

ÅRSRAPPORT
07

Fremtidens by i et miljøperspektiv

Klimakrisen kan løses. Det er mulig å gjøre noe med global oppvarming – bare vi engasjerer oss og starter nå. Det er først og fremst et politisk spørsmål å legge forholdene til rette, men alle kan og bør gjøre mer miljøvennlige valg i hverdagen.

Mer enn halvparten av klimagassutslippene i verden er knyttet til energi, og energiforbruket øker kraftig.

Entra Eiendom tar miljøet på alvor. Selskapets miljøarbeid er i stor grad innrettet på energieffektivisering og aktive valg av energikilder og bygningsmaterialer.

I denne årsrapporten har vi foretatt et slags eksperiment. Vi stilte spørsmålet hvordan fremtidens by ser ut i et miljøperspektiv. Vi ønsket å sette fokus på hvordan byene våre vil se ut og fungere hvis vi tar tilstrekkelige miljøhensyn allerede i dag, eller for den saks skyld hvordan de vil være hvis vi ikke tar disse hensynene.

Vi spurte en ingeniør, en forsker, en miljøaktivist, en eiendomsutvikler, to arkitekter, en kunstner og noen barn om dette. Ba dem fabulere rundt temaet. Hva de sa kan du lese i denne årsrapporten.

Dette er Entra Eiendom AS	1	IFRS konsern årsoppgjør	41
Et begivenhetsrikt år	3	Noter	46
Viktige hendelser 20057	6	Årsregnskap	82
Hovedtall og finansielle forhold	12	Noter	86
Eiendomsporteføljen	22	Eierstyring og selskapsledelse	102
Vurderinger av markedsverdier – EVA	29	Virksomheten vår – strategisk fokus	116
Årsberetning	34	Eiendomsoversikt	133
Styrets medlemmer	40	Kontakter	136

Dette er Entra Eiendom AS

ENTRA EIENDOM AS ble etablert 1. juli 2000. Selskapet er blant landets største eiendomsselskaper, med en total eiendomsportefølje på 1.116.365 m².

Entra Eiendom AS driver utvikling, utleie, forvaltning, drift, kjøp og salg av fast eiendom i Norge. Foruten Entra Eiendom AS består konsernet av Oslo Z AS, Universitetsgaten 2 AS, Biskop Gunnerusgate 14 AS, Instituttveien 24 AS, Kr. Augustsgate 23 AS, Nonnen Utbygging AS, Langkaia 1 AS, Entra Kultur AS, Kjørbo Parken AS, Bispen AS og Cardinalen AS.

I tillegg eier selskapet aksjer i Kristiansand Kunnskapspark 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 Krambugata 3 AS og 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 ansattrepresentanter. 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 22,6 mrd. Utviklingen i bokført total kapital har fulgt en tilsvarende utvikling og er et resultat av de investeringene selskapet har gjennomført.

Entras hovedkontor ligger i Oslo.

Selskapet er organisert i fire regioner: Østlandet, Sørlandet, Vestlandet og Midt-Nord-Norge. 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 85 prosent offentlige leietakere, med relativt langsiktige leiekontrakter.

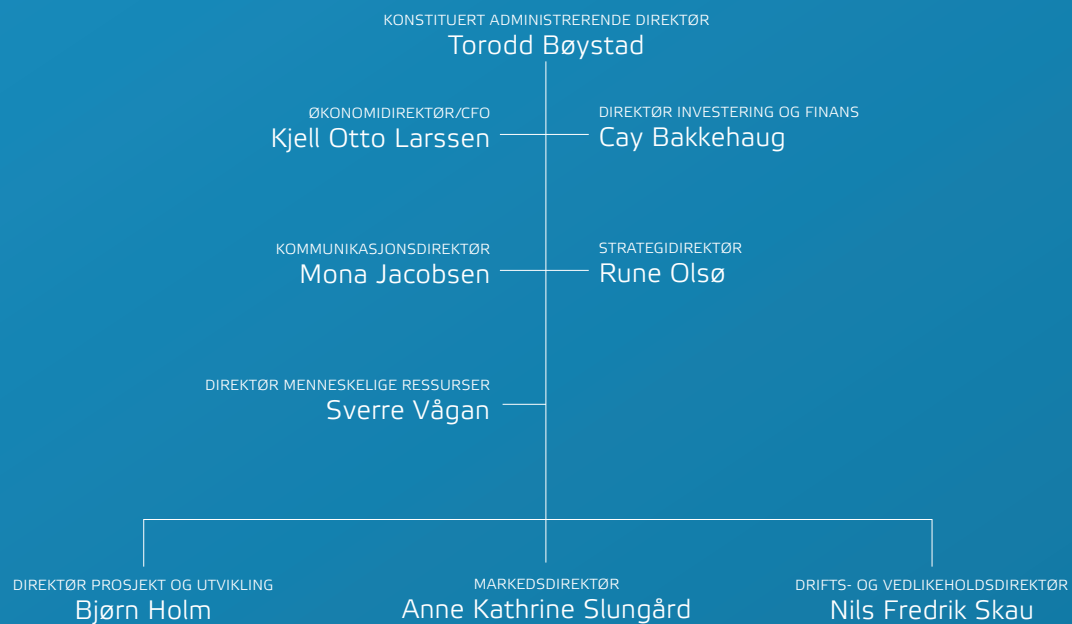
Entra Eiendom AS har hovedfokus på eiendommer med sentral beliggenhet og god kvalitet. Prestisjelokaler skal være en liten andel av eiendomsmassen. Selskapet skal primært være tilstede og være en betydelig aktør i Oslofjordområdet, Bergen, Trondheim, Stavanger og Kristiansand. Dette er regionsentra med 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 markeder
- tilby utfordrende og attraktive arbeidsplasser

SELSKAPET HADDE PER 31.12.2007 FØLGENDE ORGANISERING



Et begivenhetsrikt år

ENTRA EIENDOM FORTSATTE på de aller fleste viktige arbeidsområder sin positive utvikling fra foregående år. Selskapet leverte resultater og profesjonelle tjenester uten opphold. Likevel ble 2007 det vi må kunne kalle «unntaksåret». Det gjelder så vel for Entra Eiendoms synlighet utad som for organisasjonens ledelse og ansatte.

Riksrevisjonens forvaltningsrevisjon i 2006 skapte ringvirkninger gjennom hele 2007. Det kom til uttrykk gjennom en rekke oppslag i mediene, kritiske momenter påpekt av Riksrevisjonen og gjennom Stortingets behandling av Riksrevisjonens rapport. En av konsekvensene ble at tidligere administrerende direktør Erik Løfsnes fratradte sin stilling i løpet av året og at undertegnede ble konstituert i stillingen etter ham.

Disse særlige begivenheter var naturligvis krevende for Entra Eiendom. Det må kunne sies at selskapet har håndtert både de interne og eksterne belastningene på en god måte. Selskapet har derfor kommet gjennom dette på en måte som gjør at vi kan nå kan rette blikket fremover. Entra Eiendom skal fortsatt være en god arbeidsplass – og levere resultater som eier, styre, ledelse og medarbeidere kan være stolte over.

I takt med den gode situasjonen i norsk økonomi, har eiendomsmarkedet vært i sterk vekst de siste årene. Veksten er videreført inn i 2007 og etterspørselen etter kontoreiendom har nådd nye høyder. Kontoreiendom står fortsatt for det største volumet og utsiktene fremover peker i retning av økte leiepriser. I denne markedsituasjonen har Entra Eiendom levert gode resultater i året som har gått. Selskapets resultater og verdistigning har mer enn innfridd eiernes avsetningskrav og selskapets verdijusterte total kapital viser en positiv utvikling.

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

En sterk kundepleie er basisen for å operere i et lang-

siktig utleiemarked. Fornøyde og lojale kunder er den beste garantien for at selskapet skal kunne gjøre den jobben vi er satt til å utføre. Kjernen i vår kunderelasjon skal gjennomføres av en aktiv dialog der kundene blir møtt med profesjonalitet, lydhørhet og serviceinnstilling. Entra Eiendom har i dag en bred kundebase hos offentlige virksomheter som den største kundegruppen. Kundebasen utgjør selskapets største verdi. Derfor gjennomfører vi kundeundersøkelser hvert år. Undersøkelsen i 2007 viste at 97 prosent av kundene er positive til å leie av Entra igjen og 94 prosent svarte at de vil anbefale Entra til andre. Vi tror at fornøyde kunder på lang sikt er en forutsetning for å oppnå markedsmessig avkastning på kapitalen.

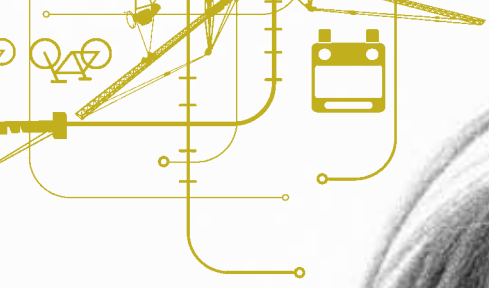
For Entra Eiendom er det et mål at eiendommene utgjør en minst mulig belastning på miljøet. Selskapets miljøarbeid er i stor grad innrettet på energieffektivisering og aktive valg av energikilder og bygningsmaterialer. Miljø- og klimaspørsmål har stått høyt på dagsorden i 2007 og utgjør viktige beslutningskriterier ved forretningsbeslutninger.

Som en stor utbygger griper Entra direkte inn i endringer i våre omgivelser. Vi har derfor et særskilt ansvar for at egne bygg fremstår som eksempler med god estetisk utforming. Dette er en viktig del av vårt samfunnsansvar.

Fornøyde kunder, dyktige medarbeidere og et eiendomsmarked som åpner for nye muligheter i året som kommer, gjør at det er gode forutsetninger for fortsatt positiv utvikling for Entra Eiendom.

TORODD BØYSTAD

KONSTITUERT ADMINISTRERENDE DIREKTØR



Tone Bjerkestrand

MILJØGEOLOG (CAND.SCIENT.)

GLOBAL OPPVARMING er en av de største utfordringene verden står overfor. Private, kommunale og statlige aktører må ta sin del av ansvaret for å sikre at fremtidens byutvikling skjer på en miljømessig best mulig måte.

Byene bør sette seg mål for å redusere den negative miljøpåvirkningen. De ulike aktørene bør utfordres til å bidra med tiltak for å nå disse målene.

Det bør drives en aktiv arealpolitikk som reduserer transportbehovet. Samtidig bør det tilrettelegges for økt kollektivtransport og byene bør gjøres mer sykkel- og fotgjengervennlige.

I byggeprosjekter bør det legges vekt på miljøvennlige materialer, energieffektiv utforming og bruk av mest mulig miljøvennlige energikilder. Spørsmålet er om bygge- og eiendomsbransjen er klar for å møte klimautfordringene. Utbredelsen av lavenergihus er i hvert fall betydelig mindre enn mange ønsker. Kanskje må politikerne inn å gi strengere føringer når det gjelder energiøkonomisering. Det trengs også fullverdige finansieringsordninger slik at også de uten prestisjeprosjekter får gjennomført nødvendige tiltak.

Det er også andre hensyn som må tas. Klimaendringene vil føre til større nedbørsmengder, flere flommer og ras og dermed øker belastningen på bygninger og infrastruktur. I arealplanlegging og byggeprosjekter må det også tas hensyn til en fremtidig stigning i havnivået, slik man for eksempel gjør ved byggingen av Ternen borettslag i Bergen.



Viktige hendelser 2007

1

KVARTAL

BRATTØRKAIA, TRONDHEIM
Sammen med to lokale aktører eier Entra Eiendom de gamle havnelagrene på Brattørkaia i Trondheim. Ny reguleringsplan for området ble vedtatt mars 2007 og i samarbeid med de andre interessentene pågår det arbeid med å etablere en tverrforbindelse til jernbanestasjonen for å skape forbindelse mot sentrum av byen.

VØYENENGA SKOLE, BÆRUM
Vinteren 2007 ble Vøyenenga skole ferdigstilt og overlevert til Bærum Kommune. Ungdomsskolen er organisert som et OPS-prosjekt (offentlig og privat samarbeid) hvor Entra finansierer, bygger og drifter skolen i en periode på 20 år.

STOVNER POLITISTASJON, OSLO
I februar 2007 ble byggearbeidene ved Stovner politistasjon ferdigstilt. En etasje er bygget på, inngangspartiet er bygget om og tekniske anlegg er oppgradert. Det har vært full drift på politistasjonen under byggearbeidene. Det har vært utfordrende å gjennomføre prosjektet og samtidig ivareta sikkerheten til publikum og brukere og sørge for at politiet kunne drive sin virksomhet mest mulig uforstyrret.



JANUAR - FEBRUAR - MARS

2

KVARTAL

UNION SCENE, DRAMMEN
Sammen med Drammen Eiendom KF eier Entra Eiendom selskapet Papirbredden Eiendom AS. Union Scene er en av eiendommene som eies av dette selskapet. Våren 2007 ble det igangsatt rehabilitering av deler av Union Scene som ikke tidligere har vært tatt i bruk. Leietakere vil hovedsaklig være ulike kulturinstitusjoner i Drammen Kommune.

KJØP AV EIENDOM
«Statens Hus i Trondheim», Prinsensgate 1.

KJØRBOPARKEN, BÆRUM
Sommeren 2007 overtok Entra Eiendom eiendommene på Kjørbo i Bærum. Det er inngått nye leiekontrakter for alle byggene på eiendommene, og i den forbindelse vil blokkene på eiendommene suksessivt bli rehabilitert. En del av bygningsmassen skal huse det nye politikammeret for Asker og Bærum. Politikammeret er på totalt ca. 12.000 m², og av disse utgjør ombygging av eksisterende bygningsmasse ca. 7.000 m².

STATENS STRÅLEVERN, BÆRUM
På Østerås i Bærum er påbyggingen og rehabiliteringen av lokalene til Statens strålevern ferdigstilt. Helse- og omsorgsminister Sylvia Brustad sto for den offisielle åpningen den 13.06.2007.

APRIL - MAI - JUNI

Entra Eiendom AS har i de syv årene det har eksistert utviklet seg til å bli et stort, profesjonelt og profilert eiendomsselskap. Gjennom 2007 har selskapet ferdigstilt store utviklingsprosjekter og er i full gang med nye.

3

KVARTAL

BRATTØRKAIA 17B



BRATTØRKAIA, TRONDHEIM

Rehabilitering og videre utbygging av Brattørkaia 17b pågår med ferdigstilling høsten 2008 og den 19. september ble det offentliggjort at Brattørkaia 14 AS var vinner av konkurransen om utleie av lokaler til det nye nasjonale opplevelsessenteret for pop og rock, lokalisert i Brattørkaia 14. Senteret åpner sommeren 2009.

LITTERATURHUSET, OSLO

Høsten 2007 ferdigstilte Entra Eiendom en rehabilitering og ombygging av Wergelandsveien 29. Bygget er utleide til stiftelsen Fritt Ord og ombygd til Norges første litteraturhus. Bygget er på totalt 3.400 m² og inneholder nå kafé, bokhandel, scener og rom for samtale, debatt og formidling. Det er også innredet arbeidsplasser for forfattere og skribenter i tillegg til en egen forfatterleilighet.

SALG AV EIENDOM

«Trygdegården i Levanger», Jernbanegaten 15

JULI - AUGUST - SEPTEMBER

4

KVARTAL

KUNNSKAPS- OG KULTURSENTER, RANA

I Mo er Entra Eiendom og Rana kommune enige om å etablere et felles eiendomsselskap for utvikling, bygging og drift av et høyskolesenter og kulturhus. Det vil i første omgang bli gjennomført en arkitektkonkurranse for prosjektet.

KRISTIANSAND KUNNSKAPSPARK

Kristiansand Kunnskapspark Eiendom AS er et samarbeidsselskap mellom Entra Eiendom og Kristiansand Kommune som bygger Kunnskapsparken i Kristiansand. Denne skal gi kundetilpassede lokaler til kunnskapsbasert og innovasjonsrettet virksomhet. Kunnskapsparken skal utbygges over tre byggetrinn. Byggetrinn en er på 6.800 m² og ble offisielt åpnet 15. november 2007.

OSLO Z

Entra Eiendom har vedtatt igangsetting av Oslo Z, et nytt kontorbygg på tomten mellom sporområdet til Oslo S og den gamle tollbygningen i Schweigaardsgate 15. Prosjektet har et totalt areal på ca. 15.000 m² BTA og det er forhåpninger om byggestart i løpet av 1. kvartal 2008.

OSLO Z



ROMERIKE POLITIKAMMER, LILLESTRØM

Den 1. oktober ble byggearbeidene for et tilbygg til Romerike Politikammer igangsatt. Tilbygget er på ca. 4.000 m² og skal hovedsaklig romme kontorlokaler. Prosjektet forventes ferdigstilt ved årsskiftet 2008/2009.

OKTOBER - NOVEMBER - DESEMBER

Viktige hendelser 2007

Riksrevisjonen, Stortinget og Veritas hadde Entra Eiendom under lupen i 2007

Riksrevisjonens ordinære forvaltningsrevisjon av Entra Eiendom ble lagt frem i slutten av november 2006 gjennom Dokument nr. 3–2 (2006–2007).

Stortinget behandlet Riksrevisjonens rapport i flere omganger i løpet av 2007. Det skjedde dels gjennom en åpen høring i regi av Kontroll- og konstitusjonskomiteen 17. januar, dels gjennom selvstendig behandling i komiteen og dernest gjennom avsluttende behandling i Stortingets plenum 17. desember.

Styret fikk tidlig på eget initiativ Det Norske Veritas til å gjennomgå flere spørsmål som var reist gjennom oppslag i mediene høsten 2006 og senere av Riksrevisjonen og fra representanter i Stortinget. Riksrevisjonen gjorde deretter sommeren og høsten 2007 tilleggsundersøkelser på anmodning fra Stortinget. Entra og Riksrevisjonen samarbeidet konstruktivt og tillitsfullt i løpet av denne prosessen.

Det var i særlig grad fokus på sider ved enkelte kjøp- og salgs-transaksjoner som ligger noen år tilbake i tid (Cort Adelers gate nr. 33 og Fritzners gate nr. 12 i 2002–2004, og kjøp av Youngsgate 7–9 i 2002). Spørsmålene gjaldt om sakene var tilstrekkelig gjort rede for, om habilitet og om enkeltpersoner på urimelig eller ulovlig måte kunne hatt fordel på selskapets bekostning.

Riksrevisjonen konkluderte gjennom tilleggsundersøk-

elser med at det ikke var påvist brudd på habilitetsreglene knyttet til noen av disse sakene. Det ble heller ikke dokumentert forhold som skulle tilsi at noen har oppnådd en urimelig eller ulovlig fordel på selskapets bekostning. Dette har også Stortinget tatt til orientering.

Derimot fikk selskapet kritikk både fra Riksrevisjonen og fra Stortinget for at enkelte av eiendomstransaksjonene var ansett som uoversiktlige, uten tilstrekkelig sporbarhet og dokumentasjon.

Ryddighet og åpenhet i slike prosesser er viktig for at allmennheten skal ha tillit til at kjøp og salg av eiendommer er fundert på et forretningsmessig, etisk og faglig forsvarlig grunnlag. Dette er forhold som Entra styre og administrasjon både før og gjennom hele 2007 har gjort mye for å videreutvikle og ytterligere forbedre rutiner og praksis i forhold til.

Tidligere administrerende direktør Erik Løfsnes sluttet sommeren 2007 og Torodd Bøystad ble konstituert som ny administrerende direktør.

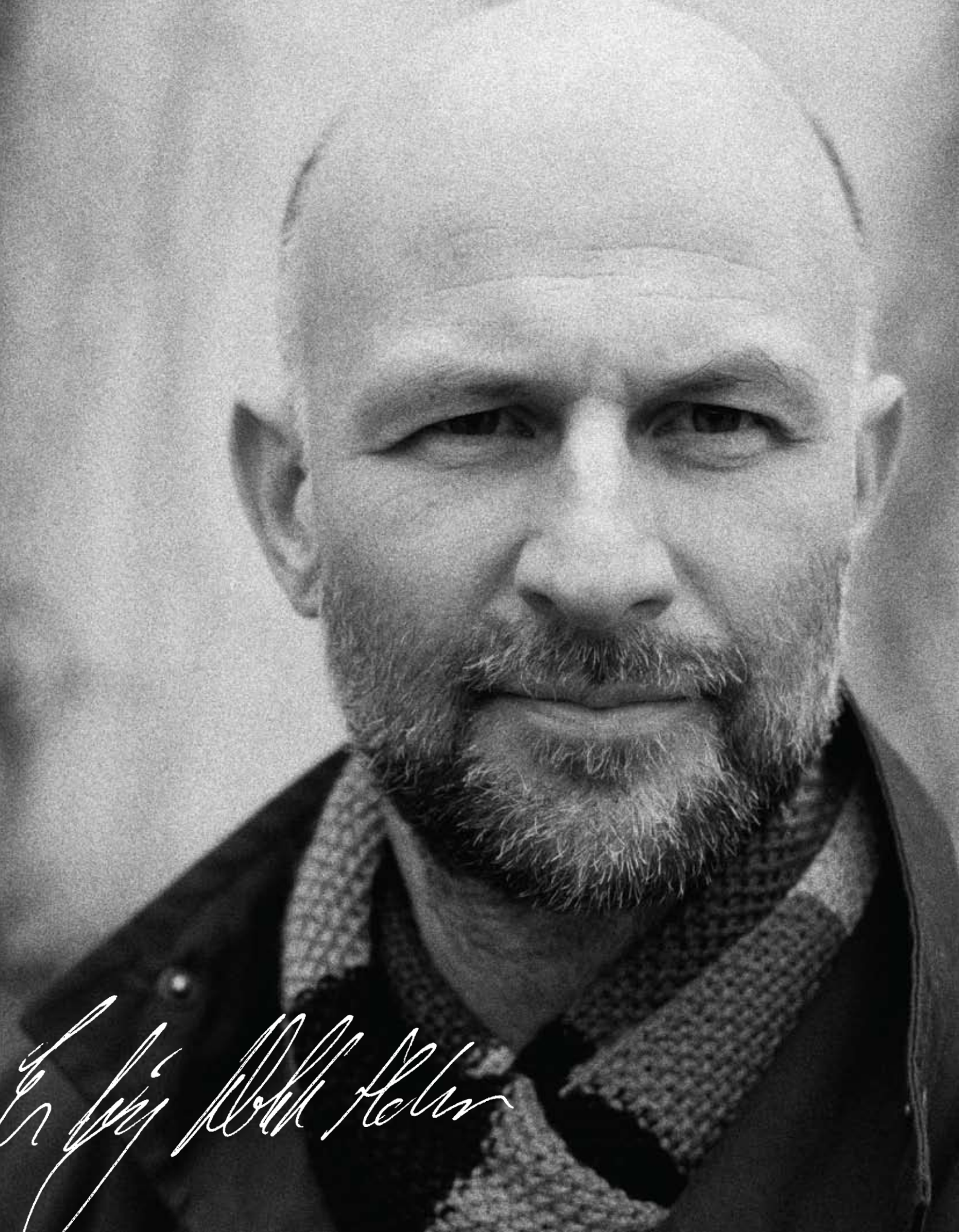
Stortinget konkluderte 17. desember i sin behandling av Riksrevisjonens forvaltningsrevisjon med å be regjeringen om å legge frem en ny og egen «redegjørelse» om Entra, om selskapets innretning og strategi. Denne kan ventes å komme i løpet av 2008.

Oslo 2030, januar ble våt som vanlig,
ny nedbørshet og gjennommittls temperatur
på 9 grader, godt over normalen,
men normalen er nå olet uhor male,
og vi har vendt oss hit at pr andringene
i vordt går fra ille til verre.

Erling Dokk Holm
STIPENDIAT, Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo



En varm,
våt by
med tak over



Ernst Ludwig Roth Heiser



OSLO 2030, JANUAR ble våt som vanlig, ny nedbørsrekord og gjennomsnittstemperatur på 9 grader, godt over normalen, men normalen er nå det unormale, og vi har vendt oss til at forandringene i været går fra ille til verre. Men vi får det til, vi lever nå i takt med klimaet og byen er designet regn, storm og hetebølger. Livet er slett ikke så ille. Men det har kostet. De fleste av oss ser nå frem til generasjonene etter oss skal få mer normalt vær. Etter at verden nå har klart overgangen fra fossilt til fornybar energi, kan vi i det minste være optimister – på lang sikt.

Det som skjedde var at klimaendringene ble så enorme at politikerne, befolkningen, ja stort sett alle begynte det store arbeidet med tilpassning. Høsten 2012 gikk alarmer. Etter at det hadde regnet konstant i over 40 døgn, og med store nedbørsmengder, kom de første jordrasene. To villaer i Grefsenåsen raste ut, og fire av beboerne overlevde ikke. Byens systemer for å takle regnvann ble overlastet og de stadige flommene i gatene førte etter hvert til at mange hus fikk skader, og på Vålerenga ble grunnene under fire hus i Danmarksgate mer eller mindre vasket bort. På Holmlia skjedde noe lignende da vannmassene fylte opp et av garasjeanleggene til Nordskrenten borettslag og 800 mennesker hadde med ett ikke hus å bo i. Overalt ble det meldt om skader som mer enn noe annet ble oppfattet som et varsel om det som skulle komme, enda verre vær. Det medførte at kommunen innførte eiendomsskatt – til allmenn begeistring – og startet arbeidet med å bygge ut et system som kunne håndtere stadig større mengder overflatevann. Private investorer fikk også øynene opp for hvilket potensial som fantes i å gi den friluftsorienterte delen av befolkningen krevende og interessante innendørsanlegg. Det ble bygget store svømme- og skøytehaller i alle bydeler. Enkelte steder, slik som på Tveita, ble det skapt store innendørs naturparker som simulerte naturskog. Et av de mest spektakulære tiltakene var oppbyggingen av det per-

manente skitunnelssystemet i Nordmarka. Siden Olav Thon i 2010 hadde donert hele sin formue til Foreningen for skidrettens fremme – populært kalt Skiforeningen – ble ideen om et løypenett av skitunneler raskt realisert. I et utvalg av skogsbilveien ble det lagt kulde i bakken og det ble bygget transparente tunneler over dem, og slik kunne man fra 2018 nyte en skitur gjennom marka nesten uansett når på året. I de tre varmeste sommermånedene ble snøanlegget slått av, da det ble usigelig varmt inne i tunnelene.

Da arbeidet med å tilpasse byen det nye klimaet startet var de svært få om noen som tenkte tanken langt nok. Man hadde tenkt mye på været og lite på de folkene som ville måtte komme. Men da klimaflytningskrisen sommeren 2021 var en realitet fikk Oslo virkelig merke hva det betød å ha 120 000 spanjoler, 70 000 italienere, 20 000 kroatere og 20 000 portugisere, plassert i de sentrale østlandsområdene. Larvik var blitt nesten ren spansk, og det var også opprettet nye småbyer som ene og alene levde på innvandringen. For Oslos del betød den nye innvandringen – 82 000 flere mennesker over natta bare innenfor de gamle kommunegrensene – at presset på velferdsinstitusjonene økte og at boligmarkedet ble stadig tøffere. Da Opegård og Bærum ble innlemmet i Oslo våren 2023 var det som en umiddelbar respons på de økte arealkravene og disse kommunenes uvilje til å bidra til å løse problemene.

Nå syv år etter den første flytningbølgen er det allmenn enighet om at det gikk ganske bra, men at stasjonsbyen Ski kanskje har for mange italienere og kroatere på litt for liten plass. 70 000 innbyggere, hvorav over 30 000 er fra Palermo, Napoli og områdene i Syd-Italia, setter et gehttopreg på byen. Men på den annen side, Ski kan skilte med landets største klynge skyskrapere og selv om slagordet «Ski, Señor!» kanskje ikke er det mest originale, så viser det i alle fall hva som har skjedd med den engang så søvnige lille jernbanestasjonen.



Hovedtall og finansielle forhold



TABELL 1 FINANS

 Tall for konsernet Entra Eiendom AS,
 i MNOK hvis ikke annet er angitt

	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001
RESULTATREGNSKAP IFRS							
Driftsinntekter	1 230,1	1 124,3					
Driftsutgifter eks. avskr.	349,6	320,0					
Verdiendring investeringseiendommer	1 204,6	2 042,8					
Verdiendring finansielle instrumenter	231,0	285,7					
Resultat før skatt	1 883,4	2 766,3					
Årsresultat (etter minoritetsinteresser)	1 388,2	1 952,8					
RESULTATREGNSKAP NGAAP							
Driftsinntekter			1 071,6	1 072,2	855,9	673,8	637,3
Driftsutgifter eks. avskr.			329,1	387,9	406,1	377,8	211,4
EBITDA			742,0	684,3	449,8	296,0	425,9
Resultat før skatt			230,0	187,1	25,9	-17,8	139,1
Årsresultat (etter minoritetsinteresser)			162,8	133,9	18,4	-13,3	99,7
INVESTERINGER/SALG GJENNOM ÅRET							
Nye investeringer i anleggsmidler og aksjer/ andeler i andre foretak	1 845,0	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	94,5	193,5	205,1	394,9	144,6	22,2	6,5
SOLIDITET IFRS							
Bokført balanse	22 566,9	18 990,1					
Bokført egenkapital ekskl minoritetsinteresser	8 443,9	7 189,7					
Bokført egenkapitalandel ekskl minoritetsinteresser (%)	37	38					
SOLIDITET NGAAP							
Bokført balanse			9 727,2	8 768,4	8 127,2	6 518,0	5 070,4
Bokført egenkapital eks. minoritetsinteresser			1 330,5	1 288,2	1 274,1	1 505,7	1 519,0
Bokført egenkapitalandel ekskl minoritetsinteresser (%)			14	15	16	23	30
Verdijustert balanse			15 567,0	13 388,0	11 566,8	9 615,6	7 479,5
Verdijustert egenkapital			7 170,0	5 907,0	4 713,6	4 603,3	3 928,1
Verdijustert egenkapitalandel (%)			46	44	41	48	53
LIKVIDITET							
Likviditetsreserve (inkl. kommitert uttrukket kredittamme)	2 778,0	5 773,8	1 210,9	1 930,4	2 403,8	805,1	232,2
LÅNEPORTEFØLJE ENTRA EIENDOM KONSERN							
Langsiktig rentebærende gjeld	10 433,2	8 474,5	7 722,2	6 835,4	6 222,3	4 667,7	2 989,7
Vektet gjennomsnittlig restløpetid (kapitalbinding) (år)	6,2	6,8	5,6	2,3	2,1	1,3	2,4
Vektet durasjon/rentebinding	3,5	4,1	4,2	3,8	4,6	4,7	4,3
Normalisert rentedekningsgrad *)	1,9	2,1	2,0	2,2	2,0	2,2	2,3
Vektet rentekostnad i porteføljen per 31.12. (%)	5,6	5,1	4,9	5,2	5,9	6,7	-
EIENDOMSPORTEFØLJE/LEIEKONTRAKTER							
Eiendomsmasse (antall m ²)	1 116 365	987 854	956 658	899 655	881 853	838 626	746 057
- hvorav prosjekter under utvikling	221 968	189 930	186 799	122 600	126 333	217 991	186 223
Utleiegrad eks. utvikling (%)	97	96	96	95	95	98	97
Utleiegrad prosjekter under utførelse (%)	81	60	56	60	60	93	70
Vektet gjennomsnittlig rest løpetid kontrakter (år)	10,4	11,1	11,5	11,3	11,6	11,4	7,9

Fra regnskapsåret 2007 (med sammenligningstall for 2006) rapporterer konsernet etter IFRS. I tabellen fremgår nøkkeltall fra resultatregnskapet og for soliditet i perioden 2001–2005 etter NGAAP og i perioden 2006–2007 etter IFRS. Det gjøres oppmerksom på at verdijustert egenkapitalandel for perioden 2006–2007 (IFRS) er basert på konsernets egenkapital fratrukket skatteforpliktelse på urealisert verdiøkning på investeringseiendommer og finansielle instrumenter.

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

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

Rentekostnader

UTVIKLINGEN I FINANSMARKEDENE

Veksten i BNP økte kraftig siste året og endte på seks prosent for 2007. Til tross for økninger i styringsrenten på 230 basispunkter siden sommeren 2005, er det vanskelig å se noen dempende effekt på norsk økonomi. Eneste tilbakegang er boligmarkedet som falt svakt i andre halvår i fjor. Redusert aktivitet i nye boligprosjekter vil kunne frigjøre ressurser til offentlige bygg og næringseiendom.

Inflasjonen har holdt seg lav samtidig som det er mangel på arbeidskraft i alle næringer. En risikofaktor for norsk økonomi er en høyere lønns- og prisvekst. En høy lønnsvekst kan fort veltes over i prisene, og inflasjonsproblemer vil da kreve en strammere pengepolitikk.

Presset i norsk økonomi gir behov for en lavere etterspørsel, ettersom økonomien opererer på kapasitetsgrensen. Internasjonalt er imidlertid vekstutsiktene redusert og i USA er det tegn til resesjon. Dette vil kunne gi en dempende effekt på aktivitetsnivået i Norge.

Utsiktene for 2008 er fortsatt lyse. Farten fra 2007 forventes litt redusert pga. høy ressursutnyttelse og lavere etterspørsel fra våre handelspartnere. Konjunkturutsiktene til industrien tegner fortsatt et optimistisk bilde, dog litt mindre optimistisk enn tidligere.

Finansmarkedet har vært preget av uro siste halvår etter store tap på boliglån i USA. Det har gitt høyere volatilitet og større kredittmarginer i pengemarkedet. Vi ser for oss at likviditetsproblemene i den korte enden av pengemarkedet gradvis vil avta i 2008 og at rentekurven vil kunne normaliseres.

Mye tyder på at utviklingen i korte renter vil følge Norges Banks rentebane med en økning i styringsrenten på 0,25 prosent til 5,5 prosent i 2008.

Konsernet 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 dette vil kun få effekt på den flytende andelen (33 prosent) av porteføljen.

FINANSVIRKSOMHETEN GJENNOM ÅRET

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

Selskapets gjeldende finansstrategi fra 2003 ligger i

hovedsak fortsatt til grunn for styringen av finansvirksomheten i selskapet. Det viktigste fokus for strategien er å sikre selskapets kapitaltilgang for å gjennomføre selskapets gjeldende forretningsstrategier.

Det pågår løpende arbeid med å tilpasse selskapets finansieringsstrategi til den underliggende investeringsaktivitet for å sikre en samlet og mer spesifikk finansiell styring av selskapets investeringsportefølje.

Det er løpende fokus på å utnytte ulike instrumenter i bank- og kapitalmarkedet for å påse at konsernets finansiering oppnår en lavest mulig kostnad for konsernet. Samtidig sikrer man en best mulig kapitalstruktur for å bidra til selskapets videre utvikling.

Selskapet har en finanspolicy som danner rammeverk for den finansielle styringen i konsernet Entra Eiendom, og definerer målsetninger, ansvar og fullmakter for håndtering av finansvirksomheten. Finanspolicyen fungerer som en støtte for den øvrige forretningsvirksomheten, og er gjenstand for årlig revisjon.

Selskapets finansielle risikostyring er også beskrevet i note 3 til konsernregnskapet. De mest relevante områder for selskapets finansielle risikostyring håndteres særskilt.

Refinansieringsrisiko

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

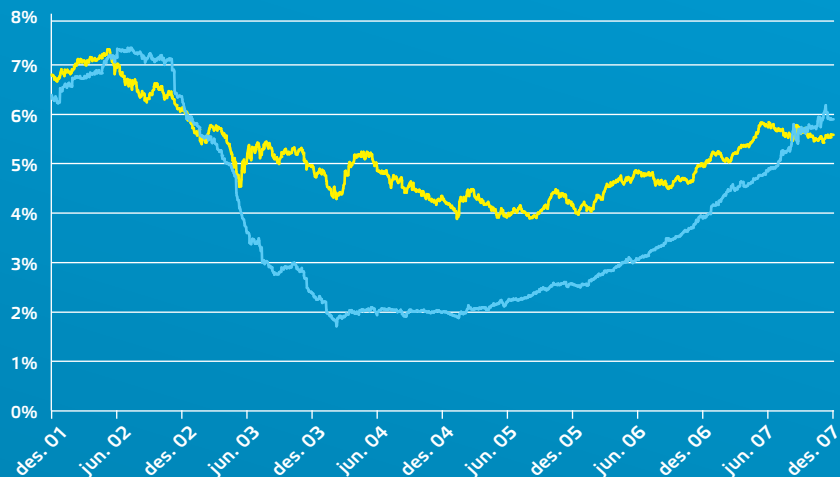
- Maksimalt 30 prosent av låneforfall innenfor ett år.
- Lånene spres over flere låneformer.
- Lånene spres over mange långivere. Selskapet har opparbeidet gode relasjoner innenfor bank- og kapitalmarkedet.
- Kortsiktig finansiering gjennom sertifikatporteføljen skal sikres med back stop fasiliteter,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

Renterisiko

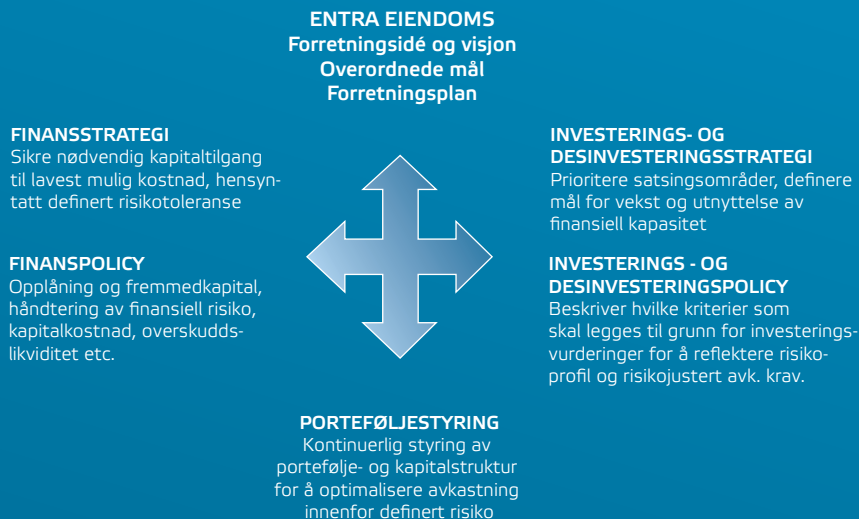
Entras strategi for renteposisjonering reflekterer at selskapets forretningsvirksomhet er sammensatt av eiendommer med ulik risikoprofil og kontraktsløpetid. Selskapets risikotoleranse på det finansielle området vurderes ut fra den overordnede forretningsmodell og –eksponering, sett i lys av strategi og struktur på de enkelte investeringer. Sammen med selskapets

FIGUR 1
UTVIKLING I NORSKE
RENTER 2001 - 2007

— NOK SWAP 10 år
— NIBOR 3M



FIGUR 2
STYRINGSMODELL



gjeldende rentesyn danner dette grunnlaget for tilpasninger i selskapets rentebindingsstruktur innenfor rammene av normporteføljen. Normporteføljen angir at vektet durasjon i normporteføljen skal være mellom tre og seks år, med normalverdi fire år, i tillegg til en fordeling mellom ulike løpetider.

