



Årsrapport 2013



Innhold

Selskapet

Dette er Entra	4
Nøkkeltall og høydepunkter i 2013	5
Administrerende direktør orienterer	6
Virksomheten	7
Konsernledelsen	13
Samfunnsansvar	14

Resultatene

Styret	21
Styrets beretning	22
Eierstyring og selskapsledelse	31
Konsernregnskap Entra Eiendom	38
Årsregnskap Entra Eiendom AS	84
Revisors beretning	117

Selskapet



Dette er Entra

Entra er et av Norges ledende eiendomsselskaper. Vi utvikler, leier ut og forvalter attraktive kontorlokaler med god beliggenhet og høy kvalitet. Eiendomsporteføljen karakteriseres av solide leietakere, lange leiekontrakter og høy utleiegrad. Ved utgangen av året eier og forvalter konsernet ca. 1,2 millioner kvm, fordelt på mer enn 100 bygg. Daglig benytter over 30 000 personer eiendommer som er eid av Entra. Ved utgangen av året hadde eiendomsporteføljen en markedsverdi på ca. 25 NOKmrd. Offentlig sektor utgjorde ca. 79 prosent av kundeporteføljen.

Selskapet er organisert i fire regioner, Oslo Sentrum, Stor-Oslo, Sør- og Vestlandet og Midt- og Nord-Norge. Entra har hovedkontor i Oslo og regionkontorer i Bergen og Trondheim.

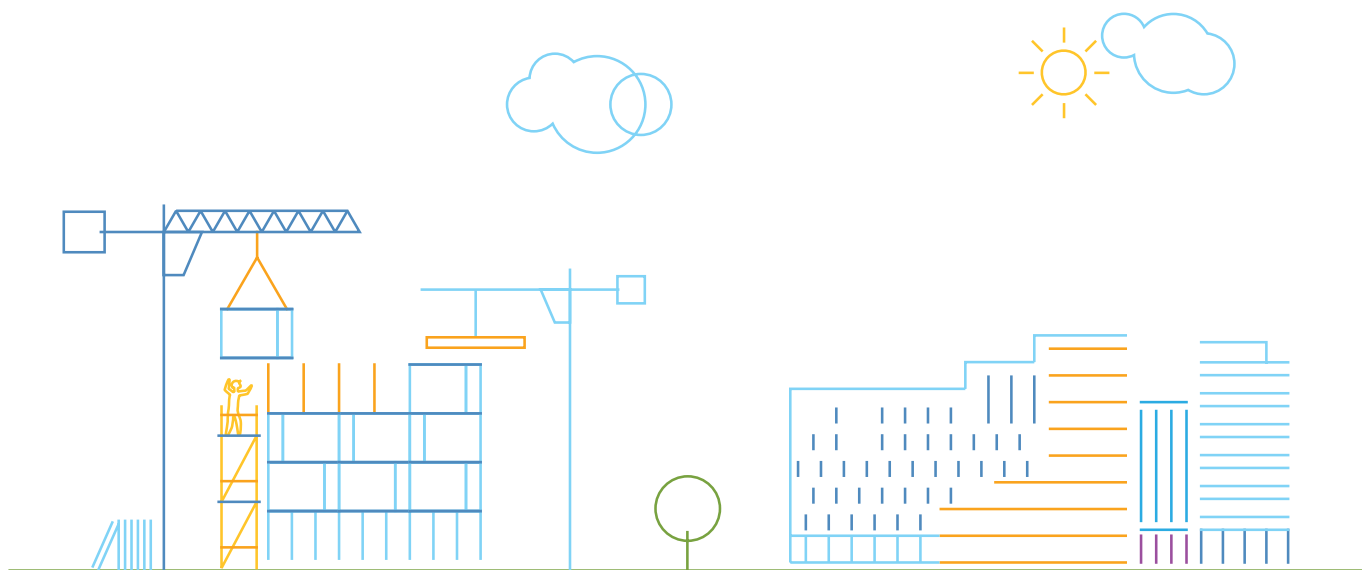
Vår visjon er å bidra til våre kunders effektivitet og omdømme.

Vår forretningsidé er å utvikle, leie ut og forvalte attraktive og miljøledende kontorlokaler.

Vår forretningsstrategi er å være ledende på kundeopplevd kvalitet, levere lønnsom vekst og å være miljøledende i bransjen.

Våre strategiske satsningsområder er Oslo og omegn, Bergen, Stavanger og Trondheim.

Våre kjerneverdier er å være ansvarlig, offensiv og tett på.



Nøkkeltall og Høydepunkter i 2013

Porteføljen

- Kjøp av 50 prosent av Hinna Park Eiendom AS i Stavanger
- Kjøp av Vahlsgt 1–3 og Schweigaardsgate 16 i Oslo

Prosjekter

- Nybygg på Brattørkaia 15 i Trondheim ferdigstilt (BREEAM-NOR Excellent)
- Rehabilitering av Fredrik Selmers vei 4 i Oslo ferdigstilt (BREEAM-NOR Very Good)

Miljø

- Befestet posisjonen som miljøledende i bransjen, gjennomført flere prosjekter med nye miljøriktige løsninger
- Gjennomsnittlig energiforbruk i porteføljen redusert med 6 prosent i 2013

Organisasjon

- Ny ledelse, mer effektiv organisering og tydeligere resultatansvar tildelt regionene
- Samlet kundetilfredshet på 72 poeng mot bransjesnitt på 69

Nøkkeltall

Alle beløp i NOKm	2013	2012	2011	2010	2009
Finansielt					
Leieinntekter	1 544	1 500	1 435	1 422	1453
Resultat fra eiendomsdrift	1 107	1 068	1 004	999	1006
Resultat før verdiendringer og skatt	778	985	472	552	
Resultat etter skatt	467	773	579	699	747
Markedsverdi eiendomsportefølje					
Markedsverdi eiendomsportefølje	24 963	24 265	23 145	21 494	20 249
Netto rentebærende nominell gjeld	14 350	13 462	12 646	11 966	11 130
Belåningsgrad (%)	56,6	54,6	54,6	56,2	57,6
Rentedekningsgrad	1,9	1,8	1,7		
Egenkapitalandel (%)	30,0	30,9	31,1	31,3	30,6
Netto verdier eiendeler - EPRA NAV	11 178	11 440	11 115		
Operasjonelt					
Totalareal (BTA)	1 218 040	1 201 237	1 214 181	1 206 178	1 152 127
Utleiegrad forvaltningsportefølje (%)	95,8	95,8	96,3	95,1	96,1
Vektet gjenværende leietid (år)	9,2	9,5	9,9	10,6	9,8
Energiforbruk (kWh per kvm)	188	200	202	208	211
Andel offentlige leietagere (%)	79	81	80	79	80
H-verdi (arbeidsulykker per million arbeidende timer siste 12 mnd)	7,1	3,7	6,3	6,9	7,1

Administrerende direktør orienterer

Klar for ny epoke

2013 har vært et spennende år for Entra og representerer på mange måter starten på en ny epoke i selskapets historie. Entra har siden utskillelsen fra Statsbygg i 2000 utviklet seg til å bli ett av landets ledende eiendomsselskaper og er i dag ledende på kontoreiendom i Norge. Vi er ydmyke for utfordringen det er å skulle opprettholde denne posisjonen når vi nå starter prosessen mot privatisering. Entra er imidlertid godt forberedt og strategien til selskapet ligger fast både når det gjelder lønnsomhet, kundetilfredshet og vår satsning på grønne bygg.

Vi er særlig stolte av ambisjonen om å være miljøledende i bransjen. Klimautfordringen er reell, og vår bransje står for ca. 40 prosent av verdens energiforbruk. Bruk av eksisterende teknologi kan imidlertid gjøre en betydelig forskjell, og bransjen kan dermed bli en del av løsningen i stedet for å være en del av problemet. Vi ser på miljølederskap som et tydelig konkurransefortrinn både for kunden, eiere og oss selv. I Entra er vi stolte av å jobbe i et selskap som utvikler bygg som er miljøledende i verdenssammenheng. Ett eksempel er Powerhouse på Kjørbo utenfor Oslo, som produserer mer energi enn det bruker over byggets levetid. I Fredrik Selmers vei 4 i Oslo har vi i 2013 rehabilitert det første næringsbygget i Norge som oppnår passivhusstandard og tilfredsstiller energiklasse A og er sertifisert som BREEAM Very Good.

HMS er vår viktigste prioritet. Svært mange arbeider i våre bygg, og vi har ansvar for en rekke prosjekter. Vår første tanke må alltid være å fjerne risikoen for at skader kan skje. Dette er et personlig ansvar. Rapportering av uønskede hendelser, fokus på skadepotensial, økt læring og evne til å fremme HMS som et tydelig lederansvar er områder vi jobber målrettet med.

Entra er også et selskap som er tett på kundene, noe som gir positive utslag på kundetilfredshetsundersøkelser. Selskapet hadde en kundetilfredshetsskår i 2013 på 72, mot et bransjesnitt på 69 i følge Norsk Leietakerindeks. En erfaren driftsorganisasjon og et nytt kundesenter er viktige årsaker til gode tilbakemeldinger fra kundene.

Entra arbeider aktivt med porteføljeforvaltning og har solgt oss ut av ikke-strategiske eiendommer, samtidig som vi har styrket



selskapets posisjon i kjerneområder. Entra har som strategi å bygge på vår tilstedeværelse i de fire største byene i Norge, i sentrumsnære områder og i nærheten av kollektivtransport. Årets største transaksjon var oppkjøpet av 50 prosent av Hinna Park Eiendom AS i Stavanger. Vi ser frem til å videreutvikle dette spennende området i årene som kommer. I Oslo har vi gjennom vårt deleide selskap Oslo S Utvikling utviklet Operakvarteret til å bli et av Norges mest attraktive kontorområder.

Til tross for globale utfordringer ser vi nå lyspunkter i verdensøkonomien. Norge har klart seg svært godt gjennom finanskrisen, og med fortsatt befolkningsvekst og urbanisering tror vi etterspørsel etter kontoreiendom i sentrumsnære områder vil være god også fremover.

I Entra er vi både opptatt av hvordan vi arbeider og hva vi leverer. Gjennom tydelig resultatansvar, god samhandling og en sterk lagånd ønsker vi å være en viktig samarbeidspartner for våre kunder også fremover. Vår visjon er å bidra til våre kunders effektivitet og omdømme. Fremtidens arbeidsplasser er i endring, og vi i Entra har betydelig innsikt i hvordan virksomheter best håndterer slike endringsprosesser. Vi bidrar gjerne med innsikt slik at våre kunder er best mulig rustet i kampen om å tiltrekke seg og utvikle morgendagens kompetanse. Kontorløsninger og kontorbygg er vår kjernekompetanse.

Klaus-Anders Nysteen

Virksomheten

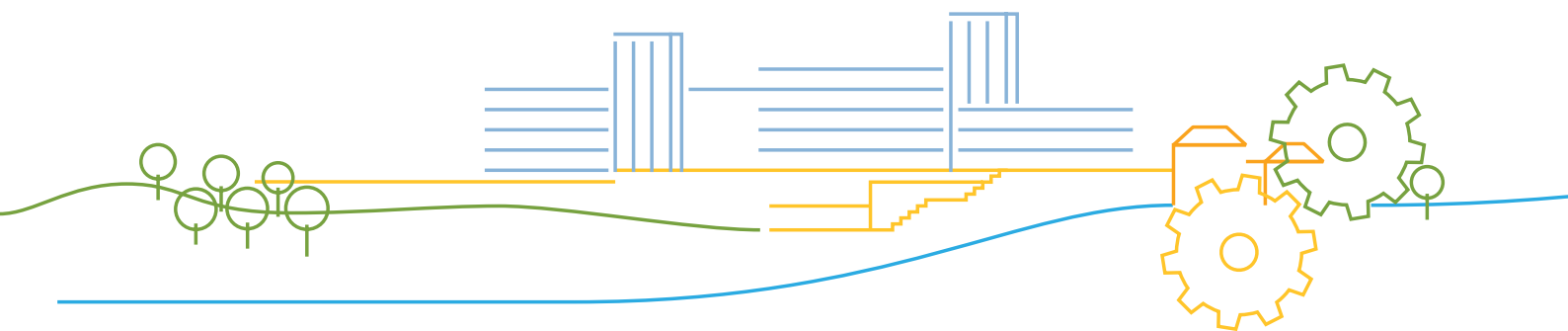
Entra er en ledende eier, forvalter og utvikler av kontor-eiendom i Norge. Selskapet har en fullintegrert eiendoms-plattform med ekspertise gjennom hele verdikjeden. Entra eide ved årsskiftet 109 bygg, er den største aktøren innen kontoreiendom i Oslo og en av de største i Norge. Selskapet hadde per årsskiftet 152 ansatte.

Selskapet er en profesjonell eier og drifter av egen eiendoms-portefølje. Entra har spesiell kompetanse på offentlig sektor som også utgjør cirka 80 prosent av Entras kunder og leie-takere. Entra har høy grad av kundetilfredshet og har etablert et eget kundesenter som sørger for en profesjonell håndtering av alle kundesvevenderelser med rask og effektiv responstid.

Entra drifter alle eiendommer med egne medarbeidere. Gjennom høy fagkompetanse og tilstedeværelse skal selskapets driftsansvarlige sørge for at byggene fungerer optimalt for kundene hver eneste dag.

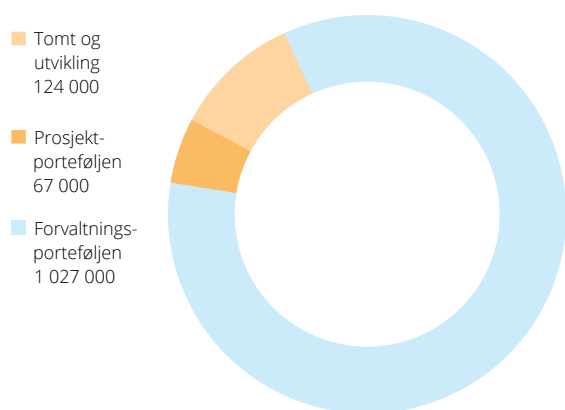
Entra skaper merverdier i porteføljen gjennom eiendoms- og prosjektutvikling. Selskapet har betydelig kompetanse og erfaring innen tidligfaseprosjektering, regulering, bygging av nye og renovering av eksisterende kontoreiendommer.

Ca. 90 prosent av Entras portefølje består av kontoreiendom. I tillegg er Entra eier av enkelte større kulturbygg som Nasjonalbiblioteket og Rockheim, samt noen bygg som i dag brukes til undervisningsformål.

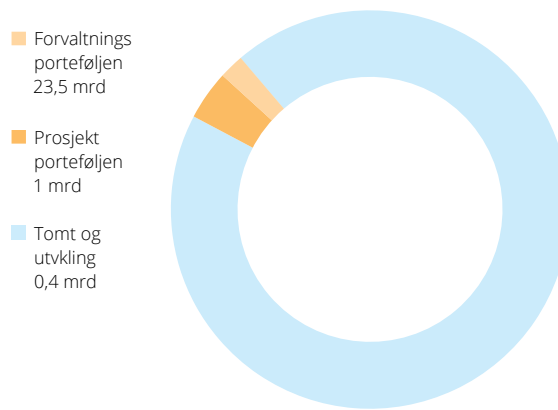


Eiendomsporteføljen

Eiendomsporteføljen bestod per 31.12.13 av ca. 1,2 millioner kvm fordelt på 109 bygg verdsatt til totalt 24.9 NOKmrd



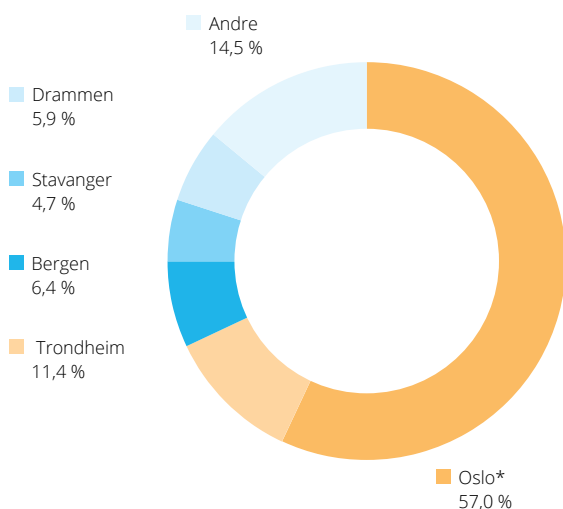
Antall **kvm** per 31.12.13.



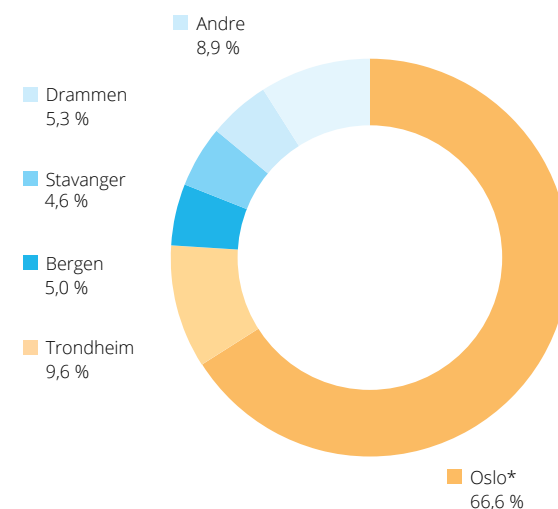
Markedsverdi per 31.12.13 (NOKmrd)

Hoveddelen av porteføljen til Entra er konsentrert i og rundt de fire største byene i Norge. Oslo, Bergen, Stavanger og Trondheim er også definert som selskapets strategiske vekst- og satsningsområder fremover. Entra jobber kontinuerlig med å optimalisere porteføljen, og har i denne sammenheng blant annet kjøpt to eiendommer i Oslo, og solgt åtte mindre, ikke strategiske eiendommer i 2013.

Entra har siden årsskiftet gjennomført oppkjøp av 50 prosent av Hinna Park Eiendom AS, som vil forsterke selskapets markedsposisjon i Stavanger ytterligere. Se omtale av Hinna Park Eiendom AS under.



Geografisk fordeling **kvm** i forvaltningsporteføljen per 31.12.13



Geografisk fordeling **markedsverdi** i forvaltningsporteføljen per 31.12.13

* Oslo, inkl. Sandvika (7,3 % av kvm, 5,7 % av verdi)

Regionene

Selskapet er organisert i regioner rundt de fire største byene i Norge: Oslo Sentrum, Stor-Oslo, Sør- og Vestlandet og Midt- og Nord-Norge. Region Oslo Sentrum har ansvar for alle selskapets eiendommer med beliggenhet i Oslo, eksklusive Helsfyr-Bryn. Region Stor-Oslo dekker selskapets

eiendommer på Helsfyr-Bryn samt i Drammen, Bærum, Skedsmo og i Østfold. Region Sør- og Vest dekker Entras eiendommer i Stavanger, Bergen, Kristiansand og Arendal og Region Midt- og Nord dekker selskapets eiendommer i Trondheim, Bodø og Tromsø.

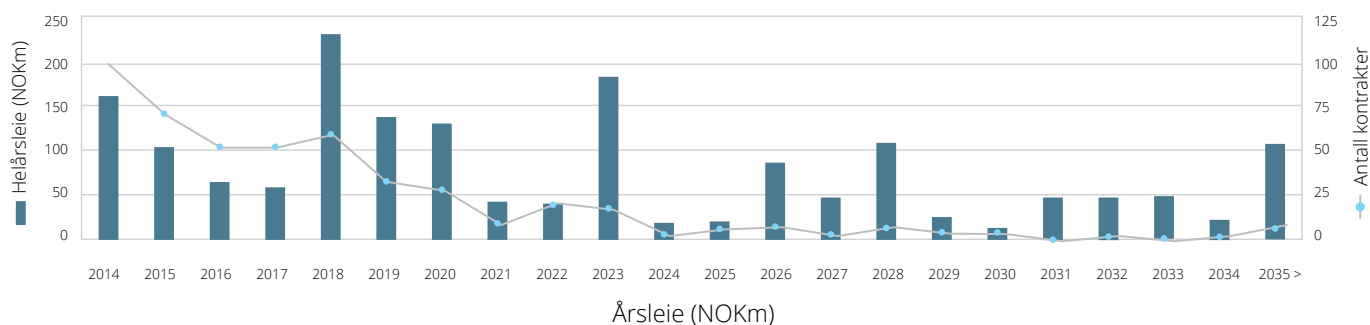
	Antall eiendommer	Areal (tusen kvm)	Kontraktsleie (NOKm)	Utleiegrad (%)	Markedsverdi (NOKm)
Region Oslo Sentrum	34	435	893	95,5	12 341
Stor-Oslo	36	389	413	96,7	6 933
Region Sør- og Vest	23	190	230	93,8	2 989
Region Midt- og Nord	16	203	201	97,8	2 700
Totalt	109	1 218	1 684	95,8	24 963

Entras eiendomsportefølje per 31.12.13 inkludert IFRIC 12 eiendommer og eierbenyttet eiendom.

Leietakerne

En av Entras strategiske målsettinger er å være best på kundeopplevd kvalitet. Selskapet søker å være tett på sine kunder i hverdagen. Entra skal sørge for effektiv og miljøvennlig drift av sine eiendommer og være forutsigbare slik at kundene vet hva de kan forvente. Selskapet har fornøyde kunder. Tall fra Norsk Leietakerindeks viser at Entra i 2013 oppnådde en samlet kundetilfredshet på 72 poeng mot et bransjesnitt på 69 poeng.

Ca. 80 prosent av Entras kunder er leietakere innen offentlig sektor. Forvaltningsporteføljen har en utleiegrad på cirka 96 prosent og ledigheten i porteføljen har holdt seg stabilt lav over tid. Utløpsprofilen på selskapets leiekontrakter er illustrert i figuren under.



Prosjektutvikling

Entra har omfattende erfaring og kompetanse innen regulering, prosjektering, renovering og bygging av kontorbygg. Avdelingen Prosjektutvikling og Teknisk har ansvar for ideer og mulighetsstudier, utviklingsarbeid, samt ledelse og gjennomføring av renoverings- og nybyggprosjekter.

Entra har en omfattende prosjektportefølje og ferdigstilte i 2013 følgende store prosjekter:

- Et nytt kontorbygg på Brattørkaia 15 i Trondheim hvor Miljødirektoratet er leietaker ble ferdigstilt i mars 2013. Eiendommen er på totalt ca. 20 000 kvm og oppnådde passivhusstandard, BREEAM-NOR Excellent sertifisering og tilfredsstillende energiklasse A.
- Totalrenovering av Fredrik Selmersvei 4 i Oslo (byggetrinn 1) bestående av 30 800 kvm hvor Skatteetaten flyttet inn i november 2013. Fredrik Selmers vei 4 er det første rehabiliterte næringsbygget i Norge som oppnår passivhusstandard. Bygget tilfredsstillende energiklasse A og oppnådde en BREEAM Very Good sertifisering. Prosjektet ble nominert til Cityprisen 2014.

De største pågående prosjektene i porteføljen inn i 2014 er:

- Renovering av to kontorbygg på Kjørbo i Sandvika til pluss hus (energipositivt over sin levetid, Powerhouse Kjørbo). Totalt 6 850 kvm som er fullt utleid til Asplan Viak.
- Renovering og nybygg av nytt kunnskapssenter for Bærum Kommune og Høyskolen i Oslo og Akershus på totalt 11 700 kvm i Otto Sverdrups vei 4 i Sandvika.
- Nytt kontorbygg (nytt hovedkontor for Statoil Fuel & Retail) på 15 500 kvm i Schweigaardsgate 16 i Oslo.
- Renovering og nybygg av kontorbygg i Akersgata 34–36. Totalt 6 200 kvm, nær fullt utleid til Amedia.
- Ombygging og rehabilitering av skolebygning på Ringstebekk til seniorboliger og kommunalt servicesenter.

I tillegg arbeides det med prosjektering, mulighetsstudier og leietakerforhandlinger på nye prosjekter. De største knytter seg til Tullinkvartalet og Sundtkvartalet i Oslo samt Lars Hilles gate 30 i Bergen hvor det arbeides med utvikling av konseptet Media City Bergen i samarbeid med Oslo Pensjonsforsikring gjennom Entra OPF.



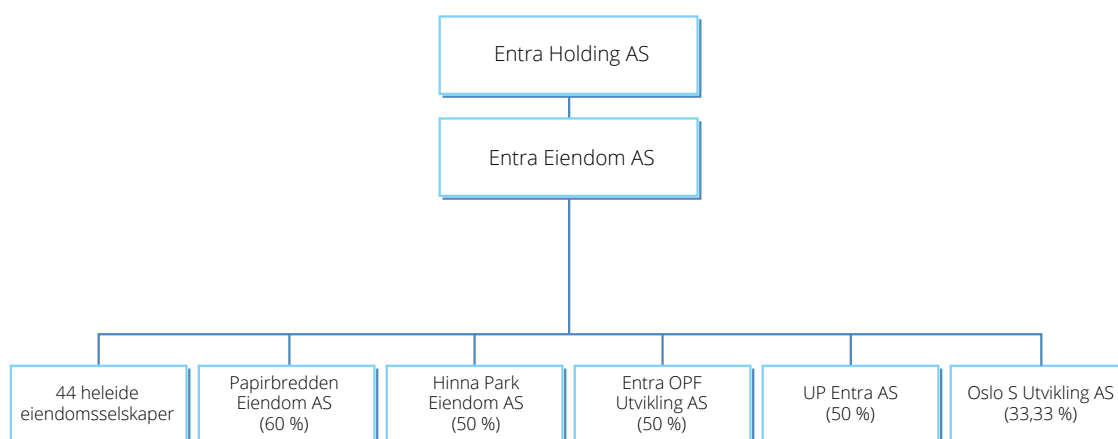
Fredrik Selmers vei 4, Helsfyr (tv).
Brattørkaia 15, Trondheim.



Schweigaardsgate 16 i Oslo (tv), Powerhouse Kjørbo, og Otto Sverdrups plass 4 i Sandvika.

Partnerstrategi og deleide selskaper

Den overordnede juridiske strukturen beskrives i figuren under med en påfølgende kort omtale av de deleide selskapene Entra er involvert i.



Papirbredden Eiendom AS (60 %)

Entra Eiendom AS og Drammen kommune eier Papirbredden Eiendom AS. Selskapet eier eiendommene Grønland 51, Grønland 56, Grønland 58, Grønland 60 og Kreftingsgate 33 i Drammen. Alle eiendommene er 100 prosent utleid. Det pågår markedsarbeid for å muliggjøre eventuell igangsetting av Papirbredden 3 og det er gjennomført oppdrag blant arkitekter for eiendommen Kreftingsgate 33 i Drammen som grunnlag for planlagt reguleringsarbeid.

Hinna Park Eiendom AS (50 %)

1. februar 2014 overtok Entra 50 prosent av aksjene i det nyetablerte Hinna Park Eiendom AS. Selskapet eies sammen med Camar AS og Eføy Investering AS. Hinna Park Eiendom AS eier tre fullt utleide kontorbygg på totalt 28 000 kvm samt et utviklingspotensiale på ytterligere 46 000 kvm regulert kontorareal. Det er nylig besluttet å igangsette byggingen av et nytt kontorbygg på 18 000 kvm etter inngåelse av leiekontrakt med Wintershall på ca. 80 prosent av arealet. Hinna Park Eiendom AS har en egen markeds- og driftsorganisasjon på totalt 13 personer.

Entra OPF (50 %)

Entra Eiendom AS og Oslo Pensjonsforsikring (OPF) eier det felleskontrollerte selskapet Entra OPF Utvikling AS (50 prosent hver). Selskapet eier eiendommene Lars Hilles gate 30 og Allehelgens gate 6 i Bergen.

Allehelgens gate 6 er fullt utleid til politiet, som nylig har utøvet opsjon til å leie i fem nye år. For Lars Hilles gate 30 er det lagt planer om å utvikle konspetet Media City Bergen. Det pågår for tiden sluttforhandlinger med mediebedriftene (TV2, NRK, Universitetet i Bergen, Bergensavisen, Bergens Tidene og Vizrt) om ca. 65 prosent av arealene.

UP Entra AS (50 %)

UP Entra AS utvikler og forvalter en eiendomsmasse på ca. 70 000 kvm i Hamar-regionen, Kongsvinger og Lillehammer.

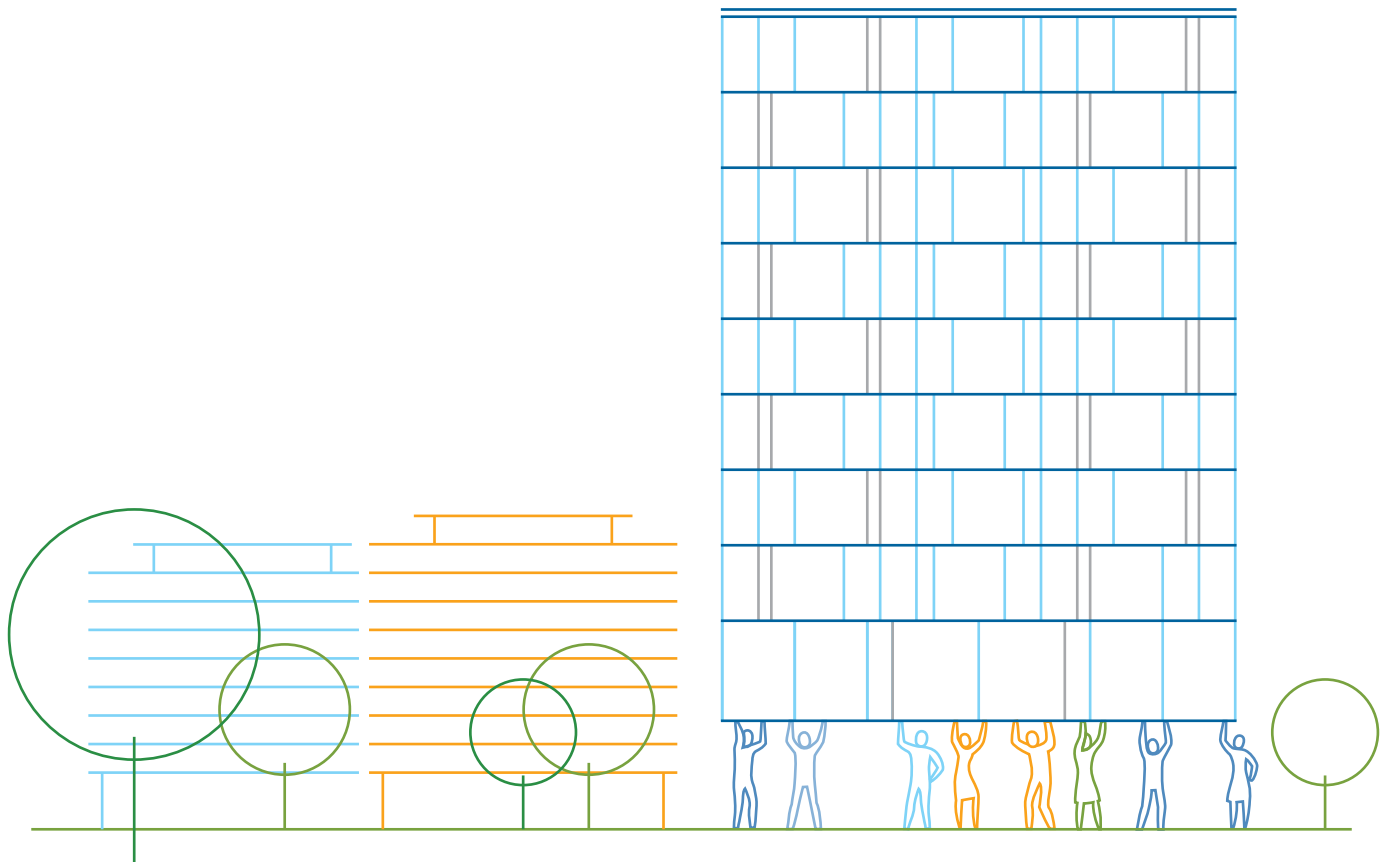
Oslo S Utvikling (33,33 %)

Oslo S Utvikling (OSU) er et eiendomsutviklingsselskap som forestår utviklingen av deler av bydelen Bjørvika i Oslo. OSU står totalt for utviklingen av rundt 350 000 kvm over bakken og rundt 105 000 kvm under bakken, hvorav rundt 163 000 kvm over bakken og rundt 55 000 kvm under bakken er ferdigutviklet per utgangen av 2013.

Eierskap

Den norske stat v/Nærings- og fiskeridepartementet eier 100 prosent av aksjene i Entra Eiendom AS via Entra Holding AS. Eier kan ikke overdra selskapets aksjer uten særskilt fullmakt fra Stortinget.

Stortinget vedtok 9. juni 2011 å gi regjeringen fullmakt til å redusere eierskapet i Entra Eiendom AS ned mot 33,4 prosent i forbindelse med et nedsalg og/eller børsnotering av selskapet. I tilleggspolisjonen til statsbudsjettet for 2014 fikk regjeringen utvidede fullmakter til å selge seg helt ut av Entra. 14. januar 2014 meldte Nærings- og fiskeridepartementet at det gjøres klart for å privatisere Entra og at privatiseringsprosessen kan gjennomføres uten at eiendommer skilles ut fra Entra. 11. mars 2014 ble det klart at ABG Sundal Collier, Goldman Sachs og Swedbank var valgt som finansielle rådgivere og tilretteleggere for privatiseringsprosessen av selskapet



Konsernledelsen



Klaus-Anders Nysteen

Administrerende direktør

Født: 1966

Ansatt: 2013

Utdannelse: Norges Handelshøyskole, Sjøkrigsskolen og AFF/Solstrand.



Arve Regland

CFO

Født: 1972

Ansatt: 2014

Utdannelse: Siviløkonom, Handelshøyskolen BI og Statsautorisert revisor, Norges Handelshøyskole.



Hallgeir Østrem

Juridisk direktør

Født: 1967

Ansatt: 2013

Utdannelse: Cand. jur.



Hege Njå Bjørkmann

Kommunikasjonsdirektør

Født: 1977

Ansatt: 2013

Utdannelse: Siviløkonom, Handelshøyskolen BI.



Sonja Horn

Regiondirektør Oslo Sentrum

Født: 1973

Ansatt: 2013

Utdannelse: Siviløkonom, Handelshøyskolen BI.



Mona Arebrot

Regiondirektør Stor-Oslo

Født: 1968

Ansatt: 2012

Utdannelse: Siviløkonom, Handelshøyskolen BI.



Jorunn Nerheim

Regiondirektør Sør-Vest

Født: 1965

Ansatt: 2004

Utdannelse: Cand. jur. fra Universitetet i Bergen.



Karl Fredrik Torp

Regiondirektør Midt-Nord

Født: 1958

Ansatt: 2004

Utdannelse: Varehandelens Høgskole.



Kristin Haug Lund

Direktør prosjektutvikling og teknisk

Født: 1965

Ansatt: 2012

Utdannelse: NTH Sivilingeniør Bygg, NTNU Master Eiendomsutvikling og Forvaltning.



Anders Solaas

Salgs- og markedsdirektør

Født: 1963

Ansatt: 2010

Utdannelse: Universitet Mannheim, Tyskland, Lunds Universitet, Sverige.

Samfunnsansvar

I Entra handler samfunnsansvar om å ta vare på omgivelsene og å integrere sosiale og miljømessige hensyn i våre strategiske prosesser, beslutninger og daglige drift. Vi arbeider fremtidsrettet med bærekraftige løsninger som er av samfunnsmessig betydning.

For Entra innebærer dette at vi skal sikre langsiktig lønnsomhet og vekst ved å være en ansvarlig samfunnsaktør innen fire ulike dimensjoner:

- **Miljø** – Entra arbeider for å være miljøledende i bransjen
- **Byutvikling** – Entra bidrar til å formgi og utvikle byen til glede for dem som bor og jobber der
- **HMS og arbeidsforhold** – Det er trygt å jobbe i et Entra-bygg
- **Etikk** – Entra er ansvarlige i alt vi gjør



Miljø

Entra har som målsetning å være miljøledende i bransjen og bidra til å redusere bransjens miljøbelastning. Bygg står for ca. 40 prosent av verdens energiforbruk. Ved å redusere energiforbruket kan bransjen gå fra å være en stor del av utfordringen til å bli en del av løsningen.

Entra har som mål å være den bransjeaktøren som kundene, investorene og leverandørene oppfatter som miljøledende over tid. Konsernet utvikler kompetanse og arbeider for å heve kunnskapsnivået om miljøgevinster blant kunder, leverandører, samarbeidspartnere og egne medarbeidere. Å ta miljøhensyn inngår som en viktig del av Entras strategi og praktiske arbeid, og som forventes å gi konsernet et tydelig konkurransefortrinn. Det skal være lønnsomt å velge miljøriktige løsninger både for Entra og for våre kunder. Kunder som velger miljøvennlige bygg vil få lavere bokostnader over tid, blant annet som følge av lavere totale energikostnader.

- **Miljøbygg i verdensklasse**

Entra utvikler miljøledende bygg, uavhengig av om det er nybygg eller rehabilitering av eksisterende eiendoms-masse. Powerhouse på Kjørbo i Sandvika vil produsere mer energi enn det bruker over byggets levetid. Bygget ble som det første i Norge miljøklassifisert som BREEAM-

NOR Outstanding, og er med det kategorisert blant verdens mest miljøvennlige kontorbygg. I Fredrik Selmers vei 4 i Oslo har Entra rehabilitert det første næringsbygget i Norge til passivhusstandard. Bygget tilfredsstiller energiklasse A og er klassifisert som BREEAM-NOR Very Good. På Brattørkaia 15 i Trondheim har Entra oppnådd BREEAM-NOR Excellent og energiklasse A. Kontorbygget Papir-bredde 2 i Drammen er bygget som et av Norges første passivhus, og tilfredsstiller FutureBuilt kvalitetskriterier.

- **Lavt energiforbruk**

I 2013 reduserte Entra samlet energiforbruk til 188 kWh per kvm (199 i 2012). Til sammenligning lå bransjegjen-nomsnittet i 2012 på 220 kWh, ifølge Enova. I tillegg arbeider konsernet løpende for å redusere karbonutslipp, redusere vannforbruk og øke avfallssortering.

- **Miljøkrav til leverandører**

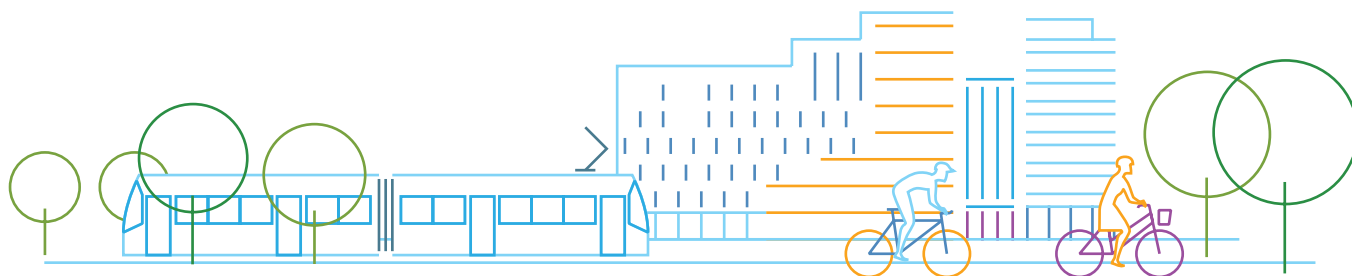
Entra krever i sine avtaleforhold at viktige leverandører skal være miljøsertifisert eller ha en etablert miljøstrategi. De leverandører som ikke har dette forplikter seg til å etablere en miljøstrategi innen seks måneder fra begynnelsen av et avtaleforhold. Entra vurderer løpende avvikling av leverandørforhold der dette kravet ikke tilfredsstilles.

Byutvikling

Entra skal bidra til byutvikling til glede for dem som bor og jobber der. Målsetningen er å skape byområder i strategiske satsningsområder som er attraktive, inkluderende og tilgjengelige for innbyggere. Ved nye prosjekter står byutvikling, miljø og atmosfære sentralt i planleggingen. Ved rehabilitering av eksisterende bygg arbeides det både ut fra bevarings- og fornyingsperspektiv. Entra har god dialog med samarbeidspartnere og konkurrenter i områdene hvor det arbeides med byutvikling. Entra er opptatt av lokalmiljøet og involverer naboer, lokalpolitikere og andre som bor eller arbeider i konsernets byutviklingsområder i forbindelse med nybygg og rehabiliteringer. Eksempler på aktiviteter som gjennomføres er nabomøter, nabobrev, folkemøter, informasjon til lokalpresse og én til én dialog med utvalgte målgrupper.

