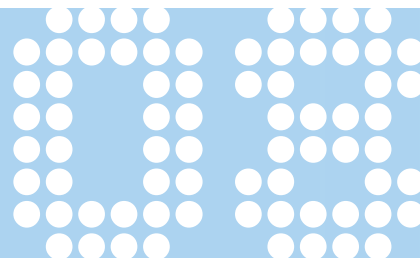


ÅRSRAPPORT 2008





INNHOOLD

Dette er Entra Eiendom AS	5
Administrerende direktør har ordet	9
Høydepunkter 2008	12
Vår virksomhet – strategisk fokus	15
Eierstyring og selskapsledelse	29
Rapport for samfunnsansvar	35
Hovedtall og finansielle forhold	66
Markedet	76
Eiendomsporteføljen	80
Vurderinger av markedsverdier – EVA	88
Styrets årsberetning	93
IFRS konsern årsoppgjør 2008	99
Noter	104
Årsregnskap	142
Noter	148
Erklæring fra styret og daglig leder	160
Revisjonsberetning	161
Kontakter	163





entra
EIENDOM AS

Dette er Entra Eiendom

Entra Eiendom AS ble etablert 1. juli 2000. I dag er selskapet et av landets største eiendomsselskaper, med en total eiendomsportefølje på 1 140 572 m². Entras virksomhet er utvikling, utleie, drift samt kjøp og salg av fast eiendom. Entra eies av staten v/Nærings- og handelsdepartementet (NHD), og opererer i full konkurranse i eiendomsmarkedet.

Entras styre består av fem eksterne styremedlemmer og to ansattrepresentanter. Styrets leder er Grace Reksten Skaugen. Selskapet ledes av administrerende direktør Kyrre Olaf Johansen.

Selskapet er organisert i fire regioner: Østlandet, Vestlandet, Sørlandet og Midt- og Nord-Norge. Regionkontorene er lokalisert i Oslo, Bergen, Kristiansand og Trondheim. Hovedkontoret ligger i Oslo.

Entra skal skape verdier for eierne gjennom selskapets primære satsingsområde, næringsseiendom – hvor Entra er en av de ledende aktørene i landet. Med kundenes behov i sentrum, legger Entra vekt på å utvikle lokaler som bidrar til økt effektivitet og rasjonelle løsninger for leietakere og øvrige omgivelser. Med stadig økte krav til miljøvennlige løsninger i og rundt bygg, ser selskapet det nødvendig – og som en mulighet – å satse ytterligere innen ytre miljø. Gjennom systematisk satsing og kompetanseutvikling, ønsker Entra å tilby markedets mest miljøvennlige bygninger. Entra har hovedfokus på eiendommer med sentral beliggenhet og høy kvalitet, og skal primært være en betydelig aktør i Bergen, Trondheim, Stavanger, Kristiansand og i Oslo-området.

Entras kundemasse består av 82 prosent offentlige leietakere. Selskapet har en solid kontantstrøm og gjennomgående stabile og solide leietakere, noe som er med på å danne grunnlag for videre vekst og utvikling.

HELEIDE SELSKAPER I KONSERNET:

- Oslo Z AS
- Universitetsgaten 2 AS
- Biskop Gunnerusgate 14 AS
- Kunnskapsveien 55 AS (tidl. Instituttvn. 24 AS)
- Kr. Augustsgate 23 AS
- Nonnen Utbygging AS
- Langkaia 1 AS
- Entra Kultur 1 AS
- Kjørhoparken AS
- Bispen AS
- Pilestredet 28 AS
- Hagegata 24 AS

DELEIDE SELSKAPER I KONSERNET:

- Papirbredden Eiendom AS (60 %)
- Kristiansand Kunnskapspark Eiendom AS (51 %)
- Optimo AS (51 %) m/underliggende selskaper
- Brattørkaia AS (52 %) m/underliggende selskaper

FELLESKONTROLLERTE OG TILKNYTTETE SELSKAPER:

- Krabugata 3 AS (45 %)
- Kunnskapsbyen Eiendom AS (33,75 %)
- Oslo S Utvikling AS (33,3 %)
- Kongsvinger Kompetanse- og Næringscenter AS (20 %)
- Youngstorget Parkeringshus AS (21,28 %).

VÅR PLATTFORM

Entra skal skape verdier for eierne, og utvikle effektive og miljøvennlige lokaler for sine kunder. Vi skal skape resultater gjennom gode strategier og sunn forretningsdrift. Virksomheten skal preges av tydelighet og forutsigbarhet, og dermed gi ansatte trygghet for at det som gjøres er riktig. Visjon, forretningsidé og verdier danner selskapets plattform.

VISJON

Vi bidrar til våre kunders effektivitet og omdømme.

FORRETNINGSIDÉ

Entra skal skape verdier gjennom:
Å utvikle, leie ut og drifte attraktive og miljøledende lokaler.

VERDIER

FOKUSERT

Vi kjenner kundene våre, og har kunnskap og interesse om hvordan virksomheten er bygget opp og fungerer som helhet. Vi gjennomfører alltid de planer som er lagt, og opptrer fleksibelt og målfokusert. Vi er opptatt av lang-siktig verdiskaping og lønnsomhet.

ÆRLIG

Vi gjør det vi sier og holder det vi lover. Vi er tydelige, ærlige og har mot til å se verden slik den er – ikke slik vi ønsker den skal være.

ANSVARLIG

Vi tar ansvar for eget arbeid og for den helheten vi er en del av. Både når vi vinner og når vi taper, så gjør vi det sammen. Vi har høy etisk standard, og tar ansvar for det miljøet vi er en del av.

OFFENSIV

Vi setter høye mål, liker utfordringer og tar de nødvendige beslutninger; vi søker fremtidens løsninger.

ORGANISASJON - ENTRA EIENDOM





Godt vertskap – for kunder og omgivelser

2008 ble et utfordrende år. Det ble et år som av mange vil bli husket for økonomisk nedgang og finanskrise. Både familier og bedrifter har merket motgangen. Også Entra er berørt, og verdien av eiendommene våre falt merkbart i året som gikk. Vi arbeider kontinuerlig med å møte utfordringene, og er glade for at vi også i 2008 kunne levere positiv kontantstrøm fra driften og god kundetilfredshet. Vi skal imidlertid være i kontinuerlig forbedring, og kommer fortsatt til å jobbe hardt for å være et godt vertskap for våre leietakere. Det skal være attraktivt å være Entra-kunde.

Som et stort eiendomsselskap skal Entra skape resultater for sine eiere. Det gjør vi gjennom å leie ut attraktive lokaler som bidrar til økt effektivitet hos våre kunder. Vi har fokus på effektiv energibruk og bevissthet rundt valg av energikilder og materialer. Entras ambisjon er å bli en av eiendomsbransjens ledende aktører innen miljø. Dette skal vi gjøre gjennom å utvikle, bygge og leie ut attraktive og miljøledende lokaler. Miljøkompetansen i samfunnet er økende. Miljøkravene vil bli strengere og kundene stadig mer krevende innenfor dette området. Vi ønsker å bidra til å løfte kundenes miljøkompetanse ytterligere. Vi vil sette en standard som vil øke deres konkurransekraft og bidra til å løfte deres omdømme.

Entra skal være en verdidrevet bedrift med etikk i ryggmargen. Gjennom våre verdier **fokusert, ærlig, ansvarlig og offensiv** skal vi utvikle selskapet – vel vitende om at vårt samfunnsansvar må gå hånd i hånd med gode økonomiske resultater. Ved å jobbe aktivt med verdiene, skal de bli nyttige verktøy og naturlige rettesnorer for alle våre ansatte i møte med kundene og omgivelsene.

Det var flere milepæler for selskapet i 2008. Entra inngikk en stor og viktig leiekontrakt med Oljedirektoratet

i Stavanger - en investering på nærmere en milliard kroner. Prosjektet innebærer store rehabiliteringer, samt nybygging der geovarme og spillvarme vil sørge for kjøling og oppvarming. I miljørammen vil dette prosjektet bety mye både for Entra og leietakerne.

Nonneseterkvartalet i Bergen ble også ferdigstilt i 2008, og dermed har blant andre Skatt Vest fått nye og topp moderne lokaler. I Trondheim er vi i full gang med å utvikle den nye bydelen Brattøra gjennom vårt eierskap i Brattørkaia AS. Gjennom byggingen av Oslo Z bidrar vi til å skape et mer attraktivt bymiljø i hovedstaden. Dette er ikke bare en arkitektonisk perle, men blir en viktig funksjon for infrastrukturen rundt Sentralbanestasjonen. Vi har sterk tilstedeværelse i de områdene vi har valgt å satse – i og rundt Norges største byer.

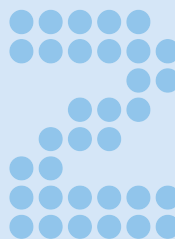
Prosjekter som er gjennomført, og de prosjektene som er under arbeid, viser at Entra har god konkurranse- og gjennomføringskraft. Entra er summen av alle selskapets ansatte, som hver dag jobber hardt for å skape resultater. Dyktige medarbeidere, fornøyde kunder og lange leiekontrakter gjør oss godt rustet for fremtidig vekst og utvikling. Vi skal i 2009 fortsette å forvalte og skape verdier, og utvikle samfunnsnyttige løsninger, både for kunder og omgivelser.

Kyrre Olaf Johansen
Administrerende direktør

«Entra skal være en verdidrevet bedrift med etikk i ryggmargen. Gjennom våre verdier *fokusert, ærlig, ansvarlig og offensiv* skal vi utvikle selskapet – vel vitende om at vårt samfunnsansvar må gå hånd i hånd med gode økonomiske resultater.»



Høydepunkter 2008



TOTALREHABILITERING AV CORT ADELERS GATE 30

Rehabiliteringen av eiendommen som huset Christiania tekniske skole fra 1889 startet i januar. I løpet av høsten stod bygget klar til å ta i mot leietakere med behov for moderne kontorarealer. Via Travel og UiO flyttet inn fortløpende etter som lokalene ble ferdigstilt.



BYGGESTART BRATTØRKAIA

I konkurransen om beliggenhet for et nasjonalt opplevelses-senter for pop og rock ble alternativet til Brattørkaia AS valgt. Entra eier 52 % av Brattørkaia AS. Kriteriene som ble lagt til grunn var pris, funksjonalitet og kvalitet. Omreguleringssøknaden for den nasjonale scene for pop og rock, kalt Rockheim, ble vedtatt av Trondheim kommune og byggearbeidene ble satt i gang i april.



OMBYGGING UNION SCENE

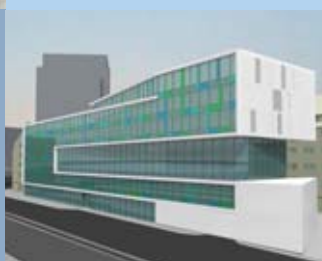
Union Scene eies av Papirbredden Eiendom AS, et selskap Entra eier sammen med Drammen kommune. Kulturbygget har gjennomgått en ansiktsløftning som blant annet innebærer at hovedscenen er utvidet slik at det nå er plass til over tusen mennesker.

PILESTREDET 30, OSLO

Entra Eiendom og Oslo kommune signerte i mars måned en avtale som innebærer at Entra påtar seg å rehabilitere de vernede gårdene Pilestredet 30 A, B og C. Som kompensasjon overtar Entra eiendomsretten over Pilestredet 30 A og B, samt rett til å utvikle et kontorbygg i Pilestredet 28.

NY ADMINISTRERENDE DIREKTØR

Styret la i første kvartal ned et betydelig arbeid med å rekruttere ny administrerende direktør til Entra. I april ledet arbeidet til ansettelse av Kyrre Olaf Johansen.



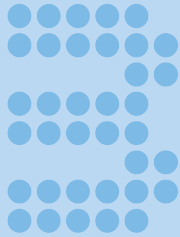
OSLO Z SNART Utleid

Byggestart for prosjektet var april. Innen kort tid ble det inngått leieavtaler med Undervisningsdirektoratet og Politiet om leie av betydelige arealer når bygget står ferdig. Etter inngåelse av disse kontraktene står kun 500 m² ledig i tredje etasje.



AKERSGATA 51, OSLO

Etter to års rehabilitering er Aftenpostens tidligere bastion i Akersgata fullt utleid. Med uendret fasade ser bygningen tilsynelatende uforandret ut. Byggets innmat har gjennomgått betydelige endringer og har nå blitt et hypermoderne kontorbygg.



ÅPNING AV COMFORT HOTELL I TRONDHEIM

Krambugata 3 i Trondheim ble overlevert fra entreprenøren i september, med offisiell åpning 16. oktober. Det nye anlegget eies av Krambugata 3 AS hvor Entra eier 45 prosent. Bygget leies ut til Choice Hotels og får navnet Comfort Hotel Trondheim.

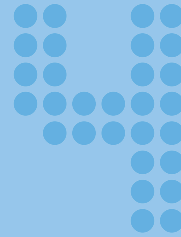
NONNESETERKVARTALET I BERGEN

Offisiell åpning av Nonnesetergaten ble arrangert i oktober da Skatteetaten og Kemneren i Bergen og Manpower flyttet inn. Anlegget var da fullt utleid. Det 50 meter høye og 17 200 m² store bygget er en markant skikkelse i Bergen og omtales som byens åttende fjell.



FERDIGSTILT NYTT TILBYGG FOR ROMERIKE POLITI

I desember overleverte Entra et nybygg på 4 000 m² til Romerike politikammer i Jonas Lies gate 20–28 på Lillestrøm. Bygget er oppført i tilknytning til de vel 6 000 m² politikammeret allerede leier på eienommen.



OFFISIELL GJENÅPNING AV HAVNELAGERET

For å gi leietakerne tidsriktige og moderne lokaler har Havnelageret siden 2005 gjennomgått en omfattende innvendig rehabilitering. Ordfører Fabian Stang foretok en offisiell gjenåpning i november, og dette markerte et foreløpig punktum for prosjektet.

PROFESSOR OLAV HANSSENS VEI 10

Det ble i desember signert langvarige leiekontrakter med Oljedirektoratet, Ptil og Petrad. Som følge av disse avtalene ble det fattet beslutning om totalrehabilitering av eksisterende bygningsmasse på 24 200 m² samt nybygg på 13 500 m². Prosjektet innebærer en investering på nær en milliard kroner.



MIDDELTHUNS GATE 29

Det ble i desember signert forlengelse av leiekontrakten med NVE som innebar beslutning om totalrehabilitering av Middelthuns gate 29. Etaten skal etableres i midlertidige lokaler i anleggsperioden. NVE leier i dag hele bygget og skal etter rehabiliteringen leie minimum 80 prosent av arealene. Fristilte arealer vil bli leid ut til nye leietakere.



Vår virksomhet – strategisk fokus

Entra skal skape verdier gjennom: Å utvikle, leie ut og drifte attraktive og miljøledende lokaler. Dette er selskapets forretningsidé, og legger rammene for hele Entras virksomhet.

Entra Eiendom AS er et selskap med rene forretningsmessige mål, som skal sikre eieren markedsmessig avkastning på selskapets verdier. Dette skal skje gjennom konkurranse i det åpne markedet.

VISJON

Entras visjon er: *Vi bidrar til kundenes effektivitet og omdømme. Ved å tilrettelegge for moderne lokaler og miljøeffektive løsninger og systemer, øker kundene sin konkurransekraft og sitt omdømme.*

VERDIER: Fokuset, ærlig, ansvarlig, offensiv

Fokuset: Vi kjenner kundene våre, og har kunnskap og interesse om hvordan virksomheten er bygget opp og fungerer som helhet. Vi gjennomfører alltid de planer som er lagt, og opptrer fleksibelt og målfokusert. Vi er opptatt av langsiktig verdiskaping og lønnsomhet.

Ærlig: Vi gjør det vi sier og holder det vi lover. Vi er tydelige, ærlige og har mot til å se verden slik den er – ikke slik vi ønsker den skal være.

Ansvarlig: Vi tar ansvar for eget arbeid og for den helheten vi er en del av. Både når vi vinner og når vi taper, så gjør vi det sammen. Vi har høy etisk standard, og tar ansvar for det miljøet vi er en del av.

Offensiv: Vi setter høye mål, liker utfordringer og tar de nødvendige beslutninger; vi søker fremtidens løsninger.

Ambisjoner

Entra Eiendom har høye ambisjoner. Gjennom utvikling og forbedring skal vi ikke bare være godt vertskap for våre kunder, men også bidra til å øke deres omdømme og deres verdiskaping. Vi skal tilby mer enn lokaler – vi skal tilby et vertskap som setter kundens egne produkter og tjenester i fokus.

Geografisk strategi

Entra Eiendom skal være en betydelig aktør i Oslo, Bergen, Trondheim, Kristiansand og Stavanger. Ellers i landet skal selskapet offensivt søke en vertskapsrolle for sine kunder.

Til stede i hele verdikjeden

Entra Eiendom skal utføre funksjoner i hele verdikjeden for eiendomsvirksomheten.

Kjernekompetansen fokuseres rundt disse hovedområdene:

- Oppkjøp og salg av eiendom
- Prosjektutvikling
- Utleie og kundekontakt
- Drift og vedlikehold
- Porteføljeforvaltning
- Miljø

Strategiske allianser

Entra Eiendom forvalter og utvikler hoveddelen av sin portefølje selv. Det er likevel en viktig del av selskapets strategi å søke strategiske allianser når dette ansees som riktig. Lokale aktører har ofte kjennskap til prosjekter i en tidlig fase, tilgang til attraktive tomtearealer og kjennskap til lokale beslutningssystemer. Entra Eiendom har langsiktighet, byggeteknisk kompetanse, finansiell kapasitet, samt god kjennskap til både offentlige og private kunder. Når Entra søker strategiske allianser er det for å kombinere disse ressursene, og bidra til å skape nye verdier.

Strategiarbeid i Entra

Entra Eiendom driver et kontinuerlig strategiarbeid. Bakgrunnen for dette arbeidet er å:

- Definere Entras forretningsidé
- Kontinuerlig vurdere gjeldende verdigrunnlag, visjon og overordnede mål
- Sørge for at selskapets samfunnsansvar ivaretas i alle ledd, og er knyttet til forretningsmessig strategi
- Legge et fundament slik at selskapets eiendoms- masse, finansielle ressurser og humankapital forvaltes på en hensiktsmessig måte
- Utvikle hovedstrategier hvor det er samsvar mellom humankapitalens drivkrefter og kompetanse, og selskapets ambisjoner og prioriteringer
- Utarbeide funksjonelle strategier og handlings- planer for Entra med fokus på områdene eiendoms- drift, marked, finans og humankapital
- Jevnlig evaluere og vurdere selskapets organisering opp mot selskapets mål

Figur 1 viser sammenheng mellom strategiske valg og operativ virksomhet. Implementeringen av selskapets strategier skal 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 strategien.

Hovedstrategien er styrets viktigste styringsdokument, og styret legger den overordnede beslutningsstrategien for selskapets utvikling. Hovedstrategien er også Entras viktigste rapportering til eieren om hvordan selskapet søker å ivareta eierens formål med eierskapet. Der defineres blant annet visjon, forretningsidé og overordnede mål. Godt

vertskap, aktiv deltakelse i hele verdikjeden for eiendoms- virksomhet og ivaretagelse av selskapets samfunnsansvar er de førende elementene for Entras virksomhet.

Ledelse og balansert målstyring

Entra Eiendom benytter balansert målstyring som metode i virksomhetsstyringen av selskapet. Det siste året er det lagt ned mye arbeid på å knytte overordnet strategi tydeligere til gjennomgående målstyring innenfor alle deler av virksomheten. Dette bidrar til at alle ledd i selskapet arbeider mot felles, overordnede mål.

I målstyringsprosessen settes det mål på selskaps-, avde- lings- og individnivå. Det arbeides med innkjøp og imple- mentering av et web-basert system for balansert mål- styring.

Selskapet har valgt å knytte resultatlønn til målesystemet på bakgrunn av medarbeidernes individuelle mål, gruppens mål (kundetilfredshet) og selskapets mål (avkastning for eieren). Med resultatlønn ønsker selskapet å få større fokus på Entras strategi i det daglige arbeidet. Mål- og resultat- lønnsystemet gir Entra anledning til å belønne med- arbeidere som handler og beslutter i tråd med strategi, mål og verdier. Resultatlønn er attraktivt både i forhold til å til- trekke og beholde kompetanse.

Lederkrav

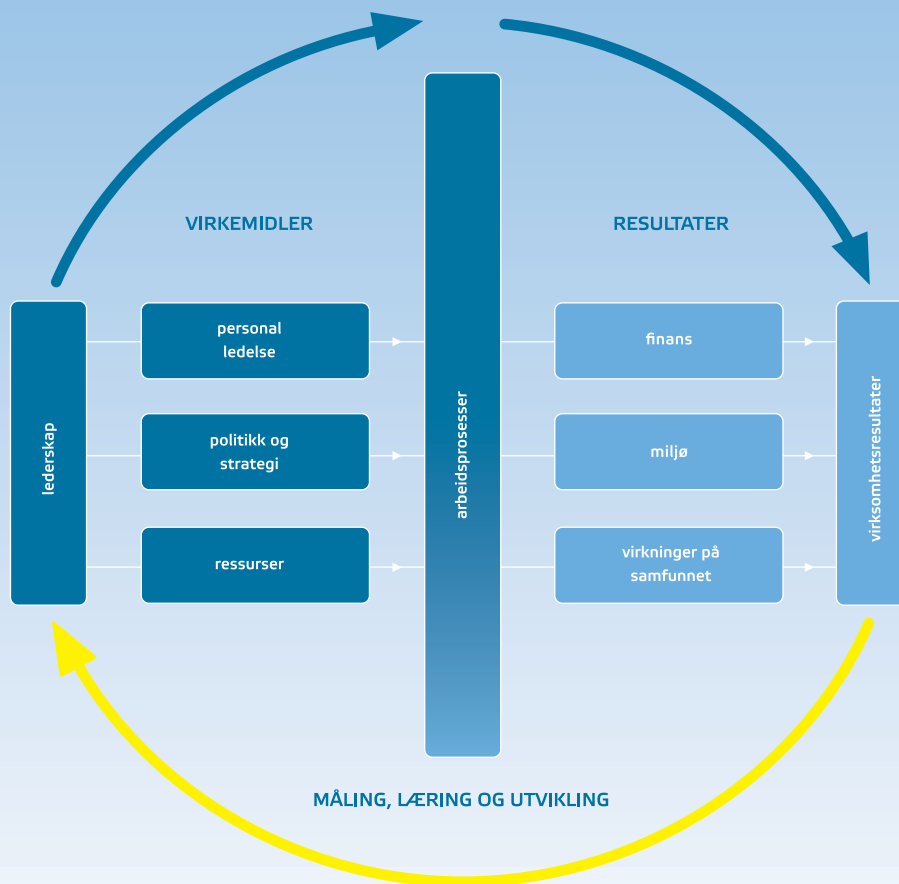
Entra stiller høye krav til alle ledere i organisasjonen. Ledere i Entra skal:

- Gi alle medarbeidere en klar forståelse av Entras mål og strategier i sitt daglige virke
- Sette mål og tydelige resultatkrav til medarbeidere og sørge for nødvendig oppfølging
- Være forretningsorienterte, søke nye muligheter og gjennomføre endringer
- Være gode forbilder gjennom etterlevelse av Entras verdier
- Skape forutsetninger for motivasjon og arbeidsglede

Åpen og tilgjengelig

Entra Eiendom er opptatt av å opptre ærlig og ansvarlig i alle sammenhenger, og fokusere på holdninger, verdier og etikk. Entra stiller tilsvarende høye krav til sine samarbeids- partnere og forretningsforbindelser. Entra arbeider aktivt for å utvikle en lederadferd som preges av åpenhet der det

Figur 1: Modell for implementering av strategier



er naturlig å gi tilbakemelding og utvikle en kultur basert på forbedringsarbeid. Selskapet vil utvikle kjernekompetansen videre og inngå allianser med sterke fagmiljøer der det er naturlig.

Gjennom systematisk kompetanseutvikling videreutvikler vi en fremtidsrettet, kundevennlig organisasjon der det er både kultur og infrastruktur for kompetanse-delning. Kunde- og medarbeiderundersøkelser er sentrale kilder for utviklings- og forbedringsarbeidet. Entra har en struktur med kort vei mellom kunder og beslutningstakere i selskapet. Ansatte har ansvar og myndighet, som bidrar til effektive beslutningsprosesser, økt samarbeid og åpen kommunikasjon.

Kvalitetssystemet

Entras kvalitetssystem ble ferdigstilt i 2006. Selskapet ønsket gjennom etableringen av kvalitetssystemet, å sikre kvalitet i alle prosesser i selskapet. Kvalitetssystemet ble etablert med en bred involvering av selskapets ansatte i samråd med en aktiv ledelse, og ble forankret i revisjonsutvalg, styre og de ansattes organisasjoner. Det Norske Veritas (DNV) gjennomførte en kvalitetssikring av systemet, og verifiserte at Entras kvalitetssystem gir et godt grunnlag for å sikre effektiv og målrettet styring i selskapet.

Kvalitetssystemet integrerer strategi, mål og overordnede prinsipper med rutiner, hjelpemidler og krav til dokumentasjon for støtte- og virksomhetsområdene i verdikjeden. Ved å gi tydelige rammer for virksomheten ønsker selskapet økt selvledelse blant de ansatte, som igjen skal resultere i utvikling og vekst både for de ansatte og bedriften.

Modellen (se figur side 19), er delt inn i hovedprosessene styring, støtte og verdikjeden. Styring skal sikre at selskapets strategiske mål er kjent og således bidra til måloppnåelse. Styring skal videre gjøre selskapet til en sikker og pålitelig samarbeidspartner. Støttefunksjonene skal bidra til at kjernevirksomheten kan gjennomføres effektivt og med rett kvalitet, og i verdikjeden fremkommer selskapets kjernevirksomhet med tilhørende rutiner. Det sendes månedlige nyhetsbrev for kvalitetssystemet til ansatte, og oppdateringer av rutineverk, prosessbeskrivelser og hjelpemidler gjennomføres løpende. Brukerundersøkelsen om kvalitetssystemet bekrefter en positiv holdning til kvalitetssystemet og bruken av dette.

Kundene i fokus

Fornøyde kunder er selve fundamentet for en langsiktig porteføljeforvaltning, og den beste garantien for at selskapet skal nå sine mål. Utgangspunktet for selskapets relasjon til kundene skal være en aktiv og kontinuerlig dialog preget av profesjonalitet, lydhørhet og serviceinnstilling. Entra Eiendom har en bred kundebase med offentlige virksomheter som de største kundene, målt i antall og volum.

Det er krevende å møte de ulike kundebehovene, men i løpet av de siste årene har selskapet bygget kompetanse og innsikt i leietakernes behov. Dette er et viktig konkurransefortrinn for Entra.

Entra har et mål om kontinuerlig forbedring i måten vi møter våre kunder på. Gjennom forståelse for kundens behov og virksomhet vil vi bidra til å gi våre kunder rom for å yte maksimalt i sin egen virksomhet. Ved utvikling og forbedring skal vi ikke bare være godt vertskap, men også bidra til å øke deres omdømme og effektivitet.

Fornøyde kunder

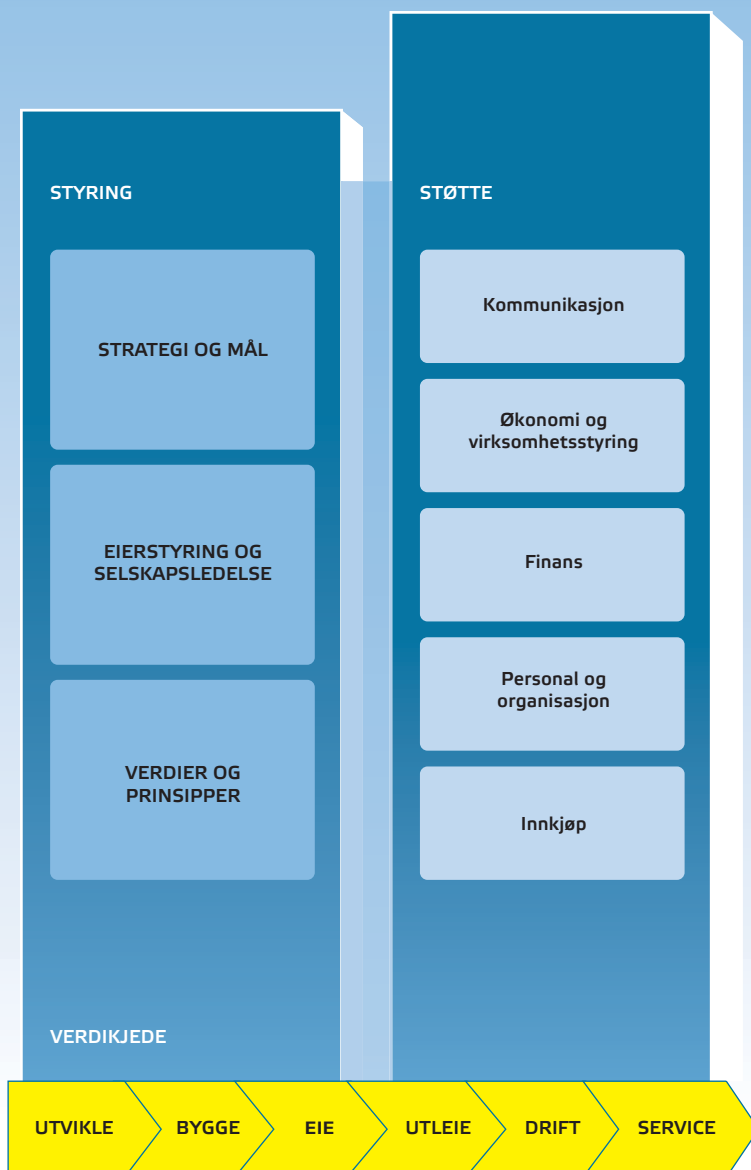
Det gjennomføres årlig en bred kundeundersøkelse. Kombinasjonen av denne undersøkelsen og løpende dialog med kundene, gir selskapet et godt grunnlag for utvikling og forbedring.

Gjennom samarbeid med Scandinavian Leadership er Entra Eiendom en del av bench hvor selskapets kundetilfredshet blir sammenlignet med 16 konkurrenter i markedet. Entra er til stede i. På denne måten får selskapet målt utviklingen i kundetilfredshet både internt og i bransjen.

Entras mål er å være bedre enn gjennomsnittet. For 2008 oppnådde selskapet en score på 66, mens snittet var 64. Dette er den høyeste kundetilfredsheten som er målt for selskapet siden oppstarten. Samtidig sier 97 prosent av Entras kunder at de er positive til å leie av selskapet igjen, samt at 94 prosent gjerne vil anbefale Entra til andre.

Den høye scoren på tilfredshet og kundenes generelle, positive holdning til selskapet er forpliktende og bygger forventninger. Et kontinuerlig lærings- og utviklingsarbeid er nødvendig for både å øke tilfredsheten ytterligere hos eksisterende kunder, samt helst ligge i fremste rekke i det generelle markedet.

Figur 2: Modell for kvalitetssystemet





PROSJEKTUTVIKLING

Utvikling av nye og eksisterende eiendommer utgjør det første leddet i Entras verdikjede, og dette ivaretas av Entras virksomhetsområde *Prosjektutvikling*. Grunnlaget for selskapets verdiutvikling legges her. Ved utgangen av 2008 hadde Entra Eiendom en total eiendomsportefølje på 1 140 572 m², hvorav 169 861 m² var under utvikling. Andelen utviklingsareale utgjorde 15 prosent mot slutten av 2008.

PÅGÅENDE UTVIKLINGSPROSJEKTER

Oslo Z

I Oslo pågår arbeidet med Oslo Z (bildet over), et nytt kontorbygg mellom sporområdet til Oslo S og den gamle tollbygningen. Byggets fasade vil hovedsakelig bestå av glass i forskjellige farger, og byggets helt spesielle arkitektoniske form har gitt det navnet Oslo Z. Oslo Z vil bestå av syv etasjer og får et areal på cirka 15 000 m². Det vil ligge mellom eksisterende bygg og jernbanelinjer, men blir et sentralt landemerke fordi den store planlagte gangforbindelsen over Sentralbanestasjonens sporområde mot operaen vil ende som en integrert del av byggets fasade. Prosjektet startet arbeidet med graving og pæling av byggetomten medio mai 2008. Det er inngått leieavtaler med Politiet og Undervisningsdirektoratet.



Blitz-huset

I Oslo pågår arbeidet med rehabilitering av de verneverdige bygningene i Pilestredet 30 A, B og C. Bygningene inngår i et område med verneverdig kvartalsbebyggelse oppført på slutten av 1860-tallet, og er i meget dårlig stand. Byggene har behov for sanering av råte og sopp og trenger vesentlig ombygging. Fasadene har stor bevaringsverdi og rehabilitering skjer i tett dialog med byantikvaren. Les mer om Pilestredet 30 i «Rapport for samfunnsansvar» side 52.

Valkendorfs gate i Bergen

I Valkendorfs gate 6 i Bergen ble det høsten 2008 startet opp en omfattende rehabilitering av bygget, med planlagt ferdigstillelse våren 2010. Eiendommen er på cirka 13 500 m² og prosjektet vil ferdigstilles suksessivt etter hvert som de enkelte leiearealene blir ferdige.

NAV Porsgrunn

Entra Eiendom har i konkurranse med fem andre blitt tildelt kontrakt om utleie til NAV Pensjonsprogrammet sin nye enhet i Porsgrunn. NAV Pensjon Porsgrunn vil bli lokalisert i Sverres gate 20, etter totalrehabilitering av bygget. NAV Pensjonsprogrammet flytter inn oktober 2009 og bygget vil da romme kontorarbeidsplasser for 60 personer, møterom, kantine og garderobefasiliteter. Eiendommen er på totalt 2 500 m² og NAV Pensjonsprogrammet vil være eneste leietaker i bygget.



FERDIGSTILTE UTVIKLINGSPROSJEKTER

Havnelageret i Oslo

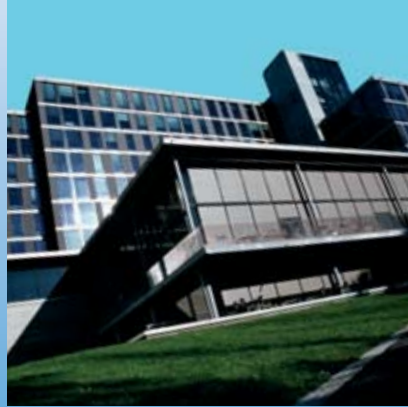
Oslo Havnelager har i en lengre periode vært igjennom større rehabilitering, og andre fase av prosjektet ble avsluttet høsten 2008. Totalt er 7 etasjer totalrehabilitert, vestibylen er pusset opp og det er etablert en flott foajé med kantine. Alle etasjer er leid ut, men det gjenstår å rehabilitere tre etasjer og lokalene mot Operaen i 1. og 2. etasje. Den siste nye leietakeren i bygget er Dagbladet. 28. april overtok de sine nyrehabiliterte lokaler i 7. og 8. etasje. Lokalene rommer arbeidsplasser for totalt 350 ansatte og både avisens papirutgave og nettutgave produseres i de nye lokalene.

Cort Adelers gate

Som følge av at Oslo Ingeniørhøgskole flytter ut av Cort Adelers gate 30 besluttet Entra Eiendom å igangsette ombyggingen av eiendommen til kontorformål. Igangsettingstillatelse for ombyggingen ble gitt ultimo januar 2008 og rehabiliteringsarbeidet har pågått igjennom hele 2008. Første leietaker, VIA Travel, flyttet inn i september 2008. Senere vil Universitetet i Oslo ta i bruk 2. og 3. etasje. Det er også etablert et eget område med kantine og møterom.

Romerike Politistasjon – Lillestrøm

Entra Eiendom har i 4. kvartal 2008 ferdigstilt nytt tilbygg til Romerike Politistasjon på Lillestrøm. Tilbygget er på 4 000 kvadratmeter og er et rent kontorbygg for politiets administrative funksjoner. Leietakeren, Romerike Politidistrikt, flyttet inn i lokalene 5. januar 2009.



Akersgaten 51 – Oslo

I Oslo er rehabiliteringen av Akersgaten 51 ferdigstilt. Leietakere er Advokatfirmaet Hjort, Inmeta Lincensing, Vinmonopolet og Schibsted. Eiendommen har gjennomgått en totalrehabilitering med innvendig riving, konseptuelle endringer av bygget med ny vertikal kommunikasjon, etablering av lysgårder og delvis påbygging av to etasjer. Eiendommen har et areal på 17 800 m².

Brynsengfaret 6 C – Oslo

På Brynsengfaret har Entra gjennomført en totalrehabilitering av Brynsengfaret 6 C til elleve utleieleiligheter. Bygget er på 700 m², er oppført på byantikvarens gule liste og ligger i tilknytning til Alnafossen kontorpark. Prosjektet ble ferdigstilt sommeren 2008 og er fullt utleid.

Nasjonalbiblioteket – Oslo, tilleggsareal

I forbindelse med rehabilitering, nytt tilbygg og magasin til Nasjonalbiblioteket, ble det besluttet å bygge et tilleggsareal under bakken på ca 5 000 m². Dette tilleggsarealet ble benyttet til parkering, men skal kunne oppgraderes til magasiner ved behov. På oppdrag fra Kultur- og kirkedepartementet har Entra Eiendom gjennomført en oppgradering av tilleggsarealet til magasiner. Prosjektet skal sikre magasiner for Nasjonalbiblioteket og Nasjonalmuseet for kunst, arkitektur og design. Oppgraderingen ble ferdigstilt august 2008 med påfølgende leietakerinstallasjoner og innflytting i løpet av høsten 2008.