Valutarisiko

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

Kreditt- og motpartsrisiko

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

OVERORDNEDE FINANSIELLE NØKKELTALL

Soliditet

Gjennom utvikling av eiendoms- og leiekontraktporteføljen har selskapet opparbeidet betydelige verdier siden etableringen. Verddivurderingen av selskapets eiendommer har økt betydelig gjennom de siste to årene. Dette er beskrevet nærmere i kapittelet om eiendomsporteføljen, side 22. Gjennom den lange solide kontantstrømmen er det selskapets oppfatning at verdiutviklingen er relativt robust, selv om renteendringer vil kunne påvirke verdiene av selskapets eiendommer.

Figur 3 viser den sterke utviklingen i selskapets balanse fra etableringen og fram til 31.12.2007.

I konsernets finansielle strategi ligger det en målsetting om å opprettholde en solid finansiell posisjon. Figur 4 illustrerer utviklingen over tid i egenkapital og egenkapitalandel. Et 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.

Fra regnskapsåret 2007 (med sammenligningstall for 2006) rapporterer konsernet etter IFRS. Figur 4 inneholder derfor utvikling i beregnet egenkapital (bokført og verdijustert) for perioden 2001-2005 etter NGAAP og i perioden

2006-2007 etter IFRS (her er verdijustert lik bokført). Det gjøres oppmerksom på at verdijustert egenkapitalandel for perioden 2006-2007 (IFRS) er basert på konsernets egenkapital fratrukket potensiell skatteforpliktelse på urealisert verdøkning på investeringseiendommer og finansielle instrumenter, slik at dette reflekterer beskattet egenkapital.

Likviditet og kontantstrøm

Konsernet har en solid løpende, positiv kontantstrøm fra den ordinære virksomheten. Konsernets netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde MNOK 516 i 2007.

Inntektsgrunnlaget er i stor grad basert på langsiktige kontrakter med solide leietakere. Andelen offentlige leietakere i konsernets eiendomsportefølje utgjorde 85 prosent per 31.12.2007.

Rentedekningsgrad

Konsernet har en normalisert rentedekningsgrad på 1,9 ved utgangen av 2007 (2,1). Tallet er beregnet ut fra selskapets kontantstrøm fra driften, sett bort fra investeringsrelaterte og eventuelle ekstraordinære elementer. Rentedekningsgraden er et sentralt nøkkeltall for ulike finansielle aktører når selskapet bedømmes, og tallet reflekterer at selskapet har en god gjeldsbetjeningsevne.

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 også for 2007. Akkumulert EVA siden etableringen av selskapet utgjør NOK 3,1 mrd. Det innebærer at konsernet har skapt NOK 3,1 mrd. i merverdier utover eiernes og långivernes krav.

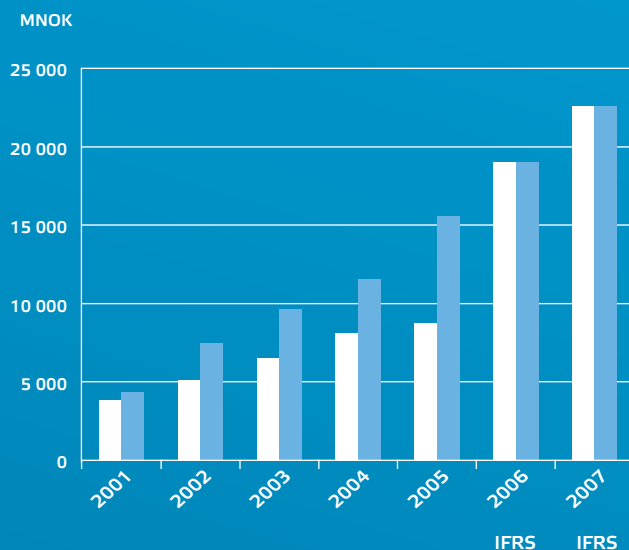
Fremmedkapital

Konsernets totale gjeld (nominelt) ved utgangen av 2007 utgjorde MNOK 13.965 hvorav rentebærende gjeld utgjorde MNOK 10.433.

Tallene inkluderer prosjektfinansiering av samarbeidsprosjekter og selskaper hvor Entra Eiendom AS eier mer enn 50 prosent. Forvaltning av eiendommer og finansiering i de deleide selskapene håndteres separat og tilpasses til den

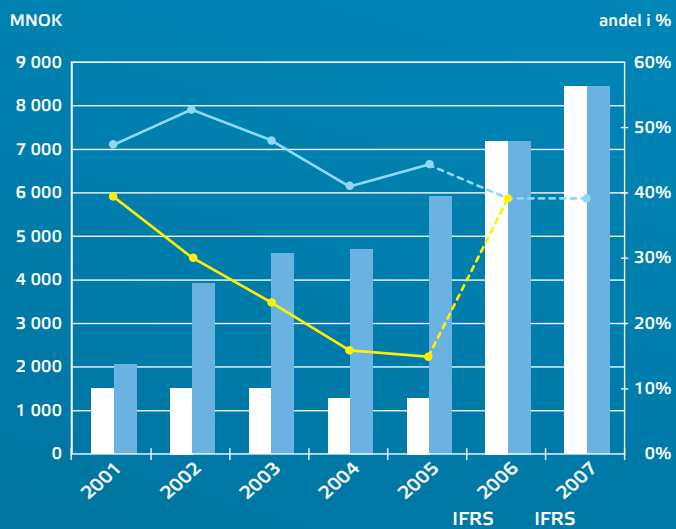
FIGUR 3
UTVIKLING I
SELSKAPETS BALANSE

Balanse - bokført
 Balanse - verdijustert



FIGUR 4
UTVIKLING I
SELSKAPETS EGENANDEL

Sum bokført egenkapital
 Sum verdijustert egenkapital
 Bokført egenkapitalandel
 Verdijustert egenkapitalandel



underliggende virksomheten i det enkelte prosjekt/selskap.

Forfallsstrukturen for konsernets langsiktige rentebærende gjeld er illustrert i Figur 5.

Gjennomsnittlig gjenværende løpetid for tilgjengelig finansiering var 6,2 år per 31.12.2007. Selskapet har fortsatt en sterk posisjon i bank- og kapitalmarkedet i Norge og internasjonalt. Selskapets 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 kontinuerlig 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.

I et kredittmarked preget av usikkerhet og høyere prising, har Entra blitt påvirket, men i mindre grad enn mange andre aktører.

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 31.12.2007 var 58 prosent av selskapets finansiering i penge- og kapitalmarkedet, dvs. en reduksjon i forhold til forrige årsskifte. Dette er knyttet opp til store lånefasiliteter signert i desember 2006, som er trukket gjennom året. Figur 6 viser fordeling mellom ulike låneformer per 31.12.2007.

Entra Eiendom AS' 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 pantsikret, et 25 års obligasjonslån sikret med pant i Nasjonalbiblioteket i Oslo. For deleide selskaper etableres det særskilt finansiering, hvor lånene som regel er pantsikret.

Konsernet hadde gjennom de etablerte lånefasiliteter kommiterte, utrukne rammer på MNOK 2.423 per 31.12.2007, 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, men det foretas en fortløpende vurdering av fremtidige finansieringsbehov.

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 renteeksponering 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.

67 prosent av porteføljen av lån og renteinstrumenter har fastrente, og andelen flytende rente er noe lavere enn ved utgangen av fjoråret. Per 31.12.2007 var vektet gjennomsnittlig durasjon 3,5 (4,1). Gjennomsnittlig lånerente i porteføljen var på det samme tidspunktet 5,6 prosent (5,1 prosent).

Figur 7 viser selskapets spredte forfallsstruktur for renteeksponeringen per 31.12.2007.

Det anses viktig at porteføljen inneholder en betydelig andel flytende rente for å opprettholde selskapets fleksibilitet i renteposisjoneringen og handlekraft i forhold til endrede behov og markedsforutsetninger. Som en følge av selskapets renteportefølje, synes likevel selskapets gjennomsnittlige rentekostnad robust i forhold til endringer i generelle markedsrenter.

Ved innføring av IFRS som regnskapsprinsipp, føres nå markedsverdiene av selskapets renteinstrumenter i selskapets balanse, og verdiendringer som følge av endringer i markedsrentene føres over selskapets resultat. Som en følge av økende markedsrenter gjennom året, har dette gitt en positiv verdiutvikling (reduert gjeld) gjennom året på MNOK 231. Markedsverdien av derivatene per 31.12.2007 var MNOK 320, som delvis oppveies av en markedsverdi på selskapets obligasjonsgjeld som var MNOK 217 lavere enn nominell verdi.

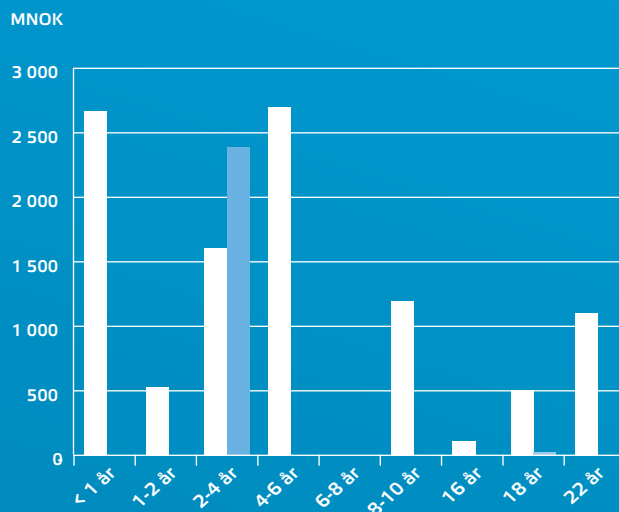
Note 3 og note 19 til årsregnskapet inneholder beskrivelse av nøkkeltall omkring selskapets renteposisjonering og gjeld.

FINANSKALENDER 2008

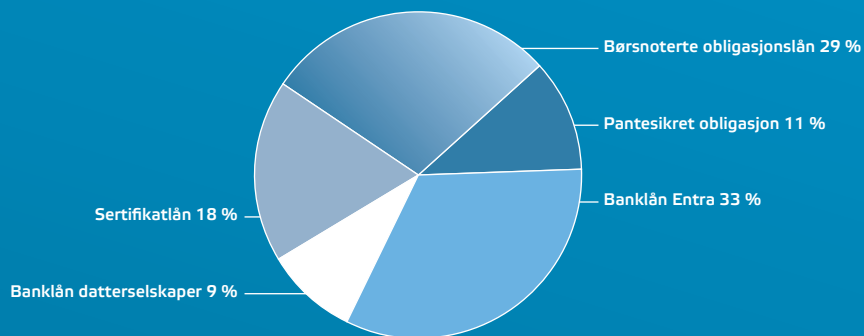
4. kvartalsregnskap/ foreløpig årsoppgjør 2007	29. februar 2008
Årsregnskap 2007	april 2008
1. kvartal 2008	6. mai 2008
2. kvartal 2008	29. august 2008
3. kvartal 2008	7. november 2008

FIGUR 5
FORFALLSSTRUKTUR

Trukne lån
Kommiterte bankfasiliteter

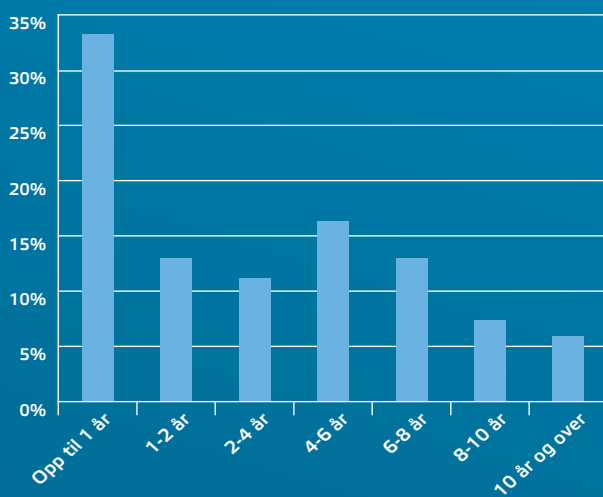


FIGUR 6
FORDELING AV
LÅNEPORTEFØLJE

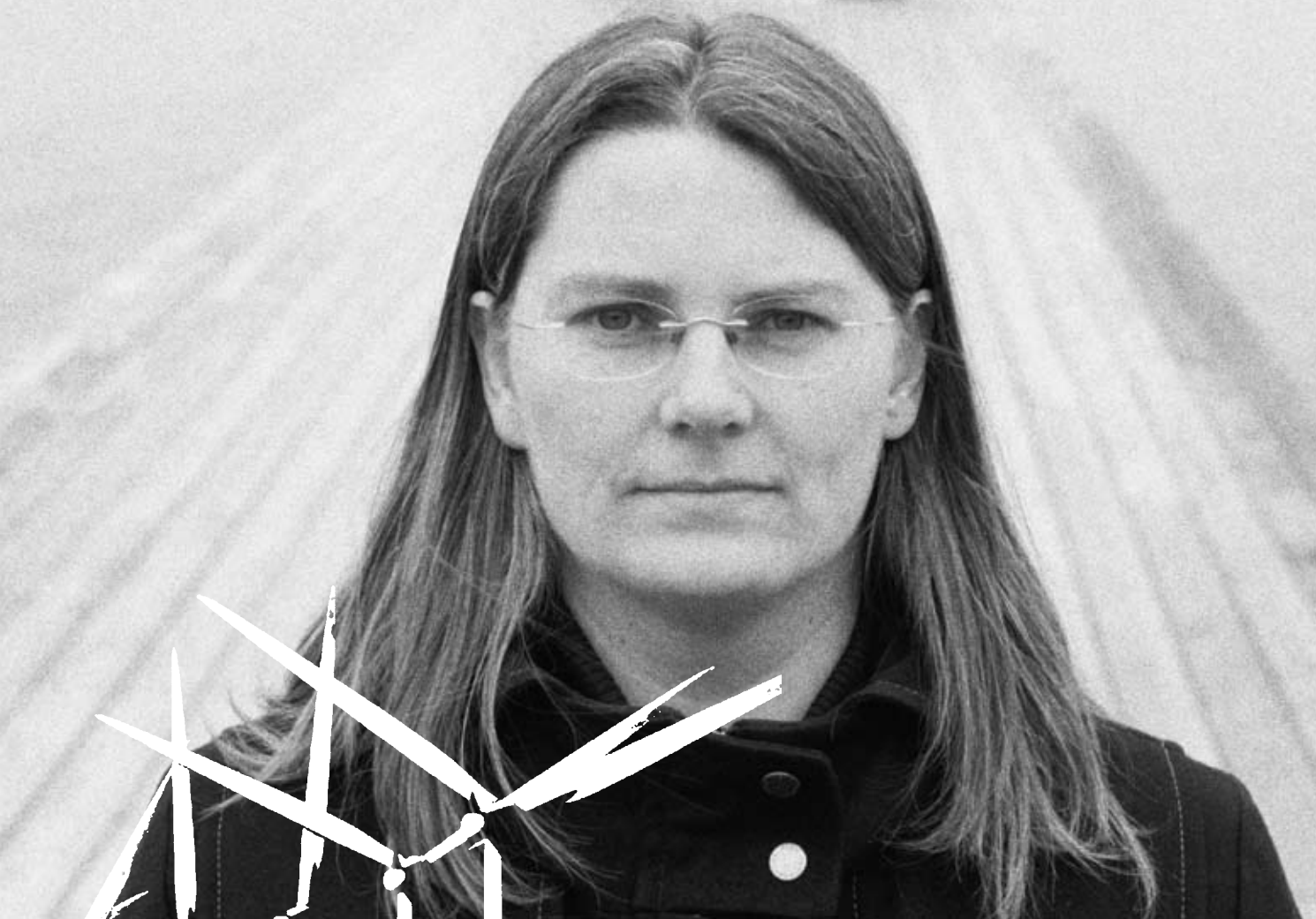


FIGUR 7
FORFALLSSTRUKTUR
RENTEBINDING

andel i % av porteføljen



Hvordan må at vi skal



Framtidsbyen har bygg som leverer fra seg mer energi enn de bruker. Da må alle husene ha solceller integrert i yttervegger og tak, og kanskje små vindmølle på taket!

framtidens byen vår se ut for klare klimautfordringene?

Ane T. Brunvoll

RÅDGIVER FORNYBAR ENERGI OG ENERGIEFFEKTIVISERING, Bellona

VERDEN MÅ REDUSERE sine CO₂-utslipp med 50-85 prosent innen 2050 for at vi skal klare to-gradersmålet. Dette målet betyr at den gjennomsnittlige temperaturen på jorden ikke skal øke med mer enn to grader. Målsetningen er satt på dette nivået fordi man tror at en høyere økning enn dette vil kunne føre til irreversible prosesser. Tining av permafrosten i Sibir er en slik prosess. Tiningen vil føre til utslipp av store mengder metan som er en klimagass mer en tyve ganger så aggressiv som CO₂, og dette vil akselerere temperaturøkningen. Vi må uansett huske at selv en økning av gjennomsnittstemperaturen på to grader vil bli dramatisk mange steder på jorden. Vi har derfor ikke noe annet valg enn å klare dette målet, men hva skal til?

Ettersom store deler av den fattige verden fortsatt ikke har begynt å bruke elektrisitet og annen energi, vil dagens fattige rimelig nok bidra til at utslippene av klimagasser vil øke. Dette betyr at de rike landene må redusere sine utslipp ekstra mye, sannsynligvis med mer enn 90 prosent. Mange sektorer som i dag har betydelige utslipp må dermed ned i null utslipp. Noen sektorer må også gå over til å bli nettoleverandører av energi. Bygg- og eiendomsbransjen er i stor grad en slik sektor. Bygningsmassen, som i dag bruker rundt 40 prosent av energien i Norge, må i 2050 ha gått over til å være en leverandør av energi!

Dette kan høres utopisk ut, men det er det ikke. I Tyskland finnes det allerede mange hus som gir fra seg energi. Disse byggene kalles plussenergihus. I Fyllingsdalen utenfor Bergen bygges det nå 52 lavenergihus og 28 passivenergihus. Dette er bygg som bruker fra halvparten til mindre

enn en fjerdedel av energiforbruket til vanlige bygg. Slike bygg bygges også andre steder i landet. Byggene er ganske enkelt bedre isolert både i tak, vegger og vinduer, og har et ventilasjonssystem med varmegjenvinning i hele huset. Passivhusene har også solfangere til oppvarming av vann og tappevann. Så «teknologien» finnes, men hvordan skal vi få redusert energibruken i alle eksisterende bygg, og hvorfor er det ikke allerede påbudt å bygge klimavennlig når man vet at byggene ofte står i hundre år? Noen av oss har allerede stilt disse spørsmålene til politikerne, men vi må bli flere som krever det. Da vil vi allerede nå begynne å bygge slik framtidens byen krever.

Og hva kreves av oss i en framtidens by? Vi må bygge den med miljøkravene som premiss. Hvis vi gjør det, vil vi tilpasse transportløsningene til byen og miljøkravene, og ikke omvendt slik vi gjør i dag. Framtidens byen vil ha en rik vegetasjon og være en levende by hvor det er lett å bevege seg til fots og på sykkel. Det vil være en by med ren luft og lavt støynivå. Energi og næringsstoffer fra kloakk og avfall vil bli fullt utnyttet. Bygningene vil være nettopleverandører av energi, og sørge for at vi kan lade opp batteriene til bilene våre. Bilene vil kjøre på en blanding av elektrisitet og bio eller hydrogen, men de fleste vil reise kollektiv fordi det er raskest og enklest. Vi vil også være langt mer opptatt av kvaliteten i drift og vedlikehold av bygg og infrastruktur. Alt er mer komplekst og teknisk krevende og godt vedlikehold gir betydelig lavere energibruk. Framtidens byens bygg som leverer fra seg energi, og da vil kanskje alle husene ha solceller integrert i yttervegger og tak, og små vindmøller på taket!

Ane T. Brunvoll

Eiendomsporteføljen

TABELL 1

	BTA				Totalt	Vektet gjenværende leietid	Årlig inntekt løpende kontrakter	Andel av totale leieinntekter
	Kontor	Under- visning	Utvikling	Annet				
Østlandet					700 281	11,3	861 919 136	70 %
Oslo	416 156	4 110	83 909	-	504 174			
Akershus	75 978	33 755	57 422	150	167 305			
Østfold	28 803	-	-	-	28 803			
Sørlandet					133 261	9,5	130 010 463	11 %
Kristiansand	36 066	12 253	-	7 804	56 122			
Oslofjord og Agder	14 002	21 638	8 572	3 403	47 615			
Drammen	29 212	-	-	312	29 524			
Vestlandet					124 444	6,0	109 838 830	9 %
Bergen	56 834	6 366	17 218	-	80 418			
Stavanger	42 538	-	-	1 488	44 026			
Midt-Nord-Norge					158 379	9,2	122 042 794	10 %
Trondheim	72 155	-	54 847	-	127 002			
Tromsø	24 643	-	-	310	24 953			
Bodø	6 425	-	-	-	6 425			
Sum/Totalt for selskapet	802 809	78 122	221 968	13 467	1 116 365	10,4	1 223 811 223	100 %

MARKEDSVERDI/KONSENTRASJON

Det er gjennomført to eksterne, uavhengige markedsverdi-vurderinger av porteføljen ved årsskiftet. Basert på et gjennomsnitt av de to vurderingene, ble konsernets eiendoms-masse per 31.12.2007 vurdert til 21,7 mrd. Korrigert for Entras eierandel i datterselskapene verdsettes porteføljen til 21,1 mrd. Inkludert Entras eierandel i tilknyttede og felleskontrollerte selskaper, er porteføljeværdien 22,3 mrd.

Tabell 2 viser komponentene i markedsverdiendringen

fra 2006 til 2007. Hensyntatt eierandel i datterselskapene, samt korrigert for kjøp, salg og investeringer, er det en urealisert verdiøkning for eiendommene i konsernet på om lag 1,1 mrd. Urealisert verdiøkning for selskaps eierandel i tilknyttede og felleskontrollerte selskaper er MNOK 35.

Selskapet eier totalt 118 eiendommer. Hovedtyngden av eiendomsverdiene (til sammen 61 prosent) ligger i Oslo (74 prosent er i Oslo-området), og fordelingen (basert på verdi) er vist i figur 1, side 25.

TABELL 2

MARKEDSVERDI MNOK

	2007	2006
1.1 Markedsverdi	18 831	15 430
Investert ¹⁾	1 030	821
Kjøp eiendommer ²⁾	1 369	223
Salg eiendommer ³⁾	-54	-230
Urealisert verdiendring (eiendommer eid mindre enn 50 %)	35	110
Urealisert verdiendring (eiendommer eid 50 % eller mer)	1 118	2 477
31.12 Markedsverdi	22 328	18 831

¹⁾ Investeringer korrigert for eierandel

²⁾ Inngangsverdi kjøpte bygg:

Årets markedsverdi korr. for eierandel

³⁾ Avgangsverdi solgte bygg:

Fjorårets markedsverdi korr. for eierandel

^{o)} Eiendommer med eierandel >50 prosent er

tatt med 100 prosent, eiendommer eid 50

prosent eller mindre er tatt med andelsmessig

TABELL 3

Markedsverdiutvikling sammenliknbare eiendommer

MNOK	Markedsverdi 2007	2006	Endring Beløp	%	Investert 2007	Netto- endring %
Region Østlandet – Oslo	13 297	11 972	1 325	11	404	8
Region Østlandet – Akershus	1 752	1 548	204	13	138	4
Region Østlandet – Østfold	477	446	30	7	3	6
Region Sørlandet – Kristiansand	805	723	82	11	95	-2
Region Sørlandet – Oslofjord og Agder	341	312	29	9	-	9
Region Sørlandet – Drammen	716	715	1	-	80	-11
Region Vestlandet – Bergen	1 187	898	289	32	217	8
Region Vestlandet – Stavanger	635	637	-2	-	-	-
Region Midt-Nord-Norge – Trondheim	1 007	821	186	23	82	13
Region Midt-Nord-Norge – Tromsø	367	347	21	6	11	3
Region Midt-Nord-Norge – Bodø	94	96	-2	-2	-	-3
Totalt	20 676	18 514	2 162	12	1 030	6

Tabell 3, side 23, viser markedsutviklingen for sammenliknbare eiendommer i de enkelte regionene gjennom året. Den sterkeste verdiutviklingen ser man i region Midt-Nord-Norge, Trondheim, hvor utviklingen av Brattørkaia 17B, med etablering av langsiktige solide leieforhold, samt igangsettelse av byggetrinn 3, har gitt grunnlag for en netto verdiøkning (justert for foretatte investeringer) på 13 prosent fra 2006 til 2007. Verdireduksjonen for region Sørlandet – Drammen på 11 prosent skyldes i hovedsak Grønland 56–58 der investeringer gjort i 2007 allerede var reflektert i verdien på eiendommen ved utgangen av 2006.

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 9,8 mrd., eller 45 prosent av markedsverdien av konsernets eiendommer per 31.12.2007. De 30 største eiendommene utgjør ca. 75 prosent av verdiene.

SEGMENTER

Selskapets hovedsatsing er innenfor kontorsegmentet som representerer 72 prosent av totalporteføljen. Selskapet har etter hvert også opparbeidet erfaring og kompetanse innenfor undervisningssegmentet som representerer 7 prosent av totalporteføljen. Andel utviklingsareal holder seg stabilt høyt og segmentet utgjør 20 prosent ved utgangen av 2007 av totalporteføljen.

Figur 2 viser fordelingen av porteføljen per 31.12.2007.

Totalporteføljen har økt med ca. 86 prosent i løpet av de siste årene, fra i underkant av 600.000 m² i 2000 til 1.116.000 m² ved utgangen av 2007.

Andelen utviklingseiendom er økt med ca. 32.000 m² fra fjoråret (prosentandel av totalporteføljen er økt marginalt). 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 27, viser utvikling over tid i segmentfordelingen i selskapets eiendomsportefølje.

LEIEINNTEKTER

Totalt kontraktsvolum for inngåtte leiekontrakter var ved årsskiftet MNOK 1.378. En del av disse kontraktene (MNOK 155) gjelder fra ferdigstilling av prosjekter som er under utvikling, slik at årsleie for løpende kontrakter var MNOK 1.224 per 31.12.2007.

Konsernets leieinntekter de kommende årene er sikret gjennom lange leiekontrakter. Ved årsskiftet var vektet gjenværende kontraktstid 10,4 år. Dette er en reduksjon på 0,7 år sammenlignet med 2006, men nye lange kontrakter gjennom 2007 har bidratt til å opprettholde den lange løpetiden, som er økt betydelig siden etableringen av selskapet. Dette fremgår av figur 4, side 27.

Ved en jevn forfallsstruktur i kontraktsporteføljen sikrer selskapet seg mot en for høy eksponering mot konjunkturer og svingninger i markedsleie. I Entra Eiendoms kontraktsportefølje forfaller maksimalt ca. 10 prosent av kontraktsmassen målt i kroner i et enkelt år. Utløpsprofilen har vist en kontinuerlig forbedring siden etableringen år 2000.

Figur 5, side 27, viser utløpsprofilen i konsernets leiekontrakter per 31.12.2007.

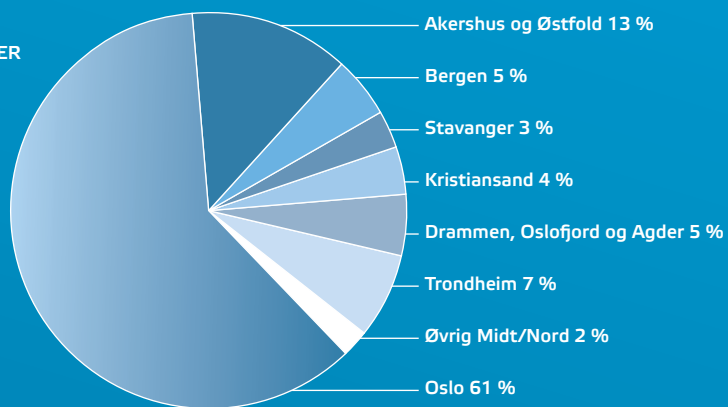
UTLEIEGRAD

Utleiegraden ved utløpet av 2007 utgjorde 97,0 prosent for selskapets løpende forvaltningsportefølje. Dette er en forbedring i forhold til utgangen av 2006 på 0,5 prosentpoeng. Selskapets kundefokus bidrar til å gi fornøyde kunder, og dermed en høy 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.

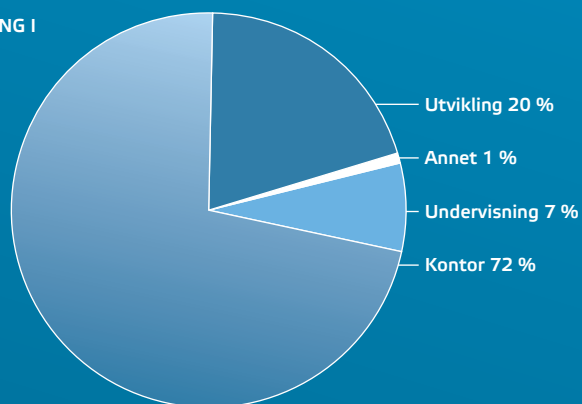
Utviklingen i selskapets utleiegrad kan illustreres som i figur 6, side 28.

Ved årsskiftet hadde Entra Eiendom 221.968 m² prosjekteieendommer/bygg under arbeid. Dette utgjør om lag 20 prosent av konsernets samlede eiendomsmasse. Det er viktig å merke seg at inkludert i dette utviklingsarealet ligger også overveiende sannsynlig utbyggingspotensiale. Det vil si at dette også representerer den utbyggingsreserve som finnes i

FIGUR 1
GEOGRAFISK
FORDELING VERDIER



FIGUR 2
SEGMENTFORDELING I
PORTEFØLJEN



porteføljen. Reell utleiegrad for igangsatte og pågående prosjekter er ca. 81 prosent.

Det er ferdigstilt en rekke prosjekter gjennom 2007 som dermed er flyttet over i forvaltningsporteføljen, mens nye prosjekter har kommet til. Utviklingsporteføljen inkluderer også større byutviklingsprosjekter, hvor det arbeides med langsiktige planer, der det ikke er iverksatt bygging eller større investeringer. Den reelle risiko 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. Tendensen er imidlertid at lønnsomheten i enkeltprosjekter kan bli svekket som følge av leiene blir inngått og låst på et tidlig tidspunkt, mens byggekostnadene øker i tråd med den generelle prisutviklingen gjennom byggeperioden. Det er imidlertid en betydelig verdi for selskapet 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

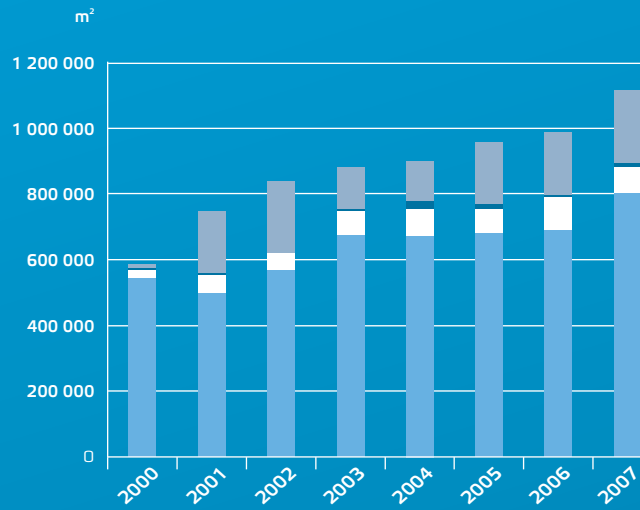
Per 31.12.2007 utgjør arealer utleid til offentlige leietakere 85 prosent av den samlede kontraktsmassen. Dette utgjør en reduksjon på tre prosent i forhold til året før. Reduksjonen er i hovedsak et resultat av inngåtte leieavtaler med private kunder i ferdigstilt prosjekteiendom. Fordelingen av kunder 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 28.

Selv om andelen private leietakere har økt siden etableringen av selskapet, har det samlede arealet av kontorlokaler som Entra leier ut til offentlige kunder økt betraktelig over de siste årene. Selskapets primære kundegruppe er – og vil fortsatt være – offentlig virksomhet.

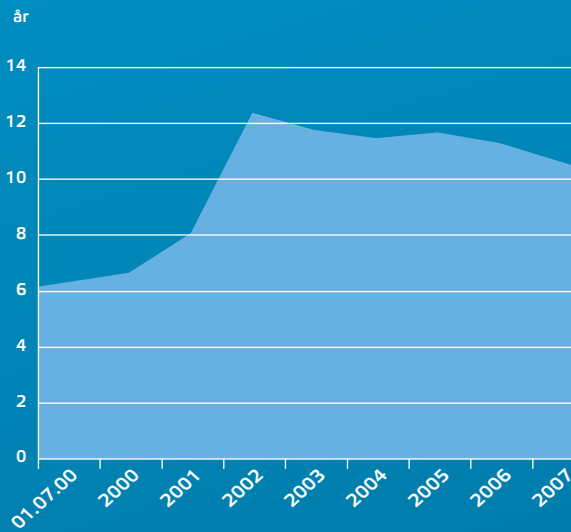
I likhet med på eiendomssiden, er det også en relativt stor konsentrasjon av leieinntekter innenfor enkelte kundegrupper. Figur 8, side 28, viser selskapets største kundegrupper (målt i areal) per 31.12.2007.

De 10 største kundene utgjør til sammen i overkant av 51 prosent av arealet i forvaltningsporteføljen. Samtlige av disse kundegruppene er innenfor det offentlige. Den høye andelen offentlige leietakere medfører at selskapet har en lav forretningsrisiko når det gjelder den løpende utleievirksomheten.

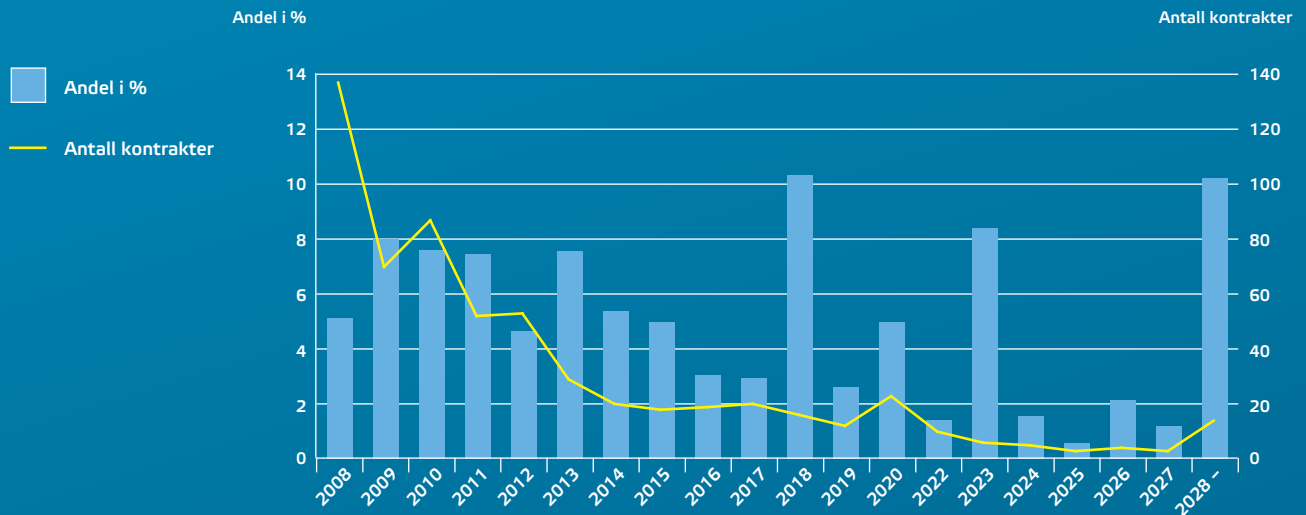
FIGUR 3
UTVIKLING I
EIENDOMSPORTEFØLJEN



FIGUR 4
VEKTET GJENVÆRENDE
LEIETID

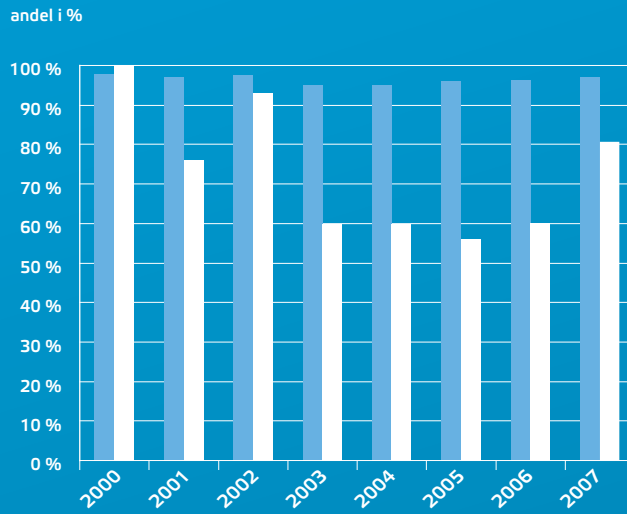


FIGUR 5
UTVIKLING I
EIENDOMSPORTEFØLJEN



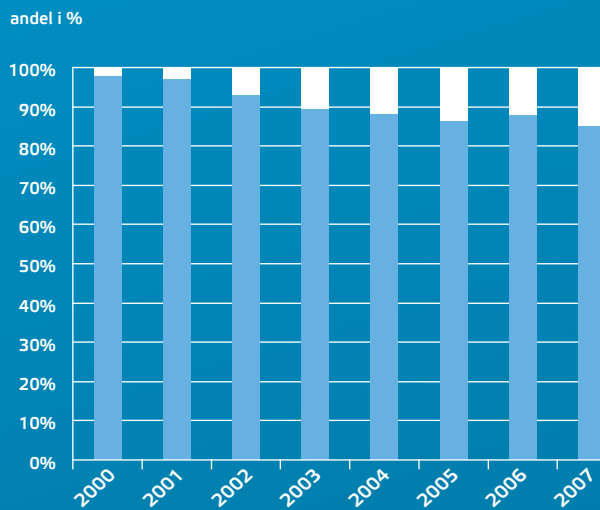
FIGUR 6
UTVIKLING I Utleiegrad

■ Utleiegrad forvaltningsportefølje
■ Utleiegrad igangsatte prosjekter

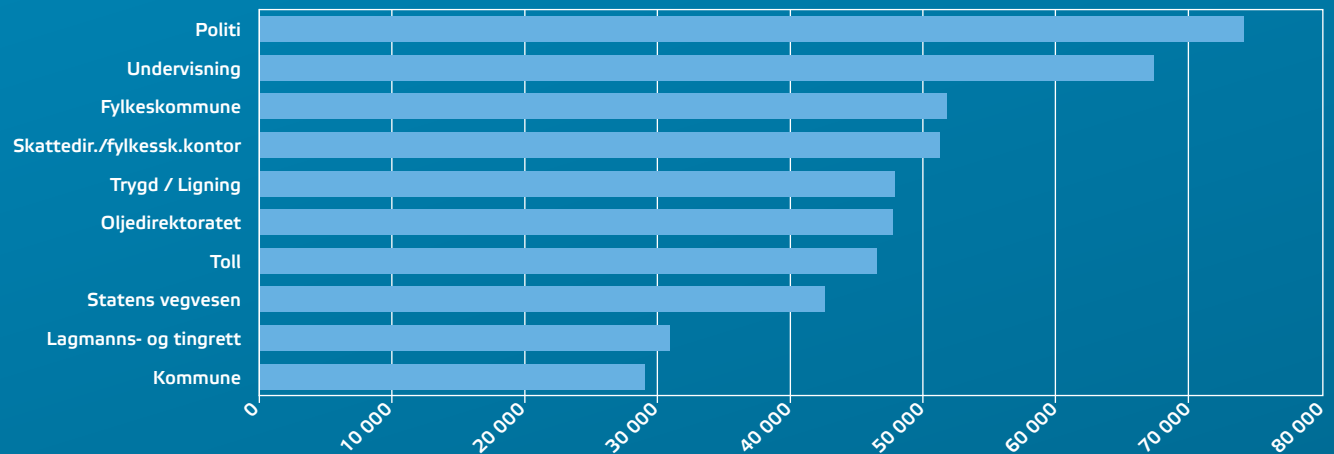


FIGUR 7
LEIETAKERSTRUKTUR

■ Private leietakere
■ Private leietakere
■ Offentlige Leietakere



FIGUR 8
LEIE, ANTALL
KVADRATMETER



Vurderinger av markedsverdier –EVA

EVA måler merverdien som genereres i virksomheten etter at både eierne og långiverne har fått sin forventede avkastning. I praksis innebærer dette at positiv EVA tilsier at eiernes avkastningskrav er oppnådd. EVA kan benyttes ved vurdering av hele virksomheten, porteføljer, enkelteiendommer, 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.