Entra er en viktig pådriver for at det i byområdene tilrettelegges for effektiv utvikling av kollektivtilbud og økt tilrettelegging for syklist og fotgjengere. Kulturminneverdiene i Entras bygninger ivaretas i samsvar med gjeldende lover og regler. Eksempler på byutviklingsområder hvor Entra er en viktig bidragsyter er Sandvika, Helsfyr og Tøyen i Oslo, Brattørkaia i Trondheim og Papirbredden i Drammen.

Entra besluttet i 2013 å inngå en formell samarbeidsavtale med Kirkens Bymisjon. Avtalen skal bidra til positiv byutvikling i Entras strategiske områder, Oslo og omegn, Bergen og Trondheim. Som en del av avtalen deltar Entra i et nystartet nabosamarbeid for et tryggere og bedre nærmiljø i Oslo sentrum/Bjørsvika.



HMS og arbeidsforhold

HMS er en integrert del av Entras forretningsdrift. Alle medarbeidere, kontraktsarbeidere og leverandører skal bevisstgjøres om sitt HMS-ansvar og engasjeres i HMS-aktiviteter på arbeidsplassen.

Entra har som ambisjon at det skal være trygt å arbeide med og oppholde seg i et Entra-bygg. Målsetningen er at ingen skal bli utsatt for skader eller bli syke (fysisk eller psykisk) som følge av manglende sikkerhet.

Entra har hatt økt vekt på HMS-varsling i 2013 og H-verdien økte til 7,1 (antall fraværsskader per million arbeidstimer). Dette er et nivå Entra ikke er fornøyd med, og det er utarbeidet en rekke tiltak for å styrke HMS-arbeidet i konsernet.

- **Økt satsing på HMS internt og eksternt**

Oppfølging av HMS har høyeste prioritet i Entra. Det inne-bærer blant annet at HMS er tema på alle konsern-ledermøter, ledersamlinger, allmøter og avdelingsmøter. Entra har satt HMS på dagsorden på viktige bransjesamlinger, og har bidratt til å heve HMS-debatten. Sterkere prioritering av HMS-oppfølgning har medført økende antall rapporterte uønskede hendelser. Alle hendelser vurderes og følges opp med relevante tiltak. Ved behov følges hendelsene opp med granskning.

- **Tydelige krav til leverandører**

Entra har tydelige krav og retningslinjer overfor våre leverandører og jobber systematisk for at disse etterleves. Konsernet har utarbeidet retningslinjer og krav til at leverandører skal jobbe systematisk med HMS og

arbeidsforhold. I tillegg prekvalifiseres leverandører for å synliggjøre krav til HMS oppfølging. Leverandørforhold der HMS-krav ikke etterleves avvikles.

- **Tilstandsanalyse og risikorapport på alle eiendommer**

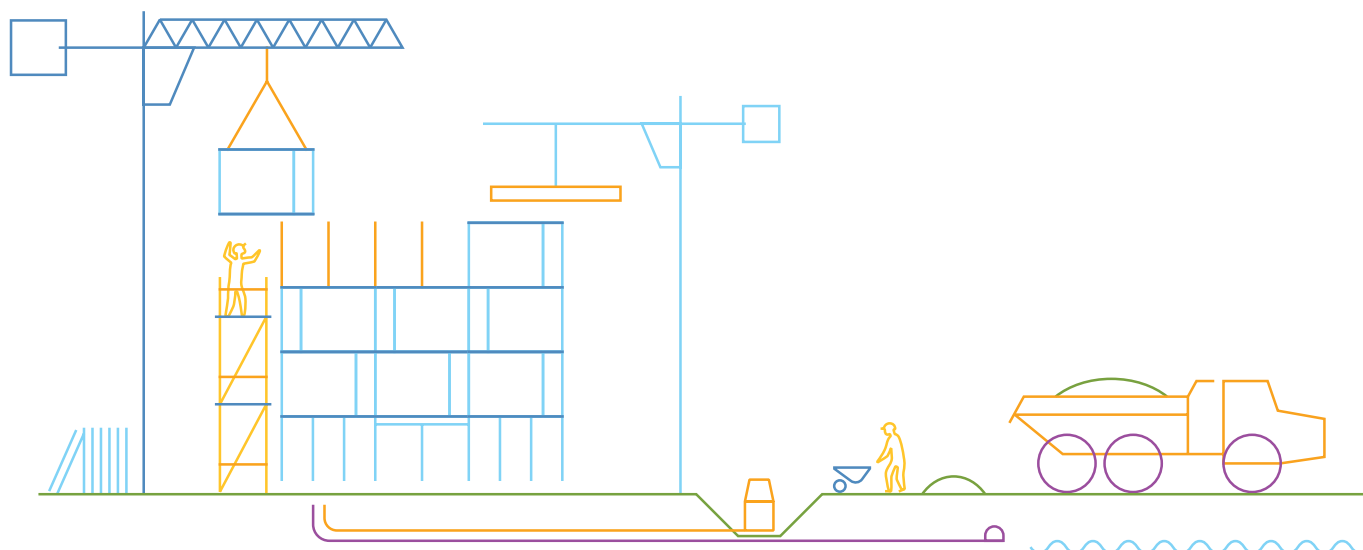
Entra styrker i 2013/2014 arbeidet med å sikre fasader mot nedfall i alle konsernets bygg. Det gjennomføres årlige tilstandsanalyser for alle byggene i eiendomsporteføljen i henhold til norsk standard. I tillegg utføres ekstra gjennomgang for å redusere risiko for nedfall fra fasade. I 2013 gjennomførte Entra risikokartlegging utover vanlig årlig internkontroll. To pilotprosjekter er ferdigstilt, og Entra arbeider nå med risikokartlegging av samtlige eiendommer.

- **Arbeidstakerrettigheter og sosiale forhold**

Entra er organisert i NHO og det foreligger tariffavtaler med arbeidstakerorganisasjonene. Entra har klare retningslinjer om lik behandling uavhengig av kjønn, alder, etnisk tilhørighet eller religion.

Entra stiller også krav til våre leverandører om å ha lønns- og arbeidsvilkår som oppfyller de lovpålagte kravene i henhold til gjeldende allmenngjøringsvedtak

Entra er en IA-bedrift (Inkluderende arbeidsliv) hvor Entra har forpliktet seg til å samarbeide systematisk for å utvikle en inkluderende arbeidsplass. Dette inkluderer blant annet tiltak for å redusere sykefraværet og øke de ansattes trivsel på arbeidsplassen. Sykefraværet i Entra var 3,3 prosent i 2013.



Etikk

Entras verdier bygger på ideen om like muligheter for alle, omtanke for miljøet og et samfunnssyn som legger vekt på etikk, åpenhet, ærlighet og oppriktighet. De etiske retningslinjene danner grunnlaget for alle retningslinjer og prosedyrer. Entra skal ha en bedriftskultur basert på ansvarlighet, respekt, samhandling, tilbakemeldinger og forebyggende helsearbeid.

- **Etiske retningslinjer**

Entra har utviklet etiske retningslinjer som alle medarbeidere er godt kjent med. Alle ansatte bekrefter årlig at de er kjent med innholdet i de etiske retningslinjene til Entra og forplikter seg til å følge disse. Øvelser rundt etiske retningslinjer blir regelmessig gjennomført.

- **Menneskerettigheter**

Entra er mot all form for diskriminering. Temaet menneskerettigheter er særskilt relevant knyttet til arbeidstakerrettigheter hos Entra leverandører. Temaet er beskrevet i Entras retningslinjer for samfunnsansvarlige innkjøp.

- **Nulltoleranse for korrupsjon blant ansatte og leverandører**

Entra har nulltoleranse for korrupsjon i alle deler av konsernets virksomhet. Konsernets medarbeidere skal aldri tilby, gi eller motta penger eller andre verdier urettmessig for å oppnå eller opprettholde fordeler for Entra eller for den enkelte ansatte.

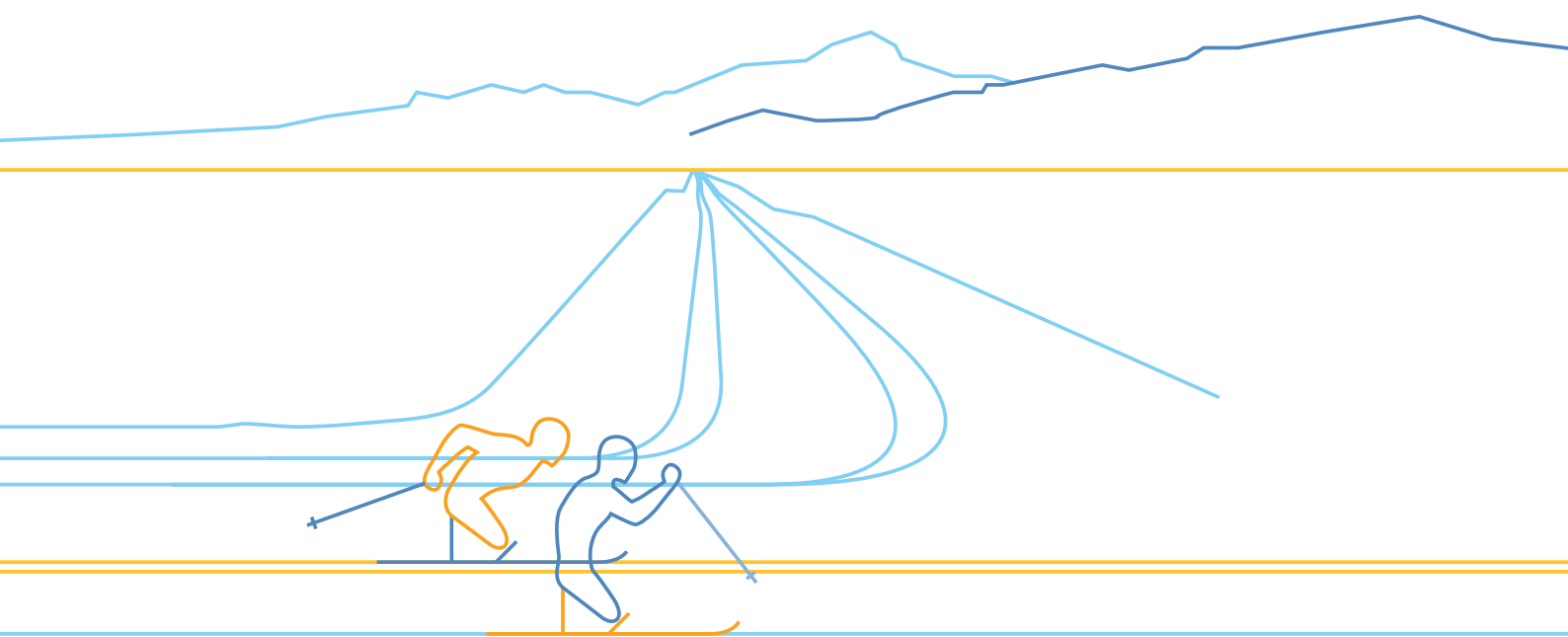
Entra har tydelige krav til leverandører når det gjelder blant annet korrupsjon, bestikkelser, ulovlig prissamarbeid og kartellvirksomhet. Kravene fremgår av konsernets retningslinjer for samfunnsansvarlige innkjøp og leverandørforhold der kravene ikke etterleves avvikles.

- **Tett leverandøroppfølging**

En forutsetning for å inngå avtale med Entra er at leverandører bekrefter skriftlig at de overholder Entras krav til samfunnsansvarlig innkjøp. I 2013 gjennomførte Entra en overordnet risikovurdering på innkjøpsområder som kan være mest utsatt bl.a. for korrupsjon. Som en følge av analysen arbeides det med ytterligere å konkretisere tiltak og krav til leverandører.

- **Hovedsamarbeidspartner med Ridderrennet**

Entra er for 14. året på rad hovedsamarbeidspartner til Ridderrennet. Hvert år kommer 500 deltakere med ulike funksjonshemning fra Norge og utlandet til Beitostølen for å delta på aktiviteter og konkurranser innen ski, skiskyting, alpint og snowboard. Høydepunktet er Ridderrennet lørdag. Ridderrennet er en læringsarena for Entra for å lære mer om de enkeltes utfordringer i hverdagen. Entras medarbeidere får nyttige erfaringer som er direkte overførbare til konsernets kontinuerlige arbeid med universell utforming. Ridderrennet ble tildelt «Årets hederspris» for idrettsåret 2013 på Idrettsgallaen 2014.



Forventninger fremover

Entra vil fortsette det gode arbeidet innen områdene HMS, etikk, byutvikling og miljø. Særlig ønsker Entra å prioritere:

- HMS som en bransjeutfordring, og drive utviklingen videre.
- Videreutvikling av Entras miljøstrategi og styrke konsernets posisjon som bransjeledende på miljø.
- Fortsatt satsing på risikokartlegging, beredskap og tiltak.
- Fortsatt tett leverandøroppfølging og arbeid med nulltoleranse for korrupsjon.
- Gjennomføre eiendomsprosjekter som bringer noe tilbake til byen i den erkjennelse at det som skjer mellom byggene ofte er like viktig som byggene i seg selv.



Tullinkvartalet i Oslo

Resultatene



Styret



Siri Hatlen
Styrets leder fra 2012



Martin Mæland
Styrets nestleder
Styremedlem fra 2007



Arthur Sletteberg
Styremedlem fra 2012



Ingrid Tjøsvold
Styremedlem fra 2012



Kjell Bjordal
Styremedlem fra 2012



Tore Benediktsen
Representant for ansatte
Styremedlem fra 2008



Birthe Smedsrud Skeid
Representant for ansatte
Styremedlem fra 2012

Styrets beretning

Fokus på drift, miljø og forberedelser
mot privatisering

Entra Eiendom konsern («Entra») hadde i 2013 driftsinntekter på 1 575,4 NOKm (1 532,7 NOKm). Resultat fra eiendomsdrift ble 1 107,0 NOKm (1 067,8 NOKm). Resultatforbedringen skyldes økte leieinntekter og reduserte innleiekostnader delvis motvirket av økte administrative kostnader som følge av omorganisering og forberedelser til privatisering i 2013. Negative verdiendringer i porteføljen og en redusert andel resultat fra tilknyttede virksomheter bidro til at konsernets driftsresultat ble 847,4 NOKm (1 705,5 NOKm). Reduserte netto realiserte finanskostnader kombinert med positive urealiserte verdiendring av finansielle instrumenter ga reduserte netto finansposter på -381,3 NOKm (-864,0 NOKm). Resultat før skatt ble 466,1 NOKm (841,5 NOKm).

Entra har i 2013 ferdigstilt flere store utviklingsprosjekter. I februar flyttet Miljødirektoratet inn i det nybygde passivhuset på Brattørkaia 15 med BREEAM-NOR sertifiseringen Excellent og i november flyttet Skattedirektoratet inn i Fredrik Selmers vei 4, det første rehabiliterte næringsbygget som oppnår passivhusstandard og en BREEAM Very Good klassifisering.

Måltrettet og innovativt miljøarbeid har resultert i nyskapende løsninger. På Kjørbo utenfor Sandvika rehabiliteres et kontorbygg til et plusshus, et bygg som produserer mer energi enn det bruker over byggets levetid. Kontorbygget fikk som det første i Norge BREEAM-NOR sertifiseringen Outstanding. Bygget vil stå ferdig i løpet av første kvartal 2014. I tillegg har blant annet bygging av nytt hovedkontor for Statoil Fuel and Retail i Schweigaardsgate 16 og et kunnskapssenter for Bærum Kommune på Øvre Torg i Sandvika pågått for fullt.

Entra har i 2013 kjøpt Vahlsgate 1–3, prosjektet i Schweigaardsgate 16, samt inngått avtale om kjøp av 50 prosent av aksjene i Hinna Park Eiendom AS. Som et ledd i å tilpasse porteføljen solgte Entra åtte eiendommer i løpet 2013, hvorav seks var overdratt ny kjøper per årsskiftet.

Dette er Entra eiendom

Entra er et av Norges ledende eiendomskonsern med fokus på fleksible kontorbygg med høy kvalitet og god beliggenhet. Eiendomsporteføljen karakteriseres av solide leietakere, lange leiekontrakter og høy utleiegrad. Konsernet eier og forvalter

ca. 1,2 millioner kvm, fordelt på mer enn 100 bygg. Daglig benytter over 30 000 personer eiendommer som er eid av Entra. Ved utgangen av året hadde eiendomsporteføljen en markedsverdi på ca. 25 NOKm. Offentlig sektor utgjorde ca. 80 prosent av kundeporteføljen.

***Entra er et verdidrevet eiendomskonsern.
Verdiene ansvarlig, offensiv og tett på
skal prege all virksomhet.***

Entras *forretningsidé* er å utvikle, leie ut og drifte attraktive og miljøledende lokaler. Konsernets *strategiske hovedvalg* er å være ledende på kundeopplevd kvalitet, levere lønnsom vekst og å være miljøledende i bransjen. Entra er et verdidrevet konsern. Verdiene ansvarlig, offensiv og tett på skal prege all virksomhet i Entra.

Entras satsningsområder er Oslo og omegn, Bergen, Stavanger og Trondheim. Konsernet er organisert i fire regioner, Oslo Sentrum, Stor-Oslo, Sør- og Vestlandet og Midt- og Nord-Norge. Entra har hovedkontor i Oslo og har i tillegg regionskontorer i Bergen og Trondheim. I overkant av 75 prosent av eiendomsverdiene er lokalisert i Oslo-området.

Virksomheten i 2013

Styrets arbeid

Styret har i 2013 gjennomgått og fastslått Entrass overordnede strategi, målsettinger og investeringsrammer. Styret har videre ført tilsyn med den daglige ledelse og organiseringen av konsernets virksomhet. I 2013 har det vært spesielt fokus på organisatoriske endringer for å styrke Entrass posisjon som det ledende eiendomskonsernet i Norge. Den 29. januar 2013 tiltrådte Klaus-Anders Nysteen stillingen som administrerende direktør i Entra. Konsernet har i løpet av året innført en regionmodell med tydelig resultatansvar, etter en periode med funksjonsorganisering.

Det har videre vært fokus på forberedelser til den forestående privatiseringen av Entra. Stortinget vedtok 9. juni 2011 å gi regjeringen fullmakt til å redusere eierskapet i Entra Eiendom

AS ned mot 33,4 prosent i forbindelse med et nedslag og/eller børsnotering av selskapet. I tilleggsposisjonen til statsbudsjettet for 2014 fikk regjeringen utvidede fullmakter til å selge seg helt ut av Entra. 14. januar 2014 meldte Nærings- og fiskeridepartementet at det gjøres klart for å privatisere Entra og at privatiseringsprosessen kan gjennomføres uten at eiendommer skilles ut fra Entra.

Utleiemarkedet

Leieprisene i Oslo steg 5 prosent i 2013 mot 7 prosent i 2012. Som året før var det kontorlokaler av høy standard i Oslo sentrum som oppnådde den største økningen. Utleieaktiviteten var noe lavere i 2013 sammenlignet med 2012. Ved utgangen av året var kontorledigheten for Oslo-området på ca. 7,5 prosent, opp fra 7 prosent i 2012. Svakere sysselsettingsvekst, økt tilbud av kontoreiendom og større usikkerhet i norsk økonomi er med på å forklare økningen i kontorledigheten.

Leieprisene i Bergen var relativt stabile også gjennom 2013. Det var god etterspørsel etter moderne og sentrale kontorlokaler. Kontorledigheten har økt noe, og lå på ca. 7 prosent ved utgangen av året.

I Stavanger har kontorledigheten økt fra ca. 5 prosent i 2012 til ca. 7 prosent høsten 2013. Det er bygget mye nytt i Stavanger samtidig som utsiktene for oljerelatert virksomhet er noe svekket. Leieprisene har likevel holdt seg på et høyt nivå.

Leiemarkedet i Trondheim har vært påvirket av sterk konkurranse fra ferdigstilte nybygg, som bidro til å dempe økningen i leieprisene. Leieprisene var svakt opp for sentrale kontorlokaler og ledigheten har vært stabil. Kontorledigheten var ca. 6 prosent ved utgangen av 2013.

Andelen ledige arealer i Entrass portefølje var uendret fra året før, og konsernet hadde en utleiegrad på 95,8 prosent per 31.12.2013. Utleiegraden var lavest i region Sør-Vest, med en utleiegrad på 93,8 prosent, og høyest med 97,8 prosent i region Midt-Nord. Region Oslo Sentrum og Region Stor-Oslo hadde en utleiegrad på henholdsvis 95,8 prosent og 95,5 prosent.

Ved utløpet av 2013 forvaltet konsernet i overkant av 1,2 NOKm kvm fordelt på 109 eiendommer. Gjennomsnittlig gjenværende kontraktstid var på samme tidspunkt 9,2 (9,5) år. Entra signerte i 2013 leiekontrakter tilsvarende 137,9 NOKm i årsleie fordelt på 64 200 kvm, hvorav de største kontraktene var:

- Fylkesmannen i Hordaland, Kaigaten 9, Bergen, 7 728 kvm
- Amedia, Akersgata 34/36, Oslo, 6 559 kvm

- Steria, Biskop Gunnerus gate 14, Oslo, 4 766 kvm
- Fylkesmannen i Troms, Strandveien 13, Tromsø, 4 275 kvm

Kundetilfredshet

Entra har som mål å bli best i bransjen på kundeopplevd kvalitet. Norsk Leietakerindeks benyttes for å måle kundetilfredsheten. Entra oppnådde en samlet kundetilfredshet på 72 (71) i 2013, mot et landsgjennomsnitt i bransjen på 69 (68). Entrass kunder vurderer at konsernets eiendommer har bransjens beste beliggenhet. På miljøspørsmålene i undersøkelsen oppnådde Entra en score på 74 (70), sammenlignet med et landsgjennomsnitt på 62 (62). Det er gledelig at kundene verdsetter Entrass miljøinnsats.

Entra åpnet høsten 2012 et kundesenter, som har blitt meget godt mottatt av kundene. Score på håndtering av feilmeldinger er økt til 76 (69). Landsgjennomsnittet i bransjen er 68 (69) poeng. Kundesenteret bidrar til økt kundetilfredshet og legger grunnlag for en mer effektiv drift av Entrass eiendommer.

Prosjektutvikling

Det nye kontorbygget på Brattørkaia 15 i Trondheim ble ferdigstilt og Direktoratet for Naturforvaltning flyttet inn i mars 2013. Eiendommen er på totalt ca. 20 000 kvm og oppnådde passivhusstandard, BREEAM-NOR Excellent sertifisering og tilfredsstiller energiklasse A.



Fredrik Selmers vei 4 er det første rehabiliterte næringsbygget i Norge som oppnår passivhusstandard.

I Fredrik Selmersvei 4 i Oslo ble byggetrinn 1 bestående av 30 800 kvm ferdigstilt i november og Skattedirektoratet flyttet inn. Fredrik Selmers vei 4 er det første rehabiliterte næringsbygget i Norge som oppnår passivhusstandard. Bygget tilfredsstiller energiklasse A og oppnådde en BREEAM Very Good sertifisering. Prosjektet ble nominert til Cityprisen 2014.

Entra inngikk i første kvartal 2013 avtale om kjøp av Schweigaardsgate16 AS. Oppføring av nytt kontorbygg på 15 000 kvm med Statoil Fuel & Retail som største leietaker er påbegynt og vil etter planen ferdigstilles i juni 2015.



Entra har arbeidet videre med planene for utvikling av Tullinkvartalet.

På Kjørbo i Bærum pågår byggearbeidene av verdens nordligste energipositive rehabiliterte kontorbygg for ferdigstilling 25. april 2014

Otto Sverdrups plass 4 i Sandvika gjennomføres rehabilitering og nybygg av totalt 15 500 kvm, der det skal etableres et Kunnskapssenter for Bærum kommune og Høyskolen i Oslo og Akershus. Prosjektet skal stå ferdig i august 2014.

På Kjørbo i Bærum pågår byggearbeidene av verdens nordligste energipositive rehabiliterte kontorbygg med ferdigstilling i slutten av mars 2014. Bygget vil produsere mer energi enn det forbruker over byggets levetid. Det er inngått leiekontrakt med Asplan Viak for hele arealet på rundt 6 850 kvm. Powerhouse Kjørbo fikk som det første bygget i Norge BREEAM-NOR-sertifiseringen Outstanding.

I Ringstabekkveien 105 er det igangsatt bygging av 72 seniorleiligheter for salg, samt ca. 3 000 kvm næringsarealer for utleie til Bærum kommune. Prosjektet vil etter planen ferdigstilles i desember 2014.

På Havnelageret i Oslo er det påbegynt rehabiliteringsarbeider på Lossebalkongen. Prosjektet omfatter oppgradering av arealene i de to første etasjene på sjøsiden for utleie til kontor og restaurant, utskifting av glassfasaden og etablering av ny hovedinngang til Havnelageret. Det er videre besluttet å igangsette totalrehabilitering av totalt 5 500 kvm i 9. og 10. et. med forventet byggestart i april 2014. Det er signert leiekontrakt med Eniro for totalt ca 5 200 kvm.

Det har videre vært byggestart på nytt skolebygg i Kongsgård allé 20 i Kristiansand. Bygget er på 2 000 kvm og er 100 prosent utleid til Kristiansand kommune.

I Akersgaten 34–36 i Oslo påbegynnes det i 2014 et nybygg i Akersgaten 36 kombinert med en totalrehabilitering av Akersgaten 34. Det er inngått leiekontrakt med Amedia for nær hele arealet på 6 500 kvm.

I tillegg arbeidet Entra i 2013 med en rekke prosjekter i tidlig fase, der investeringsbeslutning ennå ikke er tatt. De viktigste prosjektene omtales nedenfor.

Gjennom det felleskontrollerte selskapet Entra OPF Utvikling har Entra arbeidet med å utvikle det nye konseptet «MediaCity Bergen» i Lars Hilles gate 30. Konseptet innebærer en samlokalisering av sentrale mediebedrifter i Bergen. Utvikling av eiendommen inkluderer rehabilitering og utbygging av totalt ca. 45 000 kvm.

Entra har arbeidet videre med planene for utvikling av Tullinkvartalet og Sundtkvartalet. I Tullinkvartalet er Entra i dialog med Universitetet i Oslo i forbindelse med et nybygg for juridisk fakultet.

Ved utgangen av 2013 er prosjektporteføljen til Entra på ca. 67 000 kvm.

Transaksjonsmarkedet

Det ble omsatt næringseiendom for ca. 40 NOKmrd i Norge i 2013, ned fra ca. 50 NOKmrd i 2012 i henhold til Entras konsensusrapport. Av transaksjonsvolumet i 2013 utgjorde kontoreiendom rundt 20 NOKmrd.

Det norske rente- og kredittmarkedet har gradvis blitt bedre i 2013, selv om det fremdeles er stor differensiering i markedet samt store forskjeller mellom de ulike bankene. Obligasjonsmarkedet har vært sterkt og aktivt i 2013. Alt dette har påvirket transaksjonsmarkedet positivt. Trenden forventes å fortsette inn i 2014.

Eiendomsinvestorer etterspør fremdeles kvalitetseiendom med god beliggenhet og sikker kontantstrøm, samt eiendom med utviklingspotensiale. Dette innebærer at sentralt beliggende eiendommer i de største byene fortsatt er meget attraktive mens det i mindre byer og tettsteder er vanskeligere å oppnå gode verdier. Flere salg ble satt på vent i løpet av 2013 i påvente av at markedet skulle bedre seg. Noe stigende markedsleienivåer bidrar fortsatt positivt til verdiene i prime-segmentet. Prime yield har siden 2011 ligget flat på ca. 5,25 prosent i Oslo sentrum.

Eiendomstransaksjoner i Entra

Som et ledd i porteføljeforvaltningen og i samsvar med konsernets strategi, har Entra både kjøpt og solgt eiendommer og selskaper i 2013. Samtlige eiendomskjøp ligger innenfor definerte vekstområder for konsernet.

Med bakgrunn i Entras fokus på området rundt Oslo S/Bjørvika har konsernet i løpet av året kjøpt både et utviklingsprosjekt i Schweigaards gate 16, Statoil Fuel & Retails nye hovedkontor som skal ferdigstilles i 2015, samt eiendommen Vahls gate 1–3 hvor Plan- og bygningsetaten er leietaker. Eiendommene ble kjøpt for henholdsvis 190 NOKm og 416 NOKm.

Entra inngikk i slutten av 2013 en avtale om å kjøpe 50 prosent av aksjene i det nyopprettede holdingselskapet Hinna Park Eiendom AS, som igjen eier 100 prosent av Hinna Park AS. Overtakelse ble gjennomført 1. februar 2014. Prisen er basert på totale brutto eiendomsverdier på ca. 1,3 NOKm. Entra vil konsolidere Hinna Park fra og med 1. februar 2014.



Entra har i løpet av året kjøpt et utviklingsprosjekt i Schweigaards gate 16, Statoil Fuel & Retails nye hovedkontor som skal ferdigstilles i 2015.

I løpet av 2013 har Entra signert kontrakter om salg av følgende åtte eiendommer: Wergelandsveien 27 i Oslo, Spelhaugen 12 i Bergen, Entras 51 prosent andel av Gimlemoen 19 (Sørlandet Kunnskapspark Eiendom AS) i Kristiansand, Welhavensgate 2 i Moss, Grev Wedels Plass 3/Nedre Storgate 18 i Drammen samt Torggata 3–5, Nittedalsgate 2B og Storgata 14 i Lillestrøm. Per årsskiftet var alle eiendommene overlevert til nye eiere, med unntak av Wergelandsveien 27 og Storgata 14 som ble overdratt i hhv. januar og februar 2014.

Deleide selskaper

Oslo S Utvikling AS (OSU) (33,33 prosent eierandel)

OSU er et eiendomsutviklingsselskap som forestår utviklingen av deler av bydelen Bjørvika i Oslo. Til sammen skal det i Bjørvika utvikles rundt 900 000 kvm over bakken. OSU vil stå for rundt 350 000 kvm over bakken og rundt 105 000 kvm under bakken. For OSU er rundt 163 000 kvm over bakken og rundt 55 000 kvm under bakken ferdigutviklet per utgangen av 2013. Aktiviteten i 2013 har vært høy. Det er investert for totalt vel 881 NOKm gjennom 2013 og det er solgt kontoreiendommer og boligseksjoner for totalt 1 463 NOKm. «Deloittehuset» utgjør hovedtyngden av salget men også det siste av «DNB byggene» ble overlevert mot slutten av 2013. Entrass resultatandel fra OSU i 2013 utgjorde 222,8 NOKm.

OSUs strategi om utvikling av eiendommer for salg medfører at eiendommene ikke regnskapsføres til virkelig verdi, men til historisk kost. I konsernregnskapet innarbeides investeringen etter egenkapitalmetoden, og egenkapital etter skatt er regnskapsført til 617,9 NOKm i konsernregnskapet per 31.12.2013.

Markedsverdien av eiendommene og prosjektene i OSU er estimert til ca. 2,9 NOKmrd (100 prosent). Entrass eierandel på 33,33 prosent gir en markedsverdi på ca. 1,0 NOKmrd. Estimater er basert på tilsvarende prinsipper som for Entrass øvrige verddivurderinger av investeringseiendommer. Entrass andel av verdjustert egenkapital per 31.12.2013 er beregnet til 0,9 NOKmrd hensyntatt estimert latent utsatt skatt på 10 prosent.

Entra OPF (50 prosent eierandel)

Entra Eiendom AS og Oslo Pensjonsforsikring (OPF) eier det felleskontrollerte selskapet Entra OPF Utvikling AS (50 prosent hver). Selskapet eier eiendommene Lars Hilles gate 30 og Allehelgens gate 6 i Bergen.

Den 7. februar 2013 ble det offentliggjort at sentrale mediebedrifter i Bergen i fellesskap hadde besluttet å gå i forhandlinger med Entra OPF Utvikling om leiekontrakter i Lars Hilles gate 30 og utvikling av konseptet MediaCity Bergen. Det har siden vært gjennomført en omfattende brukerprosess og man var per årsskiftet i sluttforhandlinger med mediebedriftene (TV2, NRK, Universitetet i Bergen, Bergensavisen, Bergens Tidene og Vizrt) om ca. 65 prosent av arealene. Allehelgens gate 6 er fullt utleid til politiet, som nylig har utøvet sin opsjon til å leie i 5 nye år.

I henhold til avtale mellom Entra og Oslo Pensjonsforsikring kan Entra OPF Utvikling AS ikke finansieres med gjeld, og eventuelt kapitalbehov ut over selskapets løpende overskudd skal finansieres med egenkapitalinnskudd fra eierne. Videre regulerer avtalen at selskapet som hovedregel skal dele ut fjorårets overskudd etter avsetning for eventuelt kapitalbehov i året utdelingen gjennomføres.



Det pågår markedsarbeid for å muliggjøre eventuell igangsetting av Papirbredden 3 i Drammen.

Papirbredden Eiendom AS (60 prosent eierandel)

Entra Eiendom AS og Drammen kommune eier Papirbredden Eiendom AS. Selskapet eier eiendommene Grønland 51, Grønland 56, Grønland 58, Grønland 60 og Kreftingsgate 33 i Drammen. Alle eiendommene er 100 prosent utleid.

Det pågår markedsarbeid for å muliggjøre eventuell igangsetting av Papirbredden 3 og det er gjennomført parallelloppdrag blant arkitekter for eiendommen Kreftingsgate 33 i Drammen som grunnlag for planlagt reguleringsarbeid.

UP Entra (50 prosent eierandel)

UP Entra AS utvikler og forvalter ca. 70 000 kvm i Hamarregionen, Kongsvinger og Lillehammer. Selskapet har i 2013 avhendet en andel av Storhamargata 42 AS, som eier en tomt/kvartal for boligutvikling. Selskapet har gjennom 2013 forbedret utleiegraden i porteføljen, som har gitt økte inntekter og reduserte kostnader. Rehabilitering av den gamle Nestlé-fabrikken er planlagt ferdigstilt i andre kvartal 2014. Prosjektet omfatter ca. 6 200 kvm, hvorav 4 700 kvm er utleid per årsskiftet.

Samfunnsansvar

Entras arbeid med samfunnsansvar er i tråd med de mål og forventninger staten som eier har uttrykt i Eierskapsmeldingen (Meld. St. 13 (2010–2011)), der det fremkommer at «selskaper med statlig eierskap skal være ledende i arbeidet med samfunnsansvar på områder der det er naturlig for virksomheten». I Entra handler samfunnsansvar om:

Miljø – Entra er miljøledende i bransjen.

Byutvikling – Entra bidrar til å formgi og utvikle byen til glede for de som bor og jobber der.

HMS og arbeidsforhold – Det er trygt å jobbe i et Entra-bygg.

Etikk – Entra er ærlige og ansvarlige i alt vi gjør.

Det vises for øvrig til separat erklæring om samfunnsansvar.

HMS og organisasjon

Entra ivaretar sikkerheten til kunder, leverandører, ansatte og gjester. Entras mål om en skadefri arbeidsplass for mennesker, miljø og samfunn, er grunnleggende for konsernets HMS-arbeid. De overordnede kravene som stilles til virksomheten er gitt i konsernets HMS-policy.

Det er ikke registrert alvorlige personskader i 2013. Entra hadde en H-verdi (antall personskader med fravær per million arbeidstimer) på 7,1 i 2013 sammenlignet med 3,7 i 2012. Entra er ikke fornøyd med at H-verdien har økt siste år, og gjennomfører blant annet SHA revisjon og inspeksjon av større pågående byggeprosjekter, for å få økt fokus samt gjennomføre forbedringer for å få ned antall skader med fravær.

Ved utgangen av 2013 hadde konsernet totalt 152 ansatte, tilsvarende 150 årsverk. Turnover i 2013 var 20 prosent. Justert for naturlig avgang (pensjonsavgang) var turnover på 15 prosent. I 2012 var turnover til sammenligning 6,8 prosent. Økningen skyldes at det har vært gjennomført et prosjekt på organisasjon og utvikling som medførte en reduksjon i antall ansatte i Entra totalt.

Det arbeides systematisk med å forebygge sykefravær i henhold til avtalen om inkluderende arbeidsliv, og selskapet har etablert en egen seniorpolitikk.

Sykefraværet i Entra Eiendom AS var 3,3 prosent i 2013. Dette er en nedgang på 0,5 prosentpoeng sammenlignet med 2012. Det arbeides systematisk med å forebygge sykefravær i henhold til avtalen om inkluderende arbeidsliv, og det er tett oppfølging av sykmeldte i konsernet. Entra har etablert en egen seniorpolitikk.

Entra har under ny administrerende direktør gjennomført prosjektet «Organisasjon og utvikling». Bakgrunnen for prosjektet var at ny ledelse så behovet for en mer effektiv organisering ved blant annet å tildele større resultatansvar ut i linjen. I prosjektet ble det foretatt grundige vurderinger av optimal linjestruktur og forbedring av organisering, roller og ansvar for stabene. På bakgrunn av prosjektet ble det innført en regionmodell i konsernet der regionene får ansvar for økonomiske resultater og vekstmål i region. Regiondirektørene inngår i ny konsernledelse. Videre ble det gjennomført en reorganisering og tydeliggjøring av ansvar og oppgaver innen stabsfunksjonene og besluttet at egen juridisk avdeling skulle etableres.

Som ledd i Entras arbeid med å forebygge korrupsjon og uønskede hendelser, har konsernet utviklet etiske retningslinjer. Uavhengig av om det gjøres endringer i de etiske retningslinjene, er det viktig at alle som jobber i Entra kjenner innholdet i retningslinjene og forplikter seg til å følge disse. De etiske retningslinjene må derfor signeres av samtlige ansatte årlig og ved nyansettelser.

Samarbeidet med de ansattes arbeidstakerorganisasjoner har vært godt og konstruktivt gjennom 2013, og har bidratt positivt til driften av Entra.

Likestilling og mangfold

Det var ansatt 32 (32) prosent kvinner i konsernet per 31.12.2013. Entra har som mål å øke kvinneandelen i konsernet, og målet er innarbeidet i rekrutteringsprosedyrene. Styret hadde i 2013 en kvinneandel på over 40 prosent. I konsernledelsen var det i 2013 like mange kvinner som menn.

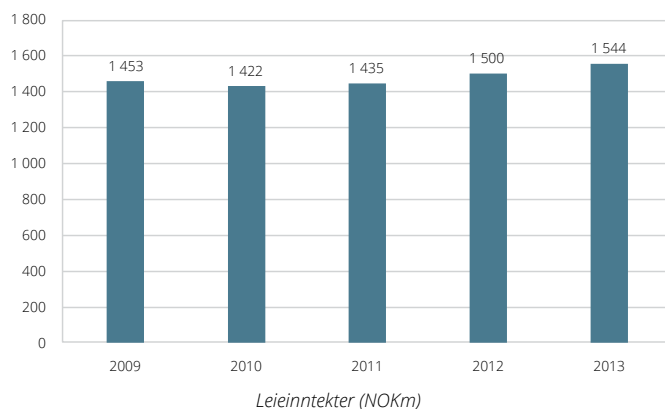
Ansattgoder som fleksibel arbeidstid, full lønn ved sykdom og foreldrepermisjon uavhengig av Folketrygdens begrensninger, anses som viktige tiltak i arbeidet med likestilling.

Entra vektlegger mangfold, og målsettingen er innarbeidet i konsernets rekrutteringsprosedyrer. I Entrass rekrutteringsprosesser oppfordres alle kvalifiserte kandidater til å søke, uten hensyn til alder, kjønn, funksjonsevne eller etnisk bakgrunn.

Resultat, balanse og kontantstrøm

Resultat

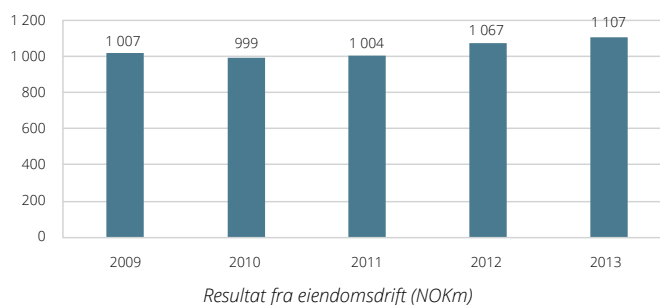
Konsernets leieinntekter var 1 543,9 NOKm (1 500,3 NOKm). Andre driftsinntekter var 31,5 NOKm (32,4 NOKm). Konsernets samlede driftsinntekter var 1 575,4 NOKm (1 532,7 NOKm).



Sum driftskostnader var tilnærmet uendret i forhold til fjoråret med 468,4 NOKm (464,9 NOKm). Andre eiendomskostnader ble redusert til 88,2 NOKm (117,1 NOKm) som følge av lavere innleiekostnader. Samtidig økte administrative eierkostnader til 222,9 NOKm (194,7 NOKm) i 2013. Økningen skyldes i hovedsak det gjennomførte organisasjonsprosjektet.

