	-	310	-	24 277			
Bodø	6 461	-	-	-	6 461			
Øvrig	-	-	-	2 557	2 557			
<b>SUM/TOTALT FOR SELSKAPET</b>	<b>692 561</b>	<b>96 693</b>	<b>8 671</b>	<b>189 930</b>	<b>987 854</b>	<b>11,1</b>	<b>1 108 520 024</b>	<b>100%</b>

## MARKEDSVERDI/KONSENTRASJON

Det er gjennomført to eksterne, uavhengige markedsverdi- vurderinger av porteføljen ved årsskiftet. Basert på et gjennomsnitt av de to vurderingene, ble konsernets eiendomsmasse pr. 31.12.2006 vurdert til 18,2 mrd. Korrigeret for Entras eierandel i datterselskapene verdsettes porteføljen til 17,8 mrd. Inkludert Entras eierandel i tilknyttede og felleskontrollerte selskaper er porteføljeværdien 18,4 mrd.

TABELL 2 side 21 viser komponentene i markedsverdi- endringen fra 2005 til 2006. Hensyntatt eierandel i datter-

selskapene, samt korrigeret for kjøp, salg og investeringer er det en urealisert verdiøkning for eiendommene i konsernet på om lag 2,3 mrd. Urealisert verdiøkning for vår eierandel i tilknyttede og felleskontrollerte selskaper er 110 mill.

Selskapet eier totalt 117 eiendommer. Hovedtyngden av eiendomsverdiene (til sammen 65 prosent) ligger i Oslo (75 prosent er i Oslo-området), og fordelingen (basert på verdi) er vist i figur 1, side 22.

TABELL 3 side 21 viser markedsutviklingen for sammen- liknbare eiendommer i de enkelte regionene gjennom året. Den

TABELL 2

MARKEDSVERDI		
MNOK	2006	2005
IB Markedsverdi	15 356	13 022
Investert <sup>1)</sup>	692	652
Kjøp eiendommer <sup>2)</sup>	113	269
Salg eiendommer <sup>3)</sup>	-230	-68
Urealisert verdiendring eiendommer eid mindre enn 50 %	110	349
Urealisert verdiendring (eid 50 % eller mer)	2 322	1 133
<b>UB MARKEDSVERDI</b>	<b>18 364</b>	<b>15 356</b>

<sup>1)</sup> Investeringer korrigert for eierandel

<sup>2)</sup> Inngangsverdi kjøpte bygg satt til årets markedsverdi korrigert for eierandel

<sup>3)</sup> Avgangsverdi solgte bygg satt til fjorårets markedsverdi

TABELL 3

## MARKEDSVERDIUTVIKLING SAMMENLIKNBARE EIENDOMMER

MNOK	MARKEDSVERDI		ENDRING		INVESTERT	NETTOENDRING
	2006	2005	BELØP	%	2006	%
Reg Øst – Oslo	11 521	9 944	1 577	16%	242	13%
Reg Øst – Akershus	1 347	972	375	39%	220	16%
Reg Øst – Østfold	446	400	46	12%	2	11%
Reg Sør – Kristiansand	704	618	85	14%	26	10%
Reg Sør – Oslofjord og Agder	312	270	42	15%	9	12%
Reg Sør – Drammen	507	283	224	79%	134	32%
Reg Vest – Bergen	898	711	187	26%	24	23%
Reg Vest – Stavanger	637	493	144	29%	0	29%
Reg Midt/Nord – Trondheim	593	509	83	16%	2	16%
Reg Midt/Nord – Tromsø	347	319	27	8%	(0)	9%
Reg Midt/Nord – Bodø	96	84	12	14%	–	14%
Reg Midt/Nord – Øvrig	7	7	–	0%	–	0%
<b>TOTALT</b>	<b>17 415</b>	<b>14 612</b>	<b>2 803</b>	<b>19%</b>	<b>659</b>	<b>15%</b>

sterkeste verdiutviklingen ser vi i Region Sørlandet – Drammen, hvor ferdigstillelsen av Grønland 40B, og etablering av langsiktige solide leieforhold der, har gitt grunnlag for en netto verdiøkning (justert for foretatte investeringer) på 32 prosent fra 2005 til 2006. Region vest med byene Bergen og Stavanger viser også sterk utvikling med netto verdiøkning på henholdsvis 23 prosent og 29 prosent.

Et særtrekk ved selskapets portefølje er at den inneholder mange store eiendommer som ligger sentralt i de store byene i landet. Dette gir en konsentrasjon av verdier hvor de 10 mest

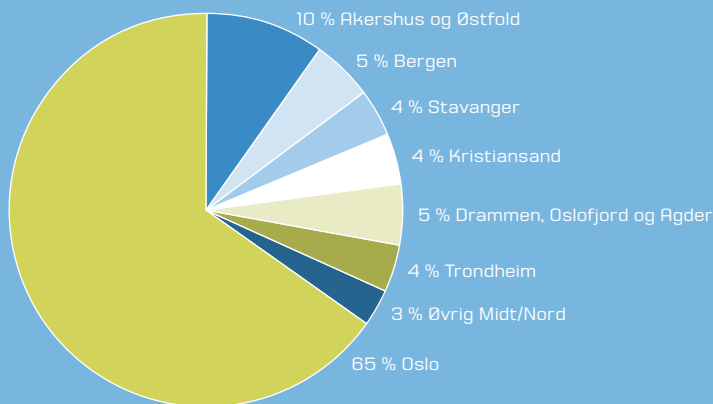
verdifulle eiendommene utgjør NOK 9,1 mrd., eller 51 prosent av markedsverdien av konsernets eiendommer (justert for eierandel) pr. 31.12.2006. De 30 største eiendommene utgjør ca. 80 prosent av verdiene.

#### SEGMENTER

Selskapets hovedsatsing er fortsatt innenfor kontorsegmentet, men selskapet har etter hvert opparbeidet erfaring og kompetanse innenfor andre segmenter, og undervisningssegmentet har fått en større plass – en økning fra 8 til 10 prosent av totalporteføljen.

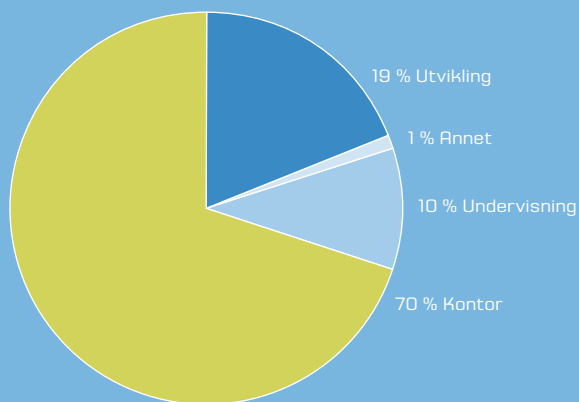
FIGUR 1

GEOGRAFISK FORDELING VERDIER



FIGUR 2

SEGMENTFORDELING I PORTEFØLJEN



Figur 2, side 22 viser fordelingen av porteføljen pr. 31.12.2006. Totalporteføljen har økt med ca. 68 prosent i løpet av de siste årene, fra i underkant av 600.000 m<sup>2</sup> i 2000 til 988.000 m<sup>2</sup> ved utgangen av 2006.

Andelen utviklingseiendom er økt med ca. 3.000 m<sup>2</sup> fra fjoråret (prosentandel av totalporteføljen er marginalt endret). Det har imidlertid skjedd store utskiftninger i prosjektporteføljen, ved at enkelte prosjekter er ferdigstilt, og nye tilkommet, enten ved nyanskaffelser, eller ved at eksisterende eiendom endrer status. Fokus på utviklingseiendom er i tråd med selskapets strategi,

som innebærer at en betydelig andel av selskapets virksomhet skal være utvikling. Figur 3, side 23 viser utvikling over tid i segmentfordelingen i selskapets eiendomsportefølje.

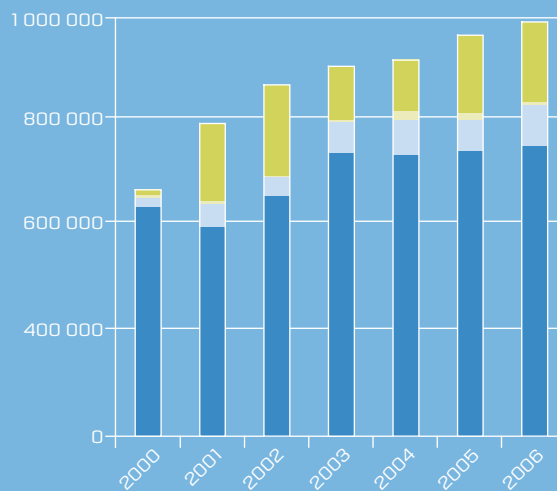
**LEIEINNTEKTER**

Totalt kontraktsvolum for inngåtte leiekontrakter var ved årsskiftet MNOK 1.172. En del av disse kontraktene (MNOK 64) gjelder fra ferdigstillelse av prosjekter som er under utvikling, slik at årsleie for løpende kontrakter var MNOK 1.108 pr. 31.12.2006.

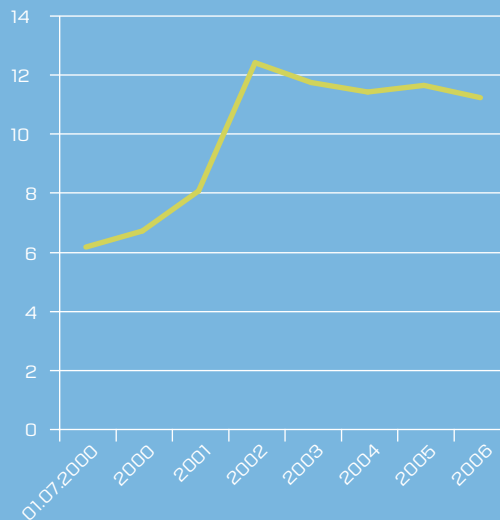
FIGUR 3

UTVIKLING I EIENDOMS-  
PORTEFØLJEN

BTA



FIGUR 4

VEKTET GJENVÆRENDE  
LEIETID (ÅR)

Konsernets leieinntekter de kommende årene er sikret gjennom lange leiekontrakter. Ved årsskiftet var vektet gjenværende kontraktstid 11,1 år. Dette er en reduksjon på 0,4 år sammenlignet med 2005, men nye lange kontrakter gjennom 2006 har bidratt til å opprettholde den lange løpetiden, som er økt betydelig siden etableringen av selskapet. Dette fremgår av figur 4, side 23.

Ved en jevn forfallsstruktur i kontraktsporføljen sikrer selskapet seg mot en for høy eksponering mot konjunkturer og svingninger i markedsleie. I Entra Eiendoms kontraktsporfølje

forfaller maksimalt 10 prosent av kontraktsmassen målt i kroner i et enkelt år. Utløpsprofilen har vist en kontinuerlig forbedring siden etableringen år 2000. Figur 5, side 24 viser utløpsprofilen i konsernets leiekontrakter pr. 31.12.2006.

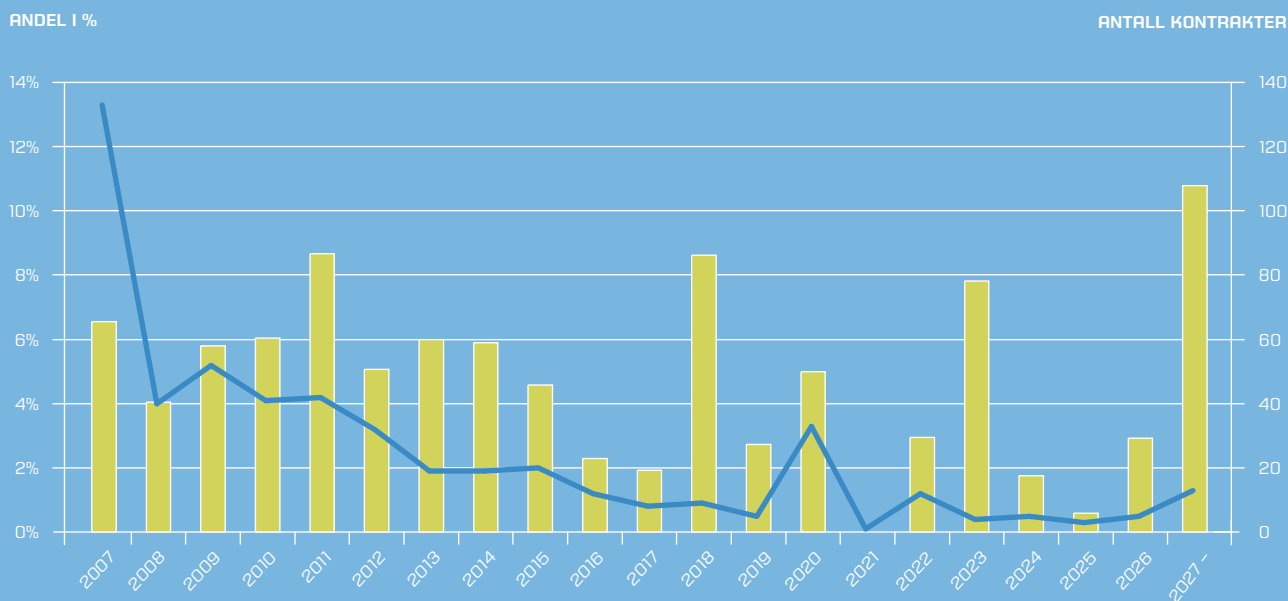
**UTLEIEGRAD**

Utleiegraden ved utløpet av 2006 utgjorde 96,5 prosent for selskapets løpende forvaltningsportefølje. Dette er en forbedring i forhold til utgangen av 2005 på 0,5 prosentpoeng. Selskapets kundefokus bidrar til å gi fornøyde kunder, og derved en høy

FIGUR 5

FORFALLSSTRAKTUR KONTRAKTSPORTEFØLJE

■ Andel i %  
 — Antall kontrakter



frekvens på fornyelser ved kontraktsutløp. I tillegg har den sterke utviklingen i kontormarkedet skapt stor etterspørsel og høyt aktivitetsnivå på utleiesiden. 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.

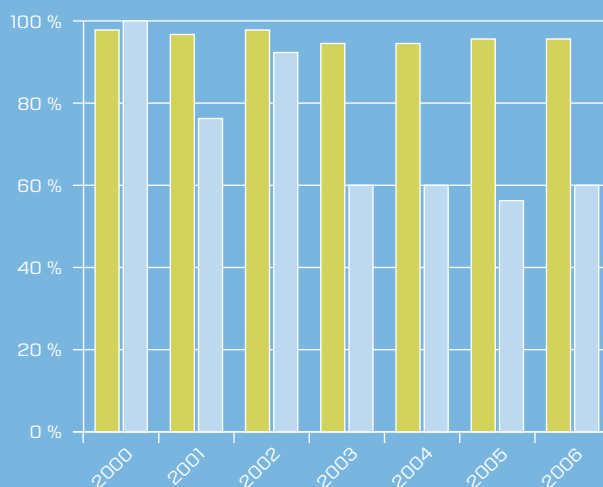
Utviklingen i selskapets utleiegrad kan illustreres som i figur 6, side 25. Ved årsskiftet hadde Entra Eiendom 189.930 m<sup>2</sup> prosjekteiendommer/bygg under arbeid. Dette utgjør 20 prosent av konsernets samlede eiendomsmasse. Et viktig moment er

at 60 prosent av prosjektporteføljen er forhåndsutleid. Denne andelen er marginalt høyere enn ved slutten av 2005. Betydelige prosjekter er imidlertid ferdigstilt gjennom 2006 og derved flyttet over i forvaltningsporteføljen, mens 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 prosjekt-ene. Utviklingsporteføljen inkluderer også større byutviklingsprosjekter, hvor det arbeides med langsiktige planer, men ikke er iverksatt bygging eller større investeringer. Den reelle risiko



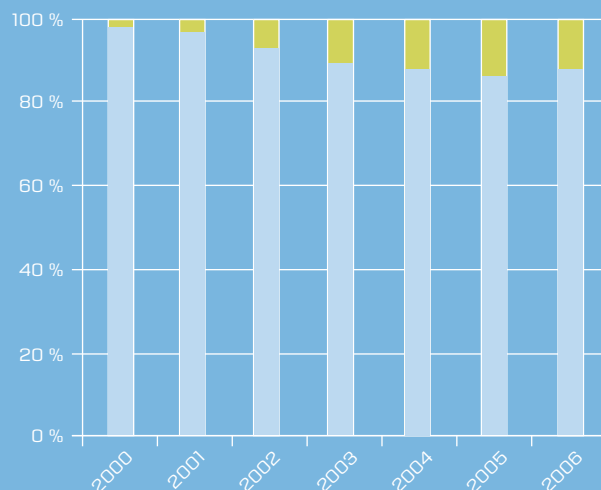
**FIGUR 6**  
**UTVIKLING I UTEIEGRAD**

■ Utleiegrad eks. utviklingsprosjekter  
■ Utleiegrad utviklingsprosjekter



**FIGUR 7**  
**LEIETAKERSTRUKTUR**

■ Private leietakere  
■ Offentlige leietakere



knyttet til et prosjekt begrenses i stor grad av at det som regel ligger leie- eller intensjonsavtaler 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. I tillegg til at merverdier oppstår, er det en betydelig verdi for selskapet i å utvikle kompetanse knyttet til primærkundernes behov og preferanser, slik at dette kan tilrettelegges i nye prosjekter og komme kundene til gode. Dette bidrar til å styrke Entras posisjon og evne til å skape fornøyde kunder.

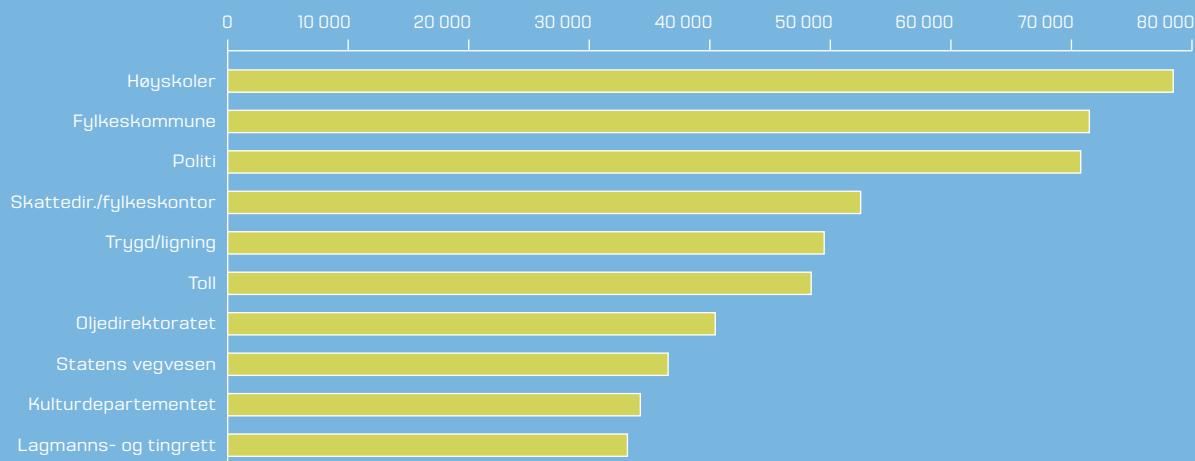
#### LEIETAKERSTRUKTUR

Pr. 31.12.2006 utgjør arealer utleid til offentlige leietakere 88 prosent av den samlede kontraktsmassen. Dette utgjør en økning på to prosent i forhold til året før, og er et resultat av et sterkt fokus på selskapets primærkunder – det offentlige Norge. Fordelingen av kunder i porteføljen vil kunne variere over tid, som et resultat av forvaltning av eiendomsmassen i et konkurranseutsatt marked.

Utviklingen i selskapets leietakerstruktur er vist i figur 7, side 25. Selv om andelen private leietakere har økt siden etableringen av selskapet, har det samlede arealet av kontorlokaler som Entra

FIGUR 8

LEIE, ANTALL  
KVADRATMETER



leier ut til offentlige kunder økt betraktelig over de siste årene. Selskapets primære kundegruppe er – og vil fortsatt være – offentlig virksomhet, med hovedfokus på statlige kunder.

I likhet med på eiendomssiden, er det også en relativt stor konsentrasjon av leieinntektene innenfor enkelte kunde(gruppe)r. Figur 8, side 26 viser selskapets største kunde grupper (målt i areal) pr. 31.12.2006.

De 10 største kundene utgjør til sammen i overkant av 60 prosent av arealet i forvaltningsporteføljen, mens de 20 største kundene utgjør til sammen mer enn 80 prosent av porteføljen.

Samtlige av disse kunde gruppene er innenfor det offentlige. Den høye andelen offentlige leietakere medfører at selskapet har en lav forretningsrisiko på leietakersiden.

Gjennom ferdigstillelsen av Kunnskapsparken i Drammen har arealet leid ut til høyskoler inntatt posisjonen som selskapets største enkeltkunde gruppe.

# \* Vurderinger av markedsverdier - Eva

I Entra Eiendoms modell for Balansert Målstyring inngår EVA (Economic Value Added) som økonomisk resultatmål. EVA er et mål på verdiutviklingen i virksomheten. Det inngår som ett av flere parametre i selskapets incitamentsystem, og medvirker til at alle medarbeidere jobber mot samme mål. Belønningen baserer seg på at medarbeidernes innsats bidrar i selskapets verdiskapning. Resultatlønssystemet gjelder for alle ansatte i selskapet. Dersom det oppnås positiv EVA, vil det bli satt inn én månedslønn på en resultatlønnkonto. Årlig utbetales 1/3 av saldo på kontoen.

EVA måler merverdien som genereres i virksomheten etter at både eierne og långivere har fått sin forventede avkastning. I praksis innebærer dette at positiv EVA tilsier at eierens avkastningskrav er oppnådd. EVA kan benyttes ved vurdering av hele virksomheten, porteføljer, enkelt eiendommer, enkeltinvesteringer og ved kjøp og salg av eiendom.

## DETTE ER EVA

EVA defineres som den merverdi som en virksomhet skaper i en gitt periode. Det tilsvarer et forvaltningsresultat, 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
=	Resultat etter markedsverdiendringer
-	Skatt
=	FORVALTNINGSRESULTAT

## FORVALTNINGSRESULTAT

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

- Urealisert verdiendring i eiendommene inkluderes
- 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. Det beregnes altså en skattekostnad på de urealiserte verdiendringene i eiendomsporteføljen.

