



DET KONGELEGE
NÆRINGS- OG HANDELSDEPARTEMENT

St.meld. nr. 29

(2008–2009)

Entra Eiendom AS

Innhald

1	Innleiing og samandrag	5	5	Entra Eiendom AS og den andre statlege eigedomsverksemda	28
2	Bakgrunn – tidlegare framlegg for Stortinget	7	5.1	Forsvarsbygg Rom Eiendom AS og SIVA SF	28
2.1	Etableringa av Entra Eiendom AS – st.prp. nr. 84 (1998–1999).....	7	5.2	Grensesnittet mellom Statsbygg og Entra Eiendom AS.....	28
2.2	Utgreiing om Entra Eiendom AS i st.meld. nr. 22 (2001–2002).....	8			
2.3	Utgreiing om Entra Eiendom AS i st.prp. nr. 65 (2004–2005).....	9	6	Merknader frå departementet	32
2.4	St.meld. nr. 13 (2006–2007) Et aktivt og langsiktig eierskap	10	6.1	Overordna rammevilkår	32
			6.1.1	Hovudformålet til selskapet: ulike kundegrupper	32
			6.1.2	Utviklingseigedommar og ervert av nye eigedommar	34
3	Nærmare om Entra Eiendom AS – utvikling og rammevilkår	11	6.1.3	Ulike typar eigedom: kontorbygg, undervisningsbygg o.a.	35
3.1	Stortingets føresetnader knytte til selskapets formål og rammevilkår	11	6.1.4	Byutvikling	36
3.2	Entra Eiendom AS sin forretningsstrategi og mål for verksemda	11	6.1.5	Oppgåvefordelinga mellom Statsbygg og Entra Eiendom AS.....	36
3.3	Den forretningsmessige utviklinga til Entra Eiendom AS	13	6.1.6	Ivaretaking av dei kulturhistoriske eigedommane til staten	36
3.3.1	Eigedomsporføljen.....	13	6.1.7	Oppsummering – vidareutvikling av Entra Eiendom AS	37
3.3.2	Selskapets økonomiske resultat	15	6.2	Målet med statleg eigarskap i Entra Eiendom AS	38
3.4	Organisering av verksemda.....	20	6.2.1	Generelt	38
3.4.1	Konsernet	20	6.2.2	Forvaltninga av statlege interesser i Entra Eiendom AS	38
3.4.2	Heileigde dotterselskap.....	20	6.2.3	Forretningsmål.....	40
3.4.3	Selskap som er deleigde med kommunar	20	6.2.4	Eigarskap og industrielle løysingar ...	40
3.4.4	Selskap som er deleigde med andre selskap.....	21			
4	Den generelle utviklinga i eigedomsmarknaden	22	7	Økonomiske og administrative konsekvensar	41
4.1	Utleigemarknaden for kontorbygg ...	22			
4.2	Omsetning av kontorbygg	23	Vedlegg		
4.3	Marknadsdelen til Entra Eiendom AS	24	1	Eigedomsoversikt	42



DET KONGELEGE
NÆRINGS- OG HANDELSDEPARTEMENT

St.meld. nr. 29

(2008–2009)

Entra Eiendom AS

*Tilråding frå Nærings- og handelsdepartementet av 17. april 2009,
godkjend i statsråd same dagen.
(Regjeringa Stoltenberg II)*

1 Innleiing og samandrag

Ved behandlinga av dokument nr. 3:2 (2006–2007) frå Riksrevisjonen bad Stortingets kontroll- og konstitusjonskomité om ei utgreiing for Entra Eiendom AS (Entra) som eiga sak til Stortinget. Vi viser til innst. S. nr. 124 (2006–2007), der komiteen skriv:

Komiteen understreker at selv om Stortinget har fått flere redegjørelser om Entra Eiendom AS, ber komiteen om en redegjørelse som egen sak til Stortinget. Det vil etter komiteens mening være naturlig, gitt utviklingen i Entra Eiendom AS og Riksrevisjonens rapport. I tillegg viser komiteen til at nærings- og handelsministeren i kontrollhøringen 17. januar 2007 syntes at det var naturlig å legge fram en egen sak om Entra Eiendom AS med utgangspunkt i den forhistorien saken har.

I tråd med det legg regjeringa i denne meldinga fram ei utgreiing om verksemda i Entra og utviklinga i selskapet.