Resultat fra eiendomsdrift ble 1 107,0 NOKm (1 067,8 NOKm) i 2013.

Konsernet hadde en negativ verdiendring på investerings-eiendommer på 495,1 NOKm (129,0 NOKm). Netto yield på forvaltningsporteføljen var 6,6 prosent ved utgangen av året. Markedsforholdene var stort sett uendret gjennom året. Forhold som knytter seg til enkelte eiendommer, herunder usikkerhet knyttet til forlengelse av leiekontrakter og økte



kostnadsanslag i byggeprosjekter bidro til den negative verdiendringen for investeringseiendommer. Lang vektet gjenværende løpetid på kontraktsporteføljen bidrar til at endringer i markedsleie påvirker eiendomsverdiene i mindre grad enn ved kortere leiekontrakter.

Konsernets andel av resultat i tilknyttede og felleskontrollerte selskaper var 235,5 NOKm (508,7 NOKm). Resultatandelen er hovedsakelig knyttet til Oslo S Utvikling AS («OSU») som i 2013 inntektsførte salget av Deloitte bygget og det tredje og siste bankbygget til DNB Liv. I 2012 inntektsførte OSU overdragelse av de to første bankbyggene til DNB.

Konsernets driftsresultat utgjorde 847,4 NOKm (1 705,5 NOKm).

Netto finansposter var -381,3 NOKm (-864,0 NOKm). Netto realisererte finansposter var stabil 565,0 NOKm (591,9 NOKm). Gjennomsnittlig finansieringsrente er redusert til 4,47 (5,13) prosent i 2013, men samtidig har netto rentebærende gjeld økt med 849,4 NOKm i 2013.

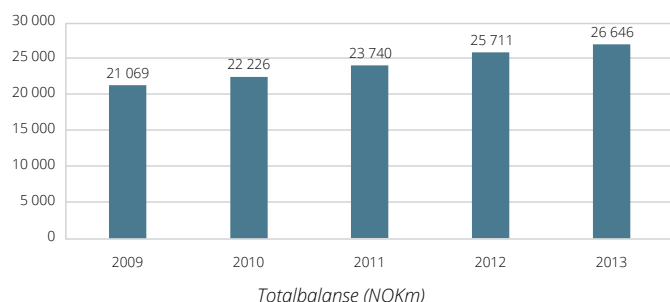
Netto urealisert verdiendring på finansielle instrumenter var 183,7 NOKm (-272 NOKm). Den positive utviklingen skyldes at verdiendring på konsernets innlån har bidratt til redusert markedsvurdert forpliktelse i 2013 sammenlignet med 2012. Videre har markedsvurdert forpliktelse på konsernets rentesikringer falt i 2013 sammenlignet med 2012. Bakgrunnen for denne utviklingen er at markedsrentene generelt har steget gjennom 2013, sammenlignet med 2012.

Konsernets resultat før skatt i 2013 ble 466,1 NOKm (841,5 NOKm). Årets skattekostnad utgjorde 3,9 NOKm (-103,8 NOKm). Resultat etter skatt var 470,0 NOKm (737,8 NOKm).

Konsernets resultat etter skatt var 467,1 NOKm (772,6 NOKm).

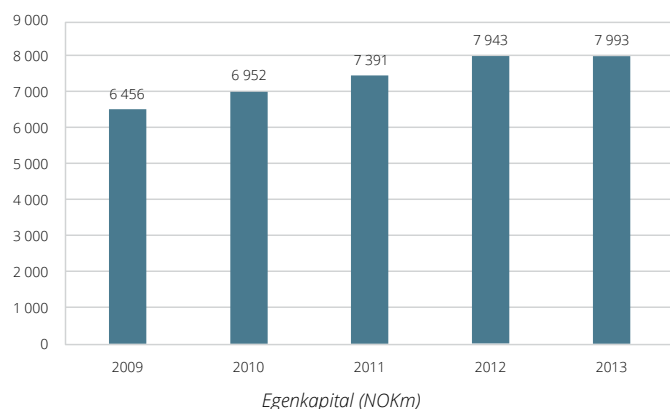
Balanse

Konsernets bokførte totalkapital ved utgangen av året var 26 646,1 NOKm (25 710,8 NOKm). Balanseverdien av konsernets investeringseiendommer samt investeringseiendommer holdt for salg, har i 2013 økt med 596,2 NOKm til 23 532,9 NOKm. Investeringseiendommene er verdsatt til virkelig verdi med utgangspunkt i gjennomsnittet av to eksterne verdierurderinger. Eiendommer vurdert i henhold til IFRIC 12 utgjør 1 122,0 NOKm (1 122,6 NOKm). Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet har vært stabil på 1 128,3 NOKm (1 100,3 NOKm).



Konsernet har i 2013 hatt en økning i netto rentebærende gjeld på 849,4 NOKm til 14 431,0 NOKm (13 581,6 NOKm), hovedsakelig for å finansiere eiendomsinvesteringer.

Konsernets egenkapital var 7 993,4 NOKm (7 942,9 NOKm) per 31.12.2013. Utsatt skatt var 2 463,9 NOKm (2 472,7 NOKm). Utsatt skatt beregnes av forskjellen mellom skattemessig og markedsmessig verdi på konsernets investerings-eiendommer, med nominell skattesats på 27 prosent fra og med 31.12.2013. Konsernet har en egenkapitalandel på 30,0 (30,9) prosent ved utgangen av året. Styret vurderer konsernets soliditet som tilfredsstillende.



Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter ble redusert til 508,4 NOKm (656,0 NOKm), hovedsakelig som følge av endring i arbeidskapital og andre tidsavgrensningsposter. Forskjellen mellom netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter og driftsresultatet forklares i stor grad av verdiendring på investeringseiendom og finansielle instrumenter og betalte renter og gebyrer på lån til finansinstitusjoner.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter ble -999,7 NOKm (-1 238,2 NOKm). Netto investeringer er særlig knyttet til rehabiliteringsprosjekter og nybygg i 2013, da kjøp og salg av eiendom var på tilnærmet samme nivå. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter for 2013 utgjorde 603,9 NOKm (598,8 NOKm). Det økte finansieringsbehovet er særlig knyttet til pågående prosjekter. Netto endring i likvider for året utgjorde 112,6 NOKm (16,5 NOKm).

Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift og styret bekrefter at denne forutsetningen til stede. Selskapet er i en sunn økonomisk stilling, med god likviditet. Styret bekrefter at selskapet har forsvarlig egenkapital og likviditet per 31.12.2013. Det har ikke inntruffet hendelser etter 31. desember 2013 som påvirker årsregnskapet.

Finansielle forhold

Finansmarkedet har samlet sett hatt en god utvikling i 2013. Markedsutviklingen har vært preget av ekspansiv pengepolitikk fra toneangivende sentralbanker gjennom lave og fallende styringsrenter. Videre har den amerikanske sentralbanken ytterligere stimulert verdensøkonomien gjennom omfattende likviditetstilførsel. Denne situasjonen har bidratt til god utvikling i aksje- og kredittmarkeder samtidig som rentenivået holdes lavt. Tiltakene synes å ha bidratt til bedret makroøkonomisk utvikling. Sentrale forventningsindikatorer i toneangivende økonomier signaliserte ved slutten av året positive vekstutsikter.

Konsernet har lagt opp til en konservativ finansstrategi med en betryggende egenkapitalandel som sikrer finansiell fleksibilitet gjennom en konjunktursyklus.

Entra er eksponert for utviklingen i finansmarkedene, og har i 2013 opplevd fallende priser i kredittmarkedene på nye låneavtaler. Sertifikatmarkedet har vært meget likvid hele året. Entra er godt etablert som attraktiv låntager i obligasjonsmarkedet, og har hatt en høy aktivitet i dette markedet gjennom 2013. Andelen av konsernets finansiering i obligasjonsmarkedet har blitt vesentlig økt gjennom året, og utgjør 55 prosent av utestående lån per 31.12.13.

Konsernets gjennomsnittlige rentekostnad per 31.12.13 var 4,47 (5,13) prosent. 62 (62) prosent av konsernets samlede rentebærende gjeld var sikret med fastrente per 31.12.13. Rentesikringen har på samme tidspunkt en effektiv løpetid på 3,0 (3,2) år.

Finansieringsstruktur

Finansieringen er fordelt på ulike bank- og kapitalmarkedsinstrumenter. Lånene har en spredt forfallsstruktur. Konsernets likvide midler utgjorde 177,4 NOKm (64,8 NOKm) per 31.12.13. I tillegg hadde konsernet kommiterte, ubenyttede finansieringsrammer hos norske banker på til sammen 3,4 NOKmrd (NOK 4,1). Samlet gjeld i konsernet per 31.12.13 var 18 652,7 NOKm (17 767,9 NOKm). Samlet nominell rentebærende gjeld var på samme tidspunkt 14 528 NOKm (13 527), tilsvarende 54,5 (52,6) prosent av totalkapitalen.

Eierstyring og selskapsledelse

Styringen av Entra bygger på prinsippene som er gitt i den norske anbefalingen for eierstyring og selskapsledelse (NUES).

I løpet av året ble det avholdt 10 styremøter. Styret består av følgende medlemmer: Siri Hatlen (styrets leder), Martin Mæland (styrets nestleder), Arthur Sletteberg, Ingrid Tjøsvold, Kjell Bjordal, Birthe Smedsrud Skeid (valgt av de ansatte) og Tore Benediktsen (valgt av de ansatte)

Entras overordnede mål og strategi fastsettes av styret. Styregodkjente etiske retningslinjer ligger til grunn for Entras virksomhet, og danner grunnlag for god foretaksstyring. Retningslinjer, instruksjoner og fullmaktstrukturer utgjør en del av Entras styrende dokumenter. Dette integrerer strategi, mål og overordnede prinsipper med rutiner og krav til dokumentasjon for staber og forretningsområder.

For en nærmere gjennomgang av prinsippene for eierstyring og selskapsledelse, samt rapportering i henhold til regnskapslovens § 3–3b, se redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse.

Aksjonærforhold

Den norske stat v/Nærings- og fiskeridepartementet eier 100 prosent av aksjene i Entra Eiendom AS via Entra Holding AS. Eier kan ikke overdra selskapets aksjer uten særskilt fullmakt fra Stortinget.

Stortinget vedtok 9. juni 2011 å gi regjeringen fullmakt til å redusere eierskapet i Entra Eiendom AS ned mot 33,4 prosent i forbindelse med et nedsalg og/eller børsnotering av selskapet. I tilleggsproposisjonen til statsbudsjettet for 2014 fikk regjeringen utvidede fullmakter til å selge seg helt ut av Entra. 14. januar 2014 meldte Nærings- og fiskeridepartementet at det gjøres klart for å privatisere Entra og at privatiseringsprosessen kan gjennomføres uten at eiendommer skilles ut fra Entra.

Utbyttepolitikk

Eier har fastsatt en utbyttepolitikk for Entra Eiendom AS. Årlig utbytte skal utgjøre 50 prosent av konsernets resultat etter skatt og ikke-kontrollerende eierinteresser beregnet etter norsk regnskapslovgivning og god regnskapsskikk, eller tilsvare minimum 2 prosent av bokført egenkapital etter ikke-kontrollerende eierinteresser i henhold til IFRS ved inngangen til regnskapsåret. Forventning om utbytte fra Entra Eiendom AS presenteres årlig i statsbudsjettet og er for regnskapsåret 2013 foreslått til 250 NOKm. Det er videre foreslått et ekstraordinært utbytte på 650 NOKm forutsatt at det gjennomføres en privatisering i 2014.

Risiko tilknyttet virksomheten

Entra vurderer risiko løpende, og det utarbeides risikokart for virksomheten. Sentrale risikoer vurderes å være: Kommersiell risiko, operasjonell risiko, prosjektrisiko samt forretnings- og strategisk risiko. Risiko knyttet til kontraktsinngåelser og reforhandlinger inngår i Entras kommersielle risiko. Negative konjunktursvingninger vil kunne medføre endring i markedsleie. Gjennom inngåelse av lange leiekontrakter med spredt forfallsstruktur oppnår konsernet en stabil og forutsigbar kontantstrøm. Utleierisikoen søkes redusert ved systematisk kundepleie, oppfølging av kontraktsutløp og planer for utleiearbeidet. Konsernet har ca. 80 prosent offentlige kunder, og endring i rammevilkår og effektivisering av offentlig sektor vil kunne påvirke risikobildet. Markedsverdien av konsernets eiendomsportefølje påvirkes av konjunktursvingninger. En nedgang i markedsverdien vil redusere konsernets egenkapitalandel.

Kommersiell risiko omfatter konsernets finansielle risiko. Konsernet er eksponert for finansiell risiko gjennom gjeldsiden i balansen. Styring av finansvirksomheten er regulert gjennom rammer i konsernets finansdirektiv. Endringer i rentenivå vil påvirke konsernets kontantstrøm. Risikoen søkes redusert ved bruk av ulike rentesikringsinstrumenter med spredning i løpetid. Likviditets-/refinansieringsrisiko reduseres ved å inngå langsiktige låneavtaler, samt opprettholde en diversifisert forfallsstruktur og bruke ulike kredittmarkeder og motparter. Entra påtar seg ikke valutarisiko. En høy andel offentlige leietakere gir lav kreditt- og motpartsrisiko. Øvrige kunder kredittvurderes løpende. Eventuell manglende soliditet hos kundene kompenseres ved tilfredsstillende sikkerhetsstillelse.

Konsernet er eksponert for prosjektrisiko i forbindelse med oppføring og rehabilitering av eiendom. Denne type risiko hensyntas i investeringsanalysen ved beslutning om oppstart av et prosjekt, samt gjennom løpende oppfølging av risiko i prosjektperioden. Det gjøres et risikopåslag i avkastningskravet knyttet til blant annet utvikling i prosjektkostnader i byggeperioden, forsinkelse og kontraktsforhold. Ved investeringsbeslutninger tas det videre hensyn til markedsmessig risiko ved fastsettelse av kontantstrøm og avkastningskrav.

Operasjonell risiko håndteres gjennom rutiner for daglig drift, compliance og HMS-arbeid. Forretnings- og strategisk risiko omfatter blant annet den påvirkning politikk, reguleringer og betydelige uforutsette engangshendelser kan ha på konsernets drift. Konsernet har identifisert strategiske risikofaktorer, og vurderer at disse er forsvarlig håndtert gjennom pågående arbeid og igangsatte tiltak.

Årsresultat og disponeringer

Entra Eiendom AS har i 2013 et resultat etter skatt på 410,5 NOKm (538,4 NOKm), i henhold til årsregnskapet avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Entra Eiendom AS i samsvar med eiers definerte utbyttepolitikk:

- Foreslått utbytte er 250,0 NOKm
- Overført til annen egenkapital 160,5 NOKm

Styret bekrefter at selskapet har forsvarlig egenkapital og likviditet etter utdeling av foreslått utbytte.

Fremtidig utvikling

Generelt

I 2014 står privatisering og nytt eierskap på agendaen.

14. januar 2014 meldte Nærings- og fiskeridepartementet at det gjøres klart for å privatisere Entra og at privatiseringsprosessen kan gjennomføres uten at eiendommer skilles ut fra Entra. Entra stiller godt forberedt til å bistå Nærings- og fiskeridepartementet i den forestående privatiseringsprosessen.

Markedsutvikling

I Norge forventes det noe svekket makroøkonomisk utvikling som følge av redusert vekstbidrag fra oljesektoren. Kontorledigheten ventes å holde seg om lag uendret som følge av lav nybygging. Entra forventer svakt stigende leiepriser for sentralt beliggende og moderne lokaler.

Eiendomsinvestorer etterspør fremdeles kvalitetseiendom med god beliggenhet og sikker kontantstrøm samt eiendom med utviklingspotensial. I dagens selektive transaksjonsmarked er sentrale eiendommer i de største byene fortsatt meget attraktive mens det i mindre byer og tettsteder er vanskeligere å oppnå gode priser.

Utviklingen i Entras egenkapitalandel er stabil, og konsernet har en langsiktig og differensiert fremmedkapitalfinansiering. Transaksjoner, særlig i obligasjonsmarkedet i 2013, har vist at Entra er en attraktiv låntaker.

Finansiell utvikling

Entra har etter styrets oppfatning en solid finansiell plattform og vil videreføre en balansert finansiell risikoprofil. Entra vil utnytte posisjonen konsernet har til fortsatt lønnsom vekst i samsvar med konsernets strategi. Det er styrets oppfatning at konsernet har et godt grunnlag for videre vekst og utvikling.

Oslo, 31.mars 2014
Styret for Entra Eiendom AS



Siri Hatlen
Styrets leder



Martin Mæland
Styrets nestleder



Ingrid Tjøsvold
Styremedlem



Arthur Sletteberg
Styremedlem



Kjetil Bjordal
Styremedlem



Tore Benediktsen
Styremedlem



Birthe Smedsrud Skeid
Styremedlem



Klaus-Anders Nysteen
Administrerende direktør

Eierstyring og selskapsledelse

Entra Eiendom AS «Selskapet» er eid av den norske stat gjennom Entra Holding AS. Eierskapet forvaltes av Nærings- og Fiskeridepartementet (NFD).

Ledelsen og styret i Entra Eiendom konsern («Entra», «Konsernet») vurderer årlig prinsippene for eierstyring og selskapsledelse og hvordan de fungerer i konsernet. Entra avlegger i samsvar med regnskapslovens paragraf 3–3b og den norske anbefalingen for eierstyring og selskapsledelse av 23. oktober 2012 en redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse. For ytterligere informasjon om anbefalingen utgitt av Norsk utvalg for eierstyring og selskapsledelse, se www.nues.no.

Det forekommer mindre avvik fra anbefalingen. Det vises til omtale under det enkelte punkt nedenfor. Årsaken er at staten er eeneier av selskapet.

1. REDEGJØRELSE FOR EIERSTYRING OG SELSKAPSLEDELSE

Eierstyring

NFDs forvaltning av statens eierskap er basert på allment aksepterte prinsipper for eierstyring og selskapsledelse og rollefordelingen mellom eier, styret og ledelsen i norsk selskapslovgivning. I tillegg har staten utarbeidet prinsipper for godt eierskap, som i det vesentlige harmonerer med NUES krav til åpenhet og informasjon om selskapet. Eierskapsmeldingens kapittel 5, Meld. St. 13 (2010–2011) oppsummerer statens eierskapspolitikk. Eier utpeker et styre som ivaretar aksjonærens interesser og selskapets behov for kompetanse, kapasitet og mangfold. For staten som eier er aktiv eierskapsutøvelse viktig med hensyn til å sette klare mål for selskapet. Videre må det være gode systemer for oppfølging av virksomhetens økonomi, samfunnsansvar og etisk forvaltning.

Styre og ledelse

Entras overordnede mål og strategi fastsettes av styret. Styregodkjente etiske retningslinjer ligger til grunn for Entras virksomhet, og danner grunnlag for god foretaksstyring. Retningslinjer, instruksjoner og fullmaktsstrukturer er tilgjengelig i Entras system for styrende dokumenter. Dette integrerer strategi, mål og overordnede prinsipper med rutiner og krav til dokumentasjon for stab og forretningsområder.

Entra har i 2013 gjennomført organisatoriske endringer for å styrke konsernets posisjon som det ledende kontoreiendoms-selskapet i Norge. Konsernet har innført en regionmodell med tydelig resultatansvar, etter en periode med funksjonsorganisering. Entra er delt inn i fire geografiske regioner/ virksomhetsområder: Region Oslo Sentrum, Region Stor-Oslo, Region Sør-Vest og Region Midt-Nord. Regionene støttes av sentrale forretningsfunksjoner innen Salg og Marked samt Prosjekt og Teknisk. De sentrale forretningsfunksjonene skal fungere som støttefunksjon for regionene og blant annet sikre en helhetlig markeds- og vekststrategi samt bistå med faglig og operativ støtte i prosjektarbeid. Det er etablert konsern- og støttefunksjoner innen økonomi og finans, juridisk, kommunikasjon og HR. Administrerende direktør har etablert fullmaktsstruktur i konsernet basert på styrets vedtak om fullmakter til administrerende direktør. Som et viktig verktøy for virksomhetsstyring benytter Entra balansert målstyring. Basert på konsernets strategi er det definert måleindikatorer som utgjør virksomhetens balanserte målekort. Det er etablert målekort for hvert virksomhetsområde og støttefunksjoner. Målene for konsernets arbeid med samfunnsansvar og miljø er inkludert i målekortene. Systemet gir grunnlag for ledelsens virksomhetsstyring og oppfølging av konsernet, samt virksomhetsrapporteringen til styret.

Samfunnsansvar og miljø

For statlige selskaper stilles det høye krav til ivaretagelse av samfunnsansvar. Entra har som ambisjon å være miljøledende, og dette setter målene for konsernets miljøarbeid. Entras miljøstrategi beskriver mål og fokusområder. Det er videre definert følgende viktige områder for konsernets arbeid med samfunnsansvar: Byutvikling, HMS, miljø og etikk. Samfunnsansvar er en integrert del av virksomhetsstyringen.

Entras arbeid med samfunnsansvar omfatter også leverandørene. Styret har vedtatt retningslinjer for samfunnsansvarlige innkjøp. Retningslinjene gir føringer for innkjøpsarbeidet i konsernet, der det skal utvises høy etisk standard, med konkurranse om leveransene og likebehandling av tilbyderne. Det gjennomføres årlig leverandørverifisering, der leverandørene må gjennomgå og akseptere konsernets retningslinjer for samfunnsansvarlige innkjøp for å kunne være leverandør til Entra. Entra har en ambisjon om ytterligere å styrke innkjøpskompetansen og bevisstheten rundt samfunns-

ansvarlige innkjøp. Kravene til samfunnsansvar og miljø skal være tydelige for konsernets leverandører. Miljøhensynet skal ivaretas både i produksjonen og i det ferdige produktet, og grunnleggende arbeidstakerrettigheter skal respekteres av leverandørleddene til Entra. Konsernets miljøkrav til leverandørene og dokumentet samfunnsansvarlige innkjøp er tilgjengelig på www.entra.no.

Etiske retningslinjer

Entras etiske retningslinjer beskriver hvorledes konsernets interesser skal behandles og den atferd som forventes av medarbeiderne, og gir veiledning og støtte til medarbeiderne i beslutninger og oppgaveløsning. Retningslinjene understøtter arbeidet med samfunnsansvar, og omhandler temaer som helse, miljø og sikkerhet og forretningsetikk, herunder korrupsjon og bestikkelser. De etiske retningslinjene ble sist oppdatert og godkjent av styret 10. november 2011. Det gjennomføres regelmessig obligatorisk opplæring i konsernets etiske retningslinjer med tilhørende dilemmatrening. Alle ansatte i Entra må årlig bekrefte at de har lest og er kjent med Entras etiske retningslinjer, som er tilgjengelige på www.entra.no.

Avvik fra anbefalingen: Ingen

2. VIRKSOMHET

I følge selskapets vedtekter skal Entra Eiendom AS eie, kjøpe, selge, drifte og forvalte fast eiendom og annen virksomhet som har sammenheng med dette. Selskapet kan investere i aksjer eller andeler og delta i selskaper med virksomhet som nevnt ovenfor. Selskapet skal drives etter forretningsmessige prinsipper.

Selskapets hovedformål er å tilby lokaler for å dekke statlige behov og å drive ut fra forretningsmessige prinsipper, på lik linje med private aktører i bransjen.¹

Konsernets strategi, verdigrunnlag og overordnede mål er klart definert. Entras forretningsidé er å utvikle, leie ut og forvalte attraktive og miljøledende lokaler samt utøve aktiv porteføljeforvaltning gjennom kjøp og salg av eiendommer. Strategien til Entra er å levere lønnsomhet og vekst, være ledende på kundeopplevd kvalitet, og være miljøledende i bransjen. Geografiske vekstområder er Oslo og omegn, Bergen, Stavanger og Trondheim. Se www.entra.no for en nærmere beskrivelse av konsernets strategi.

Avvik fra anbefalingen: Ingen

3. SELSKAPSKAPITAL OG UTBYTTE

Egenkapital

Entra skal opprettholde en egenkapital som er forsvarlig med hensyn til konsernets mål, strategi og ønsket risikoprofil. Konsernets egenkapital per 31.12.2013 var 7 993,4 NOKm (7 942,9), tilsvarende en egenkapitalandel på 30 prosent (30,8). Konsernets soliditet vurderes å være tilfredsstillende.

Utbytte

Styret fremmer forslag om utbytte for generalforsamlingen. Etter Aksjeloven § 20-4, 4. punkt er generalforsamlingen i statsaksjeselskaper ikke bundet av styrets forslag om utdeling av utbytte. Generalforsamlingen fastsetter utbyttet innenfor rammene av aksjelovens § 8-1.

Eier har fastsatt en utbyttepolitikk for Entra. Årlig utbytte skal utgjøre 50 prosent av konsernets resultat etter skatt og ikke-kontrollerende eierinteresser beregnet etter norsk regnskapslovgivning og god regnskapsskikk, eller tilsvare minimum 2 prosent av bokført egenkapital etter ikke-kontrollerende interesser i henhold til IFRS ved inngangen til regnskapsåret. Forventing om utbytte fra Entra Eiendom AS presenteres årlig i statsbudsjettet.

I statsbudsjettet for 2014 er det foreslått utbytte fra Entra Eiendom AS for regnskapsåret 2013 på 250 NOKm. I tillegg er det avsatt utbytte ved en privatisering på 650 NOKm.

Kapitalforhøyelse og kjøp av egne aksjer

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

Avvik fra anbefalingen: Ingen

4. LIKEBEHANDLING AV AKSJEIEIERE OG TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

Selskapets aksje eies av staten v/NFD via Entra Holding AS, og består av kun én aksjeklasse. Anbefalingens punkt knyttet til fravikelse av aksjonærenes fortrinnsrett ved kapitalforhøyelser, er ikke aktuell for selskapet. Entra er opptatt av åpenhet og varsomhet i forbindelse med transaksjoner hvor det foreligger forhold som kan bli oppfattet som nært, mellom selskapet og et styremedlem, ledende ansatte eller nærstående av disse. Styrets instruks regulerer styremedlemmenes rapporteringsplikt til selskapet om styreverv, roller og nærstående parter. Instruksen slår fast at et styremedlem eller administrerende direktør ikke må delta i behandlingen eller avgjørelsen av et spørsmål som har særlig betydning for ham/henne selv eller en nærstående, og som gir ham/henne en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styret har i tillegg vedtatt policy for transaksjoner med nærstående parter, som gir saksbehandlingsregler for denne type transaksjoner.

¹ St.meld. nr. 29 (2008-2009)

Konsernet har en rekke statlige leietakere. Leieavtalene er inngått på markedsmessige betingelser.

Avvik fra anbefalingen: Ingen

5. FRI OMSETTELIGHET

Etter anbefalingen skal selskapets aksjer i utgangspunktet være fritt omsettelige. Dette kravet er ikke relevant, ettersom Entra Eiendom AS er eid av Entra Holding AS som er 100 prosent eid av den norske stat.

I eierskapsmeldingen Meld. St. 13 (2010–2011) åpnet regjeringen for at selskapet kan finansiere egenkapitalbehovet i det private markedet. Dette kan innebære et statlig nedslag som ledd i en strukturell transaksjon og/eller en børsnotering. Regjeringen ba derfor Stortinget om fullmakt til å kunne børsnotere og/eller selge inntil 2/3 av aksjene i Entra/Entra Holding AS.

Stortinget vedtok 9. juni 2011 å gi regjeringen fullmakt til å redusere eierskapet i Entra Holding AS ned mot 33,4 prosent i forbindelse med et nedslag og/eller børsnotering av selskapet.

Ved behandlingen av tilleggsproposisjon til statsbudsjettet for 2014 Prop. 1 S Tillegg 1 og Innst. 8 S (2013–2014) fikk regjeringen fullmakt til å selge samtlige aksjer i Entra Holding AS.

Avvik fra anbefalingen: Ingen

6. GENERALFORSAMLING

Aksjelovens § 5–5 regulerer generalforsamling i aksjeselskaper.

Innkalling, dagsorden og saksdokumenter

Styret fastsetter tidspunkt for ordinær generalforsamling. Administrasjonen i Entra Eiendom AS utarbeider dagsorden og sakspapirer for generalforsamlingen i samsvar med selskapets vedtekter §§ 8 og 10, og forestår utsending av innkallingen. Innkallingen angir de saker som skal behandles. Innkalling sendes aksjonær, styrets leder, og selskapets revisor. Frist for påmelding til generalforsamlingen ble i 2013 satt så nært opp til generalforsamlingsdato som praktisk mulig.

Møteleder

Møteleder velges av generalforsamlingen. Styrets leder var møteleder under generalforsamlingen i 2013.

Møtedeltakelse

Styret i Entra Holding AS representerte aksjonæren Entra Holding AS i generalforsamlingen til Entra Eiendom AS. Styrets deltagelse i generalforsamlingen er avklart med eier. Selskapets revisor deltar fast i generalforsamlingen. Fra administrasjonen deltok administrerende direktør og økonomi- og finansdirektør.

7. VALGKOMITÉ

Entra Eiendom AS har ikke valgkomité. Styrets medlemmer oppnevnes av eier.

Avvik fra anbefalingen: Selskapet har ikke valgkomité da styrets medlemmer oppnevnes av eier.

8. BEDRIFTSFORSAMLING OG STYRE, SAMMENSETNING OG UAVHENGIGHET

Selskapet har ikke bedriftsforsamling.

Valg av styret

Eier velger gjennom generalforsamlingen fem til syv aksjonærvalgte styremedlemmer og herav styrets leder for en periode på to år. Styret ble valgt/gjenvallt på ordinær generalforsamling i 2012, med fem aksjonærvalgte medlemmer. Det ble ikke foretatt valg av nye styremedlemmer i 2013. Styret består i tillegg av to styremedlemmer som velges av og blant de ansatte, med tilsvarende funksjonsperiode som de aksjonærvalgte styremedlemmene.

Styrets sammensetning

Styrets har per utgangen av 2013 følgende sammensetning: Siri Hatlen (styrets leder), Martin Mæland (styrets nestleder), Arthur Sletteberg, Ingrid Tjøsvold, Kjell Bjordal, Tore Benediksen og Birthe Smedsrud Skeid. De to sistnevnte er valgt av og blant de ansatte. Kvinneandelen i styret er på ca. 43 prosent.

Det legges vekt på at det samlede styret har kompetanse innen styrearbeid og konsernets hovedvirksomhet for å bidra positivt til konsernets verdiskaping. I tillegg skal styret ha kapasitet til å utføre sine oppgaver. Deltagere i konsernledelsen er ikke medlem av styret.

Styrets uavhengighet

Alle aksjonærvalgte styremedlemmer anses som selvstendige og uavhengige av konsernets ledelse. Tilsvarende gjelder i forhold til vesentlige forretningsforbindelser og eier. Detaljert informasjon om styremedlemmene fremkommer av årsrapporten, samt er tilgjengelig på www.entra.no.

Avvik fra anbefalingen: Selskapet eies 100 prosent av den norske stat, og det er ikke aktuelt at styremedlemmer eier aksjer i selskapet.

9. STYRETS ARBEID

Styrets oppgaver

Styret skal styre og forvalte selskapet, herunder å fastsette selskapets overordnede strategi og målsettinger samt sørge for forsvarlig forvaltning og organisering av konsernets virksomhet. Styret skal videre føre tilsyn med den daglige ledelse og med konsernets virksomhet for øvrig. Styret skal fastsette

overordnede styrende dokumenter for konsernets virksomhet, herunder blant annet forretningsplan og investeringsrammer.

Styret skal holde seg orientert om konsernets økonomiske stilling og påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll og i overensstemmelse med gjeldende rettsregler. Styret plikter å påse at konsernet har systemer for etterlevelse av de til enhver tid gjeldende direktiver. Styret skal påse at konsernet har god intern kontroll og hensiktsmessige systemer for risikostyring i forhold til omfanget og arten av konsernets virksomhet.

Til styrets oppgaver hører å behandle alle saker som etter konsernets forhold er av uvanlig art eller stor betydning. Styret skal videre behandle saker som særskilt lovbestemmelse legger til styret.

Organisering av styrets arbeid

Styrets leder er møteleder. Styret har valgt en nestleder som fungerer som møteleder i tilfeller der styreleder ikke kan eller bør lede styrets arbeid. Det er utarbeidet en tematisk årsplan for styrets arbeid. Basert på årsplanen fastsetter styrets leder i samarbeid med selskapets administrerende direktør, endelig agenda for styremøtene. Det legges vekt på at styremøtene skal være godt forberedt, og at hele styret skal kunne delta i beslutningsprosessene. Administrerende direktør, CFO og juridisk direktør (styresekretær) deltar fast i styremøtene. Selskapets revisor deltar når årsregnskapet fastsettes eller i andre saker hvor revisors kompetanse er relevant.

Styret gjør en årlig evaluering av eget arbeid og arbeidsform, som gir grunnlag for å vurdere behovet for endringer og øvrige tiltak. Evalueringen inkluderer vurderinger av styrets kompetanse, samlet og for hvert enkelt styremedlem, og en vurdering av styrets samspill. Resultatene av evalueringen blir presentert for eier.

Instruks for administrerende direktør

Styret har vedtatt en instruks som regulerer administrerende direktørs oppgaver, samt forhold til styret. Administrerende direktør står for den daglige ledelse av selskapets virksomhet, og skal sørge for at styrets vedtak blir iverksatt, samt påse at selskapets ansatte og andre involverte parter får tilstrekkelig informasjon om styrets vedtak. Administrerende direktør har ansvaret for at styret får alle de opplysninger som er nødvendig for at styret skal kunne utøve sine oppgaver i henhold til enhver tid gjeldende lovkrav og fastsatt styreinstruks. Administrerende direktør skal hver måned, i møte eller skriftlig, gi styrets medlemmer informasjon om konsernets virksomhet, stilling og resultatutvikling.

Administrerende direktør plikter å informere styrets leder dersom han finner at det foreligger forhold som medfører at styret må behandle en sak og han skal underrette styret når forutsetningene for et tidligere vedtak som har betydning for driften, er vesentlig endret

Styreutvalg

Styret har etablert et revisjonsutvalg og et kompensasjonsutvalg. Styret har fastsatt instruks for utvalgenes arbeid, og disse er gjenstand for årlig revisjon. Revisjonsutvalget og kompensasjonsutvalget skal iht. instruksene ha to til tre aksjonærvalgte medlemmer fra det sittende styret. Utvalgenes medlemmer velges av styret for to år av gangen, og følger valgperioden til styret. Utvalgene bistår styret i forberedelse av saker, men beslutninger fattes av det samlede styret.

Revisjonsutvalget skal virke som et saksforberedende organ og støtte styret i utøvelse av sitt ansvar for regnskapsrapportering, revisjon, intern kontroll, etterlevelse av etiske retningslinjer og den samlede risikostyring. Styret velger to til tre medlemmer til revisjonsutvalget blant styrets medlemmer. Fra administrasjonen deltar CFO, konsernregnskapssjef og utvalgets sekretær fast. I tillegg deltar selskapets revisor. Administrerende direktør og andre fra administrasjonen møter ved behov. Revisjonsutvalget har en etablert møtekalender og møtes minst fem ganger året. I 2013 har det vært syv møter i revisjonsutvalget. Kompensasjonsutvalget har som formål å være et saksforberedende organ for styrets behandling av kompensasjonsspørsmål. Kompensasjonsutvalgets hovedoppgave er å forberede styrets behandling av saker tilknyttet administrerende direktørs lønns- og ansettelsesvilkår, samt justering av disse. Videre å forberede styrets behandling av prinsipielle spørsmål knyttet til lønnsnivå, resultatlønsordning, pensjonssystem/-vilkår, ansettelsesavtaler og lignende for konsernledelsen i Entra, samt øvrige forhold tilknyttet kompensasjon som er av særlig betydning for selskapets konkurranseposisjon, profil, rekrutteringsevne, omdømme m.v.

Kompensasjonsutvalget er sammensatt av styrets leder og et aksjonærvalgt styremedlem. Fra administrasjonen deltar CFO og administrerende direktør fast. Administrerende direktør deltar ikke ved behandling av hans personlige forhold. Selskapets HR-sjef deltar ved behov. Det er utarbeidet en møtekalender for kompensasjonsutvalgets arbeid, og utvalget møtes normalt tre til fire ganger årlig. Det er gjennomført tre møter i kompensasjonsutvalget i 2013.

Avvik fra anbefalingen: Ingen

10. RISIKOSTYRING OG INTERN KONTROLL

Styret er ansvarlig for å påse at virksomheten, finansiell rapportering og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Konsernets risikostyring skal støtte opp om konsernets strategiske og finansielle mål, og bidra til å unngå hendelser som kan være negative for konsernets drift og omdømme. Risikostyring og intern kontroll i Entra er beskrevet i konsernets system for styrende dokumenter.

Entra har et målrettet arbeid for kontinuerlig å styrke og systematisere intern kontroll knyttet til finansiell rapportering

og effektiv drift. Konsernet har en proaktiv tilnærming til risiko, og potensiell risiko skal identifiseres, vurderes, kvantifiseres og håndteres. Administrasjonen har etablert rutiner for å identifisere og håndtere den risikoeksponeringen virksomheten innebærer. Konsernet har utarbeidet et risikokart, der sentrale risiki vurderes å være: Kommersiell risiko, operasjonell risiko, prosjektrisiko samt forretnings- og strategisk risiko. Kommersiell risiko omfatter konsernets finansielle risiko og styres i henhold til besluttet finansstrategi med finansielle instrumenter som et av elementene for å håndtere risikoeksponeringen. Videre er konsernets kommersielle risiko knyttet til kontraktsinngåelser og reforhandlinger, som følges opp løpende. Operasjonell risiko håndteres gjennom rutiner for daglig drift, compliance og HMS-arbeid. Prosjektrisiko håndteres løpende gjennom prosjektenes levetid ved oppfølging av framdrift, økonomi og kontraktsforhold. Forretnings- og strategisk risiko omfatter blant annet den påvirkning politikk, reguleringer og eksterne engangshendelser kan ha på konsernet.

Rapportering

Til ledelsens oppfølging av virksomheten utarbeides risikomatriser innenfor hvert virksomhets- og støtteområde, som gir et overordnet risikobilde for konsernet. Konsernets økonomi følges opp med gjennomgang av regnskap mot tidligere perioder, budsjett og prognose, og det rapporteres på balanserte målekort innenfor alle virksomhets- og støtteområder. Konsernet har etablert systemer for håndtering og oppfølging av helse, miljø og sikkerhet som en integrert del av ledelsesrapporteringen.

Det er en årlig gjennomgang i styret av konsernets risiko og etablert intern kontroll som del av mål- og budsjettprosessen. I tillegg orienteres styret om utviklingen i konsernets risikobilde kvartalsvis gjennom virksomhetsrapporten. Ledelsens risikovurderinger og informasjon om tiltak, gir styret et godt grunnlag for å følge opp at konsernets risikohåndtering ivaretas tilfredsstillende. Risikostyring og intern kontroll er også tema i styrets revisjonsutvalg.

Oppfølging og kontroll over finansiell rapportering

Det er etablert rutiner for finansiell rapportering som innebærer gjennomgang av vesentlige vurderinger, avsetninger og periodiseringer på overordnet nivå ved kvartals- og årsavslutning. For vesentlige poster og ikke rutinemessige transaksjoner utarbeides det separate regnskapsnotater som godkjennes av CFO. Verdivurderingene av konsernets eiendommer er gjenstand for særskilt gjennomgang og oppfølging på ledernivå ved hver kvartalsavslutning. Det gjennomføres blant annet egne møter med de eksterne verdivurdererne, med særlig fokus på drøfting av markedssyn, risikoprising og dokumentasjon. Konsernets resultater følges opp månedlig mot budsjetter og prognoser oppdateres løpende.

Entra avstemmer og dokumenter alle balanseposter i konsernselskapene hvert kvartal. Balanseposter som gjeld,

bank, prosjekter og anleggsmidler er gjenstand for særskilt oppfølging. Prosjekter gjennomgås hvert kvartal av prosjekt- og regnskapsavdelingen i fellesskap for å kvalitetssikre bokføring, samt skatte- og avgiftsmessig behandling. Systemgenererte poster knyttet til gjeld og rentesikringer, avstemmes manuelt hver måned. Vesentlige resultatkontoer avstemmes hvert kvartal. Alle avstemminger blir gjennomgått og kvalitetssikret.

I forbindelse med kvartalsrapporteringen utfører konsernets ekstern revisor revisjons handlinger tilsvarende forenklet revisorkontroll, men uten bekreftelse.