## KAPITALKOSTNADEN

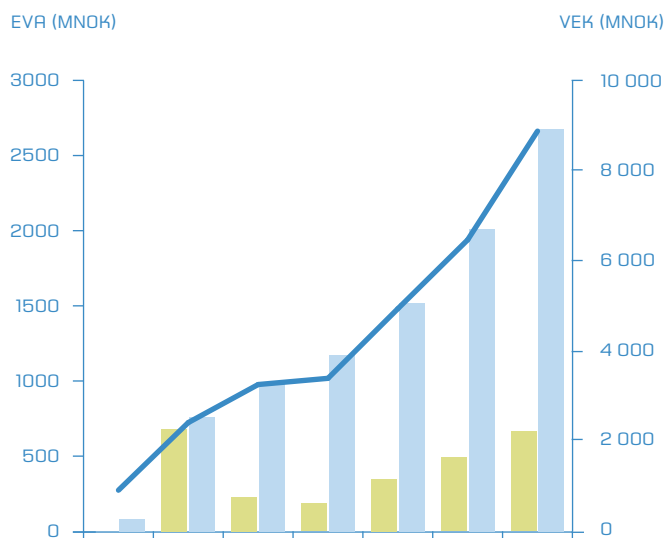
Kapitalkostnaden består av den veide kostnaden for egenkapital og lånt kapital. Kostnaden for egenkapital fastsettes av eierne i form avkastningskrav. Kostnaden for lånekapital er nettokostnaden ved nyopplåning, med fradrag for skattefordelen.

Sysselsatt kapital defineres som sum eiendeler i balansen justert for følgende poster:

- Rentefri gjeld ekskluderes fordi disse er rentefrie og ikke medfører kostnader.
- Forskjellen mellom eiendommenes 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.

## UTVIKLING EVA OG VEK

- EVA akkumulert
- EVA per år
- VEK



Med EVA vurderes dermed kapitalen til markedsverdi og konsernet Entra Eiendom AS vurderes i henhold til en markedsmessig 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.

For eiendomsselskaper utgjør markedsverdiendringer i eiendoms- og utviklingsporteføljen en til dels betydelig del av verdiøkningen. EVA er derfor, ettersom den tar med denne urealiserte markedsverdiendringen i porteføljen, et resultatmål som 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. Samtlige eiendommer verdivurderes én gang per år av to eksterne og uavhengige verdivurderere (prosjekt- og utviklingseiendommer vurderes kvartalsvis), noe som gir en fortløpende vurdering av markedsverdien.

### EVA I ENTRA EIENDOM

Tabellen neste side 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. De verdier som har vært skapt er en følge av flere faktorer, herunder

- erverv og utvikling av nye eiendommer med tilhørende nye og tildels langsiktige kundeforhold
- sterkt kundefokus som resulterer i gode løsninger, reutleie og utvikling av eksisterende kontraktsmasse
- reduserte eierkostnader gjennom dedikert og langsiktig fokus på kostnadssiden og oppnådde resultater av pågående innkjøpsarbeid
- en positiv utvikling i det norske eiendomsmarkedet, dels drevet av lave renter og sterk økonomisk utvikling i Norge, samt forventning om fortsatt stigende leienivåer

Samlet har konsernet generert merverdier utover forventningene fra eier og långivere på 2,7 mrd. kroner i perioden.

## AKKUMULERT EVA-BEREGNING

Alle tall i mill kr

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	AKKUMULERT
Leieinntekter og andre inntekter	261	657	673	792	935	1 040	1 124	5 482
- Forvaltning, drift, vedlikehold og administrasjon	100	210	378	406	387	329	339	2 149
= <b>Driftsnetto</b>	<b>161</b>	<b>447</b>	<b>295</b>	<b>386</b>	<b>548</b>	<b>711</b>	<b>785</b>	<b>3 333</b>
+ Resultat av eksterne oppdrag	0	0	0	0	0	0	0	0
+ Renteinntekter	17	26	14	9	4	16	16	102
+/- Markedsverdiendringer	1 095	2 696	2 179	2 196	2 242	2 123	2 887	15 418
- Investeringer	875	1 346	1 337	1 552	1 574	1 227	1 133	9 044
+ Gevinst fra salg av eiendom	0	0	0	24	82	20	24	150
= <b>Resultat etter markedsverdiendringer</b>	<b>398</b>	<b>1 823</b>	<b>1 151</b>	<b>1 064</b>	<b>1 302</b>	<b>1 643</b>	<b>2 579</b>	<b>9 959</b>
- Skatt	111	510	322	298	364	460	722	2 788
= <b>Forvaltningsresultat</b>	<b>287</b>	<b>1 313</b>	<b>829</b>	<b>766</b>	<b>937</b>	<b>1 183</b>	<b>1 857</b>	<b>7 171</b>
- Kapitalkostnad (rente på anvendt kapital)	205	633	602	580	592	692	1 146	4 450
= <b>EVA</b>	<b>81</b>	<b>680</b>	<b>227</b>	<b>186</b>	<b>346</b>	<b>490</b>	<b>711</b>	<b>2 721</b>

## EVA BALANSEOPPSTILLING

Alle tall i mill kr

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Sum aktiva	3 815	5 010	6 551	8 494	8 768	9 727	10 692
- Rentefri gjeld	0	0	0	89	164	414	803
+/- Merverdier justert for latent skatt	756	1 786	2 231	2 615	3 310	4 205	5 572
= <b>Sum sysselsatt kapital</b>	<b>4 571</b>	<b>6 796</b>	<b>8 782</b>	<b>11 020</b>	<b>11 914</b>	<b>13 517</b>	<b>15 462</b>

Sprinklesentralen til Bratterkara 17b  
(NTNU Scabab)



Noen engasjerte gutter fra et driftsmøte



Inngangspartiet til Tollkammeret





NAVN: Stig Morten Hasselvold  
STILLING: Driftskoordinator i region Midt- og Nordnorge  
ALDER: 41  
Jobbet i Entra siden år 2005

Det beste med min arbeidsdag er å ha kontakt med så mange hyggelige leietakere og sørge for at de trives hos oss. Entras mål om å ha fornøyde kunder er også mitt mål i det daglige

# 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, Krabugata 3 AS, Kjørbo Parken AS, Papirbredden Eiendom AS (60 prosent), Kristiansand Kunnskapspark Eiendom AS (51 prosent), Optimo AS (51 prosent) m/underliggende selskaper og Brattørkaia AS (52 prosent) m/underliggende selskaper. I tillegg eier selskapet aksjer i det felleskontrollerte UP Entra AS.

Selskapet eier også aksjer i følgende tilknyttede selskaper: Kunnskapsbyen Eiendom AS (33,75 prosent), Oslo S Utvikling AS (33,3 prosent), Kongsvinger Kompetanse- og Næringsssenter AS (20 prosent) og Youngstorget Parkeringshus AS (21,28 prosent).

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 offentlige leietakere. Ved utløpet av 2006 forvaltet konsernet 988.000 m<sup>2</sup> fordelt på 117 eiendommer.

Gjennom 2006 har selskapet fortsatt satset på å videreutvikle selskapets virksomhet i regionene utenfor Oslo. Store utviklingsprosjekter er ferdigstilte gjennom året til avtalt tid og innenfor kostnadsrammer, og flere nye prosjekter er igangsatt, med det offentlige Norge som selskapets primære kundegruppe.

Høykonjunkturen i Norge ser ut til å bli både sterkere og mer langvarig enn forventet. I kontorleiemarkedet i Oslo har 2006 vært et år med stadig økende leieaktivitet, redusert ledighet og stigende leiepriser. Spesielt har dette vært markant for nye, moderne lokaler i de mest attraktive områdene.

Det er også en positiv markedsutvikling i byer som Bergen, Trondheim, Stavanger og Kristiansand. I disse byene eier Entra en betydelig eiendomsmasse. Ledigheten er på vei ned, leieprisene peker oppover og salgsprisene er økende.

Det har vært stor utleieaktivitet gjennom året, og Entra har opprettholdt en høy utleiegrad (96,5 prosent) gjennom perioden. Selskapets sterke kundefokus er en kritisk suksessfaktor for videre utvikling av selskapets posisjon i det norske eiendomsmarkedet.

Entra har, med bakgrunn i sitt samfunnsansvar og den forpliktelse som følger av å være en stor eiendomsaktør, fortsatt

sitt engasjement innen byutvikling. Eksempler på dette er Nonneseterområdet i Bergen og Brattøra i Trondheim, hvor Entra står foran betydelige utviklings- og byggeprosesser.

Oslo blir også gjenstand for store byutviklingsprosjekter i de nærmeste årene. Investeringsprosjektene i Bjørvika gjennom Oslo S Utvikling AS har så langt vært en suksess, og dette selskapet har til nå leid ut og solgt to eiendommer. Det pågår en debatt omkring premissene for videre utvikling av Bjørvika som en ny bydel. Entra ønsker gjennom sitt engasjement å bidra til at aktørene bidrar til en utvikling til beste for byen.

Papirbredden Eiendom AS, Entras samarbeidsselskap med Drammen Kommune, overleverte den nye kunnskapsparken til leietakerne i desember. Den største leietakeren er Høgskolen i Buskerud, som inntil da leide hos Entra i Konggata i Drammen. Selskapet engasjerer seg i utviklingen av rammebetingelsene for et innovasjonsrettet miljø, i tillegg til at det bidrar til kommunens videre kultursatsing.

I 2006 kjøpte Entra 51 prosent av Optimo AS. Gjennom dette kjøpet har selskapet styrket kapasiteten og kompetanse knyttet til prosjektledelse og -utvikling, både i utviklings- og gjennomføringsfasen.

## RESULTAT OG BALANSE, FINANSIELLE FORHOLD OG LIKVIDITET

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

### Resultatregnskap og kontantstrøm

Konsernets samlede driftsinntekter var MNOK 1.136,6 i 2006, noe som innebærer en økning på MNOK 65,0 siden 2005. Leieinntektene var MNOK 1.091,1 i 2006, og dette innebærer en økning på MNOK 84,1 fra 2005.

Inkludert i driftsinntektene inngår salgsgevinster på samlet MNOK 12,4 mot MNOK 31,8 i 2005.

Driftsresultatet utgjorde MNOK 618,1 mot MNOK 590,6 i 2005. Samlede driftskostnader var MNOK 518,5 mot MNOK 481,1 i 2005. Ordinære avskrivninger utgjorde MNOK 179,1 mot MNOK 151,9 i 2005, og økningen skyldes ferdigstilling og aktivisering av prosjekter.

Netto finansposter var MNOK -381,7 mot MNOK -360,6 i 2005. Gjennom 2006 har konsernet hatt en økning i rentebærende gjeld på MNOK 752.

Konsernets resultat før skatt ble MNOK 236,5 mot MNOK 230,0 i 2005. Årets skattekostnad utgjør MNOK 65,2 (MNOK 67,4).

Resultat etter skatt er MNOK 171,3 for konsernet Entra Eiendom før minoritetsinteresser, og 170,6 etter minoritetsinteresser. Resultat etter skatt for Entra Eiendom AS var MNOK 137,8 for 2006, mot MNOK 105,1 for 2005.

Konsernets netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde MNOK 289,9 mot MNOK 263,5 for 2005. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter ble MNOK -887,0 mot MNOK -908,7 for 2005. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter for 2006 utgjorde MNOK 539,7, mot MNOK 825,2 i 2005. Samlet netto endring i likvider for året utgjør MNOK -57,4, mot MNOK 180,1 i 2005.

### Balanse og egenkapital

Konsernets bokførte total kapital ved utgangen av året var MNOK 10.692,2, og innebærer en netto økning på MNOK 965,0 siden 2005. Bokført verdi på konsernets eiendoms- og prosjektportefølje har gjennom 2006 økt med MNOK 888,7 etter regnskapsmessige avskrivninger og gjennomførte salg.

Konsernets bokførte egenkapitalandel justert for minoritetsinteresser pr. 31.12.2006 var 12,7 prosent mot 13,7 prosent året før. Basert på et gjennomsnitt av to eksterne, uavhengige verddivurderinger fremkommer det merverdier i størrelsesorden NOK 7,7 mrd. i konsernet utover de bokførte verdier. Selskapets verdijusterte egenkapital utgjør således 49 prosent. Basert på dette vurderes konsernets soliditet å være tilfredsstillende.

### Finansiering og likviditet – finansiell risiko

Styring av finansvirksomheten er regulert gjennom etablerte rammer i finansstrategi og finanspolicy. Selskapet gjør en løpende evaluering av finansielle rammer i forhold til utvikling i den øvrige virksomheten. Det er styrets oppfatning at selskapets finansielle eksponering er tilpasset selskapets risikoprofil og virksomheten forøvrig.

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 5,1 prosent p.a. per 31.12.2006 (4,9 prosent).

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 2006 opprettholdt god likviditet, med fortsatt lave rentemarginer.

Forfallsstrukturen i selskapets låneportefølje har gjennom nye lånefasiliteter blitt forbedret, både mht. spredning og løpetid. Selskapet har opprettholdt en diversifisert låneportefølje som utnytter de særegne kvalitetstrekk som følger av eiendomsporteføljen. Gjennom låneforhandlinger har selskapet fått bekreftet sin sterke posisjon i bank- og kapitalmarkedet.

Konsernets likvide midler, inkludert likvide finansielle plasseringer pr. 31.12.2006, utgjorde MNOK 173,8 (MNOK 210,9). I tillegg hadde selskapet pr. 31.12.2006 kommiterte, utrukne finansieringsrammer hos norske banker på til sammen NOK 5,6 mrd (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.

Samlet gjeld i konsernet pr. 31.12.2006 var MNOK 9.190,2 (MNOK 8.350,4). Samlet rentebærende gjeld i konsernet pr 31.12.2006 utgjorde MNOK 8.474,5 (MNOK 7.722,2), tilsvarende 79,3 prosent (79,4 prosent) av den bokførte total kapitalen.

### ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Entra Eiendom AS:

Foreslått utbytte	MNOK	140,0
Overført fra annen egenkapital	MNOK	-2,2
<b>Totalt disponert</b>	<b>MNOK</b>	<b>137,8</b>

Selskapets frie egenkapital pr. 31.12.2006 var kr 145.921.014,-.

### AKSJONÆRFORHOLD

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 videreutvikling, er det definerte verdigrunnlaget og de etiske retningslinjene, som er fundamentet for selskapets overordnede strategidokument. Entra har definert følgende verdigrunnlag og etiske retningslinjer:

#### **Entra skal:**

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

#### **Forretningsetikken sier at Entra:**

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

Entra har i løpet av 2006 ferdigstilt en ny modell for virksomhetsstyring kalt Entramodellen. Entramodellen integrerer overordnet styring med rutiner for støttefunksjoner og kjernevirksomheten i verdikjeden. Gjennom Entramodellen ønsker selskapet å sikre at de strategiske målene til Entra nås på en måte som gjør Entra til en sikker og pålitelig samarbeidspartner. Et viktig element i modellen er en synliggjøring av selskapets verdier og prinsipper, blant annet relatert til samfunnsansvar og etiske retningslinjer.

Modellen er resultat av en bred intern prosess, noe som sikrer en forankring i styret og blant de ansatte, og på denne måten bidrar til en god implementering i organisasjonen.

I 2006 gjennomførte Riksrevisjonen en forvaltningsrevisjon av Entra. Styret og administrasjonen har merket seg kritiske momenter som påpekes, og vil i samarbeid med selskapets eiere følge opp Stortingets behandling av denne.

#### **OVERGANG TIL IFRS**

Entra Eiendom vil med virkning fra 01.01.2007 utarbeide konsernregnskaper i tråd med prinsippene i IFRS (International Financial Reporting Standards). Første rapportering etter IFRS vil være for 1. kvartal 2007. Styret har i denne sammenheng blant annet foretatt følgende prinsippbeslutninger;

- Investeringseiendom vurderes til virkelig verdi i balansen

- For finansiell sikring brukes virkelig verdi – Fair Value Option
- For investeringer i aksjer, andeler og pengemarkedsfond benyttes virkelig verdi med verdiendring over resultatregnskapet.

Foreliggende verdivurderinger av konsernets eiendomsportefølje tilsier at det foreligger merverdier utover de bokførte verdiene etter NRS. Det forventes således at den verdijusterte egenkapitalen etter IFRS vil overstige den bokførte egenkapitalen slik den fremkommer i regnskapene pr 31.12.2006.

#### **ARBEIDSMILJØ OG PERSONALE**

Ved utgangen av 2006 hadde konsernet totalt 143 ansatte, som utgjorde 140,3 årsverk. Det var det 20 flere ansatte enn ved utgangen av 2005. Økningen skyldes oppkjøpet med 51 prosent av aksjene i Optimo AS, som har 19 ansatte.

Turnover for 2006 var på 7,7 prosent, som er en reduksjon på 1,2 prosent sammenlignet med 2005. Dersom man ser bort fra naturlig avgang (pensjonsavgang), var det en turnover på 4,2 prosent. For 2006 ble det satt et måltall for turnover på mellom 4 og 12 prosent.

Sykefraværet i selskapet var på 5,19 prosent av total arbeidstid. Totalt antall fraværsk dager var 1.438 av totalt 27.737 mulige dagsverk. Sykefraværet for 2006 viste en reduksjon på 0,8 prosent sammenlignet med 2005. Sykefraværet for 2006 var 0,7 prosent høyere enn fastsatt mål. Selskapet hadde lavere sykefravær i alle kvartaler i 2006 sammenlignet med 2005. Sykefraværet i Entra Eiendom er lavere i alle de tre første kvartalene av 2006 (4 kvartal er ikke tilgjengelig) enn sykefraværet totalt i Norge, og i de bransjene det vil være naturlig å sammenligne seg med (forretningmessig tjenesteyting, eiendomsdrift og bygge- og anleggsvirksomhet).

Medarbeiderundersøkelsene viser at de ansatte er godt fornøyd med å være ansatt i Entra Eiendom, og målingen for 2006 ga det beste resultatet siden målingene startet i 2001. Resultatene av undersøkelsen viser at det er et godt forhold mellom kolleger og et godt forhold mellom ledere og medarbeidere.

Det har ikke vært dødsulykker i Entra Eiendom i 2006. 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 innarbeidet i selskapets rekrutteringsprosedyrer, og det er lagt vekt på at lønns- og arbeidsforholdene ikke er diskriminerende.

## LIKESTILLING

Av Entra Eiendoms ansatte var 25,1 prosent kvinner i 2006. Dette er en forbedring av kvinneandelen på 1,5 prosent sammenlignet med 2005. Omlag 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 selskapet mottar kvinnelige søkere til disse stillingene. Det er to kvinner i driftsorganisasjonen. Det viser seg å være krevende å øke antallet kvinner i disse stillingene.

Kvinneandelen i administrasjonen utgjorde 42 prosent. Det ble rekruttert to ledere i 2006, hvorav én kvinne.

Av styrets fem aksjonærvalgte medlemmer er to kvinner, tilsvarende 40 prosent. Av de to ansattevalgte styremedlemmene er det én kvinne.

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.

5,6 prosent av arbeidstakerne i Entra jobber deltid, og av disse utgjør kvinneandelen 62 prosent.

## SELSKAPETS PÅVIRKNING PÅ DET YTRE MILJØ

Selskapets grunnprinsipp er at all virksomhet skal baseres på en samfunnsansvarlig utvikling.

For Entra 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. Analyser gjennomføres 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 muligst utgjør vannpumper og fornybare energiformer.

I 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. Det er i 2006 igangsatt et ENOVA-prosjekt, hvor til sammen 36 bygninger med et oppvarmet areal på ca. 400.000 m<sup>2</sup> inngår. Nybygg og rehabiliteringsprosjekter blir også vurdert i denne sammenhengen.

Målet med prosjektet er å redusere energibruken i disse bygningene med ca. 10 prosent av dagens forbruk. Dette vil også

utgjøre en vesentlig besparelse for selskapets leietakere i disse bygningene.

Et av de viktigste bidragene til en effektiv ressursutnyttelse er arealeffektivitet. Entra arbeider aktivt med å introdusere nye arbeidsformer og bidra til rasjonell arealutnyttelse 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.

Entras eiendomsmasser er gjennomgått med hensyn på kulturminneverdier. Riksantikvaren har ferdigbehandlet Entrass verneplanforslag. Det endelige resultatet med hensyn til varig vern gjennom fredning er avhengig av prioriteringer hos Riksantikvaren, men for Entra har det den konsekvens at selskapet nå vet hvilke bygninger som må håndteres som fredet. Grunnlaget for å utvikle FDV-rutiner for de enkelte eiendommenes kulturminne kvaliteter er lagt og det praktiske arbeidet er startet.

## FREMTIDIG UTVIKLING

Entra har gjennom 2006 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

Med dagens stramme arbeidsmarked, hvor det er stor konkurranse om den mest kompetente arbeidskraften, er det viktig for bedriftene å kunne tilby attraktive arbeidsplasser og –miljøer med sentral beliggenhet og nærhet til offentlig kommunikasjon. I kontorleiemarkedet i Oslo har 2006 vært et år med stadig økende leieaktivitet, redusert ledighet og stigende leiepriser – spesielt for nye, moderne lokaler i de mest attraktive områdene. Mange kontorintensive bransjer har nå et økende arealbehov, og planlegger for ytterligere ekspansjon. Oppgangen er imidlertid fremdeles konsentrert om de sentrale områdene og de beste eiendommene. Det er en gryende tendens til noe geografisk smitteeffekt også til andre områder.

Disse forholdene reflekteres også i transaksjonsmarkedet, som gjennom hele året har vist høy aktivitet og høye priser for næringseiendom.



Økende etterspørsel etter kontorlokaler medfører ytterligere press på entreprenørbransjen. Denne opplever kapasitetsproblemer, både når det gjelder personale og byggematerialer. Samtidig medfører etterspørselsøkningen også at det fremmes flere byggeprosjekter til kommunal behandling, og dette fører til lengre saksbehandlingstid. Når byggeprosjektene som er i planleggings- og tidlig utførelsesfase ferdigstilles, kan dette få priskonsekvenser i utleie- og transaksjonsmarkedet.