Strømsveien 96 – Oslo

I Strømsveien 96 ble Entra Eiendom enig med Statens forurensningstilsyn (SFT) om forlengelse av leieforholdet, og det ble igangsatt en oppgradering av bygget. Prosjektet innebar en forbedring av inneklima i møterom, oppgradering av fellesfunksjoner samt en effektivisering av leietakers arealbruk. Byggestart var sommeren 2007 og ferdigstilling sommeren 2008.



Mellomveien 40 – Tromsø

I Tromsø har Entra Eiendom ferdigstilt en mindre om- og påbygging i Mellomveien 40. Utbyggingen har sammenheng med ønske om en samlokalisering / etablering av Tromsø Trafikkstasjons kundesenter med øvrige kontorlokaler for Statens Vegvesen. Dette medfører et behov for tilleggsareal og ombygging av eksisterende kontorlokaler. Prosjektet har bestått av et nytt tilbygg med bruttoareal 153 m² og rehabilitering av 1 000 m². Det er også gjort en fortetting/ombygging av en del av eksisterende lokaler. Leietakeren, Statens Vegvesen, flyttet inn i de nye lokalene rett etter påske 2008.



Erling Skakkes gate 25 – Trondheim

I Trondheim ble rehabiliteringen av Erling Skakkes gate 25 ferdigstilt høsten 2008. Eiendommen ligger i tilknytning til Statens Hus, som ble ervervet av Entra høsten 2007. Bygget er på cirka 3 800 m² og er utleid til Kantega, BUF-etat og Statens senter for økonomistyring.



Nonneseterkvartalet – Bergen

I Bergen har Skatt Vest flyttet inn i sine nye lokaler i Nonneseterkvartalet. Nybygget består av to bygningskropper sammenkoblet av et mellombygg. Store Nonnen er på 13 etasjer og Lille Nonnen er på 11 etasjer. Totalt areal er på 17 200 m² hvorav Skatt Vest leier cirka 11 000. De øvrige kontoretasjene er utleid til Manpower. I 1. etasje planlegges det med publikumsrettet virksomhet i form av butikker og kafeer. Det planlegges også et byrom/torg mellom Statens hus, Bergen Storsenter, Ekspressbussterminalen og det nye Nonneseterkvartalet.

Storgata 14 – Lillestrøm

I Storgata 14 i Lillestrøm har det pågått sanerings- og rehabiliteringsarbeider etter en brann sommeren 2007. Arbeidene med dette er ferdigstilt og Adidas flyttet mars 2008 inn i nyrehabiliterede arealer. Eiendommen er på cirka 2 100 m². Lokalene i 1. etasje er utleid til en restaurant med oppstart høsten 2008.

Kjørbo – Bærum

Sommeren 2007 overtok Entra Eiendom formelt eiendommene på Kjørbo-området i Bærum. Rehabilitering ble avsluttet i løpet av 2008 og REC, Dybo Nobel, Bristol-Myers Squibb Norway, Asplan Viak og Technip Norge har alle flyttet inn i nyrehabiliterede lokaler. I 2009 vil det gjøres oppgradering og utskiftning av det tekniske anlegget. En del av bygningsmassen skal huse politiet i Asker og Bærum. Den nye politistasjonen er på totalt cirka 12 000 m², og av disse utgjør ombygging av eksisterende bygningsmasse cirka 7 000 m². Politiet flytter inn i sine nye lokaler vinteren 2009.

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Markedet for drift og vedlikehold/Facility Management tjenester (FM-tjenester), er i kraftig vekst. I 2008 ble det utarbeidet en Norsk standard for FM-tjenester, men det er fortsatt begrensede muligheter til å sammenligne seg med andre i bransjen gjennom nøkkeltall. Gjennom deltakelse på seminarer og andre bransjefora i 2008, erfarer Entra at selskapet har høy faglig kompetanse, forsvarlige kostnader og gode verktøy i arbeidet med drift og vedlikehold av eiendom.

Web-basert verktøy for overvåking

Selskapets web-baserte dataverktøy for overvåking av drift og vedlikehold i bygg gir god styringsinformasjon og dokumentasjon av eiendommene. Dette sikrer kontroll og tilsynsrutiner for ivaretagelse av myndighetskrav, og gir et godt grunnlag for miljørettet drift. Dette reflekteres i selskapets gode resultater for energisparende tiltak dette året. Sikkerheten til Entras leietakere er også høyt prioritert. Alt fra kontroll av legionellanivå i røranlegg, inneklimatekniske forhold og trygge fortau skal sørge for dette.

Det samme web-baserte verktøyet gir grunnlag for et planlagt og verdibevarende vedlikehold i selskapets bygg. Riktig utnyttelse av verktøyet – i kombinasjon med god kompetanse hos Entras ansatte – ga reduserte forvaltnings- og driftskostnader i 2008. Imidlertid førte noen store vedlikeholdsarbeider på enkelteierdommer til at selskapet har høyere forvaltnings- og driftskostnader totalt i 2008, sammenliknet med året før.

SLA

I 2008 har selskapet videreført sitt arbeid med SLA (Service Level Agreement) som avtaleform, en stadig mer vanlig avtaleform i FM-markedet. I Entra bidrar SLA til å klarere arbeids- og ansvarsdeling, som igjen gjør det enklere å ivareta kundenes forventninger til Entra. Selskapet la ned et betydelig arbeid med å inngå rammeavtaler med leverandører i 2008. Rammeavtalene forenkler og effektiviserer innkjøpsprosessene, og sikrer gode, samfunnsansvarlige og kostnadmessige vilkår. Entra har i løpet av året utviklet et elektronisk innkjøpssystem som gir en effektiv prosess, og som bidrar til økt sporbarhet i innkjøpsprosessene.







Eierstyring og selskapsledelse

Eierstyring og selskapsledelse dekker de prinsipper og den praksis som regulerer samspillet mellom eier, styre og daglige ledelse, sett i et langsiktig og verdiskapende perspektiv.

God eierstyring og selskapsledelse skal bidra til:

- Fokus på forvaltning og utvikling av eierens verdier
- Økt forutsigbarhet
- Tillit eksternt og internt
- Grunnlag for effektiv håndtering av konkrete utfordringer og kritiske valg

NORSK ANBEFALING

Det er Norsk Utvalg for Eierstyring og Selskapsledelse (NUES) som har utarbeidet den norske anbefalingen om eierstyring og selskapsledelse. Børsnoterte selskaper skal utarbeide en redegjørelse i henhold til anbefalingen for god eierstyring og selskapsledelse av 4. desember 2007. For ytterligere informasjon om anbefalingen, se www.nues.no.

Entra Eiendom AS eies fullt ut av den norske stat, og eierskapet utøves og forvaltes av Nærings- og handelsdepartementet (NHD). Selskapet tilstreber å opptre som et børsnotert selskap, og redegjørelsen for utøvelse av eierstyring og selskapsledelse er derfor strukturert etter den norske anbefalingen. I tråd med følg- eller forklarprinsippet, kommenteres samtlige punkter i anbefalingen.

1. Redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse

Entras strategi og overordnede mål tydeliggjør ambisjoner, veivalg og langsiktige målsettinger. Sammen med verdi-

grunnlag og etiske retningslinjer, utgjør dette selskapets plattform. For å underbygge og operasjonalisere denne plattformen er det utarbeidet retningslinjer, rutineverk og fullmaktsstrukturer som er tilgjengelig i selskapets Kvalitetssystem.

For statlige selskaper stilles det høye krav til ivaretagelse av samfunnsansvar. Dette betyr blant annet å drive virksomheten slik at den gir et positivt bidrag til samfunnet. Det stilles også krav til selskapets åpenhet samt arbeid med ytre miljø og etikk.

2. Virksomhet

Selskapet eier, kjøper, selger, drifter og forvalter fast eiendom og annen virksomhet som har sammenheng med dette. Selskapet eier også aksjer eller andeler i og deltar i selskaper med virksomhet som nevnt ovenfor. Selskapet drives etter forretningsmessige prinsipper.

3. Selskapskapital og utbytte

Selskapskapital og egenkapital

Med bakgrunn i Entras noterte obligasjonslån rapporterer konsernet etter prinsippene i IFRS (International Financial Reporting Standards). Konsernets bokførte totalkapital per 31.12.2008 var 20 091,3 millioner kroner. Konsernets soliditet vurderes å være tilfredsstillende. Det foretas løpende vurderinger av konsernets soliditet i forhold til mål, strategi og risikoprofil.

Utbytte

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. I revidert nasjonalbudsjett for 2009 er det ingen krav til utbytte fra Entra Eiendom AS for regnskapsåret 2008.

I St.prp. nr. 1 (2007–2008) ble konsekvensene av omlegging til regnskapsstandarden IFRS diskutert. Det ble konkludert med at utbyttet vil bli beregnet «av konsernresultatet etter skatt og minoritetsinteresser, justert for urealiserte gevinster og tap».

Kapitalforhøyelse og kjøp av egne aksjer

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

4. Likebehandling av aksjeeiere og transaksjoner med nærstående

Aksjeeier og transaksjoner i aksjer

Alle selskapets aksjer eies av Staten v/NHD, og består av kun én aksjeklasse.

Transaksjoner med nærstående

Selskapet har en rekke statlige leietakere. Leieavtalene er inngått til markedsmessige betingelser.

5. Fri omsettelighet

Selskapets aksjer er ikke fritt omsettelige. NHD kan ikke foreta aksjesalg i selskapet uten særskilt fullmakt fra Stortinget.

6. Generalforsamling

Aksjelovens § 20–5 regulerer generalforsamling i statsaksjeselskaper. I heleide statsaksjeselskaper skal eierdepartementet stå for innkalling til ordinær og ekstraordinær generalforsamling.

Innkalling, dagsorden og saksdokumenter

Anbefalingens punkt om tilgjengeliggjøring av innkalling og saksdokumenter på selskapets hjemmeside senest 21 dager før generalforsamlingen avholdes, er ikke fulgt i 2008.

Eierdepartementet fastsetter tidspunkt for ordinær

generalforsamling. Administrasjonen i Entra utarbeider dagsorden og sakspapirer, og forestår utsending av innkallingen. Innkalling sendes aksjonær, styrets medlemmer, selskapets revisor og Riksrevisjonen.

Møtedeltakelse

NHD representerer aksjonæren i generalforsamlingen. Fra styret deltar som et minimum styrets leder. Selskapets revisor skal være tilstede. Riksrevisjonen har møterett. Fra administrasjonen deltar som et minimum administrerende direktør, økonomi- og finansdirektør og direktør for strategi og forretningsutvikling.

7. Valgkomité

Entra Eiendom har ikke valgkomité.

8. Bedriftsforsamling og styre, sammensetning og uavhengighet

Entra Eiendom har ikke bedriftsforsamling.

Styrets sammensetning og uavhengighet

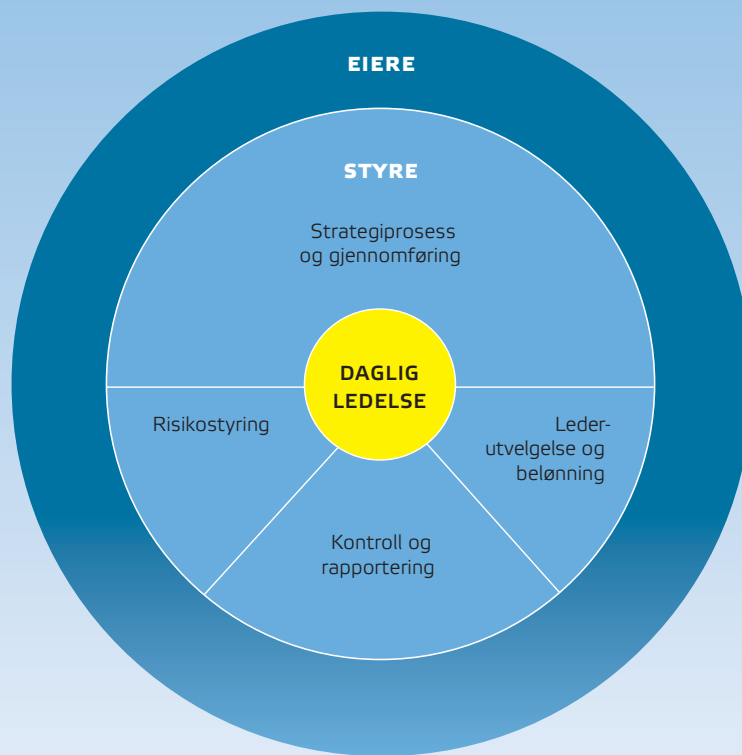
Eier velger gjennom generalforsamlingen de aksjonærvalgte styremedlemmene. Styrets leder velges også av generalforsamlingen. Styret består av syv medlemmer, hvorav to er ansattevalgte. Ifølge selskapets vedtekter (§ 5) skal styret ha mellom fem og sju medlemmer. Alle aksjonærvalgte styremedlemmer er uavhengige av selskapets daglige ledelse, vesentlige forretningsforbindelser og eier. To av de aksjonærvalgte medlemmene er kvinner. Av de to ansattevalgte styremedlemmene i selskapet er det én kvinne. Styrets samlede kompetanse, kapasitet og mangfold bidrar positivt til verdiskapingen i selskapet, og vurderes å ivareta aksjonærens interesser. Styrets årlige selvevaluering bekrefter dette. Ingen representanter fra konsernets daglige ledelse er medlem av styret.

9. Styrets arbeid

Styrets oppgaver

Styret møtes minimum seks ganger per år. I 2008 ble det avholdt åtte styremøter. Styrets arbeidsform reguleres av en egen styreinstruks. Instruksjonen regulerer også daglig leders oppgaver og forhold til styret. Det legges vekt på at styremøtene skal være godt forberedt, og at alle skal kunne delta i beslutningsprosessene. Det er utarbeidet en

Figur 3: Modell for virksomhetsstyring





tematisk årsplan for styrets arbeid. Basert på årsplanen fastsetter styrets leder - i møte med selskapets administrerende direktør – den endelige agenda for styremøtet.

På styremøtene deltar, foruten styremedlemmene, administrerende direktør, økonomi- og finansdirektør og direktør for strategi og forretningsutvikling fast. Andre fra administrasjonen stiller ved behov. Selskapets revisor stiller når årsoppgjør fastsettes eller i andre saker hvor revisors kompetanse er relevant.

Styreutvalg

Styret har etablert et revisjonsutvalg og et kompensasjonsutvalg, med henholdsvis to og tre aksjonærvalgte medlemmer. Utvalgenes medlemmer velges for to år av gangen. Utvalgene bistår styret i forberedelse av saker, men beslutninger fattes av det samlede styret. Styret har fastsatt mandat for utvalgenes arbeid.

I revisjonsutvalget møter administrerende direktør, økonomi- og finansdirektør og utvalgets sekretær fast. Selskapets revisor og andre fra selskapets administrasjon stiller ved behov. Revisjonsutvalget har etablert fast møtekalender og møtes fire ganger i året. Revisjonsutvalget gjennomfører årlig egenevaluering av sitt arbeid. Selskapets revisor deltar på samtlige møter.

Revisjonsutvalget bistår styret med å foreta vurderinger av spørsmål relatert til regnskapsrapportering, intern kontroll og risikostyring. Styrets revisjonsutvalg skal påse at konsernet har en uavhengig og effektiv ekstern revisjon; tilfredsstillende intern kontroll, god «compliance»-virksomhet og at konsernets etiske retningslinjer overholdes.

I tillegg til de styrevalgte representantene møter direktør for menneskelige ressurser fast i kompensasjonsutvalget.

Utvalget har normalt to til fire møter årlig. Det er gjennomført tre møter i kompensasjonsutvalget i 2008.

Kompensasjonsutvalget bistår styret i alle saker som gjelder ansettelsesforhold, avlønning og eventuelt sluttvederlag til adm direktør og selskapets ledergruppe.

Styrets egenevaluering

Styret foretar årlig egenevaluering av arbeidet. I tillegg gir adm direktør på vegne av ledergruppen en evaluering av styrets arbeid. Vurdering av arbeidsform og sammensetning med hensyn på kompetanse og samspill, inngår i evalueringen. Evalueringen blir presentert for eier.

10. Risikostyring og intern kontroll

Ifølge Entras overordnede strategi for risikohåndtering skal konsernet ha en proaktiv tilnærming til risiko.

I alle beslutninger og handlinger skal potensiell risiko:

- identifiseres
- vurderes
- kvantifiseres
- håndteres

Hver måned utarbeides risikomatriser innen hvert virksomhets- og støtteområde, som aggregert gir et overordnet risikobilde for selskapet. Dette presenteres løpende for styret og gir grunnlag for å følge opp at risikohåndtering ivaretas tilfredsstillende. Administrasjonen har etablert rutiner og prosedyrer for å håndtere den risikoeksponering virksomheten innebærer. Årlig gjennomgås selskapets risikostyring og intern kontroll i styrets revisjonsutvalg. Til hvert styremøte utarbeider administrasjonen en skriftlig virksomhetsrapport.



Kvalitetsavdelingen gjennomfører intern kontroll etter plan forelagt revisjonsutvalget. Resultatet av gjennomførte interne kontrollhandlinger gjennomgås i revisjonsutvalget.

Revisjonsutvalget og styret gjennomgår revisors management letter, samt funn og vurderinger etter interims- og årsoppgjørrevisjon.

Det er etablert særskilte fullmakter som regulerer administrasjonens daglige utøvelse og oppfølging av styrets vedtak.

Oppgaver knyttet til den løpende styringen av konsernets finansielle risiko, samt å påse at denne er i tråd med besluttet finansstrategi, er lagt til avdeling for investering og finans. Finansielle instrumenter benyttes for å håndtere risikoeksponeringen. Øvrig kommersiell og finansiell risikoeksponering i avtaler håndteres av utøvende virksomhetsområde, eventuelt i samarbeid med stabfunksjoner.

I de etiske retningslinjene inngår en beskrivelse av hvordan ansatte kan rapportere om brudd på selskapets etiske retningslinjer eller gjeldende lov. De ansatte oppfordres om å varsle om kritikkverdige forhold. En intern ombudsmann kan kontaktes ved forhold som ikke ønskes rapportert tjenestevei. I tillegg har selskapet etablert en ekstern varslingskanal til et advokatfirma, som kan motta varsel på selskapets vegne.

Informasjon om selskapets varslingsrutine med direkte lenke til intern eller ekstern varslings, fremkommer av selskapets intranettside.

11. Godtgjørelse til styret

Generalforsamlingen fastsetter årlig styrets godtgjørelse. For informasjon om godtgjørelse til styret i 2008, se note 23 til årsregnskapet.

12. Godtgjørelse til ledende ansatte

Lønnsfastsettelse og godtgjørelse

For fastsettelse av administrerende direktørs lønn og øvrig godtgjørelse, se omtale under pkt 9 om kompensasjonsutvalget. Selskapets totale godtgjørelse til Administrerende direktør og øvrig ledergruppe skal være konkurransedyktig, men ikke ledende. Dette er i tråd med «Statens holdning til lederlønn – nye retningslinjer» av 25.1.2007 og pkt. 7.4 «Lederlønn og insentivordninger» i St.meld. nr. 13 (2006–2007).

Resultatavhengig godtgjørelse

Administrerende direktør har individuell bonusordning begrenset oppad til 50 prosent av årslønn. De andre medlemmene i ledergruppen har samme resultatlønsordning som øvrige ansatte i konsernet.

Administrerende direktør har etter konsultasjon med kompensasjonsutvalget, fullmakt til å gi ansatte bonus utover den kollektive ordningen som omtales nedenfor. Samlet bonus kan imidlertid ikke i noe tilfelle overstige 25 prosent av årslønnen til den ansatte.

Den kollektive resultatlønsordningen er basert på en ekstern benchmark gjennom Investment Property Databank, IPD. Videre er resultater knyttet til kundetilfredshet og individuelle mål en del av grunnlaget ved fastsettelse av resultatlønnen. Samlet resultatlønn innenfor denne ordningen kan i et enkelt år maksimalt utgjøre 12,3 prosent av årslønn. Prinsippene for resultatlønsordningen er nærmere definert i egen prosedyre. Det foreligger ingen opsjonsordninger til ledende ansatte.

«Hver måned utarbeides risikomatriser innen hvert virksomhets- og støtteområde, som aggregert gir et overordnet risikobilde for selskapet.»

Godtgjørelse i 2008

Det vises til note 23 i konsernets årsregnskap for nærmere beskrivelse av godtgjørelse til ledende ansatte.

13. Informasjon og kommunikasjon

Finansiell rapportering og kommunikasjon

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 lovpålagte krav, og gi tilstrekkelig tilleggsinformasjon slik at selskapets interessenter kan danne seg et mest mulig riktig bilde av virksomheten.

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, økonomi- og finansdirektør og direktør for strategi og forretningsutvikling. Andre ansatte 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/NHD. Eier kan ikke foreta aksjesalg i selskapet uten særskilt fullmakt fra Stortinget.

15. Revisor

Plan for revisors arbeid

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

sjonsutvalget, som igjen orienterer styret om hovedinnholdet i denne.

Revisors forhold til styret

Revisor stiller alltid på møte i revisjonsutvalget, samt 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. Det gjennomføres årlig to møter mellom revisjonsutvalget og revisor.

Revisors forhold til administrasjonen

Styret har fastsatt 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 revisjonsutvalget. Administrasjonen informerer utvalget om leverte tilleggstjenester fra ekstern revisor. Revisor skal årlig rapportere til revisjonsutvalget om gjennomførte aktiviteter.

Utover ordinær revisjon har revisor i 2008 utført rådgivning innen regnskap og skatt, operasjonell revisjon av prosjektporteføljen, due diligence i forbindelse med aksjekjøp og bistand i forbindelse med IFRS-rapportering.

Generalforsamling

Revisor deltar på ordinær generalforsamling ved behandling av årsregnskapet. Revisors godtgjørelse for ordinær revisjon og andre tjenester godkjennes av generalforsamlingen.

RAPPORT FOR SAMFUNNSANSVAR





«Entra skal være et verdidrevet selskap, og alt vi foretar oss skal være basert på våre verdier *fokusert, ærlig, ansvarlig og offensiv.*»

De sterkeste og mest robuste selskapene vil i fremtiden være de som klarer å forene samfunnsansvar med egne forretningsutfordringer.

Som et stort og statlig eiendomsselskap ønsker vi å være med å prege utviklingen. Samfunnsansvar skal ikke være noe som ligger på siden av vårt daglige virke. Det skal være en integrert del av virksomheten vi driver. Jeg tror at våre kunder ønsker å være med å bidra, og vi som byggherre har mulighet til å påvirke våre samarbeidspartnere i denne utviklingen – særlig i forhold til miljøutfordringer. Samfunnsansvar representerer muligheter – ikke begrensninger.

Vårt samfunnsansvar er summen av alt vi som selskap foretar oss – fra hvordan vi kontraherer samarbeidspartnere til hvordan vi omtaler selskapet og konkurrentene i om-

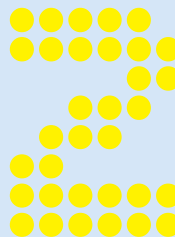
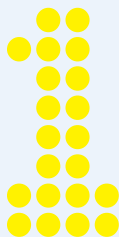
gangen med venner og kjente. En viktig føring for Entras strategiarbeid er at strategi for samfunnsansvar skal være koblet mot forretningsstrategien.

Entra skal være et verdidrevet selskap, og alt vi foretar oss skal være basert på våre verdier **fokusert, ærlig, ansvarlig og offensiv**. Verdiene skal være verktøy og rettesnorer for hvordan vi forholder oss til kunder, ansatte, miljø og øvrige omgivelser.



Kyrre Olaf Johansen
Administrerende direktør

Viktige hendelser i 2008



DRIFTSKONTORENE SKAL SELV SØRGE FOR EGEN HMS-PLAN

Drifts- og vedlikeholdsavdelingen forsterker oppfølgingen av Entras egne HMS-krav ved gjennomføring av mindre prosjekter. Driftskontorene skal selv sørge for eget HMS-opplegg som entreprenørene pålegges å benytte. Drift- og vedlikeholdsavdelingen stiller med egen byggeplasztavle som plasseres ut av driftslederen for det aktuelle bygg.



UTFASING AV OLJEKJELER

I samarbeid med ENOVA fortsetter Entra utfasing av alle oljekjeler i eiendomsporteføljen. I Jonas Liesgate 20 i Liljestrøm ble oljekjelen utfaset til fordel for fjernvarme. Før utskiftingen stod oljekjelen for oppvarming av 7 700 m² og hadde et årlig forbruk på 62 000 liter fyringsolje.



KARTLEGGING AV UNIVERSELL UTFORMING

Arbeidet med å kartlegge universell utforming for selskapets eiendomsportefølge i Oslo er gjennomført. Det er første fase i en omfattende plan for å gjøre byggene tilgjengelige for alle.

ØKE SORTERINGSGRADEN PÅ AVFALL

Det er satt i gang et prosjekt for å øke andel avfall som sorteres. Biskop Gunnerus gate 14 er benyttet som pilotbygg for å se hvordan dette arbeidet kan gjøres mest effektivt på alle Entras eiendommer.



KOMPETANSEUTVIKLING

Alle driftskoordinatorer og tekniske ansvarlige, totalt 19 ansatte, har gjennomført lederkurs på BI. Entra har tilrettelagt og finansiert kompetansehevingen.

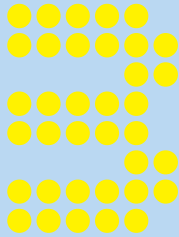


ENERGISPARING

Entra har målsetting om å redusere energiforbruket betydelig. Stovner politikammer er et eksempel til etterfølgelse hvor forbruket av energi er vesentlig redusert. Etter initiativ fra eiendommens driftsansvarlig er det gjennomført en rekke kostnadsfrie tiltak som har gitt en energibesparelse på 24 prosent.

STYRELEDER I GRØNN BYGG-ALLIANSE

Entra har vært medlem i Grønn Byggallianse siden 2003. Nå ønsker selskapet å øke sitt engasjement ved å ta en mer aktiv rolle. Selskapets drift- og vedlikeholdsdirektør Nils Fredrik Skau gikk i april inn i rollen som styreleder i organisasjonen.



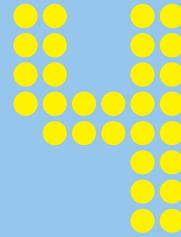
ENERGI- OG MILJØANALYSE

I samarbeid med Enova ble det gjennomført energi- og miljøanalyse på 55 av selskapets eiendommer. Analyserapporten foreslår ulike tiltak som forventes å spare energiforbruket på de ulike eiendommene. I Kongensgate 87 i Trondheim anslås det at energiforbruket kan reduseres med cirka 19 prosent.



KOSMORAMA

Entra er hovedsponsor i Kosmorama filmfestival i Trondheim. Samarbeidet mellom Entra og Kosmorama har medført at festivalen nå er en vesentlig bidragsyter for å utvikle et aktivt film- og filmproduksjonsmiljø i Midt-Norge.



KAMP MOT LEGIONELLA

I Kongsgaard Allé 20 i Kristiansand skal det bygges Norges første anlegg av typen «Anodix». Anlegget benytter elektriske ioner for å drepe legionella. Hvis alt går etter planen, kan vannet i varmtvannsberederne senkes med 20 grader uten risiko for bakterieoppblomstring. Reduksjon i energiforbruket og i bruken av kjemikalier vil medføre store miljøbesparelser.



STORKONTROLL PÅ BYGGEPLASSER

Det ble gjennomført to store kontroller av utvalgte leverandører og fagarbeidere på utvalgte byggeplasser i Oslo-regionen. Det ble ikke avdekket kritikkverdige forhold ved disse kontrollene. Kontrollene omfattet blant annet kontroll av id-kort, arbeidsavtaler og lønnsbetingelser.

MILJØFYRTÅRN

Fylkesmannen i Troms, Statens vegvesen og Troms fylkeskommune i Strandveien 13 i Tromsø ble sertifisert som Miljøfyrtårn. Miljøfyrtårn er en sertifiseringsordning til bruk på virksomhetsnivå.



Vårt samfunnsansvar

I Entra er det utarbeidet en handlingsplan for samfunnsansvar, og det er etablert tverrfaglige arbeidsgrupper innen miljø, HMS, samfunnsansvarlige innkjøp og etikk. Gruppene rapporterer til en styringsgruppe for samfunnsansvar, som skal påse at handlingsplaner blir satt ut i livet. Retningslinjer og rutiner for samfunnsansvar er en del av selskapets kvalitetssystem, som integrerer strategi, samfunnsansvar og eierstyring og selskapsledelse.

MILJØ

Som en stor eiendomsaktør og betydelig byggherre, er det et mål for Entra at eiendommene skal utgjøre minst mulig belastning på miljøet. Samtidig skal selskapet bidra til god utnyttelse av energi og andre ressurser. Gjenbruk av bygningsmaterialer og bruk av miljøvennlige materialer er derfor noe som vektlegges. Det skal benyttes vannbåren varme der det er mulig, noe som muliggjør bruk av ulike energibærere som varmepumper og fornybare energiformer.

Entra ønsker å redusere energiforbruket i utleide bygninger med 10 prosent, mens forbruket i nybygg skal minimum følge gjeldende EU-direktiv.

Miljøarbeidet i Entra følges opp av en arbeidsgruppe, som har utviklet en handlingsplan som gjelder i perioden 2007–2009.

Enova

Enova skal fremme en miljøvennlig omlegging av energibruk og

energiproduksjon i Norge, og samarbeid med næringsliv er avgjørende for å få til dette. De fire Enova-prosjektene som startet i 2006 og 2007 for de fire regionene, ble videreført i 2008.

Målet for Entra med Enova-prosjektene er å redusere energibruk i bygningene som inngår i prosjektene, og det konkrete målet er satt til 19 GWh. Energi- og miljøanalyser som er utført på halvparten av byggene, har avdekket et innsparingspotensial på ca. 18 GWh. Hittil i prosjektperioden er spesifikt energibruk redusert med omlag 9 prosent.

Entras energiforbruk ligger under gjennomsnittet for Enovas bygningsstatistikk. Totalt er 770 000 m² av selskapets eiendomsmasse inkludert i løpende Enova-støttede energispareprosjekter. Det gjennomføres også enkeltstående nybyggprosjekter med Enova-støtte.

Region Østlandet

I Region Østlandet inkluderer ENOVA-prosjekter cirka 480 000 m², og det er oppnådd en reduksjon i energibruken på ca 4 GWh/år. Det er gjennomført energi- og miljøanalyser for ca 75 prosent av bygningsmassen som har avdekket tiltak med beregnet energibesparelse på ca 15 GWh/år. Det opprinnelige energimålet var ca 11 GWh.

Tiltakene som avdekkes og lønnsomhetsberegnes i energi- og miljøanalysene, vil implementeres i de årlige vedlikeholdsplaner og vurderes sammen med rehabiliteringer.

Region Vestlandet

I Region Vest er ca 115 000 m² eiendommer inkludert i prosjektet. Eiendommene har foreløpig ikke oppnådd vesentlig energibesparelse. Dette skyldes at det ikke er investert i energibesparende tiltak i byggene og at det har vært varierende drift og utleie i byggene det siste året. Det er gjennomført energi- og miljøanalyser som har avdekket tiltak med beregnet energibesparelse på ca 1,2 GWh/år. Det opprinnelige energimålet var ca 3 GWh. Energibesparelsen (ift gjeldende tekniske forskrifter) for nybygget «Nonnen» kommer i tillegg.

Region Midt- og Nord-Norge

Rundt 100 000 m² eiendommer i region Midt- og Nord-Norge omfattes av prosjektet, og det er foreløpig oppnådd en besparelse på ca 0,5 GWh/år. Det er gjennomført energi- og miljøanalyser som har avdekket tiltak med beregnet energibesparelse på ca 1 GWh/år. Det opprinnelige energimålet var ca 2,6 GWh. I tillegg kommer energibesparelsen for noen nybygg.

Region Sørlandet

Region Sørlandet inkluderer ca 73 000 m² eiendommer, og det er oppnådd en reduksjon på rundt 0,9 GWh/år. Det er gjennomført energi- og miljøanalyser som har avdekket tiltak med beregnet energibesparelse på ca 0,8 GWh/år. Det opprinnelige energimålet var 2,1 GWh for de eksisterende bygningene.

Avfallssortering

Selskapet har i 2008 videreført systemet med energi- og avfallsrapportering for alle eiendommene. Avfallsmengder for ulike avfallstyper blir synliggjort per måned. Avfallsmengder og energibruk kan sammenlignes med bygninger

av tilsvarende bygningskategori, og resultatene synliggjøres og presenteres jevnlig i brukermøter for å motivere leietakerne til å redusere energiforbruk og avfallsmengder.

Det arbeides med å redusere mengden restavfall som genereres fra leietakerne i bygningsmassen. Målet er å redusere restavfallet til 30 prosent av totalt produsert avfallsmengde.

Selskapet har startet installasjon av automatisk avlesning av vannforbruk (mengdeoppfølging/alarm) på den enkelte eiendom.

Et av de viktigste bidragene til en effektiv ressursutnyttelse er arealeffektivitet. Entra arbeider aktivt med å introdusere nye arbeidsformer og bidra til rasjonell arealutnyttelse av alle eiendommene. Entra har i denne sammenheng i flere utviklingsprosjekter engasjert en ekstern rådgiver for å få til gode prosesser i arbeidsplassutviklingen.

Web-basert overvåking og styring

FDV-web og EOS-logg er to web-baserte styringssystemer som Entra bruker aktivt. FDV-web sikrer kontroll og tilsyns-rutiner med selskapets eiendommer, og gir driftspersonalet oversikt over hvilke rutiner som skal gjennomføres til enhver tid. Dette gjelder alt fra rutiner knyttet til brann til rutiner for å fange opp for eksempel legionella-bakterier i byggene.

EOS-loggen brukes for å loggføre og styre forbruk knyttet til vann, energi og avfall. Systemet brukes av selskapets driftspersonell for å dokumentere og følge opp utviklingen innen disse områdene.

Entra deltar i miljønettverket Grønn Byggallianse, som arbeider for økt miljøeffektivitet i byggenæringen.

Nøkkeltall	enhet	2007	2008	MÅL
Andel bygg med måling av elektrisitetsforbruk	%	90	99	100
Forandring i elforbruk	%	-6	-9	-10
Andel bygg med måling av vannforbruk	%	75	94	100
Andel bygg med måling av avfallsforbruk	%	43	68	100
CO2 utslipp	TONN	52	49	-
Andel energikilder med fossile brensel	%	1	2	0
Andel energikilder med fornybare kilder/fjernvarme	%	25	22	ØKT ANDEL

FORSKNINGS- OG UTVIKLINGSPROSJEKTER

Entra Eiendom deltar i følgende FoU-satsinger:

GLITNE (Utvidet produsentansvar for bygg)

Dette er et FoU-prosjektet i regi av Norges Forskningsråd. Hovedmålet med prosjektet er å utvikle mer miljøvennlige bygg gjennom økonomisk verdsetting av miljøeffekter.

Prosjektet har deltakere fra hele bransjen, bl.a. Statsbygg, NCC, Veolia, Statens Byggeteknisk Etat, Finansnæringens hovedorganisasjon, Bellona, Snøhetta, SINTEF Byggforsk og Standard Norge.

Prosjektet har utviklet et verktøy som skal testes ut. Som case til denne uttestingen bidrar Entra med eiendommer i Alnafossen og Sverres gate.

Helse og Lys

Dette er et nasjonalt FoU-program med forankring i Drammensregionen og kunnskapsmiljøet ved Papirbredden Eiendom.

Programmet er finansiert av Innovasjon Norge og Norges Forskningsråd.

Innenfor dette programmet utvikler Entra kvalitetsmål for belyningsanlegg i næringsbygg sammen med aktører fra alle ledd i næringskjeden. Dette er en del av aktiviteten i Helse og Lys for å styrke bestillerkompetansen hos beslutningstakere i eiendomsbransjen.