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

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

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 verdøkningen. 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 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

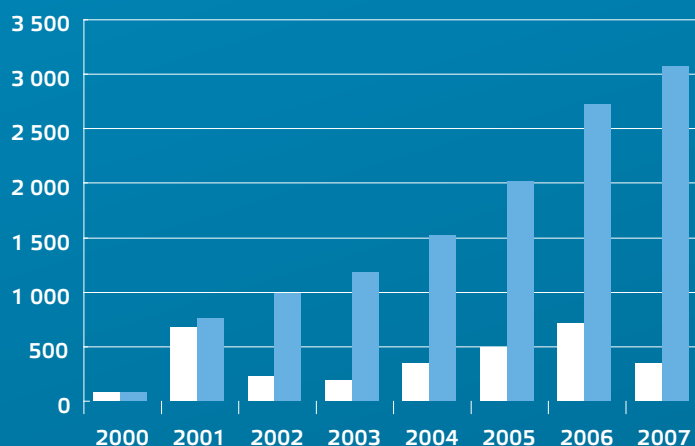
- erverv og utvikling av nye eiendommer med tilhørende nye og tildels langsiktige kundeforhold
- sterkt kundefokus som resulterer i gode løsninger, reutleie og utvikling av eksisterende kontraktsmasse
- reduserte eierkostnader gjennom dedikert og langsiktig fokus på kostnadssiden og oppnådde resultater 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 3 mrd kroner i perioden.

UTVIKLING EVA

- EVA per år
- EVA akkumulert

MNOK



Akkumulert EVA-beregning

Alle tall i MNOK

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Akkumulert
Leieinntekter og andre inntekter	261	657	673	792	935	1 040	1 124	1 230	6 712
– Forvaltning, drift, vedlikehold og administrasjon	100	210	378	406	387	329	339	350	2 499
= Driftsnetto	161	447	295	386	548	711	785	880	4 213
+ Resultat av eksterne oppdrag	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Renteinntekter	17	26	14	9	4	16	16	80	182
+/- Markedsverdiendringer	1 095	2 696	2 179	2 196	2 242	2 123	2 887	3 476	18 894
– Investeringer	875	1 346	1 337	1 552	1 574	1 227	1 133	2 157	11 201
+ Gevinst fra salg av eiendom	-	-	-	24	82	20	24	-1	149
= Resultat etter markedsverdiendringer	398	1 823	1 151	1 064	1 302	1 643	2 579	2 278	12 237
– Skatt	111	510	322	298	364	460	722	638	3 426
= Forvaltningsresultat	287	1 313	829	766	937	1 183	1 857	1 640	8 811
– Kapitalkostnad (rente på anvendt kapital)	205	633	602	580	592	692	1 146	1 294	5 744
= EVA	81	680	227	186	346	490	711	346	3 067

EVA balanseoppstilling

Alle tall i MNOK

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Sum aktiva	3 815	5 010	6 551	8 494	8 768	9 727	10 692	12 829
– Rentefri gjeld	-	-	-	89	164	414	803	741
+/- Merverdier justert for latent skatt	756	1 786	2 231	2 615	3 310	4 205	5 572	7 032
= Sum sysselsatt kapital	4 571	6 796	8 782	11 020	11 914	13 517	15 462	19 119

Kreativitet, miljøkrav og spennende arkitektur krever lederskap!

Rune Olsø

STRATEGIDIREKTØR, Entra Eiendom

DET MEST BEMERKELSEVERDIGE endringen på jorda i moderne tid er de enorme endringene i bosettingsmønstrene over hele kloden. De siste 60 årene har folketilstrømmingen til byområdene gått fra å være en elv til å bli en flodbølge, og selv her hjemme på berget har folkestrommen til de største byene ført til sterk byvekst.

Dette skaper enorme utfordringer når det gjelder energi, transport og annen infrastruktur. Storbyene er de største utfordringene for å skape en bærekraftig utvikling på kloden vår. Samtidig må en byplanlegger også løfte blikket. Professor Richard Florida beskriver for eksempel hvordan diversitet og inkludering av subkulturelle grupper er avgjørende for byer som vil lykkes i den nye kreative kunnskapsøkonomien. Byutviklingen må med andre ord legge til rette for bydeler med mangfoldige bo- og arbeidsmiljø som er bærekraftige.

I Norge har vi en fattig byutviklingsdebatt. I hovedtrekk dreier den seg om at myndighetene regulerer enkelt-eiendommer, mens offentligheten diskuterer om arealutnyttelse og høyder må senkes. Byrden av de daglige oppgavene og en forenklet opinionsdebatt gjør at de folkevalgte, som vi har satt til å styre byutviklingen på våre vegne, ofte ikke makter å gå løs på de virkelige utfordringene.

Som medlem av Bygningsråd og Planutvalg i en av landets største byer i seks år har jeg ikke tall på hvor ofte høyder ble redusert og arealer innskrenket. Nesten aldri tok jeg eller resten av utvalget for eksempel debatten om å øke høydene for å tillate mer estetisk arkitektur som samtidig kunne åpne opp for flere grønne lunger på bakkeplan. Denne måten å drive byutvikling på må endres,

dersom vi skal makte å bygge fremtidsrettede byer i et miljøvennlig perspektiv.

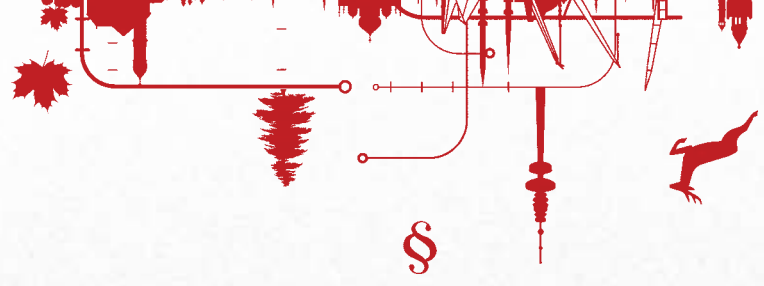
Enhver byutvikling burde starte med at de folkevalgte setter krav og rammer for en mest mulig miljøvennlig og rasjonell infrastruktur. Deretter må arkitektene og eierne selv utvikle bydelen innenfor disse tydelige rammene. Mens tidligere reguleringsplaner først og fremst har inneholdt krav til like høyder og lik utforming av et område, ligger fremtiden for den kreative og miljøvennlige byen i diversitet og åpenhet for løsninger, mangfold og estetikk, og tydelige miljøkrav som ikke fravikes.

Fremtidens populære bydel er ikke ensformig og likt utformet, men har rom for alle grupper og samfunnslag. Den inneholder et bredt spekter av reguleringsformål, der næring, friarealer og store og små boliger inngår i ett og samme område. Den er bygd opp med høy arealeffektivitet, få parkeringsplasser, gode kollektivløsninger, grønne fellesarealer og høy energiutnyttelse. Den har spennende og utfordrende arkitektoniske løsninger som er nyskapende når det gjelder energiøkonomisering og bærekraftige materialer.

Folk vil ikke om 20 år leve og bo hvor som helst. Mobiliteten eksploderer, og folk vil søke dit hvor de finner miljøvennlige, kreative og spennende bydeler, som er tilrettelagt for effektiv kollektivtransport. God byplanlegging skal ikke primært konservere. Den skal skape inkluderende og estetiske byrom, med miljøvennlige energi- og infrastruktur-løsninger. Den skal kort sagt skape god livskvalitet.

Markedet alene kan ikke levere slike helhetlige resultater. Da trengs det lederskap!





R. Ols

Årsberetning

ENTRA EIENDOM AS (heretter Entra) driver utleie, forvaltning, drift, kjøp, salg og utvikling av fast eiendom i Norge. Foruten Entra Eiendom AS består konsernet av Oslo Z AS (tidligere Entra Service AS), Universitetsgaten 2 AS, Biskop Gunnarugate 14 AS, Instituttveien 24 AS, Kr. Augustsgate 23 AS, Nonnen Utbygging AS, Langkaia 1 AS, Entra Kultur 1 AS, Kjørboparken AS, Bispen AS, Cardinalen 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: Krambugata 3 AS (45 prosent), Kunnskapsbyen Eiendom AS (33,75 prosent), Oslo S Utvikling AS (33,3 prosent), Kongsvinger Kompetanse- og Næringscenter 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.

VIRKSOMHETEN I 2007

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. En profesjonalisering av markedet medfører en økt konkurranse om disse kundene. Ved utløpet av 2007 forvaltet konsernet 1.116.365 m² fordelt på 118 eiendommer.

Sterk økonomisk vekst har løftet kontormarkedet slik at det nå er på vei mot rekordnivåer. I kontorleiemarkedet i Oslo har 2007 vært et år med stadig økende leieaktivitet, redusert ledighet og stigende leiepriser. De beste lokalene har steget raskt i leie etter hvert som leietakerne ønsker oppgradering. Lokaler med middels standard eller beliggenhet har i liten grad tatt del i den tidlige oppgangen. Dette har endret seg i løpet av 2007.

Leiemarkedene i de andre store byene i Norge har også opplevd sterk vekst i løpet av det siste året. Veksten har vært sterkest i Stavanger og Trondheim, men også Bergen og Kristiansand har hatt en positiv markedsutvikling. I disse byene har Entra en betydelig eiendomsmasse.

I 2007 har selskapet ferdigstilt flere store utviklingsprosjekter til avtalt tid og innenfor fastsatt kostnadsramme, og

flere prosjekter er under utvikling med det offentlige Norge som selskapets primære kundegruppe.

Det har vært stor utleieaktivitet gjennom året, og Entra har opprettholdt en høy utleiegrad (97 prosent) i 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 er involvert i betydelige utviklings- og byggeprosesser.

I Oslo vil det bli gjennomført store byutviklingsprosjekter i de nærmeste årene. Investeringsprosjektene i Bjørvika gjennom Oslo S Utvikling AS har så langt vært en suksess, og Entra ønsker gjennom sitt engasjement å bidra til at aktørene skaper en utvikling til beste for byen.

Vinteren 2007 ble Vøyenenga skole ferdigstilt og overlevert til Bærum Kommune. Ungdomsskolen er organisert som et OPS-prosjekt (offentlig og privat samarbeid) hvor Entra finansierer, bygger og drifter skolen i en periode på 20 år.

85 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 2007 svarte 97 prosent av kundene at de er positive til å leie av Entra igjen, mot 93 prosent i året før. 94 prosent svarte at de vil anbefale Entra til andre, mot 89 prosent i fjor.

RESULTAT OG BALANSE, FINANSIELLE FORHOLD OG LIKVIDITET

Overgang til IFRS

Entra Eiendom har med virkning fra 01.01.2007 utarbeidet konsernregnskaper i samsvar med IFRS (International Financial Reporting Standards). Disse standardene er fra denne dato obligatoriske for alle selskaper med utstedte rentebærende verdipapirer som er notert på Oslo Børs.

For å kunne presentere sammenlignbare tall er det utarbeidet en åpningsbalanse per 01.01.2006 samt resultat og balanse per 31.12.2006 etter prinsippene i IFRS.



Regnskap i datterselskap, felleskontrollerte og tilknyttede selskaper er omarbeidet for å hensynta prinsippene i IFRS.

Styret har i denne sammenheng blant annet foretatt følgende prinsippbeslutninger;

- Investerings eiendom vurderes til virkelig verdi
- Rentesikringsinstrumenter og langsiktig gjeld vurderes til virkelig verdi

Generelt

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 i 2007 var MNOK 1.230,1 (MNOK 1.124,3 i 2006). Leieinntektene i 2007 var MNOK 1.185,5 (MNOK 1.091,1 i 2006). Økningen i leieinntekter skyldes blant annet ferdigstilling av prosjekter, herunder Kunnskapsparken i Drammen, Vøyenenga skole og Skattens hus i Sandvika.

Driftsresultat før verdiendring i investeringseiendommer utgjorde MNOK 868,6 (MNOK 792,8 i 2006). Samlede driftskostnader i 2007 var MNOK 361,5 (MNOK 331,4 i 2006). Økningen i driftskostnader skyldes i hovedsak ferdigstilling av prosjekter nevnt ovenfor.

Verdiendring i investeringseiendommer utgjorde MNOK 1.204,6 (MNOK 2.042,8 i 2006). Den lavere verdiutviklingen i 2007 i forhold til 2006 skyldes i hovedsak høyere rentenivå gjennom 2007. Virkningen av dette har imidlertid blitt dempet som følge av stigende markedsleier for kontorlokaler. Entra Eiendom sin portefølje av eiendommer har en lang gjenværende leietid for sine utleiekontrakter. Verdiutviklingen i porteføljen vil på kort sikt få mindre uttelling fra det gode leiemarkedet enn en portefølje med kortere gjenværende leietid. Tilsvarende vil lang gjenværende leietid og leiekontrakter med offentlige leietakere med lav forretningsmessig risiko bli relativt sett høyere verdsett i et nedadgående marked.

Netto finansposter for 2007 var MNOK -188,5 (MNOK -64,5 i 2006). Inkludert i denne posten er en inntekt som følge av verdiendring i finansielle instrumenter med MNOK 231 (MNOK 285,7 i 2006). Det vises til eget avsnitt for nærmere

omtale av konsernets finansiering. Gjennom 2007 har konsernet hatt en økning i rentebærende gjeld på MNOK 752.

Konsernets resultat før skatt for 2007 ble MNOK 1.883,4 (MNOK 2.766,3 i 2006). Årets skattekostnad utgjorde MNOK 519,7 (MNOK 767 i 2006).

Resultat etter skatt var MNOK 1.363,6 for konsernet Entra Eiendom før minoritetsinteresser, og 1.388,2 etter minoritetsinteresser.

Konsernets netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde MNOK 516,2 (MNOK 289,9 i 2006). Økning i konsernets driftsinntekter som overstiger økning i driftskostnadene bidrar til netto forbedret kontantstrøm fra driften. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter ble MNOK -1.750,5 (MNOK -887 i 2006). Investeringene i 2007 relaterer seg i hovedsak til kjøp av eiendommene på Kjørbo, Union Scene i Drammen, samt Prinsensgt 1 i Trondheim gjennom kjøp av selskapene Bispen AS og Cardinalen AS. Videre er det i 2007 gjort store investeringer i nybyggingsprosjektene i Nonneseterkvartalet i Bergen og Kristiansand Kunnskapspark, samt i pågående ombyggings- og rehabiliteringsprosjekter i Langkaia 1, Akersgt 51 og Strømsveien 96 i Oslo, og Brattørkaia i Trondheim. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter for 2007 utgjorde MNOK 1.434,5 (MNOK 539,7 i 2006). For 2007 relaterer dette i hovedsak seg til netto låneopptak som følge av finansieringsbehov knyttet til eiendomskjøp og pågående prosjekter. Samlet netto endring i likvider for året utgjorde MNOK 200,2 (MNOK -57,4 i 2006).

Balanse og egenkapital

Konsernets bokførte totalkapital ved utgangen av året var MNOK 22.566,9 (MNOK 18.990,1 i 2006). Konsernets investeringseiendommer og bygg under arbeid har i 2007 økt med MNOK 3.178,1. Verdien av investeringseiendommene er satt til virkelig verdi på bakgrunn av gjennomsnittet av to eksterne, uavhengige verddivurderinger.

Konsernets egenkapitalandel justert for minoritetsinteresser per 31.12.2007 var 38,1 prosent (38,8 prosent i 2006). Styret vurderer konsernets soliditet som tilfredsstillende.

Finansiering og likviditet – finansiell risiko

Styring av finansvirksomheten er regulert gjennom eta-

blerte 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 5,6 prosent p.a. per 31.12.2007 (5,1 prosent i 2006). Per 31.12.2007 er 67 prosent av konsernets samlede rentebærende gjeld sikret med fastrente.

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

Selskapets refinansierings-/likviditetsrisiko er etter styrets oppfatning begrenset, på tross av at de internasjonale kapitalmarkeder har vært gjennom en turbulent periode, spesielt i siste halvår av 2007. Uroen har ikke gitt seg og det forventes også i 2008 å være en likviditetsskvis i kapitalmarkedene som medfører økte lånemarginer. Solide selskap som Entra forventes fortsatt å ha god tilgang på kreditt, men til litt høyere kreditt-marginer.

Finansieringen av Entra Eiendom er fordelt på ulike bank- og kapitalmarkedsinstrumenter. Forfallsstrukturen på lånene har en stor spredning og skaper fleksibilitet for fremtidig utvikling. Dette gir en godt sammensatt låneportefølje med en begrenset refinansieringsrisiko.

Konsernets likvide midler, inkludert likvide finansielle plasseringer per 31.12.2007, utgjorde MNOK 355 (MNOK 174,3 i 2006). I tillegg hadde selskapet per 31.12.2007 kommitterte, utrukne finansieringsrammer hos norske banker på til sammen NOK 2,4 mrd (NOK 5,6 mrd i 2006). 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 per 31.12.2007 var MNOK 13.965,4 (MNOK 11.612,9 i 2006). Samlet nominell rente-

bærende gjeld i konsernet per 31.12.2007 utgjorde MNOK 10.433 (MNOK 8.528 i 2006), tilsvarende 46,2 prosent (44,9 prosent i 2006) av totalkapitalen.

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

Entra Eiendom AS har i 2007 et resultat etter skatt på MNOK 78,5 etter NGAAP (MNOK 137,8 i 2006).

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Entra Eiendom AS:

Foreslått utbytte	MNOK 144,0
Overført fra annen egenkapital	MNOK -65,5
Totalt disponert	MNOK 78,5

Selskapets frie egenkapital per 31.12.2007 var MNOK 152,5

AKSJONÆRFORHOLD

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

EIERSTYRING OG SELSKAPsledelse

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

Sentralt for å sikre selskapets fundament for videre utvikling, er det definerte verdigrunnet 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

Det vises for øvrig til eget avsnitt «Eierstyring og selskapsledelse» i selskapets årsrapport for nærmere redegjørelse basert på Norsk anbefaling for eierstyring og selskapsledelse av 4. desember 2007.

STYRETS OPPFØLGING I TILKNYTNING TIL RIKSREVISJONENS FORVALTNINGSREVISJON

En rekke vesentlige forhold knyttet til selskapets virksomhet er i løpet av 2007 grundig drøftet i Entrass styre og ledelse gjennom prosessen med Riksrevisjonens forvaltningsrevisjon og Stortingets behandling av denne.

Entrass styre merket seg at Stortinget og Riksrevisjonen stilte spørsmål ved om det fra selskapets side var tilstrekkelig og presis nok informasjon om forhold som ble undersøkt. Dette skjedde etter at Entrass styre hadde gjort eier og Riksrevisjonen oppmerksom på enkelte funn som ble avdekket gjennom undersøkelser utført av Det norske Veritas på oppdrag fra styret.

Entrass styre og administrasjon er svært opptatt av at kravene til tilstrekkelig, korrekt og presis informasjon i slike sammenhenger er og bør være strenge.

Entrass styre hadde både før Riksrevisjonens gjennomgang og etter at denne var i gang, hatt en selskapsdrevet prosess for å forbedre styringsmodell og rutineverk. Dette har resultert i en serie endringer og konkrete forbedringstiltak.

Det er innført nye innkjøpsrutiner og et komplett metodeverktøy for systematisk dokumentasjon og sporing av viktige forretningsmessige prosesser og beslutninger.

Fullmaktsgrensene for administrerende direktør uten godkjenning i styret, er halvert i forhold til tidligere.

Selskapet resultatlønnssystem er lagt om, og det er nå besluttet at Entra skal måles mot sine konkurrenter. Dette gir et ryddig og forutsigbart system.

Tidligere administrerende direktør Erik Løfsnes sluttet sommeren 2007 og Torodd Bøystad ble konstituert som ny administrerende direktør. Styret har iverksatt en prosess for å ansatte ny administrerende direktør.

ARBEIDSMILJØ OG PERSONALE

Ved utgangen av 2007 hadde konsernet totalt 151 ansatte, som utgjorde 143,5 årsverk. Det var 8 flere ansatte enn ved utgangen av 2006.

Turnover for 2007 var på 9,6 prosent, som er en økning på 1,9 prosent sammenlignet med 2006. Dersom man ser bort fra naturlig avgang (pensjonsavgang), var det en turnover på 8 prosent. For 2007 ble det satt et måltall for turnover på mellom 4 og 12 prosent.

Sykefraværet i selskapet var på 4,81 prosent av total arbeidstid. Totalt antall fraværsdager var 1.350 av totalt 28.002 mulige dagsverk. Sykefraværet for 2007 viste en reduksjon på 0,4 prosent sammenlignet med 2006. Sykefraværet for 2007 var 0,3 prosent høyere enn fastsatt mål. Sykefraværet i Entra Eiendom er lavere i alle de tre første kvartalene av 2007 enn sykefraværet totalt i Norge (sykefraværet for 4 kvartal 2007 er ikke tilgjengelig fra Statistisk Sentralbyrå på nåværende tidspunkt), og i de bransjene det er naturlig å sammenligne seg med (forretningsmessig tjenesteyting, eiendomsdrift og bygge- og anleggsvirksomhet).

Medarbeiderundersøkelsen viser at de ansatte er godt fornøyd med å være ansatt i Entra Eiendom. I 2006 oppnådde selskapet en medarbeidertilfredshet på 90,4 prosent, som var den høyeste tilfredsheten i selskapets historie. I 2007 er det gjennomført en mer omfattende måling i samarbeid med Statens Arbeidsmiljøinstitutt (STAMI). Undersøkelsen er benevnt som «Den nye arbeidsplassen», og er samtidig et forskningsprosjekt som STAMI gjennomfører i samarbeid med Rogalandsforskning. Prosjektet er fullfinansiert av Norges Forskningsråd. Årets undersøkelse for selskapet er dermed ikke direkte sammenlignbar med tidligere undersøkelser. Imidlertid viser følgende oppsummerende spørsmål; «Hvor tilfreds er du med jobben din sett under ett – alt tatt i betraktning», at 90 prosent er tilfreds. Årets undersøkelse synes å bekrefte tidligere års høye medarbeidertilfredshet ved at mange av funnene i årets undersøkelse er gode sett i forhold til referansedata i undersøkelsen.

Det har ikke vært dødsulykker i Entra Eiendom i 2007. 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 arbeidsforhold ikke er diskriminerende.

LIKESTILLING

Av Entra Eiendoms ansatte var 23,5 prosent kvinner i 2007. Dette er en tilbakegang av kvinneandelen på ca. 1,5 prosent sammenlignet med 2006. 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 sjeldent selskapet mottar kvinnelige søkere til disse stillingene. Det er tre kvinner i driftsorganisasjonen. Det viser seg å være krevende å øke antallet kvinner i disse stillingene.

Kvinneandelen i administrasjonen utgjorde 62 prosent. 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 arbeidsforhold ikke skal være diskriminerende. 5,3 prosent av arbeidstakerne i Entra jobber deltid, og av disse utgjør kvinneandelen 50 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 god utnyttelse av energi og andre ressurser innenfor de økonomiske rammevilkårene. Analyser gjennomføres på alle investeringer for å finne optimale løsninger i 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 skjer i stor grad med vannbåren varme som muliggjør vannpumper og fornybare energiformer.

Entra Eiendom etterstreber å ha en åpen dialog med relevante interessenter for at omgivelsene skal få minst mulig negative konsekvenser med hensyn til støy, avfallshåndtering og eventuell annen forurensning fra byggeprosjekter.

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. I 2006 og 2007 er det igangsatt ENOVA-prosjekter, hvor til sammen 95 av selskapets bygninger med et oppvarmet areal på ca. 722.000 m² inngår. Nybygg og rehabiliteringsprosjekter vurderes også 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. I løpet av den perioden ENOVA-prosjektene har pågått, har spesifikt forbruk i disse byggene i snitt blitt redusert med ca. 6 prosent.

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.

Riksantikvarens mulighet for å forskriftsfrede bygg i statlig eie er for Entra en ytre rammebetingelse. For å få en optimal planlegging, forutsigbarhet og kvalitetsrettet forvaltning av eiendommene har selskapet gjennom god dialog med Riksantikvaren etablert en omforent verneplan, hvor kulturminnespørsmålet blir håndtert samlet for hele eiendomsporteføljen.

Verneplanarbeidet ble startet opp før staten etablerte sitt kulturminneprosjekt og gikk ut med krav til landsverneplaner for etater og virksomheter. Entra har valgt å bearbeide sin verneplan i tråd med vernekategorier og registrerings- og dokumentasjonskrav i Kulturminneprosjektet. Riksantikvaren har i en egen prioriteringsvurdering utarbeidet oversikt over 20 eiendommer i Verneplanen som de vil foreslå fredet. Omtrent halvparten av disse er tollsteder, og vi finner dem i en rekke byer i den sørlige delen av landet: Oslo, Drammen, Moss, Skien, Porsgrunn, Larvik, Fredrikstad, Kristiansand, Stavanger, Bergen og Trondheim.

Riksantikvaren ønsker i tillegg å frede andre bygninger i porteføljen – blant andre Nasjonalbiblioteket i Oslo og Pleiestiftelsen for spedalske i Bergen.

I forlengelse av krav om landsverneplaner er det kommet statlige krav om forvaltningsplan for kulturminner som omfattes av verneplanene, men ikke foreslås fredet. Entra vil etter drøfting med Riksantikvaren om hvilke kulturminner dette bør omfatte, innarbeide kulturminnebaserte forvaltningsplaner i de FDVU-planer som allerede eksisterer for virksomheten.

I 2007 har selskapet avsluttet et flere år langt prosjekt med utfasing av PCB-holdige lysarmaturer i henhold til myndighetenes krav. I tillegg har selskapet også merket alle isolerglassruter som inneholder PCB. Entra Eiendom er med i Ruteretur-ordningen, som forplikter selskapet til å sørge for at leverandører er medlem av en godkjent ordning for retur av PCB-holdige isolerglassruter.

FREMTIDIG UTVIKLING

Entra har gjennom 2007 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. Det arbeides 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 er det viktig for bedriftene å kunne tilby attraktive arbeidsplasser med sentral beliggenhet og nærhet til offentlig kommunikasjon. I kontorleiemarkedet i Oslo har 2007 vært et år med stadig økende leieaktivitet og stigende leiepriser. Særlig gjelder dette for nye, moderne lokaler i de mest attraktive områdene, men også lokaler med middels standard eller beliggenhet har tatt del i oppgangen. Mange kontorintensive bransjer har 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 geografisk smitteeffekt.

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 at det fremmes flere byggeprosjekter til kommunal behandling, noe som gir lengre saksbehandlingstid. Når byggeprosjektene som er i planleggings- og tidlig utførelsesfase ferdigstilles, kan dette få priskonsekvenser i utleie- og transaksjonsmarkedet.

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 rentøkning man har sett i 2007, men selskapet er naturlig nok eksponert gjennom den andel av låneporteføljen som har flytende rente. En viss andel av flytende rente i porteføljen er nødvendig for å opprettholde fleksibilitet til å foreta tilpasninger til endrede forutsetninger i virksomheten, og optimalisere rentekostnadene over tid.

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 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, 28. FEBRUAR 2008

Grace Reksten Skaugen

Styrets leder

Martin Mæland

Styremedlem

Gerd Kjellaug Berge

Styremedlem

Finn Berg Jacobsen

Styremedlem

Ottar Brage Guttelvik

Styremedlem

Bjørnar Sletten

Styremedlem

(ansattvalgt representant)

Mari Fjærbu Åmdal

Styremedlem

(ansattvalgt representant)

Torodd Bøystad

Konstituert

administrerende direktør

Styrets medlemmer



STYRETS LEDER

Grace Reksten Skaugen

I styret fra 2004



STYRETS NESTLEDER

Martin Mæland

I styret fra 2007



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

(ansattvalgt)

I styret fra 2006



STYREMEDLEM

Bjørnar Sletten

(ansattvalgt)

I styret fra 2000



KONSTITUERT

ADMINISTRERENDE DIREKTØR

Torodd Bøystad

Ansatt i 2002

IFRS konsern årsoppgjør 2007

Konsolidert resultatregnskap

Alle beløp i 1000 kroner

	Note	2007	2006
Leieinntekter	21	1 185 461	1 091 060
Andre driftsinntekter	22	44 604	33 202
Sum driftsinntekter		1 230 065	1 124 262
Vedlikehold		50 037	45 628
Andre driftskostnader	23,24	299 528	274 352
Avskrivninger	10	11 919	11 439
Sum driftskostnader		361 484	331 419
Driftsresultat før verdiendring investeringseiendommer		868 582	792 843
Verdiendring investeringseiendommer	25	1 204 641	2 042 761
Tap fra salg av eiendom		-1 340	-4 829
Driftsresultat		2 071 882	2 830 775
Inntekt på investering i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	12	60 032	21 326
Rente- og annen finansinntekt		19 499	15 881
Rente- og annen finanskostnad		-499 020	-387 345
Verdiendring finansielle instrumenter	25	230 972	285 659
Netto finansposter		-188 517	-64 478
Ordinært resultat før skatt		1 883 365	2 766 297
Skattekostnad	26	519 729	767 002
Resultat før minoritetsinteresser		1 363 636	1 999 295
Minoritetens andel av resultatet	30	-24 534	46 454
Resultat etter minoritetsinteresser		1 388 170	1 952 840
Resultat per aksje (NOK)		9 763	13 734
Resultat per aksje (NOK) - utvannet		9 763	13 734

Konsolidert balanse

Alle beløp i 1000 kroner

Eiendeler	Note	31.12.2007	31.12.2006
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	7	15 749	15 749
Andre immaterielle eiendeler	7	5 731	8 635
Sum immaterielle eiendeler		21 480	24 384
Varige driftsmidler			
Investeringseiendommer	8	19 503 000	17 399 340
Anlegg under utførelse	9,10	1 933 354	858 908
Eierbenyttet eiendom	10	16 811	17 086
Andre driftsmidler	10	26 240	28 003
Sum varige driftsmidler		21 479 406	18 303 337
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	12	266 094	189 476
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg		7 369	5 990
Andre langsiktige fordringer	13	89 500	84 323
Sum finansielle anleggsmidler		362 962	279 789
Sum anleggsmidler		21 863 848	18 607 509
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	14	94 889	10 493
Andre kortsiktige fordringer	14	253 204	197 721
Sum kortsiktige fordringer		348 093	208 214
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg		-	22 617
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultat		21 837	18 773
Konter og bankinnskudd	15	333 149	132 949
Sum omløpsmidler		703 078	382 554
Sum eiendeler		22 566 926	18 990 063

Konsolidert balanse

Alle beløp i 1000 kroner

Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2007	31.12.2006
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	16	142 194	142 194
Overkursfond		1 271 984	1 271 984
Sum innskutt egenkapital		1 414 178	1 414 178
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 029 720	5 775 550
Sum opptjent egenkapital		7 029 720	5 775 550
Minoritetens andel av egenkapitalen	30	157 606	187 420
Sum egenkapital		8 601 504	7 377 148
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	17	62 079	59 861
Utsatt skatt	26	2 852 156	2 342 797
Andre avsetninger for forpliktelser	18	33 511	49 277
Sum avsetning for forpliktelser		2 947 746	2 451 936
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	19	3 922 662	4 770 664
Gjeld til kredittinstitusjoner	19	4 337 236	1 380 309
Øvrig langsiktig gjeld	19	358 236	434 506
Sum annen langsiktig gjeld		8 618 134	6 585 479
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	19	1 900 000	2 250 000
Leverandørgjeld		233 558	113 886
Betalbar skatt	26	6 122	1 054
Skyldig offentlige avgifter		11 482	6 264
Annen kortsiktig gjeld	20	248 379	204 297
Sum kortsiktig gjeld		2 399 542	2 575 501
Sum gjeld		13 965 422	11 612 915
Sum egenkapital og gjeld		22 566 926	18 990 063

Oslo, 28. februar 2008

Grace Reksten Skaugen
Styrets leder

Martin Mæland
Styremedlem

Gerd Kjellaug Berge
Styremedlem

Finn Berg Jacobsen
Styremedlem

Ottar Brage Guttelvik
Styremedlem

Bjørnar Sletten
Styremedlem (ansattvalgt)

Mari Fjærbu Åmdal
Styremedlem (ansattvalgt)

Torodd Bøystad
Konstituert adm. dir.

Endringer i konsernets egenkapital

Alle beløp i 1000 kroner

Per 31.12.2007	Aksje- kapital	Overkurs- fond	Annen- egenkapital	Minoritets- interesser	Total egenkapital
Egenkapital per 01.01.2007	142 194	1 271 984	5 775 550	187 420	7 377 148
Årets resultat			1 388 170	-24 534	1 363 636
Utbetalt utbytte			-140 000	-750	-140 750
Innskudd av egenkapital			6 000	4 000	10 000
Minoritetsinteresser				-8 530	-8 530
Total egenkapital 31.12.2007	142 194	1 271 984	7 029 720	157 606	8 601 504

Per 31.12.2006	Aksje- kapital	Overkurs- fond	Annen egenkapital	Minoritets- interesser	Total egenkapital
Åpningsbalanse 01.01.2006	142 194	1 271 984	3 942 711	46 256	5 403 144
Årets resultat			1 952 840	46 454	1 999 295
Utbetalt utbytte			-120 000		-120 000
Minoritetsinteresser				94 710	94 710
Total egenkapital 31.12.2006	142 194	1 271 984	5 775 550	187 420	7 377 148

Konsernets kontantstrøm

Alle beløp i 1000 kroner

	2007	2006
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Ordinært resultat før skatt	1 883 365	2 766 297
Betalt skatt i perioden	-1 054	-49 325
Avskrivninger av varige driftsmidler	11 919	11 439
Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler	1 340	4 829
Gevinst/tapt ved salg av aksjer	14 300	-4 176
Verdiendring investeringseiendommer	-1 204 641	-2 042 761
Endring i markedsverdi av finansielle derivater	-230 972	-285 659
Endring i kortsiktige poster	42 473	56 078
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-524	-166 822
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	516 206	289 899
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	92 628	131 064
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-1 745 261	-976 405
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	-	16 326
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-99 772	-103 849
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	-	-218
Innbetalinger ved salg av andre investeringer	1 903	46 077
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 750 503	-887 006
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	2 629 396	692 309
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	-	-
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-704 150	-8 244
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-350 000	-24 333
Utbetalinger av utbytte	-140 750	-120 000
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	1 434 496	539 732
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	200 200	-57 376
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	132 949	190 325
= Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	333 149	132 949

NOTER

NOTE 1 – Generell informasjon

Entra Eiendom ble etablert 1. juli 2000. Selskapet er blant landets største eiendomsselskaper, med en total eiendomsportefølje på 1.116.365 m² per 31.12.2007. Entra Eiendom skal være en betydelig aktør i Oslo, Bergen, Trondheim, Kristiansand og Stavanger, og skal ellers i landet søke en vertskapsrolle for offentlige kunder der dette er naturlig.

Entra Eiendom driver utvikling, utleie, forvaltning, drift, kjøp og salg av fast eiendom i Norge.

Alle aksjene i selskapet eies av staten v/Nærings- og handelsdepartementet. Styret består av fem eiervalgte 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 Eiendoms hovedkontor ligger i Oslo. Selskapet er organisert i fire regioner: region Østlandet, region Sørlandet, region Vestlandet og region Midt-Nord-Norge. Regionkontorene er lokalisert i Oslo, Kristiansand, Bergen og Trondheim.

Selskapet har primært offentlige leietakere, og per 31.12.2007 utgjør andelen private leietakere 15 prosent.

NOTE 2 – Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Disse prinsippene er benyttet på samme måte i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen.

BASISPRINSIPPER

Konsernregnskapet er fra og med 2007 utarbeidet i samsvar med International Financial Reporting Standards (IFRS) som fastsatt av EU. Tallene for 2006 er omarbeidet til IFRS. Opplysningene som kreves av IFRS1 er vist i egen note. Konsernregnskapet er utarbeidet basert på historisk kost prinsippet med følgende modifikasjoner: investeringseiendommer til virkelig verdi, finansielle derivater og finansielle eiendeler og forpliktelser vurdert til virkelig verdi over resultatet.

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med IFRS krever at ledelsen gjør vurderinger og tar forutsetninger. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Bruk av estimater og skjønnsmessige vurderinger er basert på historisk erfaring og andre faktorer som anses fornuftige. Faktisk resultat kan avvike fra disse estimatene. Estimater og underliggende forutsetninger vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater innregnes i den perioden endringene oppstår dersom de kun gjelder denne perioden. Dersom endringer også gjelder fremtidige perioder, fordeles effekten over inneværende og fremtidige perioder. Det er i note 4 redegjort for regnskapsmessige poster med vesentlig innhold av skjønnsmessige vurderinger.

Endringer i publiserte standarder med ikrafttredelse i 2007

IFRS 7, Financial Instruments: Disclosures' og IAS 1 (Amendment), 'Presentation of Financial Statements – Capital Disclosures' introduserer nye tilleggsopplysninger knyttet til finansielle instrumenter. Standarden påvirker ikke verdiløp og klassifisering av finansielle instrumenter, eller tilleggsopplysninger knyttet til beskatning og andre forpliktelser.

IFRIC 8, Scope of IFRS 2. I henhold til IFRIC 8 skal transaksjoner i forbindelse med utstedelse av egenkapitalinstrumenter – hvor vederlaget er lavere enn virkelig verdi på det utstedte egenkapitalinstrumentet – vurderes i henhold til vurdering etter IFRS 2. Konsernet anvender IFRIC 8 fra

1. januar 2007, men den har ikke betydning for regnskapet.

IFRIC 10, Interim Financial Reporting and Impairment. IFRIC 10 hindrer at verdifall vedrørende goodwill, egenkapitalinstrumenter og finansielle instrumenter regnskapsført til anskaffelseskost som er regnskapsført i delårsrapportering kan reverseres ved årsslutt. Konsernet anvender IFRIC 10 fra 1. januar 2007, men den har ikke betydning for regnskapet.

Konsernet har valgt tidlig anvendelse av følgende standarder:

IFRS 8, Operating segments. IFRS 8 erstatter IAS 14 og samordner segmentrapporteringskravene med kravene i US standarden SFAS 131. Den nye standarden krever at presentert segmentinformasjon er basert på ledelsens tilnærming til segmentinformasjon i intern rapportering. Selskapet har valgt å benytte standarden fra overgangstidspunktet for IFRS.

Standarder, fortolkninger og endringer som er trådt i kraft i 2007, men som ikke er relevante for konsernet

IFRS 4, Forsikringskontrakter.