Konsernets kvartalsrapport og årsregnskap gjennomgås av revisjonsutvalget i forkant av styrets behandling. Revisjonsutvalget gjennomgår årlig ekstern revisors revisjonsrapport, samt funn og vurderinger etter interims- og årsoppgjørrevisjon. Vesentlige forhold i revisors rapportering presenteres for det samlede styret.

Finansiell styring

Konsernet styres etter finansielle mål knyttet til blant annet avkastning på egenkapital, forvaltning av gjeldsporteføljen samt avkastning på eiendomsporteføljen. Det gjøres risikovurderinger og lønnsomhetsberegninger ved kjøp av eiendom og igangsettelse av byggeprosjekter iht. konsernets faste beregningsmodell og avkastningskrav. Nåverdien av byggeprosjektene overvåkes gjennom hele prosjektforløpet.

Som en del av risikostyringen i konsernet gjøres langsiktige framskrivninger av den finansielle utviklingen. Dette gjøres i en modell med detaljerte forutsetninger om virksomhetens resultatutvikling, kontantstrøm og balanse. Framskrivningene hensyntar forventet syklisk utvikling i makroøkonomien, finansielle parametere og eiendomsmarkedet. Det utarbeides scenarioer og simuleringer av ulike utviklingsbaner. Simuleringene gir styret og ledelsen et godt grunnlag for å overvåke utviklingen i sentrale balansenøkkeltall og kontantstrøm.

Kapitalallokering og risikoprofil er viktige styringsparametere for finansvirksomheten. Entras finanspolicy inneholder et rammeverk for løpende håndtering av konsernets finansielle risiko. Det er fastsatt prinsipper for opplåning, håndtering av likviditets- og renterisiko, samt kreditt- og motpartsrisiko. Konsernets modell for finansielle framskrivninger gir oppdaterte nøkkeltall, og disse er gjenstand for løpende overvåkning. Det er månedlig ledelsesrapportering iht. styringsrammene for finansvirksomheten, og til styret gjennom virksomhetsrapporten.

Det er etablert en systematisk oppfølging av den makroøkonomiske situasjonen og hvordan denne påvirker konsernets finansielle risiko. Basert på forventet utvikling i makroøkonomien og analyse av konsernets finansielle situasjon, drøftes forventet utvikling i korte og lange renter, strategi for renteposisjonering, kapitalbehov og planlagte finansieringsaktiviteter, samt muligheter i finansieringsmarkedet.

Det vises til beskrivelse i årsberetning for en grundig fremstilling av konsernets finansielle stilling og risikoaspekter.

Operasjonalisering av risikostyring og internkontroll

Administrasjonen definerer i samråd med revisjonsutvalget områder der konsernet skal utføre gjennomgang av interne kontroller. Det benyttes både interne og eksterne ressurser ved gjennomgangene. Resultatene av de viktigste gjennomgangene knyttet til intern kontroll presenteres årlig for revisjonsutvalget og styret. Styret blir forelagt plan for internkontroll.

Oppfølging av etiske retningslinjer og krav til samfunnsansvarlige innkjøp

Konsernet følger opp problemstillinger knyttet til etikk og samfunnsansvar. Miljøperspektivet er en integrert del av de vurderingene som gjøres blant annet i forbindelse med aktuelle investeringsobjekter. Det er utarbeidet egne krav til Entras leverandører gjennom dokumentet «samfunnsansvarlige innkjøp», og det gjennomføres en årlig leverandørverifisering for å sikre leverandørenes kjennskap til og etterlevelse av kontraktsvilkårene.

Som oppfølging av Entras krav til samfunnsansvar i leverandørleddet, gjennomfører konsernet leverandørrevisjoner på utvalgte prosjekter ved bruk av eksterne rådgivere. Revisjonene har blant annet fokus på Entras standardkrav til samfunnsansvar og leverandørenes oppfølging av disse, for eksempel knyttet til innkjøpsprosesser, miljøoppfølging og avfallssortering, og videre kontroll av lønns-, arbeids- og boforhold iht. lover og regler.

Intern kontroll knyttet til verdigrunnlag, etiske retningslinjer og samfunnsansvar er under utvikling, og implementeres i konsernets virksomheter fortløpende. Ledelsen arbeider løpende med å forebygge korrupsjon og uønskede hendelser, med fokus på Entras verdier og etiske retningslinjer. Systematisk opplæring i etiske retningslinjer og dilemmatrening for samtlige ansatte, har bidratt til ytterligere bevissthet blant Entras ansatte.

Juridiske direktør er mottaker av og følger opp meldinger under konsernets varslingsystem. Det fremkommer av de etiske retningslinjene hvordan ansatte kan rapportere om brudd på etiske retningslinjer eller gjeldende lov, og denne informasjonen er i tillegg tilgjengelig på intranett. De ansatte oppfordres om å varsle om kritikkverdige forhold. I tillegg til intern varslings har Entra etablert en ekstern varslingskanal til et advokatfirma, som kan motta varsel på konsernets vegne. Styret informeres årlig om evt. varslingsaker.

Avvik fra anbefalingen: Ingen

11. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Generalforsamlingen fastsetter årlig styrets godtgjørelse. For informasjon om godtgjørelse til styret i 2013, se note 25 i konsernregnskapet til Entra Eiendom AS. Godtgjørelsen til styret er ikke resultatavhengig og det er ikke utstedt opsjoner til styremedlemmene.

For omtale av styrets uavhengighet, se punkt åtte.

Avvik fra anbefalingen: Ingen

12. GODTGJØRELSE TIL LEDENDE ANSATTE

Retningslinjer for lederlønninger

Regjeringens retningslinjer – Holdning til lederlønn – fra 2006 ble erstattet med virkning fra 1. april 2011, i forbindelse med fremleggelsen av Meld. St. 13 (2010–2011) Aktivt eierskap og vedlegg nr. 1 Retningslinjer for ansettelsesvilkår for ledere i statlige foretak og selskaper. Hovedprinsippene for godtgjørelsesordninger i selskaper der staten er eier, er at lederlønningene skal være konkurransedyktige, men ikke lønnsledende sammenlignet med tilsvarende selskaper. Selskapene skal bidra til moderasjon i lederlønningene. Hovedelementet i godtgjørelsesordningen bør være den faste grunnlønnen. Retningslinjene sier videre at de enkelte elementer i en lønns-pakke må vurderes samlet, med fast lønn, eventuell variabel lønn og andre goder som pensjoner og sluttvederlag som en helhet. Det er hele styrets ansvar å fastsette retningslinjer for godtgjørelse til ledende ansatte.

Styrets erklæring vedrørende lederlønninger

Det ble i generalforsamlingen 27. juni 2011 foretatt vedtektsendring for Entra Eiendom AS for å sikre etterlevelse av regjeringens oppdaterte retningslinjer for godtgjørelse til ledende ansatte. Styret skal fra og med generalforsamlingen i 2012 fremlegge en erklæring om fastsettelse av lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte. Generalforsamlingen behandlet for første gang denne erklæringen i generalforsamlingen 14. mai 2012. Erklæringen for 2013 er tatt inn i note 25 i konsernets årsregnskap.

Lønnsfastsettelse og godtgjørelse til ledende ansatte

Administrerende direktørs årlige fastlønn fastsettes i samsvar med statens retningslinjer for lederlønninger. Administrerende direktør har ingen resultatlønnordning. Det skal inngås pensjonsavtale med innskuddspensjon for dekning utover 12G, som er i samsvar med statens retningslinjer for lederlønn. Styret er av den oppfatning at de samlede vilkår er i henhold til statens retningslinjer for lederlønn.

Styret vurderer administrerende direktørs betingelser én gang per år etter en innstilling fra styrets kompensasjonsutvalg.

Administrerende direktør konsulterer kompensasjonsutvalget i forbindelse med årlig lønnsjustering for konsernets ledergruppe. Det vises til punkt ni for omtale av styrets kompensasjonsutvalg.

De andre medlemmene i ledergruppen har en resultatlønnsordning med et øvre tak på 25 prosent av årslønn. Det foreligger ingen opsjonsordninger til ledende ansatte.

Godtgjørelse til konsernledelsen og styret er nærmere omtalt i note 25 til årsregnskapet.

Resultatlønn

Den generelle resultatlønnsordningen for ansatte i Entra er knyttet opp mot definerte mål for egenkapitalavkastning, eierkostnader, økonomisk leiepris, utleiegrad, kundetilfredshet og energiforbruk, samt fastsatte individuelle mål. Grad av måloppnåelse gjennom året fremkommer av konsernets virksomhetsrapportering. Samlet resultatlønn innenfor denne ordningen kan i et enkelt år maksimalt utgjøre 12,3 prosent av årslønn.

Avvik fra anbefalingen: Ingen

13. INFORMASJON OG KOMMUNIKASJON

Finansiell rapportering og kommunikasjon

Regnskapet utarbeides i samsvar med internasjonale regnskapsregler, International Financial Reporting Standards (IFRS). Rapporteringen skal tilfredsstillende lovpålagte krav, og gi tilstrekkelig informasjon slik at konsernets interessenter kan danne seg et mest mulig riktig bilde av virksomheten. Entra Eiendom AS har børsnoterte obligasjonslån og rapporterer iht. reglene i verdipapirhandelloven samt kravene som Oslo Børs stiller til selskaper med noterte obligasjonslån.

Konsernets delårsrapport for fjerde kvartal offentliggjøres i februar, mens årsregnskapet og styrets årsberetning behandles av styret i mars. Årsrapporten ferdigstilles og sendes aksjonær, samt gjøres tilgjengelig på Entras hjemmeside, i løpet av april. Utover dette rapporterer konsernet regnskaps-tall kvartalsvis. Kvartals- og årsresultater publiseres gjennom børs- og pressemeldinger. Konsernets rapport om samfunns-ansvar vil være integrert i årsrapporten for 2013. Finansiell kalender publiseres på Entras internettside, samt fremkommer av konsernets årsrapport.

Dialog med aksjeeierne

Konsernet anser det som svært viktig å informere eier om konsernets utvikling og økonomiske og finansielle status. Møter med representanter fra aksjonær og selskapet for presentasjon av års- og delårsregnskaper gjennomføres jevnlig. Fra selskapet deltar fast administrerende direktør og CFO. Det avholdes i tillegg møter med representanter fra aksjonær, styreleder og administrerende direktør.

Avvik fra anbefalingen: Ingen

14. OVERTAKELSE

Entra Holding AS eies 100 prosent av staten v/NFD. Eier kan ikke foreta aksjesalg i selskapet uten særskilt fullmakt fra Stortinget.

Avvik fra anbefalingen: Anbefalingens punkt 14 vurderes ikke å være relevant for selskapet

15. REVISOR

Konsernets revisor blir valgt av generalforsamlingen. Deloitte AS har vært konsernets revisor siden 2012.

Plan for revisors arbeid

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

Revisors forhold til styret

Revisor deltar på møtene i revisjonsutvalget, samt i styremøtet ved behandling og fastsettelse av årsregnskapet. Det gjennomføres årlig et møte mellom revisjonsutvalget og revisor og et møte mellom det samlede styret og revisor, uten konsernledelsens tilstedeværelse.

Revisors gjennomgang av konsernets interne kontroll og finansielle rapportering

Ved presentasjon av resultatene fra interimrevisjonen i revisjonsutvalget, fokuserer revisor på konsernets internkontroll, identifiserte svakheter og forslag til forbedringer. Revisor oppsummerer årlig revisjonens funn og vurderinger for konsernledelsen og revisjonsutvalget. Vesentlige forhold oppsummeres i styret.

Revisors uavhengighet

Revisor har i forbindelse med avgivelse av revisjonsberetningen for 2013 lagt fram en skriftlig erklæring på oppfyllelse av fastsatte uavhengighetskrav, jfr. revisorloven. Det gjøres videre en årlig vurdering av revisors uavhengighet i revisjonsutvalget. Styret har fastsatt retningslinjer for bruk av ekstern revisor som regulerer hvilke oppgaver revisor kan gjøre for konsernet i lys av uavhengighetskravet. Vesentlige oppgaver utover lovpålagt revisjon skal forhåndsgodkjennes i revisjonsutvalget. Administrasjonen informerer revisjonsutvalget om leverte tilleggstjenester fra ekstern revisor som fast sak på hvert møte.

Generalforsamling

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

Avvik fra anbefalingen: Ingen

Konsernregnskap

Entra Eiendom

OPPSTILLING TOTALRESULTAT 01.01.–31.12.

Alle beløp i NOKm

	Note	2013	2012
Leieinntekter	23	1 543,9	1 500,3
Andre driftsinntekter	24	31,5	32,4
Sum driftsinntekter		1 575,4	1 532,7
Vedlikehold		65,9	66,2
Driftsrelaterte kostnader	26	91,5	86,9
Andre eiendomskostnader	7, 10, 27	88,2	117,1
Administrative eierkostnader	25, 28	222,9	194,7
Sum driftskostnader		468,4	464,9
Resultat fra eiendomsdrift		1 107,0	1 067,8
Verdiendring investeringseiendommer	8	-495,1	129,0
Andel resultat i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	12, 13	235,5	508,7
Driftsresultat		847,4	1 705,5
Rente- og andre finansinntekter	4-3	109,9	98,2
Rente- og andre finanskostnader	4-3	-674,9	-690,2
Netto realiserte finansposter		-565,0	-591,9
Urealisert verdiendring finansielle instrumenter	4	183,7	-272,0
Netto finansposter		-381,3	-864,0
Resultat før skattekostnad		466,1	841,5
Skattekostnad	29	3,9	-103,8
Periodens resultat		470,0	737,8
Estimatawik pensjon	18	4,0	-48,3
Skattekostnad på utvidet resultat	29	1,1	-13,5
Periodens totalresultat		467,1	772,6
Periodens resultat tilordnes:			
Aksjonærene i morselskapet		453,4	703,3
Ikke-kontrollerende eierinteresser		16,6	34,5
Periodens totalresultat tilordnes:			
Aksjonærene i morselskapet		450,5	738,1
Ikke-kontrollerende eierinteresser		16,6	34,5
Resultat per aksje (NOKt)			
Videreført virksomhet			
Ordinært = Utvannet	32	453 395,1	4,9

Note 1 til 33 er en integrert del av konsernregnskapet.

BALANSE PER 31.12. – EIENDELER

Alle beløp i NOKm

	Note	31.12.2013	31.12.2012	01.01.2012
Anleggsmidler				
Andre immaterielle eiendeler	7	30,9	36,3	16,5
Sum immaterielle eiendeler		30,9	36,3	16,5
Investeringseiendommer				
Investeringseiendommer	3, 8	23 144,8	22 202,5	21 843,9
Eierbenyttet eiendom	10	6,7	5,8	6,0
Andre driftsmidler	10	30,5	26,2	25,4
Sum varige driftsmidler		23 182,0	22 234,5	21 875,3
Finansielle anleggsmidler				
Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	12, 13	1 128,3	1 100,3	502,0
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	31	–	6,7	14,2
Finansielle derivater	4-2	203,5	214,3	–
Andre langsiktig fordringer	14	742,8	1 129,5	1 107,5
Sum finansielle anleggsmidler		2 074,6	2 450,8	1 623,6
Sum anleggsmidler		25 287,5	24 721,5	23 515,4
Omløpsmidler				
Boliger for salg	9	227,0	120,2	–
Kundefordringer	15	27,9	20,1	34,5
Andre fordringer	15	538,1	49,9	105,6
Sum kortsiktige fordringer		793,0	190,2	140,1
Kontanter og bankinnskudd	16	177,4	64,8	48,3
Sum omløpsmidler		970,4	255,0	188,4
Investeringseiendom holdt for salg	8	388,2	734,2	36,5
Sum eiendeler		26 646,1	25 710,8	23 740,3

Note 1 til 33 er en integrert del av konsernregnskapet.

BALANSE PER 31.12. – EGENKAPITAL OG GJELD

Alle beløp i NOKm

	Note	31.12.2013	31.12.2012	01.01.2012
Egenkapital				
Innskutt egenkapital	17	1 414,2	1 414,2	1 414,2
Opptjent egenkapital	17	6 464,6	6 430,7	5 845,6
Ikke-kontrollerende eierinteresser		114,6	98,0	119,2
Sum egenkapital		7 993,4	7 942,9	7 379,0
Gjeld				
Rentebærende gjeld	20	11 799,4	9 736,5	9 086,3
Pensjonsforpliktelser	18	53,1	58,0	102,1
Utsatt skatt	29	2 463,9	2 472,7	2 347,6
Finansielle derivater	4-2	848,0	1 005,2	769,5
Øvrig gjeld og forpliktelser	19	126,6	126,5	63,8
Sum langsiktig gjeld		15 291,0	13 398,9	12 369,3
Leverandørgjeld og øvrig gjeld	21	457,6	378,9	374,4
Rentebærende gjeld	20	2 809,1	3 910,0	3 492,7
Forskuddsbetalinger og forpliktelser	22	95,0	80,1	124,9
Sum kortsiktig gjeld		3 361,7	4 369,0	3 992,0
Sum gjeld		18 652,7	17 767,9	16 361,3
Sum egenkapital og gjeld		26 646,1	25 710,8	23 740,3

Note 1 til 33 er en integrert del av konsernregnskapet.

Oslo, 31.mars 2014
Styret for Entra Eiendom AS



Siri Hatlen
Styrets leder



Martin Mæland
Styrets nestleder



Ingrid Tjøsvold
Styremedlem



Arthur Sletteberg
Styremedlem



Kjetil Bjordal
Styremedlem



Tore Benediktsen
Styremedlem



Birthe Smedsrud Skeid
Styremedlem



Klaus-Anders Nysteen
Administrerende direktør

EGENKAPITALOPPSTILLING

Alle beløp i NOKm

	Innskutt egenkapital	Opptjent egenkapital	Sum majoritet	Ikke-kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
Total egenkapital 31.12.2011	1 414,2	5 858,0	7 272,2	119,2	7 391,4
Prinsippendring se note 2		-12,4	-12,4		-12,4
Egenkapital 01.01.2012	1 414,2	5 845,6	7 259,7	119,2	7 379,0
Totalresultat		738,1	738,1	34,5	772,6
Utbetalt utbytte		-137,0	-137,0		-137,0
Endring ikke-kontrollerende eierinteresser		-15,9	-15,9	-55,7	-71,7
Egenkapital 31.12.2012	1 414,2	6 430,7	7 844,9	98,0	7 942,9
Totalresultat		450,5	450,5	16,6	467,1
Utbetalt utbytte		-416,6	-416,6		-416,6
Egenkapital 31.12.2013	1 414,2	6 464,6	7 878,8	114,6	7 993,4

Note 1 til 33 er en integrert del av konsernregnskapet.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Alle beløp i NOKm

	Note	2013	2012
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	33	1 213,8	1 366,1
Betalte renter lån fra finansinstitusjonerr		-694,6	-679,0
Betalte gebyrer lån		-10,8	-31,1
Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter		508,4	656,0
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler		596,3	185,7
Salg av virksomhet, netto likviditet	11	0,1	28,0
Utbetaling ved kjøp av investeringseiendom	8	-592,1	-396,0
Utbetaling ved påkostning av investeringseiendom	8	-998,0	-1 067,1
Utbetaling ved kjøp immaterielle eiendeler og andre driftsmidler	7, 10	-101,8	-103,6
Utbetaling ved investering i boliger for salg		-106,8	-24,2
Innbetaling fra lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	31	-5,2	7,7
Utbetaling ved investering i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		-	-191,0
Utbytte fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	12, 13	207,4	322,3
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-999,7	-1 238,2
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	20	7 770,0	4 380,0
Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld	20	-6 509,5	-2 662,6
Innbetaling ved opptak av ny kortsiktig gjeld	20	2 642,0	3 200,0
Utbetaling ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	20	-2 882,0	-4110,0
Utbetaling ved kjøp av ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-71,7
Utbetaling av utbytte	17	-416,6	-137,0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		603,9	598,8
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		112,6	16,5
Beholdning kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse		64,8	48,3
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	16	177,4	64,8

Note 1 til 33 er en integrert del av konsernregnskapet.

Noter

NOTE 1 – GENERELL INFORMASJON

Entra Eiendom AS ble etablert 01.07.2000. Entra driver utvikling, utleie, forvaltning, drift, kjøp og salg av fast eiendom i Norge. Entra er blant landets største eiendomskonsern, med en total eiendomsportefølje på 1 218 040 kvm og forvaltningsareal på 1 018 143 kvm. Økonomisk utleiegrad i forvaltningsporteføljen er ved årslutt 95,8 prosent. Entrass hovedkontor ligger i Oslo. Regionkontorene er lokalisert i Oslo, Bergen og Trondheim.

Alle aksjene i selskapet eies av staten ved Nærings- og Fiskeridepartementet gjennom Entra Holding AS. Styret består av fem eiervalgte og to ansattevalgte representanter. Entra opererer i direkte konkurranse med private aktører på forretningsmessige vilkår.

Konsernet har 81 prosent (81 prosent) offentlige leietakere per 31.12.2013.

Konsernregnskapet ble vedtatt av selskapets styre 31.03.2014.

NOTE 2 – REGNSKAPSPRINSIPPER

BASISPRINSIPPER

Konsernregnskapet er utarbeidet i samsvar med International Financial Reporting Standards (IFRS) og fortolkninger fra IFRS fortolkningskomité (IFRIC), som fastsatt av EU, samt de ytterligere norske opplysningskrav som følger av regnskapsloven.

Konsernregnskapet er utarbeidet basert på historisk kost prinsippet med følgende modifikasjoner: investeringseiendommer til virkelig verdi og finansielle eiendeler og forpliktelser vurdert til virkelig verdi. Finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi inkluderer konsernets langsiktige låneforpliktelser tatt opp til fast rente og derivater.

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med IFRS krever at ledelsen gjør vurderinger og tar forutsetninger. Videre krever anvendelse av konsernets 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 virkningen over inneværende og fremtidige perioder. Det er i note 3 redegjort for regnskapsmessige poster med vesentlig innhold av skjønnsmessige vurderinger.

Konsernregnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift.

Konsernet har i 2013 tatt i bruk følgende nye og endrede standarder:

Det er ingen nye eller endrede IFRS'er eller IFRIC-fortolkninger som er trådt i kraft for 2013-årsregnskapet som har en vesentlig betydning for konsernregnskapet.

Følgende endringer i standarder med virkning for Entrass konsernregnskap er implementert med virkning for 2013:

IAS 19 Ytelser til ansatte

Standarden ble endret i juni 2011. Endringen medfører at alle estimatavik føres i utvidet resultat etterhvert som disse oppstår (ingen korridor), en umiddelbar resultatføring av alle kostnader ved tidligere perioders pensjonsopptjening og at man erstatter rentekostnader og forventet avkastning på pensjonsmidler med et netto rentebeløp som beregnes ved å benytte diskonteringsrenten på netto pensjonsforpliktelse (eiendel). Konsernet har anvendt den reviderte standarden fra og med 01.01.2013 med omarbeidelse av sammenlignbare tall med implementeringseffekt per 01.01.2012. Implementering av den nye standarden medførte en økning i pensjonsforpliktelsen med 17,3 NOKm, reduksjon av utsatt skatt med 4,8 NOKm og en nettoeffekt på egenkapitalen med 12,4 NOKm. Anvendelse av den nye standarden medførte reduserte administrative eierkostnader for 2012 med 0,4 NOKm, økte rentekostnader med 1,9 NOKm og et estimatavvik etter skatt innregnet i utvidet resultat med 34,8 NOK.

Nye og endrede standarder tatt i bruk av konsernet, men som ikke har påvirkning på regnskapet på nåværende tidspunkt:

IFRS 10 Konsernregnskap

Standarden er basert på dagens prinsipper om å benytte kontrollbegrepet som det avgjørende kriteriet for å bestemme om et selskap skal inkluderes i konsernregnskapet til morselskapet. Standarden gir utvidet veiledning til vurderingen av om kontroll er til stede i de tilfeller hvor dette er vanskelig. Standarden er ikke forventet å ha vesentlige konsekvenser for konsernet. Konsernet anvender standarden for regnskapsperioder som begynner 01.01.2013, selv om EU ikke krever den anvendt før 01.01.2014.

IFRS 11 Felleskontrollert virksomhet

Standarden erstatter IAS 31 «Andeler i felleskontrollert virksomhet» og SIC 13 «Felleskontrollerte foretak – ikke-monetære overføringer fra deltakere». IFRS 11 har to hovedkategorier av felles kontroll: felles drift og felles virksomhet. Det vil ikke lenger være tillatt å anvende proporsjonal konsolidering (bruttometoden). For felleskontrollert virksomhet skal egenkapitalmetoden benyttes. For samarbeid som klassifiseres som felles drift, skal partene innregne sine rettigheter i eienheter og forpliktelser som inngår i samarbeidet. Underliggende substans og ikke formell struktur vil være avgjørende for klassifiseringen. Standarden forventes ikke å gi vesentlige endringer for konsernet. Konsernet anvender standarden for regnskapsperioder som begynner 01.01.2013, selv om EU ikke krever den anvendt før 01.01.2014.

IFRS 12 Noteopplysninger om investeringer i andre enheter

Standarden inneholder opplysningskravene for økonomiske interesser i datterselskaper, felleskontrollert virksomhet, tilknyttede selskaper, selskaper for særskilte formål «SPE» og andre ikke-balanseførte selskaper. Konsernet anvender standarden for regnskapsperioder som begynner 01.01.2013, selv om EU ikke krever den anvendt før 01.01.2014.

IFRS 13 Måling av virkelig verdi

Standarden definerer hva som menes med virkelig verdi når begrepet benyttes i IFRS, gir en enhetlig beskrivelse av hvordan virkelig verdi skal bestemmes i IFRS og definerer hvilke tilleggsopplysninger som skal gis når virkelig verdi benyttes. Standarden utvider ikke omfanget av regnskapsføring til virkelig verdi, men gir veiledning om anvendelsesmetode der bruken allerede er påkrevd eller tillatt i andre IFRS'er. Konsernet benytter virkelig verdi som målekriterium for visse eiendeler og forpliktelser. Konsernet anvender IFRS 13 for regnskapsperioden som begynner 01.01.2013. Standarden har ikke noen konsekvens for balanseførte størrelser per 31.12.2013.

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

Følgende standarder, endringer og fortolkninger til eksisterende standarder er offentliggjort og vil være obligatoriske for konsernets årsregnskap som begynner 01.01.2014 eller senere, uten at konsernet har valgt tidlig anvendelse med effekt for regnskapet 2013.

IAS 1 Presentasjon av finansregnskap

Standarden er endret og medfører at poster i utvidet resultat skal deles inn i to grupper, de som senere skal eller er forventet omklassifisert over resultatet og de som ikke gjør det. Endringen påvirker ikke hvilke poster som skal inkluderes i utvidet resultat.

IFRS 9 Finansielle Instrumenter

IFRS 9 ble utgitt i november 2009 og oktober 2010, og erstatter de deler av IAS 39 som omhandler regnskapsføring, klassifisering og måling av finansielle instrumenter. Etter IFRS 9 skal finansielle eiendeler deles inn i to kategorier basert på målemetode: de som er målt til virkelig verdi og de som er målt til amortisert kost. Klassifiseringsvurdering gjøres ved første gangs regnskapsføring. Klassifiseringen vil avhenge av konsernets forretningsmodell for å håndtere sine finansielle instrumenter og karakteristikkene ved de kontraktsfestede kontantstrømmene fra instrumentet. For finansielle forpliktelser er kravene i hovedsak lik IAS 39. Hovedendringen, i de tilfeller hvor man har valgt virkelig verdi for finansielle forpliktelser, er at den delen av en endring i virkelig verdi som skyldes endring i konsernets egen kreditrisiko føres over utvidet resultat i stedet for i resultatregnskapet, dersom dette ikke medfører en periodiseringsfeil i resultatmålingen. Konsernet planlegger å anvende IFRS 9 når standarden trer i kraft og er godkjent av EU. Standarden trer i kraft for regnskapsperioder som begynner 01.01.2018 eller senere. Konsernet vil også se på konsekvensene av de gjenstående delfasene av IFRS 9 når disse er sluttført av IASB. Konsernet har ennå ikke vurdert hele virkningen av IFRS 9.

IFRIC 21 Særavgifter

IFRIC 21 regulerer regnskapsføringen av forpliktelser til å betale særavgifter. Fortolkningen gjelder ikke skatt på inntekt. Fortolkningen presiserer hva som er den hendelsen som gir opphav til en regnskapsmessig forpliktelse. Konsernet er ikke pliktig til å betale vesentlige særavgifter, så påvirkningen på regnskapet vil være uvesentlig.

For øvrig er det ingen andre IFRS'er eller IFRIC-fortolkninger som ikke er trådt i kraft som forventes å ha en vesentlig påvirkning på regnskapet.

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 virkningen av potensielle stemmerettigheter som kan utøves eller konverteres på balansedagen.

Konsernet vurderer også om det foreligger kontroll der man ikke har mer enn 50 prosent av stemmerettene, men likevel i praksis er i stand til å styre finansielle og operasjonelle retningslinjer (såkalt faktisk kontroll). Faktisk kontroll kan oppstå i situasjoner hvor øvrige stemmeretter er spredt på et stort antall eiere som ikke realistisk er i stand til å organisere sin stemmegivning. I vurderingen av faktisk kontroll tillegges det faktum at konsernet kan velge det styret de ønsker avgjørende vekt.

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 som innebærer kjøp av en virksomhet. Vederlaget som er ytt måles til virkelig verdi av overførte eiendeler, egenkapitalinstrumenter som utstedes, pådratte forpliktelser ved overføring av kontroll og direkte kostnader forbundet med selve oppkjøpet. Inkludert i vederlaget er også virkelig verdi av alle eiendeler eller forpliktelser som følge av avtale om betinget vederlag.

Identifiserbare oppkjøpte eiendeler, overtatt gjeld og betingede forpliktelser regnskapsføres til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Utgifter knyttet til virksomhetssammenslutningen kostnadsføres når de påløper.

Dersom summen av vederlaget, balanseført beløp av ikke-kontrollerende eiere og virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet av tidligere eierinteresser overstiger virkelig verdi av identifiserbare nettoeiendeler i det oppkjøpte selskapet, balanseføres differansen som goodwill. Er summen lavere enn selskapets nettoeiendeler, resultatføres differansen umiddelbart.

Betinget vederlag måles til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Etterfølgende endringer i virkelig verdi av det betingede vederlaget resultatføres eller føres som en endring i det utvidete resultatregnskapet dersom det betingede vederlaget klassifiseres som en eiendel eller gjeld. Det foretas ikke ny verdimåling av betingede vederlag klassifisert som egenkapital, og etterfølgende oppgjør føres mot egenkapitalen.

Ved kjøp av datterselskaper som ikke innebærer virksomhet som definert i IFRS 3, for eksempel kjøp av et datterselskap

som kun består av en bygning, vil anskaffelsen regnskapsmessig behandles som et kjøp av eiendeler. Anskaffelseskost fordeles i slike tilfeller på de individuelle identifiserbare eiendelene og forpliktelsene på grunnlag av deres relative virkelige verdi på kjøpstidspunktet. Utgifter knyttet til transaksjonen kapitaliseres på eiendommen. I slike tilfeller avsettes ikke for utsatt skatt (jfr. unntaksbestemmelse i IAS 12).

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

Transaksjoner med ikke-kontrollerende eiere

Transaksjoner med ikke-kontrollerende eiere i datterselskaper behandles som egenkapitaltransaksjoner. Ved kjøp av aksjer fra ikke-kontrollerende eiere føres forskjellen mellom vederlaget og aksjenes forholdsmessige andel av balanseført beløp av nettoeiendeler i datterselskapet mot egenkapitalen til mor-selskapets eiere. Gevinst eller tap ved salg til ikke-kontrollerende eiere føres tilsvarende mot egenkapitalen.

Når konsernet ikke lenger har kontroll måles eventuell gjenværende eierinteresse til virkelig verdi med endring over resultatet. Virkelig verdi utgjør deretter anskaffelseskost for den videre regnskapsføring, enten som investering i tilknyttet selskap, felleskontrollert virksomhet eller finansiell eiendel. Beløp som tidligere er ført i utvidet resultat relatert til dette selskapet behandles som om konsernet hadde avhendet underliggende eiendeler og gjeld. Dette vil kunne innebære at beløp som tidligere er ført i utvidet resultat reklassifiseres til resultatet.

Felleskontrollert virksomhet

Felleskontrollert virksomhet er selskaper hvor konsernet har felles kontroll med andre og hvor konsernet gjennom en avtale mellom partene sikrer at strategiske beslutninger av finansiell og driftsmessig karakter skal være enstemmige. Dette gjelder selskaper hvor det gjennom aksjonæravtaler er avtalt felles kontroll med virksomheten. Konsernets andel i felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter egenkapitalmetoden. Regnskapsprinsipper i felleskontrollerte virksomheter endres når dette er nødvendig for å oppnå samsvar med konsernets regnskapsprinsipper.

Gevinst eller tap ved salg av eiendeler til felleskontrollert virksomhet resultatføres for den del som kan tilskrives andre eiere (utenfor konsernet) i den felleskontrollerte virksomheten. Ved kjøp av eiendeler fra felleskontrollert virksomhet vil gevinst eller tap først resultatføres når eiendelen selges ut av konsernet. Tap resultatføres umiddelbart dersom transaksjonen indikerer reduksjon i netto salgsverdi på omløpsmidler eller verdifall på anleggsmidler.

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 på kjøpstidspunktet til anskaffelseskost og deretter etter egenkapitalmetoden. Investeringer i tilknyttet selskap inkluderer merverdier og 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. Konsernets andel av utvidet resultat i det tilknyttede selskapet føres i utvidet resultat i konsernet og tillegges også balanseført beløp for investeringene. Konsernet resultatfører ikke andel av underskudd hvis dette medfører at balanseført beløp av investeringen blir negativt (inklusive usikrede fordringer på enheten), med mindre konsernet har pådratt seg forpliktelser eller foretatt betalinger på vegne av det tilknyttede selskapet.

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 regnskapene i de tilknyttede selskapene endret for å oppnå samsvar med konsernets regnskapsprinsipper. Gevinster og tap ved utvanning av eierandeler i tilknyttede selskaper er resultatført.

Når konsernet ikke lenger har betydelig innflytelse måles eventuell gjenværende eierinteresse til virkelig verdi med endring over resultatet. Virkelig verdi utgjør deretter anskaffelseskost for den videre regnskapsføring som finansiell eiendel. Beløp som tidligere er ført i utvidet resultat relatert til dette selskapet behandles som om det tilknyttede selskapet hadde avhendet underliggende eiendeler og gjeld. Dette vil kunne innebære at beløp som tidligere er ført i utvidet resultat reklassifiseres til resultatet. Ved reduksjon av eierandel i tilknyttet selskap hvor konsernet opprettholder betydelig innflytelse, reklassifiseres også en forholdsmessig andel av beløp som tidligere er ført i utvidet resultat til resultatet.

VALUTA

Konsernets presentasjonsvaluta er NOK. Dette er også morselskapets og alle datterselskapenes funksjonelle valuta.

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, om-

regnes til valutakursen på balansetidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden.

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

Investerings eiendommer eies med tanke på å oppnå lang-siktig avkastning fra leieinntekter og verdistigning. Eiendommene som brukes av konsernet er skilt ut og vurdert som varige driftsmidler. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi, basert på markedsverdier som estimeres av uavhengige verdivurderere. Gevinst eller tap som følge av endringer i markedsverdi av investerings eiendom resultatføres løpende og er presentert på egen linje etter resultat fra eiendomsdrift.

Ved første gangs måling balanseføres eiendommens kostpris, hvilket inkluderer direkte transaksjonskostnader som dokumentavgift og andre offentlige avgifter, juridiske honorarer og due diligence kostnader. Transaksjonskostnader knyttet til eiendommer anskaffet gjennom virksomhetsoverdragelse (som definert i IFRS 3) kostnadsføres.

Påfølgende utgifter legges til investerings eiendommens balanseførte verdi, når det er sannsynlig at fremtidige økonomiske fordeler tilknyttet utgiften vil tilflyte konsernet og utgiften kan måles pålitelig. Øvrige vedlikeholdskostnader føres over resultatet i den perioden utgiften pådras. Ved salg av investerings eiendom inntektsføres differansen mellom netto vederlag og balanseført verdi.

Investerings eiendommer verdsettes ved hver regnskapsavleggelse. Verdien estimeres av uavhengige verdivurderere. 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 markeds-transaksjoner med liknende eiendommer i det samme geografiske området.

Endringer i virkelig verdi resultatføres som «verdiendring på investerings eiendom».

Eiendom der konsernet er involvert i bygging og/eller oppgradering av offentlig infrastruktur, og hvor konsernet drifter og vedlikeholder infrastruktur for en periode, regnskapsføres ikke infrastrukturen i konsernets regnskap, men behandles som en finansiell eller immaterielle eiendel, avhengig av om konsernet er offentlig forpliktet til å betale/garantere kontantstrømmer. I de tilfeller der konsernet har en kontraktfestet rettighet til å motta et bestemt beløp eller annen finansiell eiendel fra det offentlige, mot å bygge/oppgradere og senere vedlikeholde/drifte eiendelen i en bestemt tidsperiode, regnskapsføres eiendelen som en finansiell fordring etter IAS 39. I de tilfeller der konsernet har en rettighet til å fakturere brukere av en offentlig eiendel som er bygd/oppgradert av aktøren, og som aktøren må vedlikeholde og drifte i en bestemt periode, regnskapsføres rettigheten som en immateriell eiendel etter IAS 38. Totalt inntektsført beløp vil variere (betinget av) med bruken av eiendelen. Konsernet har tre eiendommer som regnskapsføres som finansielle fordringer etter IFRIC 12.

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 som ikke kvalifiserer som investeringseiendom 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 utskiftede deler resultatføres. Øvrige 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.

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

Anleggsmidler holdt for salg og avvirket virksomhet

Anleggsmidler og grupper av anleggsmidler og gjeld er klassifisert som holdt for salg hvis deres balanseførte verdi vil bli gjenvunnet gjennom en salgstransaksjon i stedet for via fortsatt bruk. Dette er ansett oppfylt bare når salg er høyst sannsynlig og anleggsmidlet (eller grupper av anleggsmidler og gjeld) er tilgjengelig for umiddelbart salg i dets nåværende form. Ledelsen må ha til hensikt å selge eiendommen og forventer salget gjennomført innen ett år fra balansedagen.

Anleggsmidler og grupper av anleggsmidler og gjeld klassifisert som holdt for salg måles til den laveste verdien av tidligere balanseført verdi og virkelig verdi fratrukket salgskostnader. For investeringseiendom som klassifiseres som holdt for salg måles disse til virkelig verdi på samme måte som for andre investeringseiendommer.

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.

Anlegg under utførelse

Salg av eiendomsprosjekter regnskapsføres til kostpris og presenteres som varelager. Salgssum inntektsføres ved overlevering. Ved kontrakt om tilvirkning og salg hvor design og fremdrift er særskilt fremforhandlet med kjøper foretas inntektsføring i samsvar med IAS 11 etter løpende avregningsmetode.

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 konsernets 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 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.

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

Software/programvare

Kjøpt software/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 software/programvare kostnadsføres etter hvert som de påløper.

Utviklingsprosjekter

Aktiviteter knyttet til anvendelse av kunnskap på en plan eller relatert til et konsept eller prosjekt før bruk/produksjon kommer i gang anses som utviklingsaktiviteter som skal balanseføres som en immateriell eiendel når konsernet vurderer det som sannsynlig at det vil genereres netto økonomiske fordeler av den opparbeidede kunnskapen. Utgifter som balanseføres som utviklingsprosjekt er direkte henførbare utgifter relatert til utviklingen av den nye kunnskapen.

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 som 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 INSTRUMENTER

Et finansielt instrument er definert som enhver kontrakt som fører til både en finansiell eiendel for ett foretak og en finansiell forpliktelse eller et egenkapitalinstrument for et annet foretak. Finansielle instrumenter innregnes på handelsdagen, det vil si den dagen da konsernet er forpliktet til å kjøpe eller selge eiendelen.

Finansielle eiendeler er klassifisert i følgende kategorier: til virkelig verdi over resultatet, utlån og fordringer og tilgjengelig for salg. Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet består av eiendeler holdt for handelsformål og inkluderer derivater. Utlån og fordringer består av noterte ikke-derivative eiendeler med betalinger som er faste eller lar seg fastsette. Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg består av eiendeler som er utpekt som tilgjengelig for salg eller som ikke faller inn under noen av de andre kategoriene, herunder mindre aksjeinvesteringer.