LECO (Low Energy Commercial Buildings)

Dette er et FoU-prosjekt i regi av SINTEF Byggforsk for å utvikle energieffektive næringsbygg for fremtiden. Hovedmålet for prosjektet er sammen med bransjen utvikle løsninger slik at:

- Eksisterende bygninger vil kunne redusere sin energibruk med 50 prosent (150 kWh/m² år)
- Nye bygg vil trenge kun 25 prosent (75 kWh/m² år) av dagens energibruk
- Grunnlaget kan legges for å etablere bygg med energibehov lik 10 prosent (30 kWh/m² år) av dagens energibruk
- Effekttoppene reduseres drastisk (50-75 prosent reduksjon)
- Tiltakene lar seg gjennomføre med akseptabel lønnsomhet (LCC analyse)

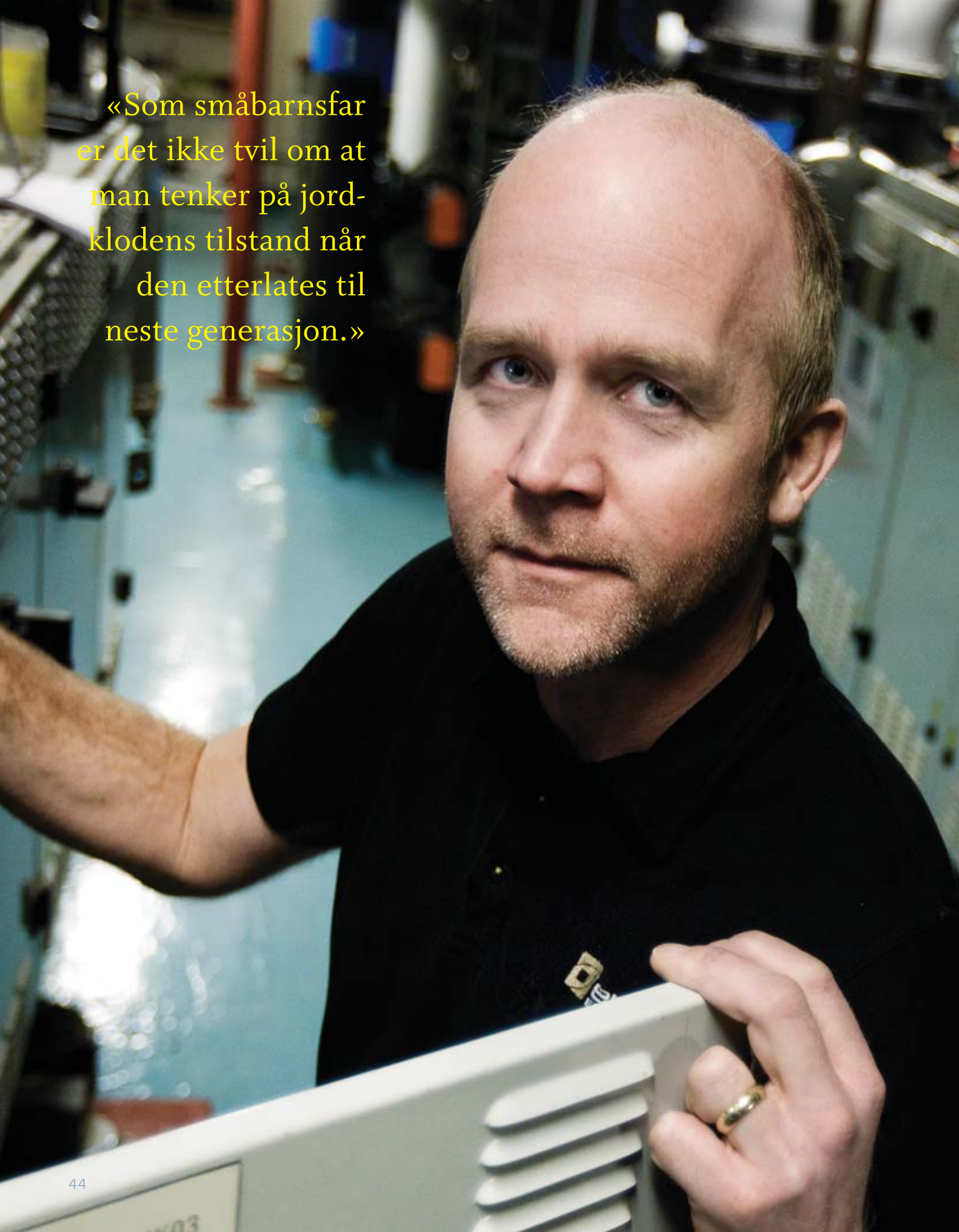
«Det er et mål for Entra at eiendommene skal utgjøre minst mulig belastning på miljøet.»

INTEND (Integrert Energidesign i offentlige bygg)

Dette er et EU-prosjekt, hvor det er utviklet en metode/prosess for utvikling av energieffektive bygg. Prinsippet er at hvis flere fagfelt involveres i en tidligfase av planprosessen og fokuserer på husets passive egenskaper (dagslys, passiv solvarme, bygningsintegrert ventilasjon, isolering, solavskjerming osv.), kan energibesparelse og godt innneklima oppnås med relativt liten innsats. Dette, samt fokus på Life Cycle Cost (LCC) for å øke forståelsen av kostnader over livslengden til et bygg, karakteriserer IED. Resultatet skal være energieffektive løsninger med mindre tekniske installasjoner, vesentlig lavere driftskostnader og et bedret innneklima.

Entra bidrar med prosjektene i Prof. Olav Hanssensvei 10 i Stavanger og Middelthuns gate 29 i Oslo for uttesting av metodikken.

«Som småbarnsfar er det ikke tvil om at man tenker på jordklodens tilstand når den etterlates til neste generasjon.»



Tar eierskap til miljøresultater

Driftsleder Tom Ivar Riseth vant Entras interne miljøpris i 2008 for resultatene han oppnådde gjennom ulike energisparetiltak i Biskop Gunnerus gate 14 – hovedkontoret til Entra Eiendom. Riseth har tatt initiativ til flere sparetiltak som til sammen har medført betydelige innsparinger på energiforbruket i bygget.

– I tillegg til å gjøre jobben sin, har Riseth vist en positiv og aktiv holdning til energi og miljø. Han har arbeidet systematisk over tid og oppnådd gode resultater i et bygg som nylig var totalrenovert – slik at mye måtte til for å få enda lavere energibruk, sier juryleder Carl Henrik Borchsenius.

Drifter Postgirobygget

Tom Ivar Riseth kom til Entra i januar 2003 etter flere år som servicetekniker innen byggautomasjon. Han hadde med andre ord kompetanse innen automatisk styring av SD-anlegg, ventilasjon, kjøling, varme og belysning. Han ble ansatt for å drifte Biskop Gunnerus gate 14, eller det gamle Postgirobygget, som da var i sluttfasen av en totalrehabilitering. De første seks månedene deltok han i slutføringen av rehabiliteringen og brukte tiden til å gjøre seg kjent med de tekniske anleggene. Med unntak av to soilrør og tre kjølemaskiner var det kun nye tekniske installasjoner i bygget.

De første leietakerne flyttet inn våren 2003 og de driftsansvarlige på gigantbygget brukte de første 18 månedene til å bli kjent med alle installasjonene. I løpet av vinteren

2004 ble de første målerne for registrering av energiforbruk installert, og de første historiske forbruksdata i anlegget stammer fra januar 2005.

Tiltakene

Det første tiltaket for å begrense energiforbruket var gjenvinning av kondensatorvarme fra en av kjølemaskinene. I mars ble de første fem anleggene for å rense vannet i varme/kjøleanlegg installert for å unngå gjengroing og dermed bedre drift av pumper og ventiler. Anleggene bidrar også til å hindre korrosjon. Optimalisering av ventilasjonsanlegg, kjøling og varme ble gjort fortløpende sammen med etterisolering av pumper og ventiler i varme- og kjølesentral. Varmegjenvinnerne på ventilasjonsanleggene ble omprogrammert slik at energien i luften inne gjenvinnes når utetemperaturen er høyere enn innnetemperaturen.

Resultatet

I 2005 var energiforbruket i bygget 268 kWh per kvadratmeter. I 2008 var dette redusert til 227 kWh. Totalforbruket



er redusert fra 13 millioner kWh i 2005 til 10,9 millioner kWh i 2008, med andre ord en samlet innsparing på 2,1 millioner kWh. Sammenliknet med en gjennomsnittlig treroms leilighet med forbruk på 10 000 kWh, tilsvarer innsparingen forbruket til godt over 200 leiligheter.

Motivasjon

Tom Ivar har selv tatt initiativet til å gjennomføre de fleste energisparingstiltakene. Han er svært fornøyd med å ha fått anledning til å teste ulike tiltak.

– Entras tekniske ansvarlig på bygget har hele tiden gitt meg tillit og nødvendige midler for å gjennomføre ideene. Selv om enkelte tiltak har gitt begrensede resultater, har de fleste resultert i betydelige innsparinger.

Det er veldig inspirerende å se resultatene av de ulike tiltakene, sier Riseth.

Fra kroner til miljø

Til å begynne med var motivasjonen å begrense forbruket av energi for å tjene penger. Uten de potensielle økonomiske gevinstene tror han ikke han hadde fått anledning til å gjennomføre investeringene de første årene. I takt med økt bevissthet rundt miljø i samfunnet generelt, og i Entra spesielt, har motivasjonen til Riseth endret seg.

– Filmen «An Inconvenient Truth» av Al Gore var en skikkelig vekker for mitt miljøengasjement. Kunnskapen vi nå har om den globale oppvarmingen er alene en voldsom motivasjon for å begrense energiforbruket. Som småbarnsfar



«I 2009 er det begrensing av avfallsmengde og sortering av avfall til gjenbruk som er hovedsatsingsområdene.»

er det ikke tvil om at man tenker på jordklodens tilstand når den etterlates til neste generasjon, sier Tom Ivar Riseth.

Ny hovedsatsing

Tom Ivar har nye ideer for videre energisparingstiltak i tiden som kommer. Nå er det likevel avfallshåndtering og kilde-sortering som har mye av hans oppmerksomhet. I 2009 er det begrensing av avfallsmengde og sortering av avfall til gjenbruk som er hovedsatsingsområdene. Riseth synes det er gledelig at han opplever stort engasjement og påtrykk fra leietakere i dette arbeidet, noe som er ekstra motiverende. I 2008 ble 62 prosent av totalt 380 tonn avfall sortert. Målsettingen er 80 prosent.

– Stolt av innsatsen

Dersom forslag fra ansatte medfører innsparinger eller effektiviseringer i et bygg, vil Entra forsøke å videreføre tiltaket i hele eiendomsporteføljen. Dette har med erfarings-overføring og kontinuerlig forbedring å gjøre.

– For oss er det viktig å motivere ansatte til å drive nybrottsarbeid og å inspirere til å komme med forslag og ideer som forbedrer selskapet og driften ytterligere. Forslag fra våre ansatte har medført store innsparinger og gjort at selskapet stadig leverer bedre miljøresultater. Det er jeg stolt av, sier drifts- og vedlikeholdsdirektør i Entra, Nils Fredrik Skau.

Bruk og vern

Et viktig miljøaspekt og en del av Entras samfunnsansvar er kulturminnevern, som i hovedsak dreier seg om bygninger og bygningsmiljøer.

Antikvariske og kulturhistoriske verdier skal håndteres ansvarsfullt, og dette oppnås best gjennom kontinuerlig bruk. Entra har en rekke verneverdige bygninger. Særlig viktige er de gamle tollbygningene. Bygninger som representerer velferdsstatens framvekst etter krigen og store kontorbygninger fra 1970-tallet inngår også i denne kategorien, sammen med alminnelige murgårder fra perioden 1850 til 1900.

Dialog med vernemyndigheter

Et nært samarbeid med vernemyndighetene er viktig i forhold til forvaltning og videreutvikling av en verneverdig eiendom. Det er utfordrende å finne løsninger som tilfredsstillende lovnormerte krav til kvalitet, moderne behov for funksjonalitet og samtidig ivaretar kulturminnehensynet.

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

Verneplanen ble anbefalt av Riksantikvaren som grunnlag for forvaltningen av eiendommene, og vil bli en integrert del av forvaltnings-, drifts- og vedlikeholdssystemet i selskapet.

I tillegg til etablering av verneplan, dokumentasjon og tilhørende forvaltningsplaner, utarbeides det rutiner for håndtering av eiendommene med hensyn på kulturminneverdier ved kjøp og salg. Dette arbeidet består i å oppgradere og kvalitetssikre allerede utarbeidede rutiner i Entras kvalitetssystem slik at de er i samsvar med statlige pålegg og sikrer den interne håndteringen.





KALFARVEIEN 31

Ringen ble sluttet. Medisinsk fødselsregister ved Universitetet i Bergen flyttet inn i Kalfarveien 31 i 2002. Med denne institusjonen som leietaker ble det igjen medisinsk forskning i den historiske bygget. Fødselsregisteret har et unikt kulturminne som ramme for sin epidemiologiske registerforskning som har røtter til 1800-tallets lepraarbeid.

«Pleiestiftelsen for spedalske nr. 1» var navnet bygget fikk da det stod ferdig til bruk 12. juni 1857. Bygningen har en historie som inneholder både storhet og lidelse. Lidelsen er knyttet til de huset ble bygget for, de levende døde – de spedalske. Storheten er knyttet til anleggets størrelse på 8 069 m², sannsynligvis Nordens største trebygning, men også ved at sykehuset var flaggskipet i verden for 1800-tallets lepraarbeid.

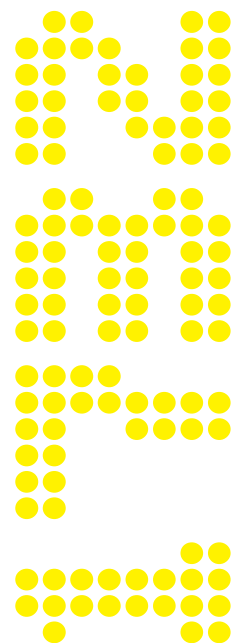
En av Bergens mest kjente menn, Gerhard Armauer Hansen, drev medisinsk forskning i Kalfarveien 31 og det var her leprabasillen ble oppdaget for første gang, og som senere førte til bekjempelse av sykdommen. Entra ønsker at mest mulig av det gamle miljøet tas vare på for å fortelle om historien til dette enestående huset. Samtidig skal anlegget ivareta våre leietakeres krav til et funksjonelt bygg.



KONGENS GATE 85

Dette bygget gjennomgikk sine første ombygginger på 1770-tallet, og har gjennom alder alene en vesentlig kulturminneverdi. Byggets historie gjør det ikke mindre spennende. Fra bygget ble reist i 1732 var det i utgangspunktet en arbeidsanstalt, men i løpet av 1700-tallet fikk institusjonen preg av å være en straffeanstalt. Tukthuset fungerte fra 1737 til 1830 i tillegg som kurstue for syfilispasienter.

Fra 1885 var institusjonens offisielle navn Trondhjems straffeanstalt, mens det fra 1909 til 1971 fungerte som landsfengsel. Huset på cirka 1 000 kvadratmeter er landets eldste institusjonsbygg i sitt slag, og et viktig sosialhistorisk minnesmerke. Tukthuset er administrativt fredet.





MIDDELTHUNS GATE 29

Den nasjonale satsingen på kraftutbygging etter krigen medførte at Norges Vassdrags- og elektrisitetsvesen (NVE) vokste seg stor, fordelt på flere steder i Oslo. Etatens stadig voksende administrasjon hadde behov for å samles under ett tak. Da Middelthuns gate 29 sto ferdig i 1964 var bygget på 21 105 kvadratmeter spesialtilpasset behovet til NVE.

Med Frognerparkens åpne arealer som nærmeste nabo mot vest og sør, og i umiddelbar nærhet til trafikknutepunktet Majorstuen, var beliggenheten perfekt. Bygningen er langstrakt og buet med tverrstilt bakfløy i modernistisk stil. Den buede formen gir bygget et monumentalt preg, og skiller seg fra lignende bygg fra perioden. Bygget er et offentlig signalbygg med kulturhistorisk verdi.



Spleiselag for byen

Etter mange års samtaler inngikk Oslo kommune og Entra Eiendom den 5. mars 2008 avtale om totalrehabilitering av de verneverdige byggene i Pilestredet 30 A, B og C.

Pilestredet 30 er en del av et verneverdig kvartal oppført på slutten av 1860-tallet. Bygningsmassen var i meget dårlig stand, og hadde behov for sanering av råte og sopp samt vesentlige ombygginger. Fasadene hadde stor bevaringsverdi og det var en forutsetning at rehabiliteringen skulle skje i tett dialog med byantikvaren.

Leiligheter og museum

Partene ble enige om at Entra skulle totalrehabilitere hele anlegget og tre momenter var avgjørende for rehabiliteringen:

- Det skulle etableres et ungdomshus tilpasset behovene til Blitz i Pilestredet 30 C
- Det skulle etableres leiligheter for disposisjon av Kirkens Bymisjon i ti år til benyttelse for byens vanskeligstilte i eiendommens del A og hoveddelen av B
- Det skulle etableres en museumsleilighet i Pilestredet 30 B. Leiligheten etableres der Munchfamilien flyttet inn da gården sto ferdig i 1868. Her ble de boende til 1875, inntil Edvard Munch var 12 år. Entra har forpliktet seg til å sette i stand museumsleiligheten med tilgang for publikum

Blitz

Pilestredet 30 C skal fortsatt eies av Oslo kommune når arbeidet er ferdig, men skal da disponeres av Blitz. Etter ombygging og rehabilitering skal eiendommen romme

kantine, øvingslokaler, studio for radiOrakel samt et nytt konsertlokale. I tillegg til at fasadene vil fremstå som da de var nye, vil den største endringen være den nye konsertsalen. Nybygget bygges i den tidligere bakgården, med fasade mot Nordahl Bruns gate.


Museumsleilighet

Ved etableringen av Munchleiligheten er nytenkning en forutsetning. Resultatet skal ikke vise tydelige spor etter historiens gang, men være en «frysning» til en bestemt tid. Dessverre er leiligheten mangelfull og i dårlig forfatning, et inntrykk som forsterkes av de grove sporene etter undersøkelsen som er blitt foretatt for å kartlegge råteskader.

Det vil være nødvendig å supplere en god del interiørelementer med tilsvarende fra resten av bygningen og især fra nabohuset 30 A. De to bygningene ble oppført samtidig, er nært beslektet og inneholder en rekke interiørelementer med samme utseende og mål. Det skal gi et bilde av perioden da leiligheten var ny. Overflatene skal bære et preg av dette, noe som betyr at de må renses, slipes og behandles. Eksempelvis må takrosettene og takgesimsen renses for mange tykke malinglag som i dag gir dem en ukurant form.

Kirkens Bymisjon

Tidlig i prosessen ble Kirkens Bymisjon en samarbeidspartner i prosjektet. Entra og Oslo kommune så behovet for flere boliger til byens vanskeligstilte.



«Etter ombygging og rehabilitering skal eiendommen romme kantine, øvingslokaler, studio for radiOrakel og et nytt konsertlokale.»

Kirkens Bymisjon ble valgt som samarbeidspartner og skal forvalte boligene i ti år. Det bygges og innredes 16 boenheter etter et romprogram utarbeidet av Kirkens Bymisjon, som innebærer en blanding av ulike bofellesskap og leiligheter.

Utvendige arbeider ferdig

Prosjektet ble satt i gang andre kvartal 2008 med forventet rehabiliteringstid på 15 måneder.

– Etter først å ha gjennomført et svært omfattende sanering av bærende konstruksjoner som var rammet av sopp og råte, ble alle bærende elementer gjenoppbygget. Både taket og fasadene er ferdig, og vi er godt i gang med de innvendige arbeidene, sier Bjørn Holm, prosjekt- og utviklingsdirektør i Entra. Planlagt ferdigstillelse er høsten 2009.

Kunst

Kunst i offentlige rom (KORO) er et statlig forvaltningsorgan under kultur- og kirkedepartementet. Staten bevilger midler som KORO forvalter på statens vegne, til anskaffelse av kunst til statlige bygg og eiendommer. Entra Eiendom har mottatt en rekke kunstverk av KORO, og er pålagt ansvaret for daglig forvaltning, drift og vedlikehold av denne kunsten. Sommeren 2008 ble all kunst i Entrass bygg kartlagt, og alle kunstverk i Oslo er dokumentert med bilder. Det er også kartlagt og registrert kunst som Entra Eiendom eier, uavhengig av KORO. Ifølge åndsverkloven er det i utgangspunktet ikke adgang til å foreta endringer i kunstverk, og det er viktig at kunstverkene blir ivarettatt på best mulig måte. Ved å gjennomføre en kartlegging har Entra ønsket å øke bevisstheten for bevaring, vedlikehold og dokumentasjon av den kunsten selskapet forvalter og eier.





Sosialt ansvar

Etiske retningslinjer

For å lykkes forretningsmessig er Entra avhengig av tillit fra omgivelsene, kunder og samarbeidspartnere. Sammen med selskapsverdiene skal selskapets etiske retningslinjer støtte selskapet og medarbeiderne når oppgaver skal løses og beslutninger fattes. Selskapets etiske retningslinjer gjelder for alle ansatte, uansett stilling. De etiske retningslinjene ligger i selskapets Kvalitetssystem og er tilgjengelig for alle ansatte via intranettet.

Entras etiske visjon er:

«Entra Eiendom opptrer redelig og ansvarlig i alle sam-

menhenger. Vi aksepterer ikke brudd på etiske og moralske spilleregler og misbruker ikke makt.»

Entras overordnede etiske mål er:

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



«Entra Eiendom
opptrer redelig og
ansvarlig i alle
sammenhenger. Vi
aksepterer ikke brudd
på etiske og moralske
spilleregler og mis-
bruker ikke makt.»

Retningslinjer for gaver og representasjon samt etiske retningslinjer for leverandører ble utarbeidet i 2007. I tråd med selskapets handlingsplan for samfunnsansvar 2007-09, ble det i 2008 jobbet med implementering og kulturutvikling. Målet er å etablere god kunnskap om de etiske retningslinjene, samt etablere en kultur som gir trygghet for å ta opp etiske dilemmaer.

De etiske retningslinjene ble utsendt til alle ansatte i forkant av medarbeidersamtalene ved starten av året, og ble dermed en del av samtalene. Alle ansatte har underskrevet på retningslinjene, og medarbeidersamtalen anses som en effektiv og god arena for dialog rundt etiske spørsmål.

Ordningen med et ombud som håndterer varsel på brudd på etiske retningslinjer eller gjeldende lov, er utviklet videre. I tillegg til den interne varslingsveien, er det etablert og gjort kjent en rutine for ekstern varslingsveien til et advokatkontor.

I forbindelse med en samling for alle ansatte høsten 2008, ble det gjennomført dilemmatrening, ulike etiske problemstillinger ble diskutert og avveid. Erfaringene fra denne øvelsen var overveiende meget gode, og skal følges opp videre og videreutvikles.

«Entra skal fremstå som en profesjonell, ryddig og krevende kunde i leverandørmarkedet.»



Leverandører og innkjøp

I 2008 kjøpte Entra varer og tjenester for i overkant av 1,5 milliarder kroner. Selskapet hadde cirka 23 000 inngående fakturaer og innkjøpene var fordelt på rundt 1 700 aktive leverandører. Med så betydelige innkjøp og transaksjoner følger et stort ansvar. Derfor er det avgjørende at selskapet er tydelige i innkjøpsprosessen, og at viktige forhold ivaretas. Tilbydere skal likebehandles, miljø- og arbeidstakerrettigheter hensyntas og lover, forskrifter og retningslinjer følges.

Mål

Entra skal fremstå som en profesjonell, ryddig og krevende kunde i leverandørmarkedet. Anskaffelser skal gjennomføres på en slik måte at selskapets samfunnsansvar ivaretas gjennom hele anskaffelsesprosessen og i den endelige leveransen. Samtidig skal innkjøpsvirksomheten sikre konkurransedyktige vilkår for varer og tjenester levert til Entra.

Entras samfunnsansvar skal ivaretas i prosessen uavhengig av om innkjøpsaktivitetene foretas av Entras ansatte direkte eller av rådgivere / forretningspartnere som opptrer på selskapets vegne.

Kvalitetssikring av leverandører

Kvalitetssikring av leverandørmassen er et sentralt virkemiddel for å ivareta Entras samfunnsansvar. Et eget avtaledokument som tydeliggjør Entras verdigrunnlag skal følge alle bestillinger og avtaleforhold. Dokumentet stiller krav til leverandørens etikk og HMS. Videre sikrer dokumentet at kravet om et Velfungerende Arbeidsliv blir ivaretatt i egen og i underleverandørers virksomhet. Innsynsretten som er regulert i retningslinjene, sikrer Entra muligheten til å etterpøve at selskapets krav blir innfridd i leverandørleddet.

Kvalitetssikring av rammeavtaleleverandører foregår dessuten ved krav om signert HMS-erklæring, kredittsjekk,

samt dokumentasjon på betalte skatter og avgifter før avtale inngås. Underveis i leveranseperioden følges rammeavtaleleverandørene opp gjennom faste møter.

Leverandørrevisjoner

Det er gjennomført to leverandørrevisjoner av større byggeprosjekter i 2008, der leverandørenes etterlevelse av kravene til samfunnsansvar ble kontrollert. Revisjonene har ikke avdekket vesentlige avvik. Det vil bli gjennomført nye revisjoner i 2009.

Rammeavtaler

Det er inngått 38 nye regionale og landsdekkende rammeavtaler i 2008. Gjennomgang av avtaleutnyttelsen innenfor Drift og vedlikehold (DV) viser gode trender. Lojaliteten har vært opp mot 90 prosent på etablerte rammeavtaler, mens den er noe lavere der avtaleporteføljen ikke har vært operativ gjennom hele året.

Ny innkjøpsmodul

I løpet av året er det utviklet en innkjøpsmodul som implementeres i Drift og vedlikeholdsavdelingen primo 2009. Dette skal sikre at alle forespørsler og bestillinger av driftskjøp blir sporbare og etterprøvbare. Tiltaket vil bidra til å ytterligere øke rammeavtalelojaliteten i 2009.

Felles prosjekttrom

Gjennom samarbeid med DV er det i 2008 tatt i bruk webbasert prosjekttrom for å håndtere DV sin løpende prosjektportefølje. Her legges maler, instruksjoner og løpende dokumentasjon i det enkelte prosjekt, som ansatte, rådgivere og samarbeidspartnere skal benytte når de jobber for Entra. På denne måten kvalitetssikres innkjøpsprosessen for anskaffelser foretatt av tekniske rådgivere på Entras vegne.



HMS (Helse, Miljø, Sikkerhet)

Entra skal unngå farlige situasjoner og uønskede hendelser gjennom systematisk og forebyggende HMS-arbeid. Selskapets overordnede mål er å være best i bransjen innen HMS. I tillegg skal kunnskap, lojalitet og aktiv medvirkning bidra til stadig bedre arbeidsmiljø, kundebehandling og ivaretagelse av selskapets materielle verdier og omdømme.

Delmål for HMS for perioden 2007-2009:

- Sykefravær på 5 prosent eller lavere
- Gjennomsnittlig avgangsalder på minimum 65 år for ansatte
- H verdi på byggeprosjekter < 5 (H-verdi måles som antall skader med fravær per million arbeidede timer)

I 2002 ble det undertegnet en avtale om inkluderende arbeidsliv med Trygdeetaten (NAV) med spesielt fokus på å forebygge sykefravær. I 2008 har Entra hatt spesielt fokus på forbedring av rutiner for aktiv sykefraværsoppfølging og forebygging av sykefravær. Dette er nå implementert i selskapet. I 2009 vil alle mellomledere få opplæring. Det vil bli gjennomført samlinger for alle medarbeidere hvor forbedring av rutineene for aktiv sykefraværsoppfølging og forebygging av fravær er tema. Det vil også bli fokusert på den enkeltes medvirkningsplikt i forbindelse med tilrettelegging av arbeidsoppgaver.

Sykefraværet for 2008 var på 4,1 prosent og er innenfor

målsettingen for perioden. Dette er en reduksjon i sykefraværet sammenlignet med 2007.

Gjennomsnittsalderen i Entra var i 2008 46,5 år – 44 år for kvinner og 47 år for menn. Gjennomsnittlig avgangsalder i 2008 var 62,6 år, som er en moderat økning fra 2007, hvor tilsvarende tall var 62,25 år. Siden 2004 har gjennomsnittlig avgangsalder variert mellom 60,5 og 64 år. Livsfasepolitikken i Entra består av forskjellige virkemidler, som har til hensikt å legge forholdene til rette for at den gjennomsnittlige avgangsalderen i selskapet skal øke.

I 2008 er det gjennomført ett seminar for å øke forståelsen og kompetansen om forebygging av stress. I samarbeid med Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap ble det i 2008 gjennomført en krise- og beredskapsøvelse. Over 30 ansatte ble øvet med fokus på følgende hovedområder; ansvar, roller, samordning, koordinering samt kommunikasjon og omsorg for rammede og berørte.

H-verdi

Entra Eiendom AS har følgende måltall for sitt HMS-arbeid:

Visjon: H-verdi = 0

Målsetting: H-verdi < 5

Virkelig H-verdi per desember 2008 var 14,9 (14 fraværsskader på 942 000 timer, 29 ulykker uten fraværsskader og 405 rapporterte uønskede hendelser).



«Entra skal unngå farlige situasjoner og uønskede hendelser gjennom systematisk og forebyggende HMS-arbeid.»


HMS i byggeprosjekter

Det inntraff i 2008 en arbeidsulykke med døden til følge. Det er foreløpig ikke mottatt noen rapport etter granskingen til Politiet og Arbeidstilsynet.

Det har i 2008 vært stort fokus på HMS i byggeprosjekter. Det ble gjennomført HMS-revisjoner ved to av Entras byggeprosjekter. Revisjonene ble gjennomført i regi av Norconsult AS på prosjektene Romerike politikammer og Kjørbo politikammer. Revisjonen omfatter en gjennomgang av HMS-systemet til utførende entreprenør, etterlevelse av krav fra Entra Eiendom AS og befaringsområdene for å se at HMS blir ivaretatt i praksis. Observerte avvik blir behandlet og lukket i etterfølgende byggemøter.

Ved alle eiendommer i Entra gjennomføres årlige verne-runder og sikkerhetsanalyser. HMS-ansvarlig og Hovedverneombud gjennomfører verne-runder og sikkerhetsanalyser i samarbeid med driftsansvarlige/driftskoordinatorer og lokale verneombud. Vernerundene og sikkerhetsanalysene sammenstilles i en sluttrapport, som danner grunnlaget for en forbedringsplan og hvor ansvar for oppfølging tildeles. Registrerte antall avvik er redusert i 2008.

Nøkkeltall	enhet	2007	2008	mål
Antall ansatte (konsern)	ANTALL	151	160	-
Antall årsverk (konsern)	ÅRSVERK	144	158,5	-
Utskifting av personell (turnover) (konsern)	%	10	10,3	4-12
Utskifting av personell, unntatt naturlig avgang (turnover) (konsern)	%	8	9	2-8
Sykefravær i Entra	%	4,8	4,1	<5
Langtidssykefravær (mer enn 16 dager) i Entra	%	3,4	2,5	-
Andel ansatte som er godt fornøyd med å arbeide i Entra	%	90	89,6	ØKT ANDEL
H verdi	H-VERDI	11	14,9	5
Byggeplassrevisjoner	ANTALL	4	2	-



«Entras ansatte skal gjenspeile samfunnet selskapet opererer i.»

Mangfold

Entra mener mangfold er noe selskapet må tilstrebe for å kunne være konkurransedyktige – både i forhold til å drive forretning, i forhold til å være nyskapende og i forhold til å tiltrekke seg mennesker og samarbeidspartnere. Entras ansatte skal gjenspeile samfunnet selskapet opererer i.

Entra har følgende overordnede mål for mangfold:

- Rekruttere flere kvinner til selskapet
- Ansette flere personer med utenlandsk opprinnelse
- Gjennomføre en aktiv seniorpolitikk som bidrar til at eldre arbeidstakere står lengre i jobb

Disse målene er innarbeidet i selskapets kvalitetssystem ved at det er utarbeidet strategiske føringer, retningslinjer og rutiner. Det er også innarbeidet i rekrutteringsprosedyrene og det er fokus på at lønns- og arbeidsforhold ikke skal være

diskriminerende. Rekrutteringsprosessen er også tilpasset selskapets ambisjoner for å fremme ansettelse av personer med utenlandsk opprinnelse.

Entra har samarbeidet med «Vålerenga mot rasisme» om prosjektet «Jobbsjansen». Dette er et tilbud om arbeidstrening til ungdom uten skoleplass eller jobb, mellom 17 og 23 år og med ulik etnisk opprinnelse. Entra har i 2008 hatt to ungdommer under opplæring som en del av dette prosjektet, og begge ble etter prosjektet tilsatt i selskapet.



De ansatte i Entra er nøkkelen til bedriftens suksess, og et av bedriftens overordnede mål er derfor å tilby utfordrende og attraktive arbeidsplasser. Vi tror at mangfold bidrar til å løfte selskapet.

Flere kvinner

Av Entra Eiendoms ansatte var 26,4 prosent kvinner i 2008. Dette er 2,9 prosent flere kvinner enn i 2007. Rundt 59 prosent av stillingene i selskapet er knyttet til driften av eiendommene.

Til mange av driftsstillingene kreves det en teknisk fagutdanning, og det viser seg å være utfordrende å rekruttere kvinner til disse stillingene. I dag er det tre kvinner i driftsorganisasjonen. Av 19 nyansettelser i selskapet i 2008 var ni kvinner. I prosent utgjør dette 47,3 prosent av alle nyansettelser i 2008.

Det ble rekruttert fire ledere i 2008, og to av disse var

kvinner. Fire prosent av arbeidstakerne i Entra arbeider deltid, og av disse utgjør kvinneandelen 60 prosent.

Universell utforming

Entra er opptatt av at selskapets eiendommer skal være tilgjengelig for alle, og har kartlagt eiendommens universelle utforming ved alle bygg i Oslo og deler av Bærum, totalt 32 eiendommer. Bygg som er under ombygging er ikke tatt med. Det er foretatt en kartlegging av hvordan byggene tilfredsstiller krav til fremkommelighet i henhold til Teknisk veiledning og veiledningen Bygg for alle. Avvikene er registrert og markert på plantegningene til byggene. Det er kun sett på ute- og fellesarealene i byggene, og ikke leietakerarealene. Mange av avvikene er relatert til mangelfull merking, og avvik som gjelder dører og trapper. Minst avvik er det på utearealer, rampe og vinduer. Det planlegges en liknende kartlegging av de resterende eiendommene.

SPONSORATER

Entra Eiendoms sponsorvirksomhet skal styrke selskapets omdømme, og tydelig formidle selskapets verdigrunnlag og ivaretagelse av samfunnsansvar. I tillegg skal sponsorvirksomheten bygge selskapets merkevare og øke selskapets rekrutteringsstyrke. Det skal også skape engasjement, motivasjon og stolthet internt.

Ridderrennet

Entra er hovedsponsor for Ridderrennet. Hvert år deltar selskapets ansatte som funksjonærer eller publikum under Ridderuken, og får gjennom dette se og oppleve glede, mot, dristighet og medmenneskelighet.

Kosmorama

Entra har flere år vært generalsponsor for Trondheim internasjonale filmfestival, Kosmorama. Dette har bidratt til økt fokus og satsing på film og filmproduksjon i Midt-Norge.

Norsk Folkemuseum

Entra har gjennomført omfattende restaurering av Norsk Folkemuseums 800 kvadratmeter store restaurant. Det er gjort som et ledd i selskapets samarbeid med museet.

Nasjonalmuseet

Som en stor eiendomsutvikler har Entra et ansvar for arkitektur og estetikk. Gjennom samarbeidet med Nasjonalmuseet for kunst, arkitektur og design har selskapet knyttet til seg den beste fagkompetansen innen disse områdene.

Bellona

Oppmerksomheten rundt miljø- og klimaspørsmål er større enn noensinne. Bellona er en organisasjon som har jobbet for og med miljøspørsmål i over 20 år. Entra vil gjerne bidra til gode miljøløsninger og økt miljøbevissthet, og støtter derfor Bellona.

Idrett

Selskapet har i en årrekke støttet norsk toppidrett. Det er i 2008 valgt å ikke forlenge disse sponsoratene. Sponsoratene med VIF-fotball og Brann løper ut 31.12.2010.

INTERESSENER

Entra påvirker og er under påvirkning av flere ulike grupper i samfunnet og i næringslivet. Selskapets kommunikasjon med interessentene skjer på ulike måter gjennom ulike kanaler – alt fra uformelle samtaler til kontraktsfestet samarbeid. Entrass viktigste interessenter er ansatte, eiere, kunder og leverandører, myndigheter, bank/finans og omgivelsene for øvrig.

Ansatte

Gjennom avdelingsmøter, uformelle møter, medarbeider-samtaler, medarbeiderundersøkelser og selskapets intranett kommuniseres det løpende med selskapets ansatte. Godt informerte ansatte er viktig i forhold til prestasjon og trivsel, og det er et lederansvar at alle ansatte får den informasjonen de trenger for å gjøre en god jobb.

Eiere

Dialog med Entrass eiere (NHD) skjer gjennom møter med representanter fra aksjonær og selskapet i forbindelse med presentasjon av års- og delårsregnskaper. Møter mellom representanter fra aksjonær, styreleder og administrerende direktør gjennomføres i tillegg ved behov. Det gjennomføres et minimum antall styremøter hvert år.

Kunder og leverandører

Kommunikasjon med kunder og leverandører skjer gjennom pågående samarbeid og ikke minst i forbindelse med innkjøpsprosesser. Det er tett dialog mellom Entra og kundene (leietakere) gjennom nyhetsbrev, møter og ved reforhandling av leiekontrakter. Det gjennomføres jevnlig kundetilfredshetsundersøkelser for å få informasjon om jobben selskapet gjør. På selskapets hjemmesider er det tilrettelagt informasjon for både kunder og leverandører.

Myndigheter

Som en stor eiendomsutvikler og byggherre er Entra i jevnlig dialog med myndigheter på ulike nivåer, blant annet verne-myndigheter og reguleringsmyndigheter. I områder der Entra er tungt tilstede søker selskapet å ivareta god samfunnskontakt og positiv dialog med relevante myndigheter.