IFRIC 7, Applying the Restatement Approach under IAS 29, Financial Reporting in Hyperinflationary Economies.

IFRIC 9, Reassessment of embedded derivatives.

Standarder, endringer i standarder og fortolkninger som ikke er trådt i kraft, og hvor konsernet ikke har valgt tidlig anvendelse

IAS 23 (Amendment), 'Borrowing costs' (i krafttredelse fra 1. januar 2009). Tillegget til denne standarden er til godkjenning i den Europeiske Union. IAS 23 (Amendment) krever at alle lånekostnader skal balanseføres i den grad de er direkte henførbare til anskaffelse, bygging eller produksjon av en kvalifiserende eiendel (en eiendel det tar betydelig tid å klargjøre for bruk eller salg) som en del av anskaffelseskost på eiendelen. Gjeldende valgmulighet for umiddelbar innregning som kostnad av slike lånekostnader faller bort. Konsernet balansefører lånekostnader allerede og endringen har dermed ingen praktisk betydning.

IFRIC 14, 'IAS 19 – The limit on a defined benefit asset, minimum funding requirements and their interaction' (ikrafttredelse fra 1. januar 2008). IFRIC 14 gir veiledning for å vurdere verdien som kan innregnes som en eiendel når netto pensjonsforpliktelse er negativ. Fortolkningen forklarer

også hvordan verdien av pensjonsmidler eller pensjonsforpliktelser kan påvirkes av krav til minimumsfinansiering som fastsatt i en kontrakt eller av myndigheter. Konsernet vil anvende IFRIC 14 fra 1. januar 2008, men standarden forventes ikke å påvirke konsernregnskapet.

IFRIC 12, 'Service concession arrangements' (ikrafttredelse fra 1. januar 2008). IFRIC 12 er gjeldende for kontraktsfestede avtaler der en aktør i privat sektor deltar i utvikling, finansiering, drift og vedlikehold av infrastruktur for offentlig sektor. Konsernet har fortolkningen til vurdering, eventuelle konsekvenser vil innarbeides i første kvartal 2008.

Fortolkninger til eksisterende standarder som ikke har trådt i kraft og som ikke er relevante for konsernet

Følgende fortolkninger til eksisterende standarder er obligatoriske for konsernet for regnskapsår som begynner etter 1. januar 2008, men ledelsen har vurdert at disse ikke er relevante for konsernet;

IFRIC 13, 'Customer loyalty programmes' (ikrafttredelse 1. juli 2008). IFRIC 13 avklarer regnskapsføringen av arrangementer der varer og tjenester selges sammen med et lojalitetsinsentiv til kunder (for eksempel, lojalitets-poeng eller gratis produkter). Ved slike fler-element arrangementer skal vederlaget som er mottatt fra kunden allokert mellom komponentene i arrangementet basert på virkelige verdier. IFRIC 13 er ikke relevant for konsernets virksomhet, da konsernet ikke har kundeloyalitetsprogram.

KONSOLIDERINGSPRINSIPPER

Datterselskaper

Datterselskaper er alle enheter der konsernet har bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt gjennom eie av mer enn halvparten av stemmeberettiget kapital. Ved fastsettelse av om det foreligger bestemmende innflytelse, inkluderes effekten av potensielle stemmerettigheter som kan utøves eller konverteres på balansedagen. Datterselskap blir konsolidert fra det tidspunkt kontroll er overført til konsernet, og blir utelatt fra konsolideringen når kontroll opphører.

Oppkjøpsmetoden benyttes for regnskapsføring ved kjøp av datterselskaper. Anskaffelseskost ved oppkjøp måles til virkelig verdi av eiendeler som ytes som vederlag for kjøpet,

egenkapitalinstrumenter som utstedes, pådratte forpliktelser ved overføring av kontroll og direkte kostnader forbundet med selve oppkjøpet. Identifiserbare oppkjøpte eiendeler og overtatt gjeld er regnskapsført til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet, uavhengig av eventuelle minoritetsinteresser. Anskaffelseskost som overstiger virkelig verdi av identifiserbare netto eiendeler i datterselskapet balanseføres som goodwill. Hvis anskaffelseskost er lavere enn virkelig verdi av netto eiendeler i datterselskapet, resultatføres differansen på oppkjøpstidspunktet.

Konserninterne transaksjoner og mellomværende er eliminert. Regnskapsprinsipper i datterselskaper endres når dette er nødvendig for å oppnå samsvar med konsernets regnskapsprinsipper

Transaksjoner med minoritetsinteressenter

Transaksjoner med minoritetsinteressenter behandles som transaksjoner med tredjepart. Ved kjøp fra minoritetsinteressenter blir differansen mellom pris og balanseført verdi på de ervervede aksjene trukket fra i egenkapitalen. Gevinst eller tap på salg til minoritetsinteressenter regnskapsføres også mot egenkapitalen. Ved salg til minoritetsinteressenter føres differansen mellom betaling og balanseført verdi på de solgte aksjene mot egenkapitalen.

Felleskontrollert selskap

Felleskontrollert selskap er selskap hvor konsernet gjennom en avtale mellom partene sikrer at strategiske beslutninger av finansiell og driftsmessig karakter skal være enstemmige. For felleskontrollerte selskap benyttes egenkapitalmetoden, se avsnittet under for beskrivelse av metoden.

Tilknyttede selskaper

Tilknyttede selskaper er enheter der konsernet har betydelig innflytelse, men ikke kontroll. Betydelig innflytelse foreligger normalt for investeringer der konsernet har mellom 20 og 50 prosent av stemmeberettiget kapital. Investeringer i tilknyttede selskaper regnskapsføres etter egenkapitalmetoden. På kjøpstidspunktet regnskapsføres investering i tilknyttede selskaper til anskaffelseskost. Investeringer i tilknyttet selskap inkluderer goodwill identifisert på oppkjøpstidspunktet, redusert ved eventuelle senere nedskrivninger.

Konsernets andel av over- eller underskudd i tilknyttede selskaper resultatføres og tillegges balanseført verdi av investeringene sammen med andel av ikke resultatførte egenkapitalendringer. Konsernet resultatfører ikke andel av underskudd hvis dette medfører at balanseført verdi av investeringen blir negativ (inklusive usikrede fordringer på enheten), med mindre konsernet har ansvar for eller avgitt garantier for det tilknyttede selskapets forpliktelser.

Konsernets andel av urealisert fortjeneste på transaksjoner mellom konsernet og dets tilknyttede selskaper elimineres. Det samme gjelder for urealiserte tap med mindre det foreligger varig mindreverdi. Der det har vært nødvendig er regnskapsprinsipper i de tilknyttede selskaper endret for å oppnå samsvar med konsernets regnskapsprinsipper.

Segmentinformasjon

Virksomhetssegmenter rapporteres slik at de er i overensstemmelse med den interne rapporteringen som går til virksomhetsrådets beslutningstaker.

Investerings eiendom

Investerings eiendommer eies med tanke på å oppnå langsiktig avkastning fra leieinntekter. Eiendommene som brukes av konsernet er skilt ut og vurdert etter egne regler. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi, basert på markedsverdier som estimeres av uavhengige takstmenn. Endringer av virkelig verdi resultatføres. Eiendom som er under bygging eller utvikling for framtidig bruk som investerings eiendom (anlegg under utførelse) regnskapsføres til historisk kostpris.

Investerings eiendommer verdsettes ved hver regnskapsavleggelse. Verdsettelsen baseres på den enkelte eiendoms antatte fremtidige kontantstrømmer, og eiendomsverdiene fremkommer ved å neddiskontere kontantstrømmene med individuelle risikojusterede avkastningskrav.

Avkastningskravet for hver enkelt eiendom fastsettes som langsiktig risikofri rente tillagt et eiendoms spesifikt risikotillegg. Sistnevnte fastsettes med utgangspunkt i hvilket eiendomssegment eiendommen tilhører, eiendommens beliggenhet, standard, utleiegrad, leietakernes soliditet og gjenværende leietid. Det tas videre hensyn til kjente markedstransaksjoner med liknende eiendommer i det samme geografiske området.

Ved første gangs måling balanseføres eiendommens kostpris, samt direkte transaksjonskostnader som dokumentavgift og andre offentlige avgifter, juridiske honorarer og due diligence kostnader. Påfølgende utgifter legges til investerings eiendommens balanseførte verdi, når det er sannsynlig at fremtidige økonomiske fordeler tilknyttet utgiften vil tilflyte konsernet, og utgiften kan måles pålitelig. Øvrige reparasjons- og vedlikeholdskostnader føres over resultatet i den perioden utgiften pådras.

Anlegg under utførelse, varige driftsmidler, maskiner og inventar

Varige driftsmidler regnskapsføres til anskaffelseskost, med fradrag for avskrivninger. Anlegg under utførelse regnskapsføres til historisk kostpris. Anskaffelseskost inkluderer kostnader direkte knyttet til anskaffelsen av driftsmidlet.

Påfølgende utgifter legges til driftsmidlenes balanseførte verdi eller balanseføres separat, når det er sannsynlig at fremtidige økonomiske fordeler tilknyttet utgiften vil tilflyte konsernet, og utgiften kan måles pålitelig. Regnskapsført beløp knyttet til utskiftete deler resultatføres. Øvrige reparasjons- og vedlikeholdskostnader føres over resultatet i den perioden utgiftene pådras.

Boligprosjekter i egenregi for salg

Boligprosjekter er utvikling og bygging av boligeiendommer der den enkelte boligenhet overleveres til kjøper når den er ferdigstilt. Under oppføringen klassifiseres disse prosjektene i balansen som omløpsmidler. Når boligen er ferdigstilt og overlevert kjøper inntektsføres salgssummen og de tilhørende utgiftene kostnadsføres.

Finansieringsutgifter

Finansieringsutgifter på kapital som kan knyttes til anlegg under utførelse balanseføres regnskapsmessig. Ved beregning av slike finansieringsutgifter benyttes den gjennomsnittlige renten på selskapets låneportefølje gjennom året.

Goodwill

Goodwill er forskjellen mellom anskaffelseskost ved kjøp av virksomhet og virkelig verdi av konsernets andel av netto identifiserbare eiendeler i virksomheten på oppkjøpstids-

punktet. Goodwill ved oppkjøp av datterselskap er klassifisert som immateriell eiendel. Goodwill testes årlig for verdifall og balanseføres til anskaffelseskost med fradrag av nedskrivninger. Nedskrivning på goodwill reverseres ikke. Gevinst eller tap ved salg av en virksomhet inkluderer balanseført verdi av goodwill vedrørende den solgte virksomheten.

Edb programvare

Kjøpt edb programvare balanseføres til anskaffelseskost (inkludert utgifter for å få programmene operative) og avskrives over forventet utnyttbar levetid.

Utgifter til vedlikehold av edb programvare kostnadsføres etter hvert som de påløper. Utgifter direkte forbundet med utvikling av identifiserbar og unik programvare som eies av konsernet og hvor det er sannsynlig at det vil genereres netto økonomiske fordeler i mer enn ett år, balanseføres som immateriell eiendel.

Verdifall på ikke-finansielle eiendeler

Immaterielle eiendeler med udefinert utnyttbar levetid avskrives ikke og vurderes årlig for verdifall. Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler som avskrives vurderes for verdifall når det foreligger indikatorer på at fremtidig inntjening ikke kan forsvare eiendelens balanseførte verdi.

En nedskrivning resultatføres med forskjellen mellom balanseført verdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av bruksverdi og virkelig verdi med fradrag av salgskostnader. Ved vurdering av verdifall, grupperes anleggsmidlene på det laveste nivået der det er mulig å skille ut uavhengige kontantstrømmer (kontantstrømgenererende enheter). Ved hver rapporteringsdato vurderes mulighetene for reversering av tidligere nedskrivninger på ikke-finansielle eiendeler (unntatt goodwill).

Finansielle eiendeler

Utlån og fordringer klassifiseres som eiendeler tilgjengelig for salg. Utlån og fordringer er ikke-derivate finansielle eiendeler som ikke omsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som omløpsmidler med mindre de forfaller mer enn tolv måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som anleggsmidler.

Kundefordringer

Kundefordringer måles ved første gangs balanseføring til virkelig verdi. Avsetning for tap regnskapsføres når det foreligger objektive indikatorer for at konsernet ikke vil motta oppgjør i samsvar med opprinnelige betingelser.

Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter består av bankinnskudd, andre kortsiktige, lett omsettelige investeringer med maksimum tre måneders opprinnelig løpetid.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer vurderes til virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Leverandørgjeld

Leverandørgjeld måles til virkelig verdi ved første gangs balanseføring.

Pensjoner

Konsernet har pensjonsordninger som er ytelsesplaner. En ytelsesplan er en pensjonsordning som definerer en pensjonsutbetaling som en ansatt vil motta ved pensjonering. Pensjonsutbetalingen er avhengig av flere faktorer slik som den ansattes alder, antall år som medlem av Statens Pensjonskasse, og lønn.

Den balanseførte forpliktelsen knyttet til ytelsesplaner er nåverdien av de definerte ytelsene på balansedatoen minus virkelig verdi av pensjonsmidlene, justert for ikke resultatførte estimatavvik og ikke resultatførte kostnader knyttet til tidligere perioders pensjonsopptjening. Pensjonsforpliktelsen beregnes årlig av en uavhengig aktuar ved bruk av en lineær opptjeningsmetode. Nåverdien av de definerte ytelsene bestemmes ved å diskontere estimerte fremtidige utbetalinger med en diskonteringsrente som er fastsatt ut fra en 10-års statsobligasjon med tillegg for å ta hensyn til relevant løpetid for forpliktelsene.

Estimatavvik som skyldes ny informasjon eller endringer i de aktuarmessige forutsetningene utover det største av 10 prosent av verdien av pensjonsmidlene eller 10 prosent av pensjonsforpliktelsene, blir ført i resultatregnskapet over en

periode som tilsvarer arbeidstakernes forventede gjennomsnittlige resterende tid til pensjonering.

Skatt

Det er beregnet utsatt skatt på alle midlertidige forskjeller mellom skattemessige og konsoliderte regnskapsmessige verdier på eiendeler og gjeld. Dersom utsatt skatt oppstår ved første gangs balanseføring av en gjeld eller eiendel i en transaksjon, som ikke er en foretaksintegrasjon, og som på transaksjons- tidspunktet verken påvirker regnskaps- eller skattemessig resultat, blir den ikke balanseført. Utsatt skatt fastsettes ved bruk av skattesatser og skattelover som er vedtatt eller i det alt vesentlige er vedtatt på balansedagen, og som antas å skulle benyttes når den utsatte skattefordelen realiseres eller når den utsatte skatten gjøres opp.

Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at fremtidig skattbar inntekt vil foreligge, og at de midlertidige forskjellene kan fratrekkes i denne inntekten.

Avsetninger

Konsernet regnskapsfører avsetninger for innleiekontrakter og rettslige krav når det eksisterer en juridisk forpliktelse, det er sannsynlighetsovervekt for at forpliktelsen vil komme til oppgjør i form av en overføring av økonomiske ressurser, og forpliktelsens størrelse kan estimeres med tilstrekkelig grad av pålitelighet. Det avsettes ikke for fremtidige driftstap.

I tilfeller hvor det foreligger flere forpliktelser av samme natur, fastsettes sannsynligheten for at forpliktelsen vil komme til oppgjør ved å vurdere gruppen under ett. Avsetning for gruppen regnskapsføres selv om sannsynligheten for oppgjør knyttet til gruppens enkeltelementer kan være lav.

Avsetninger måles til nåverdien av forventede utbetalinger for å innfri forpliktelsen. Det benyttes en diskonteringssats før skatt som reflekterer nåværende markedsituasjon og risiko spesifikk for forpliktelsen. Økningen i forpliktelsen som følge av endret tidsverdi føres som finanskostnad.

Lån

Lån regnskapsføres til virkelig verdi når utbetaling av lånet finner sted. I etterfølgende perioder regnskapsføres lån til virkelig verdi over resultatet. Lån klassifiseres som kortsiktig

gjeld med mindre det foreligger en ubetinget rett til å utsette betaling av gjelden i mer enn 12 måneder fra balansedato.

Derivater

Konsernet bruker derivater til å tilpasse konsernets rentereguleringsprofil til gjeldende renteforventninger og til målsetninger for renterisiko. Derivater regnskapsføres første gang på dato for avtaleinngåelse til kostpris, og i etterfølgende perioder til virkelig verdi. Gevinst eller tap ved revurdering til virkelig verdi regnskapsføres i resultatregnskapet.

Virkelig verdi av en renteswap er det estimerte beløp som konsernet ville motta eller betale for å innfri avtalen på balansedagen. Dette beløpet vil avhenge av rentenivået og gjenværende løpetid på avtalen.

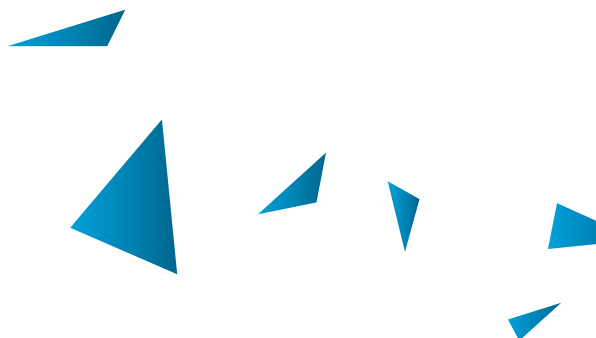
Inntektsføring

Driftsinntekter består av husleieinntekt, andre driftsinntekter og gevinster fra omsetning av eiendom. I leieinntekter resultatføres virkelig verdi av vederlaget som mottas for tjenester innenfor selskapets ordinære virksomhet. Leieinntektene er presentert netto etter fradrag for merverdiavgift, rabatter og avslag.

Leieinntekter inntektsføres i takt med utleieperioden. Inntekter fra leiekontrakter som termineres inntektsføres på det tidspunktet leieforholdet opphører.

Utbytte

Utbyttebetalinger til selskapets aksjonærer klassifiseres som gjeld fra og med det tidspunkt utbyttet er fastsatt av generalforsamlingen.



NOTE 3 – Finansiell risikostyring

Alle beløp i MNOK

Konsernet er eksponert for ulike typer av finansiell risiko. Selskapets finanspolicy, som vedtas av styret i Entra Eiendom AS danner rammeverk for den finansielle styringen i konsernet Entra Eiendom, og definerer målsetninger, ansvar og fullmakter for håndtering av finansiell risikostyring. Denne er tilpasset virksomheten for øvrig, og er gjenstand for årlig revisjon. Det operative ansvaret for håndtering av konsernets finansfunksjon er en sentral enhet i morselskapet. Entrar risikoeksponering skal være begrenset, balansert og tilpasset mot konsernets øvrige virksomhet.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko defineres som den risiko som kan oppstå i selskapets anskaffelse av fremmedkapital og som kan medføre økte kostnader. Selskapet søker å begrense likviditetsrisiko ved å diversifisere kapitalkildene på både bank- og kapitalmarkedet, og mellom flere långivere. Det er inngått avtaler om flere langsiktige kredittfasiliteter. Selskapet utsteder sertifikater i markedet som en del av selskapets løpende og langsiktige finansiering. Sertifikater har per definisjon løpetid på maksimalt 12 måneder og er derfor klassifisert som kortsiktig gjeld. Som en sikring mot likviditetsrisiko knyttet til sertifikatlånene, har selskapet etablert back stop fasiliteter på tilsammen NOK 1,5 mrd. hos selskapets bankforbindelser. Disse fasiliteter sikrer refinansiering dersom det oppstår en situasjon hvor sertifikatmarkedet er lite attraktivt eller det ikke er tilgjengelig likviditet blant investorene. Iht. selskapets finanspolicy skal etablerte back stop fasiliteter til enhver tid dekke sertifikatgjeld som forfaller de neste 6 mnd.

Forfallsstruktur rentebærende gjeld (nominelle beløp)

År	2007 Lånebeløp MNOK	2006 Lånebeløp MNOK
2006	-	-
2007	-	2 959
2008	2 672	778
2009	541	1 058
2010	1 603	1 634
2011	301	4
2012	872	-
Senere enn 5 år	4 445	2 094
Sum	10 433	8 528

Vektet gjenværende løpetid på konsernets gjeld var 6,2 år per 31.12.2007.

Ubenyttede trekkrettigheter

Konsernet hadde per 31.12.2007 ubenyttede kredittfasiliteter på MNOK 2.423 som følger:

Tilgjengelig lånebeløp	År	2007 MNOK	2006 MNOK
Back stop Entra Eiendom AS	2010	540	1 000
Revolverende trekkrettighet/back stop Entra Eiendom AS	2011	1 600	1 900
Langsiktig lån Entra Eiendom AS	2014	-	1 500
Langsiktig lån Entra Eiendom AS	2016	-	1 200
Prosjektlån Kristiansand Kunnskapspark Eiendom AS	2023	-	85
Prosjektlån Papirbredden Eiendom AS	2026	30	185
Prosjektlån Brattørkaia AS	2010	253	-
Sum		2 423	5 870

Renterisiko

Renterisiko oppstår i forbindelse med at låneporteføljens eksponeringer i rentebinding blir påvirket i takt med forandringer i pengemarkedsrentene. Entra Eiendom har naturlig en betydelig økonomisk risiko knyttet til utviklingen i det generelle rentenivået i norske kroner. Rentekostnaden er konsernets største løpende kostnad. En betydelig andel av selskapets gjeld er sikret med fastrente (67 prosent) som fremgår av tabellen nedenfor. Selskapet benytter ulike derivatinstrumenter for å tilpasse porteføljen til den valgte rentebinding. Valg av struktur for selskapets rentebinding skal skje i samsvar med rammeverket i finanspolicyen. Policyen gir retningslinjer for valg av rentebindingsprofil basert på en vurdering av virksomhetens finansielle styrke og mulighet til å generere langsiktig stabil kontantstrøm. Entra har etablert et eget renteråd som har som primær oppgave å håndtere selskapets renterisiko.

Per 31.12.2007 var vektet gjennomsnittlig durasjon 3,5 (4,1). Gjennomsnittlig lånerente i porteføljen var på det samme tidspunktet 5,6 prosent (5,1 prosent).

Tabellen nedenfor viser selskapets spredte forfallsstruktur for renteeksponeringen per 31.12.2007:

Løpetid	31.12.2008 Opptil 1 år	31.12.2009 1-2 år	31.12.2011 2-4 år	31.12.2013 4-6 år	31.12.2015 6-8 år	31.12.2017 8-10 år	31.12.2017+ 10 år og over
Andel	33 %	13 %	11 %	16 %	13 %	7 %	6 %
Beløp (MNOK)	3 467	1 350	1 170	1 710	1 350	770	610

Sensitivitetsanalyse rentesikring

Tabellen nedenfor viser den totale virkningen på selskapets finanskostnader av et parallelt skift i markedsrenter for norske kroner med +/- 1 prosentpoeng, regnet ut fra selskapets portefølje av lån og rentederivater på balansedagen. Tall for endring i virkelig verdi på lån og derivater reflekterer hvordan markedsverdien av porteføljen på balansetidspunktet ville vært dersom rentekurven hadde vært 1 prosentpoeng høyere eller lavere, basert på en neddiskontering av fremtidige kontantstrømmer knyttet til de ulike instrumentene.

Tall i MNOK	Sum endring i finans- kostnader *)	Endring i konsernets rentekostnad (årlig)	Endring virkelig verdi lån og derivater
Markedsrenter øker med 1 prosent-poeng	267	-27	294
Markedsrenter faller med 1 prosent-poeng	-308	27	-335

*) Et positivt tall uttrykker en reduksjon i finanskostnader, eventuelt en positiv verdiendring på lån og derivater.

Nøkkeltall knyttet til konsernets finansielle instrumenter	2007	2006
Nominell verdi av rentederivater på balansedagen (MNOK) **)		
hvorav	10 260	9 484
– Fast til flytende swapper **)	2 410	3 114
– Flytende til flytende swapper	400	400
– Flytende til fast swapper	6 160	5 470
– Terminer (avtaler med fremtidig start)	-	-
– Opsjoner eller opsjonsrelaterte produkter	1 250	500
Intervall faste rentesatser	fra 3,565 % til 6,195 %	fra 3,365 % til 6,195 %
Flytende rente basis	NIBOR	NIBOR
Snitt fastrente ekskl. kontrakter med fremtidig start	5,27 %	5,43 %
Snitt fastrente inkl. kontrakter med fremtidig start	5,27 %	5,43 %
Virkelig verdi av derivater på balansedagen (MNOK)	320	406
Endring i virkelig verdi av lån gjennom året	144	78
Endring i virkelig verdi av rentederivater gjennom året	86	206
Endring virkelig verdi øvrige poster	1	2
Sum endring virkelig verdi finansielle instrumenter	231	286

**) Inkludert i volum for renteswapper (rentebytteavtaler) er MNOK 2.410 (MNOK 3.114) som er swapper knyttet til selskapets utstedte fastrenteobligasjoner. Slike obligasjoner swappes til flytende rente for å sikre fleksibilitet til å styre konsernets rentebinding uavhengig av selve obligasjonslånene. Reelt volum som benyttes til rentebinding er derfor MNOK 7.850 (MNOK 6.370). Av dette er MNOK 6.560 (MNOK 5.870) rene renteswapper, mens MNOK 1.250 (MNOK 500) er renteopsjoner eller opsjonsrelaterte produkter. Opsjonsrelaterte produkter er benyttet for enten å legge et tak på deler av selskapets fremtidige rentekostnader, eller å redusere løpende rente i porteføljen ved å utstede opsjoner innenfor en begrenset risiko for selskapet.

Valutarisiko

Valutarisiko defineres som negativ påvirkning på konsernets finansielle gjeld eller eiendeler som følge av forandringer i valutakurser. Entra Eiendoms virksomhet er kun basert/eksponert i norske kroner. Selskapet skal derfor ikke påta seg direkte valutarisiko. Alle eventuelle lån og tilhørende rentebetalingene i utenlandsk valuta skal sikres fullt ut for resultat-, kontantstrøms- og balanseeffekter. Entra Eiendom AS hadde per 31.12.2007 ingen valutaeksponering.

Kreditt- og motpartsrisiko

Kreditt- og motpartsrisiko omfatter risikoen for at en motpart ikke oppfyller sine forpliktelser. Ved avtaler om derivatinstrumenter skal slik risiko begrenses gjennom bruk av ISDA-avtaler. ISDA er en internasjonal organisasjon som jobber for standardisering av betingelser og rutiner knyttet til handel med finansielle instrumenter. (ISDA = International Swaps and Derivatives Association Inc.). Når det gjelder leiekontrakter skjer inngåelse av nye forretninger etter en vurdering av den enkelte motparts kredittverdighet. Eventuell manglende kredittverdighet skal kompenseres ved at det eventuelt kreves garantistillelse knyttet til de aktuelle forhold. Inntektsgrunnlaget er i stor grad basert på langsiktige kontrakter med solide leietakere. Andelen offentlige leietakere i konsernets eiendomsportefølje utgjorde 85 prosent per 31.12.2007. Dette er en reduksjon på 3 prosent-poeng fra 2006, som skyldes at private leietakere har erstattet offentlige som har flyttet ut av eksisterende eiendomsmasse, samt at nyervervede eiendommer har et større innslag av private leietakere.

Soliditet

I selskapets finansstrategi er det lagt til grunn at verdijustert egenkapital i konsernet ikke skal falle under 35 prosent.

	2007	2006
Verdijustert egenkapitalandel	38,1 %	38,8 %

NOTE 4 – Viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger

Alle beløp i 1 000 kroner

Virkelig verdi på investeringseiendommer

Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi basert på eksterne og uavhengige verdivurderinger.

Hvert kvartal foretas verdivurdering av alle eiendommene av to uavhengige og eksterne verdivurderere. Det benyttes flere anerkjente verdivurderings- metoder for hver enkelt eiendom, og verdivurdererne foretar til slutt en samlet vurdering av disse metodene for å komme frem til fastsatt verdi for eiendommene.

I forbindelse med verdivurderingene mottar verdivurdererne komplett oversikt over alle leiekontraktene på eiendommene, arealoversikter, forsikrings- prospekter, og det gis oppdatert informasjon i alle pågående prosjekter. I tillegg foretas det muntlig og skriftlig avklaring av evt uklare forhold knyttet til eiendommene/prosjektene og leiekontraktene.

Verdivurderne foretar sine verdivurderinger basert på den mottatte informasjonen, og gjør sine vurderinger av forventet utvikling i markedsleie, yield, inflasjon og andre relevante parametre. Det foretas vurdering av hver enkelt eiendoms markedsposisjon, av leieinntektene (hvordan kontraktsleiene er i forhold til markedsleiene), nivå på eierkostnader, det gjøres anslag for forventet ledighet fremover og anslag for behov for leietakertilpasninger og oppgraderinger. I tillegg vurderes kontraktens gjenværende løpetid med hensyn på risiko, og eventuelle særskilte forhold i kontraktene vurderes. Videre vurderes hver enkelt eiendom opp mot nylig omsatte eiendommer i samme segment (beliggenhet, type eiendom, leietakersammensetning etc).

Eiendommens verdi fastsettes i hovedsak basert på nettokapitaliseringsmetoden eller kontantstrømsmetoden. For øvrig benyttes også andre metoder av avstemningshensyn, herunder teknisk verdi og arealmetodeverdi.

Når verdivurdererne har overlevert sine verdivurderinger, foretar selskapet en gjennomgang av disse. Eventuelle uoverensstemmelser i forutsetningene avklares med verdivurdererne, og disse foretar deretter en kontroll av sine vurderinger. Basert på dette fastsettes eiendommens virkelige verdi som gjennomsnittet av de to verdivurderingene.

Anlegg under utførelse reklassifiseres til investeringseiendom ved ferdigstilling, og tas inn til virkelig verdi basert på gjennomførte eksterne verdivurderinger.

Tabellen nedenfor viser i hvor stor grad eiendomsporteføljens verdi påvirkes av endring i verdivurderernes yield, under forutsetning av at alle andre faktorer er uendret.

	Yield	Investerings- eiendommens markedsverdi	Verdiendring
Yieldreduksjon 1 prosent-poeng	5,6 %	23 000 000	3 500 000
Yieldreduksjon 0,5 prosent-poeng	6,1 %	21 100 000	1 600 000
Gjennomsnittlig yield 31.12.2007	6,6 %	19 500 000	-
Yieldøkning 0,5 prosent-poeng	7,1 %	18 100 000	-1 400 000
Yieldøkning 1 prosent-poeng	7,6 %	16 900 000	-2 600 000

NOTE 5 – Segmentinformasjon

Alle beløp i 1000 kroner

Ledelsens oppfølging av de segmenterte resultater er basert på driftsregnskap etter NGAAP, ref IFRS 8.

Segmentert driftsresultat

01.01.2007–31.12.2007	Øst-Norge	Sør-Norge	Vest-Norge	Midt- og Nord-Norge	Sentraladm/ prosjekt- utvikling	Sum	Overgang til IFRS	Sum IFRS
Leieinntekter	844 964	118 008	112 018	110 471	-	1 185 461	-	1 185 461
Andre driftsinntekter	24 354	956	-	19 293	-	44 604	-	44 604
Sum driftsinntekter	869 318	118 964	112 018	129 764	-	1 230 065	-	1 230 065
Vedlikehold	42 307	3 603	10 902	5 173	-	61 985	-11 948	50 037
Andre driftskostnader	133 848	11 472	19 723	30 467	124 436	319 946	-20 418	299 528
Avskrivninger	155 939	21 706	11 015	16 890	6 216	211 766	-199 847	11 919
Sum driftskostnader	332 094	36 781	41 641	52 529	130 652	593 697	-232 214	361 484
Driftsresultat før verdiendringer	537 225	82 183	70 377	77 234	-130 652	636 367	232 214	868 582
Verdiendring investeringseiendommer							1 204 641	1 204 641
Gevinst/tap fra salg av eiendom	11 658	-78	-	-2 755	-	8 826	-10 165	-1 340
Driftsresultat	548 883	82 105	70 377	74 480	-130 652	645 193	1 426 689	2 071 882
<i>Annen informasjon;</i>								
Inntekt fra tilknyttet selskap	25 745	100	-	-26	-	25 819	34 212	60 032
Investeringer i perioden (kostpris)	850 105	302 624	206 657	471 703	-	1 831 089	-	1 831 089
Salg av eiendom i perioden (salgspris)	24 010	25	-	7 500	-	31 535	-	31 535

01.01.2006–31.12.2006	Østlandet	Sørlandet	Vestlandet	Midt-Nord-Norge	Sentraladm/ prosjekt- utvikling	Sum	Overgang til IFRS	Sum IFRS
Leieinntekter	794 482	84 986	108 375	103 216	-	1 091 060	-	1 091 060
Andre driftsinntekter	24 461	1 834	4 705	2 202	-	33 202	-	33 202
Sum driftsinntekter	818 944	86 820	113 080	105 418	-	1 124 262	-	1 124 262
Vedlikehold	45 331	4 652	8 801	5 053	-	63 837	-18 209	45 628
Andre driftskostnader	96 918	13 299	18 688	34 912	111 707	275 525	-1 173	274 352
Avskrivninger	136 268	11 523	10 647	13 307	7 383	179 128	-167 689	11 439
Sum driftskostnader	278 517	29 475	38 136	53 272	119 090	518 490	-187 071	331 419
Driftsresultat før verdiendringer	540 427	57 345	74 944	52 146	-119 090	605 772	187 071	792 843
Verdiendring investeringseiendommer							2 042 761	2 042 761
Gevinst/tap fra salg av eiendom	7 973	-43	-	4 418	8	12 356	-17 185	-4 829
Driftsresultat	548 400	57 302	74 944	56 564	-119 082	618 128	2 212 647	2 830 775
<i>Annen informasjon;</i>								
Inntekt fra tilknyttet selskap	-1 684	-326	-	-	-	-2 010	23 336	21 326
Investeringer i perioden (kostpris)	691 187	288 491	34 176	29 683	-	1 043 537	-	1 043 537
Salg av eiendom i perioden (salgspris)	82 500	2 363	-	22 456	8	107 327	-	107 327

Segmentert balanseført verdi investeringseiendommer, anlegg under utførelse og eierbenyttet eiendom

Per 31.12.2007	Østlandet	Sørlandet	Vestlandet	Midt-Nord-Norge	Sentraladm./ prosjektutvikling	Sum
Investeringseiendommer	14 472 048	1 842 184	1 571 525	1 617 244	-	19 503 000
Anlegg under utførelse	1 252 462	149 952	285 950	244 990	-	1 933 354
Eierbenyttet eiendom	-	3 172	-	-	13 639	16 811
Sum	15 724 509	1 995 309	1 857 475	1 862 233	13 639	21 453 165

Per 31.12.2006	Østlandet	Sørlandet	Vestlandet	Midt-Nord-Norge	Sentraladm./ prosjektutvikling	Sum
Investeringseiendommer	13 191 382	1 691 509	1 474 178	1 042 270	-	17 399 340
Anlegg under utførelse	572 982	36 045	69 252	180 629	-	858 908
Eierbenyttet eiendom	-	3 319	-	-	13 767	17 086
Sum	13 764 365	1 730 873	1 543 430	1 222 900	13 767	18 275 334

NOTE 6 – Vesentlige transaksjoner

Alle beløp i 1000 kroner

Med regnskapsmessig virkning fra 22.06.2007 foretok Entra Eiendom AS en rettet emisjon i det tidligere 100 prosent eide datterselskapet Krambugt 3 AS. Entra Eiendoms eierandel i Krambugt 3 AS etter emisjonen er 45 prosent, mens Utstillingsplassen Eiendom AS og Langøya Invest AS eier hhv 35 prosent og 20 prosent. Selskapet eier eiendommene Krambugt 3 og Olav Trygvassonsgt 3 i Trondheim.

Med regnskapsmessig virkning fra 02.07.2007 kjøpte selskapet Kjørhoparken AS, som er et heleid datterselskap av Entra Eiendom AS, de tidligere Hydro-eiendommene på Kjørbo i Sandvika. Som følge av eiendomskjøpet, er en kjøpsrett som 31.12.2006 var bokført i konsernet til 130.013.284,- kr, i 2007 reklassifisert til Bygg under arbeid.

Total eksisterende eiendomsmasse er på 51.800 kvm (inkl 15.500 kvm parkeringshus). I tillegg skal det bygges ytterligere 5.000 kvm for Asker og Bærum politikammer. Utover dette er det et ytterligere utbyggingspotensiale på opp mot 15.000 kvm. Nye leietakere i eiendommene vil bl.a. være Politiet i Asker og Bærum, REC ASA, Technip Norge AS, Asplan Viak AS og Dyno Nobel ASA. For øvrig vil Hydro leie ca 7.000 kvm.

Entra Eiendom inngikk 25.09.2007 avtale om kjøp av eiendommen Prinsens gate 1 (Statens Hus) i Trondheim, gjennom kjøp av selskapene Bispen AS og Cardinalen AS. Eiendommen er på ca. 26.000 kvm, er sentralt beliggende i Trondheim, og det er i all hovedsak offentlige leietakere. Regnskapsmessig overtagelse var 24.10.2007.

Forklaring på anskaffede netto eiendeler og goodwill er som følger

	2007 Kjørhoparken	2007 Prinsens gate 1
Anskaffelseskost		
-Kontantbeløp	130 000	98 304
-Direkte kostnader i forbindelse med kjøpet	14	1 515
Total anskaffelseskost	130 014	99 819
Virkelig verdi av netto anskaffede eiendeler	130 014	99 819

Eiendeler og gjeld knyttet til kjøpene av Kjørhoparken og Prinsens gate 1 er som følger

	Virkelig verdi	Oppkjøpte selskaps balanseførte verdi
Bankinnskudd	10 007	10 007
Investerings eiendommer	460 766	350 626
Andre eiendeler	8 737	8 737
Kortsiktig gjeld	-19 427	-19 427
Langsiktig gjeld	-360 264	-360 264
Netto anskaffede eiendeler	99 819	-10 321

NOTE 7 – Immaterielle eiendeler

Alle beløp i 1000 kroner

	Goodwill	Andre immaterielle eiendeler	Sum immaterielle eiendeler
Inngående balanse 01.01.2007	15 749	17 394	33 143
Tilgang	-	1 628	1 628
Avgang	-	-2 144	-2 144
Anskaffelseskost 31.12.2007	15 749	16 877	32 626
Inngående balanse 01.01.2007	-	8 759	8 759
Avskrivninger	-	4 531	4 531
Avgang	-	-2 144	-2 144
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2007	-	11 146	11 146
Balanseført verdi 31.12.2007	15 749	5 731	21 480

Forventet økonomisk levetid

5 år

Avskrivningsplan

Lineær

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

	Goodwill	Andre immaterielle eiendeler	Sum immaterielle eiendeler
Åpningsbalanse 01.01.2006	-	23 826	23 826
Tilgang	15 749	5 570	21 319
Avgang	-	-12 002	-12 002
Anskaffelseskost 31.12.2006	15 749	17 394	33 143
Åpningsbalanse 01.01.2006	-	16 137	16 137
Avskrivninger	-	4 624	4 624
Avgang	-	-12 002	-12 002
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2006	-	8 759	8 759
Balanseført verdi 31.12.2006	15 749	8 635	24 384

Forventet økonomisk levetid

5 år

Avskrivningsplan

Lineær

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

NOTE 8 – Investerings eiendommer

Alle beløp i 1000 kroner

Verdi investerings eiendommer	2007	2006
Inngående balanse 01.01.	17 399 340	14 337 214
Tilgang ved kjøp	458 597	-
Tilgang ved påkostninger	370 525	398 965
Tilgang ved virksomhetssammenslutning	-	209 952
Resultatført netto endring i virkelig verdi	1 204 641	2 042 761
Avgang ved salg	-85 908	-113 499
Endring som følge av reklassifisering	155 806	523 947
Utgående balanse 31.12.	19 503 000	17 399 340

I resultatregnskapet inngår MNOK 4,8 (MNOK 5,5) i driftskostnader til investerings eiendommer som ikke var utleid.