Finansielle forpliktelser er klassifisert som finansielle forpliktelser til virkelig verdi over resultatet og finansielle forpliktelser til amortisert kost. Finansielle forpliktelser til virkelig verdi over resultatet består av lånefinansiering som er klassifisert til virkelig verdi på opptakstidspunktet (virkelig verdi opsjonen) og derivater. Finansielle forpliktelser til amortisert kost består av forpliktelser som ikke faller inn under kategorien til virkelig verdi over resultatet.

Klassifiseringen av de finansielle eiendelene og forpliktelsene gjøres basert på egenskapene og formålet til det finansielle instrumentet og besluttet på tidspunktet for førstegangs innregning. Entra har for å unngå regnskapsmessig misforhold benyttet virkelig verdi opsjonen for konsernets langsiktige lånefinansiering tatt opp til fast rente knyttet til anskaffelse av investeringseiendommer som regnskapsføres til virkelig verdi. Gjeld klassifisert til virkelig verdi over resultatet vil typisk være gjeld tatt opp for anskaffelse av investeringseiendommer regnskapsført til virkelig verdi.

Kundefordringer og andre finansielle fordringer

Kundefordringer og andre finansielle fordringer klassifiseres som utlån og fordringer og måles ved første gangs balanseføring til virkelig verdi, med etterfølgende måling til amortisert kost. Renteelementet er sett bort fra dersom det er uvesentlig. 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. Kundefordringer og andre finansielle fordringer klassifiseres som omløpsmidler med mindre de forfaller mer enn tolv måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som finansielle anleggsmidler.

Konter og kontantekvivalenter

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

Finansielle derivater

Konsernet bruker derivater til styring av renterisiko. Derivater regnskapsføres første gang på dato for avtaleinngåelse til virkelig verdi, og i etterfølgende perioder til virkelig verdi. Gevinst eller tap ved revurdering til virkelig verdi resultatføres. Løpende betalinger vises som rente- og andre finanskostnader. Verdiendringer presenteres i linjen «verdiendring finansielle instrumenter».

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. Derivatene klassifiseres i balansen som langsiktig eller kortsiktig basert på om oppgjørstidspunktet for derivatene forventes å skje før eller senere enn 12 måneder fra balansedato.

Leverandørgjeld og andre ikke rentebærende finansielle forpliktelser

Leverandørgjeld og andre ikke rentebærende finansielle forpliktelser klassifiseres som finansielle forpliktelser til amortisert kost og måles til virkelig verdi ved første gangs balanseføring, med etterfølgende måling til amortisert kost i henhold til den effektive rentemetoden. Renteelementet er sett bort fra dersom det er uvesentlig.

Rentebærende gjeld

Rentebærende gjeld som tilfredsstiller kriteriene bruk av virkelig verdi opsjonen i IAS 39 klassifiseres i kategorien til virkelig verdi over resultat. Entra benytter virkelig verdi opsjonen i forbindelse med rentebærende gjeld tatt opp med fast rente for anskaffelse av investeringseiendommer. Rentebærende gjeld regnskapsføres til virkelig verdi når utbetaling av lånet finner sted. I etterfølgende perioder regnskapsføres lån til virkelig verdi over resultatet og presenteres på linjen for netto finansposter. I resultatet vises ordinære rentekostnader som del av netto finansposter.

Rentebærende gjeld tatt opp med flytende rente klassifiseres som finansielle forpliktelser til amortisert kost og måles til virkelig verdi ved første gangs balanseføring, med etterfølgende måling til amortisert kost i henhold til den effektive rentemetoden.

Rentebærende gjeld klassifiseres som kortsiktig gjeld dersom gjelden forfaller mindre enn 12 måneder fra balansedato.

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, med fradrag for virkelig verdi av pensjonsmidlene. Brutto pensjonsforpliktelse er beregnet av uavhengige aktuarer ved bruk av en lineær opptjeningsmetode («unit credit method»). Bruttoforpliktelsen diskonteres til nåverdi ved bruk av renten på obligasjoner med fortrinnsrett som har forfall tilnærmet likt den relaterte pensjonsforpliktelsen.

Endringer i pensjonsplanens ytelser resultatføres løpende i resultatregnskapet.

Gevinster og tap som oppstår ved rekalkulering av forpliktelsen som følge av ny informasjon eller endringer i de aktuarmessige forutsetningene, føres mot egenkapitalen via utvidet resultat i den perioden de oppstår.

Sluttvederlag er vederlag som blir betalt når ansettelsesforhold avsluttes av konsernet før det normale tidspunktet for pensjon-

ering 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 består av betalbar skatt og utsatt skatt. Skatt blir resultatført, bortsett fra når den relaterer seg til poster som er ført over utvidet resultat eller direkte mot egenkapitalen. Hvis det er tilfelle, blir skatten også ført over utvidet resultat eller direkte mot egenkapitalen.

Det er ved bruk av gjeldsmetoden 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 virksomhets-sammenslutning, 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 balansedagen, og som antas å skulle benyttes når den utsatte skattefordelen realiseres eller når den utsatte skatten gjøres opp.

Utsatt skatt beregnes og avsettes eller nedsettes ved verdijustering av investeringseiendom med nominell skattesats 27 prosent fra 31. desember 2013. For investeringseiendom som er kjøpt gjennom kjøp av aksjer i eiendomsselskaper eller som ikke er anskaffet gjennom en virksomhetssammenslutning, vil grunnlaget for beregning av utsatt skatt ved verdi-regulering være eiendommens skattemessige verdi.

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. Det beregnes heller ikke en forpliktelse ved utsatt skatt ved førstegangsinngregning av eiendeler eller forpliktelser ved kjøp av datterselskaper som ikke er en virksomhetssammenslutning.

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 sannsynlig-
hetsovervekt for at forpliktelsen vil komme til oppgjør i form

av en overføring av økonomiske ressurser, og forpliktelsens størrelse kan estimeres med tilstrekkelig grad av pålitelighet. Det avsettes ikke for fremtidige driftstap.

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

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

INNTEKTSFØRING

Driftsinntekter består av husleieinntekt og andre driftsinntekter. Gevinst ved salg av eiendom presenteres som en del av verdiendringen. I leieinntekter resultatføres virkelig verdi av vederlaget som mottas for tjenester innenfor konsernets ordinære virksomhet. Leieinntektene er presentert netto etter fradrag for merverdiavgift, rabatter og avslag. Felleskostnader blir balanseført sammen med a-konto innbetalinger fra leietakerne og har således ingen resultateffekt. Avregning av felleskostnader skjer etter balansedagen.

Leieinntekter inntektsføres over utleieperioden. Om det er avtalt leiefritak eller gitt kompensasjon til leietaker i forbindelse med inngåelse av leiekontrakt, blir kostnadene eller leietapet fordelt over leieperioden og beregnet netto leie inntektsført med like beløp. Periodisert leietap eller kostnad presenteres under andre fordringer.

Leiekontrakter som termineres vurderes individuelt. Frikjøp regnskapsføres som inntekt i perioden fra avtalen inngås frem til dato for terminering.

LEIEAVTALER

Leieavtaler der en vesentlig del av risiko og avkastning knyttet til eierskap fortsatt ligger hos utleier, klassifiseres som operasjonelle leieavtaler. Leiebetaling ved operasjonelle avtaler (med fradrag for eventuelle økonomiske incentiver fra utleier) kostnadsføres lineært over leieperioden.

Leieavtaler knyttet til varige driftsmidler hvor konsernet i hovedsak innehar all risiko og avkastning knyttet til eierskapet, blir klassifisert som finansielle leieavtaler. Finansielle leieavtaler blir ved leieperiodens begynnelse regnskapsført til det laveste av driftsmiddelets virkelige verdi og minsteleiens nåverdi.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet med basis i den indirekte metoden. Dette innebærer at man i oppstillingen tar utgangspunkt i konsernets resultat for skatt for å kunne

presentere kontantstrømmer tilført fra henholdsvis ordinær drift, investeringsvirksomheten og finansieringsvirksomheten. Utbytte betalt til eier og til ikke-kontrollerende interesser er presentert under finansieringsaktiviteter.

UTBYTTE

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

NOTE 3 – VIKTIGE REGNSKAPSESTIMATER OG SKJØNNMESSIGE VURDERINGER

Virkelig verdi på investeringseiendommer

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

Det foretas verddivurderinger av alle eiendommene hvert kvartal av to eksterne verddivurderere. Verdifastsettelse pr 31.12.2013 ble innhentet fra Akershus Eiendom AS og DTZ Realkapital Verddivurdering AS. Hovedsakelig benyttes kontantstrømsmetoden i verdsettelsen hvor fremtidig kontantstrøm neddiskonteres over en analyseperiode basert på en vurdert diskonteringsfaktor og tillegges en terminalverdi ved analyseperiodens slutt. Fremtidig kontantstrøm beregnes av kontantstrøm fra inngåtte leiekontrakter samt fremtidig kontantstrøm basert på en forventet markedsleie ved utløpet av kontraktsperioden. Virkelig verdi på investeringseiendommen påvirkes således hovedsakelig av forventet markedsleie, diskonteringsfaktor og inflasjon. Markedsleie for den enkelte eiendom vurderes på basis av eiendommens lokalisering, standard og sammenlignbare kontraktssigneringer i området. Diskonteringsfaktoren som benyttes i kontantstrømsmodellen for kontraktsperioden baseres i hovedsak på en vurdering av den enkelte leietakers soliditet og klassifisering. Etter utløpet av kontraktsperioden diskonteres kontantstrømmen basert på en diskonteringsfaktor som hensyntar risiko knyttet til utleie og beliggenhet. Vurdering av inflasjon tar utgangspunkt i konsensus fra et utvalg banker og offentlig statistikk.

I forbindelse med verddivurderingene mottar verddivurdererne komplett oversikt over alle leiekontraktene på eiendommene, areallister og oversikter over ledige lokaler på den enkelte eiendom, samt oppdatert informasjon i alle pågående prosjekter. I tillegg foretas det løpende muntlige og skriftlige avklaringer av evt. uklare forhold knyttet til eiendommene/prosjektene og leiekontraktene. Konsernets ledelse gjennomfører interne kontroller for å sikre at all relevant informasjon er inkludert i verddivurderingene.

Verddivurdererne 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 markedisleiene), 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. Videre vurderes hver enkelt eiendom opp mot nylig omsatte eiendommer i samme segment (beliggenhet, type eiendom, leietakersammensetning etc).

Tabellen nedenfor viser i hvor stor grad eiendomsporteføljens verdi påvirkes av endring i inflasjon, markedisleie, diskonteringsatser (renter), exityield (markedsyield), under forutsetning av at alle andre faktorer er uendret.

Endringsvariabel	Endring i %	Verdiendring (NOKm)*
Inflasjon	+ 1,00	258,2
Markedsleie	+ 10,00	1 911,0
Diskonteringsatser	+ 0,25	-654,4
Exit yield	+ 0,25	-439,9

* Beregninger foretatt av DTZ Realkapital Verdivurdering AS i forbindelse med verdivurderingene per 31.12.2013

Virkelig verdi på finansielle forpliktelser

Konsernet verdsetter gjeld inngått med fast rente og finansielle derivater til virkelig verdi i konsernets balanse. Konsernets rentebærende gjeld måles til virkelig verdi med verdsettelsesmetoder hvor alle parametre som har vesentlig påvirkning på fastsetelsen av virkelig verdi, er observerbare enten direkte eller indirekte.

Virkelig verdi av obligasjonsgjeld inngått med fast rente er fastsatt lik ligningskurser (fastsatt av et utvalg utpekt av Norges Fondsmeglerforbund, www.nfmf.no) for både børsnotert og unotert obligasjonsgjeld.

Virkelig verdi av sertifikatlån er vurdert til å være lik nominell verdi på grunn av kort tid til forfall. For ytterligere informasjon om hvordan konsernet verdsetter sine finansielle eiendeler og forpliktelser, se note 4-2.

Balanseført verdi av finansielle forpliktelser klassifisert til virkelig verdi over resultatet ville ha økt med 300,3 NOKm eller redusert med 301,1 NOKm ved et parallelt skift i markedsrenten på henholdsvis +/- 1 prosentpoeng.

Pensjoner

Nåverdien av pensjonsforpliktelsene avhenger av flere ulike faktorer som er bestemt av en rekke aktuariemessige forutsetninger. Forutsetningene som benyttes ved beregning av netto pensjonskostnad (inntekt) inkluderer diskonteringsrenten. Endringer i disse forutsetningene vil påvirke balanseført verdi av pensjonsforpliktelsene.

Konsernet bestemmer egnet diskonteringsrente ved utgangen av hvert år. Det er renten som brukes til å beregne nåverdien av fremtidige estimerte utgående kontantstrømmer som

kreves for å gjøre opp pensjonsforpliktelsene. Ved fastsettelse av egnet diskonteringsrente, ser konsernet hen til renten på foretaksobligasjoner av høy kvalitet eller obligasjoner med fortrinnsrett som har forfall tilnærmet likt den relaterte pensjonsforpliktelsen. Per 31.12.2013 er diskonteringsrenten fastsatt basert på obligasjoner med fortrinnsrett.

Hvis en diskonteringsrente som avviker +/-0,5 prosent fra ledelsens estimer benyttes, ville balanseført verdi på pensjonsforpliktelsen blitt 11,1 NOKm lavere eller 11,2 NOKm høyere.

Se note 18 for ytterligere informasjon om pensjoner og estimer.

Estimatusikkerhet IFRIC 12

IFRIC 12 regulerer oppføringen av offentlig infrastruktur av private aktører på oppdrag fra det offentlige. Videre driftes infrastrukturen av det private over en viss periode, hvor det offentlige kontrollerer residualverdien. For Entra gjelder dette tre eiendommer.

I beregningen av fordringen benyttes estimer som heftes med usikkerhet. Estimatusikkerheten relaterer seg til fremtidige leieinnbetalinger. Videre er det usikkerhet knyttet til de objektspesifikke estimatene på fremtidige eierkostnader, investeringer og utkjøpsklausuler.

NOTE 4 – FINANSIELL RISIKOSTYRING

Alle beløp i NOKm

Styringsstruktur, eksponering og rapportering

Styret i Entra Eiendom AS har definert rammer for den finansielle eksponering i konsernet gjennom finansdirektivet. Finansdirektivet regulerer følgende:

- Ansvarsfordeling for den finansielle styringen
- Overordnede rammer for finansiell eksponering, samt prinsipper for håndtering av disse
- Prinsipper for opplåning
- Definerer hvordan finansiell risiko skal beregnes og nøkkelkontroller som må finne sted for å sikre tilfredsstillende risikohåndtering.
- Krav til rapportering og oppfølging. Konsernets samlede finansielle risikoeksponering rapporteres regelmessig til styret.

Det foreligger en ansvars- og fullmaktsmatrise for Finansområdet, som definerer fullmakter til den daglige håndtering av finanstransaksjoner innenfor det overordnede rammeverk for finansiell styring.

Konsernet skal sikre en tilfredsstillende operasjonell risikostyring og internkontroll gjennom tydelige ansvarsområder og arbeidsdeling. Rutinene er særlig knyttet til håndtering av

finansiell eksponering samt ansvarsdeling mellom de ulike rollene i treasuryavdelingen og avdelingens finanssystemer. Det foreligger en instruks for håndtering av finansiell eksponering, som omfatter sjekklister knyttet til kontroll av løpende transaksjoner.

Entra har etablert et internt finansråd som er et forum for oppdatering og diskusjon omkring den makroøkonomiske situasjonen og drøfting av konsernets finansielle risiko og muligheter. Som en del av risikostyringen i konsernet gjøres langsiktige framskrivninger av den finansielle utviklingen. Dette gjøres i en modell med detaljerte forutsetninger om virksomhetens resultatutvikling, kontantstrøm og balanse. Framskrivningene hensyntar forventet syklisk utvikling i makroøkonomien, finansielle parametere og eiendoms-markedet. Det utarbeides scenarioer og simuleringer av ulike utviklingsbaner. Simuleringene skal gi styret og ledelsen et godt grunnlag for å overvåke utviklingen i sentrale nøkkeltall og kontantstrøm.

Konsernets finansstrategi skal sikre konsernets finansielle fleksibilitet og at det oppnås konkurransedyktige finansielle betingelser. Konsernet er eksponert for finansiell risiko og har definert følgende relevante risikoområder:

- Likviditets-/refinansieringsrisiko
- Kapitalforvaltning og soliditet
- Renterisiko
- Kreditt-/motpartsrisiko
- Valutarisiko

Likviditetsrisiko

Med likviditetsrisiko menes risiko for at konsernet ikke kan oppfylle sine finansielle forpliktelser ved forfall og at finansiering ikke er tilgjengelig til en rimelig kostnad. Konsernet søker å begrense likviditetsrisiko gjennom:

- krav til kommitert kapital for dekning av refinansieringsbehov
- krav til gjennomsnittlig kredittløpetid
- bruk av ulike kredittmarkeder og motparter
- spredt utløpsprofil for konsernets finansiering

Kapitalforvaltning og soliditet

Hovedformålet for konsernets styring av kapitalstrukturen er å opprettholde en god balanse mellom gjeld og egenkapital for å maksimere verdien av aksjene i selskapet, samtidig som man opprettholder en god kredittrating og lånebetingelser hos långivere som reflekterer virksomhetens risikoprofil. Konsernet har definert et målsatt intervall for egenkapitalandel over konjunktursyklusen til 25–35 prosent. Dette impliserer at konsernet normalt vil styre etter intervallets middelværdi for egenkapitalandel på 30 prosent. Konsernet har covenants i sine låneavtaler som stiller krav til soliditet.

Renterisiko

Renterisiko oppstår i forbindelse med at låneporteføljens eksponeringer i renteinstrumenter blir påvirket av forandringer i markedsrentene. Renterisiko gir utslag i konsernets kontantstrøm og i markedsverdier av konsernets gjeld. Formålet med håndteringen av konsernets renterisiko er å sikre at konsernet oppnår balanse mellom ønsket rentekostnad og renterisiko. Konsernets renterisiko styres gjennom krav til rentebinding for minimum 60 prosent av låneporteføljen, gjennomsnittlig durasjon i intervallet 2–5 år og diversifisering av utløpsprofil for rentebinding.

Kreditt- og motpartsrisiko

Stabil, forutsigbar og langsiktig fremmedkapitaltilgang er virksomhetskritisk for Entra. Entra vurderer at kreditors evne til å opptre forutsigbart og langsiktig ofte er betinget av kreditors kredittverdighet. Konsernet ønsker av denne grunn at konsernets kreditorer skal ha en god kreditt-kvalitet, og det er etablert grenseverdier for kredittrating for konsernets kreditorer. Kredittrating for konsernets finansielle motparter overvåkes fortløpende.

Valutarisiko

Konsernet skal ikke påta seg valutarisiko og per 31.12.2013 har konsernet ingen valutaeksponering.

Finansielle covenants

Det foreligger covenants i konsernets banklåneavtaler knyttet til verdjustert egenkapitalandel (VEK), rentedekningsgrad (ICR) og finansierungsgrad eiendommer (LTV). Per 31.12.2013 er konsernet ikke i brudd med covenantskrav.

Det er ikke covenantskrav knyttet til konsernets obligasjons- eller sertifikatlån.

Forfallsoversikt over alle finansielle forpliktelser

31.12.2013

Gjenværende periode

	Under 3 mnd	4–12 mnd	1–2 år	2–4 år	4–6 år	6–8 år	8–10 år	Over 10 år	Sum
Rentebærende banklån - hovedstol	-	-	1 215,0	2 790,0	240,0	195,0	-	495,0	4 935,0
Rentebærende banklån - estimerte renter	33,7	100,9	130,2	114,6	37,0	31,1	20,1	30,9	498,5
Obligasjoner - hovedstol	-	1 142,5	1 200,0	1 600,0	1 700,0	700,0	500,0	1 100,0	7 942,5
Obligasjoner - estimerte renter	50,7	251,6	259,5	432,8	292,2	181,4	151,6	355,7	1 975,6
Sertifikatlån - hovedstol	800,0	850,0	-	-	-	-	-	-	1 650,0
Sertifikatlån - estimerte renter	18,0	19,2	-	-	-	-	-	-	37,2
Finansielle instrumenter - rentederivater-estimert rente	54,3	110,2	151,8	229,3	119,2	23,6	-33,1	-95,5	559,8
Leverandørgjeld	290,0	-	-	-	-	-	-	-	290,0
Andre finansielle forpliktelser	58,3	-	-	-	-	-	-	-	58,3
Sum	1 304,9	2 474,5	2 956,6	5 166,7	2 388,4	1 131,0	638,6	1 886,1	17 946,9

31.12.2012

Gjenværende periode

	Under 3 mnd	4–12 mnd	1–2 år	2–4 år	4–6 år	6–8 år	8–10 år	Over 10 år	Sum
Rentebærende banklån - hovedstol	-	2 000,0	-	2 795,0	295,0	-	195,0	507,0	5 792,0
Rentebærende banklån - estimerte renter	41,6	125,9	116,8	184,3	50,7	38,4	27,9	47,2	632,8
Obligasjoner - hovedstol	-	-	1 425,0	1 200,0	1 600,0	500,0	-	1 100,0	5 825,0
Obligasjoner - estimerte renter	21,6	209,4	226,8	294,8	191,7	127,9	101,6	406,6	1 580,5
Sertifikatlån - hovedstol	982,0	908,0	-	-	-	-	-	-	1 890,0
Sertifikatlån - estimerte renter	31,6	27,0	-	-	-	-	-	-	58,7
Finansielle instrumenter - rentederivater-estimert rente	27,5	178,5	160,9	292,8	197,3	98,3	11,2	-89,7	876,8
Leverandørgjeld	191,4	-	-	-	-	-	-	-	191,4
Andre finansielle forpliktelser	79,8	-	-	-	-	-	-	-	79,8
Sum	1 375,4	3 448,9	1 929,5	4 766,9	2 334,7	764,6	335,8	1 971,1	16 926,9

Tabellen baserer seg på udiskonterte kontraktuelle kontantstrømmer. Forfallsanalyse er satt opp basert på tidligste mulige innløsning for de instrumentene hvor motparten har valgmuligheter i forhold til innløsningsstidspunkt. Estimerte rentekostnader er basert på den løpende rentesats for det enkelte lån/instrument per balansedagen. For å håndtere konsernets likviditetsrisiko har konsernet tilgjengelige ubenyttede trekkrettigheter hos norske og internasjonale banker, samt tilgjengelige likvide instrumenter.

Ubenyttede trekkrettigheter

Løpetid

31.12.2013	Under 3 mnd	4–12 mnd	1–2 år	2–4 år	4–6 år	6–8 år	8–10 år	Over 10 år	Sum
Ubenyttede trekkfasiliteter mor	-	-	250,0	2 410,0	700,0	-	-	-	3 360,0
Ubenyttede trekkfasiliteter døtre	-	-	-	-	-	65,0	-	-	65,0
Sum ubenyttete trekkfasiliteter	-	-	250,0	2 410,0	700,0	65,0	-	-	3 425,0

Ubenyttede trekkrettigheter

Gjenværende periode

31.12.2012	Under 3 mnd	4–12 mnd	1–2 år	2–4 år	4–6 år	6–8 år	8–10 år	Over 10 år	Sum
Ubenyttede trekkfasiliteter mor	-	-	-	1 500,0	2 455,0	-	-	-	3 955,0
Ubenyttede trekkfasiliteter døtre	-	-	-	60,0	-	-	65,0	-	125,0
Sum ubenyttete trekkfasiliteter	-	-	-	1 560,0	2 455,0	-	65,0	-	4 080,0

Konsernet hadde per 31.12.2013 frie likvide midler på 142,2 NOKm (31,7 NOKm). Se note 16.

Renterisiko

Konsernets gjeld er sikret med fastrente (62 prosent av gjelden). Konsernet benytter ulike derivatinstrumenter for å tilpasse porteføljen til den valgte rentebinding. Valg av rentebindingsprofil baseres på en vurdering av virksomhetens finansielle styrke og mulighet til å generere langsiktig stabil kontantstrøm.

Per 31.12.2013 var vektet gjennomsnittlig durasjon for gjeld sikret til fast rente gjennom rentederivater 3,0 år (3,2 år). Konsernets gjennomsnittrente er 4,47 prosent (5,13 prosent) per 31.12.2013.

Tabellen under viser nominell verdi av utestående kort og langsiktig rentebærende gjeld inkludert derivatposisjoner.

Konsernets forfallsstruktur for nominell renteeksponering

Per 31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2017	31.12.2019	31.12.2021	31.12.2023	31.12.2023+	Sum
Løpetid	Opptil 1 år	1–2 år	2–4 år	4–6 år	6–8 år	8–10 år	Over 10 år	
Andel	38 %	5 %	13 %	22 %	15 %	2 %	4 %	100 %
Beløp	5 565,5	750,0	1 852,0	3 250,0	2 250,0	350,0	510,0	14 527,5

Per 31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2016	31.12.2018	31.12.2020	31.12.2022	31.12.2022+	Sum
Løpetid	Opptil 1 år	1–2 år	2–4 år	4–6 år	6–8 år	8–10 år	Over 10 år	
Andel	39 %	4 %	15 %	14 %	18 %	5 %	6 %	100 %
Beløp	5 215,0	600,0	2 020,0	1 832,0	2 450,0	650,0	760,0	13 527,0

Sensitivitetsanalyse markedsrenter

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

31.12.2013	Sum endring i resultat (etter skatt) *	Endring i konsernets rentekostnad (årlig)	Endring virkelig verdi obligasjonslån og derivater (etter skatt)
Markedsrenter øker med 1 prosentpoeng	269,6	-30,8	300,3
Rentebærende lån	123,3	-60,3	183,6
Derivater	146,3	29,6	116,7
Markedsrenter faller med 1 prosentpoeng	-270,4	30,8	-301,1
Rentebærende lån	-123,3	60,3	-183,6
Derivater	-147,1	-29,6	-117,5

31.12.2012	Sum endring i resultat (etter skatt) *	Endring i konsernets rentekostnad (årlig)	Endring virkelig verdi obligasjonslån og derivater (etter skatt)
Markedsrenter øker med 1 prosentpoeng	283,0	-33,1	316,1
Rentebærende lån	81,3	-62,0	143,4
Derivater	201,7	29,0	172,7
Markedsrenter faller med 1 prosentpoeng	-303,4	33,1	-336,5
Rentebærende lån	-81,3	62,0	-143,4
Derivater	-222,1	-29,0	-193,2

* Et positivt tall uttrykker en økning av resultat etter skatt.

Nøkkeltall knyttet til konsernets finansielle instrumenter	2013	2012
Nominell verdi av rentederivater på balansedagen**	13 554,5	14 087,0
hvorav		
– Fast til flytende swapper**	3 992,5	3 075,0
– Flytende til flytende swapper	0,0	700,0
– Flytende til fast swapper	9 512,0	8 612,0
– Opsjoner eller opsjonsrelaterte produkter	50,0	1 700,0
Intervall faste rentesatser	Fra 2,377 % til 5,950 %	Fra 2,94 % til 5,950 %
Flytende rente basis	NIBOR	NIBOR
Snitt fastrente ekskl. kontrakter med fremtidig start	4,67 %	4,92 %
Snitt fastrente inkl. kontrakter med fremtidig start	4,49 %	4,66 %
Virkelig verdi av derivater på balansedagen (NOKm)	644,5	790,8
Endring i virkelig verdi av banklån gjennom året	0,0	-136,2
Endring i virkelig verdi av obligasjonslån gjennom året	38,5	-98,2
Endring i virkelig verdi av rentederivater gjennom året	146,4	-21,4
Over-/underkurs låneopptrekk	-1,2	-16,1
Sum endring virkelig verdi finansielle instrumenter	183,7	-272,0

**Inkludert i volum for renteswapper (rentebytteavtaler) er 3 993 NOKm (3 075 NOKm) som er swapper knyttet til konsernets utstedte fastrente-obligasjoner. Slike obligasjoner swappes til flytende rente for å sikre fleksibilitet til å styre konsernets rentebinding uavhengig av obligasjonslånene. Reelt volum som benyttes til rentebinding er derfor 9 562 NOKm (10 312 NOKm). Av dette er 9 512 NOKm (8 612 NOKm) rene renteswapper, mens 50 NOKm (1 700 NOKm) er renteopsjoner eller opsjonsrelaterte produkter. Opsjonsrelaterte produkter er benyttet for enten å legge et tak på deler av konsernets fremtidige rentekostnader eller å redusere løpende rente i porteføljen ved å utstede opsjoner innenfor en begrenset risiko for konsernet. De fleste opsjonsrelaterte avtalene er vanlige renteswapper der banken har en opsjon på å forlenge forfallsdatoen på kontraktene.

NOTE 4-1 – KATEGORIER AV FINANSIELLE INSTRUMENTER

Alle beløp i NOKm

31.12.2013	Utlån og fordringer	Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	Sum		Finansielle forpliktelser til virkelig verdi over resultatet		Finansielle forpliktelser til amortisert kost	Sum
			Holdt for omsetning			Holdt for omsetning	Øremerket ved førstegangs innregning		
Eiendeler					Forpliktelser				
Finansielle investeringer									
– aksjer	–	0,6	–	0,6	Rentebærende langsiktig gjeld	–	3 365,7	8 435,0	11 800,7
– andre finansielle fordringer	742,3	–	–	742,3	Rentebærende kortsiktig gjeld	–	2 357,7	450,0	2 807,7
Finansielle derivater	–	–	203,5	203,5	Finansielle derivater	848,0	–	–	848,0
Kundefordringer	27,9	–	–	27,9	Leverandørgjeld	–	–	290,0	290,0
Andre kortsiktige fordringer	538,1	–	–	538,1	Annen kort gjeld	–	–	58,3	58,3
Konter og kontant-ekvivalenter	177,4	–	–	177,4					
Sum finansielle eiendeler	1 485,7	0,6	203,5	1 689,7	Sum finansielle forpliktelser	848,0	5 723,5	9 233,3	15 804,8

31.12.2012	Utlån og fordringer	Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	Sum		Finansielle forpliktelser til virkelig verdi over resultatet		Finansielle forpliktelser til amortisert kost	Sum
			Holdt for omsetning			Holdt for omsetning	Øremerket ved førstegangs innregning		
Eiendeler					Forpliktelser				
Finansielle investeringer									
– aksjer	–	0,4	–	0,4	Rentebærende langsiktig gjeld	–	3 194,5	6 542,0	9 736,5
– andre finansielle fordringer	1 129,1	–	–	1 129,1	Rentebærende kortsiktig gjeld	–	1 910,0	2 000,0	3 910,0
Finansielle derivater	–	–	214,3	214,3					
Kundefordringer	20,1	–	–	20,1	Derivater	1 005,2	–	–	1 005,2
Andre kortsiktige fordringer	49,9	–	–	49,9	Leverandørgjeld	–	–	191,4	191,4
Konter og kontant-ekvivalenter	64,8	–	–	64,8	Annen kort gjeld	–	–	79,8	79,8
Sum finansielle eiendeler	1 263,9	0,4	214,3	1 478,6	Sum finansielle forpliktelser	1 005,2	5 104,5	8 813,1	14 922,8

NOTE 4-2 – OPPLYSNING OM VIRKELIG VERDI

Alle beløp i NOKm

Bank- og obligasjonsgjeld med flytende rente vurderes til amortisert kost.

Virkelig verdi av obligasjonsgjeld tatt opp med fast rente er fastsatt lik ligningskurser (fastsatt av et utvalg utpekt av Verdi-papirforetakenes Forbund, www.vpff.no) for både børsnotert og unotert obligasjonsgjeld.

Virkelig verdi av sertifikatlån er vurdert til å være lik amortisert kost på grunn av kort tid til forfall.

Finansielle derivater måles til virkelig verdi ved bruk av verdsettelsesmetoder der vesentlige parametere er innhentet fra kvoterte markedsdata.

Konsernet benytter følgende hierarki for å fastslå og opplyse om virkelig verdi for finansielle instrumenter basert på verdsettelsesteknikk:

Nivå 1: Kvoterte (ujusterte) priser i aktive markeder for identiske eiendeler og forpliktelser.

Nivå 2: Andre teknikker hvor alle parametre som har vesentlig påvirkning på fastsettelsen av virkelig verdi, er observerbare enten direkte eller indirekte.

Nivå 3: Verdsettelsesteknikker som benytter parametre som har vesentlig påvirkning på verdsettelsen, men som ikke er observerbare.

Finansielle eiendeler målt til virkelig verdi	31.12.2013	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Finansielle eiendeler målt til virkelig verdi med verdiendring over resultat				
- Derivater	203,5	-	203,5	-
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg				
- Egenkapitalinstrumenter	0,6	-	-	0,6
Sum	204,0	-	203,5	0,6

Finansielle forpliktelser målt til virkelig verdi	31.12.2013	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Finansielle forpliktelser målt til virkelig verdi med verdiendring over resultat				
- Derivater	848,0	-	848,0	-
- Banklån	-	-	-	-
- Obligasjoner	4 073,5	-	4 073,5	-
- Sertifikater	1 650,0	-	1 650,0	-
- Annet	-	-	-	-
Sum	6 571,5	-	6 571,5	-

Finansielle eiendeler målt til virkelig verdi	31.12.2012	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Finansielle eiendeler målt til virkelig verdi med verdiendring over resultat				
- Derivater	214,3	-	214,3	-
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg				
- Egenkapitalinstrumenter	0,4	-	-	0,4
Sum	214,6	-	214,3	0,4

Finansielle forpliktelser målt til virkelig verdi	31.12.2012	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Finansielle forpliktelser målt til virkelig verdi med verdiendring over resultat				
- Derivater	1 005,2	-	1 005,2	-
- Banklån	-	-	-	-
- Obligasjoner	3 194,5	-	3 194,5	-
- Sertifikater	1 890,0	-	1 890,0	-
- Annet	20,0	-	-	20,0
Sum	6 109,7	-	6 089,7	20,0

Opplysning virkelig verdi finansielle eiendeler regnskapsført til amortisert kost

	2013		2012	
	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi
Lån til tilknyttede selskaper	–	–	6,7	6,7
Finansiell fordring tjenesteutsettingsordninger (IFRIC 12)	1 285,0	1 122,0	1 296,7	1 122,6
Kundefordringer	27,9	27,9	20,1	20,1
Utgående balanse	1 312,9	1 149,9	1 323,5	1 149,5

Virkelig verdi tilsvarer bokført verdi for lån til felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper, da renten justeres løpende og det ikke er identifisert endringer i kredittmargin. Kundefordringer har kort tid til forfall og virkelig verdi vil tilsvare bokført verdi. For tjenesteutsettingsfordringer er virkelig verdi satt lik gjennomsnittet av de to eksterne verdsetternes anslag på virkelig verdi for de aktuelle eiendommene, se note 3.

Opplysning virkelig verdi finansielle forpliktelser regnskapsført til amortisert kost

Forskjellen mellom virkelig verdi og amortisert kost på rentebærende gjeld tatt opp med flytende rente fremgår av note 20. Andre finansielle forpliktelser er kortsiktige og forskjellen mellom virkelig verdi og amortisert kost er marginal.

NOTE 4–3 – FINANSPOSTER

Alle beløp i NOKm

	2013	2012
Renteinntekter*	108,5	98,2
Andre finansinntekter	1,4	0,0
Sum rente- og andre finansinntekter	109,9	98,2
Rentekostnader	686,9	690,7
– herav aktiverte lånekostnader	-45,3	-43,9
Andre finanskostnader	33,2	43,4
Sum rente- og andre finanskostnader	674,9	690,2
Gjennomsnittlig rentesats aktiverte lånekostnader	4,9 %	5,5 %

* Renteinntekter består hovedsaklig av virkningen av IFRIC 12 der konsernet har en finansiell fordring med staten som motpart. Periodiserte renteinntekter fra IFRIC 12 er 95,4 NOKm (96,1 NOKm). Effektiv rente i fordringens kontantstrøm danner grunnlaget for periodens finansinntekt.

NOTE 5 – SEGMENTINFORMASJON

Alle beløp i NOKm

Konsernet etablerte en regionmodell i slutten av andre kvartal 2013. Fra og med fjerde kvartal 2013 rapporterer virksomheten på fire geografiske driftssegmenter i tråd med IFRS 8; Oslo Sentrum, Stor-Oslo, Sør- og Vestlandet og Midt- og Nord-Norge. Hvert av driftssegmentene har eget resultatansvar.

Segmentinformasjon blir rapportert til konsernledergruppen (KL) og administrerende direktør (CEO), som er konsernets øverste operative styrings- og beslutningsorgan.

Kostnader knyttet til stabsfunksjoner og støttefunksjoner til driftssegmentene samt konsernelimineringer, inngår i segmentet konsern. Finanskostnader, finansinntekter og skatt er håndtert på konsernnivå.

31.12.2013	Sentrum	Stor-Oslo	Sør-Vest	Midt-Nord	Konsern	Konsolidert
Leieinntekter	667,3	453,0	222,4	201,2	(0,1)	1 543,9
Andre driftsinntekter	18,2	5,3	3,5	3,7	–	30,7
Sum driftsinntekter	685,5	458,3	226,0	204,9	(0,1)	1 574,6
Vedlikehold	33,2	10,6	13,6	8,5	(0,0)	65,9
Driftsrelaterte kostnader	34,3	25,6	16,6	15,1	(0,1)	91,5
Andre eiendomskostnader	27,5	28,9	3,4	2,3	26,0	88,2
Administrative eierkostnader	13,2	12,6	11,0	13,6	171,6	222,1
Sum driftskostnader	108,2	77,7	44,7	39,5	197,5	467,6
Resultat fra eiendomsdrift	577,3	380,6	181,3	165,4	(197,6)	1 107,0

31.12.2012	Sentrum	Stor-Oslo	Sør-Vest	Midt-Nord	Konsern	Konsolidert
Leieinntekter	691,9	445,8	201,9	161,2	(0,6)	1 500,2
Andre driftsinntekter	17,7	6,0	4,6	4,1	–	32,4
Sum driftsinntekter	709,6	451,9	206,5	165,3	(0,6)	1 532,7
Vedlikehold	33,4	17,2	9,0	8,0	(1,3)	66,2
Driftsrelaterte kostnader	29,1	22,1	13,6	16,7	5,4	86,8
Andre eiendomskostnader	75,6	21,8	10,2	2,6	6,9	117,1
Administrative eierkostnader	7,3	10,3	10,9	10,5	155,6	194,7
Sum driftskostnader	145,4	71,5	43,7	37,7	166,5	464,9
Resultat fra eiendomsdrift	564,1	380,4	162,9	127,6	(167,1)	1 067,8

NOTE 6 – VESENTLIGE TRANSAKSJONER

Det har ikke skjedd vesentlige transaksjoner i 2013 eller 2012.

NOTE 7 – IMMATERIELLE EIENDELER

Alle beløp i NOKm

2013	Konsept utvikling	Opsjoner	Andre immaterielle eiendeler*	Sum immaterielle eiendeler
Anskaffelseskost 01.01.2013	15,5	3,5	43,2	62,2
Tilgang	10,6	–	5,9	16,5
Avgang	-14,0	–	–	-14,0
Anskaffelseskost 31.12.2013	12,1	3,5	49,2	64,7
Akkumulerte av- og nedskrivninger 01.01.2013	–	–	25,9	25,9
Avskrivninger og nedskrivninger	14,0	0,5	7,5	22,0
Avgang	-14,0	–	–	-14,0
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.2013	–	0,5	33,4	33,9
Balanseført verdi 31.12.2013	12,1	3,0	15,8	30,9
Forventet økonomisk levetid	5 år			
Avskrivningsplan	Lineær			
2012	Konsept utvikling	Opsjoner	Andre immaterielle eiendeler*	Sum immaterielle eiendeler
Anskaffelseskost 01.01.2012	–	3,5	40,1	43,6
Tilgang	79,1	–	12,2	91,3
Avgang	-63,6	–	-9,1	-72,7
Anskaffelseskost 31.12.2012	15,5	3,5	43,2	62,2
Akkumulerte av- og nedskrivninger 01.01.2012	–	–	27,1	27,1
Avskrivninger og nedskrivninger	25,4	–	7,8	33,2
Avgang	-25,4	–	-9,1	-34,5
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.2012	–	–	25,9	25,9
Balanseført verdi 31.12.2012	15,5	3,5	17,3	36,3
Forventet økonomisk levetid	5 år			
Avskrivningsplan	Lineær			

* Andre immaterielle eiendeler relaterer seg til software.