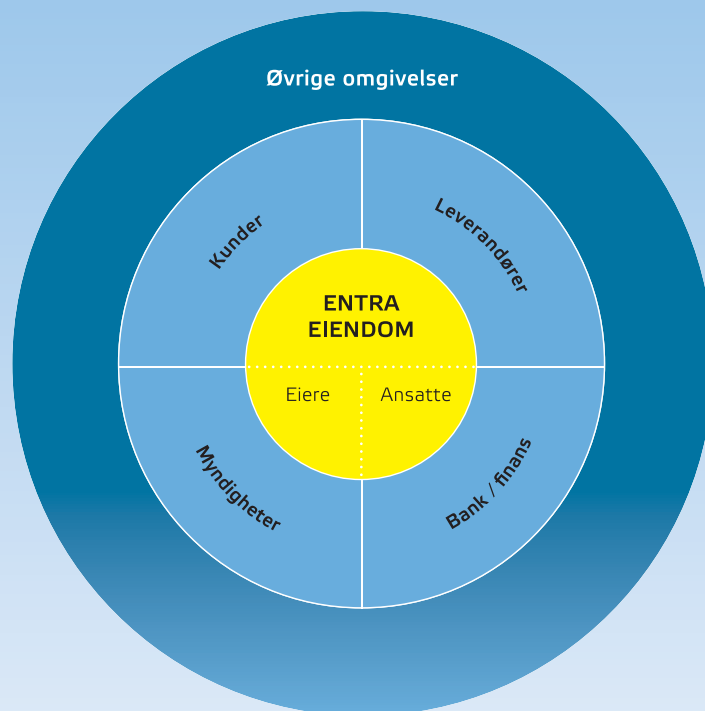
Bank/finans

Entra er avhengig av et åpent og godt forhold til bank- og finansnæringen, og kommuniserer med banker og finansinstitusjoner enten gjennom formalisert samarbeid eller møter. Selskaper rapporterer delårs- og årsresultater til Oslo Børs på linje med børsnoterte selskaper.

Øvrige omgivelser

Entra ønsker å ha en åpen dialog med sine omgivelser. Overfor eksterne interessenter vil selskapet opptre og rapportere på linje med børsnoterte selskaper. Dette gjelder innhold, hyppighet og samtidighet i selskapets eksterne rapportering. Entra ønsker at selskapets interessenter skal ha nok informasjon til å danne seg et riktig bilde av virksomheten. Selskapet kommuniserer også til sine målgrupper gjennom regional og nasjonal media, fagpublikasjoner og selskapets hjemmesider.

Figur 4: Modell for interessenter



Nøkkeltall	enhet	2007	2008	mål
Andel kvinner i Entra	%	24	26,4	ØKT ANDEL
Kvinneandel i styret	%	43	43	40
Andel ansatte med utenlandsk opprinnelse i Entra	%	3	6,3	ØKT ANDEL



Hovedtall og finansielle forhold

TABELL 1 FINANS

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

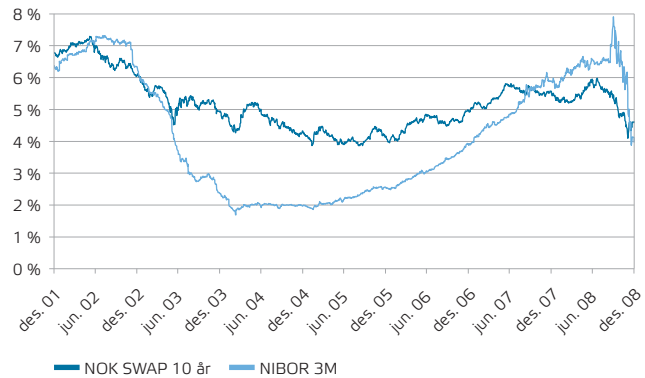
	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001
RESULTATREGNSKAP IFRS								
Driftsinntekter	1 350,9	1 230,1	1 124,3					
Driftsutgifter ekskl. avskr. og nedskr.	398,1	349,6	320,0					
Nedskrivning anlegg under utførelse	369,8	-	-					
Verdiendring investeringseiendommer	-3 491,8	1 204,6	2 042,8					
Verdiendring finansielle instrumenter	-376,3	231,0	285,7					
Resultat før skatt	-3 822,1	1 883,4	2 766,3					
Årsresultat (etter minoritetsinteresser)	-2 573,7	1 388,2	1 952,8					
RESULTATREGNSKAP NGAAP								
Driftsinntekter				1 071,6	1 072,2	855,9	673,8	637,3
Driftsutgifter ex. avskr.				329,1	387,9	406,1	377,8	211,4
EBITDA				742,0	684,3	449,8	296,0	425,9
Resultat før skatt				230,0	187,1	25,9	-17,8	139,1
Årsresultat (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	1 498,2	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	102,7	94,5	193,5	205,1	394,9	144,6	22,2	6,5
SOLIDITET IFRS								
Bokført balanse	20 091,3	22 566,9	18 990,1					
Bokført egenkapital ekskl minoritetsinteresser	5 724,8	8 443,9	7 189,7					
Bokført egenkapitalandel ekskl minoritetsinteresser, %	28	37	38					
SOLIDITET NGAAP								
Bokført balanse				9 727,2	8 768,4	8 127,2	6 518,0	5 070,4
Bokført egenkapital ekskl 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)	3 417,0	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	11 487,0	10 433,2	8 474,5	7 722,2	6 835,4	6 222,3	4 667,7	2 989,7
Vektet gj.snittl. restløpetid (kapitalbinding), år	6,2	6,2	6,8	5,6	2,3	2,1	1,3	2,4
Vektet durasjon/rentebinding	4,5	3,5	4,1	4,2	3,8	4,6	4,7	4,3
Normalisert rentedekningsgrad *)	1,8	1,9	2,1	2,0	2,2	2,0	2,2	2,3
Vektet rentekostnad i porteføljen per 31.12., %	5,8	5,6	5,1	4,9	5,2	5,9	6,7	-
EIENDOMSPORTEFØLJE/LEIEKONTRAKTER								
Eiendomsmasse (antall m ²)	1 140 572	1 116 365	987 854	956 658	899 655	881 853	838 626	746 057
- hvorav prosjekter under utvikling	169 861	221 968	189 930	186 799	122 600	126 333	217 991	186 223
Utleiegrad eks. utvikling, %	98	97	96	96	95	95	98	97
Utleiegrad prosjekter under utførelse, %	69	81	60	56	60	60	93	70
Vektet gj.snittl. rest løpetid kontrakter, år	10,1	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 2006–2008 etter IFRS. Det gjøres oppmerksom på at verdijustert egenkapitalandel for perioden 2006–2008 (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:

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

Figur 5: Utvikling i norske renter 2002–2008



UTVIKLINGEN I FINANSMARKEDENE

Etter mange år med høy økonomisk vekst, snudde det brått i 2008. Rente- og kredittmarkedene var lite fungerende og bar preg av risikoaversjon og mangel på likviditet. Verdensøkonomien ble hardt rammet av finanskrisen.

Samtidig har myndigheter over hele verden kommet med tiltak for å møte problemene økonomien står ovenfor. Ulike krisepakker, finanspolitiske og pengepolitiske virkemidler vil stimulere den økonomiske utviklingen. Dette gir bedring i sikte, men det tar tid før effektene viser seg. Det forventes at 2009 blir et år med svak økonomisk vekst og stigende arbeidsledighet før konjunktorene bedres.

Med utsikter til svak vekst og stabil inflasjon ventes en ekspansiv pengepolitikk å gi lave korte renter og lange renter i 2009. En bedret likviditetssituasjon antas å normalisere penge- og kredittmarkedene, og uroen i finansmarkedet forventes å avta.

Konsernet Entra Eiendom er posisjonert slik at renterisiko er redusert gjennom en betydelig andel rentebinding (71 prosent per 31.12.2008), samtidig som selskapet fokuserer på å opprettholde handlefrihet for å kunne tilpasse eksponeringen til endret risiko- og markedsbilde. Selskapet er eksponert for risiko knyttet til renteutviklingen i det kortsiktige segmentet, men dette vil kun få effekt på den flytende andelen av porteføljen.

FINANSVIRKSOMHETEN GJENNOM ÅRET

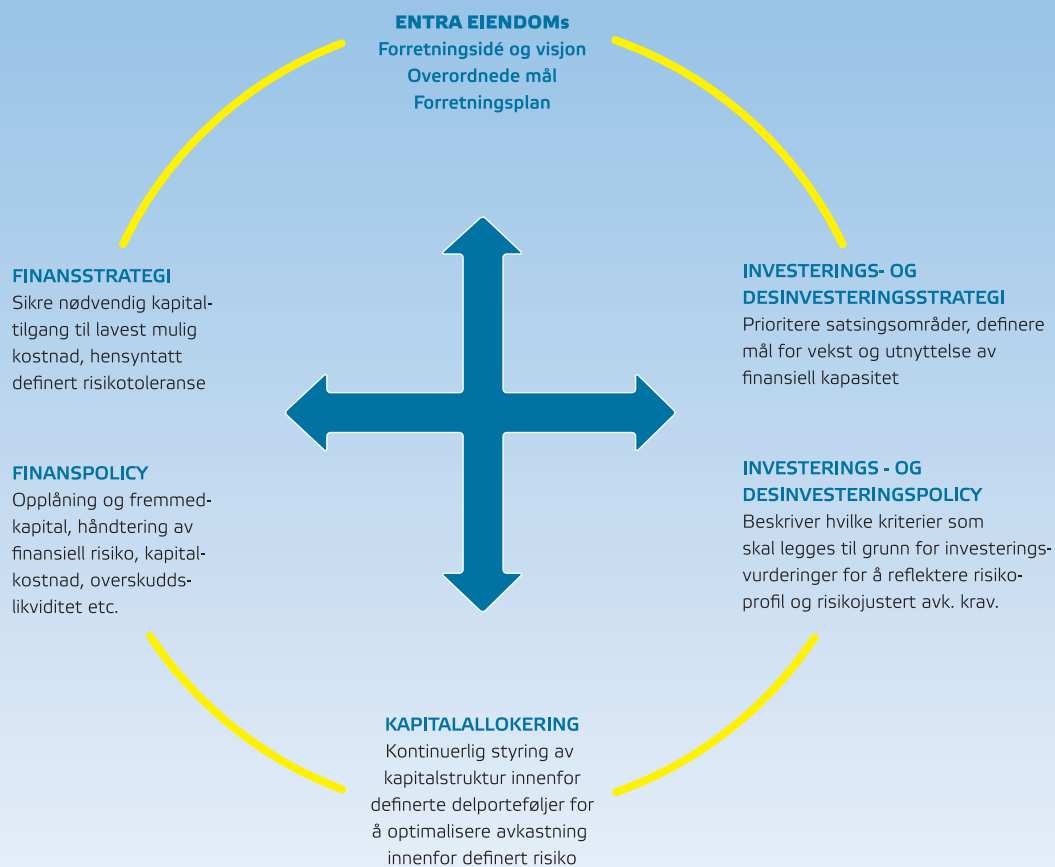
Selskapets finansieringsstrategi vurderes i sammenheng med de øvrige områdene i selskapets forretningsmodell, og skal understøtte selskapets forretningsstrategier.

Selskapets finansstrategi har som det viktigste fokus å sikre kapitaltilgang for å gjennomføre selskapets gjeldende forretningsstrategier. Det pågår et arbeid med å tilpasse selskapets finansieringsstrategi til den underliggende investeringsaktiviteten for å sikre en samlet og mer spesifikk finansiell styring av selskapets investeringsportefølje.

Det er fokus på å utnytte ulike instrumenter i bank- og kapitalmarkedet. Dette skal bidra til en lavest mulig finansieringskostnad for konsernet, samtidig som man sikrer en best mulig kapitalstruktur tilpasset selskapets videre utvikling. I et nedadgående marked har selskapets finansiering vært en utfordrende oppgave gjennom 2008. Selskapet har imidlertid fremforhandlet og sikret nye, langsiktige bankfinansieringsavtaler som gir finansiell trygghet for gjennomføring av planlagte investeringer.

Selskapet har etablert et finansielt rammeverk som gir retningslinjer for den finansielle styringen i konsernet, og definerer målsetninger, ansvar og fullmakter for finansvirksomheten. Finanspolicyen fungerer som en støtte for den øvrige forretningsvirksomhet, og er gjenstand for årlig revisjon.

Figur 6: Styringsmodell



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

Refinansieringsrisiko

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 6 måneder.

I et finansmarked som også fremover vil være preget av finanskrisen, forventes det at etablering av ny finansiering vil innebære høyere kostnad for konsernet enn for eksisterende finansieringsavtaler.

Nevnte tiltak for å redusere konsernets refinansieringsrisiko antas å bidra til at Entra vil kunne oppnå tilfredsstillende finansieringsbetingelser, tatt i betraktning selskapets solide karakter.

Renterisiko

Selskapets strategi for renteposisjonering reflekterer at selskapets forretningsvirksomhet er sammensatt av eiendommer med ulik risikoprofil og kontraktsløpetid. Selskapets finansielle risikotoleranse vurderes ut fra den overordnede forretningsmodell og – eksponering, sett i lys av strategi og struktur på de enkelte investeringer. Sammen med selskapets gjeldende rentesyn danner dette grunnlaget for tilpasninger i selskapets rentebindingsstruktur innenfor rammene av normporteføljen. Normporteføljen angir at vektet durasjon i normporteføljen skal være mellom 3 og 6 år, med normalverdi 4 år, i tillegg til en fordeling mellom ulike løpetider.

Valutarisiko

Konsernets virksomhet er kun basert/eksponert i norske kroner. Selskapet skal derfor ikke påta seg direkte valuta-

risiko. 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.

Da selskapet går inn i en periode med svakere konjunkturer, vil det generelt oppstå høyere konkurrisiko. Entrass kundeportefølje er av høy kvalitet, og med en stor andel offentlige leietakere, men det er et økt fokus på kredittisiko knyttet til øvrige leietakere.

OVERORDNEDE FINANSIELLE NØKKELTALL

Soliditet

Gjennom utvikling av eiendoms- og leiekontraktporteføljen, har selskapets opparbeidet store verdier siden etableringen. Gjennom 2008 har verdiene av eiendomsporteføljen falt betydelig som følge av svak tilgang på finansiering og økte avkastningskrav i markedet. Det er fortsatt utsikter til en svak markedsutvikling. Med utgangspunkt i selskapets solide og langsiktige inntektsbase er det imidlertid Entrass oppfatning at verdiutviklingen i porteføljen vil være mer robust enn for generelle kontoreiendommer i markedet.

Figur 7 viser utviklingen i selskapets balanse fra etableringen og fram til 31.12.2008.

Fra og med regnskapsåret 2007 (med sammenligningstall for 2006) har konsernet rapportert i henhold til IFRS. Figur 8 illustrerer utvikling i egenkapital (bokført og verdivjustert) for perioden 2001–2005 etter NGAAP og i perioden 2006–2008 etter IFRS. Det gjøres oppmerksom på at verdivjustert egenkapitalandel for perioden 2006–2008 (IFRS) er basert på konsernets egenkapital fratrukket potensiell skatteforpliktelse på urealisert verdiøkning på investerings-eiendommer og finansielle instrumenter, slik at dette reflekterer beskattet egenkapital.

Likviditet og kontantstrøm

Konsernet har en stabil kontantstrøm fra den ordinære virksomheten. Konsernets netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde MNOK 405 i 2008.

Inntektsgrunnlaget er i stor grad basert på langsiktige

kontrakter. Andelen offentlige leietakere i konsernets eiendomsportefølje utgjorde 82 prosent per 31.12.2008.

Rentedekningsgrad

Konsernet har en normalisert rentedekningsgrad på 1,8 ved utgangen av 2008 (1,9 i 2007). 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.

Rentedekningsgraden har vært noe lavere gjennom høsten 2008 grunnet høye renter, men lavere markedsrenter mot slutten av året har bidratt til å stabilisere nøkkeltallet igjen.

FINANSIERING/BALANSE

Egenkapital

Selskapets eier (NHD) måler sin avkastning ved utbytte og verdistigning, og har satt et krav om markedsmessig avkastning på verdjustert egenkapital.

Fremmedkapital

Konsernets totale gjeld ved utgangen av 2008 utgjorde MNOK 14 237 hvorav rentebærende gjeld utgjorde MNOK 11 487.

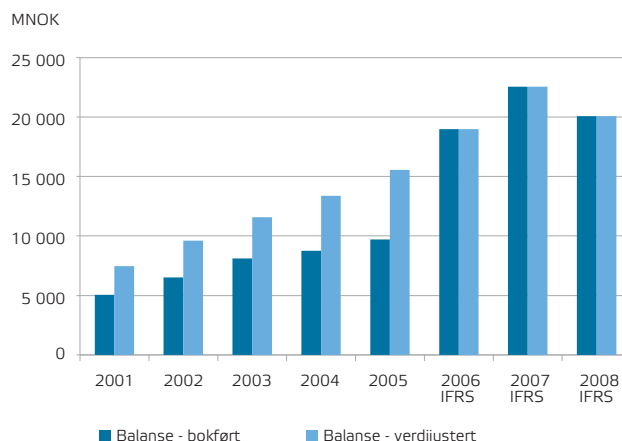
Tallene inkluderer prosjektfinansiering datterselskaper hvor Entra Eiendom AS eier mer enn 50 prosent. Forvaltning av eiendommer og finansiering i selskaper der Entrass eierandel er mindre enn 50 prosent, håndteres separat og tilpasses til den underliggende virksomhet i det enkelte prosjekt/selskap.

Forfallsstrukturen for konsernets langsiktige rentebærende gjeld er illustrert i Figur 9, side 72.

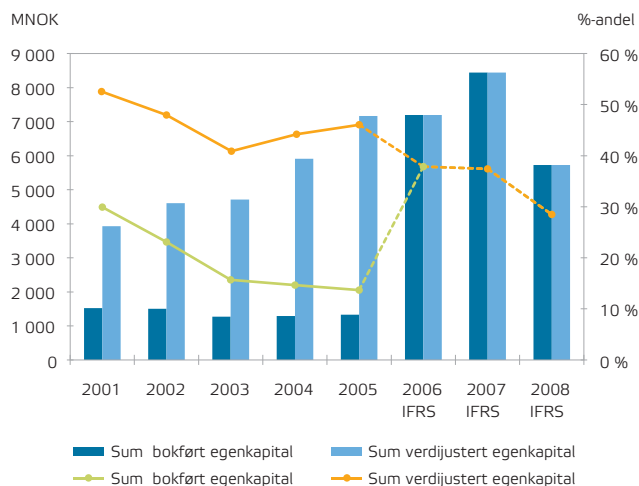
Gjennomsnittlig gjenværende løpetid for tilgjengelig finansiering var 6,2 år per 31.12.2008. Selskapet har fortsatt en sterk posisjon i bank- og kapitalmarkedet. Selskapets bankfasiliteter er knyttet opp mot en sammensatt gruppe av store, profesjonelle banker med komplementære egenkapitaler, som vil kunne bidra til selskapets videre utvikling.

Tilgang på optimal finansiering er et sentralt område for selskapet, og selskapets finansieringsstruktur er kontinuerlig i fokus. Det er en sentral oppgave å opprettholde en god diversifisering, samt å tilpasse sammensetningen

Figur 7: Utvikling i selskapets balanse



Figur 8: Utvikling i selskapets egenkapital



av instrumenter til de ulike særtrekk som følger selskapets eiendomsportefølje.

Konsernets låneportefølje er sammensatt av lån fra norske og utenlandske finans-institusjoner, og lån tatt opp direkte gjennom utstedelse av lånepapirer i det norske kapitalmarkedet. Per 31.12.2008 var 42 prosent av selskapets finansiering i penge- og kapitalmarkedet, dvs. en reduksjon i forhold til forrige årsskifte. Dette skyldes i hovedsak at volum i utstedte sertifikater er redusert. Dette skyldes redusert likviditet gjennom året som følge av finanskrisen, hvilket også har resultert i høyere priser. Mot slutten av året har vi sett en viss økning i aktiviteten igjen.

Figur 10 viser fordeling mellom ulike låneformer per 31.12.2008.

Entra Eiendom AS sin finansiering er basert på negativ pantsettelse som hovedprinsipp. Låneavtalene gir likevel åpning for å kunne utnytte alternative låneformer for deler av porteføljen. Det heleide datterselskapet Entra Kultur 1 AS har ett lån som er pantesikret, et 25 års obligasjonslån sikret med pant i Nasjonalbiblioteket i Oslo. For deleide selskaper etableres det særskilt finansiering, hvor lånene som regel vil være pantesikret.

Konsernet hadde gjennom de etablerte lånefasiliteter kommitterte, utrukne rammer på MNOK 3 183 per 31.12.2008, for inndekning av fremtidig finansieringsbehov knyttet til refinansiering og nyinvesteringer, samt back stop for selskapets sertifikatportefølje.

Med den gjeldende finansieringsstruktur vurderes selskapets refinansieringsrisiko som begrenset, men det foretas en fortløpende vurdering av fremtidige finansieringsbehov.

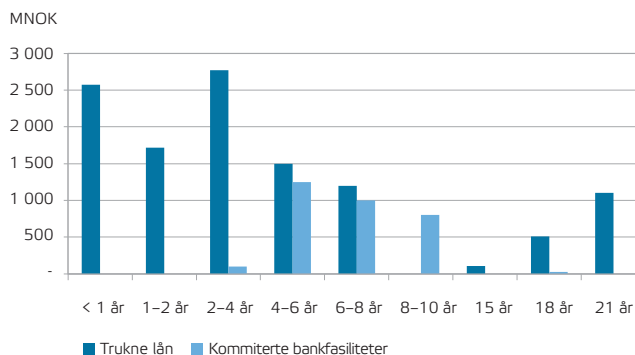
RENTEBINDING

71 prosent av porteføljen av låne- og renteinstrumenter har fastrente, og andelen flytende rente er noe lavere enn ved utgangen av fjoråret. Per 31.12.2008 var vektet gjennomsnittlig durasjon 4,5 (3,5 ved utgangen av 2007). Gjennomsnittlig lånerente i porteføljen var på det samme tidspunktet 5,8 prosent (5,6 prosent ved utgangen av 2007).

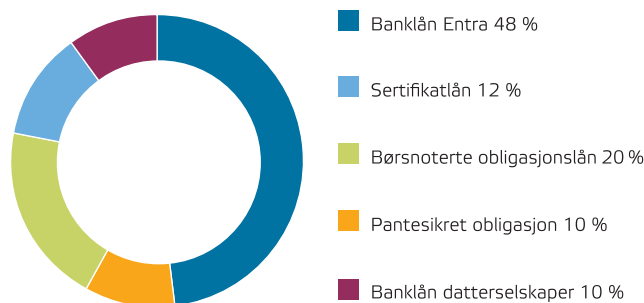
Figur 11 viser selskapets spredte forfallsstruktur for renteesponeringen per 31.12.2008.

Det anses viktig at porteføljen inneholder en betydelig andel flytende rente for å opprettholde selskapets fleksibilitet i renteposisjoneringen og handlekraft i forhold til

Figur 9: Forfallsstruktur



Figur 10: Fordeling av låneportefølje



endrede behov og markedsforutsetninger. Som en følge av selskapets renteportefølje, er selskapets gjennomsnittlige rentekostnad robust i forhold til endringer i generelle markedsrenter.

MARKEDSVERDI AV SELSKAPETS GJELD

Som følge av at selskapet rapporterer i tråd med IFRS, føres markedsverdiene av selskapets gjeld og finansielle instrumenter i selskapets balanse, og verdiendringer som følge av endringer i markedsrentene føres over selskapets resultat.

Total verdiendring i 2008 utgjorde MNOK -376. Dette kommer av fallende markedsrenter som gir negativ effekt på verdien av derivater og obligasjonsgjeld, redusert med en positiv verdiendring som følge av forskjell mellom faktisk og markedsmessig rentemargin på banklån.

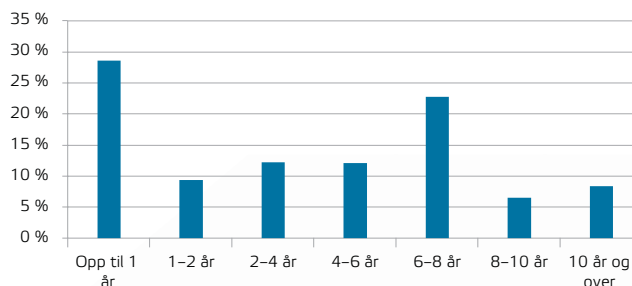
Note 3 og note 19 til årsregnskapet inneholder beskrivelse av nøkkeltall omkring selskapets renteposisjonering og gjeld.

FINANSKALENDER 2009

4. kvartalsregnskap/ foreløpig årsoppgjør 2008	27. februar 2009
Årsregnskap 2008	Mai 2009
1. kvartal 2009	15. mai 2009
2. kvartal 2009	28. august 2009
3. kvartal 2009	6. november 2009

Figur 11: Forfallsstruktur rentebinding

Andel i % av porteføljen







Markedet

UTLEIEMARKEDET

Bedre økonomiske tider og en begrenset nybyggingstakt løftet kontormarkedet i 2005–2008. Veksten var sterkest i 2007, og prestisjekontorer hovedsakelig beliggende i Vika, steg med opptil 50 prosent fra januar til desember. Toppnoteringen på en helt ny kontrakt kom på ca 4 550 kr/m² i august 2007, i Haakon VII's gate 6.

Første halvår 2008 var det fremdeles en viss optimisme i flere segmenter. I vestkorridoren – Skøyen, Fornebu og Lysaker – ble det signert kontrakter som fremdeles indikerte veksttakter. Det samme gjaldt for Helsfyr og Nydalen.

Etter sommeren 2008 begynte veksten å avta for de fleste segmentene av kontormarkedet; endog fallende for noen. Prestisjesegmentet var området som merket nedgangen mest. Leienivåene som helhet nådde sine respektive toppnivåer i løpet av 2008.

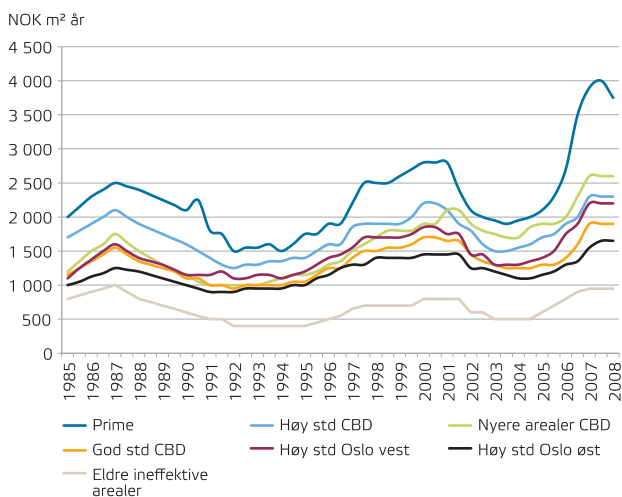
Den samlede arealledigheten for Oslo er ifølge den siste offisielle måling fra Akershus Eiendom, cirka 4 prosent av totalbestanden i Oslo-området (oktober 2008), etter å ha falt fra cirka 6 prosent det siste året. Makroøkonomiske indikatorer tyder på at økonomisk vekst vil være lav og arbeidsledigheten vil stige kraftig de neste årene.

Lave sysselsettingsprognoser vil, sammen med mindre markedsaktivitet (færre ny-signeringer og flere reforhandlinger) og et større antall fremleie-lokaler på markedet, skape grobunn for høyere kontorledighet enn tidligere antatt. Et begrenset antall påbegynte kontorprosjekter vil demme noe opp for den kraftige ledigheten man så i 2001. Begrenset tilbudsside til tross, ledigheten er ventet å øke til mellom 4 og 5 prosent i begynnelsen av 2009 og mellom 6 og 7 prosent i begynnelsen av 2010.

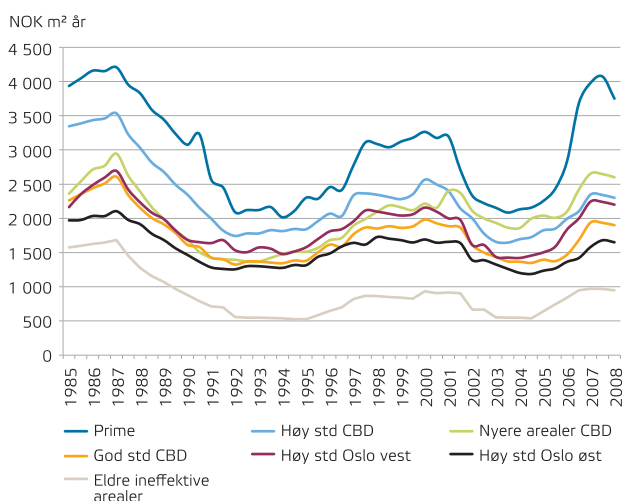
Figur 12 illustrerer hvordan de forskjellige kontorsegmentene i Oslo har opplevd sykluser med oppgang og nedgang siden 1985.

Figur 13 viser de samme leiene, men her kalkulert som reelle størrelser, i 2008-kroner. Det er verdt å merke seg at reelt sett ligger leienivåene for de fleste segmentene omtrent der de lå i perioden 1997–2001.

Figur 12: Nominelle leienivåer 1986–2008



Figur 13: Reelle leienivåer 1986–2008



REGIONAL LEIEPRISUTVIKLING

Flere av de andre norske byene har opplevd leieprisrekorder i løpet av oppgangsperioden i 2006 og 2007. I første rekke gjelder dette Stavanger / Forus, hvor kontormarked er sterkt drevet av selskaper innen olje- og gassvirksomhet. Det er inngått leiekontrakter med priser på over 2 000 kr/m² i Stavanger, og i området 2 500 kr/m² som toppnivå, mens toppnivåene på Forus nærmet seg 1 900 NOK/m². Begge delmarkedene opplevde vekst i løpet av første halvår 2008, men har flatet ut i etterkant. Det er forventet en moderat, svak leieprisnedgang i 2009 for de fleste typer eiendom.

Trondheim opplevde leieprisøkning på over 20 prosent i 2007, men leiene flatet ut tidlig i 2008, og man så konjurene av en nedgang i slutten av året. Trenden vil fortsette i 2009.

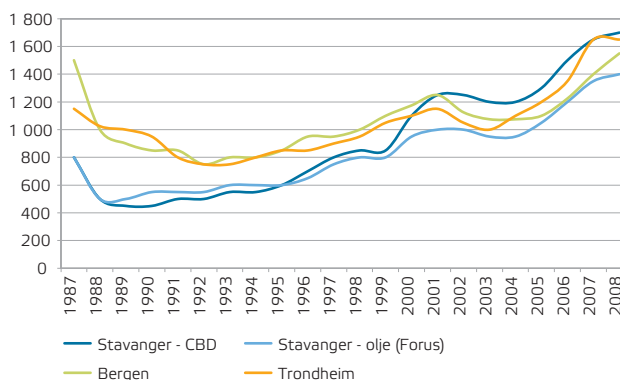
Leieprismessig lå Bergen litt etter frem til 2007, men har hatt en forholdsvis god vekst inn i 2008. Også her ligger leiekontrakter på helt nye og sentrale bygg fremdeles på rundt 2 000 kr/m². Den gjennomsnittlige veksten for godt beliggende kontorbygg lå mellom 10–22 prosent i 2007. Bergensleiene ligger likevel ennå et stykke bak de andre største byene, og man tror toppleienivåene i større grad vil opprettholdes her i 2009, mens gjennomsnittsbyggene vil se en svak tilbakegang.

Figur 14 viser leieutviklingen for godt beliggende kontorbygg i Stavanger, Bergen og Trondheim.

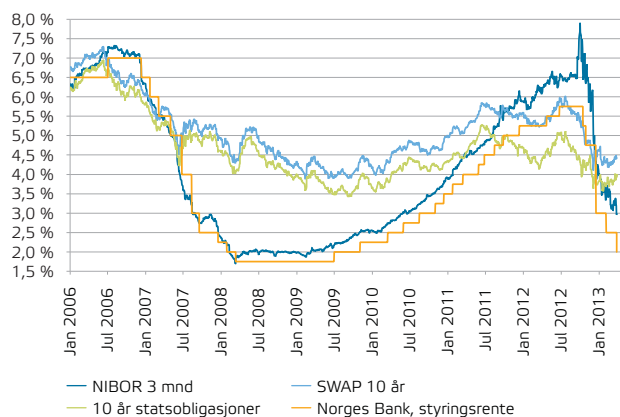
RENTEMARKEDET

Starten på den internasjonale finansuroen preget høsten 2007, og rentene sank noe tilbake og stabiliserte seg på et lavere nivå enn sommerens toppnoteringer. Tiden etter nyttår 2007/2008 var preget av store børsfall, tillitskrise og finansiell uro. Interbankrentene har tidvis ikke fungert, og store marginer har gjort at de reelle rentene har skutt i været. Det siste halvåret har man imidlertid sett en tilbakegang på de lange rentene, dog har dette så langt hatt minimal effekt i transaksjonsmarkedet, da bankene i stor grad opprettholder svært høye marginer på sine utlån.

Figur 14: Regionale leienivåer 1987–2008



Figur 15: Rentemarkedet



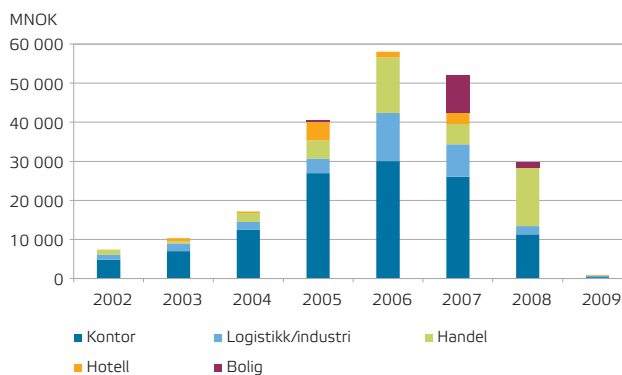
TRANSAKSJONSMARKEDET

Transaksjonsmarkedet for næringseiendom hadde en markant opptur i perioden 2005–2007. Likviditetskrise og finansuro preget imidlertid hele 2008, og totalt transaksjonsvolum ser ut til å havne i underkant av 29 milliarder kroner. Dette er en betydelig nedgang fra de to foregående år. Som figur 16 viser, steg det årlige transaksjonsvolumet av næringseiendom med 50–100 prosent i både 2004, 2005 og 2006. Etter en sterk avslutning på året, endte omsetningsvolumet for 2007 i overkant av 50 milliarder. Det lave omsetningsvolum i 2008 er mye grunnet et forventingsgap med hensyn til pris og salgsyield mellom kjøper og selger, men også grunnet forverrede lånebetingelser.

Verdinedgangen på næringseiendom siden høsten 2007 har i snitt vært mellom 15 til 20 prosent. Enkelte typer eiendom har imidlertid falt betydelig mer; dette refererer seg i hovedsak til objekter med perifer beliggenhet, usikker kontantstrøm, og mye ledighet.

Yield-oppgangen i samme periode har vært fra 150–250 basispunkter i snitt. Noen ukurante eiendommer, karakterisert av eksempelvis de overfor nevnte faktorene, har sett den høyeste yield-oppgangen. Sentrale eiendommer med lang og sikker kontantstrøm og leietakersituasjon, har falt mindre. Ferdigregulerte tomter og innregulerte utviklingspotensial uten sikre inntekter er også blant de eiendommene som har falt mest i perioden. Totale prosjektkostnader har falt betraktelig i årets siste kvartal, da det er mer kapasitet i markedet, men utleierisikoen gjør likevel at eiendommene generelt prises betydelig lavere enn for et år tilbake. Det anslås at prime yield i dag for klasse A eiendommer i klasse A beliggenheter, i praksis Vika/Aker Brygge, ligger nærmere 6,5 prosent. Tilsvarende yield for klasse A eiendommer med klasse B beliggenhet er sannsynligvis i området 6,5 prosent – 7 prosent. Dog skal det sies at visse typer prestisjeeiendommer, som har spesielle karakteristika; det være seg prisklasse, status, kvalitet, euroleie, skattemessige fordeler, etc kan tiltrekke seg spesielle kjøpergrupper (utlendinger, EK kjøpere), og yelden kan være lavere enn prisen.

Figur 16: Transaksjonsvolum kommersielle eiendommer (transaksjoner større enn MNOK 50)



Sparing i næringseiendom ble gradvis mer populært frem til i fjor, og det kom nye aktører på markedet som var med på å drive opp prisene på næringseiendom. Mange tradisjonelle syndikeringsaktører har etablert egne eiendomsfond, noe som også reflekteres i kjøps- og salgsoversikten for 2006 og 2007. Tall for 2007 viste at syndikeringsaktører sto for en lavere andel av transaksjonene enn tidligere, mens eiendomsfond hadde en tilsvarende høyere andel. Utenlandske kjøpere utgjorde fremdeles ikke en stor andel i markedet, men det var flere nye aktører på banen, og den generelle interessen har vært stigende. Det ble også notert at børsselskaper og fond har store andeler utenlandske investorer. 2008-tall viser at den mest aktive kjøpergruppen i første halvår var utenlandske aktører. Her var interessen stor på vårparten, men falt ut over høsten etter hvert som finanskrisen eskalerte. Syndikeringsaktørene og «tradisjonelle» eiendomsselskaper var de to andre store kjøpergruppene. Salgssiden var preget av industrielle aktører og handelsbedrifter.