NOTE 9 – Boliger i egenregi for salg

Datterselskapet Optimo har igangsatt bygging av boliger i egenregi for salg på eiendommen Brekkeveien 8. Inntil boligene er ferdigstilt og overlevert kjøper, behandles de som omløpsmidler. Total balanseført verdi per 31.12.2007 er MNOK 101,5.

NOTE 10 – Andre varige driftsmidler

Alle beløp i 1000 kroner

	Anlegg under utførelse *	Eierbenyttet eiendom	Andre driftsmidler
Åpningsbalanse 01.01.2007	858 908	17 361	35 103
Tilgang	1 185 352	-	3 944
Avgang	-110 907	-	-617
Anskaffelseskost 31.12.2007	1 933 354	17 361	38 429
Åpningsbalanse 01.01.2007	-	275	7 100
Avskrivninger	-	275	5 151
Avgang	-	-	-62
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2007	-	550	12 189
Balanseført verdi 31.12.2007	1 933 354	16 811	26 240
Forventet økonomisk levetid		50 år	3 år
Avskrivningsplan		Lineær	Linær

	Anlegg under utførelse *	Eierbenyttet eiendom	Andre driftsmidler
Åpningsbalanse 01.01.2006	823 160	19 611	31 642
Tilgang	559 696		7 493
Avgang	-523 947	-2 250	-4 032
Anskaffelseskost 31.12.2006	858 908	17 361	35 103
Åpningsbalanse 01.01.2006	-	-	7 759
Avskrivninger	-	286	3 348
Avgang	-	-11	-4 008
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2006	-	275	7 100
Balanseført verdi 31.12.2006	858 908	17 086	28 003
Forventet økonomisk levetid		50 år	3 år
Avskrivningsplan		Lineær	Linær

*) Det er ikke avskrivning på anlegg under utførelse.

NOTE 11 – Datterselskap

Datterselskap	Anskaffelses-tidspunkt	Forretnings-kontor	Eierandel/stemmerett
Oslo Z AS (tidligere Entra Service AS)	20.09.2000	Oslo	100 %
Universitetsgaten 2 AS	03.09.2001	Oslo	100 %
Biskop Gunnerusgt. 14 AS	26.03.2001	Oslo	100 %
Instituttveien 24 AS	17.12.2001	Oslo	100 %
Entra Kultur 1 AS	28.02.2002	Oslo	100 %
Kristian Augustsgate 23 AS	01.02.2003	Oslo	100 %
Langkaia 1 AS	21.11.2003	Oslo	100 %
Nonnen Utbygging AS	10.02.2003	Oslo	100 %
Kjørbo Parken AS	21.12.2005	Oslo	100 %
Papirbredden Eiendom AS	10.01.2005	Oslo	60 %
Kristiansand Kunnskapspark Eiendom AS	04.07.2005	Oslo	51 %
Brattørkaia AS	31.01.2006	Oslo	52 %
Optimo AS	02.10.2006	Oslo	51 %
Bispen AS	24.10.2007	Oslo	100 %
Cardinalen AS	24.10.2007	Oslo	100 %

NOTE 12 – Felleskontrollert og tilknyttet virksomhet

Alle beløp i 1000 kroner

	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Balansført verdi	Andel av resultat
Felleskontrollert virksomhet					
UP Entra AS	31. 12. 2003	Hamar	50 %	111 026	28 898
Tilknyttet selskap					
Oslo S. Utvikling AS	01. 07. 2004	Oslo	33,3 %	123 127	21 452
Kongsvinger Kompetanse- og Næringsssenter AS	06. 07. 2006	Kongsvinger	20,0 %	2 714	816
Kunnskapsbyen Eiendom AS	31. 12. 2004	Oslo	33,75 %	4 252	878
Youngstorget Parkeringshus AS	16. 11. 2005	Oslo	21,28 %	438	-2
Krambugata 3 AS	31. 12. 2003	Trondheim	45,00 %	24 263	7 890
Papirbredden Innovasjon AS	08. 08. 2006	Drammen	45,45 %	274	100
Sum				266 094	60 032

Investeringene i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

Aggregert finansiell informasjon om tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet

	2007	2006
Driftsinntekter	59 029	18 140
Resultat	60 032	22 778
Sum eiendeler	671 038	463 820
Egenkapital	184 848	121 785
Sum gjeld	486 190	342 035

NOTE 13 – Andre langsiktige fordringer

Alle beløp i 1000 kroner

	2007	2006
Opsjoner	3 750	5 250
Lån til Oslo S. Utvikling AS	84 049	79 025
Langsiktige lån til leietakere	925	-
Andre langsiktige fordringer	775	48
Sum andre langsiktige fordringer	89 500	84 323

NOTE 14 – Kortsiktige fordringer

Alle beløp i 1000 kroner

	2007	2006
Kundefordringer	95 490	10 773
Avsetning til tap på kundefordringer	-601	-280
Netto kundefordringer	94 889	10 493
Andre kortsiktige fordringer	253 204	197 721
Sum kortsiktige fordringer	348 093	208 214

Per 31. desember 2007 var kundefordringer på NOK 10.351.443 over forfall, men ikke nedskrevet. Disse relaterer seg til forskjellige kunder som erfaringsvis ikke har hatt problemer med mislighold. Aldersfordelingen av disse kundefordringene er som følger:

Kundefordringer	2007	2006
Opptil 3 måneder	5 525	4 087
3 til 6 måneder	4 826	8 026
	10 351	12 113

Andre kortsiktige fordringer	2007	2006
Felleskostnader til fordeling på leietakere	3 529	24 455
Forskuddsbetalinger og periodiseringer	6 482	85 999
Fordring på fylkesskattekontoret (mva)	37 742	12 884
Påløpte renter	52 904	66 194
Boliger i egen regi for salg (Optimo)	131 562	-
Kundefordringer som følge av avregnet boligsalg (Optimo)	13 800	-
Andre kortsiktige fordringer	7 185	8 190
Sum andre kortsiktige fordringer	253 204	197 721

NOTE 15 – Bankinnskudd

Alle beløp i 1000 kroner

	2007	2006
Bankinnskudd	325 722	126 054
Bundet bankinnskudd	7 426	6 895
Sum bankinnskudd	333 149	132 949

NOTE 16 – 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.

I forbindelse med fremleggelse av forslag til statsbudsjett for 2008, ref. St.prp. nr. 1 (2007–2008) fra NHD, foreslås følgende utbyttepolitikk for Entra Eiendom AS;

«Entra Eiendom AS går over til å avlegge konsernregnskapet etter International Financial Reporting Standards (IFRS) med virkning fra regnskapsåret 2007. Resultatregnskapet vil etter overgangen til IFRS kunne påvirkes betydelig av urealiserte verdiendringer på selskapets eiendommer og obligasjonslån.

Siden urealiserte gevinster ikke kan utbetales som utbytte, er det foretatt en justering av beregningsgrunlaget for utbyttefastsettelsen.

Utbyttet settes til 50 pst. av konsernets årsresultat etter skatt og minoritetsinteresser etter norsk regnskapsstandard (NGAAP). Utbyttet skal dog, så lenge dette ikke strider mot aksjelovens bestemmelser, som et minimum tilsvare 2 pst. av bokført egenkapital etter minoritetsinteresser i henhold til den internasjonale regnskapsstandarden IFRS ved inngangen til regnskapsåret. Hvis det i et enkelt år forekommer store regnskapsmessige utslag som følge av for eksempel salg av eiendommer, kan utbytte utover 2 pst. av bokført egenkapital vurderes i forhold til en treårsperiode så lenge dette ikke strider mot aksjelovens bestemmelser.

Etter Nærings- og handelsdepartementets vurdering vil justeringen over tid ikke påvirke utbyttet fra Entra Eiendom AS sammenlignet med situasjonen før innføringen av IFRS i konsernregnskapet.»

I forslag til statsbudsjett for 2008 er det foreløpig forutsatt et utbytte fra Entra Eiendom AS på 140 mnok.

Det foretas ikke avsetning for utbytte i konsernets balanse/regnskaper før generalforsamling er avholdt og utbytte er besluttet.

NOTE 17 – Pensjonsforpliktelser

Selskapet har pensjonsordninger som omfatter i alt 124 aktive og 23 pensjonister. 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 har selskapet og konsernet en avtalefestet førtidspensjonsordning (AFP) knyttet til Statens Pensjonskasse.

Balanseført forpliktelse er fastsatt som følger	2007	2006
Nåverdi av opptjent pensjonsforpliktelse for ytelsesplaner i fondsbaserte ordninger	111 604 036	96 843 136
Virkelig verdi på pensjonsmidler	-53 248 131	-50 427 132
Ikke resultatførte kostnader knyttet til tidligere perioders pensjonsopptjening	-3 947 978	6 047 993
Påløpt arbeidsgiveravgift	7 671 518	7 397 424
Netto pensjonsforpliktelse i balansen	62 079 445	59 861 421

Endringene i den ytelsesbaserte pensjonsforpliktelsen i løpet av året	2007	2006
Pensjonsforpliktelse 1. januar	96 843 136	93 828 366
Nåverdien av årets pensjonsopptjening	11 243 152	10 034 645
Rentekostnad	4 068 062	4 637 995
Aktuarielle tap/(gevinster)	2 302 298	-9 520 928
Utbetalte ytelser	-2 852 612	-2 136 942
Pensjonsforpliktelse per 31. desember	111 604 036	96 843 136

Endring i pensjonsmidlenes virkelige verdi	2007	2006
Pensjonsmidler per 1. januar	50 427 132	44 436 678
Forventet avkastning på pensjonsmidler	2 756 226	2 631 884
Aktuarielle (gevinster)/tap	-4 340 505	-3 611 021
Bidrag fra arbeidsgiver	7 257 890	9 106 533
Utbetalte ytelser	-2 852 612	-2 136 942
Pensjonsmidler per 31. desember	53 248 131	50 427 132

Den samlede kostnaden innregnet i resultatet	2007	2006
Kostnad ved inneværende periodes pensjonsopptjening	11 243 152	10 034 645
Rentekostnad	4 068 062	4 637 995
Forventet avkastning på pensjonsmidler	-2 756 226	-2 631 884
Resultatført estimatavvik mv	-	-
Administrasjonskostnad	149 825	138 086
Arbeidsgiveravgift	1 791 379	1 717 217
Sum, inkludert i lønnskostnader	14 496 192	13 896 059

Følgende økonomiske forutsetninger er lagt til grunn	2007	2006
Diskonteringsrente	4,50 %	4,35 %
Forventet avkastning på pensjonsmidler	5,50 %	5,40 %
Årlig lønnsvekst	4,50 %	4,50 %
Årlig G-regulering	4,25 %	4,25 %
Årlig regulering av pensjoner	4,25 %	4,25 %
Dødlighet	K2005	K1963
Uføre	200 % K1963	200 % K1963

De aktuariemessige forutsetningene er basert på vanlige benyttede forutsetninger innen forsikring når det gjelder demografiske faktorer.

De ansatte i Entra Eiendom AS er medlem av Statens Pensjonskasse (SPK). SPK er en ytelsesbasert pensjonsordning som gir de ansatte en forsikring for pensjonsnivået i fremtiden. Som medlem av SPK gir det garanterte pensjonsnivået en sikkerhet for størrelsen på alderspensjonen. Garantien sørger for at de ansatte er sikret minimum 66 prosent av pensjonsgrunnlaget. Inntekt utover 12 ganger folketrygdens grunnbeløp inngår ikke i pensjonsgrunnlaget. Størrelsen på pensjonen beregnes utfra lønn, gjennomsnittlig stillingsstørrelse og opptjeningstid (full opptjening er 30 år).

Entra er omfattet av førtidspensjonsordning (AFP) fra fylte 62 år. De ansatte kan gå av med hel eller delvis avtalefestet pensjon. Kravet for delvis AFP er at den gjenværende stillingen er minst 60 prosent av full stilling. I perioden fra 62 til 65 år beregnes pensjonen etter Folketrygdens bestemmelser. Fra fylte 65 år beregnes pensjonen etter enten Folketrygdens regler eller SPKs regler avhengig av hva som er gunstigst for medlemmet.

De ansatte er også forsikret i forhold til uførhet og død.

NOTE 18 – Avsetning for forpliktelser

Alle beløp i 1000 kroner

	2007	2006
Avsetning innleieforhold	32 211	48 277
Garantiaavsetning	1 300	1 000
Sum andre avsetninger for forpliktelser	33 511	49 277

Nærmere om avsetning for innleieforhold

Per 31.12.2006 hadde Entra Eiendom innleieforhold i følgende eiendommer

- Drammensveien 130, Oslo
- Akersgt 55, Oslo
- Apotekergt 8, Oslo
- Kristian Augustgt 19, Oslo
- Lagårdsvn 78, Stavanger
- Prinsensgt 1, Trondheim

I løpet av 2007 har Entra Eiendom kjøpt selskapene Bispen AS og Cardinalen AS, som eier Prinsensgt 1 i Trondheim og det er derved ingen forpliktelse relatert til denne eiendommen i konsernet per 31.12.2007. Det er i tillegg inngått innleieavtale for eiendommen Rådhusgaten 2 i Oslo.

Det foretas vurdering av forholdet mellom innleiekostnader for Entra Eiendom og den leieinntekt som kan oppnås ved utleie av disse lokalene. Vurderingene er basert på innleiekostnad og leieinntekt fastsatt i inngåtte leieavtaler, samt vurdering av fremtidig leieinntekt for ledige arealer og for kontrakter som utløper.

For innleieeiendommene foretas det beregning av netto kontantstrøm over innleieavtalens kontraktperiode. Det beregnes nåverdi av de fremtidige kontantstrømmene basert på en diskonteringsrente på seks prosent.

I regnskapet foretas det avsetning per 31.12. tilsvarende den beregnede nåverdien. Endringen i forhold til nåverdien foregående år resultatføres.

NOTE 19 – Gjeld

Alle beløp i 1 000 kroner

Langsiktig gjeld	Nominell verdi 2007	Markedsverdi 2007	Nominell verdi 2006	Markedsverdi 2006
Banklån	4 337 236	4 337 236	1 380 309	1 380 309
Obligasjonslån	4 140 000	3 922 662	4 844 150	4 770 664
Annen gjeld	55 676	38 181	54 011	28 038
Derivater	-	320 055	-	406 468
Sum langsiktig gjeld	8 532 912	8 618 134	6 278 470	6 585 479

Kortsiktig gjeld	Nominell verdi 2007	Markedsverdi 2007	Nominell verdi 2006	Markedsverdi 2006
Sertifikatlån	1 900 000	1 900 000	2 250 000	2 250 000
Sum kortsiktig gjeld	1 900 000	1 900 000	2 250 000	2 250 000

Markedsverdien av konsernets langsiktige gjeld sammenlignet med nominell verdi av gjelden reflekterer at markedsverdien av derivatene innebærer økt gjeld for konsernet dersom disse skulle realiseres på balansedato.

Pantstillelser	2007	2006
Markedsverdi av gjeld sikret ved pant	2 027 236	1 480 309
Markedsverdi av pantsatte eiendeler		
Bygninger og tomter	2 779 759	2 288 900
Fordringer avregnet som følge av boligsalg	17 100	-
Biler	329	441
Sum	2 797 188	2 289 341

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. I tillegg er det inngått låneavtaler med pant i eiendommer i datterselskaper hvor Entra Eiendom AS eier mindre enn 100 prosent.

NOTE 20 – Annen kortsiktig gjeld

Alle beløp i 1000 kroner

	2007	2006
Felleskostnader bygg, gjeld til leietakere	11 765	-
Forskudd fra kunder	-	43 497
Resultatlønn	16 091	5 359
Depositum fra leietakere/samarbeidspartnere	20 029	7 066
Periodiseringer	720	1 458
Skyldige feriepenger	7 035	6 334
Påløpte renter	134 851	131 699
Avsetning for styrehonorar	1 734	1 520
Avsetning andre forpliktelser	2 484	1 942
Annen kortsiktig gjeld	53 670	5 422
Sum annen kortsiktig gjeld	248 379	204 297

NOTE 21 – Leiekontrakter

Alle beløp i 1000 kroner

Konsernets leiekontrakter per 31.12. har følgende utløpsprofil

Gjenværende løpetid	Ant. kontr.	Per 31.12.2007 1000 NOK *	%	Ant. kontr.	Per 31.12.2006 1000 NOK *	%
≤ 1 år	136	70 778	7 %	93	81 844	5 %
1 år ≤ 5 år	258	381 480	26 %	222	296 864	29 %
5 år ≤ 10 år	101	328 349	25 %	103	282 988	23 %
> 10 år	86	596 801	42 %	79	479 768	43 %
Sum	581	1 377 408	100 %	497	1 141 465	100 %

Tabellen viser gjenværende kontraktsleie for inngåtte leieavtaler før virkning av eventuelle opsjoner.

*) Leienivå er oppgitt i kontraktens helårsleie, og er derfor ikke avstembare mot de regnskapsførte leieinntektene for året.

Øvrige egenskaper i konsernets kontraktsporfølje

	31.12.2007	31.12.2006
Utleiegrad *	97,0 %	96,5 %
Andel offentlige leietakere	85,0 %	88,0 %
Vektet gjenværende kontraktstid	10,4 år	11,1 år

*) Eksklusive prosjekt- og utviklingseiendom

Med bakgrunn i den høye utleiegraden, den store andelen offentlige leietakere og den relativt lange gjenværende kontraktstiden, vurderes risikoen i konsernets kontantstrøm å være relativt lav.

NOTE 22 – Andre driftsinntekter

Alle beløp i 1000 kroner

	2007	2006
Indre vedlikehold	14 157	16 327
Administrasjonspåslag	5 480	4 628
Salg av tjenester	23 647	12 082
Andre driftsinntekter	1 320	164
Sum andre driftsinntekter	44 604	33 202

NOTE 23 – Personalkostnader

Alle beløp i 1000 kroner

Personalkostnader	2007	2006
Lønn, bonus og andre oppgavepliktige ytelser	79 404	71 828
Arbeidsgiveravgift	11 440	10 346
Pensjonskostnader	7 423	12 767
Andre personalkostnader	6 400	1 662
Sum personalkostnader	104 667	96 602
Personalkostnader reklassifisert til felleskostnader bygg	-23 150	-22 740
Personalkostnader reklassifisert til eierkostnader bygg	-9 959	-11 181
Sum	71 558	62 681

Antall ansatte/årsverk	2007	2006
Antall ansatte per 31.12.	151	143
Antall årsverk per 31.12.	143,5	140,3
Gjennomsnittlig antall ansatte	147	140

Ytelser til ledende personer	Lønn	Resultat- avhengig lønn	Natural- ytelser	Pensjon SPK *	Samlet godt- gjørelse 2007	Samlet godt- gjørelse 2006
Ledende ansatte						
T.Bøystad, konst. adm.direktør	2 133	147	139	89	2 509	2 790
A.K.Slungård, markedsdirektør	1 222	50	68	89	1 430	1 437
N.F.Skau, teknisk direktør	885	78	136	89	1 188	1 218
K.O.Larssen, økonomidir./CFO	1 437	128	145	89	1 800	1 890
C.Bakkehaug, dir.finansiering og inv.	1 330	-	137	89	1 556	-
Rune Olsø, strategidirektør	1 103	40	68	89	1 300	1 324
B.Holm, dir.prosjekt og utvikling	1 059	56	70	89	1 275	-
S.Vågan, dir.menneskelige ressurser	946	86	129	89	1 250	1 319
M.Jacobsen, kommunikasjonsdirektør	1 039	86	121	89	1 335	1 331
E.Løfsnes, adm.direktør, sluttet	2 041	189	138	89	2 457	3 779
Tidligere ansatte	-	-	-	-	-	1 140
Sum	13 195	861	1 153	892	16 100	16 227

*) Pensjon SPK: Kollektiv ordning i Statens Pensjonskasse.

Erik Løfsnes fratradte sin stilling som administrerende direktør 01.07.2007. I henhold til avtale hadde Løfsnes 6 måneders oppsigelsestid, og tilsettingsforholdet ble formelt avsluttet 31. desember 2007. Det ble ved fratredelse og i henhold til arbeidsavtale avtalt en etterlønn i 12 måneder gjeldende fra og med 1. januar 2008. Det gjøres fradrag i etterlønnen for 80 prosent av annen arbeidsinntekt som Erik Løfsnes oppbærer.

Kollektiv livrenteordning for medlemmer av ledergruppen ble avviklet med virkning fra 31.12.2006. Det er i forbindelse med dette gitt kompensasjon for bortfall av ordningen. Denne kompensasjonen utgjorde i 2007 totalt kr 729.200,-, og er innarbeidet i ovenstående tabell.

Selskapet har en resultatlønsordning som omfatter alle ansatte. Utbetaling baserer seg på oppnådde resultater for selskapet, og oppnådde mål for avdeling og individ. Ved full måloppnåelse er samlet utbetaling fra resultatlønsordningen begrenset oppad til 12,3 prosent av årslønnen for den enkelte.

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 2007 fastsettes av styret først i 2008. Avhengig av ansettelsestid har daglig leder rett til etterlønn begrenset oppad til en årslønn.

Godtgjørelse til styret og styrets underkomiteer

I 2007 ble det utbetalt styrehonorarer for 2006 med kr.401.000,- til styreleder* og kr. 160.000,- til styrets 6 øvrige medlemmer, dette utgjør samlet kr. 1.361.000,-. I tillegg er det utbetalt 50.000,- til revisjonskomiteens leder, kr.35.000,- til revisjonskomiteens medlem, kr.35.000,- til kompensasjonskomiteens leder og kr.20.000,- til kompensasjonskomiteens medlem. I tråd med generalforsamlingsvedtak av 13.06.2007 er det fastsatt følgende honorar for styret og underkomiteer av styret med virkning fra vedtaksdato:

- styrets leder kr. 335.000,-
- styrets 6 øvrige medlemmer kr. 165.000,-
- revisjonskomiteens leder kr. 55.000,-
- revisjonskomiteens medlem kr. 40.000,-
- kompensasjonskomiteens leder kr. 40.000,-
- kompensasjonskomiteens medlem kr. 25.000,-.

Revisjonskomiteen og kompensasjonskomiteen består av 2 styremedlemmer.

*) Utover ordinært styrehonorar på kr. 320.000 har styreleder i tråd med generalforsamlingsvedtak av 13.06.2007 mottatt en tilleggs godtgjørelse på kr. 81.000. Dette er knyttet til at styreleder ble pålagt tilleggsoppgaver i en periode etter administrerende direktørs avgang.

Godtgjørelse til revisor (bokført beløp)	2007	2006
Lovpålagt revisjon	1 780	2 274
Skatterådgivning	-	80
Andre tjenester utenfor revisjonen	487	197
Due diligence	404	616
Regnskapsmessig rådgivning knyttet til overgangen til IFRS	538	270
Samlet godtgjørelse til revisor	3 209	3 436

NOTE 24 – Andre driftskostnader

Alle beløp i 1000 kroner

	2007	2006
Forvaltning, drift og utvikling av eiendommer	152 880	146 541
Lønns- og personalkostnader	71 558	62 681
Øvrige administrative kostnader	75 090	65 130
Sum andre driftskostnader	299 528	274 352

NOTE 25 – Overgang til IFRS

Alle beløp i 1000 kroner

Fra og med 2007 avlegger Entra Eiendom AS konsernregnskap i overensstemmelse med IFRS (International Financial Reporting Standard). Entra Eiendom AS har til og med 2006 avlagt regnskap i henhold til NGAAP.

For Entra Eiendom AS får overgangen til IFRS vesentlig effekt på regnskapsføringen av investeringseiendommer (IAS 40) samt finansielle instrumenter (IAS 39). Investeringseiendommer regnskapsføres iht IAS 40 til virkelig verdi og med urealisert verdiendring over resultatet. Dette innebærer at av- og nedskrivninger på eiendommer bortfaller samt at gevinster fra eiendomssalg erstattes av realiserte verdiforandringer utover urealiserte verdiforandringer.

Konsernet benytter finansielle instrumenter for å tilpasse konsernets rentereguleringsprofil til gjeldende renteforventninger og til målsettinger for renterisiko. Finansielle instrumenter er ihht IAS 39 vurdert til virkelig verdi over resultatet.

Konsernet har regnskapsført uamortisert estimatavvik knyttet til konsernets pensjonsordning direkte mot egenkapitalen ihht. IFRS 1 paragraf 20.

Avsatt utbytte regnskapsføres først når generalforsamlingen har vedtatt utbytte. Dette medførte en omklassifisering i åpningsbalansen.

Konsernet har oppskrevet bygg i egen bruk til virkelig verdi på overgangstidspunktet ihht. IFRS 1 paragraf 16.

Overgangen til IFRS har skjedd ihht IFRS 1, som innebærer at åpningsbalansen per 01.01.06 er omregnet ihht det nye regelverket.

ÅPNINGSBALANSE 01.01.2006 Virkninger ved implementering av IFRS	31.12.2005 NGAAP	Virkninger av IFRS	01.01.2006 IFRS
EIENDELER			
Immaterielle eiendeler	-	7 689	7 689
Varige driftsmidler	9 151 626	-8 284 973	866 653
Investerings eiendommer	-	14 337 214	14 337 214
Finansielle anleggsmidler	287 140	-4 518	282 622
Sum anleggsmidler	9 438 766	6 055 411	15 494 177
Omløpsmidler	288 432	-27 675	260 757
Sum eiendeler	9 727 198	6 027 736	15 754 934
Egenkapital	1 376 799	4 026 345	5 403 144
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	4 613	51 743	56 356
Utsatt skatt	37 339	1 504 361	1 541 700
Andre avsetninger for forpliktelser	62 507	-1 000	61 507
Sum avsetning for forpliktelser	104 460	1 555 104	1 659 564
Annen langsiktig gjeld	5 614 405	581 286	6 195 691
Kortsiktig gjeld	2 631 534	-135 000	2 496 534
Sum gjeld	8 350 399	2 001 391	10 351 790
Sum egenkapital og gjeld	9 727 198	6 027 736	15 754 934

RESULTATREGNSKAP 2006 Virkninger ved implementering av IFRS	2006 NGAAP	Virkninger av IFRS	2006 IFRS
RESULTATREGNSKAP			
Driftsinntekter	1 136 618	-17 185	1 119 433
Driftskostnader	518 490	-188 071	330 419
Driftsres. før verdiendr. investeringseiendom	618 128		789 014
Verdiendring investeringseiendom		2 042 761	2 042 761
Netto finansposter	381 676	-317 150	64 526
Ordinært resultat før skattekostnad	236 452		2 767 249
Skattekostnad på ordinært resultat	65 179	702 089	767 268
Årsresultat før minoritetsinteresser	171 272		1 999 980
Minoritetens andel av årsresultatet	631	45 824	46 454
Årsresultat etter minoritetsinteresser	170 642		1 953 526

Spesifisering av endring i egenkapital som følge av overgang til IFRS	01.01.2006	31.12.2006
Egenkapital NGAAP	1 376 799	1 502 031
Investerings eiendommer	6 059 929	8 262 981
Finansielle instrument og forpliktelser	-624 389	-332 486
Pensjonsforpliktelse	-51 741	-50 270
Andre virkninger	26 907	60 279
Sum korrigeringer	5 410 706	7 940 504
Effekt på utsatt skatt	-1 504 361	-2 206 171
Omklassifisering av utbytte	120 000	140 750
Egenkapital IFRS	5 403 144	7 377 114

Utsatt skatt nettoføres når konsernet har en juridisk rett til å motregne utsatt skattefordel mot utsatt skatt i balansen og dersom den utsatte skatten er til samme skattemyndighet. Følgende beløp er blitt nettoført.

NOTE 26 – Skatt

Alle beløp i 1000 kroner

Utsatt skatt nettoføres når konsernet har en juridisk rett til å motregne utsatt skattefordel mot utsatt skatt i balansen og dersom den utsatte skatten er til samme skattemyndighet. Følgende beløp er blitt nettoført.

Utsatt skatt	2007	2006
Utsatt skatt som reverseres om mer enn 12 måneder	2 961 782	2 551 726
Utsatt skatt som reverseres innen 12 måneder	6 672	9 190
Sum	2 968 454	2 560 916

Utsatt skattefordel	2007	2006
Utsatt skattefordel som reverseres om mer enn 12 måneder	78 060	116 298
Utsatt skattefordel som reverseres innen 12 måneder	38 238	101 822
Sum	116 298	218 120

Netto sum	2 852 156	2 342 796
------------------	------------------	------------------

Endring i balanseført utsatt skatt	2007	2006
Balanseført verdi per 01.01.	2 342 797	1 541 700
Resultatført i perioden	513 607	765 947
Utgang datterselskap	-4 248	-
Kjøp av datterselskap	-	35 149
Balanseført verdi per 31.12.	2 852 156	2 342 796

Endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel (uten nettoføring)

Utsatt skatt	Anleggsmidler	Gevinst-/tapskonto	Sum
01.01.2006	1 849 951	37 590	1 887 541
Resultatført i perioden	633 264	4 962	638 226
Belastet egenkapitalen	-		-
Kjøp av datterselskap	35 149		35 149
01.01.2007	2 518 365	42 552	2 560 916
Resultatført i perioden	420 975	-9 190	411 785
Belastet egenkapitalen	-		-
Utgang datterselskap	-4 248		-4 248
31.12.2007	2 935 092	33 362	2 968 454

Utsatt skattefordel	Avsetning for forpliktelser	Finansielle instrumenter	Fordring	Fremførbart underskudd/korreksjons-inntekt	Sum
01.01.2006	38 506	164 026	4 050	139 260	345 841
Resultatført i perioden	-4 172	-82 281	-339	-40 929	-127 721
Belastet egenkapitalen					
Kjøp av datterselskap					
01.01.2007	34 334	81 744	3 711	98 331	218 120
Resultatført i perioden	-3 063	-63 896	311	-35 174	-101 822
Belastet egenkapitalen					
Kjøp av datterselskap					
31.12.2007	31 271	17 849	4 022	63 157	116 298

Betalbar skatt fremkommer slik

	2007	2006
Ordinært resultat før skattekostnad	1 883 365	2 766 297
Resultat av andeler i tilknyttede selskaper	-45 732	-21 326
Andre permanente forskjeller	-1 695	-8 812
Korrigerings tidligere års utsatt skatt	2 401	-1 349
Korrigerings for tilgang/avgang datterselskap	7 908	4 486
Endring i midlertidige forskjeller	-1 834 312	-2 735 530
Grunnlag betalbar skatt	11 935	3 766
Betalbar skatt i resultatet	3 342	1 054
For lite avsatt skatt tidligere år	2 780	-
Betalbar skatt i balansen	6 122	1 054

Årets skattekostnad fremkommer slik

Betalbar skatt	6 122	1 054
Endring i utsatt skatt	513 607	765 948
Årets totale skattekostnad	519 729	767 002

Anvendt skattesats 28 prosent.

Avstemning mellom skattekostnad og resultat multiplisert med nominell skattesats

	2007	%	2006	%
Regnskapsmessig resultat multiplisert med nominell skattesats	527 342	28 %	774 563	28 %
Skatt på resultat av andeler i tilknyttet selskaper	-12 805	-0,68 %	-5 971	-0,22 %
Skatt på permanente forskjeller	-475	-0,03 %	-2 467	-0,09 %
Skatt på andre endringer	5 667	0,30 %	878	0,03 %
Bokført skattekostnad	519 729	27,60 %	767 002	27,73 %

NOTE 27 – Nærstående parter

Per 31.12.2007 har konsernet 74 prosent statlige leietakere (basert på areal).

Per 31.12.2007 har konsernet leieavtaler som omfatter utleie av lokaler til Nærings- og handelsdepartementet inkludert underliggende etater og tilknyttede virksomheter tilsvarende en helårsleie på MNOK 3,7 (2.900 m²).

NOTE 28 – Hendelser etter balansedagen

Entra Eiendom AS aksepterte i desember et bud på eiendommen Markens gate 19 i Kristiansand. Foreløpig overtagelsesdato er satt til 30.06.2008.

NOTE 29 – Konsernets resultat og balanse per 31.12.2007 etter NGAAP

Alle beløp i 1000 kroner

Konsolidert resultatregnskap	2007	2006
Leieinntekter	1 185 461	1 091 060
Andre driftsinntekter	61 704	33 202
Gevinst fra salg av eiendom	8 826	12 356
Sum driftsinntekter	1 255 992	1 136 618
Vedlikehold	50 037	44 628
Rehabiliteringskostnader	11 948	19 209
Andre driftskostnader	319 946	275 525
Tap ved salg av aksjer	10 255	-
Avskrivninger	211 766	179 128
Sum driftskostnader	603 952	518 490
Driftsresultat	652 040	618 128
Rente- og annen finansinntekt	45 319	15 881
Rente- og annen finanskostnad	-483 323	-397 558
Netto finansposter	-438 004	-381 676
Ordinært resultat før skatt	214 035	236 452
Skattekostnad	60 764	65 179
Resultat før minoritetsinteresser	153 272	171 272
Minoritetens andel av resultatet	7 824	631
Resultat etter minoritetsinteresser	145 448	170 642

Konsolidert balanse	31.12.2007	31.12.2006
Eiendeler		
ANLEGGSMIDLER		
Immaterielle eiendeler		
Goodwill	11 812	14 961
Sum immaterielle eiendeler	11 812	14 961
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10 905 437	8 913 639
Maskiner og inventar	43 138	43 476
Anlegg under utførelse	928 661	1 083 241
Sum varige driftsmidler	11 877 236	10 040 356
Finansielle anleggsmidler		
Investeringer i tilknyttet selskap	174 602	128 152
Investeringer i aksjer/andeler	4 069	4 065
Andre langsiktige fordringer	107 849	109 752
Sum finansielle anleggsmidler	286 520	241 969
Sum anleggsmidler	12 175 567	10 297 287
OMLØPSMIDLER		
Fordringer		
Kundefordringer	94 889	10 493
Andre kortsiktige fordringer	203 431	210 694
Sum kortsiktige fordringer	298 320	221 188
Obligasjoner og sertifikater	21 924	40 810
Kontanter og bankinnskudd	333 149	132 949
Sum omløpsmidler	653 393	394 946
Sum eiendeler	12 828 960	10 692 233

Egenkapital og gjeld	31.12.2007	31.12.2006
EGENKAPITAL		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital	142 194	142 194
Overkursfond	1 271 984	1 271 984
Sum innskutt egenkapital	1 414 178	1 414 178
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	98 454	-52 993
Sum opptjent egenkapital	98 454	-52 993
Minoritetens andel av egenkapitalen	142 054	140 846
Sum egenkapital	1 654 687	1 502 031
GJELD		
Avsetning for forpliktelser		
Pensjonsforpliktelser	19 216	9 591
Utsatt skatt	187 007	136 613
Andre avsetninger for forpliktelser	33 511	49 277
Sum avsetning for forpliktelser	239 734	195 481
Annen langsiktig gjeld		
Obligasjonslån	4 140 000	4 844 150
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 337 236	1 380 309
Øvrig langsiktig gjeld	55 676	54 011
Sum annen langsiktig gjeld	8 532 912	6 278 470
Kortsiktig gjeld		
Sertifikatlån	1 900 000	2 250 000
Leverandørgjeld	233 558	113 886
Betalbar skatt	6 122	1 054
Skyldig offentlige avgifter	11 482	6 264
Utbytte	2 086	140 750
Annen kortsiktig gjeld	248 379	204 297
Sum kortsiktig gjeld	2 401 628	2 716 251
Sum gjeld	11 174 273	9 190 202
Sum egenkapital og gjeld	12 828 960	10 692 233

NOTE 30 – Minoritetsinteresser

Alle beløp i 1000 kroner

Selskap	Minoritetens eierandel	Minoritetens andel av resultatet 2007	Minoritetens andel av egenkapital per 31.12.2007	Minoritetens andel av resultatet 2006	Minoritetens andel av egenkapital per 31.12.2006
Papirbredden Eiendom AS	40 %	-32 634	52 994	41 871	81 628
Kristiansand K. Eiendom AS	49 %	-5 929	508	-62	6 437
Brattøraselskapene	48 %	2 279	12 632	-1 419	10 353
Optimo AS	49 %	11 750	91 473	6 064	89 002
Sum minoritetsinteresser		-24 534	157 606	46 454	187 420



Niels Marius Askim og Lars Lantto

ARKITEKTER MNAL, Askim/Lantto AS

«Et samfunn som benytter maksimal profitt som styringsredskap vil på et eller annet tidspunkt stå i fare for å miste noe helt vesentlig – overskudd til å leve i livet.»

FOR FØRSTE GANG i historien lever størsteparten av verdens befolkning i byer. Hvordan byene skal organiseres i fremtiden reiser mange spørsmål og byr på store utfordringer. Men dette representerer også et stort potensial. Bystrukturer bidrar i utgangspunktet til mulighet for større bærekraft.

Samlokalisering av funksjoner som bolig, næring, kultur og rekreasjon gir korte avstander. Derav følger mindre transport, mindre forbruk av energi og større muligheter for kollektive og ressursvennlige løsninger. Byene gir også mulighet for nærhet til et mangfold av ulike arenaer, sosiale strukturer, virksomheter og kulturelle uttrykk.

I vår del av verden har vi sett et kostbart overforbruk som ikke tåler en fortsettelse på samme nivå. En utvikling mot et mer bærekraftig samfunn vil få konsekvenser for samfunnets og enkeltindividets forbruk. Forvaltningen av ressurser i vid forstand gir nye arkitektoniske utfordringer som fremtidens arkitekter må forholde seg til i økende grad. Bruk av eksisterende strukturer, gjenbruk og resirkulering av bygninger, andre produksjons- og byggemetoder vil kunne gi nye løsninger. Fleksibilitet, elastisitet og generalitet bør være stikkord i planleggingen av fremtidens omgivelser. Målet må være å skape gode rom og kvalitative arenaer for mennesker. Satsning på gode sosiale arenaer og møteplasser som tilgodeser fellesskapet er viktig for å flytte fokus bort fra et ukritisk privat forbruk.

Individets ve og vel i et moderne samfunn er basert på

levevilkårene og mulighetene som gis til utdanning, arbeid og rekreasjon. Til tross for at Oslo er hovedstad i et av verdens rikeste land, er tilbudene som skal ivareta deler av dette ikke godt nok utviklet. En lang periode med stor økonomisk vekst har ikke gjort byens innbyggere lykkeligere.

Sosiale møteplasser som ivaretar noe mer enn konsum av varer, er hele tiden en nødvendighet for en moderne by. Oslo mangler fremdeles et nytt Deichman, Oslo mangler et nytt Nasjonalmuseum for kunst, Oslo mangler et stort og tilfredstillende badeanlegg, eller flere små bydelsbad. Høsten 2007 bestemte Oslo kommune å mørklegge alle kunstgressbaner i vinterhalvåret for andre enn den organiserte idretten. I det lange løp vil derfor økte investeringer i slike tiltak sikre en god utvikling av samfunnet basert på et mangfoldig tilbud som kan sikre alles velvære og helse, og behovet for sosial omgang på arenaer som ikke nødvendigvis styres av markedskreftene. Det ligger store utfordringer i evnen til å forstå byen som en struktur som skal ivareta mangfoldige behov, og der igjennom legge tilrette for møteplasser som beriker det sosial samspillet i vid forstand.