Sidan Entra blei etablert i 2000, har Riksrevisjonen fleire gonger spurt om strategien og utviklinga til selskapet ligg innanfor rammene som blei trekte opp ved opprettinga. Det gjeld mellom anna presentdelen private leigetakarar og selskapet sitt engasjement i nye utviklingsprosjekt. Dersom det er noko som er uklart om rammevilkåra til selskapet, er det uheldig og kan hemme ei god forret-

ningsutvikling av selskapet. Meldinga gjer nærare greie for korleis departementet vurderer dei framtidige rammene for selskapsverksemda, basert på erfaringane sidan selskapet blei danna sommaren 2000.

Då Entra blei oppretta, blei formålet med selskapet, og enkelte føringar for drifta, behandla i St.prp. nr. 84 (1998–1999), jf. innst. S. nr. 81 (1999–2000). Hovudformålet til selskapet skulle vere å dekkje statlege behov for lokale, men selskapet skulle òg kunne drive tilknytt eigedomsverksemd – også utleige av lokale til andre. Eit mål med å skilje Entra ut frå statsforvaltninga var å skape større fleksibilitet når det gjaldt å møte behovet statlege aktørar har for lokale. Gjennom å skilje ut statlege utleigebygg i eit eige selskap blei det etablert ein leverandør som hadde eit breitt tilbod av lokale basert på vanlege vilkår i ein konkurranseutsett marknad. Selskapet fekk dermed nødvendig fleksibilitet når det gjaldt å finansiere og gjennomføre prosjekt som skulle komme statlege brukarar til gode.

Eit vesentleg utgangspunkt for å vurdere Entras forretningsdrift er Stortingets føresetnader om at selskapet skal ha rammevilkår og skal stillast overfor tilsvarande avkastingskrav som private eigedomsbedrifter, jf. St.prp. nr. 84 (1998–1999) pkt. 7.1 og 7.5.4 følgjande:

Det legges til grunn at det nye selskapet gis forretningsmessige rammevilkår på linje med private aktører i bransjen.

Avkastningskrav til det nye selskapet bør være på samme nivå som for sammenlignbare eiendomsselskaper, både når det gjelder egenkapital og totalrentabilitet.

Selskapet har vist ei solid verdiutvikling sidan etableringa. I femårsperioden 2003–2007 hadde selskapet ei gjennomsnittleg årleg avkastning som var 1,1 prosentpoeng høgare enn ein norsk indeks for eigedomsselskap, utarbeidd av Investment Property Databank. Nøkkeltalanalysar viser at selskapet har redusert kostnadene målt per m², auka inntektene per m² og redusert prosentdelen ledige lokale i porteføljen.

Kjerneverksemda til Entra og den viktigaste kompetansen deira ved etableringa var knytte til det å møte behovet statlege leigetakarar har for lokale, både i samband med utforming og drift. I kontorsektoren, som er det dominerande området til Entra, er det ingen prinsipielle forskjellar på utforming av og krav til effektiv arealbruk mellom statlege og andre offentlege kundar eller private kundar. Ved å arbeide mot ein kommersiell privat marknad òg har Entra kunna hente erfaringar frå effektiviseringsløysingar som òg har vore til nytte i leigemarknaden for offentlege brukarar. Meir omstilling i offentlig sektor, slik vi i dag ser det til dømes gjennom NAV-reforma, aukar behovet Entra har for å kunne handtere eigedommane sine på ein fleksibel måte i marknaden.

Nærings- og handelsdepartementet meiner at staten vil vere best tent med ei vidare utvikling av

Entra der selskapet på eit kommersielt grunnlag konkurrerer om å møte behovet statlege og andre offentlege verksemder vil ha for å skaffe seg lokale i marknaden. Innanfor eit statleg eigarskap bør Entra kunne vidareutvikle seg med utgangspunkt i å utnytte kompetansen sin så lenge verksemda over tid støttar opp under hovudformålet om å dekkje statlege behov for lokale. Gjennom verksemda si dei siste åra har Entra auka arealet som blir leigd ut til staten og offentlege leigetakarar vesentleg, samtidig som selskapet har vist tilfredsstillande økonomiske resultat. Kunnskap om og erfaring med offentlege leigetakarar er framleis kjernekompetansen til Entra. Det å møte behovet for lokale frå offentlege leigetakarar vil vere ein sentral og attraktiv forretningsidé for selskapet, uavhengig av prosentdelen private leigetakarar.