Eiendomsporteføljen

TABELL 1

	BTA					Totalt	Vektet gjenværende leietid	Årlig Inntekt løpende kontrakter	Andel av totale leieinntekter %
	Kontor	Under-visning	Potensial	Utvikling	Annet				
Østlandet:						709 036	10,8	995 851 132	72 %
Oslo	462 526	10 129	-	39 001	1 354	513 010			
Akershus	76 977	33 755	10 000	29 102	17 390	167 224			
Østfold	28 803	-	-	-	-	28 803			
Sørlandet:						127 362	10,2	134 408 824	10 %
Kristiansand	36 066	12 253	-	-	2 737	51 055			
Oslofjord og Agder	25 861	-	-	2 519	312	28 692			
Drammen	22 574	25 041	-	-	-	47 615			
Vestlandet:						137 595	5,8	126 955 381	9 %
Bergen	60 516	6 366	-	13 536	-	80 418			
Stavanger	42 538	-	13 151	-	1 488	57 177			
Midt- og Nord-Norge:						166 579	8,4	131 798 271	9 %
Trondheim	72 649	-	40 900	21 653	-	135 202			
Tromsø	24 643	-	-	-	310	24 953			
Bodø	6 425	-	-	-	-	6 425			
Sum/Totalt for selskapet	859 576	87 544	64 051	105 810	23 591	1 140 572	10,1	1 389 013 608	100 %

MARKEDSVERDI/KONSENTRASJON

Basert på et gjennomsnitt av to eksterne, uavhengige markedsvurderinger, ble konsernets eiendomsmasse per 31.12.2008 vurdert til 19,2 mrd. Inkludert Entras eierandel i tilknyttede og felleskontrollerte selskaper er porteføljeværdien 20,2 mrd. Korrigert for minoritetsinteresser verdsettes konsernets portefølje til 18,6 mrd.

Tabell 2 viser komponentene i markedsverdiendringen fra 2007 til 2008. Hensyntatt eierandel i datterselskapene, samt korrigert for kjøp, salg og investeringer er det en urealisert verdireduksjon for eiendommene i konsernet på om lag 3,8 mrd. Urealisert verdiøkning for Entras eierandel i tilknyttede og felleskontrollerte selskaper er 411 mill.

Selskapet eier totalt 124 eiendommer. Hovedtyngden av eiendomsverdiene (til sammen 60 prosent) ligger i Oslo (74 prosent er i Oslo-området). Geografisk fordeling basert på verdi er vist i figur 17, side 82.

Tabell 3 viser markedsutviklingen for sammenliknbare eiendommer i de enkelte regionene gjennom året. Generelt viser tabellen en nedgang i verdier på 11 prosent. Hensyntatt investeringer i perioden er verdireduksjonen på 18 prosent. Hovedårsakene til verdifallet skyldes overordnet en økning i markedsyelden, men også at markedsleienivået ser ut til å tendere nedover. Imidlertid ser man at verdiene knyttet opp mot utviklingseiendommer, jevnt over porteføljen, har erfart et større verdifall enn ordinære investeringseiendommer med lange solide leiekontrakter.

Selskapets portefølje kjennetegnes av at den inneholder mange store eiendommer som ligger sentralt i de største byene. Dette gir en konsentrasjon av verdier hvor de 10 mest verdifulle eiendommene utgjør 8,4 mrd., eller 44 prosent av markedsverdien av konsernets eiendommer per 31.12.2008. De 30 største eiendommene utgjør ca. 75 prosent av verdiene.

TABELL 2

Markedsverdi MNOK	2008 ^{o)}	2007 ^{o)}
IB Markedsverdi	22 328	18 831
Investert ¹⁾	1 396	1 030
Kjøp eiendommer ²⁾	22	1 369
Salg eiendommer ³⁾	-97	-54
Urealisert verdiendring (eiendommer eid ≤ 50 %)	411	35
Urealisert verdiendring (eiendommer eid >50 %)	-3 844	1 118
UB Markedsverdi	20 216	22 328

¹⁾ Investeringer korrigeret 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 (Konsern)	Markedsverdi 2008	Markedsverdi 2007	Endring beløp	Endring %	Investert 2008	Nettoendring %
MNOK						
Reg Østlandet – Oslo	11 395	13 054	-1 659	-13 %	626	-18 %
Reg Østlandet – Akershus	2 322	2 325	-2	0 %	372	-16 %
Reg Østlandet – Østfold	400	477	-77	-16 %	-	-16 %
Reg Sørlandet – Kristiansand	600	715	-115	-16 %	5	-17 %
Reg Sørlandet – Oslofjord og Agder	274	334	-59	-18 %	4	-19 %
Reg Sørlandet – Drammen	768	835	-67	-8 %	21	-11 %
Reg Vestlandet – Bergen	1 034	1 187	-153	-13 %	142	-25 %
Reg Vestlandet – Stavanger	523	635	-112	-18 %	13	-20 %
Reg Midt- og Nord-Norge – Trondheim	1 448	1 571	-122	-8 %	206	-21 %
Reg Midt- og Nord-Norge – Tromsø	320	367	-48	-13 %	6	-15 %
Reg Midt- og Nord-Norge – Bodø	81	94	-12	-13 %	-	-13 %
Totalt	19 165	21 592	- 2 427	-11 %	1 396	-18 %

SEGMENTER

Selskapets hovedsatsing er innenfor kontorsegmentet, som representerer 75 prosent av totalporteføljen. Selskapet har også opparbeidet erfaring og kompetanse innenfor undervisningssegmentet, som representerer 8 prosent av totalporteføljen. Andelen utviklingsareal holder seg stabilt høyt. Ved utgangen av 2008 utgjorde segmentet 15 prosent av totalporteføljen, hvorav 6 prosent representerer et sannsynlig utbyggingspotensial. Figur 18 viser fordelingen av porteføljen per 31.12.2008.

Totalporteføljen har økt med ca. 90 prosent siden etableringen av selskapet, fra i underkant av 600 000 m² i 2000 til cirka 1 141 000 m² ved utgangen av 2008.

I 2008 er det fremtidige utviklingspotensialet knyttet til ubebygde tomter skilt ut fra øvrig utviklingseiendom og klassifisert som potensial. Eksempel på dette kan være større byutviklingsprosjekter, hvor det arbeides med langsiktige planer hvor det ikke er iverksatt bygging eller større investeringer. Justert for potensial i 2007 er andelen utviklingseiendom redusert med ca. 69 000 m². Utviklingsporteføljen, inklusive potensial, er det siste året redusert fra 20 til 15 prosent. Potensielt utbyggingsareal har i samme tidsrom økt med 17 000 m² til 64 000 m². Endringen i andel utviklingseiendom skyldes i hovedsak at det er ferdigstilt en rekke større prosjekter gjennom 2008 som er flyttet over i forvaltningsporteføljen.

Fokus på utviklingseiendom er i tråd med selskapets strategi, som innebærer at en betydelig andel av selskapets virksomhet skal være utvikling. Figur 19 viser utvikling over tid i segmentfordelingen i selskapets eiendomsportefølje.

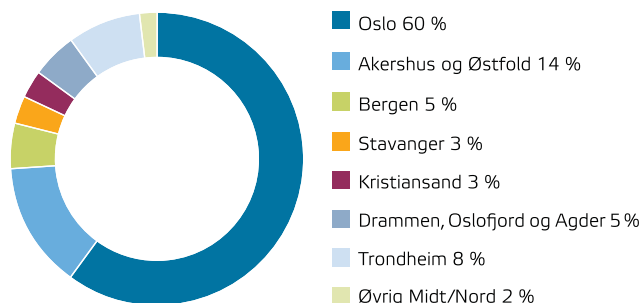
LEIEINNTEKTER

Totalt kontraktsvolum for inngåtte leiekontrakter var ved årsskiftet MNOK 1 484. En del av disse kontraktene (MNOK 95) gjelder prosjekter under ferdigstilling, slik at årsleie for løpende kontrakter per 31.12.2008 er MNOK 1 389.

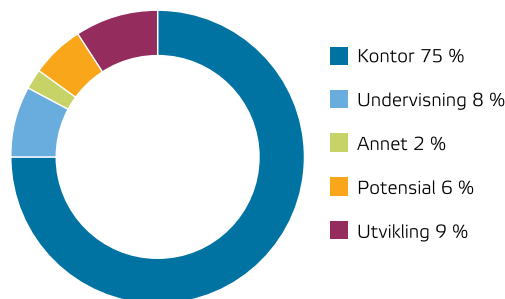
Konsernets leieinntekter de kommende årene er sikret gjennom lange leiekontrakter. Ved årsskiftet var vektet gjenværende kontraktstid 10,1 år. Dette er en reduksjon på 0,3 år sammenlignet med 2007. Nye lange kontrakter gjennom 2008 har imidlertid bidratt til å opprettholde løpetiden, som er økt betydelig siden etableringen av selskapet. Dette fremgår av figur 20.

Ved en jevn forfallsstruktur i kontraktporteføljen sikrer

Figur 17: Geografisk fordeling verdier



Figur 18: Segmentfordeling i porteføljen



selskapet seg mot en for høy eksponering mot konjunkturer og svingninger i markedsleie. I Entras kontraktsporfølje forfaller maksimalt 11,2 prosent av kontraktsmassen målt i kroner i et enkelt år. Utløpsprofilen har vist en kontinuerlig forbedring siden etableringen. Figur 21 viser utløpsprofilen i konsernets leiekontrakter per 31.12.2008.

UTLEIEGRAD

Utleiegraden ved utløpet av 2008 utgjorde 97,6 prosent for selskapets løpende forvaltningsportefølje. Dette er en økning i forhold til utgangen av 2007 på 0,6 prosentpoeng. Selskapets kundefokus bidrar til fornøyde kunder, og derfor en høy frekvens reforhandlede kontrater 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 22, side 84.

Ved årsskiftet hadde Entra Eiendom 169 861 m² prosjekteiendommer/bygg under arbeid. Dette utgjør om lag 15 prosent av konsernets samlede eiendomsmasse. Det er viktig å merke seg at inkludert i dette utviklingsarealet ligger også overveiende sannsynlig utbyggingspotensiale. Det representerer også den utbyggingsreserven som finnes i porteføljen. Reell utleiegrad for igangsatte og pågående prosjekter er cirka 69 prosent.

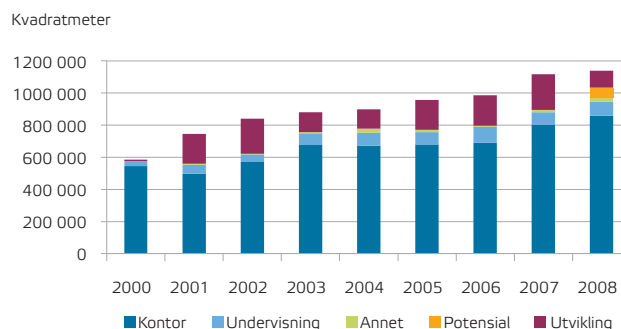
Det er gjennom den løpende porteføljen av utviklingsprosjekter at selskapet har vist den største verdiutviklingen gjennom selskapets levetid. Tendensen er imidlertid at lønnsomheten i enkeltprosjekter kan bli svekket fordi leiene blir inngått og låst på et tidlig tidspunkt, mens byggekostnadene øker i tråd med den generelle prisutviklingen i byggeperioden. Det er imidlertid en betydelig verdi for selskapet i å utvikle kompetanse knyttet til primærkundes behov, slik at kompetansen kan komme kundene til gode i nye prosjekter.

LEIETAKERSTRUKTUR

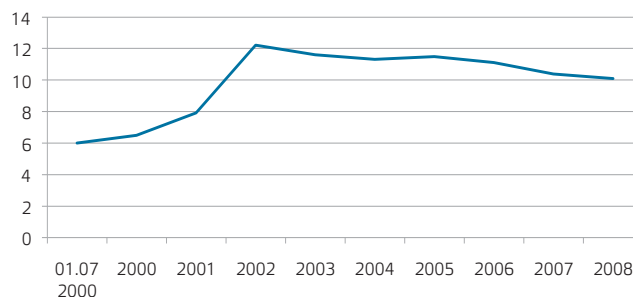
Per 31.12.2008 utgjorde arealer utleid til offentlige leietakere 82 prosent (85 prosent) av den samlede kontraktsmassen. Endringen er i hovedsak et resultat av inngåtte leieavtaler med private kunder i ferdigstilt prosjekteiendom.

Fordelingen av kunder i porteføljen vil kunne variere

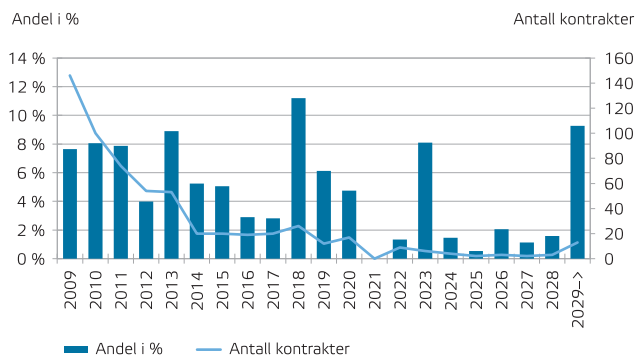
Figur 19: Utvikling i eiendomsporteføljen



Figur 20: Vektet gjenværende leietid (år)



Figur 21: Utløpsprofil leiekontrakter



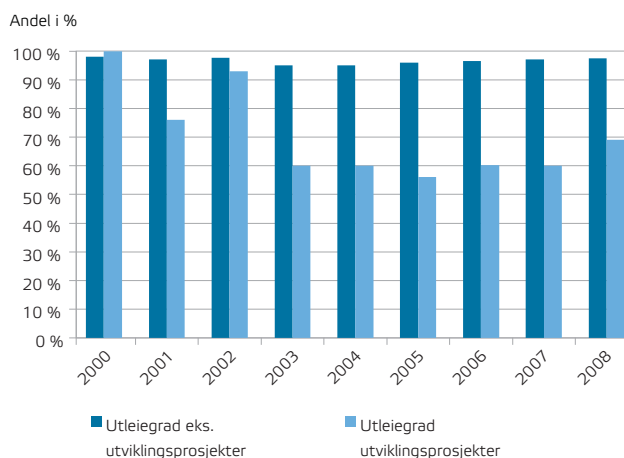
over tid, som et resultat av forvaltning av eiendomsmassen i et konkurranseutsatt marked. Utviklingen i selskapets leietakerstruktur er vist i figur 23.

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 de siste årene.

Det er relativt stor konsentrasjon av leieinntektene innenfor enkelte kundegrupper. Figur 24 viser selskapets største kundegrupper, målt i bruttoareal og knyttet opp mot statlige departement per 31.12.2008.

De 10 største kundene (departement) utgjør til sammen i overkant av 68 prosent av arealet i forvaltningsporteføljen. Samtlige av disse kundene er innenfor det offentlige.

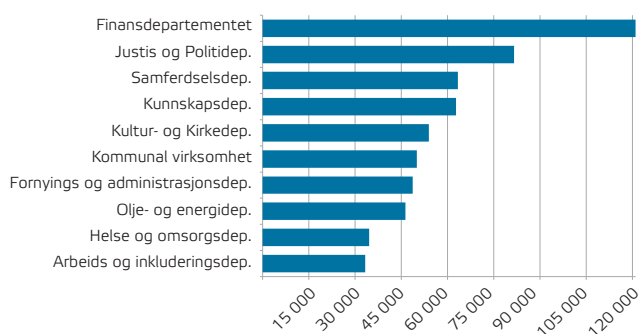
Figur 22: Utvikling i utleiegrad



Figur 23: Leietakerstruktur



Figur 24: Største kunder, antall kvadratmeter



Eiendomsoversikt

Eiendom	Sted	Sum	BTA				
			Kontor	Undervisning	Potensial	Utvikling	Annet
Kirkegaten 2B	Arendal	5 808	5 808	-	-	-	-
Firmaleilighet	Beitostølen	150	-	-	-	-	150
Allehelgens gate 6	Bergen	14 104	14 104	-	-	-	-
Kaigaten 9	Bergen	9 991	9 991	-	-	-	-
Kalfarveien 31	Bergen	8 441	8 441	-	-	-	-
Marken 37	Bergen	3 417	-	3 417	-	-	-
Nonnesetergaten 4	Bergen	17 218	17 218	-	-	-	-
Spelhaugen 12	Bergen	8 938	8 938	-	-	-	-
Strømgaten 1	Bergen	2 950	-	2 950	-	-	-
Tollbualmenningen 2A	Bergen	1 824	1 824	-	-	-	-
Valkendorfs gate 6	Bergen	13 536	-	-	-	13 536	-
Molovegen 10	Bodø	5 531	5 531	-	-	-	-
Tollbugata 2	Bodø	894	894	-	-	-	-
Grini næringspark 13	Bærum	4 404	4 404	-	-	-	-
Kjørbo gård	Bærum	1 000	-	-	-	-	1 000
Kjørboveien 10	Bærum	10 000	-	-	10 000	-	-
Kjørboveien 12–26	Bærum	27 499	27 499	-	-	-	-
Kjørboveien 15, 30–33	Bærum	12 061	-	-	-	12 061	-
Kjørboveien 3	Bærum	16 240	-	-	-	-	16 240
Malmskriverveien 2–4	Bærum	20 393	20 393	-	-	-	-
Malmskriverveien 18–20	Bærum	9 686	9 686	-	-	-	-
Ringstabekkveien 105	Bærum	12 969	-	-	-	12 969	-
Borkenveien 1–3	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	-	-	-
Grønland 56–58	Drammen	21 638	-	21 638	-	-	-
Nedre Storgate 18	Drammen	4 446	4 446	-	-	-	-
Brochs gate 3	Fredrikstad	4 130	4 130	-	-	-	-
Gunnar Nilsens gate 25	Fredrikstad	4 370	4 370	-	-	-	-
Tollbodbrygga 2	Fredrikstad	1 765	1 765	-	-	-	-
Solsiden 1–3, firmahytte	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	172	-	-	-	-	172
Lømslandsvei 6	Kristiansand	1 445	-	-	-	-	1 445
St Hansgata 1	Kristiansand	469	469	-	-	-	-
Tordenskiolds gate 65	Kristiansand	24 705	24 705	-	-	-	-
Tordenskiolds gate 67	Kristiansand	656	-	-	-	-	-
Vestre Strandgt 21	Kristiansand	2 014	2 014	-	-	-	-
Storgata 19A	Larvik	1 765	1 765	-	-	-	-
Jeløgata 2	Moss	946	946	-	-	-	-
Welhavens gate 2A, 2B, 2C	Moss	3 010	3 010	-	-	-	-

Eiendom	Sted	Sum	BTA				
			Kontor	Undervisning	Potensial	Utvikling	Annet
Prins Chr. Augusts plass 3	Moss	5 041	5 041	-	-	-	-
Vogts gate 17	Moss	9 542	9 542	-	-	-	-
Jernbanegaten 4	Mysen	603	603	-	-	-	-
Akersgata 32	Oslo	2 170	2 170	-	-	-	-
Akersgata 34	Oslo	3 528	3 528	-	-	-	-
Akersgata 36	Oslo	1 363	1 363	-	-	-	-
Akersgata 51 / Apotekergata 6	Oslo	16 296	16 296	-	-	-	-
Biskop Gunnerusgate 6	Oslo	9 150	9 150	-	-	-	-
Biskop Gunnerusgate 14	Oslo	50 576	50 576	-	-	-	-
Brekkeveien 8 / 19	Oslo	14 360	-	-	-	14 360	-
Brynsengfarete 4 og 6A, 6B, 6F	Oslo	35 505	35 505	-	-	-	-
Brynsengfarete 6 C og D	Oslo	349	-	-	-	-	349
Cort Adelers gate 30	Oslo	15 601	9 582	6 019	-	-	-
Henrik Ibsens gate 110	Oslo	36 484	36 484	-	-	-	-
Dronningens gate 16	Oslo	13 013	13 013	-	-	-	-
Fredrik Selmers vei 4	Oslo	32 372	32 372	-	-	-	-
Fritzners gate 12	Oslo	820	820	-	-	-	-
Grenseveien 92	Oslo	14 700	14 700	-	-	-	-
Hagegata 22	Oslo	13 592	13 592	-	-	-	-
Hagegata 24	Oslo	1 005	-	-	-	-	1 005
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	39 709	39 709	-	-	-	-
Middelthuns gate 29	Oslo	21 170	21 170	-	-	-	-
Pilestredet 19–21	Oslo	7 098	7 098	-	-	-	-
Pilestredet 28	Oslo	3 660	-	-	-	3 660	-
Pilestredet 30 AB, CD	Oslo	1 624	-	-	-	1 624	-
Schweigaards gate 15	Oslo	22 831	22 831	-	-	-	-
Schweigaards gate 15B	Oslo	15 058	-	-	-	15 058	-
St. Olavs gate 4	Oslo	4 110	-	4 110	-	-	-
Strømsveien 96	Oslo	18 163	18 163	-	-	-	-
Tollbugata 1A	Oslo	8 453	8 453	-	-	-	-
Tordenskiolds gate 12	Oslo	12 920	12 920	-	-	-	-
Tvetenveien 22	Oslo	4 126	4 126	-	-	-	-
Universitetsgata 2	Oslo	41 540	41 540	-	-	-	-
Wergelandsveien 27/29	Oslo	6 187	6 187	-	-	-	-
Youngskvartalet	Oslo	4 299	-	-	-	4 299	-
Øvre Slottsgate 2B	Oslo	5 052	5 052	-	-	-	-
Aasta Hansteens vei 10	Oslo	5 454	5 454	-	-	-	-
Storgata 162	Porsgrunn	1 314	1 314	-	-	-	-
Sverres gate 20	Porsgrunn	2 519	-	-	-	2 519	-
Strandgata 10	Risør	555	555	-	-	-	-
Sandarveien 1	Sandefjord	797	797	-	-	-	-
Tollbugata 1	Sandefjord	1 099	1 099	-	-	-	-
Instituttveien 24	Skedsmo	27 135	-	27 135	-	-	-
Jonas Lies gate 20–28	Skedsmo	12 421	8 349	-	-	4 072	-

Eiendom	Sted	Sum	BTA				
			Kontor	Undervisning	Potensial	Utvikling	Annet
Nittedalsgata 2B	Skedsmo	2 970	2 970	-	-	-	-
Storgata 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/Lundegt.4	Skien	4 331	4 331	-	-	-	-
Lerviksveien 32 og 36	Stavanger	10 383	10 383	-	-	-	-
Nytorget 1	Stavanger	5 216	5 216	-	-	-	-
Proff. Hanssensvei 10	Stavanger	37 200	24 049	-	13 151	-	-
Skansegaten 2	Stavanger	2 891	2 891	-	-	-	-
Tollpakkehuset	Stavanger	1 488	-	-	-	-	1 488
Grønnegata 122	Tromsø	6 664	6 664	-	-	-	-
Grønnegata 126	Tromsø	178	-	-	-	-	178
Strandgata 41	Tromsø	6 418	6 418	-	-	-	-
Strandveien 13	Tromsø	11 561	11 561	-	-	-	-
Vestregata 65	Tromsø	132	-	-	-	-	132
Brattørkaia 13B	Trondheim	6 334	6 334	-	-	-	-
Brattørkaia 14B	Trondheim	5 800	-	-	-	5 800	-
Brattørkaia 16	Trondheim	15 000	-	-	15 000	-	-
Brattørkaia 17A	Trondheim	10 900	-	-	10 900	-	-
Brattørkaia 17B	Trondheim	22 400	10 094	-	-	12 306	-
Brattørkaia 15A og B	Trondheim	15 000	-	-	15 000	-	-
Dronningens gate 2	Trondheim	5 158	5 158	-	-	-	-
Erling Skakkes gate 25	Trondheim	3 547	-	-	-	3 547	-
Kongens gate 87	Trondheim	10 505	10 505	-	-	-	-
Prinsens gate 1	Trondheim	26 000	26 000	-	-	-	-
Tungasletta 2	Trondheim	14 558	14 558	-	-	-	-
Storgaten 51	Tønsberg	4 599	4 599	-	-	-	-
		1 140 572	859 576	87 544	64 051	105 810	23 591

Vurderinger av markedsverdier – EVA

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

DETTE ER EVA

EVA defineres som den merverdi 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. Ved beregningene tas det utgangspunkt i regnskapstall ihht NGAAP.

EVA er forvaltningsresultat minus kapitalkostnad for anvendt kapital.

$$\begin{array}{r} + \text{ Forvaltningsresultat} \\ - \text{ Kapitalkostnad} \\ \hline = \text{ EVA} \end{array}$$

Slik beregnes Forvaltningsresultatet

$$\begin{array}{r} + \text{ Netto driftsresultat etter NGAAP} \\ - \text{ Investeringer} \\ +/- \text{ Verdiutvikling av eiendommene} \\ \hline = \text{ Resultat etter markedsverdiendringer} \\ - \text{ Skatt} \\ \hline = \text{ FORVALTNINGSRESULTAT} \end{array}$$

Forvaltningsresultat

Forvaltningsresultatet skiller seg fra 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 verdi-reduksjon 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 inne-

bærer at investeringer likestilles med vedlikeholds-kostnader. Med dette blir det tydeliggjort at en investering må gi økt markedsverdi for eiendommen for å være god.

- Skatt beregnes som 28 prosent av resultat etter markedsverdiendringer. Det beregnes altså en skatte-kostnad på de urealiserte verdiendringene i eien-domsporteføljen.

Kapitalkostnaden

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

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

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

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

EVA i Entra Eiendom

Tabellen side 90 viser oppnådd EVA i hvert år siden etableringen av selskapet.

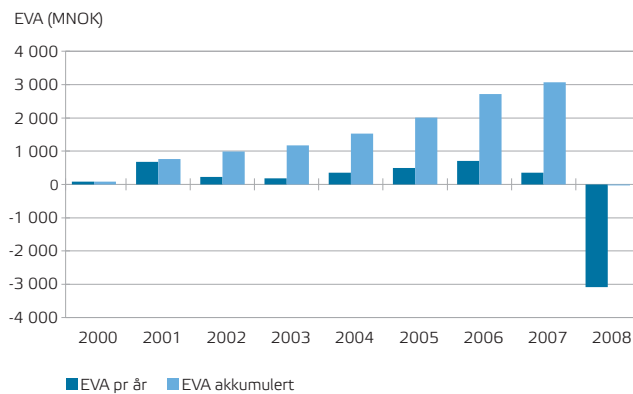
Konsernet har generert positiv EVA (altså merverdier utover det som forventes av eierne og långiverne) i perioden fra oppstart av selskapet i 2000, til utløp av 2007. Resultatene i 2008 viser negativ EVA og dette skyldes i all hovedsak endring i markedsverdier i perioden. Driftsnettoen for selskapet er fortsatt stabilt økende, mens den negative utviklingen i markedsverdien medførte at EVA-verdien for 2008 er negativ. Akkumulert EVA i perioden 2000–2008 er omtrent lik null.

Den negative utviklingen i 2008 skyldes i hovedsak eksterne forhold. Eiendomsmarkedet har vært preget av en sterkt økende markedsyield. Dette skyldes at investorernes avkastningskrav har økt samtidig som bankene krever høyere risikopåslag ved utlån.

Av interne faktorer som påvirker EVA-verdien positivt, kan nevnes;

- erverv og utvikling av nye eiendommer med tilhørende nye og tildels langsiktige kundeforhold.
- sterkt kundefokus som resulterer i gode løsninger, re-utleie og utvikling av eksisterende kontraktsmasse.
- reduserte eierkostnader gjennom dedikert og langsiktig fokus på kostnadssiden, samt reduserte innkjøpskostnader.

Figur 25: Utvikling EVA



Akkumulert EVA-beregning

MNOK	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Akkumulert
Leieinntekter og andre inntekter	261	657	673	792	935	1 040	1 124	1 230	1 426	8 138
- Forvaltning, drift, vedlikehold og administrasjon	100	210	378	406	387	329	339	350	491	2 990
= Driftsnetto	161	447	295	386	548	711	785	880	935	5 148
+ Renteinntekter	17	26	14	9	4	16	16	80	33	215
+/- Markedsverdiendringer	1 095	2 696	2 179	2 196	2 242	2 123	2 887	3 476	-2 503	16 392
- Investeringer	875	1 346	1 337	1 552	1 574	1 227	1 133	2 157	1 350	12 551
+ Gevinst fra salg av eiendom	-	-	-	24	82	20	24	-1	2	151
= Resultat etter markedsverdiendringer	398	1 823	1 151	1 064	1 302	1 643	2 579	2 278	-2 882	9 355
- Skatt	111	510	322	298	364	460	722	638	-807	2 619
= Forvaltningsresultat	287	1 313	829	766	937	1 183	1 857	1 640	-2 075	6 736
- Kapitalkostnad (rente på anvendt kapital)	205	633	602	580	592	692	1 146	1 294	1 026	6 770
= EVA	81	680	227	186	346	490	711	346	-3 101	-34

Eva balanseoppstilling

MNOK	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Sum aktiva	3 815	5 010	6 551	8 494	8 768	9 727	10 692	12 829	13 981
- Rentefri gjeld	-	-	-	89	164	414	803	741	451
+/- Merverdier justert for latent skatt	756	1 786	2 231	2 615	3 310	4 205	5 572	7 032	4 490
= Sum sysselsatt kapital	4 571	6 796	8 782	11 020	11 914	13 517	15 462	19 119	18 020





Styrets årsberetning

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

Foruten morselskapet Entra Eiendom AS, består konsernet av følgende datterselskaper: Oslo Z AS, Universitetsgaten 2 AS, Biskop Gunnerusgate 14 AS, Kunnskapsveien 55 AS (tidligere Instituttveien 24 AS), Kr. Augustsgate 23 AS, Nonnen Utbygging AS, Langkaia 1 AS, Entra Kultur 1 AS, Kjørboparken AS, Bispen AS, Pilestredet 28 AS, Hagegata 24 AS, Papirbredden Eiendom AS (60 %), Kristiansand Kunnskapspark Eiendom AS (51 %), Optimo AS (51 %) med underliggende selskaper og Brattørkaia AS (52 %) med underliggende selskaper. I tillegg eier selskapet aksjer i det felleskontrollerte selskapet UP Entra AS (50 %).

Selskapet har aksjer i følgende tilknyttede selskaper: Krambugata 3 AS (45 %), Kunnskapsbyen Eiendom AS (33,75 %), Oslo S Utvikling AS (33,3 %), Kongsvinger Kompetanse- og Næringscenter AS (20 %) og Youngstorget Parkeringshus AS (21,28 %).

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

VIRKSOMHETEN I 2008

Entra leier ut næringslokaler, i det vesentlige kontorlokaler. Eiendommene er i hovedsak lokalisert i kjerneområdene Oslo, Trondheim, Bergen, Stavanger og Kristiansand, med hovedvekt på Oslo- og østlandsområdet. Den største kundegruppen er offentlige leietakere. Ved utløpet av 2008 forvaltet konsernet 1 140 572 m² fordelt på 125 eiendommer.

Transaksjonsmarkedet har generelt vært preget av lav aktivitet i 2008. Dette har i liten grad påvirket selskapets virksomhet i perioden. Entra har siden oppstarten hatt fokus på utvikling og vekst, og salg har unntaksvis funnet sted.

Volumet for utviklingsprosjekter og ferdigstillelse av nye kvadratmeter lå i 2008 på samme nivå som i tidligere år. Følgende større prosjekter er avsluttet i 2008: Nonneseterkvartalet, tilbygg for Romerike politistasjon, Strømsveien 96, Akersgata 51, kontorblokker på Kjørbo, Havnelageret byggetrinn II og Union Scene. I tillegg er byggetrinn III på Brattørkaia 17 b og rehabiliteringsprosjektet i Cort Adelers gate 30 delvis ferdigstilt. Selskapet har i 2008 hatt oppstart av rehabiliteringsprosjekter i Pilestredet 30 a, b og c og Brattørkaia 14, samt nybyggprosjektet Oslo Z. I tillegg er det tatt beslutning om total rehabilitering av Middelthuns gate 29 og rehabilitering og påbygg for Oljedirektoratet i Stavanger.

Aktiviteten i kontorleiemarkedet i Oslo er redusert i 2008. I kontorleiemarkedene i de andre store byene i Norge har selskapet imidlertid opplevd vekst gjennom store deler av året, men med noe avtagende veksthastighet. Den økonomiske nedgangens påvirkning på leiemarkedet fremkommer først tydelig i siste kvartal av 2008, med utflating eller fallende tendens i leieprisene og med noe økende gjennomsnittlig kontorledighet. Offentlige kunder signaliserer fortsatt ønske om økning i leieareal, i motsetning til private

kunder som posisjonerer seg for reduksjon. Dette har bidratt til stabil virksomhet i selskapet gjennom hele 2008.

Det har vært stor utleieaktivitet gjennom året. Entra har en utleiegrad på 97,5 prosent ved utgangen av 2008. 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 gjennom 2008 har vært 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 god byutvikling.

82 prosent av Entras leietakere er offentlige virksomheter. Offentlig sektor er definert som selskapets hovedmålgruppe. Et viktig mål for Entra er å ha 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 2008 svarte 97 prosent av kundene at de er positive til å leie av Entra igjen og 94 prosent svarte at de vil anbefale Entra til andre.

Det er i 2008 ansatt ny administrerende direktør i selskapet, Kyrre Olaf Johansen. Johansen tiltrådte stillingen 1. september 2008.

TILKNYTTETE SELSKAP

I Krambugata 3 AS i Trondheim er eksisterende bygningsmasse ombygget til hotell og ferdigstilt i tredje kvartal. Choice Hotels startet driften av hotellet 22. september, og rapporterer om god respons fra markedet.

Oslo S Utvikling AS er en betydelig aktør i utviklingen av Bjørvika som ny bydel i Oslo. Det var en viktig milepæl at bystyret vedtok endelig reguleringsplan for «Barcode»-området 27. februar. Utsettelsen av reguleringen har medført forsinkelser for utbyggingen i området.

5. juni ble det inngått avtale med DnB NOR om bygging og leie av et nytt hovedkontor for DnB NOR-konsernet, med areal ca 80 000 m². Oppstart planlegges i 2009, med fer-

digstilleggelse 2012–2013. Nytt hovedkontor for KLP er under oppføring, med planlagt ferdigstilleggelse primo 2010. På tomten rett øst for KLP-bygget er det utarbeidet et prosjekt i samarbeid med Snøhetta arkitekter, i form av et kontorbygg på ca 17 500 m². Dette bygget vekker interesse i markedet, men igangsetting av prosjektet er betinget av utleie.

UP Entra AS utvikler og forvalter eiendom i Hamar-regionen. Selskapet har gjennom året økt sin eierandel i Trekanten Utvikling AS til 100 prosent. Det er planlagt at UP Entra skal overta Statens Hus på Hamar fra Entra Eiendom AS i første del av 2009.

Kunnskapsbyen Eiendom AS på Kjeller har i løpet av året igangsatt bygging av et senterbygg på Kjeller på ca 8 000 m², med planlagt ferdigstilleggelse i fjerde kvartal 2009. Bygget er ca 80 prosent utleid. Det er en uttalt strategi å selge bygget.

Kongsvinger Kompetanse- og Næringscenter AS eier eiendommen Oterveien 26. Målet med selskapet er å utvikle et senter for samlokalisering av kunnskapsbedrifter og næringsliv i regionen. Eiendommen er per 31.12.08 utleid til aktører som Høgskolen i Hedmark, Glåmdalen Regionråd, Fagopplæringskontoret og Glåmdalen interkommunale voksenopplæring.

RESULTAT OG BALANSE, FINANSIELLE FORHOLD OG LIKVIDITET

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 2008 var MNOK 1 350,8 (MNOK 1 230,1). Leieinntektene i 2008 var MNOK 1 297,5 (MNOK 1 185,5). Økningen i leieinntekter skyldes blant annet ferdigstilleggelse av prosjekter, herunder Akersgaten 51 og Langkaia 1 i Oslo, Kjørboveien 12–26 i Sandvika, Grønland 60 i Drammen, Gimlemoen 19 i Kristiansand og Nonnesetergaten 4 i Bergen.

Driftsresultat før verdiendring i investeringseiendommer og nedskrivning utgjorde MNOK 943,3 (MNOK 868,6). Samlede driftskostnader i 2008 var MNOK 407,5

(MNOK 361,5). Økningen i driftskostnader skyldes i hovedsak ferdigstilling av prosjekter nevnt ovenfor.

Verdiendring i investeringseiendommer utgjorde MNOK -3 491,8 (MNOK 1 204,6). Den negative verdiutviklingen i 2008 skyldes i hovedsak et vanskelig eiendoms- og finansmarked. Investorenes avkastningskrav har økt, samtidig som bankene krever et høyere risikopåslag ved utlån. Dette medfører et høyere yield-nivå som reduserer eiendomsverdiene.

Gjennomsnittlig yield for Entra Eiendom sin eiendomsportefølje har i 2008 økt med ca 120 punkter til 7,9 prosent ved utgangen av året. Eiendommer under utvikling er nedskrevet med MNOK -369,8 (MNOK 0). Markedsleien for kontorlokaler har i 2008 holdt seg stabil, men viser antydning til svakere utvikling. Entra Eiendom har lang vektet gjenværende leietid (10,1 år) for selskapets leiekontrakter. Hovedtyngden av utleiekontraktene er inngått med offentlige leietakere der den forretningsmessige risikoen vurderes å være lav.

Netto finansposter for 2008 var MNOK -906,1 (MNOK -188,5). Inkludert i denne posten er en kostnad som følge av verdiendring i finansielle instrumenter med MNOK -376,3 (MNOK 231). Det vises til eget avsnitt for nærmere omtale av konsernets finansiering.