#### **Prioriterte områder**

88 prosent av Entras leietakere er offentlige virksomheter. Offentlig sektor er definert som selskapets hovedmålgruppe. Et av Entras hovedmål er fornøyde kunder. Gjennom økt satsing på en profesjonalisering av markedsarbeidet, er Entra i stand til å følge opp kundene og deres behov på en bedre måte. Det gjennomføres årlige kundeundersøkelser, og for 2006 gir målingen av den totale kundetilfredsheten et resultat på over 90 prosent fornøyde kunder.

Entra legger vekt på å tilby moderne, fleksible og hensiktsmessige lokaler. Dette bidrar til å frigjøre areal, til å effektivisere statens bruk av kontorlokaler, og utgjør et videre utviklingspotensial i eksisterende eiendomsmasse.

Entra opererer 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 har 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 kundeforholdene.

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

#### **Framtidige investeringer**

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

Av en total eiendomsmasse på 988.000 m<sup>2</sup>, utgjør 190.000 m<sup>2</sup> eller 19 prosent utviklingseiendom. Dette omfatter både rehabilitering eller påbygg av eksisterende eiendomsmasse, samt utvikling og nybygging av nyervervede eiendommer og tomteområder.

Entra er engasjert i kunnskapsbygg. Dette er blant annet synliggjort gjennom den nye Kunnskapsparken i Drammen som ble overlevert til leietakerne i desember og gjennom byggeprosjektet for Kristiansand Kunnskapspark som pågår. I tillegg er Entra sammen med flere samarbeidspartnere med som en av to prekvalifiserte tilbydere i konkurranse om å samlokalisere NTNU og Høgskolen i Sør-Trøndelag.

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 de siste par årene forventes av de fleste makroøkonomer å dempes noe gjennom de neste årene.

Selskapet har en betydelig andel av rentesikring i låneporteføljen. Dette bidrar til å redusere effekten av den renteøkning man har sett i 2006, og som forventes å fortsette videre gjennom 2007. En viss andel av flytende rente i porteføljen er nødvendig for å opprettholde fleksibilitet til å foreta tilpasninger til endrede forutsetninger i virksomheten.

Entra har etter styrets oppfatning en solid finansiell plattform gjennom en sterk kontantstrøm og god soliditet. Dette gir grunnlag for videre vekst i tråd med selskapets valgte strategi. 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 15. FEBRUAR 2007**

**Grace Reksten Skaugen**

*Styrets leder*

**Trond R. Reinertsen**

*Styremedlem*

**Gerd Kjellaug Berge**

*Styremedlem*

**Finn Berg Jacobsen**

*Styremedlem*

**Ottar Brage Guttelvik**

*Styremedlem*

**Bjørnar Sletten**

*Styremedlem*

*(ansattevalgt representant)*

**Mari Fjærbu Åmdal**

*Styremedlem*

*(ansattevalgt representant)*

**Erik Løfsnes**

*Administrerende direktør*



# Styremedlemmene



**STYRETS LEDER**  
Grace Reksten Skaugen  
I styret fra 2004



**STYRETS NESTLEDER**  
Trond R. Reinertsen  
I styret fra 2004



**STYREMEDLEM**  
Gerd Kjellaug Berge  
I styret fra mars 2000



**STYREMEDLEM**  
Ottar Brage Guttelvik  
I styret fra 2006



**STYREMEDLEM**  
Finn Berg Jacobsen  
I styret fra 2004



**STYREMEDLEM**  
Mari Fjærbu Åmdal  
(ansattrepresentant)  
I styret fra 2006



**STYREMEDLEM**  
Bjørnar Sletten  
(ansattrepresentant)  
I styret fra 2000



**ADMINISTRERENDE DIREKTØR**  
Erik Løfsnes  
Ansatt i 2000

Meg, Kirsten Stien og Astrid Næmdal



Ligningskontoret i Bergen



Renholdsvognen min



Utsikten fra kantinen, Fløyen og Ulrikken





NAVN: Elsa Farnes  
STILLING: Renholder i region Vestlandet  
ALDER: 65  
Jobbet i Entra siden 2000

Det beste med min arbeidsdag er at ingen dager er like. Jeg treffer mange hyggelige mennesker hver eneste dag og gleder meg over å arbeide i et selskap som tar så godt vare på sine ansatte som Entra gjør.

## RESULTATREGNSKAP 01.01–31.12

Alle tall i NOK 1000

ENTRA EIENDOM AS			ENTRA EIENDOM KONSERN				
2004	2005	2006		NOTE	2006	2005	2004
<b>DRIFTSINNTEKTER</b>							
646 763	728 080	798 515	Leieinntekter	11	1 091 060	1 006 939	882 027
122 843	16 351	30 617	Gevinst ved salg av eiendommer	3	12 356	31 758	136 325
24 179	19 117	22 416	Annen driftsinntekter		33 202	32 924	53 857
<b>793 785</b>	<b>763 548</b>	<b>851 549</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 136 618</b>	<b>1 071 621</b>	<b>1 072 209</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>							
50 438	40 637	38 436	Vedlikeholdskostnader		44 628	47 870	55 629
19 207	20 680	13 189	Rehabiliteringskostnader		19 209	24 480	20 693
93 086	99 579	120 215	Ordinære avskrivninger	2,3	179 128	151 921	145 030
282 391	223 450	246 917	Andre driftskostnader	9,12,14	275 525	256 782	311 558
<b>445 122</b>	<b>384 346</b>	<b>418 756</b>	<b>Sum driftskostnader</b>		<b>518 490</b>	<b>481 052</b>	<b>532 909</b>
<b>348 664</b>	<b>379 202</b>	<b>432 792</b>	<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>618 128</b>	<b>590 569</b>	<b>539 300</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>							
–	4 709	15 900	Inntekter fra investeringer i datterselskaper		–	–	–
143 340	129 526	127 721	Renteinntekter fra selskap i samme konsern		–	–	–
4 010	6 974	8 816	Renteinntekter		9 760	7 301	4 191
36	8 517	4 186	Andre finansinntekter		6 121	8 517	21
-351 914	-364 057	-388 019	Rentekostnader		-383 685	-358 742	-347 692
-8 700	-16 036	-11 641	Andre finanskostnader		-13 873	-17 682	-8 712
<b>-213 227</b>	<b>-230 367</b>	<b>-243 036</b>	<b>Netto finansposter</b>		<b>-381 676</b>	<b>-360 605</b>	<b>-352 193</b>
<b>135 436</b>	<b>148 835</b>	<b>189 756</b>	<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>236 452</b>	<b>229 963</b>	<b>187 108</b>
38 230	43 724	51 981	Skattekostnad på ordinært resultat	10	65 179	67 417	53 229
<b>97 206</b>	<b>105 112</b>	<b>137 775</b>	<b>ÅRSRESULTAT FØR MINORITETSINTERESSER</b>		<b>171 272</b>	<b>162 546</b>	<b>133 879</b>
–	–	–	Minoritetens andel av årsresultatet		631	-284	–
<b>97 206</b>	<b>105 112</b>	<b>137 775</b>	<b>ÅRSRESULTAT ETTER MINORITETSINTERESSER</b>		<b>170 642</b>	<b>162 831</b>	<b>133 879</b>
<b>Disponering av årsresultatet:</b>							
120 000	120 000	140 000	Utbytte		140 000	120 000	120 000
-22 794	-14 888	-2 225	Annen egenkapital		30 642	42 831	13 879

## EIENDELER PER 31.12

Alle tall i NOK 1000

ENTRA EIENDOM AS			ENTRA EIENDOM KONSERN				
2004	2005	2006		NOTE	2006	2005	2004
<b>ANLEGGSMIDLER</b>							
<b>Immaterielle eiendeler</b>							
-	13 459	-	Utsatt skattefordel	10	-	-	-
-	-	-	Goodwill	2	14 961	-	-
-	<b>13 459</b>	-	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>14 961</b>	-	-
<b>Varige driftsmidler</b>							
4 815 020	5 744 350	5 571 149	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	8 913 639	8 757 362	7 391 179
15 145	31 968	39 182	Maskiner og inventar	3	43 476	35 593	18 893
636 709	250 527	585 834	Anlegg under utførelse	3	1 083 241	358 672	886 086
<b>5 466 874</b>	<b>6 026 844</b>	<b>6 196 165</b>	<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>10 040 356</b>	<b>9 151 626</b>	<b>8 296 158</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>							
685 066	852 295	976 243	Investeringer i datterselskap	4			
128 163	128 960	131 318	Investeringer i tilknyttet selskap	4	128 152	127 304	128 148
2 604	4 065	4 065	Investeringer i aksjer og andeler		4 065	4 065	2 604
2 365 435	2 385 447	2 517 195	Fordring konsernselskaper	5,6	-	-	-
174 901	154 680	109 531	Andre langsiktige fordringer	5	109 752	155 771	175 658
<b>3 356 168</b>	<b>3 525 447</b>	<b>3 738 352</b>	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>241 969</b>	<b>287 140</b>	<b>306 410</b>
<b>8 823 042</b>	<b>9 565 751</b>	<b>9 934 516</b>	<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>10 297 287</b>	<b>9 438 766</b>	<b>8 602 568</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>							
<b>Fordringer</b>							
5 509	20 622	17 590	Kundefordringer	6	10 493	18 930	8 681
121 462	110 260	211 817	Andre kortsiktige fordringer		210 694	58 564	126 797
<b>126 971</b>	<b>130 882</b>	<b>229 407</b>	<b>Sum fordringer</b>		<b>221 188</b>	<b>77 494</b>	<b>135 478</b>
20 143	20 612	20 637	Markedsbaserte aksjer, obl. og sertifikater	13	40 810	20 612	20 143
5 873	179 346	43 868	Kontanter og bankinnskudd	7	132 949	190 325	10 252
<b>152 986</b>	<b>330 840</b>	<b>293 912</b>	<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>394 946</b>	<b>288 432</b>	<b>165 872</b>
<b>8 976 029</b>	<b>9 896 591</b>	<b>10 228 429</b>	<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 692 233</b>	<b>9 727 198</b>	<b>8 768 440</b>



## EGENKAPITAL OG GJELD 31.12

Alle tall i NOK 1000

ENTRA EIENDOM AS			ENTRA EIENDOM KONSERN				
2004	2005	2006		NOTE	2006	2005	2004
<b>EGENKAPITAL</b>							
<b>Innskutt egenkapital</b>							
142 194	142 194	142 194	Aksjekapital	1,8	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
<b>1 414 178</b>	<b>1 414 178</b>	<b>1 414 178</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 414 178</b>	<b>1 414 178</b>	<b>1 414 178</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>							
163 035	148 146	145 921	Annen egenkapital	1	-52 993	-83 635	-125 965
<b>163 035</b>	<b>148 146</b>	<b>145 921</b>	<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-52 993</b>	<b>-83 635</b>	<b>-125 965</b>
-	-	-	Minoritetsinteresser	1	140 846	46 256	-
<b>1 577 213</b>	<b>1 562 324</b>	<b>1 560 099</b>	<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>1,8</b>	<b>1 502 031</b>	<b>1 376 799</b>	<b>1 288 213</b>
<b>GJELD</b>							
<b>Avsetning for forpliktelser</b>							
1 308	4 007	9 591	Pensjonsforpliktelser	9	9 591	4 613	1 502
36 151	-	46 026	Utsatt skatt	10	136 613	37 339	62 932
62 979	61 507	48 277	Andre avsetninger for forpliktelser	15,16	49 277	62 507	62 979
<b>100 437</b>	<b>65 514</b>	<b>103 895</b>	<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>195 481</b>	<b>104 459</b>	<b>127 413</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>							
2 685 412	1 000 000	1 000 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	5	1 380 309	1 000 000	2 685 412
2 150 000	4 552 150	4 844 150	Obligasjonsgjeld	5	4 844 150	4 552 150	2 150 000
2 000 000	2 170 000	2 250 000	Sertifikatgjeld	5	2 250 000	2 170 000	2 000 000
24 752	61 892	54 011	Øvrig langsiktig gjeld	5	54 011	62 255	25 945
<b>6 860 164</b>	<b>7 784 042</b>	<b>8 148 161</b>	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 528 470</b>	<b>7 784 405</b>	<b>6 861 357</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>							
15 516	-	-	Kassekreditt		-	-	15 516
77 523	48 215	75 648	Leverandørgjeld	6	113 886	64 929	126 059
3 615	2 914	-	Gjeld til konsernselskaper	6	-	-	-
21	46 667	-	Betalbar skatt	10	1 054	48 090	2 121
4 801	5 500	5 356	Skyldig offentlige avgifter		6 264	5 941	5 141
120 000	120 000	140 000	Utbytte		140 750	120 000	120 000
216 739	261 416	195 270	Annen kortsiktig gjeld	6	204 297	222 573	222 620
<b>438 215</b>	<b>484 711</b>	<b>416 274</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>466 251</b>	<b>461 534</b>	<b>491 457</b>
<b>7 398 816</b>	<b>8 334 267</b>	<b>8 668 330</b>	<b>Sum gjeld</b>		<b>9 190 202</b>	<b>8 350 399</b>	<b>7 480 227</b>
<b>8 976 029</b>	<b>9 896 591</b>	<b>10 228 429</b>	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 692 233</b>	<b>9 727 198</b>	<b>8 768 440</b>

Oslo, 15. februar 2007

Grace Reksten Skaugen  
styrets leder

Mari Fjørbu Åmdal  
ansattvalgt styremedlem

Bjørnar Inge Sletten  
ansattvalgt styremedlem

Ottar Brage Guttelvik  
styremedlem

Gerd Kjellaug Berge  
styremedlem

Trond R. Reinertsen  
styremedlem

Finn Berg Jacobsen  
styremedlem

Erik Løfsnes  
administrerende direktør



## KONTANTSTRØMOPPSTILLING 01.01-31.12

Alle tall i NOK 1000

ENTRA EIENDOM AS			ENTRA EIENDOM KONSERN			
2004	2005	2006		2006	2005	2004
			<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
135 436	148 835	189 756	Resultat før skattekostnad	236 452	229 963	187 108
-15 874	-46 687	-46 667	Periodens betalte skatt	-49 325	-47 041	-15 874
-122 843	-16 351	-30 617	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-12 356	-31 758	-136 325
-	-	-4 176	Tap/gevinst ved salg av aksjer	-4 176	-	-
93 086	99 579	120 215	Ordinære avskrivninger	179 128	151 921	145 030
118 479	-15 113	3 032	Endring i kundefordringer	11 111	-10 249	171 716
65 863	-29 308	27 433	Endring i leverandørgjeld	44 967	-61 130	111 231
253 628	-4 195	-141 690	Endring i andre tidsavgrensningsposter	-115 901	31 840	104 255
<b>527 775</b>	<b>136 760</b>	<b>117 286</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>289 899</b>	<b>263 547</b>	<b>567 141</b>
			<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
293 670	85 040	288 919	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	131 064	205 148	394 910
-771 640	-724 358	-507 844	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-976 405	-1 178 897	-1 078 680
-	-	4 676	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	16 326	46 256	-
-162 506	-169 487	-126 806	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-103 849	-618	-118 353
-166 528	-20 012	-131 748	Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	-219	-	-167 294
-	19 751	45 125	Innbetalinger ved salg av andre investeringer	46 077	19 418	-
<b>-807 004</b>	<b>-809 066</b>	<b>-427 679</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-887 007</b>	<b>-908 693</b>	<b>-969 416</b>
			<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
940 000	2 614 042	372 000	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	692 309	2 614 405	940 000
3 615	76 366	-	Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	-	31 743	-
-326 838	-1 685 412	-7 881	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-8 244	-1 685 412	-326 838
-153 473	-701	-69 204	Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-24 333	-	-128 869
15 516	-15 516	-	Netto endring i kassekreditt	-	-15 516	15 516
-250 000	-120 000	-120 000	Utbetalinger av utbytte	-120 000	-120 000	-250 000
-90 874	-23 000	-	Utbetalinger av konsernbidrag	-	-	-
<b>137 946</b>	<b>845 779</b>	<b>174 915</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>539 731</b>	<b>825 220</b>	<b>249 809</b>
<b>-141 282</b>	<b>173 472</b>	<b>-135 477</b>	<b>NETTO ENDRING I KONTANTER OG KONTANTEKVIVALENTER</b>	<b>-57 377</b>	<b>180 073</b>	<b>-152 467</b>
147 155	5 873	179 346	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	190 325	10 252	162 719
5 873	179 346	43 868	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	132 949	190 325	10 252

# Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 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, Krabrugata 3 AS, Entra Kultur 1 AS, Papirbredden Eiendom AS, Kristiansand Kunnskapspark Eiendom AS, Kjørbo Parken AS, Brattørkaia AS (underkonsern med datterselskapene Brattørkaia 14 AS, Brattørkaia 15AB-16 AS, Brattørkaia 17A AS, Brattørkaia 17B AS), Optimo AS (underkonsern med Optimo Prosjekt AS, Aslakveien Utvikling AS, Optimo Forvaltning AS, Optimo Eiendom AS, Brekkeveien 8 AS og Ringstabekk 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 optakstidspunktet.

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 på markedsmessige vilkår. Frikjøp periodiseres over en anslått ledighetsperiode dersom lokalene blir stående tomme.

## PENSJONER

Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser beregnes etter lineær opptjening basert på forutsetninger om diskonteringsrente, fremtidig regulering av lønn, pensjoner og ytelser fra folketrygden, fremtidig 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 antattgjennomsnittlig gjenværende opptjeningstid hvis avvikene ved årets

begynnelse overstiger 10 prosent 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 opptjeningsstid.

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 prosent på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring 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, MASKINER OG INVENTAR

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 representerer påkostninger eller forbedringer balanseføres, den resterende del kostnadsføres. Den regnskapsmessige konsekvens fremgår av note 3.

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 aktiveres 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.

#### 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 FORPLIKTELSE

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 fremleiebeløpets størrelse i beregningen av diskontert nåverdi. Det er videre gjort forutsetninger om utleie av tomme lokaler etter en anslått tomgangsperiode. En antatt fremleiepris 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 swapet til flytende rente). Selskapet har deretter gjennom rentebytteavtaler konvertert til fast rente med ulik løpetid. For informasjon om løpetider, se note 5. 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.

# Noter

## NOTE 1 EGENKAPITAL

Alle tall i NOK 1000

### ENTRA EIENDOM AS

	AKSJEKAPITAL	OVERKURS- FOND	ANNEN EK	SUM
Egenkapital pr 31.12.05	142 194	1 271 984	148 146	1 562 324
Årets resultat			137 775	137 775
Avsatt utbytte			-140 000	-140 000
<b>EGENKAPITAL PR 31.12.06</b>	<b>142 194</b>	<b>1 271 984</b>	<b>145 921</b>	<b>1 560 099</b>

### ENTRA EIENDOM KONSERN

	AKSJEKAPITAL	OVERKURS- FOND	ANNEN EK	MINORITETS- INTERESSER	SUM
Egenkapital pr 31.12.05	142 194	1 271 984	-83 635	46 256	1 376 799
Årets resultat			170 642		170 642
Avsatt utbytte			-140 000		-140 000
Minoritetsinteresser				94 590	94 590
<b>EGENKAPITAL PR 31.12.06</b>	<b>142 194</b>	<b>1 271 984</b>	<b>-52 993</b>	<b>140 846</b>	<b>1 502 031</b>

## NOTE 2 IMMATERIELLE EIENDELER

Alle tall i NOK 1000

### ENTRA EIENDOM KONSERN

	GOODWILL
Anskaffelseskost 31.12.05	-
Tilgang	15 749
Avgang	-
<b>Anskaffelseskost 31.12.06</b>	<b>15 749</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.05	-
Avskrivninger	787
Avgang	-
<b>Akkumulerte avskrivninger 31.12.06</b>	<b>787</b>
<b>BALANSEFØRT VERDI 31.12.06</b>	<b>14 961</b>

Forventet økonomisk levetid 5 år  
Avskrivningsplan Lineær

Goodwillen relaterer seg i sin helhet til kjøp av aksjer i Optimo AS.

## NOTE 3 VARIGE DRIFTSMIDLER

Alle tall i NOK 1000

### ENTRA EIENDOM AS

	TOMTER *)	BYGNINGER	MASKINER	DRIFTS- LØSØRE	ANLEGG UNDER UTFØRELSE *)	SUM VARIGE DRIFTS- MIDLER
Anskaffelseskost 31.12.05	624 742	5 534 484	323	63 371	250 527	6 473 447
Tilgang	13 397	141 758	-	17 383	439 445	611 983
Avgang	-7 498	-222 679	-54	-21 071	-104 139	-355 441
<b>Anskaffelseskost 31.12.06</b>	<b>630 641</b>	<b>5 453 563</b>	<b>269</b>	<b>59 683</b>	<b>585 834</b>	<b>6 729 990</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.05	-	414 877	138	31 588	-	446 603
Avskrivninger **)		110 185	58	10 110	-	120 353
Avgang		-12 007	-54	-21 071	-	-33 132
<b>Akkumulerte avskrivninger 31.12.06</b>	<b>-</b>	<b>513 055</b>	<b>142</b>	<b>20 627</b>	<b>-</b>	<b>533 824</b>
<b>BALANSEFØRT VERDI 31.12.06</b>	<b>630 641</b>	<b>4 940 508</b>	<b>127</b>	<b>39 056</b>	<b>585 834</b>	<b>6 196 165</b>

Forventet økonomisk levetid	50 år	4 år	3-5 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær

Tilgang bygninger inkluderer aktiverte byggelånsrenter med kr. 15.573.974,-. Gevinst ved salg av anleggsmidler utgjør kr. 31.746.650,-. Tap ved salg av anleggsmidler utgjør kr. 1.129.506,-. Netto gevinst utgjør kr. 30.617.144,-. Det er i 2006 solgt 10 eiendommer. Årets aktiverte rehabiliteringskostnader utgjør kr. 41.997.997,-.