Da Fritt Ord vinteren 2006 besluttet å etablere Litteraturhuset i Wergelandsveien 29 var det ingen som kunne forutsi den formidable suksessen og ressursen dette huset nå representerer for byens beboere. I vår åpner Snøhettas opera, men byen trenger mer. Både inne og ute.





Entra Eiendom AS

Årsregnskap

Resultatregnskap 01.01.–31.12.

Alle beløp i 1000 kroner

	Note	2007	2006
Driftsinntekter			
Leieinntekter	10	820 081	798 515
Gevinst ved salg av anleggsmidler	2	8 904	30 617
Andre driftsinntekter		21 447	22 416
Sum driftsinntekter		850 432	851 549
Driftskostnader			
Vedlikeholdskostnader		36 269	38 436
Rehabiliteringskostnader		10 047	13 189
Ordinære avskrivninger	2	128 750	120 215
Andre driftskostnader	8, 11, 13	262 759	246 917
Sum driftskostnader		437 826	418 756
Driftsresultat		412 606	432 792
Finansinntekter og kostnader			
Inntekt på investering i datterselskaper		2 346	15 900
Renteinntekter fra foretak i konsern		146 711	127 721
Renteinntekt		15 946	8 816
Annen finansinntekt		2	4 186
Rentekostnad		-447 325	-388 019
Annen finanskostnad		-13 997	-11 641
Netto finansposter		-296 316	-243 036
Ordinært resultat før skattekostnad		116 289	189 756
Skattekostnad på ordinært resultat	9	37 773	51 981
Årsresultat		78 517	137 775
Disponering av årets resultat			
Utbytte		144 000	140 000
Annen egenkapital		-65 483	-2 225

Balanse per 31.12

Alle beløp i 1000 kroner

Eiendeler	Note	2007	2006
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	6 046 605	5 571 149
Maskiner og inventar	2	33 931	39 182
Anlegg under utførelse	2	352 444	585 834
Sum varige driftsmidler		6 432 980	6 196 164 818
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4,5	3 402 012	2 517 195
Investeringer i datterselskap	3	1 038 195	976 243
Investeringer i tilknyttet selskap/felleskontrollert virksomhet	3	169 250	131 318
Investeringer i aksjer/andeler		4 065	4 065
Andre langsiktige fordringer	4	106 377	109 531
Sum finansielle anleggsmidler		4 719 899	3 738 352
Sum anleggsmidler		11 152 879	9 934 516
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	5	43 997	17 590
Andre kortsiktige fordringer		221 169	211 817
Sum fordringer		265 166	229 407
Markedsbaserte obligasjoner og sertifikater	12	21 284	20 637
Kontanter og bankinnskudd	6	230 913	43 868
Sum omløpsmidler		517 363	293 912
Sum eiendeler		11 670 243	10 228 429

Balanse per 31.12

Alle beløp i 1 000 kroner

Egenkapital	Note	2007	2006
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1,7	142 194	142 194
Overkursfond	1	1 271 984	1 271 984
Sum innskutt egenkapital		1 414 178	1 414 178
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1	152 524	145 921
Sum opptjent egenkapital		152 524	145 921
Sum egenkapital	1	1 566 702	1 560 099
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	8	19 216	9 591
Utsatt skatt	9	83 799	46 026
Andre avsetninger for forpliktelser	14	32 211	48 277
Sum avsetning for forpliktelser		135 226	103 895
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	4	4 140 000	4 844 150
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	3 460 000	1 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	37 495	54 011
Sum annen langsiktig gjeld		7 637 495	5 898 161
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	110 208	75 648
Skyldige offentlige utgifter		6 027	5 356
Utbytte		144 000	140 000
Sertifikatlån	4	1 900 000	2 250 000
Annen kortsiktig gjeld	5	170 585	195 270
Sum kortsiktig gjeld		2 330 820	2 666 274
Sum gjeld		10 103 540	8 668 330
Sum egenkapital og gjeld		11 670 243	10 228 429

Oslo, 28.02.2008. Styret for Entra Eiendom AS

Grace Reksten Skaugen
Styrets leder

Gerd Kjellaug Berge
Styremedlem

Ottar Brage Guttelvik
Styremedlem

Mari Fjærbu Åmdal
Styremedlem (ansattvalgt)

Martin Mæland
Styremedlem

Finn Berg Jacobsen
Styremedlem

Bjørnar Sletten
Styremedlem (ansattvalgt)

Torodd Bøystad
Konstituert adm. dir.

Kontantstrømoppstilling 01.01 – 31.12

Alle beløp i 1000 kroner

Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	2007	2006
Resultat før skattekostnad	116 289	189 756
Periodens betalte skatt	-	-46 667
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-8 904	-30 617
Tap/gevinst ved salg av aksjer	-	-4 176
Nedskrivning av aksjer	3 418	-
Ordinære avskrivninger	128 017	120 215
Endring i kundefordringer	-26 407	3 032
Endring i leverandørgjeld	34 560	27 433
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-20 470	-141 690
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	226 503	117 286
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	72 003	288 919
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-423 255	-507 844
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	-	4 676
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-110 136	-126 806
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	-884 817	-131 748
Innbetalinger ved salg av andre investeringer	2 506	45 125
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 343 699	-427 679
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	2 460 000	372 000
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	671	-
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-720 666	-7 881
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-374 685	-69 204
Konsernintern overføring tomt -egenkapitaleffekt	72 087	-
Mottatt utbytte	6 834	-
Utbetalinger av utbytte	-140 000	-120 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	1 304 241	174 915
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	187 044	-135 477
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	43 868	179 346
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	230 913	43 868

Entra Eiendom AS

Noter

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

Datterselskap/tilknyttede selskaper/felleskontrollert virksomhet

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

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

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

Valuta

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

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres (periodiseres) i takt med utleieperioden.

Leiekontrakter som termineres vurderes individuelt. Frikjøp regnskapsføres som inntekt i den grad selskapet klarer å leie ut arealene til ny leietaker 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 antatt gjennomsnittlig 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 opptjeningstid.

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 28 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 nyttegjørt.

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 forpliktelser

Selskapet har enkelte innleiekontrakter. Disse kontraktene inngår i utleievirksomheten. Etter NRS om usikre forpliktelser og betingede eiendeler skal det avsettes for tap i de tilfeller slike lokaler blir stående helt eller delvis tomme. Selskapet har gjort en slik vurdering per 31.12. Det er tatt hensyn til innleiekostnaden, leieperiodens lengde og fremleiebeløpets størrelse i beregningen av nåverdi. Det er videre gjort forutsetninger om utleie av tomme lokaler etter en anslått tomgangperiode. 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 swapt til flytende rente). Selskapet har deretter gjennom rentebytteavtaler konvertert til fast rente med ulik løpetid. For informasjon om løpetider, se note 4. Selskapet periodiserer disse rentebytteavtalene slik at det er den faste renten som kostnadsføres i resultatregnskapet. Ved terminering av inngåtte rentebytteavtaler periodiseres gevinst eller tap over gjenværende opprinnelig løpetid for de respektive forretningene.

Note 1 – Egenkapital

Alle beløp i 1000 kroner

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen EK	Sum
Egenkapital per 31.12.2006	142 194	1 271 984	145 921	1 560 099
Konsernintern overføring tomt til Oslo Z AS			72 087	72 087
Årets resultat			78 517	78 517
Avsatt utbytte			-144 000	-144 000
Egenkapital per 31.12.2007	142 194	1 271 984	152 524	1 566 702

Note 2 – Varige driftsmidler

Alle beløp i 1000 kroner

	Tomter *	Bygninger	Maskiner	Driftsløsøre	Anlegg under utførelse *	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 31.12.2006		630 641	5 453 563	269	59 683	585 834
6 729 989						
Tilgang	10 914	639 484	-	3 648	403 104	1 057 150
Avgang	-48 702	-9 721	-	-	-636 494	-694 917
Anskaffelseskost 31.12.2007	592 852	6 083 326	269	63 331	352 444	7 092 222
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2006	-	513 055	142	20 627	-	533 824
Avskrivninger **		117 979	54	11 445	-	129 478
Avgang		-1 461	-	-2 599	-	-4 060
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2007	-	629 573	196	29 473	-	659 242
Balanseført verdi 31.12.2007	592 852	5 453 753	73	33 858	352 444	6 432 980

Forventet økonomisk levetid

50 år

4 år

3-5 år

Avskrivningsplan

Lineær

Lineær

Lineær

Tilgang bygninger inkluderer aktiverte byggelånsrenter med kr. 23.484.822,-. Gevinst ved salg av anleggsmidler utgjør kr. 12.721.619,45. Tap ved salg av anleggsmidler utgjør kr. 3.817.626,90. Netto gevinst utgjør kr. 8.903.992,55. Det er i 2007 solgt 3 eiendommer. Årets aktiverte rehabiliteringskostnader utgjør kr. 97.474.488,-.

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

***) Differansen mellom årets avskrivninger i noten og sum avskrivninger i resultatregnskapet er kr. 727.301,-.

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

Note 3 – Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Alle beløp i 1000 kroner

Entra Eiendom AS

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

Datterselskap	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eier - og stemmeandel	Balanseført verdi
Oslo Z AS (tidligere Entra Service AS)	20.09.2000	Oslo	100 %	-
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
Kjørboparken 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
Bispen AS	24.10.2007	Oslo	100 %	58 203
Cardinalen AS	24.10.2007	Oslo	100 %	41 616
Optimo AS	02.10.2006	Oslo	51 %	93 657
Balanseført verdi 31.12.2007				1 038 195
Felleskontrollert virksomhet				
UP Entra AS	31.12.2003	Hamar	50 %	14 297
Tilknyttet selskap				
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
Krambugata 3 AS *	27.09.2007	Trondheim	45,00 %	37 720
Youngstorget Parkeringshus AS	16.11.2005	Oslo	21,28 %	463
Balanseført verdi 31.12.2007				169 250

*) Eierandel i Krambugata 3 AS har i løpet av 2007 gått ned fra 100 prosent til 45 prosent.

Note 4 – Fordringer, gjeld og finansielle instrumenter

Alle beløp i 1000 kroner

Andel fordringer med forfall senere enn ett år	2007	2006
Lån til foretak i samme konsern	3 402 012	2 517 195
Opsjoner	3 750	5 250
Lån til tilknyttet virksomhet	84 049	79 025
Lån til leietakere	925	-
Periodisering av gebyrer finansielle instrumenter	17 653	25 256
Sum langsiktige fordringer	3 508 389	2 626 726

Andel langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2007	2006
Obligasjonsgjeld	1 100 000	1 770 000
Annen langsiktig gjeld	2 700 000	28 038
Sum	3 800 000	1 798 038

	2007	2006
Gjeld sikret ved pant	1 100 000	1 100 000

Pantsatte eiendeler

Bygninger og tomter	727 572	737 275
Sum	727 572	737 275

Forfallsstruktur langsiktig gjeld

År	2007 Lånebeløp MNOK	2006 Lånebeløp MNOK
2007	-	708
2008	807	778
2009	460	1 028
2010	1 600	1 604
2011	300	4
2012	670	-
Senere enn 5 år	3 800	1 774
Sum	7 637	5 898

Ubenyttede trekkrettigheter

Forfallsstrukturen for selskapets nye utrukne lånefasiliteter er per 31.12.2007 som følger:

Forfallsstruktur kommiterte, utrukne lånefasiliteter	År	2007 Lånebeløp MNOK
Back stop	2009	540
Revolverende trekkrettighet/back stop	2011	1 600
Langsiktig lån	2014	-
Langsiktig lån	2016	-
Sum		2 140

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 prosent eier, er i tillegg finansiert separat.

Rentesikring og finansielle instrumenter

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

Normporteføljen angir

- Vektet durasjon i intervallet 3–6 år, med normalnivå på 4. Durasjonen per 31.12.2007 var 3,5 år.
- Segmentering av rentebinding mellom ulike forfallstidspunkter.

Porteføljen av rentesikringsforretninger har følgende forfallsstruktur

		2007 Lånebeløp
Opp til 1 år	37 %	3 530 000
1–2 år	12 %	1 150 000
2–4 år	9 %	900 000
4–6 år	18 %	1 670 000
6–8 år	11 %	1 050 000
Utover 8 år	13 %	1 200 000
Sum	100 %	9 500 000

Gjennomsnittrente for Entra Eiendom AS portefølje av lån og rentesikringsinstrumenter var 5,64 prosent per 31.12.2007.

Note 5 – Mellomværende med selskap i samme konsern

Alle beløp i 1000 kroner

Fordringer	2007	2006
Kundefordringer	14 663	5 283
Andre kortsiktige fordringer	-	11 844
Fordring konsernselskaper	3 402 012	2 517 195
Sum	3 416 675	2 534 321

Gjeld	2007	2006
Leverandørgjeld	8 119	4 064
Annen kortsiktig gjeld	-	54
Sum	8 119	4 118

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

Note 6 – Bundne midler

Alle beløp i 1000 kroner

Beholdningen av kontanter ved periodens slutt fremgår av kontantstrømanalysen.

	2007	2006
Bundne skattetrekkmidler utgjør	5 255	5 096

Note 7 – Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 142.194.000 består av 142.194 aksjer á kr. 1.000. Alle aksjer har like rettigheter.

Alle aksjene eies av staten v/ Nærings- og handelsdepartementet.

Note 8 – Pensjoner

Alle beløp i 1000 kroner

Selskapet har pensjonsordninger som omfatter i alt 124 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 har selskapet en avtalefestet førtidspensjonsordning (AFP) knyttet til Statens Pensjonskasse.

	31.12.2007	31.12.2006
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	11 512	11 376
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	4 372	4 068
- Avkastning på pensjonsmidler	-2 661	-2 800
Resultatført estimatendring	3 660	3 022
Administrasjonskostnad SPK	150	186
Arbeidsgiveravgift	2 402	2 383
Netto pensjonskostnad	19 434	18 236

	31.12.2007	31.12.2006
	2007	2006
Beregnete pensjonsforpliktelser per 31.12	111 604	96 843
Pensjonsmidler per 31.12	-53 248	-50 427
Ikke resultatført virkning av estimatavvik	-39 140	-36 825
Balanseført netto pensjonsforpliktelse før arbeidsgiveravgift	19 216	9 591
Arbeidsgiveravgift	2 709	1 352
Netto pensjonsforpliktelse etter arbeidsgiveravgift	21 925	10 944

Forutsetninger

Diskonteringsrente	4,50 %
Forventet pensjonsøkning/G-regulering	4,25 %
Forventet avkastning på fondsmidler	5,50 %
Forventet uttaksprosent AFP-ordningen	50,00 %

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

De ansatte i Entra Eiendom AS er medlem av Statens Pensjonskasse (SPK). SPK er en ytelsesbasert pensjonsordning som gir de ansatte en forsikring for pensjonsnivået i fremtiden. Som medlem av SPK gir det garanterte pensjonsnivået en sikkerhet for størrelsen på alderspensjonen. Garantien sørger for at de ansatte er sikret minimum 66 prosent av pensjonsgrunnlaget. Inntekt utover 12 ganger folketrygdens grunnbeløp inngår ikke i pensjonsgrunnlaget. Størrelsen på pensjonen beregnes utfra lønn, gjennomsnittlig stillingsstørrelse og opptjeningstid (full opptjening er 30 år).

Entra er omfattet av førtidspensjonsordning (AFP) fra fylte 62 år. Den ansatte kan gå av med hel eller delvis avtalefestet pensjon. Kravet for delvis AFP er at den gjenværende stillingen er minst 60 prosent av full stilling. I perioden fra 62 til 65 år beregnes pensjonen etter Folketrygdens bestemmelser. Fra fylte 65 år beregnes pensjonen etter enten Folketrygdens regler eller SPKs regler avhengig av hva som er gunstigst for medlemmet. De ansatte er også forsikret i forhold til uførhet og død.»

Note 9 – Skatt

Alle beløp i 1000 kroner

Årets skattekostnad fordeler seg på	2007	2006
Betalbar skatt	-	-
Skatteeffekt konsernbidrag ført mot investering	-	-7 504
Endring i utsatt skatt	37 773	59 485
Sum skattekostnad	37 773	51 981

Beregning av årets skattegrunnlag

Resultat før skattekostnad	116 289	189 756
Mottatt konsernbidrag ført mot investering	-	26 800
Permanente forskjeller *	16 212	-2 779
Grunnlag for årets skattekostnad	132 502	213 777
Endring av ligning 2005	2 450	-
Korrigerings utsatt skatt 2006	-49	-1 329
Endring i forskjeller som inngår i beregning av utsatt skatt	-134 903	-212 448
Årets skattegrunnlag	-	-

Oversikt over midlertidige forskjeller	Endring	2007	2006
Fordringer	285	-565	-280
Anleggsmidler	-27 169	312 159	284 990
Avsetning etter god regnskapsskikk	-13 372	-48 302	-61 674
Pensjoner	9 625	-19 216	-9 591
Gevinst- og tapskonto	18 991	133 949	152 940
Netto midlertidige forskjeller	-11 641	378 026	366 385
Korreksjonsinntekt til fremføring	-185 532	-	-185 532
Underskudd til fremføring	62 270	-78 744	-16 474
Grunnlag for utsatt skatt i balansen	-134 903	299 282	164 379
28 prosent utsatt skatt	-37 773	83 799	46 026
Utsatt skatt/Utsatt skattefordel i balansen	-37 773	83 799	46 026

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik	2007	2006
Skatt på årets skattegrunnlag	-	-
Betalt skatt utover avsatt	-	-
Skatt på avgitt konsernbidrag	-	-
Betalbar skatt i balansen	-	-

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 28 % av resultat før skatt

28 prosent skatt av resultat før skatt	32 561	53 132
Korrigert ligning for 2005	686	-
Korreksjon utsatt skatt	-14	-372
Permanente forskjeller (28 prosent) *	4 539	-778
Beregnet skattekostnad	37 773	51 981

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

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

Note 10 – Leieinntekter

Alle beløp i 1000 kroner

Geografisk fordeling	2007	2006
Øst-Norge	536 863	507 753
Sør-Norge	81 981	82 881
Vest-Norge	112 018	108 422
Midt- og Nord-Norge	89 218	99 458
Sum	820 081	798 515

Note 11 – Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser mm.

Alle beløp i 1000 kroner

Lønns- og personalkostnader	2007	2006
Lønn, honorarer mv.	70 617	63 301
Arbeidsgiveravgift	11 316	10 411
Pensjonskostnader	15 888	14 366
Andre ytelser	517	337
Andre personalkostnader	6 380	4 248
Sum	104 718	92 663
Personalkostnader reklassifisert til felleskostnader bygg	-23 076	-22 571
Personalkostnader reklassifisert til eierkostnader bygg	-9 591	-11 020
Sum	72 051	59 072

I gjennomsnitt har det i løpet av regnskapsåret vært 125 ansatte i Entra Eiendom AS.

Ytelser til ledende personer

Ledende ansatte	Lønn	Resultat- avhengig lønn	Natural- ytelser	Pensjon SPK *	Samlet godtgjørelse
Torodd Bøystad, konst.administrerende direktør	2 133	147	139	89	2 509
Anne Kathrine Slungård, markedsdirektør	1 222	50	68	89	1 430
Nils Fredrik Skau, teknisk direktør	885	78	136	89	1 188
Kjell Otto Larssen, økonomidirektør/CFO	1 437	128	145	89	1 800
Cay Bakkehaug, direktør finansiering og investering	1 330	-	137	89	1 556
Rune Olsø, strategidirektør	1 103	40	68	89	1 300
Bjørn Holm, direktør prosjekt og utvikling	1 059	56	70	89	1 275
Sverre Vågan, direktør menneskelige ressurser	946	86	129	89	1 250
Mona Jacobsen, kommunikasjonsdirektør	1 039	86	121	89	1 335
Erik Løfsnes, administrerende direktør, sluttet	2 041	189	138	89	2 457
Sum	13 195	861	1 153	892	16 100

*) Pensjon SPK: Kollektiv ordning i Statens Pensjonskasse.

Erik Løfsnes fratrådte sin stilling som administrerende direktør 01.07.2007. I henhold til avtale hadde Løfsnes 6 måneders oppsigelsestid, og tilsetningsforholdet ble formelt avsluttet 31. desember 2007. Det ble ved fratredelse og i henhold til arbeidsavtale avtalt en etterlønn i 12 måneder gjeldende fra og med 1. januar 2008. Det gjøres fradrag i etterlønnen for 80 prosent av annen arbeidsinntekt som Erik Løfsnes oppbeholder.

Kollektiv livrenteordning for medlemmer av ledergruppen ble avviklet med virkning fra 31.12.2006. Det er i forbindelse med dette gitt kompensasjon for bortfall av ordningen. Denne kompensasjonen utgjorde i 2007 totalt kr 729.200,-, og er innarbeidet i ovenstående tabell.

Selskapet har en resultatlønsordning som omfatter alle ansatte. Utbetaling baserer seg på oppnådde resultater for selskapet, og oppnådde mål for avdeling og individ. Ved full måloppnåelse er samlet utbetaling fra resultatlønsordningen begrenset oppad til 12,3 prosent av årslønnen for den enkelte.

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 2007 fastsettes av styret først i 2008. Avhengig av ansettelsestid har daglig leder rett til etterlønn begrenset oppad til en årslønn.

Godtgjørelse til styret og styrets underkomiteer

I 2007 ble det utbetalt styrehonorarer for 2006 med kr. 401.000,- til styreleder* og kr. 160.000,- til styrets 6 øvrige medlemmer, dette utgjør samlet kr. 1.361.000,-. I tillegg er det utbetalt kr. 50.000,- til revisjonskomiteens leder, kr. 35.000,- til revisjonskomiteens medlem, kr. 35.000,- til kompensasjonskomiteens leder og kr. 20.000,- til kompensasjonskomiteens medlem. I tråd med generalforsamlingsvedtak av 13.06.2007 er det fastsatt følgende honorar for styret og underkomiteer av styret med virkning fra vedtaksdato:

- styrets leder kr. 335.000,-
- styrets 6 øvrige medlemmer kr. 165.000,-
- revisjonskomiteens leder kr. 55.000,-
- revisjonskomiteens medlem kr. 40.000,-
- kompensasjonskomiteens leder kr. 40.000,-
- kompensasjonskomiteens medlem kr. 25.000,-.

Revisjonskomiteen og kompensasjonskomiteen består av 2 styremedlemmer.

*) Utover ordinært styrehonorar på kr. 320.000 har styreleder i tråd med generalforsamlingsvedtak av 13.06.2007 mottatt en tilleggsgodtgjørelse på kr. 81.000. Dette er knyttet til at styreleder ble pålagt tilleggsoppgaver i en periode etter administrerende direktørs avgang.

Godtgjørelse til revisor (bokført beløp)	2007	2006
Lovpålagt revisjon	1 259	1 833
Skatterådgivning	-	80
Andre tjenester utenfor revisjonen	461	197
Due diligence	404	616
Regnskapsmessig rådgivning knyttet til overgangen til IFRS	538	270
Samlet godtgjørelse til revisor	2 661	2 996

Note 12 Markedsbaserte aksjer, obligasjoner og sertifikater

Alle beløp i 1000 kroner

Utsteder	Valuta	2007 Balanseført verdi	2007 Markeds- verdi	2006 Balanseført verdi	2006 Markeds- verdi
Pengemarkedsfond, Orkla Finans Likviditet	NOK	21 284	21 871	20 637	21 212
Sum pengemarkedsfond		21 284	21 871	20 637	21 212

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

Note 13 – Andre driftskostnader

Alle beløp i 1000 kroner

	2007	2006
Forvaltning, drift og utvikling av eiendommer	117 481	127 118
Lønns- og personalkostnader	72 051	59 072
Øvrige administrative kostnader	73 227	60 728
Sum andre driftskostnader	262 759	246 917

Note 14 – Andre avsetninger for forpliktelser

Alle beløp i 1000 kroner

	2007	2006
Avsetning innleieforhold	32 211	48 277
Sum andre avsetninger for forpliktelser	32 211	48 277

Til generalforsamlingen i Entra Eiendom AS

Revisjonsberetning for 2007

Vi har revidert årsregnskapet for Entra Eiendom AS for regnskapsåret 2007, som viser et overskudd på MNOK 78,5 for morselskapet og et overskudd på MNOK 1 388,2 for konsernet. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet. Årsregnskapet består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger. Konsernregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling, oppstilling over endringer i egenkapitalen og noteopplysninger. Morselskapets regnskap er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens regler og norsk god regnskapskikk. International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU er anvendt ved utarbeidelsen av konsernregnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av selskapets styre og administrerende direktør. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

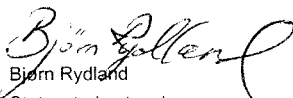
Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig 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

- selskapsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets økonomiske stilling 31. desember 2007 og av resultatet og kontantstrømmene og endringene i egenkapitalen i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapskikk
- konsernregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av konsernets økonomiske stilling 31. desember 2007 og for resultatet og kontantstrømmene og endringene i egenkapitalen i regnskapsåret i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU
- 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 bokføringskikk
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 28. februar 2008

PricewaterhouseCoopers AS


Bjørn Rydland
Statsautorisert revisor

Iben Sandemose

BILLEDKUNSTNER OG FORFATTER



JEG LIKER Å KLATRE.

SKULLE GJERNE KLATRET HJEM.

HØYT OPP, NÆR FUGLER, ENGLER,

STORMER OG STJERNER. VÅKNET

TIL KNOPPSKYTING OG VISSENT

LØV. I ET EIKETRE. ELLER

KANSKJE KASTANJE?

DET HADDE VÆRT FINT.

Hen Sandemose



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 på neste side 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. I konsernet ivaretas dette i hovedsak gjennom Entrass modell for virksomhetsstyring, Entramodellen. Modellen integrerer selskapets strategi og overordnede mål med rutiner for støttefunksjoner og kjernevirksomheten i verdikjeden. Gode arbeidsprosesser er vektlagt som et ledd i et kontinuerlig risikoforebyggende arbeid. Det vises til nærmere omtale av Entramodellen under «Virksomheten vår – strategisk fokus».

Gjennom god eierstyring og selskapsledelse søker selskapet 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. Anbefalingens formål 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.

...

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 for Entra Eiendoms utøvelse av eierstyring og selskapsledelse er derfor strukturert etter den norske anbefalingen.

Redegjørelsen er basert på NUES anbefaling for god eierstyring og selskapsledelse av 4. desember 2007. 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 som legges til grunn i anbefalingen, kommenteres også disse punktene.

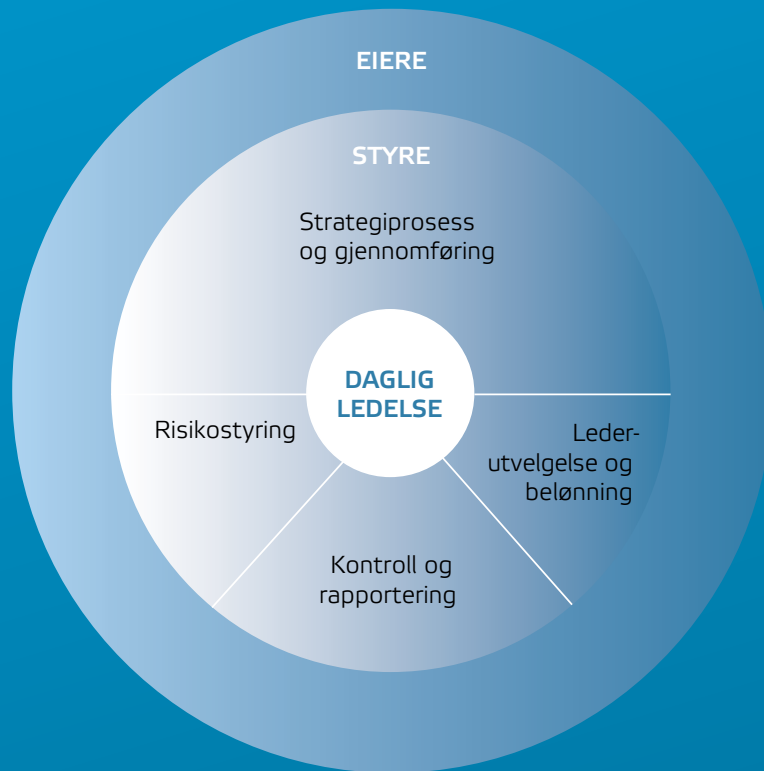
I tillegg til det som omfattes av den norske anbefalingen, tas det i pkt. 16 med en kort redegjørelse om konsernet og konsernets ledelse.

1. REDEGJØRELSE FOR EIERSTYRING OG SELSKAPSLEDELSE

Selskapet har utarbeidet et verdigrunnlag og etiske retningslinjer som ligger til grunn for virksomheten. Strategi og overordnede mål tydeliggjør veivalg og langsiktige målsettinger. For å underbygge og operasjonalisere disse er det utarbeidet policies, retningslinjer, rutineverk og fullmaktsstrukturer. Entra Eiendom har utarbeidet følgende verdigrunnlag og etiske retningslinjer:

Grunnsyn:

- Ivareta sikkerheten for våre kunder, gjester og ansatte
- Imøtekomme kunders behov og forventninger
- Ivareta vårt samfunnsansvar gjennom å vise respekt for kunder, medarbeidere, 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 med at disse verdier og retningslinjer skal etterleves i hele organisasjonen.

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.

...

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 styre som kan ivareta aksjonærenes mål.»

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 meldingen gjennomgås de aktuelle selskapene, og de er kategorisert etter type mål for bedriften. Entra Eiendom inngår i kategorien «Selskap med forretningsmessige mål». Det vises for øvrig til meldingens 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. Selskapet 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 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

Med bakgrunn i Entras noterte obligasjonslån rapporterer konsernet fra og med 01.01.2007 etter prinsippene i IFRS (International Financial Reporting Standards).

Konsernets bokførte totalkapital per 31.12.2007 var 22.566,9 millioner kroner. Den bokførte egenkapitalen eksklusive minoritetsinteresser per 31.12.2007 var 8.446,9 millioner kroner (37,5 prosent). Konsernets soliditet vurderes 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.»

Som følge av at Entra Eiendom fra regnskapsåret 2007 rapporterer etter prinsippene i IFRS, har Nærings- og handelsdepartementet i St.prp. nr 1 (2007–2008) gitt

følgende presisering rundt utbytte fra Entra Eiendom; «Entra Eiendom AS går over til å avlegge konsernregnskapet etter International Financial Reporting Standards (IFRS) med virkning fra regnskapsåret 2007. Resultatregnskapet vil etter overgangen til IFRS kunne påvirkes betydelig av urealiserte verdiendringer på selskapets eiendommer og obligasjonslån. Siden urealiserte gevinster ikke kan utbetales som utbytte, er det foretatt en justering av beregningsgrunnlaget for utbyttefastsettelsen. Utbyttet settes til 50 pst. av konsernets årsresultat etter skatt og minoritetsinteresser etter norsk regnskapsstandard (NGAAP). Utbyttet skal dog, så lenge dette ikke strider mot aksjelovens bestemmelser, som et minimum tilsvare 2 pst. av bokført egenkapital etter minoritetsinteresser i henhold til den internasjonale regnskapsstandard IFRS ved inngangen til regnskapsåret. Hvis det i et enkelt år forekommer store regnskapsmessige utslag som følge av for eksempel salg av eiendommer, kan utbytte utover 2 pst. av bokført egenkapital vurderes i forhold til en treårsperiode så lenge dette ikke strider mot aksjelovens bestemmelser.

Etter Nærings- og handelsdepartementets vurdering vil justeringen over tid ikke påvirke utbyttet fra Entra Eiendom AS sammenlignet med situasjonen før innføringen av IFRS i konsernregnskapet.»

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.

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 2007.

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 2007 ikke gjennomført transaksjoner mellom selskapet og aksjeeier, styremedlemmer, ledende ansatte eller nærstående av disse som kan betegnes som ikke uvesentlige transaksjoner.

Selskapet vil i løpet av 2008 etablere retningslinjer som sikrer at styremedlemmer og ledende ansatte melder fra til styret hvis de direkte eller indirekte har en vesentlig interesse i en avtale som inngås av selskapet.

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 eierdepartement 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.

Selskapet vil også fra og med 2008 etterstrebe å tilfredsstillende anbefalingen med hensyn til å tilgjengeliggjøre innkalling og saksdokumenter på selskapets hjemmeside senest 21 dager før generalforsamlingen avholdes.

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

- Godkjenning av årsregnskap og årsberetning, herunder utdeling av utbytte

- Andre saker som etter loven hører under generalforsamlingen.

Eierdepartementet fastsetter tidspunkt for ordinær generalforsamling. På vegne av, og i samråd med departementet, 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 en til to rådgivere/saksbehandlere fra Eierskapsavdelingen i departementet.

Vanligvis deltar hele styret, 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) 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

Protokoll utarbeides umiddelbart etter møtet, og signeres av møteleder og en øvrig valgt representant, vanligvis aksjonærs representant. Signert protokoll oppbevares hos selskapet. Eier og Riksrevisjonen mottar kopi.

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.

Valg av styre

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

Styrets sammensetning

Aksjonær legger vekt på at styret samlet skal ha god kompetanse innen styrearbeid og selskapets virksomhetsområder.

Styret består av syv medlemmer, hvorav to er ansattevalgte. I følge selskapets vedtekter (§ 5) skal styret ha mellom fem og sju medlemmer. Alle aksjeeiervalgte styremedlemmer er uavhengige av selskapets daglige ledelse og vesentlige forretningsforbindelser, og alle aksjeeiervalgte styremedlemmer er også uavhengige av selskapets hovedaksjeeier. To av de aksjonærvalgte medlemmene er kvinner, og dette er således i tråd med kravene i Aksjelovens § 20-6, (1) om representasjon av begge kjønn i styret i statsaksjeselskaper. Samme paragraf sier at når det velges to eller flere ansattevalgte medlemmer, 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 ivareta aksjonærfellesskapets interesser, samt selskapets behov for kompetanse, kapasitet og mangfold. Dette underbygges av de vurderinger styret 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 berørte 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. Styret skal videre påse at virksomheten er organisert på en forsvarlig måte, fastsette virksomhetsplaner og budsjetter, holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling, være et rådgivende organ 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 utdyper 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 har fastsatt en styreinstruks som blant annet regulerer styrets oppgaver og styrets forhold til daglig ledelse. Videre fremgår 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 av styreinstruksen. Instruksen stiller også krav til hvordan styremedlemmene skal utøve sine styreverv. Det gjennomføres en årlig vurdering av instruksens innhold.

Instruks for daglig ledelse

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

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

I § 8 utdypes det at «Daglig ledelse omfatter ikke saker

som etter selskapets forhold er av uvanlig art eller stor betydning». Administrerende direktørs 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 selskapet følger god regnskapsskikk, at all informasjon stemmer med de faktiske forhold og at ingen vesentlig informasjon er utelatt.

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

Selskapets revisjonsutvalg gjennomgår og vurderer års- og delårsregnskap i forkant av styrets behandling.

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. Martin Mæland er styrets nestleder.

Styremøter

Det gjennomføres årlig seks faste styremøter, og det fastsettes en plan for gjennomføring av disse styremøtene. I tillegg innkalles det til ekstra styremøter ved behov. I 2007 ble det gjennomført 13 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 første møte (februar) fastsettes endelig årsregnskap for konsernet, og styret foretar evaluering av egen arbeidsform.
- i andre møte (april/mai) gjennomgås konsernets resultater for første kvartal, og administrasjonen orienterer om forventet årsprognose.
- i tredje møte (juni) foretar styret en strategigjennomgang, og administrasjonen orienterer om forestående budsjett-prosess.

- i fjerde møte (august) gis en orientering om preliminært budsjett, konsernets resultater for første halvår gjennomgås og administrasjonen orienterer om oppdatert forventet årsprognose.
- i femte 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 sjette møte (desember) redegjør administrasjonen for resultater og status for arbeidet med 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.

Styreutvalg

Det er etablert to styreutvalg: revisjonsutvalg og kompensasjonsutvalg.

Revisjonsutvalg

I revisjonsutvalget 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.

Revisjonsutvalgets mandat er fastsatt i eget styrebehandlet dokument, der utvalgets formål defineres slik:

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

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

Revisjonsutvalget har etablert fast møtekalender, med minimum fire møter i året. Det er definerte temaer/områder som behandles på møtene. Innkalling med saksdokumentasjon sendes ut senest én uke før møtet. Protokoll fra møtet sendes utvalgets medlemmer senest én uke etter møtet, og deretter til øvrige styremedlemmer. Revisjonsutvalgets leder informerer kort om utvalgets arbeid i påfølgende styremøte.

Kompensasjonsutvalg

I kompensasjonsutvalget sitter styrets leder Grace Reksten Skaugen (leder) og styremedlemmene Gerd Kjellaug Berge og Martin Mæland. I tillegg møter direktør for menneskelige ressurser fra administrasjonen.

Kompensasjonsutvalgets formål er fastsatt i egen styrebehandlet instruks, hvor utvalgets formål er definert;

«Kompensasjonsutvalget 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.»

Utvalget har normalt to møter årlig. Referatene fra utvalgets møter sendes til styret.

Styrets egevaluering

På årets første ordinære styremøtet (februar) gjøres en egevaluering av styrearbeidet. Vurdering av arbeidsform og sammensetning med hensyn til kompetanse og samspill, inngår i evalueringen. For øvrig gjøres det løpende vurderinger av styrets arbeid i forbindelse med gjennomgang av enkeltsaker.

Styreportal

Styret i Entra Eiendom bruker en dedikert styreportal som informasjonsverktøy.

10. RISIKOSTYRING OG INTERN KONTROLL

Styrets ansvar og formål

I Entrass overordnede strategi for risikohåndtering heter det:

«Konsernet skal ha en proaktiv tilnærming til risiko.

I alle beslutninger og handlinger skal potensiell risiko:

- identifiseres
- vurderes
- kvantifiseres
- håndteres»

I praksis håndteres risiko i hvert virksomhetsområde som en naturlig del av arbeidsprosessene.

Styret følger opp at risikohåndtering ivaretas på en tilfredsstillende måte gjennom gjeldende policies og retningslinjer.

Som en naturlig følge av Entrass virksomhet, fokusområder og fastsatte mål, er styret og administrasjonen klar over at selskapet må ta risiko. Styret og administrasjonen har etablert rutiner og prosedyrer for best mulig å håndtere den risikoesponering dette innebærer. Dette omfatter blant annet prosjektrutiner, retningslinjer for kjøp og salg av eiendom, finanspolicy og retningslinjer for håndtering av finansiell risiko, samt HMS-policy.

Styrets revisjonsutvalg har et særskilt ansvar for å påse at selskapet har etablert og videreutvikler systemer som håndterer risiko og sikrer tilfredsstillende intern kontroll. Utvalget gjennomgår også rutiner og systemer for compliance-virksomheten og etiske retningslinjer.

Revisjonsutvalget gjennomgår den finansielle års- og delårsrapporteringen. Fokus ved gjennomgangen er endringer i regnskapsprinsipper og -praksis, vesentlige vurderingsposter og overholdelse av lover, forskrifter og regnskapsstandarder. Videre gjennomgås og vurderes informasjonen i selskapets kvartalsberetninger og styrets årsberetning med hensyn til gyldighet og fullstendighet, samt etterlevelse av krav som følger av lover og regler.