Konsernets resultat før skatt for 2008 ble MNOK -3 822,1 (MNOK 1 883,4). Årets skatteinntekt utgjorde MNOK 1 222,5 (skattekostnad på MNOK 519,7).

Resultat etter skatt var MNOK -2 599,6 (MNOK 1 363,6) for konsernet Entra Eiendom før minoritetsinteresser, og MNOK -2 573,7 (MNOK 1 388,2) etter minoritetsinteresser.

Konsernets netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde MNOK 405,0 (MNOK 516,2). Endringen fra fjoråret skyldes hovedsakelig en endring i betalbar skatt på MNOK -33,3 samt endring kundefordringer og leverandørgjeld på netto MNOK -55,4. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter ble MNOK -1 395,4 (MNOK -1 750,3). Investeringene i 2008 relaterer seg i hovedsak til nybyggingsprosjektene for Asker og Bærum Politikammer i Sandvika og Nonnesetergaten 4 i Bergen, samt i ombyggings- og rehabiliteringsprosjekter i Akersgaten 51 og Langkaia 1 i Oslo, Kjørboveien 12–26 i Sandvika og Grønland 60 i Drammen. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter for 2008 utgjorde MNOK 837,8 (MNOK 1 434,5). For 2008 relaterer dette i hovedsak seg til netto låneopptak som

følge av finansieringsbehov knyttet til pågående prosjekter. Samlet netto endring i likvider for året utgjorde MNOK -152,6 (MNOK 200,2).

Balanse og egenkapital

Konsernets bokførte total kapital ved utgangen av året var MNOK 20 091,3 (MNOK 22 566,9). Konsernets investeringseiendommer og bygg under arbeid har i 2008 blitt redusert med MNOK 2 496,6. Verdien av investeringseiendommene er satt til virkelig verdi på bakgrunn av gjennomsnittet av to eksterne, uavhengige verddivurderinger. Konsernet har i 2008 hatt en økning i nominell rentebærende gjeld på MNOK 1 054.

Konsernets egenkapitalandel per 31.12.2008 var 29,1 prosent (38,1 prosent). Styret vurderer konsernets soliditet som tilfredsstillende.

29. desember 2008 ble det besluttet å overføre eiendommen Nasjonalbiblioteket fra Entra Eiendom AS til det heleide datterselskapet Entra Kultur 1 AS. Samtidig overtok Entra Kultur 1 AS et tilhørende langsiktig obligasjonslån stort MNOK 1 100 med pant i eiendommen. Transaksjonen skjedde med regnskapsmessig virkning fra 30. november 2008 og er gjennomført til virkelig verdi. Utvikling av eiendommen skjedde i Entra Eiendom AS, og hjemmelen til eiendommen ble overført til Entra Kultur 1 AS i 2005.

Finansiering og likviditet – finansiell risiko

2008 har vært preget av en sterkere krise og raskere endringer enn noen kunne forutse ved inngangen av året. Den økonomiske nedgangen, med mangel på likviditet i finansinstitusjonene og svært høy risikopremie i rentemarkedene, har bidratt til å svekke de økonomiske forutsetningene i verden. Det forventes nå en vanskelig nedgangs-konjunktur.

Krisen har gitt seg uttrykk i svært høye påslag på markedsrentene, spesielt NIBOR, samt i økte kredittmarginer på den delen av selskapets innlån som er etablert i 2008. Selskapets refinansierings-/likviditetsrisiko har økt som følge av markedsendringene/finanskrisen.

Konsernets likvide midler, inkludert likvide finansielle plasseringer per 31.12.2008, utgjorde MNOK 204,1 (MNOK 355 i 2007). I tillegg hadde selskapet per 31.12.2008 kommiterte, utrukne finansieringsrammer hos norske banker på til sammen NOK 3,2 mrd (NOK 2,4 mrd i 2007).

Finansieringen av Entra Eiendom er fordelt på ulike bank- og kapitalmarkedsinstrumenter. Forfallsstrukturen på lånene har stor spredning.

Styring av finansvirksomheten i selskapet er regulert gjennom etablerte rammer i finansstrategi og finanspolicy. Det gjøres løpende evaluering av finansielle rammer i forhold til utviklingen i den øvrige virksomheten. Det er styrets oppfatning at risiko knyttet til selskapets finansielle eksponering har økt. Selskapet har som følge av uroen i finansmarkedene høyere finanskostnader, hvilket innebærer en reduksjon av handlingsrommet ift. betingelsene i selskapets låneavtaler.

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 5,8 prosent p.a. per 31.12.2008 (5,6 prosent). Per 31.12.2008 er 71 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.

En høy andel offentlige leietakere gir en begrenset kreditt- og motpartsrisiko. Øvrige kunder kredittvurderes. Eventuell manglende soliditet hos disse kundene kompenseres ved at det stilles tilfredsstillende sikkerhet.

Samlet gjeld i konsernet per 31.12.2008 var MNOK 14 236,9 (MNOK 13 965,4). Samlet nominell rentebærende gjeld i konsernet per 31.12.2008 utgjorde MNOK 11 487 (MNOK 10 433), tilsvarende 57,2 prosent (46,2 prosent) av totalkapitalen.

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

Entra Eiendom AS har i 2008 et resultat etter skatt på MNOK 446,8 (MNOK 78,5) i henhold til årsregnskapet avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk.

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Entra Eiendom AS:

Overført til annen egenkapital MNOK 446,8

I revidert nasjonalbudsjett for 2009 fremkommer det at Entra Eiendom AS ikke skal betale utbytte for regnskapsåret 2008.

Selskapets frie egenkapital per 31.12.2008 var MNOK 599,3.

AKSJONÆRFORHOLD

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

EIERSTYRING OG SELSKAPsledelse

Eierstyring og selskapsledelse (Corporate Governance) står sentralt i Entra Eiendom. Entra videreutvikler stadig selskapets rutiner og styringsprosesser. Selskapet ønsker gjennom dette å oppnå fokus på forvaltning og utvikling av eierens verdier, økt forutsigbarhet, tillit og grunnlag for effektiv håndtering av konkrete utfordringer og kritiske valg. Målet er økt verdiskapning og redusert risiko.

Selskapet har utarbeidet et verdigrunnlag og etiske retningslinjer som ligger til grunn for virksomheten. Strategi og overordnede mål tydeliggjør ambisjoner, veivalg og langsiktige målsettinger. For å underbygge og operasjonalisere strategien og de overordnede målene, er det utarbeidet policies, retningslinjer, rutineverk og fullmaktsstrukturer.

Det vises for øvrig til eget avsnitt «Eierstyring og selskapsledelse» i selskapets årsrapport for nærmere redegjørelse.

STORTINGSMELDING OM ENTRA EIENDOM AS

Stortingsmelding nr. 29 (2008–2009) om Entra Eiendom AS ble behandlet av Stortinget 4. juni 2009. Meldingen og Stortingets vedtak beskriver eierens forventninger til selskapet.

ARBEIDSMILJØ OG PERSONALE

Ved utgangen av 2008 hadde konsernet totalt 160 ansatte, som utgjorde 158,5 årsverk. Det var en økning på ni ansatte i forhold til ved utgangen av 2007.

Turnover i konsernet for 2008 var på 10,3 prosent, som er en økning på 0,2 prosent sammenlignet med 2007. Justert for naturlig avgang (pensjonsavgang), var turnover på 5,8 prosent. For 2008 ble det satt et måltall for turnover på mellom 4 og 12 prosent.

Sykefraværet i Entra Eiendom i 2008 var på 4,1 prosent. Dette er en reduksjon på 0,16 prosent sammenlignet med 2007. Sykefraværet i 2008 er 0,9 prosent lavere enn fastsatt mål for selskapet. Sykefraværet i Entra Eiendom er lavere enn gjennomsnittlig sykefravær i Norge.

Medarbeiderundersøkelsen for 2008 viser en medarbeider-tilfredshet på 89,6 prosent, og bekrefter tidligere års gode resultater.

Det har i 2008 vært en arbeidsulykke med døden til følge i et av Entras byggeprosjekter. Den omkomne var ansatt hos en av selskapets kontraherte entreprenører. Det er foreløpig ikke mottatt granskingsrapport fra Politiet og Arbeidstilsynet. Utover denne dødsulykken er det ikke registrert ulykker eller arbeidsuhell med alvorlige personskader i 2008.

Samarbeidet med de ansattes organisasjoner har vært godt og konstruktivt gjennom 2008, og bidratt positivt til driften av selskapet.

Selskapet har som mål å rekruttere flere medarbeidere med innvandrerbakgrunn. Målsettingen er innarbeidet i selskapets rekrutteringsprosedyrer. Det er lagt vekt på at lønns- og arbeidsforhold ikke skal være diskriminerende.

LIKESTILLING

Av Entra Eiendoms ansatte var 26,4 prosent (23,5 prosent) kvinner i 2008. Omlag 60 prosent av stillingene i Entra er knyttet til driften av eiendommene. Til driftsstillingene kreves normalt en teknisk fagutdanning/praksis, og det er sjeldent selskapet mottar kvinnelige søkere til disse stillingene. Det er tre kvinner i driftsorganisasjonen. Ved utgangen av 2008 utgjorde kvinneandelen i selskapets administrasjon 52 prosent.

Av styrets fem aksjonærvalgte medlemmer er to kvinner, tilsvarende 40 prosent. Det er én kvinne blant de to ansattevalgte representantene i styret.

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.

4 prosent av arbeidstakerne i Entra jobber deltid, og av disse utgjør kvinneandelen 60 prosent.

SELSKAPETS PÅVIRKNING PÅ DET YTRE MILJØ

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

Entras mål er at selskapets eiendommer utgjør minst mulig belastning på miljøet, og at selskapet bidrar til god

utnyttelse av energi og andre ressurser. Analyser gjennomføres på alle investeringer for å finne optimale løsninger i balansen mellom investering, drift og vedlikehold. Det er gjenbruk på bygningsmaterialer der det er mulig, og det tilstrebes å benytte miljøvennlige materialer. Oppvarming skjer i stor grad med vannbåren varme, noe 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 vektlegges tiltak som bidrar til redusert energiforbruk og økt grad av avfallsortering. Målet er å redusere restavfallet til 30 prosent av totalt produsert avfallsmengde. For driftspersonalet er det en prioritert oppgave å følge opp eiendommenes løpende energiforbruk og sorteringsgrad på avfall i driftsfasen.

Selskapet har startet installasjon av automatisk avlesning av vannforbruk på eiendommene.

Enova-prosjekter

De fire Enova-prosjektene som startet i 2006 og 2007 for de fire regionene er videreført i 2008.

Entra har et energiforbruk som ligger under gjennomsnittet for Enovas bygningsstatistikk. Totalt er 770 000 m² av selskapets eiendomsmasse inkludert i løpende ENOVA-støttede energispareprosjekter. Det gjennomføres også enkeltstående nybyggprosjekter med ENOVA-støtte.

Målet med ENOVA-prosjektene er å redusere energibruk i bygningene med ca 19 GWh. Energi- og miljøanalyser, som er utført på halvparten av byggene, har avdekket et sparepotensial på ca 18 GWh. Hittil er spesifikt energibruk redusert med ca 9 prosent. Totalmålet er på 10 prosent reduksjon.

Antikvariske verdier

De antikvariske verdiene i selskapets bygninger ivaretas på en forsvarlig måte, og 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.

FREMTIDIG UTVIKLING

Markedet er generelt preget av usikkerhet. Det har medført en høyere risikopremie fra bankene, selv om styringsrenten er satt ned. Kravene til sikkerhetsstillelse og betjeningsevne i selskapene er strammet til. Flere av aktørene sliter med høy gjeldsbyrde, hvilket reduserer deres handlingsevne. Entra Eiendom er et solid selskap med lange leiekontrakter, kunder uten betalingsvansker og høy kundetilfredshet. Selskapets eiendommer er sentralt plassert i områder som også i fremtiden vil være attraktive.

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

I løpet av 2008 begynte den finansielle uroen å gi seg utslag i lavere aktivitet i utleiemarkedet. Utleieprisene steg likevel i de fleste segmenter i de større byene gjennom store deler av året, men veksttakten ble kraftig redusert. I siste halvdel av året var det tendenser til utflating i leieprisene, og i enkelte områder opplevde man en nedadgående tendens. I de større byene antas pristoppen å være nådd, og det forventes en nedgang i 2009. Makroøkonomiske indikatorer tyder på at den økonomiske veksten vil være lav og at arbeidsledigheten vil stige kraftig de neste årene. Lave sysselsettingsprognoser vil, sammen med mindre markedsaktivitet og et større antall fremleielokaler i markedet, skape grobunn for høyere kontorledighet enn tidligere antatt. Et forholdsvis

begrenset antall startede kontorprosjekter vil til en viss grad demme opp for en tilsvarende kraftig ledighet som i 2001.

Det vil være et mer krevende utleiemarked fremover. Sentralt beliggende eiendommer nær kollektivknutepunkt og med moderne og fleksible løsninger, samt effektiv drift, er et konkurransefortrinn.

Finansiell utvikling

Selskapet har en lav belåning og langsiktig finansiering. Entra Eiendom er involvert i flere store utviklingsprosjekter.

Selskapet har en betydelig andel rentesikring i låneporteføljen. Dette bidrar til å redusere effekten av usikkerhet knyttet til fremtidig utvikling i markedsrenter. Selskapet er naturlig nok risikoeksponert for 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 for å kunne 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 til å gjennomføre planlagte investeringer, om enn til høyere priser enn man har sett tidligere.

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

Oslo, 18. juni 2009

Styret i Entra Eiendom AS

Grace Reksten Skaugen
Styrets leder

Finn Berg Jacobsen
Styremedlem

Ottar Brage Guttelvik
Styremedlem

Mari Fjærbu Åmdal
Representant for de ansatte

Martin Mæland
Styremedlem

Gerd Kjellaug Berge
Styremedlem

Tore Benediktsen
Representant for de ansatte

Kyrre Olaf Johansen
Administrerende direktør

IFRS konsern årsoppgjør 2008

Konsolidert resultatregnskap

Alle beløp i 1000 kroner

	Note	2008	2007
Leieinntekter	21	1 297 471	1 185 461
Andre driftsinntekter	22	53 379	44 604
Sum driftsinntekter		1 350 850	1 230 065
Vedlikehold		56 795	50 037
Andre driftskostnader	23,24	341 322	299 528
Avskrivninger	10	9 404	11 919
Sum driftskostnader før verdiendring investeringseiendommer og nedskrivning		407 521	361 484
Driftsresultat før verdiendring investeringseiendommer og nedskrivning		943 329	868 582
Nedskrivning (Anlegg under utførelse)	10	-369 792	-
Verdiendring investeringseiendommer	8	-3 491 825	1 204 641
Gevinst/tap fra salg av eiendom		2 276	-1 340
Driftsresultat		-2 916 012	2 071 882
Inntekt på investering i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	12	4 538	60 032
Rente- og annen finansinntekt		33 189	19 499
Rente- og annen finanskostnad		-567 448	-499 020
Verdiendring finansielle instrumenter	3	-376 336	230 972
Netto finansposter		-906 056	-188 517
Ordinært resultat før skatt		-3 822 068	1 883 365
Skattekostnad	25	-1 222 490	519 729
Resultat før minoritetsinteresser		-2 599 578	1 363 636
Minoritetens andel av resultatet	28	-25 856	-24 534
Resultat etter minoritetsinteresser		-2 573 722	1 388 170
Resultat per aksje (NOK)		-18 100	9 763

Konsolidert balanse

Alle beløp i 1000 kroner

Eiendeler	Note	31.12.2008	31.12.2007
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	7	15 749	15 749
Andre immaterielle eiendeler	7	7 616	5 731
Sum immaterielle eiendeler		23 365	21 480
Varige driftsmidler			
Investerings eiendommer	8	17 532 867	19 503 000
Anlegg under utførelse	10	1 406 897	1 933 354
Eierbenyttet eiendom	10	16 537	16 811
Andre driftsmidler	10	22 396	26 240
Sum varige driftsmidler		18 978 696	21 479 406
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	12	270 632	266 094
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg		5 994	7 369
Andre langsiktige fordringer	13	167 656	89 500
Sum finansielle anleggsmidler		444 282	362 962
Sum anleggsmidler		19 446 343	21 863 848
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	14	46 551	94 889
Andre kortsiktige fordringer	9, 14	394 320	253 204
Sum kortsiktige fordringer		440 871	348 093
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultat		23 608	21 837
Kontanter og bankinnskudd	15	180 522	333 149
Sum omløpsmidler		645 000	703 078
Sum eiendeler		20 091 343	22 566 926

Konsolidert balanse

Alle beløp i 1000 kroner


Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2008	31.12.2007
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		4 310 624	7 029 720
Sum opptjent egenkapital		4 310 624	7 029 720
Minoritetens andel av egenkapitalen	28	129 664	157 606
Sum egenkapital		5 854 466	8 601 504
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	17	68 850	62 079
Utsatt skatt	25	1 606 034	2 852 156
Andre avsetninger for forpliktelser	18	32 693	33 511
Sum avsetning for forpliktelser		1 707 577	2 947 746
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	19	3 315 484	3 922 662
Gjeld til kredittinstitusjoner	19	5 375 072	4 337 236
Øvrig langsiktig gjeld	19	828 360	358 236
Sum annen langsiktig gjeld		9 518 916	8 618 134
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	19	1 370 000	1 900 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	19	994 672	-
Leverandørgjeld		172 273	233 558
Betalbar skatt	25	4 332	6 122
Skyldig offentlige avgifter		7 967	11 482
Annen kortsiktig gjeld	20	461 140	248 379
Sum kortsiktig gjeld		3 010 384	2 399 542
Sum gjeld		14 236 877	13 965 422
Sum egenkapital og gjeld		20 091 343	22 566 926

Oslo, 18. juni 2009
Styret i Entra Eiendom AS


Grace Reksten Skaugen
Styrets leder


Finn Berg Jacobsen
Styremedlem


Ottar Brage Guttelvik
Styremedlem


Mari Fjærbu Åmdal
Representant for de ansatte


Martin Mæland
Styremedlem


Gerd Kjellaug Berge
Styremedlem


Tore Benediktsen
Representant for de ansatte


Kyrre Olaf Johansen
Administrerende direktør

Endringer i konsernets egenkapital

Alle beløp i 1000 kroner

Per 31.12.2008	Aksjekapital	Overkursfond	Annen egenkapital (ikke resultatført)	Annen egenkapital	Minoritetsinteresser	Total egenkapital
Egenkapital per 01.01.2008	142 194	1 271 984		7 029 720	157 606	8 601 504
Reklassifisering investeringer tilgjengelig for salg			3 300	-3 300		-
Årets resultat				-2 573 722	-25 856	-2 599 578
Utbetalt utbytte				-144 000	-2 086	-146 086
Verdiendring investeringer tilgjengelig for salg			-1 375			-1 375
Total egenkapital 31.12.2008	142 194	1 271 984	1 925	4 308 699	129 664	5 854 466

Per 31.12.2007	Aksjekapital	Overkursfond	Annen egenkapital (ikke resultatført)	Annen egenkapital	Minoritetsinteresser	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

Konsernets kontantstrøm

Alle beløp i 1000 kroner

	2008	2007
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Ordinært resultat før skatt	-3 822 068	1 883 365
- Betalt skatt i perioden	-34 353	-1 054
+ Avskrivninger av varige driftsmidler	9 404	11 919
+ Nedskrivning anlegg under utførelse	369 792	-
+/- Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler	-2 276	1 340
+/- Gevinst/tap ved salg av aksjer	-5 450	14 300
+/- Verdiendring investeringseiendommer	3 491 825	-1 204 641
+/- Endring i markedsverdi av finansielle derivater	376 336	-230 972
+/- Endring i kortsiktige poster	-12 948	42 473
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter	34 719	-524
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	404 981	516 206
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	102 732	92 628
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-1 408 859	-1 745 261
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-14 364	-99 772
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	-74 952	-
+ Innbetalinger ved salg av andre investeringer	-	1 903
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 395 443	-1 750 503
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	2 289 764	2 629 396
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-775 842	-704 150
- Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-530 000	-350 000
- Utbetalinger av utbytte	-146 086	-140 750
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	837 836	1 434 496
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-152 626	200 200
+ Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	333 149	132 949
= Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	180 522	333 149

NOTE 1 – Generell informasjon

Entra Eiendom ble etablert 1. juli 2000. Selskapet er blant landets største eiendomsselskaper, med en total eiendomsportefølje på 1 140 572 m² per 31.12.2008. 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: Østlandet, Sørlandet, Vestlandet og Midt- og Nord-Norge. Regionkontorene er lokalisert i Oslo, Kristiansand, Bergen og Trondheim.

Selskapet har primært offentlige leietakere, og per 31.12.2008 utgjør andelen private leietakere 18,3 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 utarbeidet i samsvar med International Financial Reporting Standards (IFRS) som fastsatt av EU. Konsernregnskapet er utarbeidet basert på historisk kost prinsippet med følgende modifikasjoner: investerings-eiendommer til virkelig verdi og finansielle eiendeler og forpliktelser vurdert til virkelig verdi. Finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi inkluderer konsernets langsiktige låneforpliktelser, derivater og aksjeinvesteringer.

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 2008

IAS 39 – Finansielle instrumenter – innregning og måling: IAS 39 ble endret i 2008 og åpnet opp for reklassifisering av finansielle instrumenter regnskapsført til virkelig verdi som en handelsportefølje til en amortisert kost kategori for finansielle instrumenter hvor det ikke lenger foreligger et aktivt marked. Endringen har ikke hatt effekt på regnskapet i 2008.

Konsernet har valgt tidlig anvendelse av følgende standarder:

IFRS 8 – Driftssegmenter: IFRS 8 erstatter IAS 14 og sam-

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

Endring til IFRS 2 – Aksjebasert betaling – Inntjeningsbetingelser og kanselleringer: Denne endringen av IFRS 2 gir klarere veiledning til hva som er innvinningsbetingelser og hva som ikke er det. Videre reguleres også regnskapsføring av bortfalte rettigheter i opsjonsordninger som skyldes at andre betingelser enn innvinningsbetingelser, ikke oppfylles. Ikrafttredelsestidspunktet for endringen i IFRS 2 er 1. januar 2009. Konsernet planlegger å anvende endringen fra og med 1. januar 2009. Endringene forventes ikke å påvirke konsernregnskapet.

IFRS 3 (revidert) – Virksomhetssammenslutninger: I forhold til gjeldende IFRS 3 medfører den reviderte standarden enkelte endringer og presiseringer som gjelder anvendelsen av oppkjøpsmetoden. Konkrete forhold som berøres er blant annet goodwill ved trinnvis oppkjøp, minoritetsinteresser, betingede vederlag og oppkjøpsutgifter. Ikrafttredelsestidspunktet for IFRS 3 (R) er satt til 1. juli 2009, men IFRS 3 (R) er fortsatt ikke godkjent av EU. Konsernet planlegger å anvende IFRS 3 (R) fra og med 1. januar 2010.

IAS 1 (revidert) – Presentasjon av finansregnskap: Den reviderte standarden medfører endringer i oppstillingsplanene, særlig i egenkapitaloppstillingen, og innfører en oppstilling av ikke-eier transaksjoner «Oppstilling over Sum Innregnede Kostnader og Inntekter» (Comprehensive income). Ikrafttredelsestidspunktet for IAS 1 (R) er 1. januar 2009. Konsernet vil anvende IAS 1 (R) fra og med 1. januar 2009. Implementeringen av revidert IAS 1 vil medføre endringer i konsernets oppstillingsplaner med omarbeidelse av sammenligningstall.

IAS 23 (revidert) – Låneutgifter: Den største endringen i IAS 23 (R) er at det ikke lenger vil være tillatt å løpende kostnadsføre låneutgifter som relaterer seg til en kvalifiserende eiendel. Balanseføring av låneutgifter vil dermed

være eneste tillatte løsning. Ikrafttredelsestidspunktet for IAS 23 (R) er 1. januar 2009. Konsernet balansefører lånekostnader allerede og endringen har dermed ingen praktisk betydning.

IAS 27 (revidert) – Konsernregnskap og separat finansregnskap: I forhold til dagens IAS 27 gir den reviderte standarden mer veiledning knyttet til regnskapsføring av endret eierandel i datterselskap og av utgang datterselskap. Videre endres dagens regler knyttet til fordeling av tap mellom majoritet og minoritet til at underskudd skal belastes minoritet selv om denne blir negativ. Ikrafttredelsestidspunktet for IAS 27 (R) er satt til 1. juli 2009, men IAS 27 (R) er fortsatt ikke godkjent av EU. Konsernet planlegger å anvende IAS 27 (R) fra og med 1. januar 2010.

Endring til IAS 32 – Finansielle instrumenter – Presentasjon og IAS 1 – Presentasjon av finansregnskap – Puttable Financial Instruments: Endringen i IAS 32 innebærer at visse skrevne salgsoptjoner skal klassifiseres som egenkapital. Endringen i IAS 1 gjelder krav om å gi tilhørende noteopplysninger. Ikrafttredelsestidspunktet for endringene i IAS 32 og IAS 1 er satt til 1. januar 2009, men endringene er fortsatt ikke godkjent av EU. Konsernet planlegger å anvende endringen i IAS 32 og IAS 1 fra og med 1. januar 2009 dersom ikrafttredelsestidspunktet fastsatt av EU er sammenfallende med IASB. Standarden forventes ikke å påvirke konsernregnskapet.

Endring til IAS 39 – Finansielle instrumenter – innregning og måling – Eligible Hedged Items: Endringene i IAS 39 innebærer en klargjøring av reglene hvor et finansielt instrument (sikringsobjekt) er sikret med henhold på utvalgte risikoen eller komponenter av kontantstrømmer. De vedtatte endringene gir i første rekke ytterligere retningslinjer for sikring av ensidig risiko (sikring med opsjoner) og sikring av inflasjonsrisiko, men klargjør også retningslinjene om at de utpekte risikoene og kontantstrømmene må være identifiserbare og pålitelig målbare. Ikrafttredelsestidspunktet for endringen i IAS 39 er satt til 1. juli 2009, men endringen er fortsatt ikke godkjent av EU. Konsernet planlegger å anvende endringen i IAS 39 fra og med 1. januar 2010. Standarden forventes ikke å påvirke konsernregnskapet.

IFRIC 12 – Service concession arrangements: IFRIC 12 gjelder offentlige tjenestebevollinger knyttet til infrastruktur gitt til private operatører når den offentlige myndigheten

regulerer eller kontrollerer hvilke tjenester operatøren skal yte, til hvem tjenestene skal ytes og til hvilken pris. Fortolkningen regulerer hvordan slike ordninger skal regnskapsføres. Fortolkningen hadde ikrafttredelsestidspunkt 1. januar 2008, men var på det tidspunktet ikke godkjent av EU. Tolkningen er ennå ikke godkjent, men EU har foreslått at ikrafttredelsestidspunkt settes til regnskapsår som begynner etter 31. desember 2009. Konsernet vil anvende fortolkningen fra og med 1. januar 2009. IFRIC 12 vil få effekt for et mindre antall av konsernets investeringseiendommer.

IFRIC 14 – IAS 19 – the limit on a defined benefit asset, minimum funding requirements and their interaction: Fortolkningen omhandler begrensninger i balanseføring av pensjonsmidler hvor lovpålagte eller kontraktsfestede minimumsbeløp som innbetales overstiger forpliktelsen. Fortolkningen hadde ikrafttredelsestidspunkt 1. januar 2008, men var på det tidspunktet ikke godkjent av EU. Fortolkningen er nå godkjent av EU for regnskapsår som begynner etter 31. desember 2008. Konsernet vil anvende fortolkningen fra og med 1. januar 2009. Standarden forventes ikke å påvirke konsernregnskapet.

IFRIC 15 – Agreements for the construction of real estate: Fortolkningen omhandler regnskapsføring av eiendomsprosjekter. Fortolkningen gir veiledning til hvilke prosjekter som skal anses som anleggskontrakt i henhold til IAS 11 og hvilke som skal innregnes etter IAS 18. Fortolkningen har ikrafttredelsestidspunkt 1. januar 2009, men er fortsatt ikke godkjent av EU. Konsernet vil anvende IFRIC 15 fra og med 1. januar 2010. Standarden forventes ikke å påvirke konsernregnskapet.

IFRIC 16 – Hedges of a net investment in a foreign operation: Fortolkningen omhandler regnskapsføring av sikring av valutaeksponering knyttet til nettoinvestering i utenlandske enheter. Fortolkningen klargjør hvilke typer sikringer som vil kunne kvalifisere for sikringsvurdering og hvilke risikoer som vil kunne sikres. Fortolkningen hadde ikrafttredelsestidspunkt 1. oktober 2008, men er fortsatt ikke godkjent av EU. Konsernet vil anvende IFRIC 16 fra og med 1. januar 2010. Standarden forventes ikke å påvirke konsernregnskapet da Entra ikke har utenlandske nettoinvesteringer.

IFRIC 17 – Distributions of non-cash assets to owners: Fortolkningen omhandler regnskapsføring av utdelinger til

eiere som gjøres opp i andre eiendeler enn kontanter. Fortolkningen har ikrafttredelsestidspunkt 1. juli 2009, men er fortsatt ikke godkjent av EU. Konsernet vil anvende IFRIC 16 fra og med 1. januar 2010.

IASB's årlige forbedringsprosjekt: Det er vedtatt endringer i flere standarder med ikrafttredelse i løpet av 2009. Nedenfor er listet opp de viktigste endringene som kan få effekt for innregning, måling og noteopplysninger:

- IFRS 5 Anleggsmidler holdt for salg og avvirket virksomhet: Ved planlagt salg av kontrollerende eierandel i datterselskap skal alle eiendeler og forpliktelser i datterselskapet klassifiseres som holdt for salg selv om foretaket har til intensjon å beholde en ikke-kontrollerende andel etter nedsalget.
- IAS 1 Presentasjon av finansregnskap: Eiendeler og gjeld klassifisert som holdt for salg, i samsvar med IAS 39, klassifiseres ikke automatisk som kortsiktig i balansen.
- IAS 19 Ytelser til ansatte:
 - Endringer i definisjonen av begrepene kostnader ved tidligere perioders pensjonsopptjening, avkastning på pensjonsmidler, kortsiktig og andre langsiktige ytelser.
 - Endringer i pensjonsplaner som reduserer ytelsene knyttet til framtidige opptjening behandles som avkorting.
 - Referansen til IAS 37 vedr. betingede forpliktelser, er tatt bort.
- IAS 20 Regnskapsføring av offentlige tilskudd og opplysninger om offentlig støtte: Framtidige lån fra det offentlige til en rente lavere enn markedsrente er ikke unntatt fra kravet om å finne en estimert rente. Forskjellen mellom mottatt lånebeløp og nåverdi skal regnskapsføres som offentlig tilskudd.
- IAS 38 Immaterielle eiendeler: Utgifter til annonsering og salgsfremmende tiltak skal kostnadsføres på tidspunktet hvor varen er tilgjengelig for selskaper eller når tjenesten er mottatt.
- IAS 39 Finansielle instrumenter – innregning og måling:
 - Endringen i bruken av et derivat, ved utpeking av derivatet som et sikringsinstrument eller ved opphør av sikring, skal ikke betraktes som en reklassifisering. Derivater kan derfor tas inn eller ut av kategorien «virkelig verdi med verdiendringer over resultatet» etter førstegangsinnregning.

- Ved re-kalkulering av amortisert kost etter IAS 39.AG8 for et instrument som er eller har vært gjenstand for virkelig verdi sikring, skal det ikke benyttes opprinnelig effektiv rente, men en effektiv rente som hensyntar effekten av sikring.

- Henvisningen til «segment» er fjernet i forhold til utpeking og dokumentasjon av sikringsforhold.
- IAS 40 Investeringseiendom: Eiendom under bygging eller utvikling for framtidig bruk som investerings-eiendom er innenfor virkeområdet til IAS 40.

Endringen knyttet til IAS 40 for eiendom under bygging vil ha effekt på konsernets fremtidige rapportering. Utover dette er det ikke ventet at endringene i forbedringsprosjektet vil ha vesentlig effekt på konsernets rapportering.

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, mellomværende og urealisert fortjeneste mellom konsernselskaper er eliminert. Urealiserte tap elimineres, men vurderes som en indikator på verdifall i forhold til nedskrivning av den overførte eien-

delen. Regnskapsprinsipper i datterselskaper endres når dette er nødvendig for å oppnå samsvar med konsernets regnskapsprinsipper.

Transaksjoner med minoritetsinteressenter

Endringer i minoritetsinteresser behandles etter enhetsmetoden i konsernregnskapet. Ved kjøp av minoritetsinteresser blir differansen mellom vederlag og balanseført verdi på de ervervede aksjene regnskapsført mot egenkapitalen. Gevinst eller tap på salg av aksjer til minoritetsinteresser regnskapsføres også 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

Driftssegmenter rapporteres på samme måte som ved intern rapportering til selskapets øverste beslutningstaker. Selskapets øverste beslutningstaker, som er ansvarlig for allokering av ressurser til og vurdering av inntjening i driftssegmentene, er blitt identifisert som konsernledelsen.

INVESTERINGSEIENDOM

Investeringseiendommer eies med tanke på å oppnå langsiktig avkastning fra leieinntekter. Eiendommene som brukes av konsernet er skilt ut og vurdert som varige driftsmidler. Investeringseiendommer regnskapsføres til virkelig verdi, basert på markedsverdier som estimeres av uavhengige takstmenn. Gevinst eller tap som følge av endringer i markedsverdi av investeringseiendom, resultatføres i det de oppstår. Eiendom som er under bygging eller utvikling for framtidig bruk som investeringseiendom (anlegg under utførelse) regnskapsføres til historisk kostpris justert for nedskrivning.

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

Avkastningskravet for hver enkelt eiendom fastsettes som langsiktig risikofri rente tillagt et eiendomsspesifikt 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, hvilket inkluderer direkte transaksjonskostnader som dokumentavgift og andre offentlige avgifter, juridiske honorarer og due diligence kostnader. Påfølgende utgifter legges til investeringseiendommens 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. Ved salg av investeringseiendom inntektsføres differansen mellom netto vederlag og balanseført verdi.

Anlegg under utførelse, varige driftsmidler, maskiner og inventar

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

Tomter som ikke vurderes som investeringseiendom (og anlegg under utførelse) avskrives ikke. Andre driftsmidler avskrives lineært til estimert restverdi over forventet utnyttbar levetid.

Driftsmidlenes utnyttbare levetid, samt restverdi, vurderes på hver balansedag og endres hvis nødvendig. Når balanseført verdi på et driftsmiddel er høyere enn gjenvinnbart beløp, skrives verdien ned til gjenvinnbart beløp (Note 10).

Gevinst og tap ved avgang resultatføres og utgjør forskjellen mellom salgspris og balanseført verdi på salgstidspunktet.

Boligprosjekter i egen regi for salg

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

Lånekostnader

Lånekostnader på kapital som kan knyttes til anlegg under utførelse balanseføres på den aktuelle eiendel. Ved beregning av lånekostnader for balanseføring benyttes den gjennomsnittlige renten på selskapets låneportefølje gjennom året, dersom det ikke foreligger spesifikk finansiering av enkelte prosjekt. I slike tilfeller benyttes den spesifikke lånekostnaden for det aktuelle lånet. Ved beregning av

gjennomsnittlig lånerente for balanseføring inkluderes ikke lån tatt opp for spesifikk finansiering.

IMMATERIELLE EIENDELER

Goodwill

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

Goodwill ved oppkjøp av datterselskap er klassifisert som immateriell eiendel. For testing av behov for nedskrivning av goodwill, blir denne allokert til de aktuelle kontantstrømgenererende enheter. Allokeringen skjer til de kontantstrømgenererende enheter eller grupper av kontantstrømgenererende enheter som forventes å få fordeler fra oppkjøpet hvor goodwill oppstod.

Goodwill ved kjøp av andel i tilknyttet selskap er inkludert i investeringen i tilknyttet selskap, og testes for nedskrivning som en del av balanseført verdi på investeringen.

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 levetid. 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 og avskrives over forventet levetid. Utgifter til vedlikehold av edb programvare kostnadsføres etter hvert som de påløper.

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. Eventuelle senere innbetalinger på tidligere tapsførte fordringer resultatføres.

Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter består av bankinnskudd, andre kortsiktige, lett omsettelige investeringer med maksimum tre måneders opprinnelig løpetid. Trukket kassekreditt inkluderes i kontanter og kontantekvivalenter i kontantstrømoppstillingen. I balansen er kassekreditt inkludert under kortsiktig gjeld.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer, som aksjer, vurderes til virkelig verdi på balansedagen og klassifiseres som tilgjengelig for salg. Verdiendringer på aksjeinvesteringer regnskapsføres direkte mot egenkapitalen. Nedskrivninger resultatføres. 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.

Endringer i pensjonsplanens ytelser resultatføres eller inntektsføres løpende i resultatregnskapet, med mindre rettighetene etter den nye pensjonsplanen er betinget av at arbeidstakeren blir værende i tjeneste i en spesifisert tidsperiode (opptjeningsperioden). I dette tilfellet amortiseres kostnaden knyttet til endret ytelse lineært over opptjeningsperioden.

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.

Sluttvederlag er vederlag som blir betalt når ansettelsesforhold avsluttes av konsernet før det normale tidspunktet for pensjonering eller når en ansatt frivillig aksepterer å slutte mot et slikt vederlag. Konsernet regnskapsfører sluttvederlag når det beviselig er forpliktet til enten å avslutte arbeidsforholdet til dagens arbeidstakere i henhold til en formell, detaljert plan som konsernet ikke kan trekke tilbake, eller til å gi sluttvederlag som følge av et tilbud som er gitt for å oppfordre til frivillig avgang. Sluttvederlag som forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen diskonteres til nåverdi.