### ENTRA EIENDOM KONSERN

	TOMTER *)	BYGNINGER	MASKINER	DRIFTS- LØSØRE	ANLEGG UNDER UTFØRELSE *)	SUM VARIGE DRIFTS- MIDLER
Anskaffelseskost 31.12.05	968 097	8 398 692	412	72 050	358 672	9 797 922
Tilgang	23 954	568 668	439	18 527	831 008	1 442 596
Avgang	-18 585	-251 316	-54	-23 066	-106 439	-399 460
<b>Anskaffelseskost 31.12.06</b>	<b>973 465</b>	<b>8 716 044</b>	<b>797</b>	<b>67 511</b>	<b>1 083 241</b>	<b>10 841 059</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.05	-	620 560	157	36 553	-	657 269
Avskrivninger **)	-	167 916	84	10 611	-	178 611
Avgang	-	-12 606	-54	-22 518	-	-35 178
<b>Akkumulerte avskrivninger 31.12.06</b>	<b>-</b>	<b>775 870</b>	<b>187</b>	<b>24 645</b>	<b>-</b>	<b>800 703</b>
<b>BALANSEFØRT VERDI 31.12.06</b>	<b>973 465</b>	<b>7 940 174</b>	<b>610</b>	<b>42 866</b>	<b>1 083 241</b>	<b>10 040 356</b>

Forventet økonomisk levetid	50 år	4 år	3-5 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær

Tilgang bygninger inkluderer aktiverte byggelånsrenter i konsernet med kr. 23.276.210,-. Gevinst ved salg av anleggsmidler i konsernet utgjør kr. 13.485.441,-. Tap ved salg av anleggsmidler i konsernet utgjør kr. 1.129.506,-. Netto gevinst utgjør kr. 12.355.935,-. Det er i 2006 solgt 12 eiendommer. Årets aktiverte rehabiliteringskostnader utgjør kr. 64.456.235,-.

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

\*\*) Differansen mellom årets avskrivninger i noten og sum avskrivninger i resultatregnskapet er kr. 138.513,- for Entra Eiendom AS og kr. 270.980,- for konsernet. Det er aktivert driftsløsøre hvor avskrivningene belastes felleskostnader til fordeling på leietakerne i balansen.

## NOTE 4 DATTERSELSKAP, TILKNYTTET SELSKAP M V

Alle tall i NOK 1000

### ENTRA EIENDOM AS

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

	ANSKAFFELSES- TIDSPUNKT	FORRET- NING- KONTOR	EIER- OG STEMME- ANDEL	BALANSE- FØRT VERDI
<b>Datterselskap:</b>				
Entra Service AS	20.09.2000	Oslo	100%	3 418
Universitetsgaten 2 AS	03.09.2001	Oslo	100%	215 096
Biskop Gunnerusgt. 14 AS	26.03.2001	Oslo	100%	262 919
Instituttveien 24 AS	17.12.2001	Oslo	100%	58 714
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 Parken AS	21.12.2005	Oslo	100%	130 014
Papirbredden Eiendom AS	10.01.2005	Oslo	60%	60 446
Kristiansand Kunnskapspark Eiendom AS	04.07.2005	Oslo	51%	6 879
Brattørkaia AS	31.01.2006	Oslo	52%	12 753
Optimo AS	02.10.2006	Oslo	51%	100 491
				<b>976 243</b>
<b>Felleskontrollert virksomhet:</b>				
UP Entra AS	31.12.2003	Hamar	50%	14 297
<b>Tilknyttet selskap:</b>				
Oslo S. Utvikling AS	01.07.2004	Oslo	33,3 %	111 621
Kongsvinger Kompetanse- og Næringscenter AS	06.07.2006	Kongsvinger	20,0 %	1 404
Kunnskapsbyen Eiendom AS	31.12.2004	Oslo	33,75%	3 746
Youngstorget Parkeringshus AS	16.11.2005	Oslo	21,28%	250
				<b>131 318</b>

### ENTRA EIENDOM KONSERN

Investeringene i datterselskaper regnskapsføres etter kostmetoden.

	TOTALT	MAJORITET 51%	MINORITET 49%
<b>Merverdianalyse Optimo AS:</b>			
Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet	79 266	40 426	38 840
Henførbart merverdi bygg	120 689	61 551	59 138
Utsatt skatt	-33 793	-17 234	-16 559
Sum	166 162	84 743	81 419
Goodwill		15 749	
<b>Anskaffelseskost</b>		<b>100 491</b>	

Investeringene i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.



	OSLO S. UTVIKLING AS	UP-ENTRA AS	ØVRIGE	TOTALT
<b>Merverdianalyse</b>				
Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet	24 329	13 311	5 634	43 274
Henførbare merverdi	87 293	986	266	88 544
<b>ANSKAFFELSESKOST</b>	<b>111 622</b>	<b>14 297</b>	<b>5 900</b>	<b>131 818</b>
<b>Beregning av årets resultatandel</b>				
Andel årets resultat	-5 571	3 673	-92	-1 990
Avskrivning henførbare merverdi	-	-20	-	-20
<b>ÅRETS RESULTATANDEL</b>	<b>-5 571</b>	<b>3 653</b>	<b>-92</b>	<b>-2 010</b>
<b>Beregning av balanseført verdi 31.12.06</b>				
Balanseført verdi 01.01.06	107 462	15 583	4 258	127 304
Tilgang/avgang i perioden	-646	2 100	1 404	2 858
Årets resultatandel	-5 571	3 653	-92	-2 010
<b>BALANSEFØRT VERDI 31.12.06</b>	<b>101 244</b>	<b>21 337</b>	<b>5 571</b>	<b>128 152</b>
Uavskrevet henførbare merverdi 31.12.06	87 293	946	266	88 505
Avskrivningssats henførbare merverdi *)	0%	2%	0%	

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

## NOTE 5 FORDRINGER, GJELD OG FINANSIELLE INSTRUMENTER

Alle tall i NOK 1000

	ENTRA EIENDOM AS		ENTRA EIENDOM KONSERN	
	2006	2005	2006	2005
<b>Andel fordringer med forfall senere enn ett år</b>				
Lån til foretak i samme konsern	2 517 195	2 385 447	-	-
Andre langsiktige fordringer *)	109 531	154 680	109 752	155 771
<b>SUM</b>	<b>2 626 726</b>	<b>2 540 127</b>	<b>109 752</b>	<b>155 771</b>

\*) 79 MNOK er langsiktige lån til tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet.

	ENTRA EIENDOM AS		ENTRA EIENDOM KONSERN	
	2006	2005	2006	2005
<b>Andel langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</b>				
Obligasjonsgjeld	1 770 000	1 570 000	1 770 000	1 570 000
Annen langsiktig gjeld	28 038	23 000	348 060	23 000
<b>SUM</b>	<b>1 798 038</b>	<b>1 593 000</b>	<b>2 118 060</b>	<b>1 593 000</b>
<b>Gjeld sikret ved pant</b>				
	2006	2005	2006	2005
Gjeld sikret ved pant	1 100 000	1 100 000	1 480 309	1 100 000
<b>Pantsatte eiendeler:</b>				
Bygninger og tomter	737 275	751 519	1 243 050	751 519
Biler	-	-	441	-
<b>SUM</b>	<b>737 275</b>	<b>751 519</b>	<b>1 243 491</b>	<b>751 519</b>

I MNOK	ENTRA EIENDOM AS		ENTRA EIENDOM KONSERN		
		2006	2005	2006	2005
<b>Forfallsstruktur langsiktig gjeld</b>	<b>ÅR</b>	<b>LÅNEBELØP</b>	<b>LÅNEBELØP</b>	<b>LÅNEBELØP</b>	<b>LÅNEBELØP</b>
	2006	–	2 215	–	2 215
	2007	2 958	714	2 959	714
	2008	778	656	778	656
	2009	1 028	1 003	1 058	1 003
	2010	1 604	1 603	1 634	1 603
	2011	4	–	4	–
	Senere enn 5 år	1 774	1 593	2 094	1 593
	<b>TOTALT</b>	<b>8 148</b>	<b>7 784</b>	<b>8 528</b>	<b>7 784</b>

### Ubenyttede trekkrettigheter

Selskapet signerte 22.12.2006 nye lånefasiliteter som innebærer en vesentlig forbedring av forfallsstrukturen for selskapets gjeld.

De nye lånefasilitetene skal dels refinansiere eksisterende gjeld, dels finansiere fremtidige investeringer, og dels fungere som back stop for selskapets sertifikatportefølje. Forfallsstrukturen for selskapets nye utrukne lånefasiliteter er pr. 31.12.2006 som følger:

I MNOK	ENTRA EIENDOM AS		ENTRA EIENDOM KONSERN	
		2006		2006
<b>Forfallsstruktur kommiterte, utrukne lånefasiliteter</b>	<b>ÅR</b>	<b>LÅNEBELØP</b>	<b>LÅNEBELØP</b>	
Back stop	2010	1 000		1 000
Revolverende trekkrettighet/back stop	2011	1 900		1 900
Langsiktig lån	2014	1 500		1 500
Langsiktig lån	2016	1 200		1 200
Prosjektlån datterselskap	2023	–		85
Prosjektlån datterselskap	2026	–		185
	<b>TOTALT</b>	<b>5 600</b>		<b>5 870</b>

Av Entra Eiendom AS' nye lånefasiliteter ble det den 10.01.2007 trukket MNOK 1.000 på langsiktig lån med forfall 2016, for å refinansiere banklån med forfall 2009.

### Særskilte vilkår i Entra Eiendom AS 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 Henrik Ibsens gate 110 (tidligere Drammensveien 42) i Oslo. Långiver har også pant i leieinntektene knyttet til eiendommen. Datterselskaper hvor Entra Eiendom AS ikke er 100% eier, er i tillegg finansiert separat.

### Rentesikring og finansielle instrumenter

Renteopposisjoneringen 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.

- Vektet durasjon i intervallet 3–6 år, med normalnivå på 4. Durasjonen pr. 31.12.2006 var 4,0 år.
- Segmentering av rentebinding mellom ulike forfallstidspunkter.

		ENTRA EIENDOM AS	ENTRA EIENDOM KONSERN
<b>Porteføljen av rentesikringsforretninger har følgende forfallsstruktur:</b>		2006	2006
	ÅR	LÅNEBELØP	LÅNEBELØP
	Opp til 1 år	35%	2 794 150
	1–2 år	1%	100 000
	2–4 år	12%	1 000 000
	4–6 år	12%	950 000
	6–8 år	12%	950 000
	Utover 8 år	28%	2 300 000
		100%	8 094 150
			8 474 459

Gjennomsnittrente for Entra Eiendom AS portefølje av lån og rentesikringsinstrumenter var 5,14 % pr. 31.12.06.

## NOTE 6 MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN

Alle tall i NOK 1000

### ENTRA EIENDOM AS

Fordringer	2006	2005
Kundefordringer	5 283	1 039
Andre kortsiktige fordringer	11 844	–
Fordring konsernselskaper	2 517 195	2 385 447
<b>SUM</b>	<b>2 534 321</b>	<b>2 386 486</b>

Gjeld	2006	2005
Leverandørgjeld	4 064	1 085
Annen kortsiktig gjeld	54	–
Gjeld til konsernselskaper	–	2 914
<b>SUM</b>	<b>4 118</b>	<b>3 999</b>

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 7 BUNDNE MIDLER

Alle tall i NOK 1000

Beholdningen av kontanter ved periodens slutt fremgår av kontantstrømanalysen.

	ENTRA EIENDOM AS	ENTRA EIENDOM KONSERN
Bundne skattetrekkmidler utgjør:	5 096	5 623
Andre bundne innskuddsmidler	–	1 272

## NOTE 8 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 9 PENSJONER

Alle tall i NOK 1000

Selskapet har pensjonsordninger som omfatter i alt 126 personer. Ordningene gir rett til definerte fremtidige 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 hatt en kollektiv livrenteordning som var dekket gjennom et forsikringsselskap. I tråd med styrets beslutning av 18.12.2006 ble ordningen avviklet pr. 31.12.2006. Pr. 31.12.2006 er det ikke bokført noen forpliktelse knyttet til den kollektive livrenten i regnskapet. Sum forpliktelse i oppstillingen nedenfor viser i sin helhet forpliktelse knyttet til den ordinære pensjonsordningen i Statens Pensjonskasse. Forhandlinger om kompensasjon av bortfall av kollektiv livrenteordning er ikke foretatt og er derfor ikke hensyntatt i regnskapet.

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

	ENTRA EIENDOM AS		ENTRA EIENDOM KONSERN	
	2006	2005	2006	2005
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	11 376	8 603	11 376	9 875
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	4 068	3 207	4 068	3 345
– Avkastning på pensjonsmidler	-2 800	-2 333	-2 800	-2 445
Resultatført estimatendring	3 022	1 377	3 022	1 429
Administrasjonskostnad SPK	186	117	186	137
Arbeidsgiveravgift	2 383	1 547	2 383	1 740
<b>NETTO PENSJONSKOSTNAD</b>	<b>18 236</b>	<b>12 518</b>	<b>18 236</b>	<b>14 081</b>

	ENTRA EIENDOM AS		ENTRA EIENDOM KONSERN	
	31.12.06	31.12.05	31.12.06	31.12.05
Beregnete pensjonsforpliktelser pr 31.12	96 843	75 252	96 843	79 434
Pensjonsmidler pr 31.12	-50 427	-48 796	-50 427	-51 419
Ikke resultatført virkning av estimatavvik	-36 825	-22 450	-36 825	-23 401
<b>Balanseført netto pensjonsforpliktelse før arbeidsgiveravgift</b>	<b>9 591</b>	<b>4 007</b>	<b>9 591</b>	<b>4 613</b>
Arbeidsgiveravgift	1 352	565	1 352	650
<b>NETTO PENSJONSFORPLIKTELSE ETTER ARB.G.AVGIFT</b>	<b>10 944</b>	<b>4 571</b>	<b>10 944</b>	<b>5 264</b>

### Forutsetninger:

Diskonteringsrente	4,35%
Forventet lønnsregulering	4,50%
Forventet pensjonsøkning/G-regulering	4,20%
Forventet avkastning på fondsmidler	5,40%
Forventet uttaksprosent AFP-ordningen	30,00%

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

Optimo AS har en kollektiv pensjonsordning med Vital Forsikring. Ordningen er en ren innskuddsavtale tilsvarende 4 % av lønn mellom 1G og 12G. Utbetalingstidspunkt som kollektiv livrente var opprinnelig 62 år. I henhold til endringer vedtatt i Statsbudsjettet for 2007 er utbetalingstidspunktet endret til 67 år, men med redusert utbetalingsperiode fra 15 til 10 år. I tillegg er det tegnet en risikopensjonsordning tilsvarende 66 % av lønn med tilknyttet innskudds- og premiebetalingsfritak ved uførhet.

## NOTE 10 SKATT

Alle tall i NOK 1000

	ENTRA EIENDOM AS		ENTRA EIENDOM KONSERN	
	2006	2005	2006	2005
<b>Årets skattekostnad fordeler seg på:</b>				
Betalbar skatt	-	46 667	149	48 090
For lite avsatt i fjor	-	46 667	-	44 951
Korreksjon utsatt skatt ifjor	-	-	-	-31
Effekt av tilgang konsernselskap	-	-	-34 244	-
Skatteeffekt konsernbidrag ført mot investering	-7 504	-	-	-
Endring i utsatt skatt	59 485	-49 610	99 274	-25 593
<b>SUM SKATTEKOSTNAD</b>	<b>51 981</b>	<b>43 724</b>	<b>65 179</b>	<b>67 417</b>
<b>Beregning av årets skattegrunnlag:</b>				
Resultat før skattekostnad	189 756	148 835	236 452	229 963
Mottatt konsernbidrag ført mot investering	26 800	-	-	-
Permanente forskjeller *)	-2 779	7 321	-10 822	7 521
<b>Grunnlag for årets skattekostnad</b>	<b>213 777</b>	<b>156 156</b>	<b>225 630</b>	<b>237 485</b>
Korrigeringskorreksjonsinntekt 2004	-	-166 667	-	-157 136
Korrigerings utsatt skatt 2005	-1 329	-	-1 258	-
Endring i forskjeller som inngår i beregning av utsatt skatt	-212 448	177 177	-220 606	91 403
<b>ÅRETS SKATTEGRUNNLAG</b>	<b>0</b>	<b>166 667</b>	<b>3 766</b>	<b>171 752</b>
<b>Oversikt over midlertidige forskjeller:</b>				
Fordringer	-280	-853	-280	-1 789
Anleggsmidler	284 990	249 860	760 181	585 028
Avsetning etter god regnskapsskikk	-61 674	-80 561	-62 760	-82 166
Pensjoner	-9 591	-4 007	-9 591	-4 613
Gevinst- og tapskonto	152 940	135 969	151 970	134 249
<b>Netto midlertidige forskjeller</b>	<b>366 385</b>	<b>300 410</b>	<b>839 520</b>	<b>630 709</b>
Korreksjonsinntekt til fremføring	-185 532	-333 333	-185 532	-333 333
Underskudd til fremføring	-16 474	-15 145	-166 086	-164 023
<b>GRUNNLAG FOR UTSATT SKATT I BALANSEN</b>	<b>164 379</b>	<b>-48 068</b>	<b>487 902</b>	<b>133 353</b>
28 % utsatt skatt	46 026	-13 459	136 613	37 339
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	-	-	-	-

	ENTRA EIENDOM AS		ENTRA EIENDOM KONSERN	
	2006	2005	2006	2005
<b>Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:</b>				
Skatt på årets skattegrunnlag	-	46 667	1 054	48 090
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	-	<b>46 667</b>	<b>1 054</b>	<b>48 090</b>
<b>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 28 % av resultat før skatt:</b>				
28 % skatt av resultat før skatt	53 132	41 674	66 206	64 390
Korreksjon utsatt skatt	-372	-	2 002	921
Permanente forskjeller (28 % *)	-778	2 050	-3 030	2 106
<b>BEREGNET SKATTEKOSTNAD</b>	<b>51 981</b>	<b>43 724</b>	<b>65 179</b>	<b>67 417</b>
Nominell skattesats	28%	28%	28%	28%

\*) Inkluderer: ikke fradragsberettigede kostnader, som feks representasjon og gevinst ved salg av aksjer.

## NOTE 11 LEIEINNTEKTER

Alle tall i NOK 1000

	ENTRA EIENDOM AS		ENTRA EIENDOM KONSERN	
	2006	2005	2006	2005
<b>Geografisk fordeling</b>				
Øst-Norge	507 753	425 391	793 838	703 227
Sør-Norge	82 881	108 339	85 561	108 339
Vest-Norge	108 422	104 080	108 422	104 080
Midt- og Nord Norge	99 458	90 270	103 238	91 293
<b>SUM</b>	<b>798 515</b>	<b>728 080</b>	<b>1 091 060</b>	<b>1 006 939</b>

## NOTE 12 LØNSSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSER MM.

Alle tall i NOK 1000

	ENTRA EIENDOM AS		ENTRA EIENDOM KONSERN	
	2006	2005	2006	2005
<b>Lønns- og personalkostnader</b>				
Lønn, honorarer mv.	39 598	37 057	43 801	44 987
Arbeidsgiveravgift	6 513	8 182	7 207	9 317
Pensjonskostnader	8 376	11 290	8 333	12 660
Andre ytelser	337	489	411	815
Andre personalkostnader	4 248	7 373	4 287	8 032
<b>SUM</b>	<b>59 072</b>	<b>64 390</b>	<b>64 039</b>	<b>75 810</b>

I gjennomsnitt har det i løpet av regnskapsåret vært 121 ansatte i Entra Eiendom AS og 140 i konsernet.



	LØNN	RESULTAT- AVHENGIG LØNN	NATURAL- YTELSER	PENSJON SPK *)	PENSJON LIVRENTE **)	SAMLET GODT- GJØRELSE
<b>Ytelser til ledende personer</b>						
<b>Ledende ansatte</b>						
Erik Løfsnes, administrerende direktør	1 856	625	142	121	914	3 658
Torodd Bøystad, viseadministrerende direktør	1 413	148	131	121	857	2 669
Anne Kathrine Slungård, markedsdirektør	1 111	15	69	121	–	1 316
Nils Fredrik Skau, teknisk direktør	784	80	112	121	–	1 097
Kjell Otto Larssen, økonomidirektør/CFO	1 253	126	134	121	135	1 769
Ole Sæthre, direktør finansiering og investering, sluttet	725	132	77	80	46	1 060
Rune Olsø, strategidirektør	1 006	10	66	121	–	1 203
Sverre Vågan, direktør menneskelige ressurser	850	88	129	121	10	1 198
Mona Jacobsen, kommunikasjonsdirektør	850	88	118	121	33	1 210
<b>SUM</b>	<b>9 847</b>	<b>1 312</b>	<b>979</b>	<b>1 047</b>	<b>1 994</b>	<b>15 180</b>

\*) Pensjon SPK: Kollektiv ordning i Statens Pensjonskasse.

\*\*\*) Kollektiv livrenteordning i Storebrand Livsforsikring for medlemmer av 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. I tråd med styrets beslutning av 18.12.2006 ble ordningen avvirket pr. 31.12.2006.

Det utbetales ikke honorarer til ansatte i Entra Eiendom AS for styreverv og lignende i datterselskaper.

Administrerende direktør skal ha en bonus som fastsettes ut fra en vurdering av oppnådde mål, og den kommer til utbetaling i det etterfølgende år. Eventuell bonus for 2006 fastsettes av styret først i 2007. Avhengig av ansettelsestid har daglig leder rett til etterlønn begrenset oppad til 24 måneder.

#### Godtgjørelse til styret og styrets underkomiteer

I 2006 ble det utbetalt styrehonorarer for 2005 med kr.300.000,- til styreleder og kr. 150.000,- til styrets 6 øvrige medlemmer, dette utgjør samlet kr. 1.200.000,-. I tråd med generalforsamlingsvedtak av 19.06.2006 er det fastsatt følgende honorar for styret og underkomiteer av styret med virkning fra vedtaksdato:

- styrets leder kr. 320.000,-
- styrets 6 øvrige medlemmer kr. 160.000,-
- revisjonskomiteens leder kr. 50.000,-
- revisjonskomiteens medlem kr. 35.000,-
- kompensasjonskomiteens leder kr. 35.000,-
- kompensasjonskomiteens medlem kr. 20.000,-.

Revisjonskomiteen og kompensasjonskomiteen består av 2 styremedlemmer.