Både teori og erfaring tilseier at Entra må ha tilgang til eigedommar og formålstenlege lokale for å kunne konkurrere effektivt om tilbod til statlege kundar. Ei rekkje statlege leigetakarar har arealbehov som dei dekkjer ved å leige delar av bygningar der andre delar blir leigde ut til offentlege verksemder og private. Departementet meiner derfor at Entra bør ha høve til å utvikle eigedommar utan at det på førehand er fylt opp med statlege leigetakarar. Entra bør såleis kunne vidareutvikle seg som eit selskap for utleige av lokale med vekt på kontor og undervisning, utan spesielle andre bindingar. Høvet til å tilpasse seg ein konkurranseutsett dynamisk marknad var ein hovudtanke ved etableringa av Entra, slik at selskapet skulle kunne møte statlege behov for lokale på ein fleksibel måte.

2 Bakgrunn – tidlegare framlegg for Stortinget

2.1 Etableringa av Entra Eiendom AS – St.prp. nr. 84 (1998–1999)

Ved behandlinga av St.prp. nr. 84 (1998–1999) Om ny strategi for Statsbygg og etablering av Statens utleiebygg AS, jf. innst. S. nr. 81 (1999–2000), vedtok Stortinget at den konkurranseutsette delen av eideomsforvaltninga til Statsbygg skulle skiljast ut og organiserast i eit statsaksjeselskap. Ved behandlinga av St.prp. nr. 1 Tillegg nr. 10 (1999–2000) samtykte Stortinget i etableringa av statsaksjeselskapet Statens utleiebygg AS. Vidare fekk Kongen i statsråd fullmakt til å fastsetje endelege løyvingar som gjeld egedelar, eigenkapital og lån, i tråd med føresetnadene i St.prp. nr. 1 Tillegg nr. 10 (1999–2000).

Bakgrunnen for at dei mest konkurranseutsette bygga i eideomsporteføljen til Statsbygg blei skilde ut i eit eige selskap, var at ein vurderte det slik at dei kunne forvaltast meir effektivt dersom dei blei organiserte for seg i ei reindyrka forretningsseining. Etableringa av Statens utleiebygg AS skulle forhindre at Statsbygg i enkelte tilfelle kom i ei uheldig dobbeltrolle, både som rådgivar i forhold til val av lokale og som tilbydar av tilsvarende lokale. Forvaltningsbedrifta Statsbygg hadde på vesentlege punkt andre vilkår enn private eideomsselskap, mellom anna gjaldt det finansiering i samband med ombyggingar av eigedommar for å tilpasse det nye brukarbehov. I proposisjonen blei det vidare vist til at det å etablere ein reindyrka marknadsorientert organisasjon som er eigd av staten, ville styrkje statens kompetanse når det gjaldt forvaltning og drift av konkurranseutsett verksemd.

Det følgjer av St.prp. nr. 84 (1998–1999) at dei såkalla formålsbygga skulle liggje i forvaltningsbedrifta Statsbygg:

Formålsbyggene kjennetegnes ofte ved at det er vanskelig å skaffe alternative lokaler som passer for det formålet bygningen er spesielt konstruert for. I mange tilfeller vil alternative lokaler være ensbetydende med nytt bygg eller meget omfattende ombygging av annen bygningsmasse. Formålsbyggene er derfor ikke lett omsettelige i utleiemarkedet.

Enkelte bygg er definert som formålsbygg fordi de har en helt spesiell kulturhistorisk

betydning. Andre fordi sikkerhetsmessige hensyn tilsier at de bør være i statlig eie. Enkelte kontorbygg vil også klassifiseres som formålsbygg dersom de har en geografisk plassering som tilsier at det ikke finnes alternativ lokalisering i området. Typisk her vil være større statlige administrasjonsbygg på mindre steder hvor et marked for alternative lokaler ikke eksisterer.

Som det vil framgå av ovennevnte, vil en utleier av formålsbygg lett komme i en monopolsituasjon overfor leietaker. Dette er hovedbegrunnelsen for at departementet mener staten som regel bør stå som eier av slike bygg.

Det følgjer av innst. S. nr. 81 (1999–2000) at fleirtalet i familie-, kultur- og administrasjonskomiteen meiner dette om tilknytingsform for formålsbygg:

«At den delen av selskapet som skal forvalte, planlegge og bygge såkalte formålsbygg fortsetter som en forvaltningsbedrift, synes fornuftig ut fra de oppgaver selskapet skal ha ansvaret for. Dette flertallet har spesielt merket seg at selskapet bl.a. skal være et statlig redskap for utøvelse av miljø-, arkitektur- og konjunkturpolitikk. Dette flertallet er enig i at det må være en nær tilknytning til departementene som oppdragsgivere dersom Statsbygg skal kunne fylle sin tiltenkte rolle.»