NOTE 8 – INVESTERINGSEIENDOMMER

Alle beløp i NOKm

Verdi investeringseiendommer	2013	2012
Inngående balanse 1.1	22 936,7	21 880,4
Øvrige bevegelser		
Tilgang ved kjøp	591,2	412,8
Tilgang ved påkostninger	1 045,4	984,0
Aktiverte lånekostnader	45,3	43,9
Avgang ved salg	-590,5	-420,7
Omklassifisert til boliger for salg	-	-92,8
Resultatført verdiendring operasjonell leieavtale	-39,8	-25,4
Resultatført verdiendring investeringseiendom	-455,2	154,3
Utgående balanse 31.12	23 533,0	22 936,7
Hvorav investeringseiendom holdt for salg	388,2	734,2
Investeringseiendommer	23 144,8	22 202,5

Investeringseiendom holdt for salg består av 5 (7) investerings-eiendommer der salgsprosess per balansedagen er på-begynt, men ikke avsluttet. Forutsatt akseptable bud, forventes eiendommene solgt innen 12 måneder. I 2013 har konsernet identifisert fire nye investeringseiendommer holdt for salg.

Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi basert på eksterne og uavhengige verdivurderinger. Verdsettelses-metoden inngår i nivå 3 i verdsettelseshierarkiet. Viser til note 4-2.

For informasjon vedrørende vurdering og virkelig verdi beregning av investeringseiendom, se note 3 «Viktige regnskaps-estimer og skjønnsmessige vurderinger».

NOTE 9 – BOLIGER FOR SALG

Det ble i 2012 igangsatt prosjektering og bygging av boliger i egenregi for salg. Inntil boligene er ferdigstilt og overlevert kjøper, behandles de som omløpsmidler. Total balanseført verdi per 31.12.2013 er 227,0 NOKm (120,2 NOKm).

NOTE 10 – ANDRE VARIGE DRIFTSMIDLER

Alle beløp i NOKm

2013	Eierbenyttet eiendom	Andre driftsmidler	Sum andre varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2013	7,5	68,0	75,5
Tilgang	1,0	21,7	22,7
Avgang	–	-40,7	-40,7
Anskaffelseskost 31.12.2013	8,5	49,0	57,5
Akkumulerte av- og nedskrivninger 01.01.2013	1,8	41,8	43,5
Avskrivninger	0,1	4,8	4,9
Avgang	–	-28,1	-28,1
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.2013	1,8	18,5	20,3
Balanseført verdi 31.12.2013	6,7	30,5	37,2
Forventet økonomisk levetid	20–50 år	1–5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

2012	Eierbenyttet eiendom	Andre driftsmidler	Sum andre varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2012	7,5	60,7	68,2
Tilgang	–	13,3	13,3
Avgang	–	-6,0	-6,0
Anskaffelseskost 31.12.2012	7,5	68,0	75,5
Akkumulerte av- og nedskrivninger 01.01.2012	1,5	35,3	36,8
Avskrivninger	0,2	6,8	7,0
Avgang	–	-0,3	-0,3
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.2012	1,8	41,8	43,5
Balanseført verdi 31.12.2012	5,8	26,2	32,0
Forventet økonomisk levetid	20–50 år	1–5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

NOTE 11 – DATTERSELSKAP

Datterselskap	Anskaffelsestidspunkt	Forretningskontor	Eierandel/stemmerett
Oslo Z AS	20.09.2000	Oslo	100 %
Biskop Gunnerusgt. 14 AS	26.03.2001	Oslo	100 %
Universitetsgaten 2 AS	03.09.2001	Oslo	100 %
Kunnskapsveien 55 AS	17.12.2001	Oslo	100 %
Entra Kultur 1 AS	28.02.2002	Oslo	100 %
Kristian Augustsgate 23 AS	01.02.2003	Oslo	100 %
Nonnen Utbygging AS	10.02.2003	Oslo	100 %
Langkaia 1 AS	21.11.2003	Oslo	100 %
Kjorboparken AS	21.12.2005	Oslo	100 %
Brattørkaia AS*	31.01.2006	Oslo	100 %
Ribekk AS	02.10.2006	Oslo	100 %
Bispen AS	24.10.2007	Oslo	100 %
Pilestredet 28 AS	07.05.2008	Oslo	100 %
Hagegata 22 og 24 AS	01.10.2008	Oslo	100 %
Hagegata 23 AS	29.03.2010	Oslo	100 %
Holtermanns veg 1–13 AS	24.09.2010	Oslo	100 %
Karoline Kristiansen vei 2 AS	15.02.2011	Oslo	100 %
Youngskvartalet AS	30.03.2011	Oslo	100 %
Brødrene Sundt Verktøimaskinfabrik AS	01.10.2011	Oslo	100 %
Tullinkvartalet AS	21.11.2011	Oslo	100 %
Universitetsgaten 7 AS	01.04.2012	Oslo	100 %
Greenfield Datacenter AS	10.04.2012	Oslo	100 %
Wexelsplass Garasje AS	11.06.2012	Oslo	100 %
Kristian Augustsgate 19 AS	04.05.2012	Oslo	100 %
Papirbredden Eiendom AS	12.01.2011	Oslo	60 %
Schweigaardsgate 16 AS	20.02.2013	Oslo	100 %
Vahlsgate 1–3 KS**	01.07.2013	Oslo	90 %
Vahlsgate 1–3 AS	01.07.2013	Oslo	100 %
Hinna Park Eiendom AS	20.12.2013	Oslo	100 %

Aksjer i datterselskap eid gjennom datterselskap

Papirbredden Eiendom AS			
Grønland 51 AS	04.02.2005	Drammen	100 %
Grønland 56 AS	12.01.2011	Drammen	100 %
Grønland 58 AS	12.01.2011	Drammen	100 %
Grønland 60 AS	12.01.2011	Drammen	100 %
Kreftingsgate 33 AS	30.12.2010	Drammen	100 %

Brattørkaia AS			
Brattørkaia 14 AS	31.01.2006	Trondheim	100 %
Brattørkaia 15AB–16 AS	31.01.2006	Trondheim	100 %
Brattørkaia 17A AS	31.01.2006	Trondheim	100 %
Brattørkaia 17B AS	31.01.2006	Trondheim	100 %
Brattørkaia Energi AS	03.02.2012	Trondheim	100 %

Ribekk AS			
Ringstabekk AS	30.06.2006	Oslo	100 %

* Entra kjøpte seg opp fra en eierandel på 52 prosent til 100 prosent av aksjene i Brattørkaia AS den 24.10.2012.

** Resterende 10 prosent av andelene er eid av Vahlsgate 1–3 AS.

NOTE 12 – TILKNYTTETE SELSKAPER

Alle beløp i NOKm

Investering i tilknyttede selskaper regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

31.12.2013	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Balanseført verdi	Andel av resultat	Herav verdi- endring IFRS *
Tilknyttede selskaper						
Ullandhaug Energi AS	07.07.09	Stavanger	44,00 %	6,7	0,2	-
Tverrforbindelsen AS***	24.04.09	Trondheim	33,33 %	-	-0,2	-
Greenfield Property AS**	26.09.11	Oslo	33,00 %	-	-	-
Youngstorget Parkeringshus AS	16.11.05	Oslo	21,26 %	-	-	-
Sum tilknyttede selskaper				6,8	0,0	-

31.12.2012	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Balanseført verdi	Andel av resultat	Herav verdi- endring IFRS *
Tilknyttede selskaper						
Ullandhaug Energi AS	07.07.09	Stavanger	44,00 %	6,6	0,5	-
Tverrforbindelsen AS***	24.04.09	Trondheim	33,33 %	0,2	-0,1	-
Greenfield Property AS**	26.09.11	Oslo	33,00 %	-	-12,6	-
Youngstorget Parkeringshus AS	16.11.05	Oslo	21,26 %	-	-0,1	-
Sum tilknyttede selskaper				6,7	-12,3	-

* Verdiendring IFRS består av verdiendring eiendom, lån og rentesikringer og beregnet utsatt skatt av endringen.

** Entra solgte seg ned i Greenfield Property AS, hvor Norwegian Datasenter Group AS kjøpte 67 prosent av selskapet.

*** Tverrforbindelsen AS ble avviklet 17.12.2013.

Bevegelse balanseført verdi tilknyttede selskaper	Balanseført verdi 31.12.2012	Andel resultat 2013	Utbytte 2013	Kapitalinnskudd/ nedsettelse	Balanseført verdi 31.12.2013
Tilknyttede selskaper					
Ullandhaug Energi AS	6,6	0,2	-	-	6,7
Tverrforbindelsen AS	0,2	-0,2	-	-	-
Greenfield Property AS	-	-	-	-	-
Youngstorget Parkeringshus AS	-	-	-	-	-
Sum tilknyttede selskaper	6,7	0,0	-	-	6,8

Bevegelse balanseført verdi tilknyttede selskaper	Balanseført verdi 31.12.2011	Andel resultat 2012	Utbytte 2012	Kapitalinnskudd/ nedsettelse	Balanseført verdi 31.12.2012
Tilknyttede selskaper					
Ullandhaug Energi AS	6,1	0,5	-	-	6,6
Tverrforbindelsen AS	0,3	-0,1	-	-	0,2
Greenfield Property AS	-	-12,6	-	12,6	-
Kunnskapsbyen Eiendom AS	5,7	-	-	-5,7	-
Youngstorget Parkeringshus AS	0,1	-0,1	-	-	-
Sum tilknyttede selskaper	12,2	-12,3	-	6,9	6,7

Aggregert finansiell informasjon om tilknyttede selskaper

(Tall angitt i Entrass eierandel)	2013	2012
Driftsinntekter	4,0	3,7
Resultat etter skatt	0,2	-12,3
Totalresultat	0,2	-12,3
Sum eiendeler	26,2	28,8
Egenkapital	6,6	6,7
Sum gjeld	19,6	22,0

NOTE 13 – FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET

Alle beløp i NOKm

Investering i felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

31.12.2013	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Balanseført verdi	Andel av resultat	Herav verdi- endring IFRS *
Felleskontrollert virksomhet						
Sørlandet Kunnskapspark Eiendom AS	02.06.2005	Kristiansand	51,00 %	6,1	1,7	2,8
UP Entra AS	31.12.2003	Hamar	50,00 %	103,9	-9,2	-15,9
Entra OPF Utvikling AS	21.04.2012	Oslo	50,00 %	393,7	20,1	-8,0
Oslo S Utvikling AS	01.07.2004	Oslo	33,33 %	617,9	222,8	-9,7
Sum felleskontrollert virksomhet				1 121,6	235,4	-30,7

31.12.2012	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Balanseført verdi	Andel av resultat	Herav verdien- dring IFRS *
Felleskontrollert virksomhet						
Sørlandet Kunnskapspark Eiendom AS	02.06.2005	Kristiansand	51,00 %	4,3	-5,7	-7,4
UP Entra AS	31.12.2003	Hamar	50,00 %	113,1	-11,6	-14,5
Entra OPF Utvikling AS	21.04.2012	Oslo	50,00 %	403,3	15,8	-0,3
Oslo S Utvikling AS	01.07.2004	Oslo	33,33 %	572,8	522,6	-11,4
Sum felleskontrollert virksomhet				1 093,5	521,1	-33,6

* Verdiendring IFRS består av verdiendring eiendom, lån og rentesikringer og beregnet utsatt skatt av endringen.

Bevegelse balanseført verdi felleskontrollert virksomhet	Balanse- ført verdi 31.12.2012	Andel resultat 2013	Utbytte 2013	Kapital-innskudd/ nedsettelse	Balanseført verdi 31.12.2013
Felleskontrollert virksomhet					
Sørlandet Kunnskapspark Eiendom AS	4,3	1,7	-	-	6,1
UP Entra AS	113,1	-9,2	-	-	103,9
Entra OPF Utvikling AS	403,3	20,1	-29,7	-	393,7
Oslo S Utvikling AS	572,8	222,8	-177,7	-	617,9
Sum felleskontrollert virksomhet	1 093,5	235,4	-207,4	0,0	1 121,6

Bevegelse balanseført verdi felleskontrollert virksomhet	Balanse- ført verdi 31.12.2011	Andel resultat 2012	Utbytte 2012	Kapital-innskudd/ nedsettelse	Balanseført verdi 31.12.2012
Felleskontrollert virksomhet					
Sørlandet Kunnskapspark Eiendom AS	10,0	-5,7	-	-	4,3
UP Entra AS	107,3	-11,6	-	17,5	113,1
Entra OPF Utvikling AS	-	15,8	-	387,5	403,3
Oslo S Utvikling AS	372,5	522,6	-322,3	-	572,8
Sum felleskontrollert virksomhet	489,8	521,1	-322,3	405,0	1 093,5

Aggregert finansiell informasjon om felleskontrollert virksomhet	2013	2012
(Tall angitt i Entrass eierandel).		
Driftsinntekter	873,9	1 670,2
Resultat etter skatt	235,4	532,4
Totalresultat	235,4	532,4
Sum eiendeler	1 619,7	1 898,9
Egenkapital	1 120,2	1 031,5
Sum gjeld	499,5	867,4

Konsernet har en eierandel på 33,33 prosent i Oslo S Utvikling AS som representerer vesentlige verdier for konsernet.

Det har ikke vært noen endringer i eierandel eller stemmerettigheter i denne felleskontrollerte virksomheten i 2013.

Konsernet har mottatt 177,7 NOKm (291,6 NOKm) i utbytte fra OSU i 2013. I 2012 mottok konsernet i tillegg til utbytte tilbakebetaling av innbetalt kapital med 30,7 NOKm etter nedsettelse av overkursfondet.

Sammendrag av viktige regnskapsposter i konsernregnskapet til Oslo S Utvikling AS etter IFRS justeringer for 2013 og 2012 (100 %)

	2013	2012
Balanse		
Omløpsmidler	1 987,2	2 761,9
herav kontanter og kontantekvivalenter	62,7	32,0
Anleggsmidler	242,8	227,1
Kortsiktig gjeld	285,5	434,0
herav kortsiktige finansielle forpliktelser utover leverandørgjeld og avsetninger	0,0	325,8
Langsiktig gjeld	245,9	1 020,7
herav langsiktige finansielle forpliktelser utover leverandørgjeld og avsetninger	245,9	1 020,7
Resultat		
Driftsinntekter	2 329,2	3 720,4
Driftskostnader	-1 640,4	-2 094,2
herav av- og nedskrivninger	-0,7	-0,8
Netto finansposter	-21,3	-88,0
herav renteinntekter	1,3	2,6
herav rentekostnader	-40,1	-36,2
Resultat før skatt	667,5	1 538,1
Skattekostnad	29,8	63,8
Resultat etter skatt	697,2	1 601,9
Totalresultat	697,2	1 601,9
Avstemming av balanseført verdi	Eierandel	
Netto eiendeler	100 %	1 698,6
Konsernets eierandel i selskapet	33,33 %	566,1
Merverdi	33,33 %	51,7
Balanseført verdi av konsernets eierandel	33,33 %	617,8

INFORMASJON OM VESENTLIGE PROSJEKTER I OSLO S UTVIKLING AS (OSU)

Oslo S Utvikling AS (OSU), er et utviklingsselskap stiftet med det formål å bygge ut eiendommer i Bjørvika, Oslo. OSU er en felleskontrollert virksomhet av konsernet og regnskapsføres etter egenkapitalmetoden. Salg av eiendomsprosjekter regnskapsføres til kostpris og presenteres som varelager. Salgssum inntektsføres ved overlevering.

Per 31.12.2013, skal OSU utvikle ca. 300 000 kvm, hvilket utgjør omlag 1/3 av totalt utbyggingsareal i Bjørvika. Nedenfor omtales de vesentligste prosjektene i OSU.

Avsluttede prosjekt

Frem til og med 2012 har OSU ferdigstilt PwC-bygget, KLP-Huset, Visma-bygget og to DNB-bygg. Salgsgevinster, hensyntatt selgers fremtidige forpliktelser, er bokført det enkelte ferdigstillelsesår.

I 2013 ble det ferdigstilt et boligprosjekt (B11), det siste av i alt tre DNB-bygg og Deloitte-huset. Alle leilighetene i boligprosjektet er solgt bortsett fra en visningsleilighet. For de to andre byggene er kontordelen i disse fullt utleid. De to kontordelene ble i forbindelse med ferdigstillingen også overtatt av deres respektive kjøpere. Salgsgevinst, hensyntatt selgers fremtidige forpliktelser, er bokført i 2013.

Pågående anleggskontrakter

Barcode Basement AS, datterselskap til OSU, er et eget aksjeselskap som eier, utvikler og bygger alt areal under bakken i Barcode-område (bruttovolum ca. 70 000 kvm, hvorav Basement vil stå for i underkant av 50 prosent) og forretningsgrunnlag vil være utleie av lager, parkeringsplasser og tekniske fasiliteter/rom for byggene over. Ved utgangen av 2013 er arealene fra vest (under PwC-bygget), til og med under DNB-byggene ferdigstilt og for det meste utleid. Resterende arealer ferdigstilles i løpet av perioden 2014–2015.

Det pågår bygging i det som omtales som reguleringsfelt B13. Det skal her bygges totalt ca. 230 boliger, handel og noe kontor. Ved utgangen av 2013 er 2 av 3 boligår igangsatt/ besluttet igangsatt. Ferdigstilling av disse er henholdsvis høsten 2014 og høsten 2015. I forhold til den delen hvor hovedsaklig bolig og handel inngår, er det inngått innkjøpskontrakter på ca 67 prosent av prosjektet.

Infrastrukturprosjekter

OSU eier 34 prosent av Bjørvika Utvikling/Bjørvika Infrastruktur. Disse selskapene driver hovedsakelig med utbygging av infrastruktur i Bjørvika, som har et kostnadsanslag på 2 000 – 2 500 NOKm. Kostnadene dekkes av utbyggere med fastsatt beløp per kvm som bygges ut, samt et bidrag på 300 NOKm 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 kostnads-

estimatene 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	2013	2012
Varige driftsmidler	192	269
Sum inngåtte kontraktsforpliktelser	192	269

NOTE 14 – ANDRE LANGSIKTIGE FORDRINGER

Alle beløp i NOKm

	2013	2012
Finansiell fordring tjenesteutsettingsordning (IFRIC 12)	679,7	1 122,6
Øvrige poster	63,1	6,8
Sum andre langsiktige fordringer	742,8	1 129,5

NOTE 15 – KORTSIKTIGE FORDRINGER

Alle beløp i NOKm

	2013	2012
Kundefordringer	30,1	23,0
Avsetning til tap på kundefordringer	-2,2	-2,9
Netto kundefordringer	27,9	20,1
Andre kortsiktige fordringer	538,1	49,9
Sum kortsiktige fordringer	566,0	70,0

Per 31.12.2013 var kundefordringer på 21 NOKm (20,1 NOKm) over forfall. Det er avsatt for tap på 2,2 NOKm (2,9 NOKm) på forfalte kundefordringer. Kundefordringene relaterer seg til forskjellige kunder som erfaringsvis ikke har hatt problemer med mislighold. Aldersfordelingen av disse kundefordringene er som følger:

Kundefordringer	2013	2012
Opptil 3 måneder	7,3	3,5
Over 3 måneder	13,9	16,6
Sum forfalt	21,2	20,1

	2013	2012
Andre kortsiktige fordringer		
Felleskostnader til fordeling på leietakere	-	4,6
Forskuddsbetalinger og periodiseringer	2,0	31,1
Til gode merverdiavgift	38,7	-
Opptjente renter	39,0	2,6
Andre kortsiktige fordringer	16,0	11,6
Finansiell fordring tjenesteutsettingsordning (IFRIC 12)	442,3	-
Sum andre kortsiktige fordringer	538,1	49,9

NOTE 16 – BANKINNSKUDD

Alle beløp i NOKm

	2013	2012
Bankinnskudd	142,2	31,7
Bundet bankinnskudd	35,2	33,1
Sum bankinnskudd	177,4	64,8

Bundne bankinnskudd knytter seg til skattetrekkskonto og garantistillelse for lån.

NOTE 17 – AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Innskutt egenkapital er på 1 414,2 NOKm og består av 142,2 NOKm i aksjekapital og 1 272 NOKm i overkurs. Det har ikke vært egenkapitaltransaksjoner mot aksjonærene i morselskapet i 2013. I november 2013 ble det foretatt en spleis av de 142 194 eksisterende aksjene i selskapet til én aksje.

Aksjekapitalen på kr 142 194 000 består av én aksje av kr 142 194 000. Alle aksjer har like rettigheter. Alle aksjene eies av staten v/Nærings- og Fiskeridepartementet gjennom Entra Holding AS.

Det foretas ikke avsetning for utbytte i konsernets regnskaper før generalforsamling er avholdt og utbytte er besluttet. I 2013 utbetalte Entra Eiendom AS vedtatt utbytte for 2012 på 416,6 NOKm (kr 2 929,80 per ordinære aksje).

NOTE 18 – PENSJONSFORPLIKTELSE

Alle beløp i NOKm

Konsernet har pensjonsordninger som omfatter i alt 152 (166) aktive og 54 (48) 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 konsernet en avtalefestet førtidspensjonsordning (AFP). Per 31.12.2013 har 11 (11) tidligere ansatte valgt å benytte seg av AFP.

De ansatte i Entra 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 ut i fra lønn, gjennomsnittlig stillingsstørrelse og opptjeningstid (full opptjening er 30 år). Selskapets pensjonsordning oppfyller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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. Netto pensjonsforpliktelser knyttet til AFP per 31.12.2013 var 7,4 NOKm (7,0 NOKm) og inngår i total pensjonsforpliktelse i tabellen under.

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

Administrerende direktør har en usikret ytelsesbasert tilleggspensjon der konsernet avsetter en årlig pensjonspremie på 30 prosent av fast lønn utover 12G. Pensjonsordningen er i henhold til statens retningslinjer for lederlønn.

Balanseført forpliktelse er fastsatt som følger	2013	2012	01.01.2012
Nåverdi av opptjent pensjonsforpliktelse for ytelsesplaner i fondsbaserte ordninger	153,9	148,3	176,3
Virkelig verdi på pensjonsmidler	-107,3	-96,5	-85,8
Påløpt arbeidsgiveravgift	6,5	6,3	11,6
Netto pensjonsforpliktelse i balansen per 31.12	53,1	58,0	102,1

Endringene i den ytelsesbaserte pensjonsforpliktelsen i løpet av året	2013	2012	01.01.2012
Pensjonsforpliktelse per 01.01	148,3	176,3	153,4
Nåverdien av årets pensjonsopptjening	9,8	19,2	20,3
Rentekostnad	5,4	4,3	4,7
Aktuarielle tap/(gevinster)	-4,9	-47,2	2,3
Utbetalte ytelser	-4,7	-4,4	-4,3
Pensjonsforpliktelse per 31.12	153,9	148,3	176,3

Endring i pensjonsmidlenes virkelige verdi	2013	2012	01.01.2012
Pensjonsmidler per 01.01	96,5	85,8	74,4
Forventet avkastning på pensjonsmidler	4,1	2,4	4,4
Aktuarielle (gevinster)/tap	-8,5	-4,8	-2,8
Bidrag fra arbeidsgiver	19,8	17,5	14,1
Utbetalte ytelser	-4,7	-4,4	-4,3
Pensjonsmidler per 31.12	107,3	96,5	85,8

Den samlede kostnaden innregnet i resultatet	2013	2012
Kostnad ved inneværende periodes pensjonsopptjening	10,2	19,5
Arbeidsgiveravgift	2,7	3,1
Sum årets pensjonsopptjening	12,9	22,6
Netto rentekostnad	1,3	1,9
Årets pensjonsopptjening i resultat	14,2	24,6
Estimatavikl ført i utvidet resultat	4,0	-48,3
Årets pensjonsopptjening i totalresultat	18,2	-23,8

Den faktiske avkastningen på pensjonsmidlene var - 4,4 NOKm (-2,3 NOKm)

Følgende økonomiske forutsetninger er lagt til grunn	2013	2012	2011
Diskonteringsrente	4,00 %	3,90 %	2,60 %
Forventet avkastning på pensjonsmidler	4,40 %	4,00 %	4,10 %
Årlig lønnsvekst	3,75 %	3,50 %	3,50 %
Årlig G-regulering	3,50 %	3,25 %	3,25 %
Årlig regulering av pensjoner	2,75 %	2,50 %	2,50 %
Dødelighet	K2013	K2005	K2005
Uføre	200 % * K63	200 % * K63	200 % * K63
Uttakstilbøyelighet AFP	20 %	20 %	40 %

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

Prosentvis fordeling av pensjonsmidlene basert på investeringskategorier pr 31.12.	2013	2012	2011
Statsobligasjoner	100 %	100 %	100 %
Bedriftsobligasjoner	0 %	0 %	0 %
Aksjer	0 %	0 %	0 %
Eiendom	0 %	0 %	0 %
Annet	0 %	0 %	0 %
Sum	100 %	100 %	100 %

Beløp for inneværende år og de fire foregående perioder	2013	2012	2011	2010	2009
Brutto ytelsesbasert pensjonsforpliktelser	153,9	148,3	176,3	134,8	133,4
Virkelig verdi pensjonsmidler 31.12	-107,3	-96,5	-85,8	-74,4	-66,5
Netto ytelsesbaserte pensjonsforpliktelser	46,6	51,7	90,5	60,4	66,9

Sensitivitetsanalyse knyttet til forutsetningene lagt til grunn i pensjonsberegningen

Diskonteringsrente	Virkning på forpliktelsen		Virkning i prosent
Reduksjon 0,5 prosentpoeng	3,50 %	11,2	7,3 %
Diskonteringsrente per 31.12.2013	4,00 %	-	-
Økning 0,5 prosentpoeng	4,50 %	-11,1	-7,2 %

Lønnsvekst	Virkning på forpliktelsen		Virkning i prosent
Reduksjon 0,5 prosentpoeng	3,25 %	-5,7	-3,7 %
Forventet lønnsvekst per 31.12.2013	3,75 %	-	-
Økning 0,5 prosentpoeng	4,25 %	5,6	3,7 %

Forventet innbetaling til ytelsesplanen for perioden 01.01.2014 – 31.12.2014 er 16,2 NOKm.

NOTE 19 – ØVRIG GJELD OG FORPLIKTELSE

Alle beløp i NOKm

	2013	2012
Forskuddsbetaling fra kunder	95,0	101,0
Avsetninger for langsiktige forpliktelser	31,6	25,5
Sum øvrig gjeld og forpliktelser	126,6	126,5

Bevegelse i avsetning langsiktige forpliktelser

2013	Avsetning innleie-/ taps-kontrakter	Vedlikeholdsavsetning (IFRIC 12)	Andre avsetninger	Total
Bevegelser i avsetninger forpliktelser				
Inngående balanse 01.01.2013	–	23,9	1,6	25,5
Ytterligere avsetninger i perioden	–	3,6	3,5	7,1
Benyttede avsetninger i perioden	–	–	–	–
Tilbakeførte ubenyttede avsetninger i perioden	–	-1,0	–	-1,0
Diskonteringsseffekt av avsetningene	–	–	–	–
Overført til kortsiktig	–	–	–	–
Utgående balanse 31.12.2013	0,0	26,5	5,1	31,6

2012	Avsetning innleie-/ taps-kontrakter	Vedlikeholdsavsetning (IFRIC 12)	Andre avsetninger	Total
Bevegelser i avsetninger forpliktelser				
Inngående balanse 01.01.2012	15,6	18,8	0,3	34,6
Ytterligere avsetninger i perioden	–	5,2	3,7	8,9
Benyttede avsetninger i perioden	-3,7	–	-0,3	-4,0
Tilbakeførte ubenyttede avsetninger i perioden	-7,7	–	-2,1	-9,7
Diskonteringsseffekt av avsetningene	0,5	–	–	0,5
Overført til kortsiktig	-4,7	–	–	-4,7
Utgående balanse 31.12.2012	0,0	23,9	1,6	25,5

Nærmere om avsetning for innleieforhold

Per 31.12.2013 har Entra ikke avsatt for innleieforhold. Ved utgangen av 2012 var det avsatt for innleieforhold i Akersgata 55 og Dronningensgate 10–14 i Oslo. Disse innleieforpliktelsene var per 31.12.2012 kortsiktige og er inkludert i note 22.

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

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

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

Nærmere forklaring av vedlikeholdsavsetning etter IFRIC 12

I avtalene som konsernet har inngått med Vøyenenga Skole, Borgating lagmannsrett og Nasjonalbiblioteket fremkommer det at konsernet forplikter seg til å vedlikeholde byggene. Det gjøres derfor løpende avsetning etter IAS 37 for dekning av fremtidige vedlikeholdsbehov.

NOTE 20 – RENTEBÆRENDE GJELD OG PÅLØPTE RENTER

Alle beløp i NOKm

Langsiktig rentebærende gjeld	Nominell verdi 2013	Markedsverdi 2013	Balanseført verdi 2013	Nominell verdi 2012	Markedsverdi 2012	Balanseført verdi 2012
Banklån	4 935,0	4 935,0	4 918,4	3 792,0	3 684,3	3 792,0
Obligasjonslån	6 800,0	7 003,1	6 881,0	5 825,0	5 936,2	5 944,5
Sum langsiktig rentebærende gjeld		11 938,1	11 799,4		9 620,5	9 736,5

Kortsiktig rentebærende gjeld	Nominell verdi 2013	Markedsverdi 2013	Balanseført verdi 2013	Nominell verdi 2012	Markedsverdi 2012	Balanseført verdi 2012
Banklån	16,6	16,6	16,6	2 000,0	1 992,9	2 000,0
Obligasjonslån	1 142,5	1 157,7	1 142,5	–	–	–
Sertifikatlån	1 650,0	1 650,0	1 650,0	1 890,0	1 890,0	1 890,0
Annen gjeld	–	–	–	20,0	20,0	20,0
Sum kortsiktig rentebærende gjeld		2 824,3	2 809,1		3 902,9	3 910,0

Konsernets gjennomsnittlige lånemargin på samtlige løpende lån per 31.12.2013 er 0,99 prosent (0,86 prosent).

Konsernets obligasjons- og sertifikatlån løper til følgende betingelser

Konsernets obligasjonslån per 31.12.2013

ISIN	Låneramme	Kupongrente	Løpetid	Emittert*	Kjøpt tilbake*	Netto utestående*
NO0010552458	1 500,0	4,95 %	25.11.2014	975,0	(282,5)	692,5
NO0010552441	1 500,0	3M Nibor+0,80 %	25.11.2014	450,0	–	450,0
NO0010662869	1 500,0	3M Nibor+1,22 %	09.11.2015	1 200,0	–	1 200,0
NO0010592363	1 500,0	4,70 %	06.12.2017	500,0	–	500,0
NO0010641806	1 500,0	3M Nibor+1,25 %	10.04.2017	1 100,0	–	1 100,0
NO0010552466	1 500,0	5,55 %	25.11.2019	500,0	–	500,0
NO0010670995	1 500,0	5,00 %	08.02.2023	500,0	–	500,0
NO0010673700	1 500,0	3M Nibor +1,25 %	20.09.2018	1 200,0	–	1 200,0
NO0010686660	1 500,0	4,25 %	02.09.2020	700,0	–	700,0
NO0010282031	1 100,0	4,62 %	29.05.2030	1 100,0	–	1 100,0
						7 942,5

Konsernets sertifikatlån per 31.12.2013

ISIN	Låneramme	Kupongrente	Løpetid	Emittert*	Kjøpt tilbake*	Netto utestående*
NO0010675101	400,0	2,30 %	10.01.2014	300	–	300,0
NO0010679442	400,0	2,20 %	10.02.2014	250	–	250,0
NO0010685514	400,0	2,17 %	10.03.2014	250	–	250,0
NO0010686876	400,0	2,20 %	10.04.2014	250	–	250,0
NO0010687494	400,0	2,24 %	09.05.2014	300	–	300,0
NO0010694011	400,0	2,30 %	10.06.2014	300	–	300,0
						1 650,0

Konsernets obligasjonslån per 31.12.2012

ISIN	Låneramme	Kupongrente	Løpetid	Emittert*	Kjøpt tilbake*	Netto utestående*
NO0010552458	1 500,0	4,95 %	25.11.2014	975,0	–	975,0
NO0010552441	1 500,0	3M Nibor+0,80 %	25.11.2014	450,0	–	450,0
NO0010662869	1 500,0	3M Nibor+1,22 %	09.11.2015	1 200,0	–	1 200,0
NO0010592363	1 500,0	4,70 %	06.12.2017	500,0	–	500,0
NO0010641806	1 500,0	3M Nibor+1,25 %	10.04.2017	1 100,0	–	1 100,0
NO0010552466	1 500,0	5,55 %	25.11.2019	500,0	–	500,0
NO0010282031	1 100,0	4,62 %	29.05.2030	1 100,0	–	1 100,0
						5 825,0

Konsernets sertifikatlån per 31.12.2012

ISIN	Låneramme	Kupongrente	Løpetid	Emittert*	Kjøpt tilbake*	Netto utestående*
NO0010637473	400,0	3,40 %	10.01.2013	400,0	23,0	377,0
NO0010638232	400,0	3,35 %	11.02.2013	400,0	135,0	265,0
NO0010642093	400,0	3,05 %	11.03.2013	400,0	60,0	340,0
NO0010649627	400,0	3,20 %	10.04.2013	400,0	–	400,0
NO0010656424	400,0	2,93 %	10.05.2013	400,0	222,0	178,0
NO0010656416	400,0	2,93 %	10.07.2013	300,0	170,0	130,0
NO0010659683	400,0	2,68 %	12.08.2013	200,0	–	200,0
						1 890,0

* nominelle verdier

Pantstillelser

Hovedregelen for finansiering i konsernet er ekstern opplåning i morselskapet basert på negativ pantsettelse. 100 prosent eide datterselskaper finansieres som hovedregel med konserninterne lån.

For prosjekter/eiendommer med særskilte egenskaper kan det etableres separat finansiering som innebærer pantsettelse. Per 31.12.2013 er et langsiktig obligasjonslån på 1 100 NOKm

sikret med pant i Nasjonalbiblioteket og tilhørende bygninger, med adresse Henrik Ibsens gate 110 i Oslo. Långiver har også pant i leieinntektene knyttet til eiendommen.

For datterselskaper hvor Entra eier mindre enn 100 prosent, er hovedregelen at det skal etableres særskilt finansiering uten garanti fra eierne. Slik finansiering vil normalt etableres med pant.

	2013	2012
Balanseført verdi av gjeld sikret ved pant	2 660,6	2 675,6
Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Bygninger og tomter	3 544,2	3 482,3

NOTE 21 – LEVERANDØRGJELD OG ØVRIG GJELD

Alle beløp i NOKm

	2013	2012
Leverandørgjeld	290,0	191,4
Skyldig feriepengar	13,5	13,5
Skyldig offentlige avgifter	12,7	20,2
Felleskostnader bygg, gjeld til leietakere	27,3	37,1
Påløpte renter	109,3	107,8
Øvrig gjeld	4,7	9,0
Sum leverandørgjeld og øvrig gjeld	457,6	378,9

NOTE 22 – FORSKUDDSBETALINGER OG FORPLIKTELSE

Alle beløp i NOKm

	2013	2012
Forskuddsbetaling fra kunder	67,3	54,8
Avsetninger kortsiktige forpliktelser	27,8	25,2
Sum forskuiddsbetalinger og forpliktelser	95,0	80,1

Bevegelse i avsetning kortsiktige forpliktelser 2013	Avsetning lønn og honorarer	Annet	Total
Bevegelser i avsetninger forpliktelser			
Inngående balanse 01.01.2013	18,2	7,0	25,2
Ytterligere avsetninger i perioden	25,2	1,8	27,0
Benyttede avsetninger i perioden	-17,5	-5,8	-23,4
Tilbakeførte ubenyttede avsetninger i perioden	-0,7	-0,4	-1,1
Overført fra langsiktig	-	-	-
Utgående balanse 31.12.2013	25,2	2,5	27,8

2012	Avsetning lønn og honorarer	Annet	Total
Bevegelser i avsetninger forpliktelser			
Inngående balanse 01.01.2012	19,1	-	19,1
Ytterligere avsetninger i perioden	21,3	2,6	23,9
Benyttede avsetninger i perioden	-21,7	-	-21,7
Tilbakeførte ubenyttede avsetninger i perioden	-0,5	-0,3	-0,8
Overført fra langsiktig	-	4,7	4,69
Utgående balanse 31.12.2012	18,2	7,0	25,2

NOTE 23 – LEIEKONTRAKTER

Alle beløp i NOKm

Konsernet inngår hovedsakelig kontrakter med faste leiebeløp for utleie av fast eiendom.

Konsernets fremtidig akkumulert leie fra ikke-oppsigelige operasjonelle leieavtaler per 31.12.	2013	2012
≤ 1 år	1 650,7	1 557,0
1 år < 5 år	5 442,4	5 128,9
≥ 5 år	7 941,7	8 081,8
Sum**	15 034,7	14 767,7

Konsernets leiekontrakter per 31.12, har følgende utløpsprofil målt i helårsleie*

Gjenværende løpetid	2013			2012		
	Antall kontrakter	Kontraktsleie	Kontraktsleie i %	Antall kontrakter	Kontraktsleie	Kontraktsleie i %
≤ 1 år	99	167,5	10 %	104	104,9	7 %
1 år < 5 år	173	223,4	14 %	236	366,4	24 %
5 år < 10 år	147	572,3	35 %	110	525,4	32 %
≥ 10 år	71	687,5	42 %	49	560,3	36 %
Sum**	490	1 650,7	100 %	499	1 557,0	100 %

Tabellen over 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.

** Leien inkluderer leie fra IFRIC 12 eiendommer klassifisert under netto finans i resultatregnskapet.

Øvrige egenskaper i konsernets kontraktsportefølje	31.12.2013	31.12.2012
Utleiegrad forvaltningsportefølje*	95,8 %	95,8 %
Andel offentlige leietakere	80,6 %	79,0 %
Vektet gjenværende kontraktstid	9,2 år	9,5 år

* Den økonomiske utleiegraden i 2013 og 2012 er rapportert i henhold til EPRA standarder.

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

NOTE 24 – ANDRE DRIFTSINNTEKTER

Alle beløp i NOKm

	2013	2012
Salg av vedlikeholdstjenester leietakere	8,4	10,4
Administrasjonspåslag	8,8	8,8
Inntektsføring tjenesteutsettingsordning (IFRIC 12)	6,6	7,1
Andre driftsinntekter	6,9	6,1
Sum andre driftsinntekter	30,7	32,4

NOTE 25 – PERSONALKOSTNADER

Alle beløp i NOKm

Personalkostnader	2013	2012
Lønn, resultatlønn og andre oppgavepliktige ytelser*	148,1	128,7
Arbeidsgiveravgift	20,7	18,8
Pensjonskostnader	12,9	21,1
Andre personalkostnader	12,5	9,3
Sum personalutgifter	194,3	177,9
Herav aktivert på prosjekter under utvikling	-13,1	-15,7
Herav felleskostnader til fordeling på leietakere	-38,3	-39,4
Herav relatert til løpende drift av eiendommer	-5,7	-13,8
Sum lønns- og personalkostnader	137,2	109,1

Antall ansatte/årsverk	2013	2012
Antall ansatte per 31.12.	152	163
Antall årsverk per 31.12.	150	161
Gjennomsnittlig antall ansatte	148	159

* Lønn, resultatlønn og andre oppgavepliktige ytelser inkluderer avsatt, ikke utbetalt resultatlønn for alle ansatte for 2013 på 8,8 NOKm (13,8 NOKm).

ERKLÆRING OM LØNN OG ANNEN GODTGJØRELSE TIL LEDENDE ANSATTE:

Styrets erklæring om lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte legges fram for generalforsamlingen og inngår i note til årsregnskapet som omhandler lønnskostnader. Erklæringen har følgende inndeling:

- Overordnede retningslinjer for godtgjørelse til ledende ansatte
- Styrets oppfølging av lønn til ledende ansatte
- Redegjørelse for godtgjørelse til ledende ansatte
- Fastsettelse av godtgjørelse i 2014
- Oversikt over samlet godtgjørelse til ledende ansatte i 2013

Overordnede retningslinjer for godtgjørelse til ledende ansatte

Staten har fastsatt retningslinjer for ansettelsesvilkår for ledere i statlige foretak og bedrifter, jfr. Meld. St. 13 (2010–2011), vedlegg 1. Retningslinjene er utgangspunktet for styrets lønnspolitikk i Entra, og gir veiledning ved ansettelsesprosesser og ved årlig lønnsvurdering til konsernets ledergruppe og administrerende direktør.

Godtgjørelse til ledende ansatte er basert på konsernets generelle HR-strategi og lønnspolitikk. Entra har ambisjon om å være en profesjonell organisasjon som tiltrekker de beste, og som beholder og utvikler medarbeidere. Entra har i den forbindelse behov for å benytte lønnsmessige virkemidler, herunder konkurransedyktig lønn, for å sikre at konsernet kan rekruttere og beholde særlig attraktiv kompetanse. I retningslinjene for avlønning vektlegges det at total godtgjørelse skal være konkurransedyktig sammenlignet med tilsvarende selskaper i Norge, men ikke lønnsledende. Det er videre

fastsatt at den faste grunnlønnen bør være hovedelementet i samlet godtgjørelse, og at enkeltelementene som inngår i total godtgjørelse må vurderes samlet. I den grad resultatlønnsordning benyttes, skal målene som inngår være objektive, målbare og definerbare, og det skal være en klar sammenheng mellom virksomhetens mål og de målene som ligger til grunn i resultatlønnsordningen.