I løpet av 2007 ble det opprettet en Kvalitetsavdeling i Entra, med ansvar for blant annet intern kontroll. Det er utar-

beidet en plan for interne kontrollaktiviteter for 2008, som er fastsatt av revisjonsutvalget. Resultatet av gjennomførte internkontrollhandlinger rapporteres til revisjonsutvalget.

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

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

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

Øvrig kommersiell og finansiell risikoenksponeering 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.

De etiske retningslinjer beskriver måten Entra behandler alle sine interessenter på og den atferden som forventes av medarbeiderne. Retningslinjene, med tilhørende hjelpemidler, skal gi veiledning og støtte i beslutninger og oppgaveløsning. I retningslinjene inngår en beskrivelse av hvordan ansatte kan kommunisere ulovlig eller uetisk adferd fra selskapets side. De ansatte oppfordres til å varsle om brudd på selskapets etiske retningslinjer eller gjeldende lov. En intern ombudsmann kan kontaktes ved forhold som ikke ønskes rapportert tjenestevei. Ombudsmannens arbeid reguleres i særskilte retningslinjer. I løpet av 2007 er de etiske retningslinjene komplettert med retningslinjer for gaver og representasjon, herunder forbud mot kjøp av seksuelle tjenester.

Styrets gjennomgang

Det er etablert en årlig gjennomgang av risikostyring og intern kontroll i styrets revisjonsutvalg. Det gjennomføres i tillegg slik oppfølging og gjennomgang som en naturlig del av behandling av saker i de periodiske møter i styre og revisjonsutvalg.

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 tidligere har påpekt og hvilke tiltak administrasjonen har satt i gang. Listen gjennomgås i styremøte.

Revisjonsutvalget og styret gjennomgår revisors management letter, samt funn og vurderinger etter interim- og årsoppgjørsrevisjon.

11. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrets godtgjørelse fastsettes årlig av generalforsamlingen. På generalforsamlingen i 2007 ble godtgjørelse fastsatt til kr. 335.000,- for styreleder og kr. 165.000,- for hvert av styremedlemmene. Vararepresentanter godtgjøres med kr. 5.500,- for hvert møte de stiller på. Det ble fastsatt en tilleggsgodtgjørelse til styrets leder som følge av dennes funksjon som arbeidende styreleder. Tilleggsgodtgjørelsen skal utbetales på bakgrunn av medgått tid, og i 2007 har styreleder mottatt en slik tilleggsgodtgjørelse på kr. 81.000,-. Ingen øvrige styremedlemmer har gjennomført oppgaver for selskapet utover styrevervet. Styremedlemmene har ingen opsjonsprogram eller annen resultatavhengig godtgjørelse fra selskapet.

I tillegg gis det følgende godtgjørelse til styrets underutvalg;

- Revisjonsutvalgets leder: kr 55.000,-
- Revisjonsutvalgets medlem: kr. 40.000,-
- Kompensasjonsutvalgets leder: kr. 40.000,-
- Kompensasjonsutvalgets medlemmer: kr. 25.000,-

12. GODTGJØRELSE TIL LEDENDE ANSATTE

Lønnsfastsettelse og godtgjørelse

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

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 13.7.2004 og pkt. 7.4 «Lederlønn og insentivordninger» i St.meld. nr. 13 (2006–2007).

Resultatavhengig godtgjørelse

Administrerende direktør og øvrig ledergruppe har samme

resultatlønnsordning som konsernets øvrige ansatte. Resultatlønnsordningen er i 2007 forandret til å være basert på en ekstern benchmark gjennom Investment Property Databank, IPD. Som tidligere er resultater innenfor kundetilfredshet og individuelle mål en del av resultatlønnen. Samlet resultatlønn et enkelt år kan maksimalt utgjøre en og en halv månedslønn.

Prinsippene for resultatlønnsordningen er nærmere definert i egen prosedyre.

Det foreligger ingen opsjonsordninger til ledende ansatte.

Godtgjørelse i 2007

Det vises til note 23 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 selskapets interessenter kan danne seg et mest mulig riktig bilde av virksomheten.

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. Andre fra ledergruppen møter ved behov.

Møter mellom representanter fra aksjonær, styreleder og administrerende direktør gjennomføres i tillegg 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 tiltak som vil kunne begrense muligheten for at andre kan kjøpe aksjer i selskapet dersom Stortinget beslutter at Staten skal selge seg ned. Styret har heller ikke til hensikt å iverksette slike tiltak.

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 sann prosess.

15. REVISOR

Plan for revisors arbeid

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

Revisors forhold til styret

Revisor stiller alltid på møte i revisjonsutvalget og i styremøte ved behandling og fastsettelse av årsregnskapet. Revisor deltar også på møter i revisjonsutvalget og styret når rapport fra interimrevisjon behandles og ved andre saker hvor revisors kompetanse er relevant. Styret har til enhver tid anledning til å ha separate møter med revisor, uten at representanter fra selskapets ledelse er til stede. Fra 2008 vil revisjonsutvalget ha to møter per år med revisor, uten administrasjonens tilstedeværelse.

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, skal forhåndsgodkjennes i revi-

sjonsutvalget. Revisor skal årlig rapportere til revisjonsutvalget om gjennomførte aktiviteter.

Utover ordinær revisjon har revisor i 2007 utført rådgivning innen regnskap og skatt, operasjonell revisjon av prosjektporteføljen, due diligence i forbindelse med aksjekjøp, bistand i forbindelse med IFRS-rapportering og ved utredning av utbyttekapasitet. Det vises til nærmere oversikt i note 23.

Generalforsamling

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

Skifte av revisor/partner

EUs 8. selskapsdirektiv om revisjon var opprinnelig forutsatt gjennomført i norsk rett innen 1. april 2008. Det er gjennomført høring, og saken er fremdeles under behandling i Finansdepartementet. Så vidt selskapet kjenner til er det på nåværende tidspunkt ikke gitt noen ny frist for når denne forutsettes gjennomført i norsk rett.

Direktivets kapittel 11, artikkel 40 krever partnerrotasjon hvert 7. år i foretak av offentlig interesse. I forslag til ny bestemmelse i revisorloven om revisjon, slik det fremgår av høringsnotatet, er dette innarbeidet i § 5a-4. Rotasjon:

Revisor kan ikke revidere årsregnskap for samme revisjonspliktig i mer enn syv år sammenhengende. Revisor kan ikke påta seg revisjonsoppdrag for samme revisjonspliktig før det har gått minst to år. For revisjonsselskap gjelder dette for den som er utpekt som ansvarlig revisor.

I tilfeller der revisjonsplikten gjelder konsernregnskap kan ikke revisjonsberetning for konsernet avgis dersom ett eller flere vesentlige datterselskap har revisor i strid med første ledd.

Kredittilsynet kan i særlige tilfeller samtykke til at revisjonsselskapet ikke utpeker ny ansvarlig revisor selv om det har gått syv år.”

I tråd med foreliggende forslag til ny bestemmelse i revisjonsloven ble det i 2007 foretatt skifte av ansvarlig partner.

16. NÆRMERE OM KONSERNET

Konsernstruktur

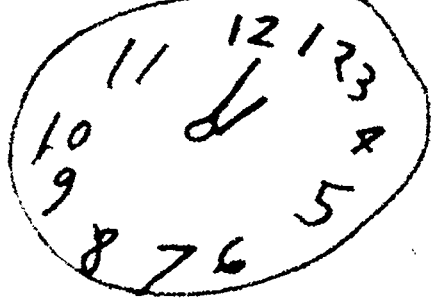
Morselskapet er Entra Eiendom AS. Morselskapet har 11 heleide og fire deleide datterselskaper. Av disse er det 14 selskaper som ivaretar eierskap, utvikling, forvaltning og drift av enkelteiendommer. Med virkning fra 1.7.2007 kjøpte Entra Eiendom 100 prosent av aksjene i eiendomsselskapene Bispen AS og Cardinalen AS. I tillegg har Entra Eiendom eierposter i ytterligere sju selskaper. Det vises til konsernets note 11 for oversikt over datterselskaper og note 12 for felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper.

I styrene i datterselskapene sitter interne ledere og ansatte. Administrerende direktør i Entra Eiendom er styreleder i samtlige datterselskap. Styrene tilfredsstiller kravet til kjønnsfordeling. Det gis ikke styregodtgjørelse til styremedlemmene.

Konsernet hadde per 31.12.2007 151 ansatte, som utgjorde 143,5 årsverk. Foruten to ansatte i Papirbredden Eiendom AS og 24 ansatte i Optimo AS, er alle ansatt i morselskapet.

Konsernledelsen

Konsernets ledergruppe består av ni personer. Konstituert administrerende direktør er Torodd Bøystad. I tillegg består ledergruppen av ledere for de tre 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.



Frans, Noa og Jesper
OSLO, 9 år

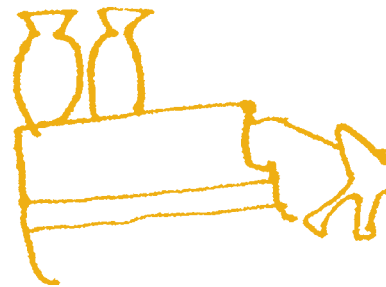


«Oslo er den første
fremtidsbyen»

«Det var her det startet»



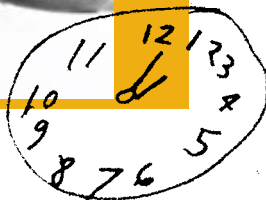
Jesper: Jeg sykler,
det er miljø-
vennlig. Og kjører
sparkesykkel,
rulleskøyter, ski og
snowboard.



- Miljøet er slik at vi for-
rener for mye: vi må bruke
mindre biler, mer tog og mer
t-bane. Mindre fabrikker og
mer miljøvennlige biler.

- Når jeg blir stor skal jeg
jobbe som militær. Jeg skal bli
som onkelen min.

- Jeg kommer til å fly til
jobben når jeg blir stor. Et
luksusfly.



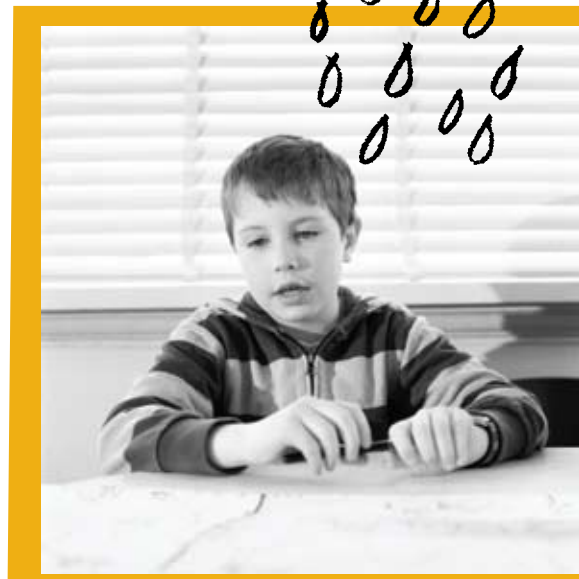
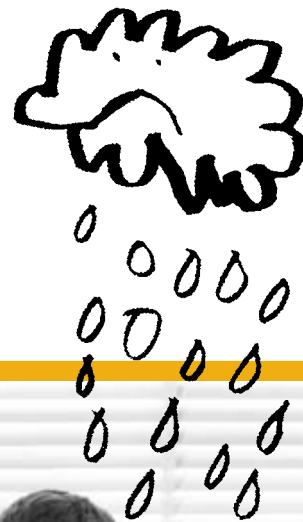


Noa: I fremtiden kommer vi til å fly med romskip og puste i verdensrommet med luft i hjelmene. Kanskje drar vi på ferie til månen eller Mars.

– Vi prøver å ikke knuse ozonlaget.

Jeg vet ikke hva jeg skal bli. Kanskje skuespiller eller jobbe med barneprogrammer eller moromann eller stuntmann.

– Om hundre år vil det bo over 11 000 000 i Oslo, fordi vi skrtyer sånn av at det er så fint her. Oslo er den første fremtidsbyen. Det var her det startet.



Frans: En by er en sånn man kan bo i i et land. Oslo, Trondheim, så er det Tromsø.

– Byggene i en fremtidsby er litt bølgete og litt rare, store med plass til mange ting.

– Det blir kraftigere branner i fremtiden.

– Vi må prøve å sykle mer til jobb, kanskje vi kan dra på ski til jobben. Eller i et tau etter en miljøvennlig bil.



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.

Entras visjon er at selskapet som vertskap for mennesker, tanker og ideer, skaper fremtidens rom for løsninger sammen med kunden.

ENTRAS OVERORDNEDE MÅL ER:

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

For å oppnå målene har Entra Eiendom valgt følgende strategier:

- Entra Eiendom har som hovedformål å dekke det offentlige behov for lokaler i det konkurranseutsatte markedet.
- Entra Eiendom skal være en betydelig aktør i Oslo, Bergen, Trondheim, Kristiansand og Stavanger, og skal ellers i landet offensivt søke en vertskapsrolle for offentlige kunder.
- Entra Eiendom ønsker å oppnå en betydelig markedsandel/kritisk masse i de tre største byene, og bidra aktivt til byutvikling i et samfunnsansvarsperspektiv.
- Entra Eiendom skal offensivt søke nye offentlige kunder utenfor sine geografiske hovedsatsingsområder, forutsatt at prosjektet alene, eller i naturlig sammenheng med andre, har den nødvendige størrelse.

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 VÆRE TIL STEMDE 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 tomteareal 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 med de lokale aktørene vil gi synergier. Entra vil søke å etablere lokale allianser eller oppnå samme effekt ved å utvikle egen lokal tilstedeværelse

PÅGÅENDE STRATEGIPROSESS

Entras overordnede hovedstrategi vedtas i Forretningsplanen, som jevnlig vurderes av styret 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
- 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.

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 118.

Forretningsplanen er styrets viktigste styringsdokument, og styret legger den overordnede beslutningsstrategien for selskapets utvikling. Forretningsplanen er også Entras viktigste rapportering til eieren om hvordan selskapet søker å ivareta eierens formål med eierskapet. Forretningsplanen definerer blant annet visjon, virksomhetside og overordnede mål. Godt vertskap, aktiv deltakelse i hele verdikjeden for eiendomsvirksomhet og ivaretagelse av selskapets samfunnsansvar er de førende elementene for Entras virksomhet.

Entra har i 2007 spisset selskapets hovedstrategi med et ytterligere fokus på kontrakter og utviklingsprosjekter med statlige og offentlige kunder. Samtidig er den regionale strategien strammet inn, med sikte på å oppnå en betydelig markedsandel/kritisk masse i Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger og Kristiansand. Entra Eiendom vil også offensivt søke nye offentlige kunder utenfor sine geografiske hovedsatsingsområder, forutsatt at prosjektet alene, eller i naturlig sammenheng med andre, har den nødvendige størrelse.

SAMFUNNSANSVAR

I St.prp. 84 (1998–99) om etableringen av Entra Eiendom AS, under kapitlet «Staten som byggherre og eiendomsforvalter i et samfunnsperspektiv» heter det at selskapet skal:

- være pådriver i utviklingen av en mer miljøvennlig bygge- og anleggsnæring
- være et godt eksempel på by – og regionalutvikling, kulturvern, forskning og andre utviklingsoppgaver
- tilrettelegge for pilotprosjekter for utprøving av nye teknologiske løsninger
- ha et særskilt ansvar for arkitektur og estetikk

Ansvarlighet og tillit henger nøye sammen. For Entra er det avgjørende å ha et tillitsfullt forhold til kunder, eiere, med-

arbeidere og samfunnet for øvrig. Derfor gjøres det en målrettet innsats for å ivareta konsernets samfunnsansvar på en helhetlig måte. Ambisjonen er å integrere samfunnsansvaret i den daglige driften og utviklingen av selskapet.

I begynnelsen av 2007 fastsatte selskapet en handlingsplan for samfunnsansvar for perioden 2007–2009. For å forsterke implementeringen av handlingsplanen er det i løpet av året etablert tverrfaglige arbeidsgrupper innenfor miljø, helse, miljø- og sikkerhet (HMS), samfunnsansvarlige innkjøp, etikk, likestilling og minoriteter. Gruppene rapporterer til en styringsgruppe for samfunnsansvar. Styringsgruppen skal påse at handlingsplanen blir implementert og er også diskusjonsforum for andre temaer innenfor samfunnsansvar.

Policies og rutiner for samfunnsansvar er en del av Entra Eiendoms web-baserte kvalitetssystem, Entramodellen. Modellen integrerer strategi, samfunnsansvar samt god eierstyring og selskapsledelse med rutiner og hjelpemidler for forretningsområder og støttefunksjoner. Entramodellen er i kontinuerlig utvikling og forandringer blir kommunisert til samtlige ansatte blant annet gjennom månedlige nyhetsbrev.

For å nå samfunnsansvarsmålene blir det fokusert på kultur og holdningsskapende arbeid. Det er i perioden 2007–09 valgt å prioritere:

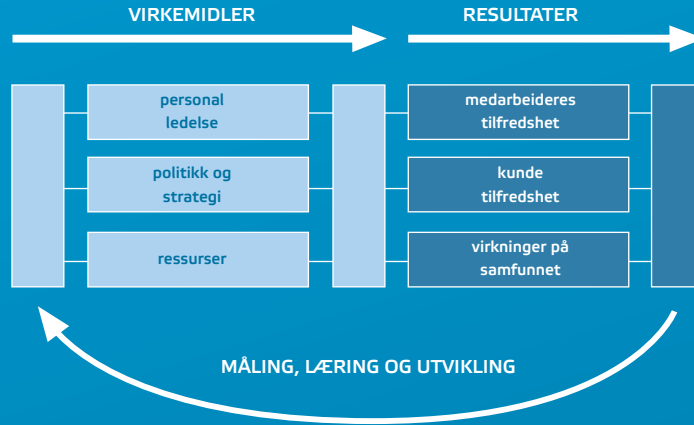
- Implementering av handlingsplanen i alle deler av organisasjonen gjennom intern kommunikasjon og møter med de ansatte
- Informasjon, kunnskapsformidling og kravsetting til rådgivere/forretnings- partnere som opptrer på Entras vegne. I perioden skal det etableres nye rammeavtaler som ivaretar samfunnsansvaret
- Kompetanse innenfor f. eks miljø- og energi og samfunnsansvarlige innkjøp skal kartlegges og kompetanseutvikling planlegges for minimum ett år
- Rutiner, dokumenter, oppfølgingssystemer og rapportering
- Systematisk HMS- arbeid for å forebygge uønskede forhold og hendelser

Etikk

Selskapets forretningsetiske visjon er at «Entra Eiendom opptrer redelig og ansvarlig i alle sammenhenger, aksepterer ikke brudd på etiske og moralske spilleregler og misbruker ikke makt».

FIGUR 1

IMPLEMENTERING AV STRATEGIER



FIGUR 2

VERDIKJEDEN

Entra Eiendom utfører alle funksjoner i verdikjeden



Visjonen er konkretisert i noen overordnede etiske mål:

- Selskapet skal være ledende i sin bransje innen arbeidet med etikk
- Virksomheten skal utøves i samsvar med grunnleggende menneskerettigheter og det stilles samme krav til forretningspartnere og leverandører
- Det skal være åpenhet om dilemmaer knyttet til korrupsjon, interessekonflikter og inhabilitet

I løpet av 2007 er de etiske retningslinjene komplettert med retningslinjer for gaver og representasjon og etikk for leverandører. Nærings- og handelsdepartementets intensjon om å kreve regelverk mot kjøp av seksuelle tjenester er innarbeidet i retningslinjene.

Det er tidligere etablert en ombudsmann i Entra, som utreder spørsmål knyttet til etikk og overholdelse av gjeldende lov. I perioden er de rutiner som gjelder ombudsmannens oppgaver, med hensyn til arbeidsmiljølovens nye bestemmelser om varsling redigert.

Det er gjennomført kurs i temaene innkjøp, leverandørkommunikasjon og etikk blant alle driftsmedarbeidere i Entra. Kurset vil bli videreført til øvrige ansatte i 2008.

Det er i 2007 for første gang gjennomført en brukerevaluering av Entramodellen blant alle ansatte og fast tilknyttede prosjektledere, der kjennskapet til de etiske retningslinjene ble målt. 97,3 prosent av respondentene har lest de etiske retningslinjene og 88 prosent mener at de etiske retningslinjene gir god veiledning i møte med etiske dilemmaer.

Ytre miljø

En eiendom påvirker miljøet i hele livssyklusen, fra bygging til forvaltning og til slutt ved riving. Miljøvisjonen er at «eiendommene skal bidra til en bærekraftig utvikling innenfor de økonomiske rammevilkår». Miljøarbeidet i Entra fokuserer de viktigste utfordringene:

- Energiforbruk og energibærere
- Klima
- Avfall og renovasjon
- Miljøfarlige stoffer

I tillegg arbeider Entra med følgende miljøtemaer:

- Arealeffektivitet

- Inneklima
- Vannforbruk
- Arbeidsreiser
- Kompetanseoppbygging og miljøkommunikasjon

ENTRAMODELLEN

I 2006 ferdigstilte Entra en ny modell for virksomhetsstyring kalt Entramodellen. Bakgrunnen for utviklingsarbeidet var at det i 2005 ble implementert en ny organisasjonsmodell for bedre å støtte opp under verdikjeden og for å legge til rette for den 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 er gjort 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 selskapet til en sikker og pålitelig samarbeidspartner. Verdier og prinsipper for selskapets drift, herunder Entras syn på samfunnsansvar innenfor f. eks ytre miljø, HMS, kvalitet, etikk, samfunnsansvarlige innkjøp og velfungerende arbeidsliv, er en sentral del av styringen.

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

Verdikjeden er alle prosesser som er nødvendig for å virkeliggjøre Entras rolle som godt vertskap. Disse kjerneprosessene skal sammen skape verdi for kundene. Rutinene innenfor Verdikjeden konkretiserer strategien og prinsippene for samfunnsansvar til arbeidsprosesser gjennom praktiske hjelpemidler.

I 2007 er det fokusert på implementering og videreutvikling av modellen. Det er i løpet av året gjennomført en brukerevaluering av modellen blant alle ansatte og til-

knyttede prosjektledere. 95 prosent er positive til kvalitets-systemet. Evalueringen gir, gjennom mange konstruktive tilbakemeldinger, et godt grunnlag for den videre utvikling av modellen.

KUNDENE I FOKUS

En sterk kundepleie er selve basisen for å operere i et lang-siktig utleiemarked. Fornøyde og lojale kunder er den beste garantien for at selskapet skal gjøre den jobben det er satt til å utføre. Kjernen i selskapets kunderelasjon skal gjennom-syres av en aktiv dialog der kundene blir møtt med profes-jonalitet, 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 til-fredsstille de ulike kundebehovene.

Selskapet har bygget opp en unik innsikt i offentlige leie-takeres 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. Årets kun-deundersøkelse er den andre undersøkelsen som er gjen-nomført i samarbeid med Scandinavian Leadership. Entra Eiendom er en del av en bench som består av rundt 20 av de største aktørene i bransjen som det er naturlig å sammen-ligne oss med. Gjennom dette får selskapet målet både intern utvikling og sammenlignet oss med utviklingen i markedet.

I 2007 sa 97 prosent av kundene at de er positive til å leie av Entra igjen, mot 93 prosent i året før. 94 prosent svarte at de vil anbefale Entra til andre, mot 89 prosent i fjor.

PROSJEKTUTVIKLING

Utvikling av nye og eksisterende eiendommer utgjør det første leddet i Entra Eiendoms verdikjede. Grunnlaget for selskapets verdiutvikling som skal sikre eierne markeds-messig avkastning legges her. Det er et definert mål at minst 15 prosent av porteføljen til enhver tid skal være utviklings-eiendommer. Ved utgangen av 2007 hadde Entra Eiendom en portefølje på 988.000 m², hvorav 194.000 m² var under utvikling.

Prosjektutviklingsavdelingen har i 2007 arbeidet med ope-rasjonalisering av et nytt kvalitetssystem. Målsettingen har vært økt prosjektlønnssomhet ved å øke kvaliteten på handlinger, beslutninger, gjenbruk av kunnskap og erfa-ringsoverføringer. Rutiner og hjelpemidler er gjennom «Entramodellen» blitt systematisert i forhold til viktige beslutningspunkter ved prosjektgjennomføringen, og dette skal også føre til bedre dokumentasjon og sporbarhet av sentrale beslutninger.

I Entra Eiendoms strategi og forretningsetikk er ord som respekt, sikkerhet, imøtekomme forventninger og høy etisk standard sentrale. På bakgrunn av dette har det blitt utar-beidet et dokument med beskrivelse av verdigrunnlaget som ligger til grunn for alle byggeprosjekter Entra Eiendom og datterselskaper er involvert i. Dokumentet omhandler temaer som samfunnsansvarlige innkjøp, lokal samfunnspå-vrikning, ytre miljø, HMS, velfungerende arbeidsliv og for-retningsetikk. I 2007 er det spesielt blitt satt fokus på vår målsetting om å være blant de fremste i bransjen innen helse, miljø og sikkerhet. På bakgrunn av dette stiller Entra Eiendom i større grad krav til aktørene på våre byggeplasser. Det er tatt i bruk rådgivingskompetanse for å gjennomføre eksterne HMS-revisjoner og våre HMS-målsettinger er kon-kretisert og følges opp mot fastsatte måltall.

Den samlede bygningsmassen i Norge står for omkring 40 prosent av landets totale energiforbruk. Som en stor eien-domsforvalter er Entra Eiendom opptatt av å begrense mil-jøbelastningen fra våre bygg, og i alle byggeprosjekter foku-seres det på energi og miljøbesparende tiltak. På bakgrunn av dette har Entra som målsetting å etterkomme nye myn-dighetskrav umiddelbart for alle nye prosjekter selv om det er innført en overgangsordning.

Riksantikvarens mulighet for å forskriftsfrede bygg er for Entra en ytre rammebetingelse, men for å få optimal plan-legging og forutsigbarhet for eiendomsporteføljen har vi gjennom god dialog med Riksantikvaren etablert en omforent verneplan hvor kulturminnespørsmålet blir håndtert samlet for hele eiendomsporteføljen.

Verneplanarbeidet ble startet opp før staten etablerte sitt kulturminneprosjekt og gikk ut med krav til landsver-neplaner for etater og virksomheter. Entra har valgt å bear-beide sin verneplan i tråd med vernekategorier og regis-

trerings- og dokumentasjonskrav i Kulturminneprosjektet. Riksantikvaren har i en egen prioriteringsvurdering utarbeidet oversikt over 20 eiendommer i Verneplanen som de vil foreslå fredet. Omtrent halvparten av disse er tollsteder, og vi finner dem i en rekke byer i den sørlige delen av landet: Oslo, Drammen, Moss, Skien, Porsgrunn, Larvik, Fredrikstad, Kristiansand, Stavanger, Bergen og Trondheim. Riksantikvaren ønsker i tillegg å frede andre bygninger i porteføljen – blant andre Nasjonalbiblioteket i Oslo og Pleiestiftelsen for spedalske i Bergen.

I forlengelse av krav om landsverneplaner er det også kommet statlige krav om forvaltningsplan for kulturminner som omfattes av verneplanene, men ikke foreslås fredet. Entra har startet drøfting med Riksantikvaren om hvilke dette bør omfatte, og vil innarbeide slike kulturminnebaserte forvaltningsplaner i de FDVU-planer som allerede er utviklet for virksomheten.

Forsknings- og utviklingsprosjekter

Entra Eiendom og ROM Arkitekturpsykologi har inngått samarbeidsavtale. ROM arkitekturpsykologi har sin kjernekompetanse innenfor utforming av optimale lokaler basert på samspillet mellom en bedrifts kultur, dens formelle struktur, samt fysiske arkitektur. ROMs rolle er å sørge for kommunikasjon og samarbeid mellom brukerprosess og byggeprosess i et prosjekt. Utforming av og innflytting i nye lokaler eller kontorløsninger medfører en endring i enhver organisasjon. Entra vil gjennom samarbeidet med ROM Arkitekturpsykologi være blant de første og ledende eiendomsselskap som tilbyr sine leietakere profesjonell kompetanse i disse prosessene. Hensikten med samarbeidet for Entra er å øke vår konkurransevne ved å sikre tett tilgang til høy kompetanse på området arkitekturpsykologi. Samarbeidet er forankret i Entrass forretningsidé om å tilby kundetilpassede lokaler og tjenester til offentlige og private virksomheter i Norge, samt vår visjon om å skape fremtidens rom for løsninger.

Entra Eiendom deltar i FoU-prosjektet *Utvidet produsentansvar for bygg (Glitne)* i regi av Norges Forskningsråd. Hovedmålet med prosjektet er å frembringe nødvendig kunnskap om hvordan miljøeffektive bygg kan gjøres mer konkurransedyktige. Prosjektet har deltakere fra hele bransjen, bl.a. Statsbygg, NCC, Veolia, Statens Byggeteknisk Etat,

Finansnæringsens hovedorganisasjon, Bellona, Snøhetta, SINTEF Byggforsk og Standard Norge.

Entra Eiendom deltar i programmet *Helse og lys*. Dette er et nasjonalt FoU-program med forankring i Drammensregionen og kunnskapsmiljøet ved Papirbredden, Drammen kunnskapspark. Hovedstrategier for programmet er bl.a. innovative tjeneste- og produktløsninger og å styrke samspillet mellom kunnskapsaktører, næringsaktører og offentlig sektor innefor området helse og lys. Entrass aktiviteter i programmet er knyttet til utvikling av næringsbygg med følgende fokusområder: Forebyggende helse, økt prestasjon, økt trivsel, integrering av dagslys/kunstig lys i design/arkitektur og energi/miljø.

Pågående utviklingsprosjekter

Sommeren 2007 overtok Entra Eiendom formelt eiendommene på Kjørbo-området i Bærum. Det er inngått nye leiekontrakter for alle byggene på eiendommen, og i den forbindelse vil blokkene på eiendommen suksessivt bli rehabilitert. En del av bygningsmassen skal huse politiet i Asker og Bærum. Den nye politistasjonen er på totalt ca. 12.000 m², og av disse utgjør ombygging av eksisterende bygningsmasse ca. 7.000 m². Parallelt med rehabilitering av eiendomsmasse arbeides det med en ny reguleringsplan for området. Ambisjonen er en utvikling fra en isolert næringspark til en aktiv bypark med næring og arealer tilrettelagt for publikum for rekreasjon og fornøyelse.

I desember 2006 flyttet Oslo Ingeniørhøyskole ut fra deler av lokalene i Cort Adelers gate 30. John Bauer Privatgymnas har overtatt som leietaker og arealene har blitt rehabilitert med endelig ferdigstilling sommeren 2007. Sommeren 2007 flyttet Oslo Ingeniørhøyskole ut fra de resterende lokalene, og det er nå igangsatt rehabilitering av disse arealene. Prosjektet ferdigstilles sommeren 2008.

I Oslo er Entra Eiendom og Oslo Kommune enige om overdragelse av eiendommene Pilestredet 28 og 30 A og B til Entra. Som del av oppgjøret for eiendommene, forplikter Entra Eiendom seg til å rehabilitere eiendommen Pilestredet 30 C som er ungdomskulturhus for Blitz. Byggene i Pilestredet 30 A og B skal istandsettes og bygges om til en kombinasjon av mindre leiligheter, hybler og bofellesskap, og leies ut til Kirkens Bymisjon. Det skal også etableres en muse-

umsleilighet i 30 B til minne om Edvard Munch som bodde i gården som ung. Reguleringsplan for området er vedtatt og arbeid med innkjøp av entrepriser er igangsatt. Planlagt byggestart er 1.kvartal 2008.

I Oslo har Entra Eiendom vedtatt igangsetting av Oslo Z, et nytt kontorbygg på tomten mellom sporområdet til Oslo S og den gamle tollbygningen i Schweigaardsgate 15. Det har vært gjennomført en arkitektkonkurranse for utforming av bygget og sammenkoblingen mot Stasjonsalmenningen. Prosjektet har et totalt areal på ca 15.000 m² BTA. Det er forhåpninger om byggestart i løpet av 1.kvartal 2008.

I regi av Kultur- og kirkedepartementet 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 med bakgrunn som grunneier til flere eiendommer i Kristian Augusts gate. Det planlegges en internasjonal arkitektkonkurranse om utformingen av museumsanlegget, og konkurranseprogram blir ferdig utarbeidet i nær framtid.

I Akersgata 51 i Oslo pågår totalrehabilitering og ombygging av 17.800 m². Prosjektet startet med innvendig riving høsten 2006 og fortsetter med rehabilitering og konseptuelle endringer av bygget med ny vertikal kommunikasjon, etablering av lysgårder og delvis påbygging av to etasjer. Forventet ferdigstillelse er sommeren 2008.

I det gamle Oslo Havnelager på Langkaia videreføres rehabilitering av eiendommen. Arbeidene ble igangsatt ved utgangen av 2005 og eiendommen rehabiliteres etasje for etasje. Rehabiliteringen pågår med leietakere i bygget og dette stiller store krav til ivaretagelse av sikkerhet i byggeperioden.

I forbindelse med rehabilitering, nytt tilbygg og magasin til Nasjonalbiblioteket, ble det besluttet å bygge et tilleggsareal under bakken på ca 5.000 m². Tilleggsarealet blir i dag benyttet til parkering, men skal kunne oppgraderes til magasiner ved behov. På oppdrag fra Kultur- og kirkedepartementet har nå Entra Eiendom satt i gang oppgradering av tilleggsarealet til magasiner. Prosjektet skal sikre magasiner for Nasjonalbiblioteket og Nasjonalmuseet for kunst, arkitektur og design.

I Strømsveien 96 har Entra Eiendom blitt enige med SFT

om en forlengelse av leieforholdet, og i den sammenheng er det igangsatt en oppgradering av bygget. Prosjektet innbærer en forbedring av inneklima i møterom, oppgradering av fellesfunksjoner samt en effektivisering av leietakers arealbruk. Byggestart var sommeren 2007 og forventet ferdigstillelse er sommeren 2008.

På Brynsengfaret har Entra igangsatt rehabilitering av Brynsengfaret 6c. Bygget er på 700 m², er oppført på byantikvarens gule liste og ligger i tilknytning til Alnafossen kontorpark.

Den 1. oktober ble byggearbeidene for et tilbygg til Romerike Politikammer igangsatt. Eiendommen ligger i Jonas Lies gate 20-28. Tilbygget er på ca 4.000 m² og skal hovedsaklig romme kontorlokaler. Forventet ferdigstillelse er 1. januar 2009.

I Bergen pågår utbyggingen av Nonneseterkvartalet. Dette er et nybygg på totalt 17.200 m² og er utleid til Kemneren i Bergen, Bergen ligningskontor, Hordaland skattefuttokontor, Hordaland fylkesskattekontor og Manpower. Eiendommen består av to bygningskropper sammenkoblet av et mellombygg. Store Nonnen er på 13 etasjer og Lille Nonnen er på 11 etasjer. Forventet ferdigstillelse er sommeren 2008.

I Trondheim er det påbegynt rehabilitering av Erling Skakkes gt 25. Eiendommen ligger i tilknytning til Statens Hus, som nylig er ervervet av Entra. Sammen med byggingen av hotell i Olav Tryggvasons gate og utviklingen på Brattørkaia befester Entra med dette sin storsatsing i Trondheim.

Ferdigstilte byggeprosjekter

Vinteren 2007 ble Vøyenenga skole ferdigstilt og overlevert til Bærum Kommune. Ungdomsskolen er organisert som et OPS-prosjekt (offentlig og privat samarbeid) hvor Entra finansierer, bygger og drifter skolen i en periode på 20 år. Driften startet med tre klasser i februar, og økte til full drift fra og med høsten 2007. Fra og med høsten 2007 har det også blitt drevet barnehage i kommunens regi i deler av lokalene.

På Østerås i Bærum er påbyggingen og rehabiliteringen av lokalene til Statens strålevern ferdigstilt. Prosjektet har bestått av 3.600 m² rehabilitering, 600 m² påbygg og 400 m² tilbygg. Helse- og omsorgsminister Sylvia Brustad stod for den offisielle åpningen den 13.6.2007. Bygget er fullt utleid i 20 år.

Akersgata 32 er et sameie der Entra eier ca. 2.100 m²

næringslokaler. Bygget er i løpet av 2007 blitt totalrehabilitert i samarbeid med de øvrige sameierne. Det er inngått leiekontrakter for hele bygget.

I februar 2007 ble byggearbeidene ved Stovner politistasjon ferdigstilt. En etasje er bygget på, inngangspartiet er bygget om og tekniske anlegg er oppgradert. Det har vært full drift på politistasjonen under byggearbeidene og det har vært utfordrende å gjennomføre prosjektet og samtidig ivareta sikkerheten til publikum og brukere og sørge for at politiet kan drive sin virksomhet mest mulig uforstyrret.

I Lillestrøm har Entra rehabilitert Storgata 14. Eiendommen er på ca 2.100 m² og ble ferdigstilt våren 2007 med Adidas som hovedleietaker. Sommeren 2007 ble imidlertid bygget utsatt for en brann og saneringsarbeider er nå igangsatt. Fra og med mars vil Adidas være tilbake i lokalene igjen. Forretningslokalene i 1.etasje er utleid til en restaurant med oppstart høsten 2008.

Høsten 2007 ferdigstilte Entra Eiendom rehabilitering og ombygging av Wergelandsveien 29. Bygningen har tidligere vært brukt til undervisningsformål og huset institusjoner som Oslo lærerskole, Oslo ingeniørhøgskole og privatskolen John Bauer. Bygget er nå utleid til stiftelsen Fritt Ord og ombygd til Norges første litteraturhus. Bygget er på totalt 3.400 m² og inneholder nå kafé, bokhandel, scener og rom for samtale, debatt og formidling. Det er også innredet arbeidsplasser for forfattere og skribenter og i tillegg en egen forfatterleielighet.

Selskaper deleid med kommuner

Sammen med Drammen Eiendom KF eier Entra Eiendom selskapet Papirbredden Eiendom AS. Papirbredden Eiendom eier Papirbredden – Drammen Kunnskapspark, Union Scene samt en nabotomt med et utbyggingspotensial på ca 18.000 m². Våren 2007 ble det igangsatt rehabilitering av deler av Union Scene som ikke tidligere har vært tatt i bruk. Leietakere vil hovedsaklig være ulike kulturinstitusjoner i Drammen Kommune. Arealene vil suksessivt bli rehabilitert og tatt i bruk med endelig ferdigstilling våren 2008.

Kristiansand Kunnskapspark er et samarbeidsselskap mellom Entra Eiendom og Kristiansand Kommune, med formål å bygge en Kunnskapspark på Gimlemoen i Kristiansand. Kunnskapsparken er planlagt på ca 15.000 m² over tre byggetrinn og skal huse kundetilpassede lokaler til kunnskapsbasert og innovasjonsrettet virksomhet i tilknytning til Universitetet

i Agder. Byggetrinn 1 består av 6.800 m² og ble offisielt åpnet 15. november. Bygget er enda ikke fullt utleid og utleiarbeid og innredningsarbeider vil fortsette noe inn i 2008.

I Mo er Entra Eiendom og Rana kommune enige om å etablere et felles eiendomsselskap for utvikling, bygging og drift av et høyskolesenter og kulturhus. Leietakere i bygget vil blant annet være Høgskolen i Nesna, Høgskolen i Bodø og Rana kommune. Bygget skal etter planen være ferdigstilt til 2011. I første omgang vil det bli gjennomført en arkitektkonkurranse for bygningen.