Statens utleiebygg AS blei stifta 29. februar 2000. Overføringa av eigedommar, kapital og personell frå staten til selskapet skjedde med verknad frå 1. juli 2000. Selskapet fekk då namnet Entra Eiendom AS. Ved opprettinga fekk selskapet ein eigenkapital på 1,3 milliardar kroner og eigedommar til ein verdi av 3,2 milliardar kroner.

I St.prp. nr. 84 (1998–1999) var det ein grunnleggjande føresetnad at Entra skulle drivast i ein open og konkurransebasert marknad, jf. pkt. 5.4 og 7.1 i proposisjonen der det mellom anna blir sagt følgjande:

«Tilknytningsformen må gi tilstrekkelig forretningsmessig handlefrihet og fleksibilitet. Organisasjonen må kunne foreta raske forretningsmessige avgjørelser, samt kunne foreta en langsiktig og forutsigbar planlegging.»

«Det er ikke et mål å bruke selskapet som sektorpolitisk virkemiddel. Selskapet vil drive

sin virksomhet på et åpent marked, i full konkurranse med private aktører og med samme krav til forretningsmessig drift. For en slik type virksomhet vil staten ha mindre behov for direkte kontroll av den daglige driften. Statens behov for kontroll vil ivaretas gjennom mer overordnede styringsmuligheter. Eiendomsselskapet må derfor gis betingelser på linje med konkurrerende aktører».

Statens utleiebygg AS vil være en aktør i et konkurransebasert eiendomsmarked. Selskapet skal utøve alle funksjoner som er aktuelle for et eiendomsselskap: kjøp og salg av eiendommer, eiendomsutvikling, forvaltning, drift og vedlikehold.

Dette blei òg teke inn i pkt. 3.2 i vedtektene til selskapet. Selskapet skulle stillast overfor dei same krava til forretningsdrift og avkasting som private aktørar i marknaden. Ved behandlinga av St.prp. nr. 84 (1998–1999), jf. innst. S. nr. 81 (1999–2000), understreka fleirtalet i familie-, kultur- og administrasjonskomiteen kor viktig det er at selskapet får rammevilkår som er på linje med dei private aktørar får. Komiteen la til grunn at selskapet i konkurranse med private skulle tilby lokale for statlege verksemdar. Komiteen føresette at hovudformålet med selskapet var å dekkje det statlege behovet for lokale i den konkurranseutsette marknaden. Det blei nedfelt i § 3.1 i vedtektene til selskapet.

I samband med stortingsbehandlinga av St.prp. nr. 84 (1998–99) understreka fleirtalet i komiteen

«betydningen av at også Statens utleiebygg A/S ivaretar verneinteressene på en tilfredsstillende måte. Også dette selskapet må derfor etablere gode samarbeidsrutiner med Riksantikvaren. Flertallet forutsetter at forretningsmessige hensyn ikke får gå på bekostning av viktige verneinteresser. Dersom noen bygninger vanskelig lar seg drive på forretningsmessig måte samtidig som verneinteressene ivaretas bør det vurderes om bygningen skal tilbakeføres til Statsbygg.»

Dette blei følgt opp med at følgjande blei teke inn i punkt 9 i vedtektene:

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

I eit brev av 23. november 1999 presiserte Arbeids- og administrasjonsdepartementet at kundegruppa til selskapet var statlege leigetakarar. I innst. S. nr. 81 (1999–2000) la komiteen til grunn at spørsmålet om sal eller utleige av ledige lokale til andre enn staten skulle vere eit reint forretnings spørsmål, dersom det ikkje var eit statleg behov etter at ein statleg leigetakar hadde flytt frå ein eigedom. Komiteen merkte seg òg at selskapet ikkje skulle konkurrere om oppføring av nye eigedomsprosjekt for private oppdragsgivarar. Fleirtalet i komiteen viste til brevet av 23. november 1999 frå Arbeids- og administrasjonsdepartementet, der det mellom anna stod at selskapet ikkje ville ha som formål å engasjere seg i nye eigedomsprosjekt for å tiltrekke seg private leigetakarar. I det same brevet gjekk det fram at Stortinget ville bli orientert dersom selskapets styre og generalforsamling på eit seinare tidspunkt skulle komme til at det ville vere formålstenleg med ei endring i hovudstrategien. Fleirtalet meinte at orienteringa måtte bli gitt på ein slik måte at Stortinget fekk høve til å drøfte forholdet, sidan det kunne innebære vesentlege endringar i premissane for selskapsdanninga. Det er ikkje lagt fram noka eiga sak om Entra for Stortinget etter etableringa i 2000, men eigarskapen i Entra er behandla i St.meld. nr. 22 (2001–2002) Et mindre og bedre statlig eierskap, i St.prp. nr. 65 (2004–2005) Tilleggsbevilgninger og endringer til statsbudsjettet for 2005 og i St.meld. nr. 13 (2006–2007) Et aktivt og langsiktig eierskap.