<b>Godtgjørelse til revisor</b>	<b>ENTRA EIENDOM AS</b>	<b>ENTRA EIENDOM KONSERN</b>
Lovpålagt revisjon	1 833	2 358
Andre attestasjonstjenester	–	98
Skatterådgivning	80	163
Andre tjenester utenfor revisjonen	197	197
Due diligence	616	616
Regnskapsmessig rådgivning knyttet til overgangen til IFRS	270	270
<b>SAMLET GODTGJØRELSE TIL REVISOR</b>	<b>2 996</b>	<b>3 701</b>

## NOTE 13 MARKEDSBASERTE AKSJER, OBLIGASJONER OG SERTIFIKATER

Alle tall i NOK 1000

ENTRA EIENDOM AS	2006		2005	
	BALANSEFØRT	MARKEDS-	BALANSEFØRT	MARKEDS-
Utsteder	VALUTA	VERDI	VERDI	VERDI
Pengemarkedsfond, Orkla Finans Likviditet	NOK	20 637	21 212	20 612
<b>SUM PENGEMARKEDSFOND</b>		<b>20 637</b>	<b>21 212</b>	<b>20 612</b>

Pengemarkedsfond er vurdert til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

ENTRA EIENDOM KONSERN	2006		2005	
	BALANSEFØRT	MARKEDS-	BALANSEFØRT	MARKEDS-
	VALUTA	VERDI	VERDI	VERDI
Pengemarkedsfond	NOK	22 037	22 612	20 612
Børsnoterte aksjer	NOK	14 807	14 807	-
Andre aksjer	NOK	3 966	3 966	-
<b>MARKEDSBASERTE AKSJER, OBLIGASJONER OG SERTIFIKATER TOTALT</b>		<b>40 810</b>	<b>41 385</b>	<b>20 612</b>

Alle aksjer klassifisert som omløpsmidler eies av Optimo AS.

## NOTE 14 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Alle tall i NOK 1000

	ENTRA EIENDOM AS		ENTRA EIENDOM KONSERN	
	2006	2005	2006	2005
Forvaltning, drift og utvikling av eiendommer	127 118	110 898	146 541	127 357
Lønns- og personalkostnader	59 072	64 390	64 039	75 810
Øvrige administrative kostnader	60 728	48 162	64 945	53 614
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>246 917</b>	<b>223 450</b>	<b>275 525</b>	<b>256 782</b>

## NOTE 15 ANDRE AVSETNINGER FOR FORPLIKTELSE

Alle tall i NOK 1000

	ENTRA EIENDOM AS		ENTRA EIENDOM KONSERN	
	2006	2005	2006	2005
Garantavsetning	-	-	1 000	1 000
Avsetning innleieforhold	48 277	61 507	48 277	61 507
<b>SUM ANDRE AVSETNINGER FOR FORPLIKTELSE</b>	<b>48 277</b>	<b>61 507</b>	<b>49 277</b>	<b>62 507</b>

## NOTE 16 GARANTI OG KAUSJONSANSVAR

Optimo konsernet har garantiansvar ovenfor kredittinstitusjoner for stille bankgarantier pålydende TNOK 7.200. For øvrig er det ikke stillet kausjoner eller pådratt garantiansvar ovenfor tredjemann.

Til generalforsamlingen i Entra Eiendom AS

### Revisjonsberetning for 2006

Vi har revidert årsregnskapet for Entra Eiendom AS for regnskapsåret 2006, som viser et overskudd på MNOK 137,8 for morselskapet og et overskudd på MNOK 170,6 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 regnskapsskikk 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 rettviseende bilde av selskapets og konsernets økonomiske stilling 31. desember 2006 og av resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapsskikk
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets 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, 15. februar 2007

**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Bjørn Egil Johannessen  
Statsautorisert revisor



Fredrikstad politistasjon



Brannsyn på politistasjonen

Inngangsparti Fredrikstad tingrett



Tid for nye lysør



NAVN: Berit Helene Signeboen  
STILLING: Driftsansvarlig i region Østlandet  
ALDER: 54  
Jobbet i Entra siden 2000

Det beste med min arbeidsdag er alle utfordringene, den daglige kontakten med hyggelige, positive leietakere, samholdet med mine nærmeste kolleger og ikke minst alle de flotte Entra-ansatte.



# \* 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:

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 eiernes, ansattes og andres interesser i selskapet. Med bakgrunn i at det i 2005 ble implementert ny organisasjonsmodell for bedre å støtte opp under verdikjeden og for å legge til rette for videre utvikling av selskapet, har selskapet gjennom 2006 ferdigstilt en ny modell for virksomhetsstyring kalt Entramodellen. Modellens utgangspunkt er selskapets strategi og overordnede mål, og det er lagt vekt på å etablere og kvalitetssikre gode arbeidsprosesser som ledd i et kontinuerlig risikoforebyggende arbeid. Entramodellen er internt utviklet i samråd med en aktiv ledelse og med forankring i styre, revisjonskomité og de ansattes organisasjoner, med en bred involvering av ansatte. Modellen integrerer overordnet styring med rutiner for støttefunksjoner og kjernevirksomheten i verdikjeden. Det vises til nærmere omtale av Entramodellen under «Virksomheten vår – strategisk fokus».

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 ytterligere forbedret risikohåndtering.

## 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.*

*De børsnoterte selskapene forvalter en betydelig del av kapitalen i samfunnet og står for en stor del av verdiskapingen. Det er derfor i samfunnets interesse at selskapene styres og ledes på en betryggende måte. Det er internasjonal konkurranse om norske og utenlandske investorers kapital. Derfor må norske selskaper og det norske aksjemarket fremstå som attraktive også på området eierstyring og selskapsledelse.*

*Anbefalingen skal bidra til å styrke tilliten til selskapene blant aksjeeiere, i kapitalmarkedet og hos andre interessenter. Gode relasjoner til samfunnet og de interessenter som berøres av virksomheten, er også av betydning for selskapene, og det enkelte selskap bør derfor også vurdere egne retningslinjer som ivaretar slike hensyn.»*

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

Redegjørelsen er basert på NUES anbefaling for god eierstyring og selskapsledelse av 28. november 2006, som er en revidert utgave av den norske anbefalingen av 8. desember 2005. Redegjørelsen baserer seg på følg- eller forklar-prinsippet. Med bakgrunn i selskapets eiersituasjon, og at selskapet ikke er notert på Oslo Børs, er det flere punkter i anbefalingen som ikke er relevant for selskapet. I tråd med følg- eller forklar-prinsippet kommenteres også disse punktene.

I tillegg til det som omfattes av den norske anbefalingen tas det også i pkt. 16 med en kort redegjørelse om konsernet og konsernets ledelse.

## 1. REDEGJØRELSE FOR EIERSTYRING OG SELSKAPSLEDELSE

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. Disse kommuniseres i organisasjonen i form av Entramodellen, og denne gir også en komplettering i form av prosedyreverk og retningslinjer for virksomhetsområdene.

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 står 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.

Statens eierskapsutøvelse utdypes nærmere i form av regjeringens forslag til ny eierskapsmelding, St.meld. nr 13 (2006–2007) «Et aktivt og langsiktig eierskap», avgitt 8. desember 2006. Her heter det blant annet;

*«Regjeringen legger til grunn at staten skal være en aktiv, langsiktig og forutsigbar eier i viktige norske selskap. Gjennom sitt eierskap ønsker staten å bidra til god og stabil utvikling av næringslivet i Norge. Denne stortingsmeldingen omhandler selskaper som helt eller delvis eies direkte av departementene. I meldingen klargjøres regjeringens mål med statens eierskap i det enkelte selskap. Dette vil danne et bedre grunnlag for et aktivt eierskap. Det vil også lette styrenes strategiske arbeid ved at det klargjør forventninger og mål staten har som eier.*

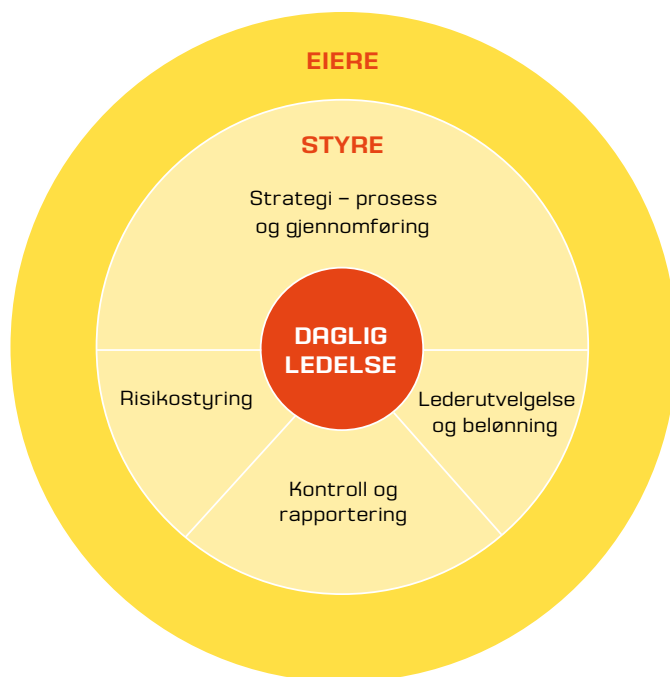
*Staten skal med sitt eierskap bidra til selskapenes langsiktige vekst og industrielle utvikling. Dette krever en aktiv eierskapspolitikk hvor det formuleres forventninger til styrene om å ha høye ambisjoner. Regjeringen vil stille krav til avkastning og utbytte som bygger opp under selskapenes langsiktige mål. Eierskapet skal utøves innenfor rammen av allment aksepterte eierstyringsprinsipper.*

*Regjeringen har langsiktige mål for statens eierskap. Dette innebærer at hensyn til miljø, omstilling, mangfold, etikk, forskning og utvikling må tas med i styrenes vurderinger for å understøtte en langsiktig utvikling.*

*Regjeringen vil legge stor vekt på å vurdere styrenes arbeid på en god og systematisk måte, og på å sette sammen kompetente styrever som kan ivareta aksjonærenes mål.»*



**ROLLER OG ANSVARSFORDELING**  
- EIERE, STYRE, DAGLIG LEDELSE



Nærmere om regjeringens anbefaling til praktisk eierskapsutøvelse i selskaper som helt eller delvis eies av staten omtales i meldingens kap 3 og kap 7. I Stortingsmeldingen gis også en gjennomgang av de aktuelle selskapene, og det gis følgende kategorisering av selskapene (basert på den inndelingen som er anbefalt av statseierskapsutvalget);

1. Selskaper med forretningsmessige mål
2. Selskaper med forretningsmessige mål og nasjonal forankring av hovedkontor
3. Selskaper med forretningsmessige mål og andre spesifikt definerte mål
4. Selskaper med sektorpolitiske mål

Entra Eiendom er i Stortingsmeldingen foreslått i kategori 1 Selskaper med forretningsmessige mål. Det vises for øvrig til Stortingsmeldingens kap 8.1.4 for nærmere omtale av selskapet.

## 2. VIRKSOMHET

Selskapets virksomhet er definert i vedtektenes formålsparagraf (§3), der det heter at « Selskapets hovedformål er å dekke statlige behov for lokaler.

*Selskapet kan eie, kjøpe, selge, drive og forvalte fast eiendom og annen virksomhet som har sammenheng med dette. Sel-*

*skapet kan også eie aksjer eller andeler i og delta i andre selskaper som driver virksomhet som nevnt i forrige punktum. Selskapet skal drives etter forretningsmessige prinsipper..»*

Konsernets strategi og overordnede mål omtales i kapittelet VIRKSOMHETEN VÅR – STRATEGISK FOKUS i årsrapporten side 72. 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 31.12.2006 var 10.692,2 millioner kroner. Den bokførte egenkapitalen eksklusive mino-

ritetsinteresser pr 31.12.2006 var 1.361,2 millioner kroner (12,7 prosent). Basert på et gjennomsnitt av to eksterne, uavhengige verddivurderinger framkommer det merverdier i størrelsesorden 7,7 NOK mrd. i konsernet utover de bokførte verdier. Selskapets verdijusterte egenkapitalandel utgjør således 49 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 2 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 2 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 regnskapsåret 2005 ble det utbetalt et utbytte på 120 millioner kroner, noe som utgjorde 73 prosent av konsernets årsoverskudd etter skatt. I tråd med prinsippene nevnt ovenfor foreslås det et utbytte for regnskapsåret 2006 på 140 millioner kroner. Dette utgjør 82 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 2006.

### Transaksjoner med nærstående

Etter «Foreløpig Norsk RegnskapsStandard om Opplysninger om nærstående parter» forstås nærstående parter å være eiere, styremedlemmer og ledende ansatte, samt disses ektefeller og samboere.

Det er i løpet av 2006 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 etterstrebes å tilfredsstillende anbefalingens krav.

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

- Godkjennelse 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 sakspapirer, og forestår utsending av innkallingen med tilhørende dokumenter. 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 1–2 rådgivere/saksbehandlere fra Eierskapsavdelingen i departementet.

Vanligvis deltar hele styret på generalforsamlingen, men som et minimum deltar styrets leder. 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 valgt 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 7 medlemmer, hvorav 2 er ansattevalgte medlemmer. I følge selskapets vedtekter (§ 5) skal styret ha mellom 5 og 7 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 2 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 ansattevalgte medlemmer. To av de aksjonærvalgte medlemmene er kvinner, og dette er således i tråd med kravene i Aksjelovens § 20–6, 1. punkt om representasjon av begge kjønn i styret i statsaksjeselskaper. Samme paragraf, 2. punktum sier at når det velges to eller flere ansattevalgte medlemmer, så skal begge kjønn være representert. Av de to ansattevalgte styremedlemmene i selskapet er det én kvinne. Hver av de to ansattevalgte medlemmene har to vararepresentanter.

Dagens styresammensetning vurderes å være tilfredsstillende med hensyn på å bidra til å fremme verdiskapingen i selskapet, og samtidig også ivareta aksjonærfellesskapets interesser, og selskapets behov for kompetanse, kapasitet og mangfold. Dette underbygges også av de vurderinger styrets medlemmer og selskapets konsernledelse gjør på individuelt basis i styrets årlige selvevaluering.

Ingen representanter av konsernets daglige ledelse er medlem av styret. Generalforsamling velger styrets leder. Ingen styremedlemmer eier aksjer i selskapet.

#### 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 ett 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. Instruksene stiller også krav til hvordan styremedlemmene skal utøve sine styreverv. Det ble foretatt en gjennomgang av instruksene i 2006, og revidert instruks ble vedtatt i styremøte 24.08.2006. Revisjonen innebar ingen innholdsmessige endringer av instruksene av vesentlig art, men det ble gjort noen mindre justeringer og presiseringer på noen punkter.

### Instruks for daglig ledelse

I styreinstruksene 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.

### 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 økonomirapportering 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 styrets nestleder.

### Styremøter

Det gjennomføres årlig 6 faste styremøter, og det fastsettes årlig en plan for gjennomføring av disse styremøtene. I tillegg innkalles det til ekstra styremøter ved behov. I 2006 ble det gjennomført 7 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, og styret foretar evaluering av egen arbeidsform.
- 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) 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 Kommunikasjonsdirektør (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 (leder) og Ottar Brage Guttelvik. 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 én uke før møtet. Protokoll fra møtet sendes ut senest én 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 (leder) og styremedlem Gerd Kjellaug Berge. I tillegg møter Direktør for 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 1. ordinære styremøtet (februar) 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. Elektronisk versjon av alle styresaker legges også ut på portalen når innkalling til styremøter sendes.

## 10 RISIKOSTYRING OG INTERN KONTROLL

### Styrets ansvar og formål

I Entrass overordnede strategi for risikohåndtering heter det at;

*«Konsernet skal ha en proaktiv tilnærming til risiko. I alle beslutninger og handlinger skal potensiell risiko;*

- identifiseres
- vurderes
- kvantifiseres
- håndteres»

I praksis utøves risikohåndteringen i hvert virksomhetsområde som en naturlig del av arbeidsprosessene.

Styret som helhet følger opp at risikohåndtering ivaretas på en tilfredsstillende måte i de etablerte policies og retningslinjer. Entramodellen er implementert som verktøy i organisasjonen, og integrerer strategi, mål og overordnede prinsipper med rutiner, hjelpemidler og krav til dokumentasjon for stab og forretningsområdene i verdikjeden.

Med bakgrunn i Entras virksomhet og fokusområder er styret og administrasjonen bevisst på at det, som en naturlig del av selskapets virksomhet, må tas risiko for å oppnå selskapets mål. Styret og administrasjonen har etablert flere rutiner og prosedyrer for best mulig å håndtere den risikoeksponering dette innebærer. Dette omfatter blant annet gjennomgående rutineverk ved prosjektutvikling og -gjennomføring, retningslinjer for kjøp og salg av eiendom, finanspolicy og retningslinjer for håndtering av finansiell risiko, samt HMS-policy. Videre foretas det en skriftlig virksomhetsrapportering på hvert styremøte, hvor administrasjonen gir en orientering om pågående aktiviteter innenfor alle virksomhetsområder med fokus på risiko og definerte oppfølgingsparametre.

Styrets revisjonskomité har særskilt ansvar for å påse at systemer for utøvelse av risikostyring og tilfredsstillende intern kontroll er etablert og følges opp. Formålsparagrafen i revisjonskomiteens mandat sier;

*«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.»*

Revisjonskomiteens oppgaver er blant annet å gjennomgå den finansielle rapporteringen med fokus på endringer i regnskapsprinsipper og regnskapspraksis, vesentlige vurderingsposter og overholdelse av lov, forskrifter og regnskapsstandarder. Videre gjennomgås og vurderes selskapets kvartalsberetninger og årsberetning med fokus på gyldighet og fullstendighet av informasjon som gis om forhold kjent for styret og de

informasjonskrav som lover og regler pålegger. Revisjonskomiteen skal videre gjennomgå konsernets systemer for internkontroll, påse at selskapet har systemer og rutiner som gir tilfredsstillende intern kontroll, samt gjennomgå konsernets retningslinjer for risikostyring samt tilhørende risikorapportering. Komiteen gjennomgår også rutiner og systemer for compliance-virksomheten og etiske retningslinjer.

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

Det er etablert særskilte fullmakter og retningslinjer som regulerer administrasjonens daglige utøvelse og oppfølging av styrets vedtak innenfor virksomhetsområdene. Videre bidrar systemstøtte til å sikre riktig utøvelse og dokumentasjon.

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

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 virksomhetsområde, eventuelt i samarbeid med stabsfunksjoner.

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

Det er etablert etiske retningslinjer som beskriver måten Entra behandler alle sine interessenter på og den atferden som forventes av medarbeiderne. Retningslinjene skal gi veiledning og støtte til selskapet og medarbeiderne i beslutninger og oppgaveløsning. I de etiske retningslinjene inngår også beskrivelse av hvordan ansatte kan kommunisere forhold knyttet til ulovlig eller uetisk adferd fra selskapets side. I retningslinjene oppfordres de ansatte til å varsle om brudd på selskapets etiske retningslinjer eller gjeldende lov. Det er opprettet en intern ombudsmann som kan kontaktes ved forhold som ikke ønskes rapportert tjenestevei. Det er etablert særskilte retningslinjer for ombudsmann, samt hjelpemidler som skal hjelpe de ansatte i vurdering av etiske dilemmaer.

### **Styrets årlige gjennomgang**

Styret har ikke etablert årlig gjennomgang av selskapets viktigste risikoområder og den interne kontroll som et eget punkt. Dette

vil bli vurdert av styret i 2007. Det gjennomføres imidlertid slik oppfølging og gjennomgang som en naturlig del av behandling av saker i de periodiske styremøter og revisjonskomitemøter.

På hvert styremøte foretas det en skriftlig virksomhetsrapportering, hvor administrasjonen gir en orientering om pågående aktiviteter innenfor alle virksomhetsområder med fokus på risiko og definerte oppfølgingsparametre.

Til hvert styremøte utarbeides en oppfølgingsliste som viser forhold som styret har påpekt og ønsker oppfølging på. Listen gjennomgås på styremøtene.

I revisjonskomiteen og i styret foretas det årlig gjennomgang av eksternt revisors management letter, samt gjennomgang av og drøftelse av revisors funn og vurderinger etter interim- og hovedrevisjon.

Gjennom 2006 har styret og revisjonskomiteen hatt spesielt fokus på etablering og implementering av Entramodellen som ledelses- og styringsverktøy. Entramodellen vurderes å være et velegnet verktøy som blant annet forventes å bidra til ytterligere forbedret risikohåndtering.

## **11. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Styrets godtgjørelse fastsettes årlig av generalforsamling. Godtgjørelse til styret er fastsatt til kr 320.000,- til styreleder og kr 160.000,- til hvert styremedlem. Vararepresentanter godtgjøres med kr 5.200,- for hvert møte de stiller i. Ingen styremedlemmer har gjennomført oppgaver for selskapet i tillegg til styrevervet. Styremedlemmene har ingen opsjonsprogram eller annen resultatavhengig godtgjørelse fra selskapet.

I tillegg gis det følgende godtgjørelse til styrets underkomiteer;

- Revisjonskomiteens leder: kr 50.000,-
- Revisjonskomiteens øvrige medlem: kr. 35.000,-
- Kompensasjonskomiteens leder: kr. 35.000,-
- Kompensasjonskomiteens medlem: kr. 20.000,-

## **12. 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 konkurransedyktig, men ikke ledende. Dette er i tråd med «Veiledende retningslinjer for ansettelsesvilkår for ledere i heleide statlige foretak» av 13.07.2004 og pkt 7.4 «Lederlønn og insentivordninger» i regjeringens forslag til ny eierskapsmelding, St.meld. nr 13 (2006–2007) «Et aktivt og langsiktig eierskap».

## **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 27), og oppnåelse av fastsatte mål innenfor kundetilfredshet og definerte individuelle mål. For å tilstrebe en langsiktighet i resultatlønsordningen benyttes det for verdiskapningsdelen (EVA) en bonusbank, og årlig utbetales 1/3 av innværende saldo. Samlet opptjent resultatlønn et enkelt år kan maksimalt utgjøre ca. 12 prosent av årslønn.

Prinsippene for resultatlønsordningen er nærmere definert i egen prosedyre. Styret har tatt initiativ til en forbedring av selskapets resultatlønsordning, blant annet for å sikre at resultatlønn i større grad henger sammen med objektive forhold selskapet og den enkelte selv kan påvirke.