SKATT

Skattekostnaden for en periode består av betalbar skatt og utsatt skatt. Skatt blir resultatført, bortsett fra når den relaterer seg til poster som er ført direkte mot egenkapitalen. Hvis det er tilfelle, blir skatten også ført direkte mot egenkapitalen.

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 transaksjonstidspunktet 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 balanse dagen, 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.

Utsatt skatt beregnes i utgangspunktet ikke på midlertidige forskjeller fra investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper. Dette gjelder ikke ved tilfeller hvor konsernet ikke har kontroll over tidspunktet for reversering av de midlertidige forskjellene, og det er sannsynlig at de vil bli reversert i overskuelig fremtid.

AVSETNINGER

Konsernet regnskapsfører avsetninger for innleiekontrakter og rettslige krav når det eksisterer en juridisk eller selv pålagt forpliktelse som følge av tidligere hendelser, 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 diskonteringsats før skatt som reflekterer nåværende markedssituasjon 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 kort-siktig gjeld med mindre det foreligger en ubetinget rett til å utsette betaling av gjelden i mer enn 12 måneder fra balanse dato.

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 resultatføres.

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 inntekt ved salg 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.

Gevinst og tap som følge av avhendelse av investerings eiendom spesifiseres på egen linje i resultatregnskapet.

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. Konsernets 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. Entrass 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. Konsernet 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.

Konsernet utsteder sertifikater i markedet som en del av konsernets 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 1,7 mrd (MNOK 1,5 mrd) hos konsernets bankforbindelser. Disse fasiliteter sikrer refinansiering dersom det oppstår en situasjon hvor sertifikatmarkedet er lite attraktivt eller det ikke er tilgjengelig likviditet blant investorene. Iht. konsernets finanspolicy skal etablerte back stop fasiliteter til enhver tid dekke sertifikatgjeld som forfaller de neste 6 mnd.

Forfallsstruktur rentebærende gjeld (nominelle beløp)	År	2008	2007
		Lånebeløp MNOK	Lånebeløp MNOK
	2008	-	2 672
	2009	2 697	541
	2010	1 600	1 603
	2011	1 900	301
	2012	870	872
	2013	1 500	1 400
	Senere enn 5 år	2 920	3 045
	Totalt	11 487	10 433

Vektet gjenværende løpetid på konsernets gjeld var 6,2 år per 31.12.2008 (6,2 per 31.12.2007)

Ubenyttede trekkrettigheter

Konsernet hadde per 31.12.2008 ubenyttede kredittfasiliteter på MNOK 3 183 som følger:

Tilgjengelig lånebeløp	År	2008	2007
		MNOK	MNOK
Entra Eiendom AS			
Back stop	2009	-	540
Revolverende trekkfasilitet/back stop	2011	-	1 600
Revolverende trekkfasilitet	2012	500	-
Revolverende trekkfasilitet	2013	1 250	-
Revolverende trekkfasilitet/back stop	2018	800	-
Revolverende trekkfasilitet	2017	500	-
Datterselskaper			
Prosjektlån Brattørkaia AS	2010	103	253
Prosjektlån Kristiansand Kunnskapspark Eiendom AS	2023	-	-
Prosjektlån Papirbredden Eiendom AS	2026	30	30
	Totalt	3 183	2 423

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 konsernets gjeld er sikret med fastrente (71 prosent) som fremgår av tabellen nedenfor. Konsernet benytter ulike derivatinstrumenter for å tilpasse porteføljen til den valgte rentebinding. Valg av struktur for konsernets 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 31.12.2008 var vektet gjennomsnittlig durasjon 4,5 (3,5 ved utgangen av 2007) år. Gjennomsnittlig lånerente i porteføljen var på det samme tidspunktet 5,8 prosent (5,6 prosent).

Tabellen nedenfor viser selskapets forfallsstruktur for renteeksponeringen per 31.12.2008:

Løpetid	31.12.2009 Opptil 1 år	31.12.2010 1-2 år	31.12.2012 2-4 år	31.12.2014 4-6 år	31.12.2016 6-8 år	31.12.2018 8-10 år	31.12.2018+ 10 år og over	SUM
Andel	29 %	9 %	12 %	12 %	23 %	7 %	8 %	100 %
Beløp (MNOK)	3 287	1 070	1 410	1 390	2 620	750	960	11 487

Sensitivitetsanalyse rentesikring

Tabellen nedenfor viser den totale virkningen på konsernets finanskostnader av et parallelt skift i markedsrenter for norske kroner med +/- 1 prosentpoeng, regnet ut fra konsernets 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 nediskontering av fremtidige kontantstrømmer knyttet til de ulike instrumentene.

Tall i MNOK	Sum endring i finanskostnader *)	Endring i konsernets rentekostnad (årlig)	Endring virkelig verdi lån og derivater
Markedsrenter øker med 1 prosent-poeng	570	-31	601
Markedsrenter faller med 1 prosent-poeng	-659	31	-690

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

Nøkkeltall knyttet til konsernets finansielle instrumenter	2008	2007
Nominell verdi av rentederivater på balansedagen (MNOK) **)	12 110	10 260
hvorav		
– Fast til flytende swapper **)	2 410	2 410
– Flytende til flytende swapper	400	400
– Flytende til fast swapper	6 050	6 160
– Terminer (avtaler med fremtidig start)	-	-
– Opsjoner eller opsjonsrelaterte produkter	3 250	1 250
Intervall faste rentesatser	Fra 2,975%	Fra 3,565%
	Til 6,195%	Til 6,195%
Flytende rente basis	NIBOR	NIBOR
Snitt fastrente ekskl. kontrakter med fremtidig start	5,08 %	5,27 %
Snitt fastrente inkl. kontrakter med fremtidig start	5,05 %	5,27 %
Virkelig verdi av derivater på balansedagen (MNOK)	792	320
Endring i virkelig verdi av banklån gjennom året***)	257	-
Endring i virkelig verdi av obligasjonslån gjennom året	-163	144
Endring i virkelig verdi av rentederivater gjennom året	-472	86
Endring virkelig verdi øvrige poster	1	1
Sum endring virkelig verdi finansielle instrumenter	-376	231

***) Inkludert i volum for renteswapper (rentebytteavtaler) er MNOK 2 410 (MNOK 2 410) som er swapper knyttet til konsernets 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 9 700 (MNOK 7 850). Av dette er MNOK 6 450 (MNOK 6 560) rene renteswapper, mens MNOK 3 250 (MNOK 1 250) 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. De fleste opsjonsrelaterte avtalene er vanlige renteswapper der banken har en opsjon på å forlenge forfallsdatoen på kontraktene.

****) Marginer på banklån er inkludert i markedsverdiberegninger for 2008. De inngåtte rentemarginer på banklån er vurdert å ligge under det antatte markedsmessige nivå for banklån med tilsvarende løpetid og kredittrisiko på balansetidspunktet. Differansen mellom avtalte rentemarginer og nivået i markedet er neddiskontert med basis i swaprenten over lånets løpetid. Dette gir en positiv resultatteffekt som isolert sett reduserer gjelden med MNOK 257.

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. Konsernet 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. Entra Eiendom AS hadde per 31.12.2008 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 82 prosent per 31.12.2008. Dette er en reduksjon på 3 prosent-poeng fra 2007, som skyldes at private leietakere har erstattet offentlige som har flyttet ut av eksisterende eiendoms masse, samt at nyervervede eiendommer har et større innslag av private leietakere.

Soliditet

Konsernet har lagt opp til en forsiktig finanspolitikk med en betryggende egenkapitalandel. Verdijustert egenkapital etter NGAAP er per 31.12.2008 på 39 prosent (51 prosent per 31.12.2007).

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 eksterne verdivurderere. Det benyttes flere anerkjente verdivurderingsmetoder 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, forsikringsprospekter, 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 avstemmingshensyn, herunder teknisk verdi og arealmetodeverdi.

Anlegg under utførelse reklassifiseres til investeringseiendom ved ferdigstillelse, og tas inn til virkelig verdi på ferdigstillestidspunktet 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	Investeringseiendommens markedsverdi	Verdiendring
Yieldreduksjon 1 prosentpoeng	6,9 %	20 000 000	2 500 000
Yieldreduksjon 0,5 prosentpoeng	7,4 %	18 700 000	1 200 000
Gjennomsnittlig yield 31.12.2008	7,9 %	17 500 000	-
Yieldøkning 0,5 prosentpoeng	8,4 %	16 500 000	-1 000 000
Yieldøkning 1 prosentpoeng	8,9 %	15 500 000	-2 000 000

NOTE 5 – Segmentinformasjon

Alle beløp i 1000 kroner

Driftssegmentene identifiseres basert på den rapportering konsernledelsen bruker når de gjør vurderinger av prestasjoner og lønnsomhet på et strategisk nivå.

Ledelsens oppfølging er basert på regnskap etter regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge.

Segmentert driftsresultat

01.01.2008 – 31.12.2008	Østlandet	Sørlandet	Vestlandet	Midt- og Nord-Norge	Sentraladm/ prosjekt- utvikling	Totalt	Overgang til IFRS	Totalt IFRS
Leieinntekter	918 186	136 840	118 905	123 540	-	1 297 471	-	1 297 471
Andre driftsinntekter	119 146	1 805	5 210	2 370	-	128 532	-75 153	53 379
Sum driftsinntekter	1 037 332	138 645	124 116	125 910	-	1 426 003	-75 153	1 350 850
Vedlikehold	44 107	6 645	10 860	6 392	264	68 268	-11 473	56 795
Andre driftskostnader	226 951	12 626	33 221	22 004	127 477	422 279	-80 988	341 322
Avskrivninger	163 317	26 263	11 711	44 044	7 072	252 407	-243 003	9 404
Sum driftskostnader før verdiendring og nedskrivning	434 375	45 534	55 792	72 440	134 813	742 954	-335 464	407 521
Driftsresultat før verdiendring og nedskrivning	602 957	93 111	68 323	53 470	-134 813	683 049	260 311	943 329
Nedskrivning anlegg under utførelse	-	-	-	-	-	-	-369 792	-369 792
Verdiendring investeringseiendommer	-	-	-	-	-	-	-3 491 825	-3 491 825
Gevinst/tap fra salg av eiendom	-	22 009	-	-	-	22 009	-19 733	2 276
Driftsresultat	602 957	115 120	68 323	53 470	-134 813	705 058	-3 621 038	-2 916 012
<i>Annen informasjon;</i>								
Inntekt fra tilknyttet selskap	-7 393	-528	-	-385	-	-8 306	12 845	4 538
Investeringer i perioden (kostpris)	1 044 613	22 861	154 295	209 839	-	1 431 608	-	1 431 608
Salg av eiendom i perioden (salgspris)	-	102 711	-	-	-	102 711	-	102 711

01.01.2007 – 31.12.2007	Østlandet	Sørlandet	Vestlandet	Midt- og Nord-Norge	Sentraladm/prosjekt-utvikling	Totalt	Overgang til IFRS	Totalt 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	-232 213	361 484
Driftsresultat før verdiendring	537 225	82 183	70 377	77 234	-130 652	636 367	232 213	868 581
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

Annen informasjon;

Inntekt fra tilknyttet selskap	25 745	100	-	-26	-	25 819	34 213	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

Forklaring til forskjeller mellom NGAAP og IFRS 2008

Beløpet på MNOK -75,2 knyttet til andre driftsinntekter, relaterer seg i helhet til inntekt fra solgte boliger i datterselskapet Optimo. Etter NGAAP skjer inntektsføringen etter løpende avregningsmetode. Etter IFRS skjer inntektføringen først ved fysisk overlevering.

Etter NGAAP resultatføres prosjekterrelaterte vedlikeholdskostnader relatert til investeringseiendommer. Da disse vedlikeholdskostnadene tas hensyn i beregningen av virkelig verdi etter IFRS, reduseres vedlikeholdskostnadene med MNOK 11,5.

Etter IFRS, avskrives ikke investeringseiendom eller prosjekteiendom. Reverseringen av avskrivninger på MNOK 243,0 er regnskapsførte avskrivninger etter NGAAP for nevnte eiendomsgrupper. Etter IFRS ble det identifisert et nedskrivningsbehov på MNOK 369,8 mot MNOK 0 etter rapporterte segmentresultater til ledelsen. For mer informasjon se note 10.

Segmentert balanseført verdi investeringseiendommer, anlegg under utførelse og eierbenyttet eiendom

Per 31.12.2008	Østlandet	Sørlandet	Vestlandet	Midt- og Nord-Norge	Sentraladm/prosjekt-utvikling	Totalt
Investeringseiendommer	12 953 604	1 627 422	1 556 950	1 394 892	-	17 532 867
Anlegg under utførelse	1 028 203	-	-	378 694	-	1 406 897
Eierbenyttet eiendom	-	3 025	-	-	13 511	16 537
Totalt	13 981 806	1 630 447	1 556 950	1 773 586	13 511	18 956 301

Per 31.12.2007	Østlandet	Sørlandet	Vestlandet	Midt- og Nord-Norge	Sentraladm/prosjekt-utvikling	Totalt
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
Totalt	15 724 509	1 995 309	1 857 475	1 862 233	13 639	21 453 165

NOTE 6 – Vesentlige transaksjoner

Det har ikke skjedd vesentlige transaksjoner i 2008.

NOTE 7 – Immaterielle eiendeler

Alle beløp i 1000 kroner

	Goodwill	Opsjoner	Andre immaterielle eiendeler	Sum immaterielle eiendeler
Inngående balanse 01.01.2008	15 749	-	16 877	32 626
Avgang	-	-	-	-
Reklassifisering	-	3 750	2 314	6 064
Avgang	-	-	-1 351	-1 351
Anskaffelseskost 31.12.2008	15 749	3 750	17 840	37 339
Inngående balanse 01.01.2008	-	-	11 146	11 146
Avskrivninger	-	-	4 179	4 179
Avgang	-	-	-1 351	-1 351
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2008	-	-	13 974	13 974
Balanseført verdi 31.12.2008	15 749	3 750	3 866	23 365

Forventet økonomisk levetid

5 år

Avskrivningsplan

Lineær

Goodwillen relaterer seg i sin helhet til kjøp av aksjer i Optimo AS. Andre immaterielle eiendeler relaterer seg til aktiverte IT-investeringer. I 2008 regnskapet er opsjoner på NOK 3 750 reklassifisert fra andre fordringer, til immaterielle eiendeler. Opsjonene relaterer seg til rettigheter til kjøp av eiendom.

	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.

NOTE 8 – Investerings eiendommer

Alle beløp i 1000 kroner

Verdi investerings eiendommer	2008	2007
Inngående balanse 1. januar	19 503 000	17 399 340
Tilgang ved kjøp	-	458 597
Tilgang ved påkostninger	478 079	370 525
Resultatført netto endring i virkelig verdi	-3 491 825	1 204 641
Avgang ved salg	-96 999	-85 908
Tilgang fra prosjekt	1 140 611	155 806
Utgående balanse 31. desember	17 532 867	19 503 000

I resultatregnskapet inngår 0,8 MNOK (4,8 MNOK i 2007) i driftskostnader til investerings eiendommer som ikke var utleid. For informasjon vedrørende vurdering og virkelig verdi beregning av investerings eiendom, se note 4. Viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger.

NOTE 9 – Boliger i egenregi for salg

Datterselskapet Optimo har igangsatt bygging av boliger i egenregi for salg. Inntil boligene er ferdigstilt og overlevert kjøper, behandles de som omløpsmidler. Total balanseført verdi per 31.12.2008 er MNOK 236,9.

NOTE 10 – Andre varige driftsmidler

Alle beløp i 1000 kroner

	Anlegg under utførelse *	Eierbenyttet eiendom	Andre driftsmidler
Åpningsbalanse 01.01.2008	1 933 354	17 361	38 429
Tilgang	945 270	-	1 143
Aktiverte lånekostnader	38 676	-	-
Avgang	-1 140 611	-	-389
Anskaffelseskost 31.12.2008	1 776 689	17 361	39 184
Åpningsbalanse 01.01.2008	-	550	12 189
Avskrivninger	-	274	4 599
Nedskrivninger	369 792	-	-
Avgang	-	-	-
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.2008	369 792	824	16 788
Balanseført verdi 31.12.2008	1 406 897	16 537	22 396
Forventet økonomisk levetid		50 år	3 år
Avskrivningsplan		Lineær	Linær

	Anlegg under utførelse *	Eierbenyttet eiendom	Andre driftsmidler
Åpningsbalanse 01.01.2007	858 908	17 361	35 103
Tilgang	1 169 649	-	3 944
Aktiverte lånekostnader	15 703	-	-
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

*) Det er ikke avskrivning på anlegg under utførelse.

Som følge av den negative utviklingen i eiendomsmarkedet siste året har Entra Eiendom gjennomført nedskrivningsvurdering av sine eiendomsprosjekter under utvikling. Vurderingen har medført et nedskrivningsbehov for enkelte prosjekter. Nedskrivningen er foretatt til virkelig verdi fratrukket estimerte gjenværende kostnader for ferdigsstilling. Virkelig verdi vurderingen er gjennomført av eksterne verddivurderere. Verddivurderne mottar en komplett oversikt over alle leiekontraktene som allerede er inngått på prosjektene, arealoversikter, forsikringsprosjekter og annen oppdatert informasjon knyttet til prosjektene.

Verddivurderne foretar sine verddivurderinger 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).

Vurderingen medførte en nedskrivning på MNOK 369,7 (MNOK 0) og er klassifisert på egen linje i resultatregnskapet som nedskrivning anlegg under utførelse.

NOTE 11 – Datterselskap

Datterselskap	Anskaffelsestidspunkt	Forretningskontor	Eierandel/stemmerett
Oslo Z AS	20.09.2000	Oslo	100 %
Universitetsgaten 2 AS	03.09.2001	Oslo	100 %
Biskop Gunnerusgt. 14 AS	26.03.2001	Oslo	100 %
Kunnskapsveien 55 AS (tidligere 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 %
Pilestredet 28 AS	07.05.2008	Oslo	100 %
Hagegaten 24 AS	01.10.2008	Oslo	100 %

Bispen AS har fusjonert med Cardinalen AS med regnskapsmessig virkning fra 01.01.2008.

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 %	86 028	-24 998
Tilknyttet selskap					
Oslo S. Utvikling AS *)	01.07.2004	Oslo	33,3 %	138 712	15 585
Kongsvinger Kompetanse- og Næringsssenter AS	06.07.2006	Kongsvinger	20 %	3 059	345
Kunnskapsbyen Eiendom AS	31.12.2004	Oslo	33,75 %	4 198	-54
Youngstorget Parkeringshus AS	16.11.2005	Oslo	21,26 %	435	-3
Krambugata 3 AS	31.12.2003	Trondheim	45 %	38 454	14 191
Papirbredden Innovasjon AS	08.08.2006	Drammen	9,97 %	-254	-528
Sum				270 632	4 538

Investeringene i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

Aggregert finansiell informasjon om tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet:

	2008	2007
Driftsinntekter	61 376	59 029
Resultat	4 538	60 032
Sum eiendeler	779 066	671 038
Egenkapital	90 682	184 848
Sum gjeld	688 385	486 190

*) Vesentlige prosjekter i Oslo S. Utvikling AS (OSU)

Oslo S. Utvikling AS (OSU), er et utviklingselskap stiftet med det formål å bygge ut eiendommer i Bjørvika, Oslo. OSU er et tilknyttet selskap av konsernet og regnskapsføres etter egenkapitalmetoden. Per 31.12.2008, disponerer OSU ca. 300 000 m² av totale 900 000 m² som skal utbygges i Bjørvika. Nedenfor omtales de vesentligste prosjektene i OSU.

Avsluttet prosjekt

PwC-bygget ble solgt i februar 2006 (forwardkontrakt) og bygget var ferdigstilt i desember 2007. Salgsgevinsten er tidligere inntektsført. Per 31.12.2008 pågår det forhandling om et mindre endelig oppgjør relatert til en tilleggsavtale i forbindelse med oppføring av bygget.

Pågående anleggskontrakter

Visma-bygget ble solgt i februar 2006 (forwardkontrakt) og forventes ferdigstilt i 2011, til brutto salgspris MNOK 920 (eiendomsverdi). Per 31.12.2008 er 2/3 av bygget utleid. Midler som skal benyttes til å betale oppføring er satt inn på separat bankkonto. Kun en liten andel av de totale byggekostnader er kontraktsfestet. Oppføring av Visma-bygget behandles som en anleggskontrakt etter IAS 11 og andel av forventet gevinst tas til inntekt i henhold til prosjektets fremdrift/ferdigstillelsesgrad.

KLP-bygget har planlagt ferdigstillelse av kontorseksjon 01.04.2010, ferdigstillelse av boliger 01.07.2010 og ferdigstillelse av handelsarealer 2010-2011 avhengig av utleie. Per 31.12.2008 er det inngått avtale om salg av kontorseksjonen i 2010. Oppføring av KLP-bygget behandles som en anleggskontrakt etter IAS 11 og andel av forventet gevinst tas til inntekt i henhold til prosjektets fremdrift/ferdigstillelsesgrad.

Snøhetta-bygget (prosjektert til ca. 16 000 m²) er per 31.12.2008 ikke utleid eller solgt, og ingen kontrakter er inngått for arbeider i forbindelse med oppføring. Kjeller under bygget vil bli oppført i løpet av 2009. Oppstart av bygging over bakken vil forutsette utleie av vesentlige deler av bygget, finansiering og godkjenning hos myndigheter og eget styre. Tidligste mulighet for byggestart over bakken er Q3 2009 med tidligste ferdigstillelse Q3 2011.

Prosjekter for utleie

For DnB NOR byggene er det per 31.12.2008 inngått leiekontrakt for ca 80 000 m² og byggene planlegges ferdigstilt i 2012–2013. Kontraktens leietid er 15 år med opsjoner på forlengelse samt kjøpsopsjon.

Barcode Basement AS er et eget aksjeselskap som eier, utvikler og bygger alt areal under bakken i Barcode-område (bruttovolum 60 – 70 000 m², hvorav Basement vil stå for i overkant av 50 prosent) og forretningsgrunnlag vil være utleie av lager, parkeringsplasser og tekniske fasiliteter/rom for byggene over. Per 31.12.2008 er arbeidet under PwC-bygget ferdig, mens arealene under KLP-bygget er under bygging. Per 31.12.2008 jobber man med arealer under Snøhetta-bygget, Stasjonsallmenningen/nekjøringen og Visma-bygget. Arbeid under tomtefelt B13 er ennå ikke startet.

Infrastrukturprosjekter

OSU eier 34 prosent av Bjørvika Utvikling / Bjørvika Infrastruktur som hovedsakelig driver med utbygging av infrastruktur i Bjørvika, med et kostnadsanslag på MNOK 2 000–2 500. Kostnadene dekkes av utbyggere med fastsatt beløp per m² som bygges ut, samt et bidrag på MNOK 300 fra Oslo kommune. Betalingstidspunktene reguleres av prosjektets fremdrift, med 30 prosent ved byggestart over bakken, 50 prosent ved råbygg ferdig satt opp og 20 prosent ved ferdig bygg. Infrastrukturbidragene er innarbeidet i kostnadsestimatene knyttet til de ulike byggene. All infrastruktur skal overføres Oslo kommune uten vederlag.

Kontraktsforpliktelser

Inngåtte kontraktsforpliktelser, per balansedagen som ikke er balanseført er inkludert i tabellen under.

Kontraktsforpliktelser	31.12.2008	31.12.2007
Investerings eiendom	-	-
Varige driftsmidler	776 000	252 000
Sum inngåtte kontraktsforpliktelser	776 000	252 000

NOTE 13 – Andre langsiktige fordringer

Alle beløp i 1000 kroner

	2008	2007
Opsjoner	-	3 750
Lån til tilknyttede selskaper	164 472	84 049
Langsiktige lån til leietakere	2 546	925
Andre langsiktige fordringer	638	775
Sum andre langsiktige fordringer	167 656	89 500

Opsjoner på MNOK 3,8 per 31.12.2007, er reklassifisert til andre immaterielle eiendeler i 2008. For mer informasjon, se note 7.

NOTE 14 – Kortsiktige fordringer

Alle beløp i 1000 kroner

	2008	2007
Kundefordringer	50 035	95 490
Avsetning til tap på kundefordringer	-3 484	-601
Netto kundefordringer	46 551	94 889
Andre kortsiktige fordringer	394 320	253 204
Sum kortsiktige fordringer	440 871	348 093

Per 31. desember 2008 var kundefordringer på MNOK 9,2 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	2008	2007
Opptil 3 måneder	7 722	5 525
Over 3 måneder	1 435	4 826
Sum forfalt	9 157	10 351

Andre kortsiktige fordringer	2008	2007
Felleskostnader til fordeling på leietakere	15 494	3 529
Forskuddsbetalinger og periodiseringer	15 608	6 482
Fordring på fylkesskattekontoret (mva)	61 255	37 742
Påløpte renter	60 349	52 904
Boliger i egen regi for salg (Optimo)	236 924	145 362
Andre kortsiktige fordringer	4 689	7 185
Sum andre kortsiktige fordringer	394 320	253 204

NOTE 15 – Bankinnskudd

Alle beløp i 1000 kroner

	2008	2007
Bankinnskudd	172 393	325 722
Bundet bankinnskudd	8 129	7 426
Sum bankinnskudd	180 522	333 149

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 St.prp. nr. 1 (2007–2008) ble konsekvensene av omlegging til regnskapsstandarden IFRS diskutert og det ble konkludert med at utbyttet vil bli beregnet «av konsernresultatet etter skatt og minoritetsinteresser justert for urealiserte gevinster og tap».

I revidert nasjonalbudsjett for 2009 fremkommer det at Entra Eiendom AS ikke skal betale utbytte for regnskapsåret 2008.

NOTE 17 – Pensjonsforpliktelser

Selskapet har pensjonsordninger som omfatter i alt 129 aktive og 26 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.

Balansført forpliktelse er fastsatt som følger	2008	2007
Nåverdi av opptjent pensjonsforpliktelse for ytelsesplaner i fondsbaserte ordninger	121 434 176	111 604 036
Virkelig verdi på pensjonsmidler	-59 845 123	-53 248 131
Ikke resultatførte kostnader knyttet til tidligere perioders pensjonsopptjening	-1 310 507	-3 947 978
Påløpt arbeidsgiveravgift	8 571 320	7 671 518
Netto pensjonsforpliktelse i balansen	68 849 866	62 079 445
Endringene i den ytelsesbaserte pensjonsforpliktelsen i løpet av året	2008	2007
Pensjonsforpliktelse 1. januar	111 604 036	96 843 136
Nåverdien av årets pensjonsopptjening	12 688 715	11 243 152
Rentekostnad	4 952 788	4 068 062
Aktuarielle tap/(gevinster)	-4 727 220	2 302 298
Utbetalte ytelser	-3 084 143	-2 852 612
Pensjonsforpliktelse per 31. desember	121 434 176	111 604 036
Endring i pensjonsmidlenes virkelige verdi	2008	2007
Pensjonsmidler per 1. januar	53 248 131	50 427 132
Forventet avkastning på pensjonsmidler	3 078 422	2 756 226
Aktuarielle (gevinster)/tap	-1 927 803	-4 340 505
Bidrag fra arbeidsgiver	8 530 516	7 257 890
Utbetalte ytelser	-3 084 143	-2 852 612
Pensjonsmidler per 31. desember	59 845 123	53 248 131
Den samlede kostnaden innregnet i resultatet	2008	2007
Kostnad ved inneværende periodes pensjonsopptjening	12 688 715	11 243 152
Rentekostnad	4 952 788	4 068 062
Forventet avkastning på pensjonsmidler	-3 078 422	-2 756 226
Resultatført estimatavvik mv	-	-
Administrasjonskostnad	161 293	149 825
Arbeidsgiveravgift	1 963 401	1 791 379
Sum, inkludert i lønnskostnader	16 687 775	14 496 192

Følgende økonomiske forutsetninger er lagt til grunn

	2008	2007
Diskonteringsrente	3,80 %	4,50 %
Forventet avkastning på pensjonsmidler	5,80 %	5,50 %
Årlig lønnsvekst	4,00 %	4,50 %
Årlig G-regulering	3,75 %	4,25 %
Årlig regulering av pensjoner	3,75 %	4,25 %
Dødlighet	K2005	K2005
Uføre	200 % K1963	200 % K1963
Uttakstilbøyelighet AFP	40 %	50 %

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.

Administrerende direktør har egen pensjonsordning som omtales i note 23.

Selskapets forpliktelse knyttet til denne ordningen beløper seg til kr 799 546 og er inkludert i tabellene over.

NOTE 18 – Avsetning for forpliktelser

Alle beløp i 1000 kroner

	2008	2007
Avsetning innleieforhold/tapskontrakter	31 393	32 211
Garantiaavsetning	1 300	1 300
Sum andre avsetninger for forpliktelser	32 693	33 511

Konsernets underdekning relatert til innleieforpliktelser	Per 31.12.2008	Per 31.12.2007
Forfallsprofil		
≤ 1 år	8 446	7 832
1 år ≤ 5 år	21 103	22 264
5 år ≤ 10 år	1 844	2 115
Totalt	31 393	32 211

Nærmere om avsetning for innleieforhold

Per 31.12.2008 har Entra Eiendom avsatt for innleieforhold i følgende eiendommer:

- Drammensveien 130, Oslo
- Akersgt 55, Oslo
- Apotekergt 8, Oslo
- Kristian Augustgt 19, 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 6 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 1000 kroner

Langsiktig gjeld	Nominell verdi 2008	Markedsverdi 2008	Nominell verdi 2007	Markedsverdi 2007
Banklån	5 420 000	5 375 072	4 337 236	4 337 236
Obligasjonslån	3 370 000	3 315 484	4 140 000	3 922 662
Annen gjeld	-	36 394	55 676	38 181
Derivater	-	791 966	-	320 055
Sum langsiktig gjeld	8 790 000	9 518 916	8 532 912	8 618 134
Kortsiktig gjeld	Nominell verdi 2008	Markedsverdi 2008	Nominell verdi 2007	Markedsverdi 2007
Banklån	1 327 043	994 672	-	-
Sertifikatlån	1 370 000	1 370 000	1 900 000	1 900 000
Sum kortsiktig gjeld	2 697 043	2 364 672	1 900 000	1 900 000

Markedsverdien av konsernets langsiktige gjeld er høyere enn nominell verdi av gjelden. Dette reflekterer effekten av markedsverdiregninger på derivater, obligasjonsgjeld og banklån. Derivater og obligasjoner bidrar med økt gjeld for konsernet, mens markedsverdi av banklån reduserer gjelden i konsernet. Den totale effekten av markedsverdiregningen bidrar til økt gjeld i konsernet.

Pantstillelser	2008	2007
Markedsverdi av gjeld sikret ved pant	2 110 085	2 027 236
Markedsverdi av pantsatte eiendeler		
Bygninger og tomter	2 449 685	2 779 759
Fordringer avregnet som følge av boligsalg	92 253	17 100
Biler	-	329
Sum	2 541 938	2 797 188

Hovedregelen for finansiering i konsernet er basert på negativ pantsettelse. Unntaket er det langsiktige obligasjonslån på NOK 1 100 000 000 som 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

	2008	2007
Felleskostnader bygg, gjeld til leietakere	1 643	11 765
Forskudd fra kunder og annet	96 664	20 029
Resultatlønn	7 356	16 091
Periodiseringer	791	720
Skyldige feriepenger	7 557	7 035
Påløpte renter	168 087	134 851
Avsetning for styrehonorar	1 850	1 734
Avsetning andre forpliktelser	45 797	2 484
Byggelån	120 043	-
Annen kortsiktig gjeld	11 353	53 670
Sum annen kortsiktig gjeld	461 140	248 379

NOTE 21 – Leiekontrakter

Alle beløp i 1000 kroner

Konsernets leiekontrakter per 31.12. har følgende utløpsprofil målt i helårsleie*)

Gjenværende løpetid	Per 31.12.2008			Per 31.12.2007		
	Ant. kontr.	Helårsleie*	Andel	Ant. kontr.	Helårsleie*	Andel
≤ 1 år	146	113 537	8 %	136	70 778	7 %
1 år ≤ 5 år	281	427 623	29 %	258	381 480	26 %
5 år ≤ 10 år	105	403 732	27 %	101	328 349	25 %
≥ 10 år	71	539 156	36 %	86	596 801	42 %
Totalt	603	1 484 048	100 %	581	1 377 408	100 %

Tabellen viser gjenværende uoppsigelig 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 kontraktportefølje

	31.12.2008	31.12.2007
Utleiegrad *	97,5 %	97,0 %
Andel offentlige leietakere	82 %	85 %
Vektet gjenværende kontraktstid	10,1 år	10,4 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 konstantstrøm å være relativt lav.

NOTE 22 – Andre driftsinntekter

Alle beløp i 1000 kroner

	2008	2007
Indre vedlikehold	13 891	14 157
Administrasjonspåslag	5 416	5 480
Salg av tjenester	33 588	23 647
Andre driftsinntekter	483	1 320
Sum andre driftsinntekter	53 379	44 604

NOTE 23 – Personalkostnader

Alle beløp i 1000 kroner

Personalkostnader	2008	2007
Lønn, bonus og andre oppgavepliktige ytelser	92 113	79 404
Arbeidsgiveravgift	13 023	11 440
Pensjonskostnader	14 724	7 423
Andre personalkostnader	9 073	6 400
Sum personalkostnader	128 933	104 667
Personalkostnader reklassifisert til felleskostnader bygg	-27 877	-23 150
Personalkostnader reklassifisert til eierkostnader bygg	-10 336	-9 959
Sum	90 720	71 558

	2008	2007
Antall ansatte/årsverk		
Antall ansatte per 31. desember	160	151
Antall årsverk per 31. desember	158,5	143,5
Gjennomsnittlig antall ansatte	152,8	147

Ytelser til ledende personer	Lønn	Resultat- avhengig lønn	Natural- ytelser	Pensjon SPK *	Samlet godt- gjørelse 2008	Samlet godt- gjørelse 2007
Ledende ansatte						
K.O. Johansen, adm.direktør	950	-	43	35	1 029	-
T. Bøystad, viseadm.direktør	2 934	367	143	103	3 547	2 509
A.K. Slungård, markedsdirektør	1 309	139	75	103	1 627	1 430
N.F. Skau, teknisk direktør	1 040	165	137	103	1 446	1 188
K.O. Larssen, økonomidirektør/CFO, sluttet 31.05.2008	727	270	58	42	1 096	1 800
C. Bakkehaug, dir. finansiering og inv., sluttet 31.10.2008	1 277	54	119	86	1 535	1 556
R. Olsø, strategidirektør	1 790	121	70	103	2 085	1 300
B. Holm, direktør prosjekt og utvikling	1 293	155	10	103	1 562	1 275
S. Vågan, direktør menneskelige ressurser	1 011	182	130	103	1 426	1 250
K. Kjelland, kommunikasjonsdirektør, begynte 01.09.2008	333	-	23	35	392	-
M. Jacobsen, kommunikasjonsdirektør, sluttet 30.04.2008	438	186	41	34	699	1 335
Tidligere ansatte	977	-	-	-	977	2 457
Sum	14 080	1 641	849	851	17 421	16 100

*) Pensjon SPK: Kollektiv ordning i Statens Pensjonskasse.

Administrerende direktør Kyrre Olaf Johansen tiltrådte i sin stilling 01.09.2008.

Konsernet har en resultatlønsordning som omfatter alle ansatte. Utbetaling baserer seg på oppnådde resultater for konsernet og oppnådde mål for avdeling og individ.

Administrerende direktør har en individuell bonusordning som fastsettes ut fra en vurdering av oppnådde mål. Eventuell bonus for 2008 fastsettes av styret i 2009. Den maksimale bonusutbetalingen er begrenset oppad til 50 prosent av årslønn. Administrerende direktør har rett til etterlønn i 12 måneder med visse begrensninger.

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

Tilleggspensjon til administrerende direktør

Pensjonsytelsen for administrerende direktør ved fylte 65 år skal tilsvare 66 prosent av sluttlønn fratrukket ytelser fra Folketrygden, Statens Pensjonskasse og pensjonsrettigheter opparbeidet i andre virksomheter. Opptjeningstiden for tilleggspensjonen er 19 år. Administrerende direktør kan gå av ved fylte 62 år, og ytelsen frem til fylte 65 år vil da utgjøre 60 prosent av sluttlønn. Ved mer enn 50 prosent varig ervervsuførhet har administrerende direktør rett til uførepensjon. Ytelsen er 66 prosent av sluttlønn fratrukket ytelser fra Folketrygden, Statens Pensjonskasse og pensjonsrettigheter opparbeidet i andre virksomheter.

Godtgjørelse til styret og styrets utvalg

I 2008 ble det utbetalt styrehonorarer for 2007 med kr 352 000 til styreleder* og kr 173 000 til styrets seks øvrige medlemmer. Samlet utbetaling til styret utgjør kr 1 390 000. I tillegg er det utbetalt kr 55 000 til leder av revisjonsutvalget, kr 40 000 til medlem av revisjonsutvalget, kr 40 000 til leder av kompensasjonsutvalget og kr 25 000 til medlemmer av kompensasjonsutvalget.

Revisjonsutvalget og kompensasjonsutvalget består av henholdsvis to og tre styremedlemmer.