Styrets oppfølging av lønn til ledende ansatte

For oppfølging av godtgjørelse til konsernledelsen, har styret etablert et kompensasjonsutvalg, med to medlemmer fra det sittende styret. Styrets leder er leder av kompensasjonsutvalget. Kompensasjonsutvalget følger opp godtgjørelse til ledende ansatte i forhold til statens retningslinjer for ansettelsesvilkår for ledere i statlige foretak og bedrifter. Utvalget vurderer konsernets belønningssystemer og anbefaler retningslinjer for avlønning før endelig behandling i styret. Styret fastsetter årlig administrerende direktørs lønn etter innstilling fra kompensasjonsutvalget. Administrerende direktør konsulterer kompensasjonsutvalget ved lønnsfastsettelse til konsernets ledende ansatte.

Redegjørelse for godtgjørelse til ledende ansatte

Grunnlønnen er hovedelementet i avlønningen til konsernets ledende ansatte og administrerende direktør. Administrerende direktør har ingen resultatlønnsordning. For andre deltagere i konsernledelsen, kan resultatlønnen maksimalt utgjøre 25 prosent av årslønn. For konsernledelsen baserer resultatlønnen i 2013 seg på fastsatte mål på selskaps- og virksomhetsnivå, samt forhåndsdefinerte personlige mål. Selskapsmålene i 2013 er basert på egenkapitalavkastning, eierkostnader, oppnådd nivå på leiepris, utleiegrad, kunde-

tilfredshet og energiforbruk. Konsernledelsen, med unntak av administrerende direktør, har en ytelsespensjon med en begrensning på 12G, på lik linje med øvrige ansatte. Administrerende direktør har i tråd med statens retningslinjer en tilleggspensjon dekket over driften som utgjør 30 prosent av årslønn utover 12G. Administrerende direktør har rett til seks måneders etterlønn basert på grunnlønnen for det tilfelle at styret tar initiativ til opphør av ansettelsesforholdet. Det er ikke inngått avtale om etterlønn for andre medlemmer i konsernledelsen. Det er ingen opsjons- eller aksjeordninger til ledende ansatte.

Ledende ansatte har avtale om firmabil eller bilgodtgjørelse. Konsernet dekker andre ytelser til ledelsen på lik linje med ytelser til andre ansatte i Entra og i samsvar med vanlig praksis i norske selskaper.

Administrerende direktør og øvrige konsernledelse innehar interne styreverv. Det ytes ingen godtgjørelse for disse styrevervene.

Det er i 2013 utbetalt etterlønn til og med oktober til tidligere administrerende direktør Kyrre Olaf Johansen, som fratrådte sin stilling medio april 2012. Tidligere administrerende direktør Rune Olsø har i 2013 mottatt lønn til og med april måned og deretter etterlønn i 3 måneder etter at han fratrådte sin stilling 17.10.2012. Tidligere direktør for kommunikasjon og samsfunnsansvar Ingrid Schiefloe som sluttet 30.06.2012 mottok

1 måned med etterlønn i 2013. Tidligere CFO Anne Harris fratrådte sin stilling 30.11.2013. Det ble inngått en avtale om utbetaling av lønn i oppsigelsestiden som løper til 30.06.2014 og ytterligere en avtale om etterlønn i 12 måneder. Det er ingen resultatlønnordning for Anne Harris i 2013.

Fastsettelse av godtgjørelse i 2014

Administrerende direktør har i 2013 hatt en fastlønn på 2,85 NOKm. Fastlønn for 2014 for administrerende direktør blir fastsatt av styret etter innspill fra kompensasjonsutvalget og i samsvar med statens retningslinjer. Administrerende direktør er ikke innlemmet i konsernets resultatlønnordning.

Dersom eier vedtar at Entra skal børsnoteres og slik prosess blir igangsatt, vil styret anbefale overfor eier/generalforsamlingen å etablere en langsiktig incentivordning knyttet til aksjer og/eller bonus for ledende ansatte, i samsvar med de til enhver tid gjeldende retningslinjer for statlig lederlønn.

Styret vil i hovedsak legge til grunn tilsvarende retningslinjer for godtgjørelse til konsernledelsen i 2014 som i 2013. Målene for resultatlønnordningen for konsernets ledende ansatte utvides til å inkludere alle selskapsmål i henhold til styregodkjent målekort for 2014. I tillegg fastsettes det individuelle mål. Årlig lønnsfastsettelse for konsernledelsen baserer seg på individuelle vurderinger.

Alle beløp i NOKt

Oversikt over samlet godtgjørelse til ledende ansatte i 2013

Ytelser til ledende personer	Lønn	Resultat- avhengig lønn**	Natural- ytelser	Pendler- kostnader	Beregnet pensjon- skostnad	Samlet godt- gjørelse 2013
Ledende ansatte per 31.12.2013						
Klaus-Anders Nysteen, adm.dir fra 29.01.2013****	2 436	–	121	–	161	2 718
Anders Solaas, markedsdirektør	1 622	330	164	–	175	2 291
Hege Njå Bjørkmann, kommunikasjonsdirektør fra 02.02.2013	796	–	109	–	133	1 038
Hallgeir Østrem, juridisk direktør fra 01.10.2013	410	–	1	–	44	455
Kristin Haug Lund, dir. for prosjektutv. og teknisk fra 01.10.2013	1 124	44	113	–	170	1 451
Mona Arebrot, regionsdirektør Stor-Oslo ***	1 261	81	139	–	175	1 656
Karl Fredrik Torp, regionsdirektør Midt-Nord****	1 119	127	144	–	175	1 565
Sonja Horn, regionsdirektør Oslo Sentrum fra 19.08.2013	593	–	51	–	69	713
Jorunn Nerheim, regionsdirektør Sør-Vest****	1 088	116	151	–	175	1 530
Astrid Tveten - kons. CFO fra 01.11.2013 til 31.01.2014	1 748	380	140	–	175	2 443
Sum	12 197	1 078	1 133	–	1 452	15 860
Ledende ansatte før 31.12.2013						
Kyrre Olaf Johansen, adm.direktør, sluttet 17.04.2012*	2 926	–	–	–	–	2 926
Rune Olsø, viseadm.-konst.- og adm.dir., sluttet 17.10.2012*	2 268	–	49	12	57	2 386
Anne Harris, konst. adm. dir til 20.01.2013, CFO frem til 30.11.2013*	3 022	612	141	–	175	3 950
Nils Fredrik Skau, tekn. Dir. til 01.09.2013, prosj.dir til 01.11.2013	1 565	328	134	178	175	2 380
Bjørn Holm, direktør prosjekt og utvikling frem til 31.08.2013	1 279	313	96	–	115	1 803
Ingrid Schiefloe, dir.komm. og samf.ansv., sluttet 30.06.2012*	161	–	–	–	–	161
Sum	11 221	1 253	420	190	522	13 606

Konsernet har innleid midlertidig direktør for kommunikasjon og samfunnsansvar i deler av 2013.

* Lønn og annen godtgjørelse under oppsigelse og etterlønn som utbetales i 2014 er ikke inkludert i tabellen over.

** Resultatavhengig lønn er basert på måloppnåelse i 2012, som ble utbetalt i 2013.

*** En del av konsernledelsen etter omorganiseringen med virkning fra og med 01.07.2013.

**** I tillegg kommer beregnet pensjonskostnad på individuell ordning utover Statens Pensjonskasse (SPK) på 419 NOKt eksklusiv arbeidsgiveravgift.

Alle beløp i NOKt

Oversikt over samlet godtgjørelse til ledende ansatte i 2012

Ytelser til ledende personer	Lønn	Resultat- avhengig lønn**	Natural- ytelser	Pendler- kostnader ***	Beregnet pensjon- skostnad	Samlet godt- gjørelse 2012
Ledende ansatte						
Kyrre Olaf Johansen, adm.direktør, sluttet 17.04.2012*	3 496	611	204	–	131	4 442
Rune Olsø, viseadm.-konst.- og adm.dir., sluttet 17.10.2012*	2 810	497	166	330	158	3 961
Anne Harris, CFO og konst. adm. dir fra 17.10.2012	2 684	512	115	–	158	3 469
Nils Fredrik Skau, teknisk direktør	1 503	280	114	171	158	2 226
Bjørn Holm, direktør prosjekt og utvikling	1 655	346	144	–	158	2 303
Anders Solaas, markedsdirektør	1 524	287	172	–	158	2 141
Ingrid Schiefloe, dir.komm. og samf.ansv., sluttet 30.06.2012*	1 132	149	70	–	78	1 429
Sum	14 803	2 682	985	502	999	19 971

Konsernet hadde innleid midlertidig direktør for kommunikasjon og samfunnsansvar i 2012.

* Lønn og annen godtgjørelse under oppsigelse og etterlønn som utbetales i 2013 er ikke inkludert i tabellen over.

** Resultatavhengig lønn er basert på måloppnåelse i 2011, som ble utbetalt i 2012.

*** Kostnader knyttet til etablerte pendlerordninger har tidligere ikke vært en del av oversikten over ytelser til ledende ansatte, men er innarbeidet i oversikten f.o.m regnskapsåret 2012.

Styret	Styrehonorar	Utvalgshonorar	Samlet godtgjørelse 2013	Samlet godtgjørelse 2012
Siri Hatlen, styrets leder	380	41	421	–
Martin Mæland, styrets nestleder	191	45	236	210
Ingrid Tjøsvold (fra og med 15.10.12)	143	30	173	–
Arthur Sletteberg (fra og med 15.10.12)	143	39	182	–
Kjell Bjordal (fra og med 15.10.12)	143	17	160	–
Tore Benediktsen, representant for de ansatte**	191	–	191	187
Birthe Smedsrud Skeid, representant for de ansatte**	191	–	191	–
Grace Reksten Skaugen, styrets leder	–	–	–	413
Finn Berg Jacobsen, styremedlem (fram til 15.10.12)	–	–	–	243
Ida Helliesen, styremedlem (fram til 15.10.12)*	–	–	–	313
Ottar Brage Guttelvik, styremedlem (fram til 15.10.12)*	–	–	–	299
Ketil Fjerdings, styremedlem (fram til 15.10.12)*	–	–	–	323
Åse Koll Lunde (fram til 29.12.11)	–	–	–	113
Mari Fjærbu Åmdal, representant for de ansatte**	–	–	–	187
Frode Halvorsen, representant for ansatte (halv periode)**	–	–	–	94
Sum*	1 382	172	1 554	2 380

Oversikten over godtgjørelse til styret viser utbetalt godtgjørelse i 2013 for styreperioden mellom generalforsamlingsdato i 2012 og 2013.

Det er ikke gitt andre ytelser til styre og utvalgsmedlemmer enn det som fremgår i tabellen.

For overstående beløp tilkommer arbeidsgiveravgift på 14,1 prosent.

* Samlet utbetalt godtgjørelse for styreperioden fra generalforsamling i 2011 til generalforsamling i 2012, samt for perioden frem til styremedlemmene fratrådte styret i styreperioden 2012 til 2013.

** Ordinær lønn inngår ikke.

Konsernet har en resultatlønnssordning som omfatter alle ansatte. Utbetaling baserer seg på oppnådde resultater for konsernet, kundetilfredshet og individuelle mål.

Alle beløp i NOKt

	2013	2012
Godtgjørelse til revisor		
Lovpålagt revisjon	1 818	1 490
Skatterådgivning	24	9
Andre tjenester utenfor revisjonen	250	138
Andre attestasjonstjenester	489	45
Sum godtgjørelse til revisor eksklusiv mva.	2 581	1 682

NOTE 26 – DRIFTSRELATERTE KOSTNADER

Alle beløp i NOKm

	2013	2012
Driftsrelaterte kostnader		
Forvaltningskostnader	40,3	41,7
Lønn og personalkostnader	5,3	13,8
Driftskostnader	37,8	22,1
Øvrige driftsrelaterte kostnader	8,0	9,2
Sum driftsrelaterte kostnader	91,5	86,9

* Totalt 0,4 NOKm (1,7 NOKm) av sum driftsrelaterte kostnader relateres til eiendommer som ikke genererer inntekter.

NOTE 27 – ANDRE EIENDOMSKOSTNADER

Alle beløp i NOKm

	2013	2012
Andre eiendomskostnader		
Innleiekostnader	34,1	44,6
Driftsutgifter i prosjekt	21,3	32,7
Utviklingskostnader	0,1	-0,1
Avskrivninger og nedskrivninger	32,7	40,0
Sum andre eiendomskostnader	88,2	117,1

NOTE 28 – ADMINISTRATIVE EIERKOSTNADER

Alle beløp i NOKm

	2013	2012
Administrative kostnader		
Lønns- og personalkostnader	132,8	108,7
Kontorkostn, inventar og utstyr	27,1	26,3
Konsulentonorar	45,2	39,9
Øvrige administrative eierkostnader	17,8	19,7
Sum administrative eierkostnader	222,9	194,7

NOTE 29 – SKATT

Alle beløp i NOKm

Utsatt skatt nettoføres når konsernet har en juridisk rett til å motregne utsatt skattefordel mot utsatt skatt i balansen og

dersom den utsatte skatten er til samme skattemyndighet. Følgende beløp er blitt nettoført:

	2013	2012
Utsatt skatt	2 799,6	2 855,9
Utsatt skattefordel	335,7	383,2
Netto utsatt skatt	2 463,9	2 472,7

Endring i utsatt skatt (+)/utsatt skattefordel (-)	Anleggs- midler*	Finansielle instrumenter	Omløps- midler	Gevinst-/ tapskonto	Avsetning for forpliktelser	Underskudd til fremføring	Sum
31.11.2011	2 854,0	-175,8	-2,4	33,2	-28,4	-328,1	2 352,5
Prinsippendring pensjon					-4,8		-4,8
01.01.2012	2 854,0	-175,8	-2,4	33,2	-33,2	-328,1	2 347,7
Resultatført	-161,3	231,1	20,3	49,1	-3,1	-32,3	103,8
Resultatført i utvidet resultat	-	-	-	-	13,5	-	13,5
Tilgang og avgang datterselskap	7,8	-	-	-	-	-	7,8
31.12.2012	2 700,5	55,3	17,8	82,3	-22,7	-360,4	2 472,7
Resultatført	-89,9	63,7	1,3	76,1	0,5	35,6	87,4
Resultatført i utvidet resultat	-	-	-	-	-1,1	-	-1,1
Tilgang og avgang datterselskap	-3,8	-	-	-	-	-	-3,8
Virkning av endring i skattesats	-93,1	-4,3	-0,7	-5,7	0,8	11,6	-91,3
31.12.2013	2 513,6	114,8	18,4	152,7	-22,5	-313,2	2 463,9

* Konsernet har benyttet seg av hovedregelen for regnskapsføring av utsatt skatt ved kjøp av aksjer i eiendomsselskaper som ikke er anskaffet gjennom en virksomhetssammenslutning. Dette betyr at utsatt skatt er innregnet som forskjellen mellom skattemessig og konsoliderte regnskapsmessige verdier på investerings-eiendom. Utsatt skatt knyttet til den etterfølgende akkumulerte verdiendringen på investeringseiendommene per 31.12.2013 er 1 874,8 NOKm (2 078,7 NOKm).

Betalbar skatt fremkommer slik	2013	2012
Ordinært resultat før skattekostnad	466,1	841,5
Resultat av andeler i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	-212,4	-508,7
Andre permanente forskjeller	57,7	37,6
Endring i fremførbart underskudd	-127,3	115,4
Endring i midlertidige forskjeller*	-184,2	-485,8
Grunnlag betalbar skatt	0,0	0,0

Betalbar skatt i balansen	-	-
Betalbar skatt i balansen	-	-

Årets skattekostnad fremkommer slik	2013	2012
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt i resultat	-3,9	103,8
Endring i utsatt skatt i utvidet resultat	-1,1	13,5
Årets skattekostnad	-5,0	117,3

Fra inntektsåret 2014 er skattesatsen på alminnelig inntekt redusert til 27 prosent. Utsatt skatt per 31.12.2013 er målt ved å bruke den nye satsen. Effekt på periodens skatt utgjør 91,2 NOKm.

Avstemming mellom skattekostnad og resultat multiplisert med nominell skattesats	2013	%	2012	%
Resultat multiplisert med nominell skattesats	130,5	28,0 %	235,6	28,0 %
Skatt på resultat av andeler i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	-59,5	-12,8 %	-142,4	-16,9 %
Skatt på permanente forskjeller	16,2	3,5 %	10,5	1,3 %
Virkning av endret likning	0,2	0,0 %	–	0,0 %
Virkning av endring i skattesats	-91,3	-19,6 %	0,0	0,0 %
Bokført skattekostnad	-3,9	-0,8 %	103,8	12,3 %

NOTE 30 – BETINGEDE UTFALL

På grunn av uenighet mellom aksjonærene i Greenfield Property AS («GFP») har Entra saksøkt Norwegian Data Group AS («NDG») og GFP. NDG og GFP har etter mottak av stevningen tatt ut eget søksmål mot Entra.

EVERY har tatt ut stevning mot Entra der det er lagt ned påstand om at Entra har misligholdt en garanti om å realisere Greenfield Datacenter og/eller et løfte om å stå bak datasenterprosjektet.

Entra anser det som ikke sannsynlig at kravene fra NDG/GFP og EVERY vil føre frem.

NOTE 31 – NÆRSTÅENDE PARTER

Alle beløp i NOKm

Entra er eiet av den norske stat ved Nærings- og Fiskeri-departementet gjennom Entra Holding AS. Den vesentlige andelen av utleiearealet er leid ut til offentlige leietakere. Leiekontraktene er inngått på kommersielle vilkår. 1 303 NOKm (1 192 NOKm) av konsernets årlige leieinntekter genereres av leiekontrakter der staten er kunde, representert ved ulike departementer.

Konsernets transaksjoner og mellomværende med tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet i 2013 består hovedsakelig av utlån og renter på utlån. Dette fremgår samlet i tabellen under.

Renteinntekt	2013	2012
Felleskontrollerte virksomheter	–	–
Tilknyttede selskaper	0,1	0,3
Sum renteinntekt	0,1	0,3

Fordringer	2013	2012
Felleskontrollerte virksomheter	–	–
Tilknyttede selskaper	–	6,7
Sum fordringer	0,0	6,7

NOTE 32 – RESULTAT PER AKSJE

Ordinært resultat per aksje er beregnet som forholdet mellom årets resultat som tilfaller aksjeeier på 453,4 NOKm (703,3 NOKm) og vektet gjennomsnittlig utestående ordinære aksjer gjennom regnskapsåret på 1 (142 194).

Det foreligger ingen utvanningseffekter, slik at utvannet resultat per aksje er lik resultat per aksje.

	2013	2012
Årets resultat til aksjonærene i morselskapet (NOKm)	453,4	703,3
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer (Note 17)	1	142 194
Resultat per aksje (NOKt)	453 395,1	4,9

NOTE 33 – OPERASJONELL KONTANTSTRØM

Alle beløp i NOKm

	2013	2012
Resultat før skattekostnad	466,1	841,5
Kostnadsførte renter lån fra finansinstitusjoner	668,0	683,0
Inntektsførte, ikke innbetalte renter	-0,3	-0,2
Resultatandel tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	-235,5	-508,7
Ordinære avskrivninger	17,9	14,8
Nedskrivning anleggsmidler	26,9	47,8
Resultatføringer IFRIC 12, uten kontanteffekt	3,2	-10,9
Verdiendring investeringseiendommer	495,1	-129,0
Verdiendring finansielle derivater	-183,7	272,0
Endring i kundefordringer	0,1	16,0
Endring i leverandørgjeld	31,3	28,1
Forskjell kostnadsført pensjon og inn-/utbet. i pensjonsordninger	-4,9	4,2
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-70,3	107,4
Sum kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	1 213,8	1366,1

Årsregnskap

Entra Eiendom AS

RESULTATREGNSKAP

Alle beløp i NOKt

	Note	2013	2012
Leieinntekter	17	848 071	851 717
Andre driftsinntekter	18	439 104	134 317
Sum driftsinntekter		1 287 175	986 034
Vedlikehold		36 053	43 939
Driftsrelaterte kostnader	20	58 959	60 679
Andre eiendomskostnader	3, 4, 21	280 443	360 412
Administrative eierkostnader	19, 22, 26	224 315	192 180
Sum driftskostnader		599 769	657 209
Driftsresultat		687 405	328 825
Inntekt på investering i datterselskaper		–	382 323
Inntekt på investering i felleskontrollert virksomhet		200 805	120 231
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	26	215 508	205 809
Renteinntekt		11 967	2 470
Annen finansinntekt	23	1 187	211 676
Rentekostnad		-524 835	-543 750
Annen finanskostnad	24	-84 083	-89 325
Netto finanskostnader		-179 450	289 436
Resultat før skattekostnad		507 955	618 261
Skattekostnad	16	97 500	79 887
Årsresultat		410 455	538 374

BALANSE – EIENDELER

Alle beløp i NOKt

	Note	31.12.2013	31.12.2012	01.01.2012
Anleggsmidler				
Immaterielle eiendeler	3	18 814	22 763	–
Sum immaterielle eiendeler		18 814	22 763	–
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	6 223 531	6 520 013	6 438 233
Anlegg under utførelse	4	1 157 244	666 649	485 750
Andre driftsmidler	4	46 975	20 281	40 902
Sum varige driftsmidler		7 427 751	7 206 943	6 964 885
Investering i datterselskaper	5	2 801 178	2 188 528	1 386 071
Investering i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	5	646 530	653 258	454 052
Lån til foretak i samme konsern		–	–	41 921
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	6	–	4 187	11 761
Investering i aksjer/andeler		50	50	50
Fordringer konsernselskaper	6, 13	5 429 642	4 024 959	3 879 593
Andre langsiktig fordringer	6	88 091	43 361	65 778
Sum finansielle anleggsmidler		8 965 492	6 914 343	5 839 227
Sum anleggsmidler		16 412 057	14 144 049	12 804 112
Omløpsmidler				
Kundefordringer	7, 13	20 932	13 040	17 551
Fordringer konsernselskaper	13	26 220	535 212	130 327
Andre fordringer	8	61 857	25 161	19 158
Sum kortsiktige fordringer		109 009	573 413	167 036
Kontanter og bankinnskudd	14	74 719	21 452	49 181
Sum omløpsmidler		183 729	594 865	216 217
Sum eiendeler		16 595 785	14 738 914	13 020 330

BALANSE – EGENKAPITAL OG GJELD

Alle beløp i NOKt

	Note	31.12.2013	31.12.2012	01.01.2012
Egenkapital				
Aksjekapital	2	142 194	142 194	142 194
Overkursfond	2	1 271 984	1 271 984	1 271 984
Sum innskutt egenkapital		1 414 178	1 414 178	1 414 178
Annen egenkapital	2	782 863	625 309	468 739
Sum egenkapital		2 197 041	2 039 487	1 882 917
Gjeld				
Rentebærende gjeld	9	9 040 000	6 970 000	7 520 000
Pensjonsforpliktelser	15	53 129	57 990	102 114
Utsatt skatt	16	357 278	260 906	165 954
Øvrig gjeld og forpliktelser	10	111 601	104 284	36 706
Sum langsiktig gjeld		9 562 008	7 393 180	7 824 774
Leverandørgjeld og øvrig gjeld	11, 13	268 482	287 181	249 421
Rentebærende gjeld	9	2 792 500	3 910 000	2 800 000
Gjeld konsernselskaper	13	1 458 503	631 648	15 305
Foreslått utbytte	2	250 000	416 600	137 000
Forskuddsbetalinger og forpliktelser	12	67 252	60 818	110 912
Sum kortsiktig gjeld		4 836 736	5 306 247	3 312 638
Sum gjeld		14 398 745	12 699 427	11 137 412
Sum egenkapital og gjeld		16 595 785	14 738 914	13 020 330

Oslo, 31.mars 2014
Styret for Entra Eiendom AS



Siri Hatlen
Styrets leder



Martin Mæland
Styrets nestleder



Ingrid Tjøsvold
Styremedlem



Arthur Sletteberg
Styremedlem



Kjetil Bjordal
Styremedlem



Tore Benediktsen
Styremedlem



Birthe Smedsrud Skeid
Styremedlem



Klaus-Anders Nysteen
Administrerende direktør

KONTANTSTRØM

Alle beløp i NOKt

	Note	2013	2012
Resultat før skattekostnad		507 955	618 261
Ordinære avskrivninger	3,4	184 242	163 599
Nedskrivning aksjer og varige driftsmidler	3,4, 23, 24	98 708	104 746
Tap/gevinst ved salg av aksjer og varige driftsmidler		-422 149	-246 336
Inntektsført, ikke mottatt konsernbidrag		-	-382 323
Inntektsført utbytte felleskontrollert virksomhet		-200 805	-120 231
Forskjell kostnadsført pensjon og inn-/utbet. i pensjonsordninger	15	4 095	4 203
Netto kostnadsførte renter lån fra finansinstitusjoner		554 257	542 001
Netto betalte renter lån fra finansinstitusjoner		-579 971	-538 587
Endring i kundefordringer		-7 892	4 511
Endring i leverandørgjeld		20 211	21 287
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-93 987	82 109
Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter		64 663	253 239
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler		597 952	184 917
Utbetaling ved kjøp og påkostning av varige driftsmidler		-575 520	-680 746
Utbetaling ved kjøp av andre driftsmidler	4	-33 733	-4 309
Utbetaling ved kjøp av immaterielle eiendeler	3	-11 602	-27 317
Innbetaling ved salg av aksjer og andeler i andre foretak		57	27 589
Utbetaling ved kjøp av aksjer i datterselskaper		-348 150	-517 415
Innbetaling ved lån til datterselskaper		16 177	35 636
Utbetaling ved lån til datterselskaper		-250 720	-23 723
Innbetaling fra lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		170	7 716
Innbetaling fra investering i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		207 367	322 291
Utbetaling ved investering i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		-8 000	-191 011
Innbetaling/utbetaling av konsernbidrag		113 395	119 464
Netto endring konsernkonto		-254 689	62 939
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-547 296	-683 969
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	9	7 350 000	4 075 000
Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld	9	-4 157 500	-2 625 000
Innbetaling ved opptak av ny kortsiktig gjeld	9	2 860 000	3 200 000
Utbetaling ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	9	-5 100 000	-4 110 000
Utbetaling av utbytte		-416 600	-137 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		535 900	403 000
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		53 267	-27 729
Beholdning kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse		21 452	49 181
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt		74 719	21 452

Noter

NOTE 1 – REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR VURDERING OG KLASSIFISERING AV EIENDELER OG GJELD

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.

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.

Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

DATTERSELSKAPER, TILKNYTTETE SELSKAPER OG FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET

Investeringer i datterselskaper og felleskontrollert virksomhet vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet.

Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses som nødvendig etter god regnskapsskikk. Tilsvarende gjelder for investeringer i tilknyttede selskaper.

Utbytte og konsernbidrag fra datterselskap er inntektsført som inntekt på investering i datterselskap samme år som det er avsatt i datterselskapene. Utbytte og konsernbidrag fra datterselskap som overstiger tilbakeholdt resultat i eierperioden anses som tilbakebetaling av anskaffelseskost.

Utbytte fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet er inntektsført som inntekt på investering i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet det året utbytte blir

mottatt. Utbytte som overstiger tilbakeholdt resultat i eierperioden anses som tilbakebetaling av anskaffelseskost.

VALUTA

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

INNTEKTSFØRING

Driftsinntekter består av husleieinntekt og andre driftsinntekter. 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. Felleskostnader blir balanseført sammen med a-konto innbetalinger fra leietakerne og har således ingen resultateffekt. Avregning av felleskostnader skjer etter balansedagen.

Leieinntekter inntektsføres over utleieperioden. Om det er avtalt leiefritak eller gitt kompensasjon til leietaker i forbindelse med inngåelse av leiekontrakt, blir kostnadene eller leietapet fordelt over leieperioden og beregnet netto leieinntektsført med like beløp. Periodisert leietap eller kostnad presenteres under andre fordringer.

Leiekontrakter som termineres vurderes individuelt. Frikjøp regnskapsføres som inntekt i perioden fra avtalen inngås frem til dato for terminering.

KOSTNADER

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier.

PENSJONER

Selskapet 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, med fradrag for virkelig verdi av pensjonsmidlene. Brutto pensjonsforpliktelse er beregnet av uavhengige aktuarer ved bruk av en lineær opptjeningsmetode. Bruttoforpliktelsen diskonteres til nåverdi ved bruk av renten på obligasjoner med fortrinnsrett som har forfall tilnærmet likt den relaterte pensjonsforpliktelsen.

Endringer i pensjonsplanens ytelser resultatføres løpende i resultatregnskapet. Gevinster og tap som oppstår ved rekalkulering av forpliktelsen som følge av ny informasjon eller endringer i de aktuarmessige forutsetningene, føres mot egenkapitalen.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 28 prosent i 2012 og med 27 prosent i 2013 på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

Skatt på avgitt konsernbidrag som føres som økt kostpris på aksjer i andre selskaper, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres som reduksjon kostpris på aksjene, 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 økonomisk levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

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.

IMMATERIELLE EIENDELER

Utgifter til utvikling balanseføres i den grad det kan identifiseres en fremtidig økonomisk fordel knyttet til utvikling av en identifiserbar immateriell eiendel og utgiftene kan måles pålitelig. I motsatt fall kostnadsføres slike utgifter løpende. Immaterielle eiendeler nedskrives til gjenvinnbart beløp

dersom de forventede økonomiske fordelene ikke forsvaret balanseført verdi. Balanseført utvikling avskrives lineært over økonomisk levetid.

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.

KONTANTER OG KONTANTEKVIVALENTER

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

Selskapet har bankkonto i et konsernkontosystem og finansierer dötrenes behov for likviditet.

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 ledighetsperiode. En antatt fremleiepris er satt ut i fra oppnådde leieavtaler.

LANGSIKTIG GJELD

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

Alle selskapets lån har flytende rente (herunder fastrente obligasjonslån, som er swaptet til flytende rente). Selskapet har deretter gjennom rentebytteavtaler konvertert til fast rente med ulik løpetid. For informasjon om løpetider, se note 9. 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.

Selskapet har valgt regnskapsprinsipp der sikringsbokføring medfører at verdiendring for selskapets rentebytteavtaler ikke regnskapsføres. Sikringsobjekt regnskapsføres til nominell verdi.

Hovedregelen for finansiering er basert på negativ pantsettelse.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

PRINSIPPENDRING PENSJONER

Selskapet har endret prinsipp for regnskapsføring av estimatavvik. Estimatavik og virkningen av endrede forutsetninger har tidligere vært amortisert over forventet gjenværen-

de opptjeningsstid i den grad de oversteg 10 prosent av den største av pensjonsforpliktelsen og pensjonsmidlene (korridor). Det nye prinsippet innebærer at estimatavik og virkningen av endrede forutsetninger føres mot egenkapitalen. Sammenligningstall for 2012 er endret tilsvarende. Se note 2 for effekt av implementeringen på egenkapitalen.

KONSERN

Entra Eiendom AS er morselskapet i et konsern. Konsernregnskapet kan fås utlevert ved henvendelse til Entra Eiendom AS, Postboks 52 Økern, 0508 Oslo.

NOTE 2 – EGENKAPITAL

Alle beløp i NOKt

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2011	142 194	1 271 984	507 594	1 921 772
Prinsippendring pensjonsforpliktelse			- 38 855	- 38 855
Egenkapital 01.01.2012	142 194	1 271 984	468 739	1 882 917
Egenkapitaleffekt estimatavik pensjon			34 796	34 796
Årets resultat			538 374	538 374
Foreslått utbytte			- 416 600	- 416 600
Egenkapital per 01.01.2013	142 194	1 271 984	625 309	2 039 487
Egenkapitaleffekt estimatavik pensjon			- 2 901	- 2 901
Årets resultat			410 455	410 455
Foreslått utbytte			- 250 000	- 250 000
Egenkapital per 31.12.2013	142 194	1 271 984	782 863	2 197 041

Aksjekapitalen på 142 194 000 NOK består av én aksje av 142 194 000 NOK. Alle aksjer har like rettigheter. Alle aksjene eies av Entra Holding AS som igjen eies av staten v/ Nærings- og fiskeridepartementet.

NOTE 3 – IMMATERIELLE EIENDELER

Alle beløp i NOKt

	Konseptutvikling*	Software	Opsjoner*	Sum immaterielle eiendeler
Anskaffelseskost 01.01.2013	8 363	40 163	3 500	52 026
Tilgang	3 205	8 397	-	11 602
Avgang	6 203			6 203
Anskaffelseskost 31.12.2013	5 366	48 560	3 500	57 426
Akkumulerte av- og nedskrivninger 01.01.2013	6 127	23 136	-	29 263
Årets avskrivning	-	9 611	-	9 611
Årets nedskrivning	5 441	-	500	5 941
Avgang akkumulerte av- og nedskrivninger	-6 203	-	-	-6 203
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.2013	5 366	32 746	500	38 612
Balanseført verdi 31.12.2013	-	15 814	3 000	18 814
Forventet økonomisk levetid		3 år		
Avskrivningsplan		Lineær		

* Det er ikke avskrivning på konseptutvikling og opsjoner

NOTE 4 – VARIGE DRIFTSMIDLER

Alle beløp i NOKt

	Tomter*	Bygninger	Maskiner og driftsløsøre	Kunst*	Anlegg under utførelse*	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2013	512 192	7 266 839	44 737	5 406	666 649	8 495 823
Tilgang	229	82 030	32 509	1 224	602 348	718 341
Avgang	37 614	186 218	532		111 444	335 807
Anskaffelseskost 31.12.2013	474 807	7 162 652	76 714	6 631	1 157 554	8 878 357
Akkumulerte av- og nedskrivninger 01.01.2013	16	1 259 002	29 862	-	-	1 288 880
Korrigerig IB av- og nedskrivninger 01.01.2013	13 600	-13 600				-
Korrigert akkumulerte av- og nedskrivninger 01.01.2013	13 616	1 245 402	29 862	-	-	1 288 880
Årets avskrivninger **	8	168 831	6 870	-	-	175 710
Overført til immaterielle eiendeler						-
Årets nedskrivning	-	35 302	-	-	2 665	37 967
Avgang	-	-49 232	-363	-	-2 356	-51 951
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.2013	13 624	1 400 303	36 370	-	309	1 450 606
Balanseført verdi 31.12.2013	461 183	5 762 349	40 345	6 631	1 157 244	7 427 751
Forventet økonomisk levetid	69 år	50 år	3, 4, 10 år			
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær			

Tilgang bygninger inkluderer aktiverte byggelånsrenter med NOKt 31 522 (NOKt 29 951).

* Det er ikke avskrivning på tomter, anlegg under utførelse og kunst. Avskrivningsbeløpet som fremgår på tomt er aktiverte kostnader knyttet til infrastruktur på festet tomt.

** Differansen mellom årets avskrivninger i noten og sum avskrivninger i resultatregnskapet er NOKt 1 079 (NOKt 1 642). Dette relateres til aktivert driftsløsøre hvor avskrivningene belastes felleskostnader til fordeling på leietakerne i balansen.

NOTE 5 – DATTERSELSKAP, TILKNYTTETE SELSKAPER OG FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET

Alle beløp i NOKt

Entra Eiendom AS

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

Datterselskap	Anskaffelses-tidspunkt	Forretnings-kontor	Eier- og stemmeandel	Balanseført verdi 31.12.
Oslo Z AS	9/20/2000	Oslo	100 %	83 418
Biskop Gunnerusgt. 14 AS	3/26/2001	Oslo	100 %	250 432
Universitetsgaten 2 AS	9/3/2001	Oslo	100 %	185 000
Kunnskapsveien 55 AS	12/17/2001	Oslo	100 %	58 714
Entra Kultur 1 AS	2/28/2002	Oslo	100 %	111 275
Kristian Augustsgate 23 AS	2/1/2003	Oslo	100 %	29 078
Nonnen Utbygging AS	2/10/2003	Oslo	100 %	38 301
Langkaia 1 AS	21.11.2003	Oslo	100 %	120 060
Kjorboparken AS	12/21/2005	Oslo	100 %	230 014
Brattørkaia AS	1/31/2006	Oslo	100 %	150 974
Ribekk AS	10/2/2006	Oslo	100 %	444 600
Bispen AS	10/24/2007	Oslo	100 %	100 967
Pilestredet 28 AS	5/7/2008	Oslo	100 %	22 359
Hagegata 22 og 24 AS	10/1/2008	Oslo	100 %	10 763
Hagegata 23 AS	3/29/2010	Oslo	100 %	94 643
Holtermanns veg 1-13 AS	9/24/2010	Oslo	100 %	14 303
Karoline Kristiansen vei 2 AS	2/15/2011	Oslo	100 %	2 269
Youngskvartalet AS	3/30/2011	Oslo	100 %	1 035
Brødrene Sundt Verktøimaskinfabrik AS	10/1/2011	Oslo	100 %	84 490
Tullinkvartalet AS	11/21/2011	Oslo	100 %	12 116
Universitetsgaten 7 AS	4/1/2012	Oslo	100 %	224 074
Entra Newco AS	4/10/2012	Oslo	100 %	120
Wexelsplass Garasje AS	6/11/2012	Oslo	100 %	13 892
Kristian Augustsgate 19 AS	5/4/2012	Oslo	100 %	109 446
Schweigaardsgate 16 AS	2/20/2013	Oslo	100 %	182 315
Vahlsgate 1-3 KS	7/1/2013	Oslo	90 %	149 219
Vahlsgate 1-3 AS	7/1/2013	Oslo	100 %	16 493
Hinna Park Eiendom AS	12/20/2013	Oslo	100 %	122
Papirbredden Eiendom AS	1/12/2011	Oslo	60 %	60 686
Sum				2 801 178

Aksjer i datterselskap eid gjennom datterselskap

Papirbredden Eiendom AS	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eier- og stemmeandel	Balanseført verdi 31.12.
Grønland 51 AS	04/02/2005	Drammen	100 %	208 470
Grønland 56 AS	12/01/2011	Drammen	100 %	11 800
Grønland 58 AS	12/01/2011	Drammen	100 %	370 295
Grønland 60 AS	12/01/2011	Drammen	100 %	156 962
Kreftingsgate 33 AS	30/12/2010	Drammen	100 %	39 269
Sum				786 795

Brattørkaia AS	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eier- og stemmeandel	Balanseført verdi 31.12.
Brattørkaia 14 AS	31/01/2006	Trondheim	100 %	96 000
Brattørkaia 15AB-16 AS	31/01/2006	Trondheim	100 %	334 000
Brattørkaia 17A AS	31/01/2006	Trondheim	100 %	4 900
Brattørkaia 17B AS	31/01/2006	Trondheim	100 %	294 000
Brattørkaia Energi AS	03/02/2012	Trondheim	100 %	1 616
Sum				730 516

Ribekk AS	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eier- og stemmeandel	Balanseført verdi 31.12.
Ringstadbekk AS	30/06/2006	Oslo	100 %	297 104
Sum				297 104

Felleskontrollert virksomhet	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eier- og stemmeandel	Balanseført verdi	Bokført egenkapital 31.12.2013	Årsresultat etter skatt
Sørlandet Kunnskapspark Eiendom AS	02/06/2005	Kristiansand	51,00 %	5 271	11 660	-2 076
UP Entra konsern	31/12/2003	Hamar	50,00 %	48 797	185 513	26 098
Entra OPF Utvikling konsern	21/04/2012	Oslo	50,00 %	380 949	859 505	56 167
Oslo S. Utvikling konsern	01/07/2004	Oslo	33,33 %	204 562	1 706 444	363 940

Tilknyttede selskaper	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eier- og stemmeandel	Balanseført verdi	Bokført egenkapital 31.12.2013	Årsresultat etter skatt
Ullandhaug Energi AS	07/07/2009	Stavanger	44,00 %	6 490	15 067	542
Greenfield Property AS	26/09/2011	Oslo	33,00 %	-	-	-
Youngstorget Parkeringshus AS	16/11/2005	Oslo	21,26 %	463	98	-9
				646 530		

NOTE 6 – LANGSIKTIGE FORDRINGER

Alle beløp i NOKt

	2013	2012
Andel fordringer med forfall senere enn ett år		
Lån til foretak i samme konsern	245 025	-
Fordring konsernkontoordning	5 184 618	4 024 959
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	-	4 187
Fordring frikjøpsavtale	22 929	-
Forskuddsbetalte gebyrer	25 510	20 589
Forskuddsbetalte kostnader	30 747	22 771
Andre langsiktige fordringer	8 905	-
Sum langsiktige fordringer	5 517 734	4 072 507

NOTE 7 – KUNDEFORDRINGER

Alle beløp i NOKt

	2013	2012
Brutto kundefordringer	22 023	13 637
Avsetning til tap på kundefordringer	-1 091	-597
Sum netto kundefordringer	20 932	13 040
Forfalte kundefordringer	2013	2012
Opptil 3 måneder	976	4 353
Over 3 måneder	7 552	2 610
Sum forfalt	8 528	6 963

NOTE 8 – ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Alle beløp i NOKt

	2013	2012
Andre kortsiktige fordringer		
Forskuddsbetalte kostnader	6 150	16 925
Fordring i forbindelse med salg eiendom	-	4 971
Til gode merverdiavgift	35 714	-
Påløpt renteinntekt	12 076	-
Andre kortsiktige fordringer	7 917	3 265
Sum andre kortsiktige fordringer	61 857	25 161

NOTE 9 – RENTEBÆRENDE GJELD OG FINANSIELLE INSTRUMENTER

Alle beløp i NOKt

	2013	2012
Langsiktig rentebærende gjeld		
Banklån	3 340 000	2 245 000
Obligasjonslån	5 700 000	4 725 000
Sum langsiktig rentebærende gjeld	9 040 000	6 970 000

Kortsiktig rentebærende gjeld		
Banklån	-	2 000 000
Obligasjonslån	1 142 500	-
Sertifikatlån	1 650 000	1 890 000
Annen gjeld	-	20 000
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	2 792 500	3 910 000

Forfallsstruktur langsiktig gjeld	År	2013 Lånebeløp	2012 Lånebeløp
	2014		1 425 000
	2015	1 510 000	1 200 000
	2016	2 690 000	1 950 000
	2017	1 700 000	1 895 000
	2018	1 440 000	-
	Senere enn 5 år	1 700 000	500 000
Sum		9 040 000	6 970 000

Ubenyttede trekkrettigheter

Forfallsstrukturen for selskapets nye utrukne lånefasiliteter er per 31.12.2013 som følger:

Forfallsstruktur kommiterte, utrukne lånefasiliteter	År	2013 Lånebeløp	2012 Lånebeløp
	2014		-
	2015	250 000	500 000
	2016	760 000	1 000 000
	2017	1 650 000	1 455 000
	2018	700 000	1 000 000
	2019	-	-
Sum		3 360 000	3 955 000

Særskilte vilkår i Entra Eiendom AS' låneavtaler

Hovedregelen for finansiering er basert på negativ pantsettelse.