Det foreligger ingen opsjonsordninger til ledende ansatte.

## **Godtgjørelse i 2006**

Det vises til note 12 i konsernets årsoppgjør for nærmere beskrivelse av godtgjørelse til ledende ansatte.

## **13. 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.

Foreløpig 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.

Kvartalsrapporter offentliggjøres via Oslo Børs og på våre internettsider umiddelbart etter styrebehandling. Finansiell kalender som beskriver tidspunkter for offentliggjøring av årsregnskap og delårsrapporter er oversendt Oslo Børs og 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 tilfredsstillende alle lovpålagte krav, og samtidig gi tilstrekkelig tilleggsinformasjon slik at eksterne interessenter kan danne seg et mest mulig riktig bilde av virksomheten. Åpenhet i eksterne 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 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.

## 14. 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 iverksatt 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.

Dersom Stortinget på et fremtidig tidspunkt skulle beslutte nedsalg av aksjer i selskapet, vil styret gi aksjonær sin vurdering og anbefaling med hensyn på nedsalgsprosess. Dette med bakgrunn i styrets kompetanse og innsikt i selskapet, som vurderes å være verdifull informasjon for aksjonær i en sårn prosess.

## 15. 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 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 3–4 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 2006 utført rådgivning innen regnskap og skatt, bistand i forbindelse med due diligence i forbindelse med aksjekjøp, samt bistand i forbindelse med tilpasning til IFRS-rapportering. Det vises til nærmere oversikt i note 12.

### 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.

## 16. NÆRMERE OM KONSERNET

### Konsernstruktur

Morselskapet er Entra Eiendom AS. Morselskapet eier 10 heleide og 4 deleide datterselskaper. Av disse er det 12 selskaper som ivaretar eierskap/utvikling/forvaltning og drift av enkelt-eiendommer. Videre er det et eget selskap som har hatt som oppgave å tilby tilleggstjenester til leietakere i våre bygg (Entra Service AS). I 2006 ble virksomheten i dette selskapet overført til Entra Eiendom AS. Med vikrning fra 1. oktober 2006 kjøpte Entra Eiendom 51 prosent av aksjene i eiendomsutviklingselskapet Optimo AS. I tillegg har Entra Eiendom eierposter i ytterligere 5 selskaper. Det vises til note 4 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. Det gis ikke styregodtgjørelse til interne styremedlemmer.

Konsernet hadde pr 31.12.2006 143 ansatte, som utgjorde 140,3 årsverk. Foruten én ansatt i datterselskapet Papirbredden Eiendom AS og 19 ansatte i Optimo AS, er alle tilsatte i konsernet ansatt i morselskapet.

### Konsernledelsen

Konsernets ledergruppe består av 9 personer. Administrerende direktør er Erik Løfsnes. I tillegg består ledergruppen av ledere for de 3 hovedvirksomhetsområdene Prosjekt/Utvikling, Marked og Teknisk, samt av Økonomidirektør/CFO, Direktør for Investering og Finans, Direktør for menneskelige ressurser, Kommunikasjonsdirektør og Strategidirektør. Ledergruppen har faste ukentlige møter.



Grønsvan 92 (G 92) i Oslo



Her bygges Skattvesenets nye sprøyepåleggsvagn for å få bedre kjøring på asfalterte veier.



Pumpekum 5 sjekkes



Curlinggutta i Entra  
Bjørn Nordstrøm, Pål Hermansen,  
Ståle Ottesen, Torje Onbye



NAVN: Pål Hermansen  
STILLING: Driftsansvarlig i region Østlandet  
ALDER: 42  
Jobbet i Entra siden 2003

Det beste med min arbeidsdag er samværet med kjempe-  
gode kolleger og de ulike utfordringene jobben som  
driftsansvarlig gir. Her er det ikke kjedelige rutiner. Det  
er inspirerende å gjøre kundene våre fornøyde.

# Virksomheten 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 selskapet være den beste tilbyder av kontorlokaler til staten.

## VISJON

Som vertskap for mennesker, tanker og ideer, skaper vi sammen med kunden fremtidens 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 markeder
- 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.

Selskapet 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 offentlige 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 lokale allianser 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 Entras 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.

- Gjøre et oversyn av gjeldende verdigrunnlag, visjon og overordnede mål. Se til at selskapets samfunnsansvar ivaretas i alle ledd
- Utvikle hovedstrategier hvor det er samsvar mellom humankapitalens drivkrefter og kompetanse, og selskapets ambisjoner og prioriteringer
- Utarbeide funksjonelle strategier og handlingsplaner for Entra med fokus på områdene eiendomsdrift, marked, finans og humankapital
- Finne hensiktsmessige organisering av Entra og jevnlig vurdere denne

#### **PÅGÅENDE STRATEGIPROSESS**

Entras overordnede hovedstrategi, Forretningsplanen, rulleres hvert tredje år. En slik rullering ble gjennomført våren og sommeren 2006, som et ledd i den pågående strategiprosessen.

Strategien skal i hovedtrekk beskrive Entras overordnede mål og legge rammeverket for at selskapet kan levere best mulige resultater. Entra har så langt levert god avkastning og samtidig ivaretatt selskapets høye ambisjoner om samfunnsansvar innenfor områder som arbeidsforhold, miljø, energi, kultur og arkitektur. Dette har vært kjernen i selskapets hovedmål lenge og Entra tilstreber kontinuerlig å forbedre seg på disse områdene.

Målsettinger for strategiprosessen er å:

- Oppnå en kommersiell tolkning og tydeliggjøring av selskapets rammebetingelser
- Legge et fundament slik at selskapets eiendomsmasse, finansielle ressurser og humankapital forvaltes på en hensiktsmessig måte
- Definere Entras forretningside

Entra Eiendom er tuftet på en styringsmodell som sikrer sammenheng mellom strategiske valg og operativ virksomhet. Implementeringen av selskapets strategier sikres gjennom en ledelsesmodell med rutiner og rutineverktøy for kontroll og oppfølging.

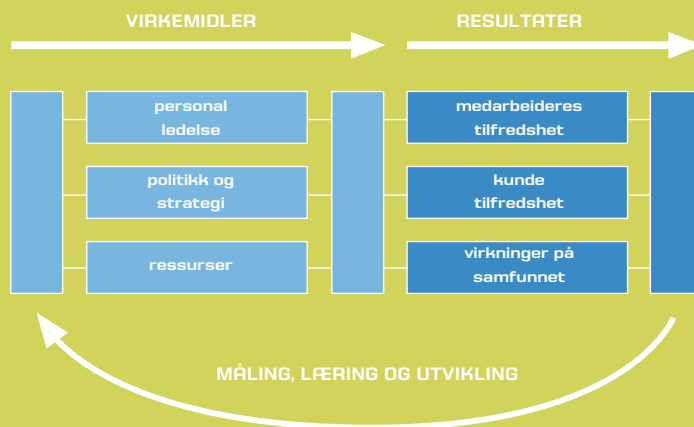
Entra opererer med et rammeverk for målformulering og evaluering av de ansatte, i tråd med de valgte strategiene. Selskapets mål og strategier brytes ned til individuelle mål for den operative virksomheten, figur 1, side 74.

Forretningsplanen er styrets viktigste styringsdokument, og styret legger den overordnede beslutningsstrategien for selskapets utvikling. Forretningsplanen definerer blant annet visjon, virksomhetside og overordnede mål. Godt vertskap, aktiv deltakelse i hele verdikjeden for eiendomsvirksomheten, og ivaretagelsen av selskapets samfunnsansvar er de førende elementene for Entras virksomhet.

Den mest vesentlige strategiske endringen det foregående året er selskapets omorganisering av vår servicedel. Fra å tidligere være organisert som et eget datterselskap, er dette nå nedlagt, og servicevirksomheten er integrert i morselskapets

FIGUR 1

IMPLEMENTERING AV STRATEGIER



FIGUR 2

VERDIKJEDEN

Entra Eiendom utfører alle funksjoner i verdikjeden





daglige virksomhet. Våre kunder skal merke at Entra er en serviceorientert tilrettelegger, som tar vertskapsrollen på alvor, hver eneste dag. For selskapet innebærer dette strategiske valget et fortsatt fokus på vår kjernevirksomhet.

### ENTRAMODELLEN

Entra har i løpet av 2006 ferdigstilt en ny modell for virksomhetsstyring kalt Entramodellen. Bakgrunnen for utviklingsarbeidet er at det i 2005 ble implementert en ny organisasjonsmodell for bedre å støtte opp under verdikjeden og for å legge til rette for videre utvikling av selskapet. Å etablere og kvalitetssikre gode arbeidsprosesser har vært et ledd i et kontinuerlig risikoforebyggende arbeid. Selskapets målsetning om å bedre ivareta samfunnsansvaret er en integrert del av modellen. Entramodellen er utviklet med en bred involvering av ansatte. Dette har skjedd i samråd med en aktiv ledelse og med forankring i styre, revisjonskomité og de ansattes organisasjoner. Entramodellen er kvalitetssikret av Det Norske Veritas (DNV). DNV har verifisert at Entramodellen er et godt grunnlag for å sikre effektiv og målrettet virksomhetsstyring i Entra Eiendom.

Entramodellen integrerer overordnet styring med rutiner for støttefunksjoner og kjernevirksomheten i verdikjeden.

Styring gir de nødvendige føringer til både verdikjede og støttefunksjoner. Styring skal sikre at de strategiske målene til Entra nås på en måte som gjør Entra til en sikker og pålitelig samarbeidspartner. En viktig del av styringen er verdier og prinsipper som fastsetter Entras syn på samfunnsansvar gjennom policies for f. eks ytre miljø, HMS, kvalitet, etikk, samfunnsansvarlige innkjøp og velfungerende arbeidsliv.

Støttefunksjonene skal bidra til at kjernevirksomheten kan gjennomføres effektivt med god kvalitet. Støtte legger blant annet til rette for en profesjonell forvaltning av eiendommene og gode innkjøpsprosesser.

Verdikjeden figur 2 er alle prosesser som er nødvendig for å virkeliggjøre Entras rolle som godt vertskap. Disse kjerneprosessene skal skape verdi for våre kunder og har klare grensesnitt mot disse. Rutinene innenfor verdikjeden konkretiserer strategien og prinsippene for samfunnsansvar til arbeidsprosesser gjennom praktiske hjelpemidler.

### 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 selskapet skal gjøre den jobben det 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 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 leietakeres behov, og regner dette som et konkurransefortrinn.

Gjennom regelmessige kundeundersøkelser og nær dialog med kundene får selskapet 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 2006 viste en total kundetilfredshet på 92 prosent.

### PROSJEKTUTVIKLING

Utvikling av nye og eksisterende eiendommer er en viktig del av et eiendomsselskaps virksomhetsområde. I Entra Eiendom utgjør utvikling og bygging de første leddene i verdikjeden. Her legges grunnlaget for selskapets verdiutvikling som skal sikre eiernes markedsmessige avkastning. Det er et definert mål at 15 prosent av porteføljen til enhver tid skal være utviklingseiendommer. Ved utgangen av 2006 hadde Entra Eiendom en portefølje på 988.000 m<sup>2</sup>, hvorav 190.000 m<sup>2</sup> var under utvikling.

I Stortingsproposisjonen om etableringen av Entra Eiendom ble det under kapittelet om «Staten som byggherre og eiendomsforvalter i et samfunnsperspektiv» slått fast at selskapet skal være en 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.
- Pilotprosjekter for utprøving av nye teknologiske løsninger kan gi et godt grunnlag for å sette nye standarder innenfor denne sektoren.
- Ha et særskilt ansvar for arkitektur og estetikk.

Som en stor aktør i eiendomsbransjen i Norge er Entra bevisst sin rolle som region- og byutvikler. Selskapet er med på sette preg på samfunnet. En positiv dialog og samspill med samfunnet er derfor viktige suksesskriterier for våre prosjekter. God kommunikasjon med offentlige myndigheter og øvrige interessenter har stort fokus. Eksempler på områder der Entra Eiendom nå har engasjert seg aktivt med by- og regionutvikling er ambisjonene om å åpne Kjørboområdet i Bærum for publikum, utvikle Brattørkaia i Trondheim med hensikt å åpne byen mot havet, bygge Nonneseterkvartalet i Bergen og gjennom deleierskap i Oslo S Utvikling AS delta som en aktør i utvikling av Bjørvika-området. Prosjektutviklingsavdelingen har i 2006 arbeidet med en



revisjon og utvikling av virksomhetsrådets kvalitetssystem. Målsettingen har vært økt prosjektlønnsomhet ved å øke kvaliteten på handlinger, beslutninger, grad av gjenbruk og erfaringsoverføringer. Rutiner og hjelpemidler er blitt systematisert i forhold til viktige beslutningspunkter ved prosjektgjennomføringen. Dette skal gi økt kvalitet, dokumentasjon og sporbarhet av sentrale beslutninger. Kvalitetssystemet er etablert og arbeidet med operasjonalisering vil fortsett inn i 2007.

Entra Eiendom har en policy om velfungerende arbeidsliv og legger til grunn prinsippet om lik lønn for likt arbeid. På bakgrunn av dette praktiserer Entra prinsippet om allmenngjøring av tariffavtaler. Det er forøvrig en sterk fokus på Helse miljø og sikkerhet (HMS) i prosjektene. I prosjektgjennomføringen stilles det klare krav til entreprenørene, og ved valg av entreprenør er Entra opptatt av å benytte aktører som ivaretar HMS på en trygg og god måte.

Entras eiendomsmasser er gjennomgått med hensyn på kulturminneverdier. Riksantikvaren har ferdigbehandlet selskapets verneplanforslag. Det endelige resultatet med hensyn til varig vern gjennom fredning er avhengig av prioriteringer hos Riksantikvaren, men for Entra har det den konsekvens at selskapet nå vet hvilke bygninger som må håndteres som fredet. Det er av stor betydning å videreutvikle samarbeidet med Riksantikvaren slik at innholdet i de enkelte fredningssakene gir tilstrekkelig handlingsrom for fremtidig bruk og utvikling. Grunnlaget for å utvikle FDV-rutiner for de enkelte eiendommens kulturminnekviteter er lagt og det praktiske arbeidet er startet.

### **Pågående prosjekter**

Entra Eiendom har ervervet eiendommene på Kjørbo-området i Bærum og skal formelt overta eiendommen sommeren 2007. I den forbindelse arbeides det med en ny plan for å omregulere området. Ambisjonen er en utvikling fra en isolert næringspark til en aktiv bypark med næring. Området vil bli tilrettelagt for publikum for rekreasjon og fornøyelse. Dette er et ledd i Entra Eiendoms evne og vilje til å ta samfunnsansvar.

Med bakgrunn i eiendommen på Kjørbo har Entra deltatt i konkurransen om lokaler til det nye politikammeret i Asker og Bærum. Sommeren 2006 ble det klart at Entra vant i konkurranse med fire andre prekvalifiserte tilbydere. Hovedbegrunnelsen for tildelingen var at prosjektet er klart best på funksjonelle løsninger og at tilbyder har dokumentert gjennomføringsevne, relevant erfaring og økonomisk styrke både i bygge- og leieperioden. Det tilbudte prosjektet har en arealramme på ca. 12.000 m<sup>2</sup>, og av disse utgjør ombygging av eksisterende

bygningssmasse ca. 7.000 m<sup>2</sup>. Planlagt innflytting er årsskiftet 2008/2009. Arbeidet med forprosjektet er startet og parallelt med dette pågår det generelt utleiarbeid for øvrige arealer på området.

I 2005 ble det framforhandlet en avtale mellom Entra Eiendom og Oslo Kommune om kjøp av eiendommene Pilestredet 28 og 30 A og B. Som del av oppgjøret for eiendommene, forpliktet Entra Eiendom seg til å rehabilitere eiendommen Pilestredet 30 C for Oslo Kommune. Ungdoms- huset Blitz er dagens og framtidig bruker av Pilestredet 30C. Bygget trenger generelt total rehabilitering og skal istandsettes som et ungdomskulturhus med allsidig bruk. Byggene i Pilestredet 30 A og B skal istandsettes og bygges om til en kombinasjon av mindre leiligheter, hybler og bofellesskap. Alle leiligheter vil bli drevet i regi av Kirkens Bymisjon. Det skal også etableres en museumsleilighet i 30 B til minne om Edvard Munch som bodde i gården som ung. Gjenoppbyggingen og oppussingen av Pilestredet 30 A, B og C skal ha en utforming og utførelse slik at bygningen får et utseende mest mulig lik den opprinnelige bygningen. Gjennomføring av kjøpet forutsetter ny godkjent reguleringsplan for området som ligger til behandling i Plan- og bygningsetaten.

Det pågår et arbeid med å utforme et moderne kontorbygg på ferdig regulert tomt i bakkant av Schweigaardsgate 15. I den sammenheng inviterte Entra Eiendom til en skissekonkurranse om utforming av et moderne kontorbygg. Konkurransen skulle videre omfatte sammenkobling av bygningssmassen mot Stasjonsalmenningens bro over jernbanesporområdet og utforming av kommunikasjonsforholdene fra bro til torgplass mot Schweigaardsgate. Juryen har valgt forslaget med motto «Oslo Z» tegnet av Lund & Slaatto Arkitekter AS. Vinnerutkastet har et totalt areal på 18.200 m<sup>2</sup> BTA. Forprosjekt ble igangsatt høsten 2006 og ferdigstillelse av bygget er tidligst sommeren 2009.

I regi av Kultur- og kirke departementet pågår det et utredningsprosjekt for samlokalisering av det nye Nasjonalmuseet for kunst, arkitektur og design. Prosjektet er et samarbeid mellom Statsbygg og Entra Eiendom med formål å legge rammer for nybygg for Nasjonalmuseet i Tullinløkkaområdet i Oslo. Entra deltar på bakgrunn av eierskap til en rekke eiendommer i Kristian Augusts gate. Det planlegges en internasjonal arkitektkonkurranse om utformingen av museumsanlegget, og konkurranseprogram blir ferdig utarbeidet i nær framtid.

Rammetillatelse er gitt for et nytt bygg i Nonneseterkvartalet i Bergen og arbeidene er igangsatt. Kemneren i Bergen, Bergen ligningskontor, Hordaland skattefiskuskontor og Hordaland fylkes- skattekontor blir samlokalisert på 12.500 av totalt 17.200 m<sup>2</sup>.

I Akersgata 51 i Oslo startet arbeidet med totalrehabilitering og ombygging av 18.800 m<sup>2</sup> opp i 2006.

Ombyggingen av det gamle Aftenposten-bygget medfører konseptuelle endringer med ny vertikal kommunikasjon, etablering av lysgårder og delvis påbygging av to etasjer. Målsettingen er å gjøre bygget til et tidsmessig kontorkompleks med forretningslokaler på gateplan. Rivearbeidene startet august 2006 og etter forutgående konkurranse, er NCC engasjert som entreprenør for rehabiliteringsarbeidet. Forventet ferdigstillelse er sommeren 2008.

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 ved utgangen av 2005, og vil pågå i tre til fire år framover. 4.etasje var første etasje som ble rehabilitert og leiekontrakten for dette arealet er nå signert med overlevering 1.februar 2007.

På Vøyenenga i Bærum bygger Entra ny ungdomsskole for Bærum kommune. Dette er et OPS-prosjekt (offentlig og privat samarbeid) hvor Entra finansierer, bygger og drifter skolen i en periode på 20 år. Bygget overleveres leietaker i slutten av januar og blir tatt i bruk av elever etter vinterferien 2007.

På Østerås i Bærum pågår det også påbygging og rehabilitering av lokalene til Statens strålevern. Arbeidene er godt i gang og overlevering til leietaker er 01.05.2007. Bygget er fullt utleid i 20 år.

I Sandvika er arbeidene med Skattens Hus ferdigstilt. Bygget er på 6.050 m<sup>2</sup> og ble overlevert til leietakerne i månedsskiftet november/desember. Ved siden av å romme arealer for Ligningsetat og Kemner i Asker og Bærum er en mindre del tilrettelagt for næringsvirksomhet.

Akersgata 32 er et sameie der Entra eier ca. 2.100 m<sup>2</sup> næringslokaler. Bygget vil bli totalrehabilitert i samarbeid med de øvrige to sameierne. Arealene vil bli frigjort i forbindelse med byggearbeidene og markedsarbeid mot nye leietakere pågår. Forventet ferdigstillelse er 01.03.2007.

Stovner politistasjon rehabiliteres og ombygges. En etasje er bygget på, inngangspartiet skal bygges om og oppgradering av tekniske anlegg. Det er full drift på politistasjonen under byggearbeidene så det er en viktig oppgave å ivareta sikkerhet til publikum og brukere slik at politiet kan drive sin virksomhet mest mulig uforstyrret. Bygget overleveres til politiet i februar 2007.

I Lillestrøm pågår det flere utviklingsaktiviteter. Leieavtale med Adidas Norge i Storgata 14 på Lillestrøm er signert og medfølgende rehabilitering av bygget vil bli iverksatt.

I Torggata 3-5 arbeides det med å avklare potensialet til kvar-

talet og få godkjent en reguleringsplan for området. I Jonas Lies gate 20-28 arbeides det med alternative utbygningsmuligheter for Romerike Politidistrikt.

### **Selskaper deleid med kommuner**

Sammen med Drammen Eiendom KF stiftet Entra Eiendom selskapet Drammen Kunnskapspark AS den 4. januar 2005. Målsettingen var å samlokalisere høyskoler, bibliotek og innovasjonsrettet virksomhet i Drammensregionen. I den forbindelse er det blitt realisert et byggeprosjekt på ca 21.000 m<sup>2</sup> som ble ferdigstilt desember 2006. Høsten 2006 skiftet Kunnskapsparken Drammen AS navn til Papirbredden Eiendom AS, og foruten nybygget arbeides det nå med å utvide konseptet ytterligere. Det planlegges å bygge en gangbro over Drammenselva. Nabobygget Kulturhuset Union Scene er kjøpt og ledige arealer der vil videreutvikles.