Selskaper deleid med andre selskaper

Sammen med Utstillingsplassen Eiendom AS og Koteng Holding AS eier Entra Eiendom de gamle havnelagrene på Brattørkaia i Trondheim. Samarbeidet er organisert i et selskap kalt Brattørkaia AS. Ny reguleringsplan for området ble vedtatt mars 2007 og i samarbeid med de andre interessentene i området pågår det arbeid med å etablere en tverrforbindelse over til jernbanestasjonen for å skape en forbindelse mot sentrum av byen. Brattørkaia AS har fram til nå ferdigstilt lokaler for NTNU Sealab og Sintef i Brattørkaia 17b og sommeren 2007 ble det siste byggetrinn for utbygging av dette bygget igangsatt.

Den 19. september ble det offentliggjort at Brattørkaia AS var vinner av konkurransen om utleie av lokaler til det nye nasjonale opplevelsessenteret for pop og rock, lokalisert i «Mellageret» på Brattørkaia 14. Kriteriene som er lagt til grunn for valget av Brattørkaia har vært pris, funksjonalitet/kvalitet og beliggenhet. Bygget vil ha et nettoareal på 3.325 m², hvorav halvparten vil være formidlingslokaler. I tillegg vil senteret inneholde en scene, verksteder, kafé og kontorer. Ved hjelp av det fremste innen formidlingsteknologi og interaktivitet skal senteret formidle norsk rock- og pophistorie. Senteret åpner sommeren 2009.

I Trondheim har Entra Eiendom, sammen med to andre lokale medinvestorer, startet arbeidet med byggingen av et hotell i Krambugata 3. Prosjektet består av ombygging av et kontorbygg samt riving og nybygg. Hotellet er på ca 10.000 m², skal ha 197 rom og skal driftes av Choice Hotels.

MARKEDET

Gode økonomiske tider og en svært begrenset nybyggingstakt

de siste årene har løftet kontormarkedet til gamle høyder. De siste to og et halvt årene har man sett en stadig raskere vekst i utleiemarkedet. Farten fra 2006 holdt seg inn i 2007, med stadig høyere priser i prestisjesegmentene. Dette gjelder særlig Oslo/Akershus, men den samme trenden går igjen i de større byregionene.

Utleiemarkedet

Svært gode økonomiske tider og en svært begrenset nybyggingstakt har bidratt sterkt til at kontormarkedet nå er på vei mot rekordnivåer. De siste tre årene har man sett en vekst i utleiemarkedet, først forsiktig, med 5 prosent i 2005, men deretter akselererende i 2006. Veksten ble videreført inn i 2007 og toppsegmentet, prestisjekontorer hovedsakelig beliggende i Vika, steg med ca. 50 prosent fra juni 2006 til juni 2007. Nivået ligger nå på mellom 3.500 og 4.300 kr/m². En ny toppnotering på ca 4.550 kr/m² ble satt i august 2007, i Haakon VII's gate 6, men de fleste aktører ser det som høyst sannsynlig at man vil se flere leierekorder i tiden som kommer.

Man ser nå at de andre høystandardsegmentene i kontorleiemarkedet i Oslo også stiger raskere, spesielt på Skøyen og Lysaker, men etter hvert også i østlige deler av sentrum og i Nydalen. Høsten 2007 steg også leienivåene på Høfden noe raskere, etter at dette området har hatt stabilt lav leie og høy ledighet siden 2002. Det er realistisk å tro at leienivåene vil fortsette å stige med mellom 15 prosent og 30 prosent i 2008; analyser av ledighetssituasjonen tilsier at det vil bli mangel på gode lokaler, og ledigheten i hele Oslo-markedet vil sannsynligvis ligge under 4 prosent i to til tre år.

En tendens som har vært sterk frem til nå i oppgangsperioden, er at markedet har delt seg opp i større grad enn hva som var tilfelle i vekstperioden 1994–2001. De beste lokalene har steget raskt i leie etter hvert som leietakerne får bedre råd og ønsker oppgradering, mens lokaler med middels standard eller beliggenhet i liten grad tok del i den tidlige oppgangen, da de helt frem til nå har hatt sterk konkurranse om leietakerne. Dette har endret seg i løpet av 2007; det er naturlig at veksten smitter over på flere segmenter når ledigheten går ned så raskt som nå, og det blir rift om lokalene over hele byen.

Figur 3 illustrerer hvordan de forskjellige kontorsegmentene i Oslo har opplevd sykluser med oppgang og nedgang siden 1985.

Figur 4 viser de samme leiene, men her kalkulert som reelle størrelser, i 2007-kroner.

Selv om kontorleiene har gått opp med nesten 50 prosent på ett år i prestisjesegmentet, er det dette en økning fra det absolutte bunnivået (i reelle pengeverdier) de siste 20 årene, illustrert i figur 5. I et lengre perspektiv har man fortsatt ikke rekordnivåer reelt sett, spesielt ikke for høystandardsegmentene andre steder enn Vika/Aker Brygge området.

Investorer har i større grad vendt oppmerksomheten mot andre byer enn bare Oslo. Flere av de andre større, norske byene har opplevd leieprisrekorder det siste året. I første rekke gjelder dette Stavanger / Forus, hvor kontormarkedet er sterkt drevet av selskaper innen olje- og gassvirksomhet, illustrert i figur 5. Det er nå inngått leiekontrakter på godt over 2.000 kr/m² i Stavanger, og i størrelsesorden 1.700 kr/m² på Forus. Også Trondheim opplever en markant leieprisøkning, og kan skilte med en generell leieprisoppgang på mellom 18–20 prosent fra 2006 til første kvartal 2007. Bergen ligger fremdeles litt etter, men også her ligger leiekontrakter på helt nye og sentrale bygg rundt 2.000 kr/m².

I takt med økende etterspørsel etter kontorlokaler, og en begrenset tilbudsside har ledigheten stadig sunket til lavere nivåer. I Stavanger er ledigheten nå på et absolutt minimum. Det er i realiteten svært få ledige kontorlokaler sentralt i sentrum, og meglere rapporterer om en ledighet i dag på 1–2 prosent.

Transaksjonsmarkedet

Transaksjonsmarkedet for næringseiendom har hatt en markant opptur i løpet av de siste to til tre 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 satset 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 så man en verdiøkning i form av lavere avkastningskrav på denne type objekter frem til 2. kvartal i 2005. Rentene gikk noe opp i løpet av 2006, og siden nyttår steg de ytterligere frem til sommeren 2007. Imidlertid ser de lange rentene nå ut til å ha stabilisert seg etter en liten nedgang fra sommerens toppnotering.

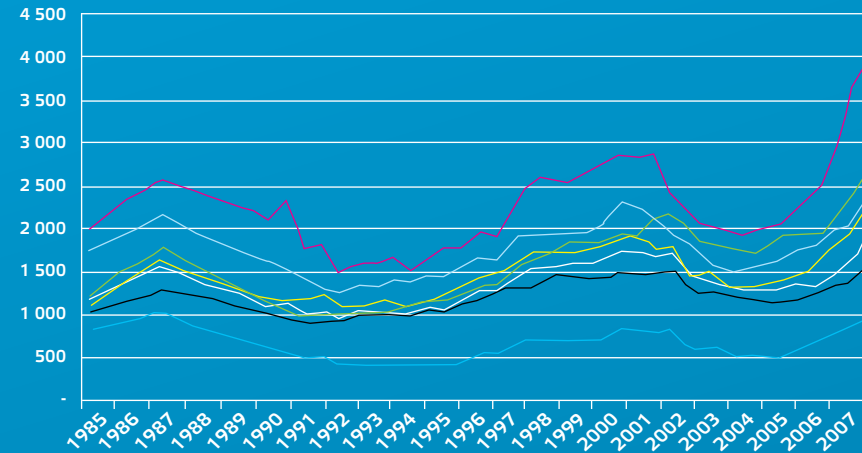
Norges Bank rentebane er senket med 40 bp, som et

FIGUR 3

KONTORLEIEPRISER
1986-2007
NOMINELLE NOK

- Prestisjelokaler sentralt
- Høy standard sentralt
- Nyere bygg sentrum
- God standard sentralt
- Høy standard randsone vest
- Høy stand. randsone nord/øst
- Eldre, urasjonelle lokaler

NOK/M2/ÅR

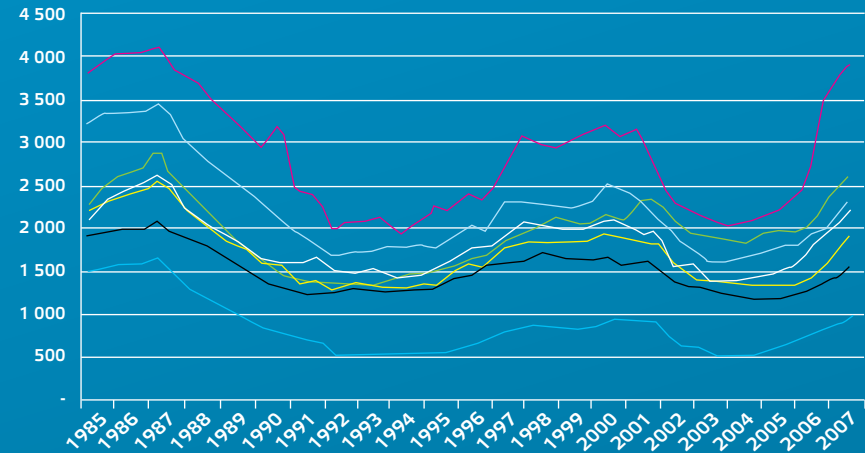


FIGUR 4

KONTORLEIE PRISER
1986-2007
REELLE 2007 - NOK

- Prestisjelokaler sentralt
- Høy standard sentralt
- Nyere bygg sentrum
- God standard sentralt
- Høy standard randsone vest
- Høy stand. randsone nord/øst
- Eldre, urasjonelle lokaler

NOK/M2/ÅR

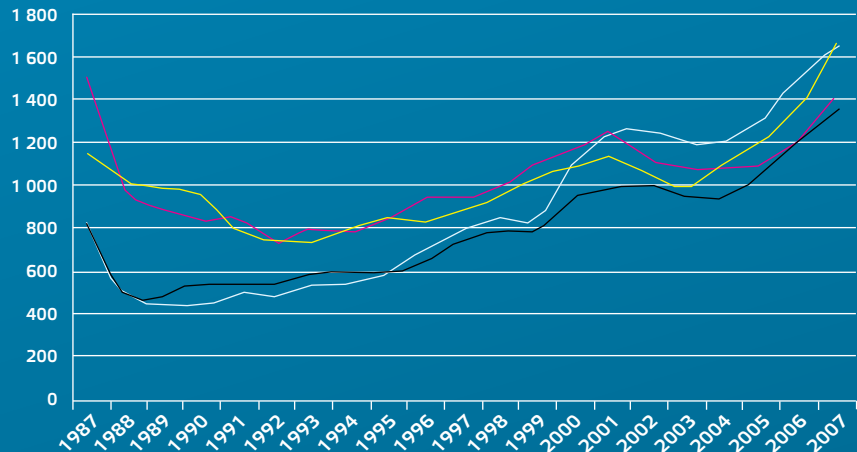


FIGUR 5

REGIONALE LEIEPRISER
1987-2007

- Stavanger – sentralt
- Stavanger
- Bergen
- Trondheim

NOK/M2/ÅR



resultat av en sterk norsk krone, kombinert med uro i de internasjonale kredittmarkedene, som har gitt lavere renter og økonomisk vekst utenlands. I kjølvannet av den internasjonale kreditturoen er utlånsinstitusjonene nå mer restriktive med hensyn til utlånspolitikken, og lånebetingelsene er jevnt over ikke like gunstige som tidligere. Isolert sett skulle vanskeligere lånebetingelser tilsi høyere risikopremie på salgsobjekter. Likevel har en vedvarende høy optimisme i utleiemarkedet grunnet forventning om økte leiepriser etter hvert som ledigheten går ned, som følge av blant annet økt sysselsetting, motvirket denne effekten, figur 6.

Det årlige transaksjonsvolumet av næringseiendom steg med 50–100 prosent i både 2004, 2005 og 2006, illustrert i figur 6. Det omsettes fortsatt eiendommer i rekordtempo, og selv om swap-renten har steget med nesten 140 punkter siden forrige lavnivå i mars 2006, og bortimot 40 punkter siden nyttår, har ikke dette så langt gitt seg utslag i mindre interesse fra investorene. I 2006 så man faktisk at økte renter ble mer enn oppveid av reduserte avkastningskrav hos investorene, slik at yield-nivåene totalt sett falt, også for eiendom på lange kontrakter.

Figur 7 viser nivåene for renter på 10-års statsobligasjon og SWAP-rente i Norge.

Etterspørselen etter næringseiendom er stadig økende, og man har sett en tydelig tendens til 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 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. Utenlandske kjøpere utgjør ikke en stor andel i markedet, men det er flere nye aktører på banen. Man har også sett at børsselskaper og fond har store andeler utenlandske investorer.

I 2006 var det sterk økning i volumet av omsatte lager- og handelseiendommer. Kontoreiendommer er de mest standardiserte og populære eiendommene og står fortsatt for det største volumet. Trenden har fortsatt inn i 2007, og i tillegg ser man økt omsetning av tomter og utviklingsprosjekter.

Mens det tidligere var ganske markante regionale risikopremier i form av høyere avkastningskrav, ser vi nå at eiendom utenfor Oslo også oppnår svært gode priser. Dette har fortsatt inn i 2007, og man har blant annet sett to store eiendommer i Trondheim omsatt til direkteavkastning på ca. 5 prosent.

Uroen i kredittmarkedene sommeren 2007 har så langt ikke fått tydelige følger for det norske markedet for næringseiendom. Sannsynlige dårligere finansieringsbetingelser ser så langt ut til å bli oppveid av forventningene om lav ledighet og høyere leie for de fleste segmenter.

Omstilling for vekst

Kampen om den mest kompetente arbeidskraften har i løpet av året strammet seg til ytterligere. Mange bedrifter ser nye og attraktive lokaler som et konkurransefortrinn i jakten på medarbeidere. Høyere entreprisestandarder fører til at kostnadene for både nybygg og ombygging stiger. Kombinasjonen av høyere kostnader for utleier og økende betalingsvilje hos leietaker, har gitt en relativt markant økning i leiepriser for nye og nyrehabiliterede lokaler.

Entra Eiendoms kjerne kunder, de offentlige leietakerne, berøres direkte av trendene i markedet. Fra tidligere å signalisere nedgang i fremtidig arealbehov, posisjonerer nå også det offentlige seg for vekst.

Markedsavdelingen i Entra har hatt fokus på leietakernes omstillingsprosesser og samarbeid om fleksibilitet og videre utvikling.

I Region Østlandet har aktiviteten vært høy gjennom hel året, både når det gjelder utleie av ledige arealer og oppfølging av eksisterende leietakere i forbindelse med større ombyggings-/rehabiliteringsprosjekter.

Kjørbo-eiendommen i Sandvika ble formelt overtatt den 2. juli 2007. Eiendommen var da fullt utleid, og leietakerne flytter inn fortløpende ettersom rehabiliteringsarbeidene ferdigstilles.

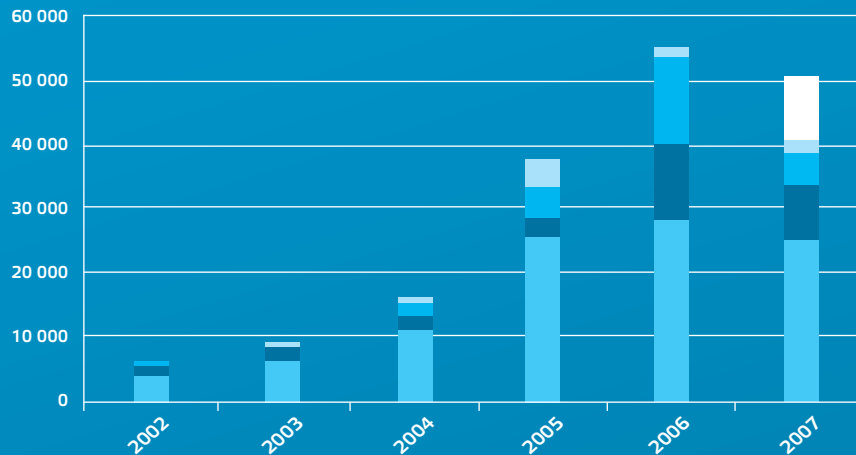
Akersgata 51 totalrehabiliteres, og eiendommen er nær fullt utleid. Den største leietakeren er Vinmonopolet.

FIGUR 6

TRANSAKSJONSVOLUM FOR NÆRINGSEIENDOM
TRANSAKSJONER OVER
50 MILLIONER

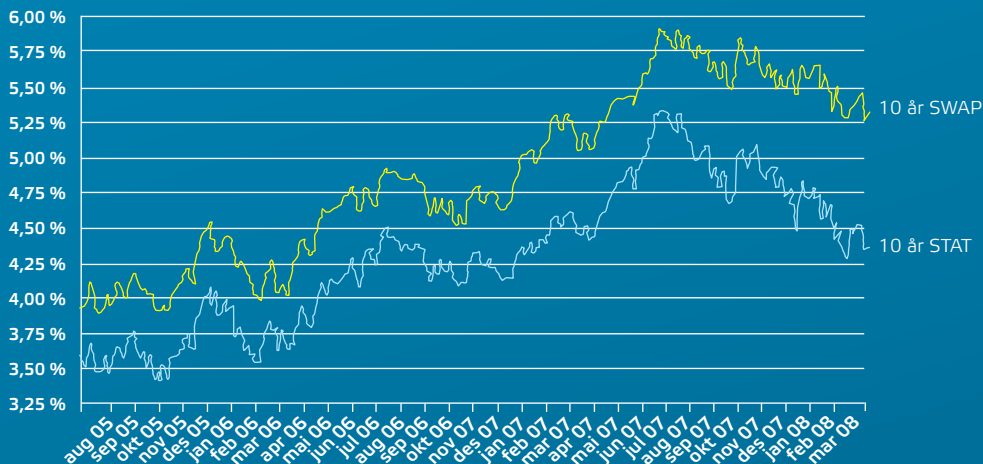
- Kontor
- Lager
- Forretning
- Hotell
- Bolig

MNOK



FIGUR 7

NORSKE 10-ÅRS RENTER



Alle leiekontrakter i Filmens Hus, Dronningsgate 16, er reforhandlet.

I Langkaia 1 går rehabiliteringen i tråd med plan. Aftenposten flyttet inn februar 2007, og det er tegnet nye kontrakter med blant andre Dagbladet og Bonniergruppen.

I Wergelandsveien var det offisiell åpning av «Litteraturhuset» i november. Stedet har fra første dag vært en publikumssuksess, og Entra Eiendom er fornøyd med et meget godt gjennomført prosjekt. Utfordringen for regionen på slutten av året har vært at man var på det nærmeste tom for ledige arealer.

I Region Vestlandet er et skisseprosjekt for videreutvikling av eiendommen Prof. Olav Hanssen vei 10 i Stavanger, presentert for leietakerne Oljedirektoratet og Petroleumstilsynet.

Lagårdsveien 100 er under regulering for et kontorbygg på 14 000 m², med beliggenhet ved den nye Hillevåg stasjon.

I Bergen er Nonneseterkvartalet under oppføring, og Skatteetaten og Kemneren har ytterligere utvidet sin leiekontrakt i bygget, til drøyt 15 000 m² av i alt 17 200 m². Manpower samler hele sin virksomhet i Bergen i bygget på Nonneseter. Ny prisrekord i Bergen ble satt i dette bygget på tampen av året.

I Kalfarveien 31 ble det i år markert at det er 150 år siden bygget sto ferdig, opprinnelig som Leprasykehus. Eiendommen leies i dag av Universitetet i Bergen.

For eiendommen Valkendorfs gate 6 er det utarbeidet et skisseprosjekt for rehabilitering og påbygg.

I Region Midt- og Nord-Norge ble reguleringsplanen for Brattørkaia vedtatt av Bystyret i mars. Brattørkaia 17B er under oppføring, og det er god interesse for prosjektet i markedet.

Erling Skakkes gate 25 er under totalrehabilitering, og interessenter følges opp.

Statens Hus ble kjøpt i andre halvår, og leietakerne fases fortløpende inn i Entra Eiendoms systemer.

I Tromsø ble det inngått ny leieavtale og avtale om ombygging/påbygg for Statens Vegvesen.

For Region Sørlandet har eksisterende leietakere blitt fulgt opp gjennom tilpassinger og utvikling av eksisterende leieforhold. Kunnskapsparken i Kristiansand hadde offisiell åpning i november, og ved årets utgang var det inngått 18 leiekontrakter. Prosjektet er tilnærmet fullt utleid.

I Drammen ble Tollboden, Hans Kiærsv ei 1B, utleid til Kontorcompagniet.

I Statens Hus i Drammen ble samtlige leiekontrakter reforhandlet i løpet av året.

I Storgaten 51 i Tønsberg er det fremforhandlet ny kontrakt med NAV Vestfold.

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift og vedlikehold av eiendom har på få år fått behov for høy faglig kompetanse. Med flere teknisk avanserte bygg, høyere krav fra leietakere, krav om optimal drift, erkjennelse av at dårlig planlagt vedlikehold er kostbart og ikke minst økte myndighetskrav, har behovet for rett kompetanse økt betraktelig. Det har vært flere rekrutteringsprosesser i drift- og vedlikeholdsavdelingen i 2007. Entra har, til tross for et stramt arbeidsmarked, rekruttert ønsket kompetanse.

Kontroll- og tilsynsrutiner og koordinering av innkjøpte tjenester tar stadig mer over for de mer praktiske arbeidene for driftspersonellet. Entra er avhengig av profesjonelt verktøy for å oppnå en enhetlig driftsform for hele selskapet. Drift- og vedlikeholdsavdelingen har et web-baserte FDV-system som ivaretar dokumentasjon om eiendommene og varsler nødvendig kontroll, tilsyn og internkontroll/HMS-rutiner. I 2007 er FDV-systemet videreutviklet. Det er lagt inn nye kontrollrutiner av legionella, plantegninger som viser leietakernes arealdisponering, dokumentasjon av verneverdige bygninger, tilstandsanalyser og nye internkontrollrutiner for elektriske anlegg.

Til å følge opp og holde FDV-systemet ved like, ble det opprettet en stilling som FDV-ansvarlig i 2007.

I løpet av året er også et prosjektstyringsverktøy for bedre rapportering, oppfølging og dokumentasjon av prosjektene blitt integrert.

Service Level Agreement – eller Service Leveranse Avtaler (SLA) får større betydning innefor Facility Management (FM) og drift- og vedlikeholdsavdelingen har på administrativt nivå hatt en student som har gjennomført sin masteroppgave i 2007 rundt tema SLA i tillegg til en som vil fullføre sin masteroppgave våren 2008 rundt sammen tema. Selskapet har gjennom disse tilegnet seg ny kunnskap om SLA og har utviklet slike avtaler til eget bruk.

Selskapet har flere prosjekter innefor energireduserende tiltak og har hatt et godt samarbeid med Enova i flere år. Fra før har Entra samarbeidet med Enova i region Østlandet og

region Vestlandet, der både store nybygg- og ombyggingsprosjekter og driftsrelaterte tiltak er tatt med. I 2007 er samarbeidet utvidet til også å gjelde region Sørlandet og region Midt- Nord-Norge.

I 2007 ble et flere år langt prosjekt med utfasing av PCB-holdige lysarmaturer i henhold til myndighetenes krav ved alle eiendommene avsluttet. Dette har vært et omfattende arbeid med kartlegging, arbeid med utskifting, rett deponering av slikt avfall og opplæring av eget personell om PCB. I henhold til nye krav er alle isolerglassruter som inneholder PCB merket. Entra Eiendom er med i Ruteretur som forplikter selskapet til å sørge for at våre leverandører er medlemmer av en godkjent ordning for retur av PCB-holdige isolerglassruter.

Entra har i 2007 fått på plass verktøy for å måle miljøfremmende tiltak. Vårt web-baserte verktøy måler kontinuerlig energiforbruket ved alle eiendommene og de fleste ned på timebaserte verdier. Dette er automatisert. Det samme gjelder vannforbruket. Samarbeidsavtaler med leverandører av renovasjon sørger for regelmessige rapporter. Slik kan mengder avfall og sorteringsgrad ved de enkelte eiendommer sammenlignes og bidra til at leietakerne kan treffe tiltak for forbedringer.

I perioden er det igangsatt et pilotprosjekt for å utarbeide CO₂-regnskap for enkelte eiendommer. Arbeidet med å etablere dette ved alle eiendommene fortsetter i 2008.

Entra Eiendom har kommet langt i bruk av teknologi for å optimalisere driften og skaffe grunnlag for å treffe riktige tiltak innefor miljøarbeidet. Dette arbeidet fortsetter i 2008.

For å få en rask og effektiv bestillings- og leveringsprosess er det satt fokus på rammeavtaler med leverandører til drift og vedlikehold av eiendommene. Dette sikrer at selskapet ivaretar alle krav om riktig pris og kvalitet på leveransene. Dette arbeidet vil også fortsette i 2008.

Enovaprojekter

Det ble i 2006 igangsatt to prosjekter som hadde 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 eksis-

terende bygningene som er med i prosjektet og som har et totalt areal på ca. 400.000 m². I tillegg er to nybygg på til sammen ca 25.000 m² med. Bygningene hadde et representativt før-forbruk på ca. 100 GWh/år, og energimålet utgjør til sammen 11,3 GWh.

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

Høsten 2006 ble det startet et tilsvarende Enova -prosjekt 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 bygningene som er med og som har et totalt areal på ca. 97.000 m². Bygningene hadde et representativt før-forbruk på ca 18,9 GWh/år, og energimålet utgjør ca. 3,1 GWh. I tillegg er det med et nybygg i Bergen hvor det er antatt at mer energioptimale løsninger enn «dagens standard» vil utgjøre ca 1,9 GWh/år.

Høsten 2007 startet Entra også opp porteføljeprosjekter for alle eiendommene i region Sørlandet og region Midt-Nord-Norge. Disse to prosjektene har tilsvarende reduksjonsmål som Østlandet og Vestlandet.

Alle fire Enova -prosjektene involverer ansatte fra Entras markedsavdeling, prosjekt- og utviklingsavdeling, og drift- og vedlikeholdsavdeling. Det er i 2006 og 2007 gjennomført flere analyser av ulike bygninger i de ulike regionene for å finne frem til potensielle energitiltak for disse. Analysene er også brukt som underlag for oppstartende eller pågående rehabiliteringsprosjekter.

Selskapet har i 2007 videreført et system med energi- og avfallsrapportering for alle eiendommene. Avfallsmengder for 12 ulike avfallstyper (fraksjoner) blir synliggjort per måned, akkumulert og sammenlignet med hverandre. Selskapet bruker et webbasert EOS-system utarbeidet av Entro Nova, for å dokumentere disse. Både avfalls- og energirapportering skal fremover rapporteres per m² oppvarmet areal. Resultatene kan også brukes til å motivere leietakerne til å redusere avfallsmengder og energiforbruk, og til deres rapportering i forbindelse med Grønn Stat.

Entro Nova har utarbeidet en rapport på energiforbruket på eiendommene våre som er registrert via vårt EOS-system. Denne rapporten viser flere trender i forbruket som er viktige i den daglige driften.

LEDERSKAP

Entra Eiendom benytter balansert målstyring som metode i virksomhetsstyringen av selskapet. 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 og overordnede mål.

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

Selskapet har valgt å knytte resultatlønn til målesystemet på bakgrunn av medarbeidernes individuelle mål, gruppens mål (kundetilfredshet) og selskapets mål (avkastning på kapitalen). 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. Resultatlønn er attraktivt både i forhold til å tiltrekke seg og beholde kompetanse.

Verdier

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

- 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 mener vi er et viktig bidrag for å nå de overordnede målene.

Lederkrav

Entra stiller høye krav til alle ledere i organisasjonen. Ledere i Entra 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 fokusere på 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 i Entra. Ansatte har ansvar og myndighet, som bidrar til effektive beslutningsprosesser, økt samarbeid og åpen kommunikasjon.

Medarbeiderne

Fornøyde medarbeidere skaper klima for gode kunderelasjoner. Ambisjonen er at hver enkelt medarbeider skal føle 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 vi tror det er en sammenheng mellom høy medarbeidertilfredshet, høy kundetilfredshet og gode økonomiske resultater.

Siden 2001 har selskapet målt medarbeidertilfredshet. I 2006 oppnådde selskapet en medarbeidertilfredshet på 90,4 prosent, som var den høyeste tilfredsheten i selskapets historie. I 2007 har vi gjennomført en mer omfattende måling i samarbeid med Statens Arbeidsmiljøinstitutt (STAMI). Undersøkelsen er benevnt som «Den nye arbeidsplassen», og er samtidig et forskningsprosjekt som STAMI gjennomfører i samarbeid med Rogalandsforskning. Prosjektet er fullfinansiert av Norges Forskningsråd. Årets undersøkelse er ikke direkte sammenlignbar med tidligere undersøkelser. Imidlertid viser følgende oppsummerende spørsmål ;«*hvor tilfreds er du med jobben din*

sett under ett – alt tatt i betraktning», at 90 prosent er tilfreds. Årets undersøkelse synes å bekrefte tidligere års høye medarbeidertilfredshet ved at mange av funnene i årets undersøkelse er gode sett i forhold til referansedata i undersøkelsen.

Til tross for 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 2007 hadde Entra Eiendom totalt 151 ansatte. Dette utgjorde 143,5 årsverk. Det var åtte flere ansatte enn ved utgangen av 2006.

TURNOVER

Turnover for 2007 var på 9,6 prosent. Det er en økning på 1,9 prosent sammenlignet med 2006. Dersom man ser bort fra naturlig avgang, var det en turnover på 8 prosent. For 2007 ble det satt et måltall for turnover på mellom 4 og 12 prosent.

Likestilling

Av Entra Eiendoms ansatte var 23,5 prosent kvinner i 2007. Dette er 1,5 prosent færre kvinner enn i 2006. Rundt 54 prosent av stillingene er knyttet til driften av eiendommene. Til driftsstillingene kreves det normalt en teknisk fagutdanning, og det viser seg å være utfordrende å rekruttere kvinnelige søkere til disse stillingene. Det er tre 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 62 prosent av de ansatte i administrasjonen. Det ble rekruttert en leder i 2007, som var en mann.

5,3 prosent av arbeidstakerne i Entra arbeider deltid, og av disse utgjør kvinneandelen 50 prosent.

Sykefravær

Sykefraværet i selskapet var på 4,81 prosent av total arbeidstid. Dette er en reduksjon av sykefraværet på 0,4 prosent i forhold til 2006. Sykefraværet for 2007 er 0,3 prosent høyere enn vårt ambisiøse mål på 4,5 prosent. Sykefraværet i Entra er lavere i alle de tre første kvartalene av 2007 (4. kvartal er ikke tilgjengelig ennå fra SSB) 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 2007:

- 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 seniorene 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. 62,5 år for de som gikk av med pensjon i 2007, som er ca. 1 år lavere avgangsalder enn i 2006.

Jobbsjansen

Entra samarbeider med Vålerenga mot rasisme om prosjektet «Jobbsjansen». Dette er et tilbud til ungdom mellom 17 og 23 år med variert etnisk opprinnelse uten skoleplass eller jobb til å få arbeidstrening og mulighet for en fast jobb. Entra har for tiden to ungdommer under opplæring som en del av dette prosjektet.

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 2007. 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 2007, 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 Entras samfunnsansvar og verdigrunnlag.
- skape engasjement, motivasjon og stolthet blant Entras 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 Ballklub 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 AS 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 2007 ferdigstilte vi arbeidet med å ruste opp plassen foran restauranten. Det er en glede for Entra Eiendom AS å kunne bidra til dette.

Entra inngikk en femårig samarbeidsavtale med Nasjonal-museet for kunst, arkitektur og design i 2005. Stortingsproposisjon 84, som behandlet opprettelsen av Entra Eiendom AS, slo blant annet fast samfunnspektivet 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 Nasjonal-museets 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 pressedeckning 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. Sponsoringen 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 ansattes tilbud.

Eiendomsoversikt

EIENDOM	STED	Sum	Kontor	BTA		
				Undervisning	Utvikling	Annet
Kirkegaten 2b	Arendal	5 808	5 808	-	-	-
Kystveien 2	Arendal	871	871	-	-	-
Firmaleilighet, Beitostølen	Beitostølen	150	-	-	-	150
Allehelgensgate 6	Bergen	14 104	14 104	-	-	-
Kaigaten 9	Bergen	9 991	9 991	-	-	-
Kalfarveien 31	Bergen	8 441	8 441	-	-	-
Nonneseterkvartalet	Bergen	17 218	-	-	17 218	-
Spelhaugen 12	Bergen	8 938	8 938	-	-	-
Strømgaten 1/Marken 37	Bergen	6 366	-	6 366	-	-
Tollbualmenningen 2a	Bergen	1 824	1 824	-	-	-
Valkendorfsgate 6	Bergen	13 536	13 536	-	-	-
Molvegen 10	Bodø	5 531	5 531	-	-	-
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	-	-	-
Grønland 60	Drammen	8 572	-	-	8 572	-
Hans Kiærsgate 1b	Drammen	2 225	2 225	-	-	-
Konggata 51	Drammen	3 403	-	-	-	3 403
Kunnskapsparken Drammen	Drammen	21 638	-	21 638	-	-
Nedre Storgate 18	Drammen	4 446	4 446	-	-	-
Brochsgate 3	Fredrikstad	4 130	4 130	-	-	-
Gunnar Nilsensgate 25	Fredrikstad	4 370	4 370	-	-	-
Tollbodbrygga 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	1 120	-	-	-	1 120
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	24 705	24 705	-	-	-
Tordenskioldsgate 67	Kristiansand	656	656	-	-	-
Vestre Strandgate 21	Kristiansand	2 014	2 014	-	-	-

BTA

EIENDOM	STED	Sum	Kontor	Undervisning	Utvikling	Annet
Storgata 19a	Larvik	1 765	1 765	-	-	-
Jonas Lies gate 20-28	Lillestrøm	12 421	8 349	-	4 072	-
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	5 041	5 041	-	-	-
Vogtsgate 17	Moss	9 542	9 542	-	-	-
Jernbanegaten 4	Mysen	603	603	-	-	-
Akersgaten 32	Oslo	2 170	2 170	-	-	-
Akersgaten 34	Oslo	3 528	3 528	-	-	-
Akersgaten 36	Oslo	1 363	1 363	-	-	-
Akersgaten 51/Apotekegaten 6	Oslo	16 296	-	-	16 296	-
Biskop Gunnerus' gate 6	Oslo	9 150	9 150	-	-	-
Biskop Gunnerus' gate 14	Oslo	50 576	50 576	-	-	-
Brekkeveien8/19	Oslo	14 360	-	-	14 360	-
Brynsengfaret 4 og 6	Oslo	35 605	35 605	-	-	-
Cort Adelers gate 30	Oslo	15 601	6 783	-	8 818	-
Henrik Ibsens gate 110	Oslo	36 484	36 484	-	-	-
Dronningensgate 16	Oslo	13 013	13 013	-	-	-
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	-	-	-
Hammersborggata 12	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	27 710	-	12 000	-
Middelthunsgate 29	Oslo	21 170	21 170	-	-	-
Pilestredet 19-21	Oslo	7 098	7 098	-	-	-
Schweigaardsgate 15	Oslo	22 831	22 831	-	-	-
Schweigaardsgate 15b	Oslo	15 058	-	-	15 058	-
St. Olavsgate 4	Oslo	4 110	-	4 110	-	-
Strømsveien 96	Oslo	18 163	12 313	-	5 850	-
Tollbugata 1a	Oslo	8 453	8 453	-	-	-
Tordenskioldsgate 12	Oslo	12 920	12 920	-	-	-
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	-

BTA

EIENDOM	STED	Sum	Kontor	Undervisning	Utvikling	Annet
Øvre Slottsgate 2b	Oslo	5 052	5 052	-	-	-
Aasta Hånsteens vei 10	Oslo	5 454	5 454	-	-	-
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	-	-	-
Kjørboparken	Sandvika	66 800	26 500	-	40 300	-
Malmskriverveien 2-4	Sandvika	9 579	9 579	-	-	-
Malmskriverveien 18-20	Sandvika	9 686	9 686	-	-	-
Øvre Torvvei 1	Sandvika	10 814	10 814	-	-	-
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/Lundegata 4	Skien	4 293	4 293	-	-	-
Lerviksveien 32 og 36	Stavanger	10 383	10 383	-	-	-
Nytorget 1	Stavanger	5 216	5 216	-	-	-
Proff. Hanssensvei 10	Stavanger	24 049	24 049	-	-	-
Skansegaten 2	Stavanger	2 891	2 891	-	-	-
Tollpakkhuset	Stavanger	1 488	-	-	-	1 488
Grønnegata122	Tromsø	6 664	6 664	-	-	-
Grønnegata 126	Tromsø	178	-	-	-	178
Strandgata 41	Tromsø	6 418	6 418	-	-	-
Strandveien 13	Tromsø	11 561	11 561	-	-	-
Vestregate 65	Tromsø	132	-	-	-	132
Brattørkaia 13b	Trondheim	6 334	6 334	-	-	-
Brattørkaia 14b	Trondheim	4 744	-	-	4 744	-
Brattørkaia 16	Trondheim	14 533	-	-	14 533	-
Brattørkaia 17a	Trondheim	7 992	-	-	7 992	-
Brattørkaia 17b	Trondheim	19 098	9 600	-	9 498	-
Brattørkaia15a Og B	Trondheim	14 533	-	-	14 533	-
Dronningensgate 2	Trondheim	5 158	5 158	-	-	-
Erling Skakkesgate 25	Trondheim	3 547	-	-	3 547	-
Kongensgate 87	Trondheim	10 505	10 505	-	-	-
Prinsensgate 1	Trondheim	26 000	26 000	-	-	-
Tungasletta 2	Trondheim	14 558	14 558	-	-	-
Storgaten 51	Tønsberg	4 599	4 599	-	-	-
		1 116 365	802 809	78 122	221 968	13 467

Kontakter

SENTRALADMINISTRASJONEN

Konstituert administrerende direktør

Torodd Bøystad
tbo@entraeiendom.no

Økonomidirektør, CFO

Kjell Otto Larssen
kol@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

Bjørn Holm
bjorn.holm@entraeiendom.no

Markedsdirektør

Anne Kathrine Slungård
aks@entraeiendom.no

Teknisk direktør

Nils Fredrik Skau
nfs@entraeiendom.no

Konserncontroller

Jørn Aune-Tangen
jta@entraeiendom.no

Finansdirektør

Astrid Tveten
atv@entraeiendom.no

Besøksadresse:

Biskop Gunnerus' gate 14
00512 Oslo
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
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, 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
Postboks 302 Sentrum, 5804 Bergen
Telefon 55 56 83 00
Telefaks 55 56 83 01

REGION MIDT- NORD NORGE

Regiondirektør

Karl Fredrik Torp
kft@entraeiendom.no

Besøks- og postadresse:

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

© Entra Eiendom AS, Oslo

ENTRA EIENDOM
Biskop Gunnerus' gate 14
Postboks 3
0051 Oslo
Telefon: 21 60 51 00
www.entraeiendom.no

Design: Tank
Foto: Chris Johnsen
Trykk: RK Grafisk AS
Papir: 120/300 g Munken Polar
Opplag: 1000