Lån og rentesikringsinstrumenter

Rentesikringen i Entra er en del av konsernets samlede risikostyring, og må ses i sammenheng med denne. Renteposisjoneringen skal støtte opp under Entras strategiske utvikling, risikoprofil og forventet renteutvikling i markedet basert

på konsernets gjeldende rentesyn. Konsernets rammer for håndtering av renterisiko uttrykkes i en ønsket rentebindingsstruktur (normportefølje). Normporteføljen angir konsernets krav til vektet durasjon og tidssegmenter.

Per 31.12.2013 var vektet gjennomsnittlig durasjon på 3,1 år (3,2 år). Selskapets gjennomsnittrente var 4,6 prosent (5,3 prosent) per 31.12.2013.

Entra Eiendom AS' portefølje av lån og rentesikringsinstrumenter har følgende rentebindingsstruktur:

		2013 Lånebeløp	2012 Lånebeløp
Opp til 1 år	34 %	4 082 500	4 560 000
1–2 år	6 %	750 000	350 000
2–4 år	14 %	1 650 000	1 900 000
4–6 år	24 %	2 800 000	1 100 000
6–8 år	16 %	1 850 000	1 900 000
Utover 8 år	6 %	700 000	1 050 000
Sum	100 %	11 832 500	10 860 000

Rentesikringen er reflektert i resultatregnskapet. Virkelig verdi av selskapets portefølje av rentesikringsinstrumenter er ikke reflektert i balansen.

Rentebærende forpliktelser i forbindelse med sikringsaktiviteter

Entra Eiendom AS bruker rentederivater i styring av renterisikoen knyttet til selskapets rentebærende gjeldsfinansiering.

Selskapets gjeldsfinansiering består av banklån, samt lån utstedt direkte i sertifikat- og obligasjonsmarkedet. Bankfinansieringen har flytende rente. Sertifikatlån har flytende rente. Selskapets obligasjonsfinansiering består av verdipapir med faste og flytende rentebetingelser. Utestående obligasjoner med fast rente verdisikres gjennom fast til flytende rentederivater. Verdisikrede obligasjoner inngår dermed i selskapets portefølje av lån med flytende rente.

Selskapets eksponering mot flytende rente kontantstrømsikres ved bruk av flytende til fastrente derivater.

Entra Eiendom AS sin gjeldsfinansiering har direkte eller indirekte eksponering mot flytende rente. Entra Eiendom AS bruker flytende til fast rentederivater i styringen av selskapets renterisiko. Sikringen av selskapets kontantstrøm ved bruk av rentederivater gjennomføres ved at derivatenes løpetid og volum knyttes opp mot selskapets forventede forfallsprofil for rentebærende gjeld. Entra Eiendom AS sin forventede forfallsprofil for rentebærende gjeld baseres på vurderinger knyttet til refinansiering av eksisterende gjeld og behov for etablering av ny finansiering.

Tabellen nedenfor viser at kontantstrømsikringene medfører at selskapet oppnår fastrente-eksponering for 70 prosent av rentebærende gjeld. Endringer i NIBOR-renter vil dermed påvirke rentekostnaden knyttet til 30 prosent av selskapets rentebærende gjeld.

Kontantstrømsikring

Kontantstrømsikring	2013	2012
Sikringsobjekt		
Rentebærende gjeld med flytende rente	11 832 500	10 860 000
Sikringsinstrument		
Rentebytteavtaler (flytende til fast)	8 300 000	7 450 000
Sikringsforhold (usikret posisjon)	3 532 500	3 410 000
Sikringsforhold (% sikret posisjon)	70 %	69 %

Kontantstrømsikring har hatt følgende verdiutvikling gjennom regnskapsåret:

Verdiendring	2013	2012
IB markedsverdi av forpliktelse	884 053	824 782
Verdiendring	-176 121	59 270
UB markedsverdi av forpliktelse	707 932	884 053

Markedsverdien av selskapets rentebytteavtaler knyttet til kontantstrømsikringsaktiviteter angir nåverdien av avtalefestede fastrenteavtaler. Nåverdien representerer selskapets markedsvurderte forpliktelser overfor motpart i rentebytteavtalene. Verdiendring gjennom regnskapsåret representerer en endring av markedsvurderte forpliktelser. Bakgrunnen for reduksjon i selskapets markedsvurderte forpliktelser for regnskapsåret 2013 er stigende markedsrenter og kortere gjenværende løpetid for rentesikringene.

Verdisikring

Entra Eiendom AS har følgende verdisikring av selskapets utestående obligasjoner med fast rente:

Verdisikring 2013	Sum	Forfallsstruktur inntil 1 år	Forfallsstruktur 1–5 år	Forfallsstruktur >5 år
Sikringsobjekt				
Rentebærende gjeld med fast rente	2 892 500	692 500	500 000	1 700 000
Sikringsinstrument				
Rentebytteavtaler (fast til flytende)	2 892 500	692 500	500 000	1 700 000
Sikringsforhold (usikret posisjon)	0	0	0	0
Sikringsforhold (% sikret posisjon)	100 %			

Verdisikring 2012	Sum	Forfallsstruktur inntil 1 år	Forfallsstruktur 1–5 år	Forfallsstruktur >5 år
Sikringsobjekt				
Rentebærende gjeld med fast rente	1 975 000	0	1 475 000	500 000
Sikringsinstrument				
Rentebytteavtaler (fast til flytende)	1 975 000	0	1 475 000	500 000
Sikringsforhold (usikret posisjon)	0	0	0	0
Sikringsforhold (% sikret posisjon)	100 %			

Verdisikring har hatt følgende verdiutvikling gjennom regnskapsåret:

Verdiendring	2013	2012
IB markedsverdi av forpliktelse (+) / fordring (-)	-115 115	-74 984
Verdiendring	20 967	-40 131
UB markedsverdi av forpliktelse (+) / fordring (-)	-94 148	-115 115

Markedsverdien av selskapets verdisikringsinstrumenter representerer per 31.12.2013 en fordring for selskapet.

NOTE 10 – ØVRIG LANGSIKTIG GJELD

Alle beløp i NOKt

	2013	2012
Avsetninger for langsiktige forpliktelser	4 435	3 316
Periodiserte gebyrer obligasjonslån	12 190	-
Forskuddsbetalt husleie	94 976	100 969
Sum øvrig gjeld og forpliktelser	111 601	104 284

2013	Avsetning innleie/ annet	Sum
Bevegelser i avsetninger forpliktelser		
Inngående balanse 01.01.2013	3 316	3 316
Benyttede avsetninger i perioden	-353	-353
Ytterligere avsetninger i perioden	1 472	1 472
Utgående balanse 31.12.2013	4 435	4 435

2012	Avsetning innleie/ annet	Sum
Bevegelser i avsetninger forpliktelser		
Inngående balanse 01.01.2012	15 398	15 398
Benyttede avsetninger i perioden	-7 389	-7 389
Overført til kortsiktig	-4 693	-4 693
Utgående balanse 31.12.2012	3 316	3 316

Nærmere om avsetning for innleieforhold

Per 31.12.2013 har Entra Eiendom AS avsatt for innleieforhold i Kristian Augustgate 19, Oslo.

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

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

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

NOTE 11 – LEVERANDØRGJELD OG ØVRIG GJELD

Alle beløp i NOKt

	2013	2012
Leverandørgjeld	151 759	131 548
Skyldig feriepenger	13 435	13 399
Skyldig offentlige avgifter	12 733	24 129
Felleskostnader bygg, gjeld til leietakere	8 213	19 015
Påløpt rente	74 517	94 078
Øvrig gjeld	7 827	5 012
Sum leverandørgjeld og øvrig gjeld	268 482	287 181

NOTE 12 – FORSKUDDSBETALINGER OG FORPLIKTELSE

Alle beløp i NOKt

	2013	2012
Forskuddsbetalinger fra kunder	41 400	38 640
Avsetninger kortsiktige forpliktelser	25 851	22 179
Sum forskuiddsbetalinger og forpliktelser	67 252	60 818

2013	Avsetning lønn og honorarer	Annet	Sum
Bevegelser i avsetninger forpliktelser			
Inngående balanse 01.01.2013	17 751	4 427	22 179
Ytterligere avsetninger i perioden	24 823	1 028	25 851
Benyttede avsetninger i perioden	-19 708	-4 427	-24 136
Tilbakeførte ubenyttede avsetninger i perioden	1 957	-	1 957
Utgående balanse 31.12.2013	24 823	1 028	25 851

2012	Avsetning lønn og honorarer	Annet	Sum
Bevegelser i avsetninger forpliktelser			
Inngående balanse 01.01.2012	16 826	-	16 826
Ytterligere avsetninger i perioden	20 849	-	20 849
Overført fra langsiktig		4 693	4 693
Benyttede avsetninger i perioden	-19 385	-266	-19 650
Tilbakeførte ubenyttede avsetninger i perioden	-540	-	-540
Utgående balanse 31.12.2012	17 751	4 427	22 179

NOTE 13 – MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN

Alle beløp i NOKt

Fordringer	2013	2012
Kundefordringer	2 353	4 977
Kortsiktige fordringer konsernselskaper	26 220	535 212
Langsiktige fordringer konsernselskaper	5 429 642	4 024 959
Sum	5 458 215	4 565 148

Gjeld	2013	2012
Leverandørgjeld	2 332	2 600
Kortsiktig gjeld konsernselskaper	1 458 503	631 648
Sum	1 460 835	634 249

Selskapet har etablert en konsernkontoordning. Det er netto innestående bank som presenteres som bankinnskudd i Entra Eiendom AS. Det er inngått langsiktige låneavtaler med datterselskapene. Krav mot datterselskapene klassifiseres som finansielle omløpsmidler (kortsiktig del) og finansielle anleggsmidler (langsiktig del).

NOTE 14 – BUNDNE MIDLER

Alle beløp i NOKt

Beholdningen av kontanter og bankinnskudd ved periodens slutt fremgår av balansen.

	2013	2012
Bundne skattetreksmidler	10 225	8 080
Andre bundne innskuddsmidler	76	75
Sum	10 301	8 155

NOTE 15 – PENSJONSFORPLIKTELSE

Alle beløp i NOKt

Selskapet har pensjonsordninger som omfatter i alt 152 (166) aktive og 54 (48) 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 en avtalefestet førtidspensjonsordning (AFP). Per 31.12.2013 har 11 (11) tidligere ansatte valgt å benytte seg av AFP.

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 ut i fra lønn, gjennomsnittlig stillingsstørrelse og opptjeningstid (full opptjening er 30 år). Selskapets pensjonsordning oppfyller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Entra Eiendom AS 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. Netto pensjonsforpliktelser knyttet til AFP per 31.12.2013 var NOK 7,4 millioner (NOK 7,0 millioner) og inngår i total pensjonsforpliktelse i tabellen under.

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

Administrerende direktør har en usikret ytelsesbasert tilleggs-pensjon der selskapet avsetter en årlig pensjonspremie på 30 prosent av fast lønn utover 12G. Pensjonsordningen er i henhold til statens retningslinjer for lederlønn.

Balanseført forpliktelse er fastsatt som følger:

	2013	2012	1/1/2012
Nåverdi av opptjent pensjonsforpliktelse for ytelsesplaner i fondsbaserte ordninger	153 901	148 262	176 312
Virkelig verdi på pensjonsmidler	-107 279	-96 524	-85 819
Påløpt arbeidsgiveravgift	6 506	6 251	11 620
Netto pensjonsforpliktelse i balansen per 31.12	53 129	57 990	102 114

Endringene i den ytelsesbaserte pensjonsforpliktelsen i løpet av året

	2013	2012	1/1/2012
Pensjonsforpliktelse per 01.01	148 262	176 312	153 356
Nåverdien av årets pensjonsopptjening	9 839	19 173	20 270
Rentekostnad	5 402	4 317	4 667
Aktuarielle tap/(gevinster)	-4 921	-47 158	2 287
Utbetalte ytelser	-4 681	-4 382	-4 267
Pensjonsforpliktelse per 31.12	153 901	148 262	176 312

Endring i pensjonsmidlenes virkelige verdi

	2013	2012	1/1/2012
Pensjonsmidler per 01.01	96 524	85 819	74 366
Forventet avkastning på pensjonsmidler	4 060	2 402	4 439
Aktuarielle (gevinster)/tap	-8 453	-4 803	-2 779
Bidrag fra arbeidsgiver	19 828	17 488	14 060
Utbetalte ytelser	-4 681	-4 382	-4 267
Pensjonsmidler per 31.12	107 279	96 524	85 819

Den samlede kostnaden innregnet i resultatet

	2013	2012
Kostnad ved innværende periodes pensjonsopptjening	10 206	19 518
Arbeidsgiveravgift	2 664	3 117
Sum årets pensjonsopptjening	12 870	22 636
Netto rentekostnad	1 342	1 915
Årets pensjonsopptjening i resultat	14 212	24 551
Estimatavvik ført direkte mot egenkapital	4 030	-48 327
Årets pensjonsopptjening	18 242	-23 776

Den faktiske avkastningen på pensjonsmidlene var NOK -4,4 millioner (NOK -2,3 millioner).

Følgende økonomiske forutsetninger er lagt til grunn:

	2013	2012	2011
Diskonteringsrente	4,00 %	3,90 %	2,60 %
Forventet avkastning på pensjonsmidler	4,40 %	4,00 %	4,10 %
Årlig lønnsvekst	3,75 %	3,50 %	3,50 %
Årlig G-regulering	3,50 %	3,25 %	3,25 %
Årlig regulering av pensjoner	2,75 %	2,50 %	2,50 %
Dødelighet	K2013	K2005	K2005
Uføre	200 % * K63	200 % * K63	200 % * K63
Uttakstilbøyelighet AFP	20 %	20 %	40 %

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

Prosentvis fordeling av pensjonsmidlene basert på investeringskategorier pr 31.12.

	2013	2012	2011
Statsobligasjoner	100 %	100 %	100 %
Bedriftsobligasjoner	0 %	0 %	0 %
Aksjer	0 %	0 %	0 %
Eiendom	0 %	0 %	0 %
Annet	0 %	0 %	0 %
Sum	100 %	100 %	100 %

Beløp for inneværende år og de fire foregående perioder

	2013	2012	2011
Brutto ytelsesbasert pensjonsforpliktelser	153 901	148 262	176 312
Virkelig verdi pensjonsmidler 31.12	-107 279	-96 524	-85 819
Netto ytelsesbaserte pensjonsforpliktelser	46 623	51 738	90 494

Sensitivitetsanalyse knyttet til forutsetningene lagt til grunn i pensjonsberegningen

Diskonteringsrente		Virkning på forpliktelsen	Virkning i prosent
Reduksjon 0,5 prosentpoeng	3,50 %	11,2	7,3 %
Diskonteringsrente per 31.12.2013	4,00 %	-	-
Økning 0,5 prosentpoeng	4,50 %	-11,1	-7,2 %

Lønnsvekst		Virkning på forpliktelsen	Virkning i prosent
Reduksjon 0,5 prosentpoeng	3,25 %	-5,7	-3,7 %
Forventet lønnsvekst per 31.12.2013	3,75 %	-	-
Økning 0,5 prosentpoeng	4,25 %	5,6	3,7 %

Forventet innbetaling til ytelsesplanen for perioden 01.01.2014–31.12.2014 er NOK 16,2 millioner.

NOTE 16 – SKATT

Alle beløp i NOKt

Årets skattekostnad fordeler seg på	2013	2012
Skatteeffekt konsernbidrag ført mot investering	-	-1 533
Endring i utsatt skatt	97 500	81 420
Sum skattekostnad	97 500	79 887

Beregning av årets skattegrunnlag	2013	2012
Resultat før skattekostnad	507 955	618 261
Mottatt skattepliktig konsernbidrag	-	5 476
Skattefrie inntekter*	-178 854	-386 747
Skattefrie kostnader*	65 763	53 797
Grunnlag for årets skattekostnad	394 864	290 787
Endring i midlertidige forskjeller på pensjon ført direkte mot egenkapitalen	-4 030	48 327
Endring i midlertidige forskjeller som inngår i beregning av utsatt skatt	-390 834	-339 114
Årets skattegrunnlag	-	-0

Oversikt over midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring	Endring	2013	2012
Fordringer	494	-1 091	-597
Anleggsmidler	-72 627	1 395 431	1 322 804
Avsetninger etter god regnskapsskikk	-4 332	-2 963	-7 295
Pensjoner	-4 860	-53 129	-57 990
Finansielle instrumenter	-738	39 746	39 008
Resultatandel deltakerlignede selskap	3 036	-18 405	-15 369
Gevinst- og tapskonto	-284 009	575 589	291 580
Netto midlertidige forskjeller	-363 037	1 935 178	1 572 141
Underskudd til fremføring	-28 408	-611 926	-640 333
Grunnlag for utsatt skatt i balansen	-391 445	1 323 252	931 807
Utsatt skatt*	-96 372	357 278	260 906

* Fra inntektsåret 2014 er skattesatsen på alminnelig inntekt redusert til 27 prosent. Utsatt skatt per 31.12.2013 er målt ved å bruke den nye satsen.

Endring i utsatt skatt

Endring i utsatt skatt ført over resultat	97 500	81 420
Endring i utsatt skatt på pensjon ført direkte mot egenkapitalen	-1 128	13 532
Sum endring i utsatt skatt	96 372	94 952

Avstemming fra nominell til effektiv skattesats	2013	2012
28 % skatt av resultat før skatt	142 228	173 113
Korreksjon utsatt skatt	171	-
Virkning av endring i skatteregler	-13 233	-
Skattefrie inntekter*	-50 079	-108 289
Skattefrie kostnader*	18 414	15 063
Beregnet skattekostnad	97 500	79 887
Effektiv skattesats	19,2 %	13,0 %

* Inkluderer: Ikke fradragsberettigede kostnader, som f. eks. representasjon, gevinst ved salg av aksjer, nedskrivning av aksjer og utbytte.

NOTE 17 – LEIEINNTEKTER

Alle beløp i NOKt

Geografisk fordeling	2013	2012
Oslo Sentrum	275 909	320 887
Stor Oslo	272 319	269 462
Sør- og Vest Norge	198 417	175 757
Midt- og Nord-Norge	101 425	85 611
Sum	848 071	851 717

Selskapet har fire geografiske driftssegment.

NOTE 18 – ANNEN DRIFTSINNTÉKT

Alle beløp i NOKt

	2013	2012
Gevinst salg av eiendom	421 173	114 241
Andre driftsinntekter	17 931	20 076
Sum	439 104	134 317

NOTE 19 – LØNNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSE MM.

Alle beløp i NOKt

Lønns- og personalkostnader	2013	2012
Lønn, resultatlønn og andre oppgavepliktige ytelser*	147 049	128 467
Arbeidsgiveravgift	20 576	18 676
Pensjonskostnader	12 857	21 450
Andre personalkostnader	12 455	9 752
Sum	192 936	178 346
Herav aktivert på prosjekter under utvikling	-13 150	-14 876
Herav felleskostnader til fordeling på leietakerne	-41 534	-42 129
Herav relatert til løpende drift av eiendommer	-5 697	-10 672
Sum lønns- og personalkostnader	132 556	110 668

Antall ansatte/årsverk	2013	2012
Antall ansatte per 31.12.	152	163
Antall årsverk per 31.12	150	161
Gjennomsnittlig antall ansatte	148	159

* Lønn, resultatlønn og andre oppgavepliktige ytelser inkluderer avsatt, ikke utbetalt resultatlønn for alle ansatte for 2013 på NOK 8,8 millioner (NOK 13,8 millioner).

ERKLÆRING OM LØNN OG ANNEN GODTGJØRELSE TIL LEDENDE ANSATTE:

Styrets erklæring om lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte legges fram for generalforsamlingen og inngår i note til årsregnskapet som omhandler lønnskostnader. Erklæringen har følgende inndeling:

- Overordnede retningslinjer for godtgjørelse til ledende ansatte
- Styrets oppfølging av lønn til ledende ansatte
- Redegjørelse for godtgjørelse til ledende ansatte
- Fastsettelse av godtgjørelse i 2014
- Oversikt over samlet godtgjørelse til ledende ansatte i 2013

OVERORDNEDE RETNINGSLINJER FOR GODTGJØRELSE TIL LEDENDE ANSATTE

Staten har fastsatt retningslinjer for ansettelsesvilkår for ledere i statlige foretak og bedrifter, jfr. Meld. St. 13 (2010–2011), vedlegg 1. Retningslinjene er utgangspunktet for styrets lønnspolitikk i Entra, og gir veiledning ved ansettelsesprosesser og ved årlig lønnsvurdering til konsernets ledergruppe og administrerende direktør.

Godtgjørelse til ledende ansatte er basert på konsernets generelle HR-strategi og lønnspolitikk. Entra har ambisjon om

å være en profesjonell organisasjon som tiltrekker de beste, og som beholder og utvikler medarbeidere. Entra har i den forbindelse behov for å benytte lønnsmessige virkemidler, herunder konkurransedyktig lønn, for å sikre at konsernet kan rekruttere og beholde særlig attraktiv kompetanse. I retningslinjene for avlønning vektlegges det at total godtgjørelse skal være konkurransedyktig sammenlignet med tilsvarende selskaper i Norge, men ikke lønnsledende. Det er videre fastsatt at den faste grunnlønnen bør være hovedelementet i samlet godtgjørelse, og at enkeltelementene som inngår i total godtgjørelse må vurderes samlet. I den grad resultatlønnsordning benyttes, skal målene som inngår være objektive, målbare og definerbare, og det skal være en klar sammenheng mellom virksomhetens mål og de målene som ligger til grunn i resultatlønnsordningen.

STYRETS OPPFØLGING AV LØNN TIL LEDENDE ANSATTE

For oppfølging av godtgjørelse til konsernledelsen, har styret etablert et kompensasjonsutvalg, med to medlemmer fra det sittende styret. Styrets leder er leder av kompensasjonsutvalget. Kompensasjonsutvalget følger opp godtgjørelse til ledende ansatte i forhold til statens retningslinjer for ansettelsesvilkår for ledere i statlige foretak og bedrifter. Utvalget vurderer konsernets belønningssystemer og anbefaler retningslinjer for avlønning før endelig behandling

i styret. Styret fastsetter årlig administrerende direktørs lønn etter innstilling fra kompensasjonsutvalget. Administrerende direktør konsulterer kompensasjonsutvalget ved lønnsfastsettelse til konsernets ledende ansatte.

Redegjørelse for godtgjørelse til ledende ansatte

Grunnlønnen er hovedelementet i avlønningen til konsernets ledende ansatte og administrerende direktør. Administrerende direktør har ingen resultatlønnssordning. For andre deltagere i konsernledelsen, kan resultatlønnen maksimalt utgjøre 25 prosent av årslønn. For konsernledelsen baserer resultatlønnen i 2013 seg på fastsatte mål på selskaps- og virksomhetsnivå, samt forhåndsdefinerte personlige mål. Selskapsmålene i 2013 er basert på egenkapitalavkastning, eierkostnader, oppnådd nivå på leiepris, utleiegrad, kundetilfredshet og energiforbruk. Konsernledelsen, med unntak av administrerende direktør, har en ytelsespensjon med en begrensning på 12G, på lik linje med øvrige ansatte. Administrerende direktør har i tråd med statens retningslinjer en tilleggspensjon dekket over driften som utgjør 30 prosent av årslønn utover 12G. Administrerende direktør har rett til seks måneders etterlønn basert på grunnlønnen for det tilfelle at styret tar initiativ til opphør av ansettelsesforholdet. Det er ikke inngått avtale om etterlønn for andre medlemmer i konsernledelsen. Det er ingen opsjons- eller aksjeordninger til ledende ansatte.

Ledende ansatte har avtale om firmabil eller bilgodtgjørelse. Entra dekker andre ytelser til ledelsen på lik linje med ytelser til andre ansatte i Entra og i samsvar med vanlig praksis i norske selskaper.

Administrerende direktør og øvrige konsernledelse innehar interne styreverv. Det ytes ingen godtgjørelse for disse styrevervene.

Det er i 2013 utbetalt etterlønn til og med oktober til tidligere administrerende direktør Kyrre Olaf Johansen, som fratrådte sin stilling medio april 2012. Tidligere administrerende direktør Rune Olsø har i 2013 mottatt lønn til og med april måned og deretter etterlønn i 3 måneder etter at han fratrådte sin stilling 17. oktober 2012. Tidligere direktør for kommunikasjon og samfunnsansvar Ingrid Schiefloe som sluttet 30.06.2012 mottok 1 måned med etterlønn i 2013. Tidligere CFO Anne Harris fratrådte sin stilling 30.11.2013. Det ble inngått en avtale om utbetaling av lønn i oppsigelsestiden som løper til 30.06.2014 og ytterligere en avtale om etterlønn i 12 måneder. Det er ingen resultatlønnordning for Anne Harris i 2013

Fastsettelse av godtgjørelse i 2014

Administrerende direktør har i 2013 hatt en fastlønn på NOK 2,85 millioner. Fastlønn for 2014 for administrerende direktør blir fastsatt av styret etter innspill fra kompensasjonsutvalget og i samsvar med statens retningslinjer. Administrerende direktør er ikke innlemmet i konsernets resultatlønnordning.

Dersom eier vedtar at Entra skal børsnoteres og slik prosess blir igangsatt, vil styret anbefale overfor eier/generalforsamlingen å etablere en langsiktig incentivordning knyttet til aksjer og/eller bonus for ledende ansatte, i samsvar med de til enhver tid gjeldende retningslinjer for statlig lederlønn.

Styret vil i hovedsak legge til grunn tilsvarende retningslinjer for godtgjørelse til konsernledelsen i 2014 som i 2013. Målene for resultatlønnssordningen for konsernets ledende ansatte utvides til å inkludere alle selskapsmål i henhold til styregodkjent målekort for 2014. I tillegg fastsettes det individuelle mål. Årlig lønnsfastsettelse for konsernledelsen baserer seg på individuelle vurderinger.

Oversikt over samlet godtgjørelse til ledende ansatte i 2013

Ytelser til ledende personer Alle beløp i NOKt	Lønn	Resultat- avhengig lønn**	Naturalytelser	Pendler- kostnader	Beregnet pensjons- kostnad	Samlet godtgjørelse 2013
Ledende ansatte per 31.12.2013						
Klaus-Anders Nysteen, adm.dir fra 29.01.2013****	2 436	-	121	-	161	2 718
Anders Solaas, markedsdirektør	1 622	330	164	-	175	2 291
Hege Njå Bjørkmann, kommunikasjonsdirektør fra 02.02.2013	796	-	109	-	133	1 038
Hallgeir Østrem, juridisk direktør fra 01.10.2013	410	-	1	-	44	455
Kristin Haug Lund, dir. for prosjektutv. og teknisk fra 01.10.2013	1 124	44	113	-	170	1 451
Mona Arebrot, regionsdirektør Stor-Oslo ***	1 261	81	139	-	175	1 656
Karl Fredrik Torp, regionsdirektør Midt-Nord***	1 119	127	144	-	175	1 565
Sonja Horn, regionsdirektør Oslo Sentrum fra 19.08.2013	593	-	51	-	69	713
Jorunn Nerheim, regionsdirektør Sør-Vest***	1 088	380	151	-	175	1 530
Astrid Tveten - kons. CFO fra 01.11.2013 til 31.01.2014	1 748	380	140	-	175	2 443
Sum	12 197	1 078	1 133	-	1 452	15 860
Ledende ansatte før 31.12.2013						
Kyrre Olaf Johansen, adm.direktør, sluttet 17.04.2012*	2 926	-	-	-	-	2 926
Rune Olsø, viseadm.-konst.- og adm.dir., sluttet 17.10.2012*	2268	-	49	12	57	2 386
Anne Harris, konst. adm. dir til 20.01.2013, CFO frem til 30.11.2013 *	3 022	612	141	-	175	3 950
Nils Fredrik Skau, tekn. Dir. til 01.09.2013, prosj.dir til 01.11.2013	1 565	328	134	178	175	2 380
Bjørn Holm, direktør prosjekt og utvikling frem til 31.08.2013	1 279	313	96	-	115	1 803
Ingrid Schiefloe, dir.komm. og samf.ansv., sluttet 30.06.2012*	161	-	-	-	-	161
Sum	11 221	1 253	420	190	522	13 606

Selskapet har innleid midlertidig direktør for kommunikasjon og samfunnsansvar i deler av 2013.

* Lønn og annen godtgjørelse under oppsigelse og etterlønn som utbetales i 2014 er ikke inkludert i tabellen over.

** Resultatavhengig lønn er basert på måloppnåelse i 2012, som ble utbetalt i 2013.

*** En del av konsernledelsen etter omorganiseringen med virkning fra og med 1. juli 2013

**** I tillegg kommer beregnet pensjonskostnad på individuell ordning utover Statens Pensjonskasse (SPK) på 419 NOKt eksklusiv arbeidsgiveravgift.

Oversikt over samlet godtgjørelse til ledende ansatte i 2012

Ytelser til ledende personer Alle beløp i NOKt	Lønn	Resultat- avhengig lønn**	Naturalytelser	Pendler- kostnader***	Beregnet pensjons- kostnad	Samlet godtgjørelse 2012
Ledende ansatte						
Kyrre Olaf Johansen, adm.direktør, sluttet 17.04.2012*	3 496	611	204	-	131	4 442
Rune Olsø, viseadm.-konst.- og adm.dir., sluttet 17.10.2012*	2 810	497	166	330	158	3 961
Anne Harris, CFO og konst. adm. dir fra 17.10.2012	2 684	512	115	-	158	3 469
Nils Fredrik Skau, teknisk direktør	1 503	280	114	171	158	2 226
Bjørn Holm, direktør prosjekt og utvikling	1 655	346	144	-	158	2 303
Anders Solaas, markedsdirektør	1 524	287	172	-	158	2 141
Ingrid Schiefloe, dir.komm. og samf.ansv., sluttet 30.06.2012*	1 132	149	70	-	78	1 429
Sum	14 803	2 682	985	502	999	19 971

Selskapet hadde innleid midlertidig direktør for kommunikasjon og samfunnsansvar i 2012.

* Lønn og annen godtgjørelse under oppsigelse og etterlønn som utbetales i 2013 er ikke inkludert i tabellen over.

** Resultatavhengig lønn er basert på måloppnåelse i 2011, som ble utbetalt i 2012.

*** Kostnader knyttet til etablerte pendlerordninger har tidligere ikke vært en del av oversikten over ytelser til ledende ansatte, men er innarbeidet i oversikten f.o.m regnskapsåret 2012.

	Styrehonorar	Utvalgshonorar	Samlet godtgjørelse 2013	Samlet godtgjørelse 2012
Styret				
Siri Hatlen, styrets leder	380	41	421	-
Martin Mæland, styrets nestleder	191	45	236	210
Ingrid Tjøsvoid (fra og med 15.10.12)	143	30	173	-
Arthur Sletteberg (fra og med 15.10.12)	143	39	182	-
Kjell Bjordal (fra og med 15.10.12)	143	17	160	-
Tore Benediktsen, representant for de ansatte**	191	-	191	187
Birthe Smedsrud Skeid, representant for de ansatte**	191	-	191	-
Grace Reksten Skaugen, styrets leder	-	-	-	413
Finn Berg Jacobsen, styremedlem (fram til 15.10.12)	-	-	-	243
Ida Helliessen, styremedlem (fram til 15.10.12)*	-	-	-	313
Ottar Brage Guttelvik, styremedlem (fram til 15.10.12)*	-	-	-	299
Ketil Fjerdings, styremedlem (fram til 15.10.12)*	-	-	-	323
Åse Koll Lunde (fram til 29.12.11)	-	-	-	113
Mari Fjærbu Åmdal, representant for de ansatte**	-	-	-	187
Frode Halvorsen, representant for ansatte (halv periode)**	-	-	-	94
Sum*	1 382	172	1 554	2 380

Oversikten over godtgjørelse til styret viser utbetalt godtgjørelse i 2013 for styreperioden mellom generalforsamlingsdato i 2012 og 2013

Det er ikke gitt andre ytelser til styre og utvalgsmedlemmer enn det som fremgår i tabellen.

For overstående beløp tilkommer arbeidsgiveravgift på 14,1 prosent.

* Samlet utbetalt godtgjørelse for styreperioden fra generalforsamling i 2011 til generalforsamling i 2012, samt for perioden frem til styremedlemmene fratrådte styret i styreperioden 2012 til 2013.

** Inkluderer ikke ordinære lønnskostnader.

Selskapet har en resultatlønnssordning som omfatter alle ansatte. Utbetaling baserer seg på oppnådde resultater for konsernet, kundetilfredshet og individuelle mål.

Godtgjørelse til revisor	2013	2012
Lovpålagt revisjon	1 022	910
Andre attestasjonstjenester	443	45
Skatterådgivning	24	9
Andre tjenester utenfor revisjonen	236	125
Sum godtgjørelse til revisor eks. mva	1 725	1 089

NOTE 20 – DRIFTSRELATERTE KOSTNADER

Alle beløp i NOKt

Driftsrelaterte kostnader	2013	2012
Forvaltningskostnader	22 423	20 849
Driftskostnader	28 663	31 297
Øvrige driftsrelaterte kostnader	7 873	8 533
Sum driftsrelaterte kostnader	58 959	60 679

NOTE 21 – ANDRE EIENDOMSKOSTNADER

Alle beløp i NOKt

Andre eiendomskostnader	2013	2012
Innleiekostnader	31 780	50 012
Driftsutgifter i prosjekt	20 355	29 970
Utviklingskostnader	158	4
Avskrivninger på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	184 242	163 599
Nedskrivninger på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	43 909	116 827
Sum andre eiendomskostnader	280 443	360 412

NOTE 22– ADMINISTRATIVE EIERKOSTNADER

Alle beløp i NOKt

Administrative kostnader	2013	2012
Lønns- og personalkostnader	131 389	110 294
Kontorkostn, inventar og utstyr	37 033	33 810
Konsulentonorar	38 114	29 134
Øvrige administrative eierkostnader	17 779	18 942
Sum administrative eierkostnader	224 315	192 180

NOTE 23 – ANNEN FINANSINNTEKT

Alle beløp i NOKt

Annen finansinntekt	2013	2012
Gevinst ved salg av aksjer	1 187	140 235
Reversering av tidligere nedskrivning av aksjer	-	71 407
Andre finansinntekter	-	34
Sum annen finansinntekt	1 187	211 676

NOTE 24 – ANNEN FINANSKOSTNAD

Alle beløp i NOKt

Annen finanskostnad	2013	2012
Tap ved salg av aksjer	211	8 141
Nedskrivning aksjer	42 500	36 712
Nedskrivning finansiell fordring	12 299	22 614
Periodiserte gebyrer og overkurs	27 371	17 747
Andre finanskostnader	1 701	4 112
Sum annen finanskostnad	84 083	89 325

NOTE 25 – BETINGEDE UTFALL

På grunn av uenighet mellom aksjonærene i Greenfield Property AS («GFP») har Entra Eiendom AS saksøkt Norwegian Data Group AS («NDG») og GFP. NDG og GFP har etter mottak av stevningen tatt ut eget søksmål mot Entra Eiendom AS.

EVERY har tatt ut stevning mot Entra Eiendom AS der det er lagt ned påstand om at selskapet har misligholdt en garanti om å realisere Greenfield Datacenter og/eller et løfte om å stå bak datasenterprosjektet.

Selskapet anser det som ikke sannsynlig at kravene fra NDG/GFP og EVERY vil føre frem.

NOTE 26 – TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

Alle beløp i NOKt

Entra Eiendom AS er eiet av den norske stat ved Nærings- og fiskeridepartementet gjennom Entra Holding AS. Den vesentlige andelen av utleiearealene er leid ut til offentlige leietakere. Leiekontraktene er inngått på kommersielle vilkår.

Transaksjoner med nærstående parter	Motpart	2013	2012
Leiekostnad	Datterselskap	30 656	23 313
Forretningsførerhonorar*	Datterselskap	5 595	4 639
Forretningsførerhonorar*	Felleskontrollert virksomhet	1 020	1 535
Forretningsførerhonorar*	Tilknyttet selskap	0	20
Prosjektledelse**	Datterselskap	10 808	5 634
Prosjektledelse**	Felleskontrollert virksomhet	2 231	667
Prosjektledelse**	Tilknyttet selskap	40	2 712
Viderefakturerte lønnskostnader **	Datterselskap	20 238	16 170
Viderefakturerte lønnskostnader **	Felleskontrollert virksomhet	2 203	1 165
Viderefakturerte driftskostnader**	Datterselskap	9 165	6 274
Viderefakturerte driftskostnader**	Felleskontrollert virksomhet	377	449
Viderefakturerte driftskostnader**	Tilknyttet selskap	3 606	7 675
Renteinntekter	Datterselskap	215 508	205 809
Renteinntekter	Tilknyttet selskap	284	512
Finanskostnad	Tilknyttet selskap	12 299	0

Mellomværende med datterselskap, tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet fremgår av note 6 og 13.

* Selskapet bokfører inntektene som en reduksjon av kostnadene (nettoføring).

** Deler av kostnadene er viderebelastet leietakerne som felleskostnad

Revisors beretning

Til generalforsamlingen i Entra Eiendom AS

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Entra Eiendom AS som består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger. Konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, og oppstilling av totalresultat, egenkapitaloppstilling og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge for selskapsregnskapet og i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU, for konsernregnskapet, og for slik intern kontroll som styret og daglig leder finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon om selskapsregnskapet og vår konklusjon om konsernregnskapet.

Konklusjon om selskapsregnskapet

Etter vår mening er selskapsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Entra Eiendom AS per 31. desember 2013 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Konklusjon om konsernregnskapet

Etter vår mening er konsernregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Entra Eiendom AS per 31. desember 2013 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen og om redegjørelser om foretaksstyring og samfunnsansvar

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og i redegjørelsene om foretaksstyring og samfunnsansvar, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 31. mars 2014
Deloitte AS

Aase Aa. Lundgaard
statsautorisert revisor

**BESØKSADRESSE HOVEDKONTOR**

Biskop Gunnerus gate 14b
0185 Oslo

POSTADRESSE

Postboks 52, Økern
0508 Oslo
Telefon: 21 60 51 00
Faks: 21 60 51 01
E-post: post@entra.no

KUNDEENTER

E-post: service@entra.no
Telefon: 800 36 872

WWW.ENTRA.NO