Kristiansand Kunnskapspark er et samarbeidsselskap mellom Entra Eiendom og Kristiansand Kommune som skal bygge en Kunnskapspark på Gimlemoen i Kristiansand. Kunnskapsparken er planlagt på ca 15.000 m<sup>2</sup> over tre byggetrinn og skal huse kundetilpassede lokaler til kunnskapsbasert og innovasjonsrettet virksomhet i tilknytning til Høgskolen i Agder. Byggetrinn 1 består av 6.800 kvm og ble igangsatt sommeren 2006 og er forventet ferdigstilt i september 2007.

### **Selskaper deleid med andre selskaper**

I samarbeid med to lokale aktører har Entra Eiendom kjøpt de gamle havnelagrene på Brattørkaia i Trondheim. Sammen med Trondheim kommune, Trondheim Havn og øvrige interessenter arbeides det nå med utvikling av området. I første omgang består dette i å etablere en utbyggingsavtale for bygging av tverrforbindelsen over til jernbanestasjonen for å skape en forbindelse mot sentrum av byen. Entra Eiendom har fram til nå rehabilitert deler av Brattørkaia 17b innenfor gjeldende regulering. Lokaler til det maritime miljøet i Sintef og NTNU er rehabilitert og overlevert. Det vil i tiden framover bli igangsatt ytterligere rivings- og rehabiliteringsarbeider innenfor gjeldende regulering.

I Bjørvika i Oslo eier Entra Eiendom utviklingselskapet Oslo S Utvikling AS (OSU) sammen med ROM Eiendomsutvikling og Linstow Eiendom. Selskapet eier eiendommer langs jernbanelinjen i Bjørvika med et utviklingspotensial på totalt 315.000 m<sup>2</sup>, hvorav minimum 200.000 m<sup>2</sup> i henhold til reguleringsplanen skal benyttes til kontorlokaler. Utbyggingen skal skje etter et BARCODE-konsept, kjennetegnet ved at det blir en serie parallelle bygningsstriper med luft mellom bygningene for å sikre innsyn og utsyn i området. BARCODE-

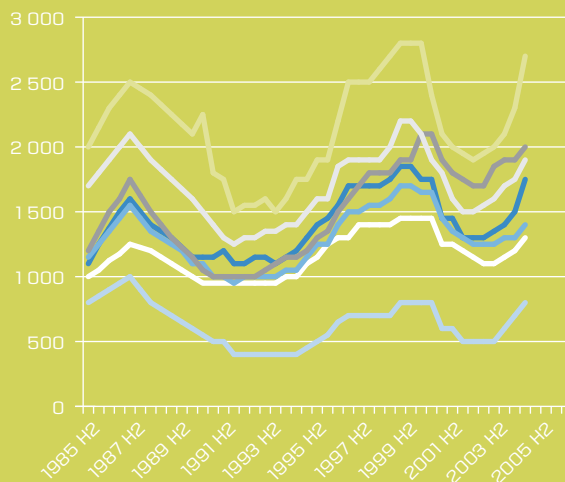
FIGUR 4

KONTORLEIE PRISER  
1986-2006

NOMINELLE NOK

- Prestisjelokaler sentralt
- Høy standard sentralt
- Nyere bygg sentrum
- God standard sentralt \*)
- Høy standard randsone vest
- Høy stand. randsone nord/øs
- Eldre, urasjonelle lokaler

NOK/M2/ÅR



konseptet har som målsetting å skape en bydel med stor variasjon og tilgjengelighet.

Det er inngått leieavtaler for de to første byggene med PwC og Visma og begge byggene er videresolgt for å gi OSU finansiell styrke og fleksibilitet i forhold til den videre utbyggingen.

PwC-bygget utgjør knapt 15.000 m<sup>2</sup>, hvorav revisjons- og rådgivningsselskapet skal leie minimum 11.000 m<sup>2</sup>. Visma skal leie vel 15 000 m<sup>2</sup> i det andre bygget, som totalt blir på ca. 25.000 m<sup>2</sup>. Dette blir et moderne signalbygg på 17 etasjer som vil bidra til å gi Bjørvika preg av et moderne og attraktivt forretningsområde. Byggearbeidene for begge byggene har startet.

### Konkurranser

I samarbeid med tre andre selskaper deltok Entra Eiendom med et tilbud om å utvikle, bygge og drifte et nytt flerbruksanlegg på Terningmoen utenfor Elverum. Konkurransen er avsluttet og gruppering som Entra Eiendom deltok i ble ikke tildelt kontrakten.

I Stavanger er Entra Eiendom prekvalifisert som en av fem tilbydere for lokaler til et Statens hus i Rogaland. Konkurransgrunnlaget er under utarbeidelse og det er foreløpig ikke kjent når konkurransen vil bli gjennomført.

I Trondheim deltar Entra i konkurransen om å bli en partner i prosjektet Campusutvikling i Trondheim. Prosjektet er et samarbeid mellom NTNU, Høgskolen i Sør-Trøndelag,

Studentsamskipnaden i Trondheim og Trondheim kommune og har som målsetting å videreutvikle Trondheim som et attraktivt, kreativt og ledende kunnskapsmiljø nasjonalt og internasjonalt. Konkurransen vil pågå gjennom vinteren 2006 med forventet kontraktsinngåelse før påsken 2007.

### MARKEDET

Eiendomsmarkedet har siden midten av 2004 vært i vinden som aldri før. Store og små investorer betrakter nå eiendomsinvesteringer som både mer aktuelle og tilgjengelige enn de gjorde for bare noen få år siden. Nye friske aktører har kommet på banen både som eiere og utviklere, samtidig som avkastningen har vært meget god.

### Utleiemarkedet

I takt med den gode situasjonen i norsk økonomi, har utleiemarkedet bedret seg mye i løpet av 2006. Den sikreste indikatoren for utleiemarkedet er sysselsettingsveksten, og Statistisk Sentralbyrå anslår at den var 2,9 prosent i 2006. Vekstanslaget ble revidert opp gjennom hele året, og arbeidsgiverne har oppjustert sine behov for lokaler, noe som har gitt økt etterspørsel etter næringslokaler. Spesielt kontormarkedet har merket dette, og lokaler som har stått tomme siden nedturen i 2001-02 har endelig fått leietakere.

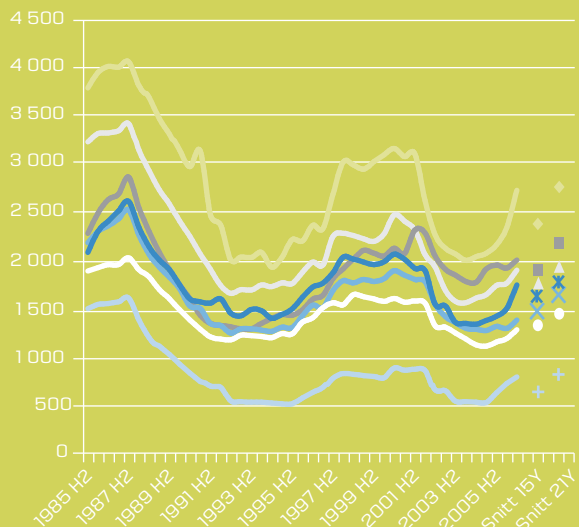
Kontormarkedet i Oslo-regionen er det største og det

FIGUR 5

KONTORLEIE PRISER  
1986-2006  
2006 NOK

- Prestisjelokaler sentralt
- Høy standard sentralt
- Nyere bygg sentrum
- God standard sentralt \*)
- Høy standard randzone vest
- Høy stand. randzone nord/øst
- Eldre, urasjonelle lokaler

NOK/M2/ÅR



førende, men også det mest volatile, delmarkedet i utleie av næringsseiendom. Trendene og kreftene som gjør størst utslag i dette området skjer tidligere og i større bølger enn andre delmarkeder.

Osloområdet har opplevd en økning i kontorarealer fra ca. 6 millioner m<sup>2</sup> i 1990 til ca. 8,5 millioner m<sup>2</sup> i dag. I perioden 1995–2003 ble det ferdigstilt ca 250.000 m<sup>2</sup> årlig, og i perioden frem til 2001 ble disse arealene absorbert effektivt av et ekspanderende næringsliv og ikke minst offentlig forvaltning.

Markedet for kontorlokaler i Oslo opplevde i perioden høsten 2001 til våren 2004 en nedgangsperiode som følge av konkurser, effektiviseringer, og nybygde byggevolumer på til sammen 500.000 m<sup>2</sup> som ble ferdigstilt i 2002 og 2003. Arealledigheten økte merkbart, til ca. 11 prosent i slutten av 2004. I perioden 2002–2004 gikk leieprisene i Oslo i gjennomsnitt ned ca. 24 prosent, mens det i enkelte segmenter, spesielt i prestisjesegmentet, var et noe større fall, anslagsvis 30prosent.

De siste to årene har man sett en vekst i utleiemarkedet, først forsiktig, men akselererende i det siste. I 2005 opplevde man en gjennomsnittlig leieøkning på ca. 5 prosent ujevnt fordelt mellom bydeler og segmenter.

I 2006 har man sett at toppsegmentet, prestisjekontorer hovedsakelig beliggende i Vika, har steget med nesten 30 prosent eller 600 NOK/m<sup>2</sup> til 2.700 NOK/m<sup>2</sup>, og at de andre høystandardsegmentene også stiger med en mer moderat hastighet. Vår

oppfatning er at leienivåene vil fortsette å stige i sterkt tempo inn i første halvår 2007.

En tendens man har sett så langt i oppgangsperioden er at markedet deler seg opp i større grad enn før. De beste lokalene stiger raskt i leie etter hvert som leietakerne får bedre råd og ønsker oppgradering, mens lokaler med middels standard eller beliggenhet ikke i samme grad tar del i oppgangen.

Middels og dårlige lokaler, spesielt med dårlig eller middels makro- eller mikrobeliggenhet, har fortsatt sterk konkurranse om leietakerne, da ledigheten har beveget seg til disse segmentene etter tidligere å ha vært jevnt fordelt geografisk og kvalitetsmessig. Den samlede arealledigheten for Oslo er nå rundt 8 prosent, eller ca. 700.000 m<sup>2</sup> av totalbestanden i Osloområdet.

Figur 4, side 78 illustrerer hvordan de forskjellige kontorsegmentene i Oslo har opplevd sykluser med oppgang og nedgang siden 1985.

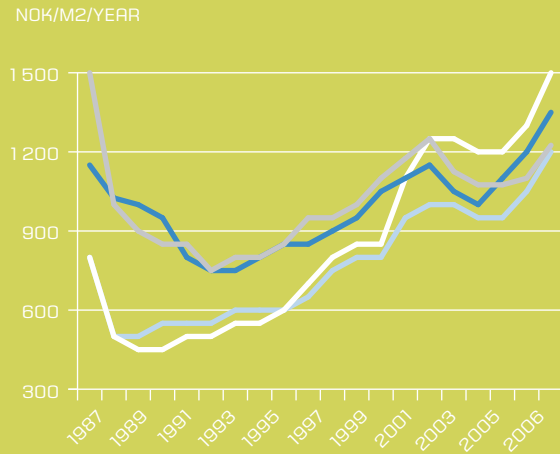
Selv om kontorleiene har gått opp med nesten 30% på et år i enkelte segmenter, er det dette en økning fra det absolutte bunnivået (i reelle pengeverdier) de siste 20 årene, illustrert i figur 5, side 79. I et lengre perspektiv virker derfor leieprisene fortsatt å være på et moderat nivå, hvor det bør være rom for videre oppgang.

I andre norske byer har også kontorleienivåene kommet inn i en stigningsperiode, spesielt har markedet i Stavanger

FIGUR 6

REGIONALE LEIEPRISER  
1987-2006  
2006 NOK

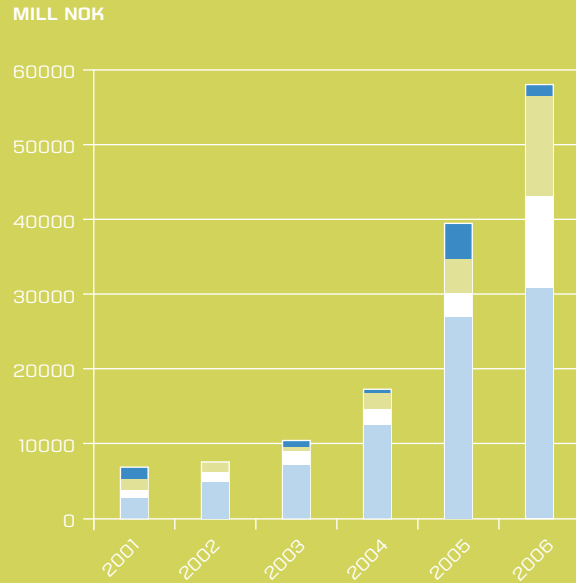
- Stavanger – CBD
- Stavanger – Oil
- Bergen
- Trondheim



FIGUR 7

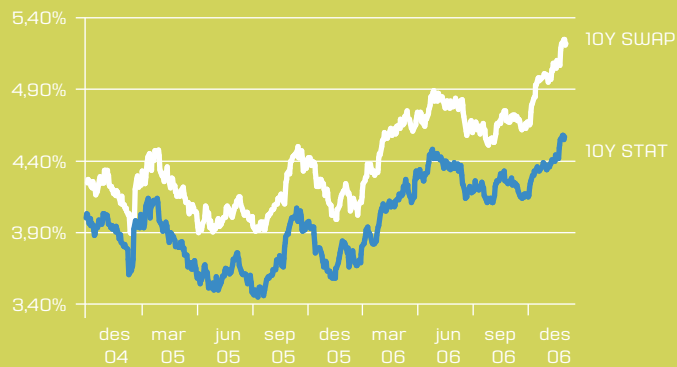
TRANSAKSJONSVOLUM  
FOR NÆRINGSEIENDOM  
TRANSAKSJONER OVER  
50 MILLIONER

- Kontor
- Lager
- Forretning
- Hotell



FIGUR 8

NORSKE 10-ÅRS RENTER



vært sterkt, båret frem av det høye aktivitetsnivået til olje- og oljeserviceselskaper. Figur 6, side 80 illustrerer utviklingen i andre store byer i Norge. Meglere både i Stavanger, Bergen og Trondheim rapporterer nå at de har tro på leienivåer opp mot 2.000 kr/m<sup>2</sup> for de mest attraktive lokalene i de respektive byene, etter at arealledigheten har falt mye.

### Transaksjonsmarkedet

Transaksjonsmarkedet for næringseiendom er inne i en sterk vekstperiode og har blitt langt mer profesjonalisert i løpet av de siste to årene. 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 frem til 2. kvartal i 2005. Rentene har gått noe opp siden årsskiftet, men en økt optimisme i utleiemarkedet grunnet forventning om økte leiepriser etter hvert som ledigheten går ned, som følge av blant annet økt sysselsetting, motvirker denne effekten.

Eiendommer med korte leiekontrakter, ledighet eller andre risikøkende forhold ble tidligere betraktet med større skepsis av investorene, og ikke minst av bankene. I løpet av det siste halvannet året har man imidlertid sett sterkt økende interesse for eiendommer med denne typen risikoer, og prisene har steget merkbart også for disse.

Det årlige transaksjonsvolumet av næringseiendom har steget med 50-100 prosent i både 2004, 2005 og 2006, illustrert i figur 7, side 80. Volumet for 2006 ser ut til å ha endt opp omkring NOK 60 mrd. Det omsettes eiendommer i rekordtempo, og selv om renten har steget 80 punkter siden mars 2006, figur 8, side 80, har dette så langt gitt seg små utslag i investormarkedet da leieforventningene ved reforhandling/nyinngåelse av kontrakter har økt. De sterke resultatene levert av eiendomsselskaper og –fond det siste året lokker også nye investorer til markedet, samtidig som en del investorer som har realisert gevinster reposisjonere seg for oppgang i andre segmenter eller områder.

Etterspørselen er stadig økende, en trend den siste tiden er at mange eiendommer har blitt omsatt flere ganger de siste årene. Flere grupper av investorer har tjent bra på oppgangen; en dobling av egenkapitalen i et syndikert prosjekt har ikke vært uvanlig. Denne utviklingen har fulgt internasjonale trender for utvikling av næringseiendom som investeringsprodukt.

Sparing i næringseiendom har blitt svært populært, og det har kommet nye aktører på markedet som har vært med på å

drive opp prisene på næringseiendom. Nye fond og børsnoterte selskaper har gitt flere grupper av investorer muligheten til å plassere midler i eiendom. Nystartede eiendomsfond er også ivrige kjøpere, sammen med de etablerte syndikeringsaktørene.

Kontoreiendommer er de mest standardiserte og populære eiendommene, og står fortsatt for det største volumet. I 2006 har det også vært en sterk økning i volumet av omsatte lager- og handelseiendommer. Lagereiendommene har i stor grad blitt kjøpt av syndikeringsaktører, mens fondene står bak flere av investeringene i handelseiendommer.

Mens det tidligere var ganske markante regionale risiko-premier i form av høyere avkastningskrav, ser man nå at eiendom utenfor Oslo også oppnår svært gode priser. Flere fonds- og syndikeringsaktører har dreid fokus mot å danne porteføljer med geografisk diversifisering, samtidig som lokale fondsstrukturer har blitt dannet for eksempel på nord-vestlandet.

### Høy aktivitet i de fleste segmenter

2006 har vært oppstarten på reforhandlinger av mange og store leiekontrakter. Mange av Entras offentlige kunder er i omstilling, noe som stiller nye krav til lokalene. En gjennomgående trend er at de offentlige kundene generelt reduserer sitt arealbruk. I reforhandlingsprosessene bruker også de offentlige kundene markedet for å sikre seg riktige vilkår. Entra Eiendom ønsker å være en utviklingspartner for kundene. I flere slike prosesser er selskapets erfaring og kompetanse vedrørende omstilling og effektiv bruk av arealer etterspurt, og blir sett på som et konkurransefortrinn.

Markedsavdelingen har hatt fokus på å få etablert «beste praksis» i markedsarbeidet, gjøre selskapets prosesser mer koordinerte og øke kunnskapen om våre prioriterte kunder. Det høye tempoet i utleiemarkedet, leietakernes omstillingsprosesser og mange reforhandlinger stiller krav til økt profesjonalitet, fleksibilitet og kundeorientering.

I region Østlandet har Grenseveien 92 vist seg som et suksessprosjekt i et normalt vanskelig område av Oslo. Bygget er ved årsskiftet nesten fullt utleid, blant annet til Skatteetaten, Yara Industrier og Nexans. I Strømsveien 96 er avtalen med Statens Forurensningstilsyn reforhandlet og utvidet, og det er inngått ny avtale med Produktregisteret.

I sentrum av Oslo er det stor aktivitet både i Akersgata 51 og Langkaia 1 (Havnelageret). Begge eiendommene er under full rehabilitering. Selskapet opplever stor interesse fra potensielle leietakere.

I Akersgata 51 er det inngått avtale med et advokatfirma, og i Langkaia 1 er det inngått avtale med Aftenposten.

I Wergelandsveien er det inngått ny avtale med Stiftelsen Fritt Ord om leie og ombygging av eiendommen til «Litteraturens hus», med utgangspunkt i tilsvarende konsepter fra utlandet. Litteraturens hus vil sammen med Kunsternes hus i Wergelandsveien bidra til å skape et tyngdepunkt for kulturvirksomhet i Oslo. Det er planlagt stor publikumsrettet virksomhet i det nye Litteraturens hus og åpning samtidig med Høstutstillingen i 2007.

På Kjørbo-eiendommen i Bærum er det inngått avtaler i den eksisterende bygningsmassen med Norsk Hydro og REC. Det er stor interesse for eiendommen, og sammen med nybygg for Politiet i Asker og Bærum vil eiendommen utvikles videre.

I region Vestlandet har det vært fokus på å tilrettelegge og utvikle eiendommene for å imøtekomme eksisterende kunders endrede og nye behov. Oljedirektoratet har besluttet å bli i dagens lokaler, og en større utviklings-/ombyggingsprosess er startet i tett samarbeid med dem.

I region Midt- og Nordnorge har selskapet arbeidet med oppfølging av reguleringen av Brattørkaia og et hotellprosjekt i Krabugaten. Det er inngått ny leieavtale med Fiskeri- og havbruksnæringens Landsforbund, og Tollkammeret er tilnærmet fullt utleid etter at Domstolsadministrasjonen flyttet ut.

I region Sørlandet er leieavtaler revider og tilpasset eksisterende kunder i Kristiansand og Drammen. I tillegg er det inngått noen mindre avtaler.

#### **DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

2006 er det første hele året drift- og vedlikeholdsfunksjonen har vært en egen avdeling i Entra Eiendom. Denne organiseringen har gitt kortere rapporteringslinjer og beslutningsveier og dermed økt effektivitet. Den har også ført til at selskapet har opptrådt mer enhetlig på drift- og vedlikeholdssiden over hele landet.

Et program for miljø- og energiledelse er satt ut i livet i 2006. Fokus har vært rettet mot energisparing og det ytre miljøet. Gjennom programmet støtter avdelingen opp under Entrass overordnede mål og selskapets politikk for samfunnsansvar.

Programmet setter oss blant annet i stand til kontinuerlig å ha oversikt over energiforbruk, vannforbruk og avfallsmengde fra hver enkelt eiendom. Dette skjer gjennom automatisk avlesning av vann og energimålere, mens avfallsmengder blir rapportert rett inn i vårt system fra våre leverandører av avfallshåndtering. Entra Eiendom har et omfattende samarbeid med ENOVA om energieffektivisering rette mot eiendommer i Osloregionen og Stavanger/Bergen og rapporterer til organisasjonen på oppnådd effektivisering.

Kravene til leverandørene er blitt tydeliggjort gjennom våre kontraktbestemmelser. Det handler om miljøet generelt,

men også krav til allmenngjøring av tariffavtaler og krav til dokumentasjon for å sikre at selskapet ikke mottar varer som er produsert av barnarbeidere.

Selskapet innfrir Statens forurensingstilsyns krav til utfasing av PCB-holdige lysarmaturer innen fristen og er medlem av Ruteretur, et returselskap som har ansvaret for å drive returordningen for PCB-holdige isolerglassvinduer

Planleggingen for å innfri nye forskrifter om merking av alle PCB-holdige isolerglassruter er i gang. Merking vil skje i 2007.

Gjennom medlemskap i Grønn Byggallianse er selskapet deltager i miljødebatten i bransjen. Medlemskapet gir oss tidlig tilgang på informasjon om nye krav og retningslinjer. Entrass tekniske direktør sitter i styret i Grønn Byggallianse.