*) Utover ordinært styrehonorar på kr 352 000 har styreleder i henhold til avtale av 09.05.2007 mottatt en tilleggsgodtgjørelse på kr 65 250. Dette er knyttet til tilleggsoppgaver utført i 2007 som styreleder ble pålagt etter administrerende direktørs avgang.

Godtgjørelse til revisor (eks. mva)	2008	2007
Lovpålagt revisjon	1 800	1 767
Skatterådgivning	45	-
Andre tjenester utenfor revisjonen	289	384
Due diligence	-	323
Regnskapsmessig rådgivning knyttet til IFRS	408	448
Samlet godtgjørelse til revisor	2 542	2 922

NOTE 24 – Andre driftskostnader

Alle beløp i 1000 kroner

	2008	2007
Forvaltning, drift og utvikling av eiendommer som generer leieinntekter	167 122	152 880
Lønns- og personalkostnader	90 720	71 558
Øvrige administrative kostnader	83 480	75 090
Sum andre driftskostnader	341 322	299 528

NOTE 25 – 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 ut-satte skatten er til samme skattemyndighet. Følgende beløp er blitt nettoført.

Utsatt skatt	2008	2007
Utsatt skatt som reverseres om mer enn 12 måneder	1 943 128	2 961 782
Utsatt skatt som reverseres innen 12 måneder	9 297	6 672
Sum	1 952 425	2 968 454
Utsatt skattefordel	2008	2007
Utsatt skattefordel som reverseres om mer enn 12 måneder	199 172	78 060
Utsatt skattefordel som reverseres innen 12 måneder	147 219	38 238
Sum	346 391	116 298
Netto sum	1 606 034	2 852 156
Endring i balanseført utsatt skatt	2008	2007
Balanseført verdi per 1. januar	2 852 156	2 342 797
Resultatført i perioden	-1 247 529	513 607
Utgang datterselskap	-	-4 248
Kjøp av datterselskap	1 407	-
Balanseført verdi per 31.12.	1 606 034	2 852 156

Endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel (uten nettoføring)

Utsatt skatt	Anleggsmidler	Gevinst/ tapskonto	Sum
01.01.2007	2 518 365	42 552	2 560 916
Resultatført i perioden	420 975	-9 190	411 785
Utgang datterselskap	-4 248	-	-4 248
31.12.2007	2 935 092	33 362	2 968 454
Resultatført i perioden	-1 015 874	-155	-1 016 029
31.12.2008	1 919 218	33 207	1 952 425

Utsatt skattefordel	Avsetninger for forpliktelser	Finansielle instrumenter	Fordring	Fremførbart underskudd/ korreksjons- inntekt	Sum
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
31.12.2007	31 271	17 849	4 022	63 157	116 298
Resultatført i perioden	-681	105 436	634	124 703	230 093
31.12.2008	30 590	123 285	4 656	187 860	346 391

Betalbar skatt fremkommer slik	2008	2007
Ordinært resultat før skattekostnad	-3 822 068	1 883 365
Resultat av andeler i tilknyttede selskaper	-4 538	-45 732
Andre permanente forskjeller	5 047	-1 695
Korrigerings tidligere års utsatt skatt	-98 224	2 401
Korrigerings for tilgang/avgang datterselskap	-874	7 908
Endring i midlertidige forskjeller	4 036 466	-1 834 312
Grunnlag betalbar skatt	115 809	11 934
Betalbar skatt i resultatet	32 426	3 342
For lite avsatt skatt tidligere år	-28 094	2 780
Betalbar skatt i balansen	4 332	6 122
Årets skattekostnad fremkommer slik		
Betalbar skatt	32 426	6 122
Endring i utsatt skatt	-1 254 917	513 607
Årets totale skattekostnad	-1 222 490	519 729

Anvendt skattesats 28 prosent.

Avstemming mellom skattekostnad og resultat multiplisert med nominell skattesats

	2008	%	2007	%
Regnskapsmessig resultat multiplisert med nominell skattesats	-1 070 179	28 %	527 342	28 %
Skatt på resultat av andeler i tilknyttede selskaper	-1 271	0,03 %	-12 805	-0,68 %
Skatt på permanente forskjeller	1 413	-0,04 %	-475	-0,03 %
Skatt på andre endringer	-152 453	3,99 %	5 667	0,30 %
Bokført skattekostnad	-1 222 490	31,99 %	519 729	27,59 %

NOTE 26 – Nærstående parter

Selskapet er eiet av den norske stat ved Nærings- og handelsdepartementet. Den vesentligste andelen av utleiearealene er utleiet til offentlige leietakere. Leiekontraktene er utleiet på kommersielle vilkår.

NOTE 27 – Hendelser etter balansedagen

Konsernet inngikk 19.12.2008 avtale om kjøp av Statens Hus på Hamar, med overtakelse i januar 2009. Samlet kjøpesum er MNOK 194,4. Bygget på rundt 10 850 m², er fullt utleid til offentlige leietakere. Det er planlagt videresalg til UP Entra, som er en felleskontrollert virksomhet til Entra Eiendom AS (50 prosent) og Utstillingsplassen Eiendom AS (50 prosent).

NOTE 28 – Minoritetsinteresser

Alle beløp i 1000 kroner

Selskap	Minoritetens eierandel	Minoritetens andel av resultatet 2008	Minoritetens andel av egenkapital per 31.12.2008	Minoritetens andel av resultatet 2007	Minoritetens andel av egenkapital per 31.12.2007
Papirbredden Eiendom AS	40 %	-14 462	38 531	-32 634	52 994
Kristiansand Kunnskapspark Eiendom AS	49 %	-4 112	-3 604	-5 929	508
Brattøraselskapene	48 %	-12 715	-83	2 279	12 632
Optimo AS	49 %	5 434	94 820	11 750	91 473
Sum minoritetsinteresser		-25 856	129 664	-24 534	157 606

NOTE 29 – Konsernets resultat og balanse etter regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge

Alle beløp i 1000 kroner

Konsolidert resultatregnskap	2008	2007
Leieinntekter	1 297 471	1 185 461
Andre driftsinntekter	128 532	61 704
Gevinst fra salg av eiendom	22 009	8 826
Sum driftsinntekter	1 448 012	1 255 992
Vedlikehold	56 795	50 037
Rehabiliteringskostnader	11 473	11 948
Andre driftskostnader	422 279	319 946
Tap ved salg av aksjer	-	10 255
Avskrivninger	252 407	211 766
Sum driftskostnader	742 954	603 952
Driftsresultat	705 058	652 040
Rente- og annen finansinntekt	33 189	45 319
Rente- og annen finanskostnad	-575 532	-483 323
Netto finansposter	-542 343	-438 004
Ordinært resultat før skatt	162 714	214 035
Skattekostnad	-95 776	60 764
Resultat før minoritetsinteresser	258 490	153 272
Minoritetens andel av resultatet	11 224	7 824
Resultat etter minoritetsinteresser	247 266	145 448

Konsolidert balanse	31.12.2008	31.12.2007
Eiendeler		
ANLEGGSMIDLER		
Immaterielle eiendeler		
Goodwill	8 662	11 812
Andre immatrielle eiendeler	3 750	3 750
Sum immaterielle eiendeler	12 412	15 562
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11 921 813	10 905 437
Maskiner og inventar	39 947	43 138
Anlegg under utførelse	1 028 098	928 661
Sum varige driftsmidler	12 989 858	11 877 236
Finansielle anleggsmidler		
Investeringer i tilknyttet selskap	166 296	174 602
Investeringer i aksjer/andeler	4 069	4 069
Andre langsiktige fordringer	182 172	104 099
Sum finansielle anleggsmidler	352 536	282 770
Sum anleggsmidler	13 354 806	12 175 567
OMLØPSMIDLER		
Fordringer		
Kundefordringer	138 804	94 889
Andre kortsiktige fordringer	284 373	203 431
Sum kortsiktige fordringer	423 177	298 320
Obligasjoner og sertifikater	22 553	21 924
Kontanter og bankinnskudd	180 522	333 149
Sum omløpsmidler	626 251	653 393
Sum eiendeler	13 981 058	12 828 960

Egenkapital og gjeld	31.12.2008	31.12.2007
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	209 078	-45 546
Sum opptjent egenkapital	209 078	-45 546
Minoritetens andel av egenkapitalen	153 278	142 054
Sum egenkapital	1 776 534	1 510 687
GJELD		
Avsetning for forpliktelser		
Pensjonsforpliktelser	32 190	19 216
Utsatt skatt	60 211	187 007
Andre avsetninger for forpliktelser	32 693	33 511
Sum avsetning for forpliktelser	125 095	239 734
Annen langsiktig gjeld		
Obligasjonslån	3 370 000	4 140 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 627 000	4 337 236
Øvrig langsiktig gjeld	49 834	55 676
Sum annen langsiktig gjeld	9 046 834	8 532 912
Kortsiktig gjeld		
Sertifikatlån	1 370 000	1 900 000
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	1 000 000	-
Leverandørgjeld	189 157	233 558
Betalbar skatt	4 332	6 122
Skyldig offentlige avgifter	7 967	11 482
Utbytte	-	146 086
Annen kortsiktig gjeld	461 140	248 379
Sum kortsiktig gjeld	3 032 596	2 545 628
Sum gjeld	12 204 524	11 174 273
Sum egenkapital og gjeld	13 981 058	12 828 960





Årsregnskap Entra Eiendom AS

Resultatregnskap

Alle beløp i 1000 kroner

	Note	2008	2007
Driftsinntekter			
Leieinntekter	10	832 059	820 081
Gevinst ved salg av anleggsmidler	2	349 604	8 904
Andre driftsinntekter		17 037	21 447
Sum driftsinntekter		1 198 700	850 432
Driftskostnader			
Vedlikeholdskostnader		44 663	36 269
Rehabiliteringskostnader		2 828	10 047
Ordinære avskrivninger	2	135 827	128 751
Andre driftskostnader	8,11,13	272 339	262 759
Sum driftskostnader		455 657	437 826
Driftsresultat		743 043	412 606
Finansinntekter og kostnader			
Inntekt på investering i datterselskaper		-	2 346
Renteinntekter fra foretak i konsern		220 723	146 711
Renteinntekt		19 606	15 946
Annen finansinntekt		12 238	3
Rentekostnad		-540 224	-447 325
Annen finanskostnad		-7 720	-13 997
Netto finansposter		-295 377	-296 316
Ordinært resultat før skattekostnad		447 666	116 290
Skattekostnad på ordinært resultat	9	8 77	37 773
Årsresultat		446 790	78 517
Disponering av årets resultat			
Utbytte		-	144 000
Annen egenkapital		446 790	-65 483

Balanse

Alle beløp i 1000 kroner

Eiendeler	Note	31.12.2008	31.12.2007
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	5 729 424	6 046 605
Maskiner og inventar	2	26 663	33 931
Anlegg under utførelse	2	220 458	352 444
Sum varige driftsmidler		5 976 545	6 432 980
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4,5	407 418	380 877
Investeringer i datterselskap	3	1 053 707	1 038 195
Investering i tilknyttede og felleskontrollerte selskap	3	169 251	169 250
Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet		164 472	84 050
Investeringer i aksjer/andeler		4 065	4 065
Andre langsiktige fordringer	4	18 816	22 328
Sum finansielle anleggsmidler		1 817 729	1 698 765
Sum anleggsmidler		7 794 274	8 131 745
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	5	16 169	43 997
Fordringer på konsernselskaper		3 715 877	3 021 135
Andre kortsiktige fordringer		131 296	221 169
Sum fordringer		3 863 342	3 286 301
Markedsbaserte obligasjoner og sertifikater	12	22 265	21 284
Kontanter og bankinnskudd	6	61 735	230 913
Sum omløpsmidler		3 947 342	3 538 498
Sum eiendeler		11 741 616	11 670 243

Balanse

Alle beløp i 1000 kroner

Egenkapital	Note	31.12.2008	31.12.2007
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	599 314	-45 546
Sum opptjent egenkapital		599 314	-45 546
Sum egenkapital	1	2 013 492	1 510 687
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	8	32 190	19 216
Utsatt skatt	9	56 445	83 799
Andre avsetninger for forpliktelser	14	32 693	33 511
Sum avsetning for forpliktelser		120 028	135 226
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	4	2 270 000	4 140 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	5 600 000	3 460 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	33 440	37 495
Sum annen langsiktig gjeld		7 903 440	7 637 495
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	72 798	110 208
Skyldige offentlige utgifter		6 699	6 027
Utbytte		-	144 000
Sertifikatlån	4	1 370 000	1 900 000
Annen kortsiktig gjeld	5	255 158	170 585
Sum kortsiktig gjeld		1 704 655	2 330 820
Sum gjeld		9 728 124	10 103 541
Sum egenkapital og gjeld		11 741 616	11 670 243

Oslo, 18. juni 2009
Styret i Entra Eiendom AS

Grace Reksten Skaugen
Styrets leder

Finn Berg Jacobsen
Styremedlem

Ottar Brage Guttelvik
Ottar Brage Guttelvik
Styremedlem

Mari Fjærbu Åmdal
Mari Fjærbu Åmdal
Representant for de ansatte

Martin Mæland
Styremedlem

Gerd Kjellaug Berge
Styremedlem

Tore Benediktsen
Tore Benediktsen
Representant for de ansatte

Kyrre Olaf Johansen
Administrerende direktør

Kontantstrømoppstilling

Alle beløp i 1000 kroner

	2008	2007
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	447 666	116 289
Periodens betalte skatt	-28 230	-
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-349 604	-8 904
Tap/gevinst ved salg av aksjer	-5 450	-
Nedskrivning av aksjer	-	3 418
Ordinære avskrivninger	137 311	128 017
Endring i kundefordringer	27 828	-26 407
Endring i leverandørgjeld	-37 410	34 560
Endring i andre tidsavgrensingsposter	93 741	-20 470
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	285 852	226 503
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	1 153 667	72 003
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-476 651	-423 255
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	5 450	-
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-15 512	-110 136
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	-799 175	-884 817
Innbetalinger ved salg av andre investeringer	-	2 506
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-132 221	-1 343 699
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	2 140 000	2 460 000
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	672	671
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-1 874 055	-720 666
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-445 426	-374 685
Konsernintern overføring tomt – egenkapitaleffekt	-	72 087
Mottatt utbytte	-	6 834
Utbetalinger av utbytte	-144 000	-140 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-322 809	1 304 241
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-169 178	187 044
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	230 913	43 868
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	61 735	230 913

Regnskapsprinsipper

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

Datterselskap/tilknyttede selskaper/felleskontrollert virksomhet

Investeringer i datterselskaper, tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Ved verdifall som vurderes ikke å være forbigående, er investeringene nedskrevet til virkelig verdi. 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

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er i balansen omregnet til balansedagens kurs.

Leieinntekter

Leieinntekt inntektsføres når den er opptjent, altså løpende over leieperioden.

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 aktuarmessige forutsetninger om dødelighet, frivillig avgang, osv. Netto pensjonsforpliktelse er differansen mellom nåverdien av pensjonsforpliktelsene og verdien av pensjonsmidler som er avsatt for betaling av ytelsene. Pensjonsmidlene vurderes til virkelig verdi. Endringer i forpliktelsen som skyldes endringer i pensjonsplaner fordeles over antatt gjenværende opptjeningstid. Estimatavvik og virkningen av endrede forutsetninger amortiseres over forventet gjenværende opptjeningstid i den grad de overstiger 10 prosent av den største av pensjonsforpliktelsen og pensjonsmidlene (korridor).

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 reverseres i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

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

Varige driftsmidler, maskiner og inventar

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives planmessig over forventet levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer til

legges 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. Finansieringsutgifter på kapital som kan knyttes til tilvirkning av anleggsmidler balanseføres regnskapsmessig, men kostnadsføres skattemessig. Prosjektene aktiveres og avskrives fra tidspunkt for ferdigstillelse og anleggsmiddelet tas i bruk.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering 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 tomgangsperiode. En antatt fremleiepris er satt ut i fra oppnådde leieavtaler.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etable-

ringstidspunktet. 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 swaped 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 01.01.2008	142 194	1 271 984	152 524	1 566 702
Årets resultat			446 790	446 790
Egenkapital per 31.12.2008	142 194	1 271 984	599 314	2 013 492

NOTE 2 – Varige driftsmidler

Alle beløp i 1000 kroner

	Tomter *	Bygninger	Maskiner	Driftsløsøre *	Anlegg under utførelse *	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2008	592 852	6 083 326	269	63 331	352 444	7 092 222
Tilgang	3 955	597 156	42	7 484	545 980	1 154 617
Avgang	-46 975	-804 117	-	-4 265	-677 966	-1 533 323
Anskaffelseskost 31.12.2008	549 832	5 876 365	311	66 550	220 458	6 713 517
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2008	-	629 573	196	29 473	-	659 242
Avskrivninger **	-	125 298	61	11 952	-	137 311
Avgang	-	-58 098	-	-1 484	-	-59 582
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2008	-	696 773	257	39 941	-	736 971
Balansført verdi 31.12.2008	549 832	5 179 592	54	26 609	220 458	5 976 545

Forventet økonomisk levetid
Avskrivningsplan

50 år
Lineær

4 år
Lineær

3-10 år
Lineær

Tilgang bygninger inkluderer aktiverte byggelånsrenter med kr 24 660 032. Gevinst ved salg av anleggsmidler utgjør kr 355 746 071. Tap ved salg av anleggsmidler utgjør kr 5 944 643. Netto gevinst utgjør kr 349 801 428. Det er i 2008 solgt 3 eiendommer. Årets aktiverte rehabiliteringskostnader utgjør kr 187 503 194.

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

**) Differansen mellom årets avskrivninger i noten og sum avskrivninger i resultatregnskapet er kr 1 484 215.

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

Selskapet har en strategi som tilsier at eiendommer hvor staten har særskilte langsiktige interesser skal skilles ut fra øvrige næringsseiendommer. I tråd med denne strategien ble det i 2008 besluttet å overføre Nasjonalbiblioteket fra Entra Eiendom AS til Entra Kultur 1 AS. Transaksjonen skjedde med regnskapsmessig virkning fra 30.november 2008, og er gjennomført til virkelig verdi. Transaksjonen er gjennomført med skattemessig kontinuitet.

NOTE 3 – Datterselskap, tilknyttet selskap mv.

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	Bokført egen- kapital 31.12.08	Årsresultat etter skatt 2008
Oslo Z AS	20.09.2000	Oslo	100 %	-	-62 841	-4 703
Universitetsgaten 2 AS	03.09.2001	Oslo	100 %	215 096	174 567	32 265
Biskop Gunnerusgt. 14 AS	26.03.2001	Oslo	100 %	262 919	132 512	32 249
Kunnskapsveien 55 AS (tidl. Instituttvn. 24 AS)	17.12.2001	Oslo	100 %	58 714	40 122	13 264
Entra Kultur 1 AS	28.02.2002	Oslo	100 %	1 275	9 152	-981
Kristian Augustsgate 23 AS	01.02.2003	Oslo	100 %	68 963	71 381	5 828
Langkaia 1 AS	21.11.2003	Oslo	100 %	20 060	31 468	-7 202
Nonnen Utbygging AS	10.02.2003	Oslo	100 %	7 601	21 450	2 964
Kjørhoparken AS	21.12.2005	Oslo	100 %	130 014	14 242	-14 640
Papirbredden Eiendom AS	10.01.2005	Oslo	60 %	60 446	112 877	1 855
Kristiansand Kunnskapspark Eiendom AS	04.07.2005	Oslo	51 %	6 879	10 129	-2 599
Brattørkaia AS	31.01.2006	Oslo	52 %	12 753	8 155	-2 844
Bispen AS	24.10.2007	Oslo	100 %	100 967	5 554	-13 433
Pilestredet 28 AS	07.05.2008	Oslo	100 %	130	83	-17
Hagegaten 24 AS	01.10.2008	Oslo	100 %	14 234	1 542	446
Optimo AS	02.10.2006	Oslo	51 %	93 657	104 505	31 107
				1 053 707	674 899	73 558
Felleskontrollert virksomhet						
UP Entra AS	31.12.2003	Hamar	50 %	14 297	42 214	264
Tilknyttet selskap						
Oslo S. Utvikling AS	01.07.2004	Oslo	33,3 %	111 621	78 713	-27 404
Kongsvinger Kompetanse- og Næringscenter AS	06.07.2006	Kongsvinger	20 %	1 404	13 843	2 837
Kunnskapsbyen Eiendom AS	31.12.2004	Oslo	33,75 %	3 746	12 594	-160
Krambugata 3 AS	27.09.2007	Trondheim	45 %	37 720	25 570	-856
Youngstorget Parkeringshus AS	16.11.2005	Oslo	21,26 %	463	1 873	-13
				169 250	174 806	-25 331

NOTE 4 – Fordringer, gjeld og finansielle instrumenter

Alle beløp i 1000 kroner

Andel fordringer med forfall senere enn ett år		2008	2007
Lån til foretak i samme konsern		407 418	375 128
Opsjoner		3 750	3 750
Lån til tilknyttet virksomhet		164 472	84 049
Lån til leietakere		813	925
Periodisering av gebyrer finansielle instrumenter		14 253	17 653
Sum langsiktige fordringer		590 706	481 505

Andel langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		2008	2007
Obligasjonsgjeld		-	1 100 000
Annen langsiktig gjeld		1 200 000	2 700 000
Sum		1 200 000	3 800 000

		2008	2007
Gjeld sikret ved pant		-	1 100 000
Pantsatte eiendeler			
Bygninger og tomter		-	727 572
Sum		-	727 572

Forfallsstruktur langsiktig gjeld	År	2008	2007
		Lånebeløp MNOK	Lånebeløp MNOK
	2008	-	807
	2009	1 033	460
	2010	1 600	1 600
	2011	1 900	300
	2012	670	670
	2013	1 500	-
	Senere enn 5 år	1 200	3 800
Totalt		7 903	7 637

Ubenyttede trekkrettigheter

Forfallsstrukturen for selskapets nye utrukne lånefasiliteter er per 31.12.2008 som følger

Forfallsstruktur kommiterte, utrukne lånefasiliteter	År	2008 Lånebeløp MNOK
Langsiktig lån	2012	500
Langsiktig lån	2013	1 250
Langsiktig lån	2017	500
Revolverende trekkrettighet/back stop	2018	800
Totalt		3 050

Særskilte vilkår i Entra Eiendom AS låneavtaler

Hovedregelen for finansiering i konsernet er basert på negativ pantsettelse.

Rentesikring og finansielle instrumenter

Renteoposisjoneringen 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 31.12.2008 var 4,3 år.
- Segmentering av rentebinding mellom ulike forfallstidspunkter.

Porteføljen av rentesikringsforretninger har følgende forfallsstruktur

		2008 Lånebeløp
Opp til 1 år	26 %	2 390 000
1-2 år	11 %	1 000 000
2-4 år	12 %	1 100 000
4-6 år	16 %	1 500 000
6-8 år	25 %	2 350 000
Utover 8 år	10 %	900 000
Totalt	100 %	9 240 000

Gjennomsnittrente for Entra Eiendom AS portefølje av lån og rentesikringsinstrumenter var 5,75 prosent per 31.12.2008.

NOTE 5 – Mellomværende med selskap i samme konsern

Alle beløp i 1000 kroner

	2008	2007
Fordringer		
Kundefordringer	1 498	14 663
Fordring konsernselskaper	4 123 295	3 402 012
Sum	4 124 792	3 416 675
	2008	2007
Gjeld		
Leverandørgjeld	3 269	8 119
Sum	3 269	8 119

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

NOTE 6 – Bundne midler

Alle beløp i 1000 kroner

Beholdningen av kontanter ved periodens slutt fremgår av kontantstrømanalysen	2008	2007
Bundne skattetrekkmidler utgjør	5 500	5 255

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.

Entra Eiendom AS er morselskapet i et konsern. Konsernregnskapet kan fås utlevert ved henvendelse til Entra Eiendom AS, Postboks 3, 0051 Oslo.

NOTE 8 – Pensjoner

Alle beløp i 1000 kroner

Selskapet har pensjonsordninger som omfatter i alt 129 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.

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.

Selskapets pensjonsordning oppfylder kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

	2008	2007
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	11 889	11 512
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	4 953	4 372
- Avkastning på pensjonsmidler	-3 079	-2 661
Resultatført estimatendring	3 508	3 660
Administrasjonskostnad SPK	162	150
Arbeidsgiveravgift	1 963	2 402
Netto pensjonskostnad	19 396	19 434
	31.12.2008	31.12.2007
Beregnete pensjonsforpliktelser per 31.12	116 512	111 604
Pensjonsmidler per 31.12	-59 857	-53 248
Ikke resultatført virkning av estimatavvik	-29 143	-39 140
Balanseført netto pensjonsforpliktelse før arbeidsgiveravgift	27 511	19 216
Arbeidsgiveravgift	3 879	2 709
Netto pensjonsforpliktelse etter arbeidsgiveravgift	31 391	21 925

Forutsetninger

Diskonteringsrente	4,50 %
Forventet lønnsregulering	4,50 %
Forventet pensjonsøkning/G-regulering	4,25 %
Forventet avkastning på fondsmidler	5,50 %
Forventet uttaksprosent AFP-ordningen	40,00 %

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

Administrerende direktør har egen pensjonsordning som omtales i konsernets note 23. Ordningen omfatter lønn utover 12G i tillegg til ordningen med Statens Pensjonskasse. Selskapets forpliktelse knyttet til denne ordningen beløper seg til kr 799 546 og er inkludert i tabellene over.

NOTE 9 – Skatt

Alle beløp i 1000 kroner

Årets skattekostnad fordeler seg på	2008	2007
Betalbar skatt	-	-
For lite avsatt i fjor	28 230	-
Endring i utsatt skatt	-27 354	37 773
Sum skattekostnad	877	37 773

Beregning av årets skattegrunnlag

Resultat før skattekostnad	447 666	116 289
Endring i forskjeller som ikke skal inngå i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	-436 502	-
Mottatt konsernbidrag ført mot investering	-	-
Permanente forskjeller *	-10 633	16 212
Grunnlag for årets skattekostnad	532	132 502
Endring av ligning 2005	-	2 450
Korrigerings utsatt skatt 2007	-98 224	-49
Endring i forskjeller som inngår i beregning av utsatt skatt	97 692	-134 903
Årets skattegrunnlag	-	-

Oversikt over midlertidige forskjeller	Endring	2008	2007
Fordringer	2 420	-2 984	-565
Anleggsmidler	-126 008	438 167	312 159
Avsetning etter god regnskapsskikk	-9 925	-38 377	-48 302
Pensjoner	12 974	-32 190	-19 216
Gevinst- og tapskonto	3 564	130 385	133 949
Netto midlertidige forskjeller	-116 975	495 001	378 026
Korreksjonsinntekt til fremføring	-	-	-
Underskudd til fremføring	214 667	-293 411	-78 744
Grunnlag for utsatt skatt i balansen	97 692	201 590	299 282
28 prosent utsatt skatt	27 354	56 445	83 799
Utsatt skatt/Utsatt skattefordel i balansen	27 354	56 445	83 799

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik	2008	2007
Skatt på årets skattegrunnlag	-	-
Betalbar skatt i balansen	-	-
Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 28 prosent av resultat før skatt		
28 prosent skatt av resultat før skatt	125 347	32 561
For lite avsatt skatt i fjor	28 230	686
Korreksjon utsatt skatt	-27 503	-14
Permanente forskjeller (28 prosent) *	-125 198	4 539
Beregnet skattekostnad	877	37 773
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	2008	2007
Østlandet	564 652	536 863
Sørlandet	85 750	81 981
Vestlandet	109 306	112 018
Midt- og Nord Norge	72 352	89 218
Sum	832 059	820 081

NOTE 11 – Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser mm.

Alle beløp i 1000 kroner

Lønns- og personalkostnader	2008	2007
Lønn, honorarer mv.	66 832	70 617
Arbeidsgiveravgift	12 708	11 316
Pensjonskostnader	20 504	15 888
Andre ytelser	412	517
Andre personalkostnader	9 212	6 380
Sum	109 668	104 718
Personalkostnader overført til felleskostnader bygg	-27 412	-23 076
Personalkostnader overført til eierkostnader bygg	-10 141	-9 591
Sum	72 114	72 051

Det har i løpet av året vært 122,8 antall sysselsatte årsverk i selskapet.

Ytelser til ledende personer	Lønn	Resultat- avhengig lønn	Natural- ytelser	Pensjon SPK *	Samlet godtgjørelse
Ledende ansatte					
Kyrre Olaf Johansen, administrerende direktør	950	-	43	35	1 029
Torodd Bøystad, viseadministrerende direktør	2 934	367	143	103	3 547
Anne Kathrine Slungård, markedsdirektør	1 309	139	75	103	1 627
Nils Fredrik Skau, teknisk direktør	1 040	165	137	103	1 446
Kjell Otto Larssen, økonomidirektør/CFO, sluttet 31.05.2008	727	270	58	42	1 096
Cay Bakkehaug, direktør finansiering og investering, sluttet 31.10.2008	1 277	54	119	86	1 535
Rune Olsø, strategidirektør	1 790	121	70	103	2 085
Bjørn Holm, direktør prosjekt og utvikling	1 293	155	10	103	1 562
Sverre Vågan, direktør menneskelige ressurser	1 011	182	130	103	1 426
Kathrine Kjelland, kommunikasjonsdirektør begynte 01.09.2008	333	-	23	35	392
Mona Jacobsen, kommunikasjonsdirektør, sluttet 30.04.2008	438	186	41	34	699
Tidligere ansatte	977	-	-	-	977
Sum	14 080	1 641	849	851	17 421

*) Pensjon SPK: Kollektiv ordning i Statens Pensjonskasse.

Administrerende direktør Kyrre Olaf Johansen tiltrådte 01.09.2008.

Selskapet har en resultatlønsordning som omfatter alle ansatte. Utbetaling baserer seg på oppnådde resultater for selskapet, og oppnådde mål for avdeling og individ.

Administrerende direktør har en individuell bonusordning som fastsettes ut fra en vurdering av oppnådde mål. Eventuell bonus for 2008 fastsettes av styret i 2009. Den maksimale bonusutbetalingen er begrenset oppad til 50 prosent av årslønn. Daglig leder har rett til etterlønn i 12 måneder med visse begrensninger.

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

Tilleggspensjon til administrerende direktør

Pensjonsytelsen for administrerende direktør ved fylte 65 år skal tilsvare 66 prosent av sluttlønn fratrukket ytelser fra Folketrygden, Statens Pensjonskasse og pensjonsrettigheter opparbeidet i andre virksomheter. Opptjeningstiden for tilleggspensjonen er 19 år. Administrerende direktør kan gå av ved fylte 62 år, og ytelsen frem til fylte 65 år vil da utgjøre 60 prosent av sluttlønn. Ved mer enn 50 prosent varig ervervsuførhet har administrerende direktør rett til uførepensjon. Ytelsen er 66 prosent av sluttlønn fratrukket ytelser fra Folketrygden, Statens Pensjonskasse og pensjonsrettigheter opparbeidet i andre virksomheter.

Godtgjørelse til styret og styrets utvalg

I 2008 ble det utbetalt styrehonorarer for 2007 med kr 352 000 til styreleder* og kr 173 000 til styrets seks øvrige medlemmer. Samlet utbetaling til styret utgjør kr 1 390 000. I tillegg er det utbetalt kr 55 000 til leder av revisjonsutvalget, kr 40 000 til medlem av revisjonsutvalget, kr 40 000 til leder av kompensasjonsutvalget og kr 25 000 til medlemmer av kompensasjonsutvalget.

Revisjonsutvalget og kompensasjonsutvalget består av henholdsvis to og tre styremedlemmer.

*) Utover ordinært styrehonorar på kr 352 000 har styreleder i henhold til avtale av 09.05.2007 mottatt en tilleggsgodtgjørelse på kr 65 250. Dette er knyttet til tilleggsoppgaver utført i 2007 som styreleder ble pålagt etter administrerende direktørs avgang.

Godtgjørelse til revisor	2008	2007
Lovpålagt revisjon	1 440	1 414
Skatterådgivning	45	-
Andre tjenester utenfor revisjonen	246	384
Due diligence	-	323
Regnskapsmessig rådgivning knyttet til overgangen til IFRS	408	448
Samlet godtgjørelse til revisor	2 139	2 569

NOTE 12 – Markedsbaserte aksjer, obligasjoner og sertifikater

Alle beløp i 1000 kroner

Utsteder	Valuta	2008 Balanseført verdi	2008 Markeds- verdi	2007 Balanseført verdi	2007 Markeds- verdi
Pengemarkedsfond, Orkla Finans Likviditet	NOK	22 265	23 320	21 284	21 871
Sum pengemarkedsfond		22 265	23 320	21 284	21 871

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

NOTE 13 – Andre driftskostnader

Alle beløp i 1000 kroner

	2008	2007
Forvaltning, drift og utvikling av eiendommer	121 212	117 481
Lønns- og personalkostnader	72 114	72 051
Øvrige administrative kostnader	79 014	73 227
Sum andre driftskostnader	272 339	262 759

NOTE 14 – Andre avsetninger for forpliktelser

Alle beløp i 1000 kroner

	2008	2007
Avsetning innleieforhold	31 393	32 211
Sum andre avsetninger for forpliktelser	31 393	32 211



Erklæring fra styret og daglig leder

Vi erklærer etter beste overbevisning at konsernregnskapet for 2008 er utarbeidet i samsvar med IFRS som fastsatt av EU, med krav til tilleggsopplysninger som følger av regnskapsloven, samt at årsregnskapet for morselskapet for 2008 er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge og at regnskapsopplysningene gir et rettvise bilde av foretakets og konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet. Vi erklærer også, etter beste overbevisning, at årsberetningen gir en rettvise oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til foretaket og konsernet, sammen med en beskrivelse av de mest sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer virksomheten står overfor.

Oslo, 18. juni 2009



Grace Reksten Skaugen
Styrets leder



Martin Mæland
Styremedlem



Finn Berg Jacobsen
Styremedlem



Gerd Kjellaug Berge
Styremedlem



Ottar Brage Guttelvik
Styremedlem



Tore Benediktsen
Representant for de ansatte



Mari Fjærbu Åmdal
Representant for de ansatte



Kyrre Olaf Johansen
Administrerende direktør

Til generalforsamlingen i Entra Eiendom AS

Revisjonsberetning for 2008

Denne beretningen erstatter tidligere avgitt beretning, datert 26. februar 2009. Ny beretning avgis da selskapets styre og daglige leder har avgitt nytt årsregnskap og årsberetning etter at det i revidert nasjonalbudsjett for 2009 ble besluttet at selskapet ikke skulle betale utbytte for regnskapsåret 2008.

Vi har revidert årsregnskapet for Entra Eiendom AS for regnskapsåret 2008, som viser et overskudd på MNOK 446,8 for morselskapet og et underskudd på MNOK 2 573,7 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, kontantstrømpoppstilling, oppstilling over endringer i egenkapitalen og noteopplysninger. Konsernregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømpoppstilling, 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 daglig leder. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

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

Vi mener at

- selskapsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets økonomiske stilling 31. desember 2008 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 2008 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, 18. juni 2009

PricewaterhouseCoopers AS


Bjørn Rydland

Statsautorisert revisor

Kontakter

SENTRALADMINISTRASJONEN

Administrerende direktør

Kyrre Olaf Johansen
kjo@entraeiendom.no

Viseadm direktør

Torodd Bøystad
tbo@entraeiendom.no

Økonomi- og finansdirektør/CFO

Svein Hov Skjelle
sho@entraeiendom.no

Kommunikasjonsdirektør

Kjetil Ekkeren
kek@entraeiendom.no

Direktør for menneskelige ressurser

Sverre Vågan
sva@entraeiendom.no

Direktør finans og investering

Astrid Tveten
atv@entraeiendom.no

Direktør strategi og forretningsutvikling

Rune Olsø
rol@entraeiendom.no

Direktør prosjekt og utvikling

Bjørn Holm
bho@entraeiendom.no

Direktør drift og vedlikehold

Nils Fredrik Skau
nfs@entraeiendom.no

Markedsdirektør

Anne Kathrine Slungård
aks@entraeiendom.no

Direktør for oppkjøp og salg

Dag Ketil Grønnesby
dkg@entraeiendom.no

Adresse

Biskop Gunnerus gate 14
Postboks 3, 0051 Oslo
Telefon 21 60 51 00
Telefaks 21 60 51 01

REGIONENE

REGION ØSTLANDET

Regionsdirektør

Jon Tallberg
jtb@entraeiendom.no

Adresse

Biskop Gunnerus gate 14
Postboks 3, 0051 Oslo
Telefon 21 60 51 00
Telefaks 21 60 51 01

REGION SØRLANDET

Regionsdirektør

Solveig Solbakken
svs@entraeiendom.no

Adresse

Tordenskiolds gate 67, 4614 Kristiansand
Serviceboks 524 – 4605 Kr.sand
Telefon 38 70 11 00
Telefaks 38 70 11 01

REGION VESTLANDET

Regionsdirektør

Jorunn Nerheim
jne@entraeiendom.no

Adresse

Kaigaten 9, 5016 Bergen
Postboks 302 Sentrum, 5804 Bergen
Telefon 55 56 83 00
Telefaks 55 56 83 01

REGION MIDT- OG NORD-NORGE

Regionsdirektør

Karl Fredrik Torp
kft@entraeiendom.no

Adresse

Brattørkaia 17 b, 7010 Trondheim
Telefon 73 99 13 50
Telefaks 73 99 13 51



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