Entra har gjennom dette året etablert et omfattende kontrollsystem som sikrer at eventuelle legionella-oppløstring kan oppdages. Selskapet har fått anlegg i faresonen for en slik oppløstring og forebyggende rutiner er gode.

Drift- og vedlikeholdsavdelingen har et web-basert FDV-system som ivaretar dokumentasjon av eiendommene, varsler nødvendige kontroll, tilsyn og internkontroll/HMS-rutiner. Systemet sikrer således kontinuerlig kvalitetssikring og oppdatering. Det fører til ressursbesparende innkjøpsprosesser.

FDV-systemets registrering av serviceavtaler er i perioden blitt vesentlig viderutviklet i retning av rask tilgang til leverandøroversikter og de enkelte avtalers utløp. Dette gir gode prosesser ved reforhandlinger.

I perioden har avdelingen startet et pilotprosjekt for elektronisk innkjøp av varer og tjenester. Det har vært prøvet ut mot elektrobransjen for en mindre portefølje.

Utfordringene for drift- og vedlikeholdsavdelingen er fremdeles store etter å ha virket ett år. Med dagens plattform er forholdene lagt til rette for å imøtekomme leietakernes ønsker og krav på en enda bedre måte.

#### **Enova-prosjekter**

Det ble i 2006 igangsatt to prosjekter som har til hensikt å optimalisere energibruken i de fleste bygningene Entra Eiendom eier og drifter i Østlands- og Vestlandsområdet. Prosjektene er støttet av Enova SF, som er myndighetenes foretak for energieffektivisering.

Enova-prosjektet på Østlandet har som mål å redusere energibruken innen 2009 med ca. 11 prosent for de 33 eksisterende bygningene som er med i prosjektet og som har et totalt areal på ca. 400 000 m<sup>2</sup>. I tillegg er to nybygg på til sammen ca. 25 000 m<sup>2</sup> med i prosjektet.

Bygningene som er med i prosjektet ligger i Drammen, Sandvika, Oslo, Lillestrøm og Østfold.



Høsten 2006 ble det også startet et tilsvarende Enovaprojekt for alle Entras eiendommer i Stavanger og Bergen. Målet for dette prosjektet er å redusere energibruken innen 2010 med ca. 16 prosent for de 13 bygninger som er med og som har et totalt areal på ca 97.000 m<sup>2</sup>. I tillegg er det med et nybygg i Bergen.

Begge Enova-prosjektene involverer ansatte fra marked, prosjekt og drift. Det er gjennomført 7 analyser av ulike bygninger på Østlandet for å finne frem til potensielle energiltak for disse. Analysene er også brukt som underlag for oppstartende eller pågående rehabiliteringsprosjekter.

Selskapet har videreført i 2006 et system med energi- og avfallsrapportering for alle eiendommene. Resultatene kan brukes til å motivere leietakerne til å redusere avfallsmengder og energiforbruk.

## LEDERSKAP

Entra Eiendom benytter balansert målstyring som metode for å nå målet 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 medarbeidersamtalene med de ansatte.

Vi har valgt å knytte resultatlønn til målesystemet på bakgrunn av medarbeidernes individuelle mål, gruppens mål (kundetilfredshet) og selskapets mål (verdiutvikling – Economic Value Added). Med resultatlønn ønsker vi å få større oppmerksomhet om 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 mener resultatlønn er attraktivt både i forhold til å tiltrekke oss kompetanse og i forhold til å beholde kjernekompetansen vår.

## Verdier

Av verdiene i Entra ønsker vi å fokusere spesielt på følgende verdier:

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

Å etterleve verdiene er et viktig bidrag for å nå de overordnede målene.

## Lederkrav

Entra stiller høye krav til alle ledere i organisasjonen. 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 arbeidsglede

## Åpen og tilgjengelig

Entra Eiendom er opptatt av å opptre redelig og ansvarlig i alle sammenhenger, og være opptatt av holdninger, verdier og etikk. Vi stiller tilsvarende høye krav til våre samarbeidspartnere og forretningsforbindelser. Det er utarbeidet etiske retningslinjer for selskapet. Gjennom dem er det etablert en bedre beredskap og fokus på etiske problemstillinger. Det har ikke vært korrupsjonssaker i Entra.

Selskapet arbeider aktivt for å utvikle en lederadferd 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 kompetanseutvikling videreutvikler vi en framtidsrettet, kundevennlig organisasjon der det er både kultur og infrastruktur for kompetansedeling. Kunde- og medarbeiderundersøkelser er sentrale kilder for utviklings- og forbedringsarbeidet.

Selskapet har en struktur med kort vei mellom kunder og beslutningstakere. Ansatte har 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 enkel medarbeider skal føle delaktighet og engasjement i arbeidet og ta ansvar for selskapets utvikling.

Årlig måles medarbeidertilfredsheten blant de ansatte. For Entra er det viktig å ha høy medarbeidertilfredshet fordi det er en sammenheng mellom høy medarbeidertilfredshet, høy kundertilfredshet og gode økonomiske resultater.

I 2006 oppnådde selskapet den høyeste medarbeidertilfredsheten siden det ble målt første gang i 2001: 90,4 prosent. Det er 10 prosent bedre enn målsettingen. Selv om vi har en svært høy tilfredshet, er det områder som kan forbedres. Resultatene fra målingen blir evaluert og det blir utarbeidet tiltaksplaner for forbedringsarbeidet.

### Antall ansatte

Ved utgangen av 2006 hadde Entra Eiendom totalt 143 ansatte. Dette utgjorde 140,3 årsverk. Det var det 20 flere ansatte enn ved utgangen av 2005. Økningen skyldes oppkjøp med 51 prosent av aksjene i Optimo AS, som har 19 ansatte.

### Turnover

Turnover for 2006 var på 7,7 prosent. Det er en reduksjon på 1,2 prosent sammenlignet med 2005. Dersom man ser bort fra naturlig avgang, var det en turnover på 4,2 prosent. For 2006 ble det satt et måltall for turnover på mellom 4 og 12 prosent.

### Likestilling

Av Entra Eiendoms ansatte var 25.1 prosent kvinner i 2006. Dette er 1,5 prosent flere kvinner enn i 2005. Rundt 60 prosent av stillingene er knyttet til driften av eiendommene. Til driftsstillingene kreves det normalt en teknisk fagutdanning, og det er svært sjelden det er kvinnelige søkere til disse stillingene. Det er to kvinner i driftsorganisasjonen. Det viser seg å være krevende å øke kvinneandelen i disse stillingene.

I Entra har vi like arbeidstidsordninger uavhengig av kjønn.

Kvinneandelen i administrasjonen utgjorde 42 prosent. Det ble rekruttert to ledere i 2006, hvorav én kvinne.

5,6 prosent av arbeidstakerne i Entra arbeider deltid, og av disse utgjør kvinneandelen 62 prosent.

### Sykefravær

Sykefraværet i selskapet var på 5,19 prosent av total arbeidstid. Dette er en reduksjon av sykefraværet på 0,8 prosent i forhold til 2005. Sykefraværet for 2006 er i overkant av en halv prosent høyere enn vårt ambisiøse mål for 2006. Selskapet hadde et lavere sykefravær i alle kvartal 2006 i forhold til 2005. Sykefraværet i Entra er lavere i alle de tre første kvartalene av 2006 (4. kvartal er ikke tilgjengelig ennå) enn sykefraværet totalt i Norge, og lavere enn bransjetallene for bygg og anlegg samt forretningsmessig tjenesteyting/ eiendomsdrift.

### Inkluderende arbeidsliv

Entra Eiendom inngikk i 2002 avtale om inkluderende arbeidsliv, hvor det har vært spesielt fokus på å forebygge sykefravær. Det gjennomføres jevnlig samlinger for ledere og annet nøkkelpersonell om inkluderende arbeidsliv, med spesielt fokus på sykefraværsarbeidet.

Selskapet hadde følgende operative mål for arbeidet med et inkluderende arbeidsliv i 2006:

- 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

Det forventes stor konkurranse om arbeidskraften i fremtiden. I denne sammenheng forventes det også stor konkurranse om senioren i norsk arbeidsliv. Som en motvekt mot tidlig avgang fra arbeidslivet er det lagt stor vekt på inkluderende arbeidsliv og seniorpolitikk. Entra har utarbeidet en livsfasepolitikk med fokus på seniorer fra 55 år. Selskapet forventer at dette vil påvirke avgangsalderen i positiv retning. Gjennomsnittlig avgangsalder var ca. 64 år for de som gikk av med pensjon i 2006, som var omtrent samme avgangsalder som i 2005.

### Arbeidsmiljø

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

Det har ikke vært dødsulykker i Entra Eiendom i 2006. Det er heller ikke registrert ulykker eller arbeidsuhell med alvorlige personskader i perioden.

### Samarbeid

Samarbeidet med de ansattes organisasjoner har vært godt og konstruktivt i 2006, og bidratt positivt til driften av selskapet. Det gjennomføres fire kontaktforumsmøter i året i tillegg til de mer formelle informasjons-, drøftings og forhandlingsmøtene. Kontaktforumsmøtene er en møteplass for gjensidig informasjonsutveksling mellom partene.

### SPONSORVIRKSOMHETEN

Entra Eiendoms sponsorvirksomhet skal:

- gi positive assosiasjoner til selskapet og styrke merkevaren Entra Eiendom i de viktigste satsingsområdene våre, fortrinnsvis i kundesegmentet og hos offentlige myndigheter
- bidra til å bygge nettverk og sette fokus på kundepleie.
- formidle Entrass samfunnsansvar og verdigrunnlag.
- skape engasjement, motivasjon og stolthet blant Entrass ansatte.
- være en forretningsmessig investering for Entra.

Entra Eiendom har i hovedsak valgt å konsentrere sponsorarbeidet om idrett og kultur.

Selskapet 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 uslåelig 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, Rosenborg Ballklubb og Start Toppfotball.

Toppfotballsponsoratene gir selskapet synlighet i viktige geografiske satsingsområder som Oslo, Bergen, Trondheim og Kristiansand og styrker de personlige kunderelasjonene

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 benytter curlinggutta som motivatorer og bidragsytere 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 bidro selskapet til å restaurere Restauranten på museet. I 2006 har vi startet arbeidet med å ruste opp plassen foran restauranten. Det er en glede for Entra Eiendom å kunne bidra til dette.

Entra inngikk en femårig samarbeidsavtale med Nasjonalmuseet for kunst, arkitektur og design i 2005. Stortingsproposisjon 84, som behandlet opprettelsen av Entra Eiendom AS, slo blant annet fast samfunnsperspektivet i Entras virksomhet, og at selskapet innehar et særskilt ansvar for arkitektur og estetikk. Ut over det rent forretningsmessige støtter dette sponsoratet derfor også opp under oppfyllelsen av det oppdrag eieren har gitt.

Avtalen innebærer at Entra Eiendom AS er Nasjonalmuseets hovedsponsor i avtaleperioden.

Entra er en av hovedsponsorene for Kosmorama, Trondheim Internasjonale Filmfestival.

Festivalen ble etablert og gjennomført første gang i 2005. Den har vokst langt raskere enn de andre norske filmfestivalene, og befestet seg sterkt i Midt-Norge med svært omfattende pressedekning både regionalt og nasjonalt.

Det er i tråd med selskapets strategi å engasjere seg i Trondheim. Vi anser det som et viktig del av vårt samfunnsansvar å føre noen av de verdiene vi skaper tilbake i lokalsamfunnet. Gjennom festivalen har Entra befestet sitt merkenavn i Trondheim, i tråd med selskapets markedsstrategier. Regionalt benyttes festivalen tilbudsmessig til kunder og ansatte. Sponsoreringen av Kosmorama gir også nasjonale markedsføringseffekter.

Selskapet gir støtte til Miljøstiftelsen Bellona ved støtteannonse på deres hjemmeside.

Entra har en avtale med Haga Golfpark som i hovedsak er en forretningsmessig tilrettelegging for å styrke de ansattes tilbud.

Kollega Solweig (Varnus Solbakken) på kontoret



Skjenn Tollsted



Vinterdag ved Fylkesmuseet, Kristiansand



Solweig, Siri og Øystein



Vestre Strandgate 21 i

Kristiansand



NAVN: Mari Fjærbu Åmdal  
STILLING: Teknisk ansvarlig i region Sørlandet  
ALDER: 39  
Jobbet i Entra siden 2009

Det beste med min arbeidsdag er at arbeidsoppgavene er så varierte og at de handler om både eiendom, teknikk og mennesker. Det er alltid noe å strekke seg etter i Entra, og tonen blant kolleger er veldig bra.

# \* Eiendomsoversikt

EIENDOM	STED	SUM	KONTOR	BTA		
				UNDER- VISNING	UTVIKLING	ANNET
Kirkegaten 2B	Arendal	5 808	5 808	-	-	-
Kystveien 2	Arendal	871	871	-	-	-
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	-	-	-
Nonneseterkvartalet	Bergen	17 500	-	-	17 500	-
Spelhaugen 12	Bergen	8 938	8 938	-	-	-
Strømgaten 1/Marken 37	Bergen	6 366	-	6 366	-	-
Tollbualmenningen 2A	Bergen	1 823	1 823	-	-	-
Valkendorfs gate 6	Bergen	13 536	13 536	-	-	-
Molovegen 10	Bodø	5 567	5 567	-	-	-
Tollbugata 2	Bodø	894	894	-	-	-
Grini næringspark 13	Bærum	4 404	-	-	4 404	-
Ringstabekkveien 105	Bærum	13 050	-	-	13 050	-
Vøyenenga skole	Bærum	6 620	-	-	6 620	-
Grønland 32	Drammen	7 331	7 331	-	-	-
Hans Kiærsgate 1B	Drammen	1 880	1 880	-	-	-
Konggata 51	Drammen	3 403	-	3 403	-	-
Kunnskapsparken Drammen	Drammen	21 638	-	21 638	-	-
Nedre Storgate 18	Drammen	4 640	4 640	-	-	-
Brochsgate 3	Fredrikstad	4 130	4 130	-	-	-
Gunnar Nilsensgate 25	Fredrikstad	4 370	4 370	-	-	-
Tollbodbygga 2	Fredrikstad	1 765	1 765	-	-	-
Instituttveien 24	Kjeller	27 135	-	27 135	-	-
Firmahytte, Kragerø (Solsiden 1-3)	Kragerø	312	-	-	-	312
Gamle Kragerøvei 9	Kragerø	915	915	-	-	-
Løkkebakken 20	Kragerø	528	528	-	-	-
Fjellanlegg	Kristiansand	1 130	-	-	-	1 130
Gimlemoen 19	Kristiansand	6 821	-	-	6 821	-
Kongsgård Allé 20	Kristiansand	12 253	-	12 253	-	-
Lømslandsvei 23	Kristiansand	1 402	1 402	-	-	-
Lømslandsvei 24	Kristiansand	192	192	-	-	-
Lømslandsvei 6	Kristiansand	1 445	1 445	-	-	-
Markensgate 19	Kristiansand	5 047	-	-	-	5 047
St. Hansgate 1	Kristiansand	469	469	-	-	-
Tordenskioldsgate 65	Kristiansand	24 704	24 704	-	-	-
Tordenskioldsgate 67	Kristiansand	656	656	-	-	-



EIENDOM	STED	SUM	KONTOR	BTA		
				UNDER- VISNING	UTVIKLING	ANNET
Vestre Strandgt 21	Kristiansand	1 707	1 707	–	–	–
Storgata 19A	Larvik	1 765	1 765	–	–	–
Jernbanegt 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	946	946	–	–	–
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	–	–	–
Akersgaten 32	Oslo	2 170	–	–	2 170	–
Akersgaten 34	Oslo	3 279	3 279	–	–	–
Akersgaten 36	Oslo	1 619	1 619	–	–	–
Akersgaten 51/Apotekeggata 6	Oslo	16 296	–	–	16 296	–
Biskop Gunnerus' gate 6	Oslo	9 150	9 150	–	–	–
Biskop Gunnerus' gate 14	Oslo	50 576	50 576	–	–	–
Brekkeveien 8/19	Oslo	14 360	–	–	14 360	–
Brynsengfarete 4 og 6 ABC+F	Oslo	35 605	35 605	–	–	–
Cort Adelersgt 30	Oslo	15 601	–	15 601	–	–
Drammensveien 60	Oslo	3 000	–	–	3 000	–
Drammensveien 42	Oslo	36 380	36 380	–	–	–
Dronningensgate 16	Oslo	13 026	13 026	–	–	–
Fredrik Selmers vei 4	Oslo	32 372	32 372	–	–	–
Fritznersgate 12	Oslo	820	820	–	–	–
Grenseveien 92	Oslo	14 700	14 700	–	–	–
Hagegata 22	Oslo	13 592	13 592	–	–	–
Henrik Ibsensgate 10	Oslo	12 414	12 414	–	–	–
Kristian Augusts gate 15	Oslo	6 231	–	–	6 231	–
Kristian Augusts gate 21	Oslo	3 296	–	–	3 296	–
Kristian Augusts gate 23	Oslo	8 736	8 736	–	–	–
Langkaia 1A	Oslo	39 710	–	–	39 710	–
Middelthunsgate 29	Oslo	21 170	21 170	–	–	–
Pilestredet 19–21	Oslo	7 098	7 098	–	–	–
Schweigaardsgate 15	Oslo	23 680	23 680	–	–	–
St. Olavsgate 4	Oslo	4 110	–	4 110	–	–
Strømsveien 96	Oslo	18 163	18 163	–	–	–
Tollbugata 1A	Oslo	8 760	8 760	–	–	–
Tordenskioldsgate 12	Oslo	12 920	12 920	–	–	–



EIENDOM	STED	SUM	KONTOR	BTA		
				UNDER-VISNING	UTVIKLING	ANNET
Tvetenveien 22	Oslo	4 126	4 126	-	-	-
Universitetsgaten 2	Oslo	41 540	41 540	-	-	-
Wergelandsveien 27/29	Oslo	6 187	-	6 187	-	-
Youngskvartalet	Oslo	2 000	-	-	2 000	-
Øvre Slottsgate 2B	Oslo	5 052	5 052	-	-	-
Aasta Hansteens vei 10	Oslo	5 393	5 393	-	-	-
Storgata 162	Porsgrunn	1 314	1 314	-	-	-
Sverresgate 20	Porsgrunn	2 519	2 519	-	-	-
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	9 686	9 686	-	-	-
Storgaten 14	Skedsmo	2 392	-	-	2 392	-
Torggata 3-5	Skedsmo	683	-	-	683	-
Holbergsgate 6	Skien	2 901	2 901	-	-	-
Langbrygga 1	Skien	1 250	1 250	-	-	-
Telemarksgaten 11/Lundegate 4	Skien	4 293	4 293	-	-	-
Lerviksveien 32 og 36	Stavanger	9 048	9 048	-	-	-
Nytorget 1	Stavanger	5 215	5 215	-	-	-
Proff. Hanssensvei 10	Stavanger	24 152	24 152	-	-	-
Skansegaten 2	Stavanger	2 705	2 705	-	-	-
Tollpakkehuset	Stavanger	1 722	-	-	-	1 722
Grønnegate 122	Tromsø	6 700	6 700	-	-	-
Grønnegate 126	Tromsø	178	-	-	-	178
Strandgate 41	Tromsø	5 893	5 893	-	-	-
Strandveien 13	Tromsø	11 374	11 374	-	-	-
Vestregate 65	Tromsø	132	-	-	-	132
Brattørkaia 13B	Trondheim	6 502	6 502	-	-	-
Brattørkaia 14B	Trondheim	3 984	-	-	3 984	-
Brattørkaia 16	Trondheim	4 014	-	-	4 014	-
Brattørkaia 17A	Trondheim	3 100	-	-	3 100	-
Brattørkaia 17B	Trondheim	22 500	-	-	22 500	-
Brattørkaia15A og B	Trondheim	11 250	-	-	11 250	-
Dronningensgate 2	Trondheim	5 130	5 130	-	-	-
Erling Skakkesgate 25	Trondheim	3 547	3 547	-	-	-
Kongensgate 87	Trondheim	10 505	10 505	-	-	-
Krambugata 3	Trondheim	3 618	-	-	3 618	-
Olav Tryggvasonsgate 3	Trondheim	375	-	-	375	-
Tungasletta 2	Trondheim	14 558	14 558	-	-	-
Storgaten 51	Tønsberg	4 599	4 599	-	-	-
		<b>987 854</b>	<b>692 561</b>	<b>96 693</b>	<b>189 930</b>	<b>8 671</b>

# \* Kontakter

## SENTRALADMINISTRASJONEN

### Administrerende direktør

Erik Løfsnes  
el@entraeiendom.no

### Økonomidirektør, CFO

Kjell Otto Larssen  
kol@entraeiendom.no

### Konserncontroller

Jørn Aune-Tangen  
jta@entraeiendom.no

### Kommunikasjonsdirektør

Mona Jacobsen  
mja@entraeiendom.no

### Direktør for menneskelige ressurser

Sverre Vågan  
sva@entraeiendom.no

### Direktør for investering og finans

Cay Bakkehaug  
cba@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

### Finansdirektør

Astrid Tveten  
atv@entraeiendom.no

### Besøksadresse:

Biskop Gunnerus gate 14  
00512 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 67  
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:

Kaigaten 9,  
5016 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 Skakkesgate 60  
7012 Trondheim  
Telefon 73 99 13 50  
Telefaks 73 99 13 51



NAVN: Tom Ivar Riseth  
STILLING: Driftskoordinator i region Østlandet  
ALDER: 41  
Jobbet i Entra siden 2003

Det beste med min arbeidsdag er de mange og ulike utfordringene jeg møter hver eneste dag. Denne jobben er mangfoldig og jeg lærer noe nytt hele tiden. I tillegg er det fint å ha så positive mennesker rundt seg.

© Entra Eiendom AS, Oslo 2007

---

**ENTRA EIENDOM**

Biskop Gunnerus' gate 14

Postboks 3

0051 Oslo

Telefon: 21 60 51 00

[www.entraeiendom.no](http://www.entraeiendom.no)

Design: Tank Design AS

Foto: Al Børjesson

Trykk og innbinding: RK Grafisk AS

Papir: Munken Polar 150/300 g

Opplag: 1 500