Det var Arbeids- og administrasjonsdepartementet som forvalta den statlege eigarskapen i Entra Eiendom AS frå opprettinga i 2000 og fram til 1. juli 2002. Frå 1. juli 2002 blei eigarskapen overført til Nærings- og handelsdepartementet.

2.2 Utgreiing om Entra Eiendom AS i St.meld. nr. 22 (2001–2002)

I St.meld. nr. 22 (2001–2002) Et mindre og bedre statlig eierskap, som Bondevik II-regjeringa fremja, greidde Nærings- og handelsdepartementet ut om statens eigarskap i Entra Eiendom AS. I meldinga orienterte departementet om at selskapsleiinga og -styret hadde teke sikte på å utvikle Entra som ein kommersiell aktør i eigedomsmarknaden. Vidare blei det opplyst at Entra hadde kjøpt fleire større eigedommar (Postgirobygget og Universitetsgaten 2) for utvikling, og at risikoen og avkastingspotensialet som var knytt til verksemda, på denne bakgrunnen hadde auka i perioden frå stiftinga.

I meldinga blei det vist til at det statlege formålet med eigarskapen i Entra hadde vore å skaffe staten kontorlokale i den konkurransesette marknaden, og at det samtidig blei stilt krav til forretningsmessig drift og marknadsmessig avkastning.

Departementet la til grunn at Entra ikkje skulle ta spesielle sektorpolitiske omsyn, og at staten derfor ikkje burde vere ein langsiktig eigar av verksemda, men at det ville bli vurdert om staten kunne redusere eigardelen sin.

2.3 Utgreiing om Entra Eiendom AS i St.prp. nr. 65 (2004–2005)

I St.prp. nr. 65 (2004–2005) Tilleggsbevilgninger og endringer til statsbudsjettet for 2005 frå Bondevik II-regjeringa greidde Nærings- og handelsdepartementet ut om utviklinga til Entra og gav ei vurdering av om strategien og verksemda til selskapet låg innanfor rammene som blei trekte opp då selskapet blei oppretta. Saka blei behandla av finanskomiteen i Stortinget. Finanskomiteen hadde ingen merknader og tok utgreiinga til orientering, jf. innst. S. nr. 240 (2004–2005). Heller ikkje då Stortinget behandla innstillinga, var det nokon merknader.

Departementet meinte at verksemda til Entra i det alt vesentlege var i samsvar med føresetnadene ved etableringa av selskapet, og at strategien burde liggje fast. Dei viste til at det ved stortingsbehandlinga av St.prp. nr. 84 (1998–1999) Om ny strategi for Statsbygg og etablering av Statens utleiebygg AS ikkje var fastsett noka bestemt grense for omfanget av utleige til private. Departementet gav uttrykk for at selskapet burde kunne vidareutvikle seg utan spesielle bindingar, men med ein klar og langsiktig ambisjon om å betene den statlege marknaden på konkurransedyktige vilkår.

I St.prp. nr. 65 (2004–2005) blei det vist til at Entra hadde etablert seg som ein viktig kommersiell aktør i den norske eigedomsmarknaden, med hovudvekt på å dekkje det offentlege behovet for kontorlokale. Ved utgangen av 2004 forvalta Entra om lag 900 000 m², mot 600 000 m² ved etableringa i 2000.

Det blei vist til at Entras kjerneverksemd og -kompetanse var knytte til statlege leigetakarar. Sidan oppstarten i 2000 hadde selskapet gjennomført fleire store og kompliserte prosjekt. Ved utskiljinga frå Statsbygg leigde Entra ut i underkant av 600 000 m² til offentlege leigetakarar. Ved utgangen av 2004 var det samanliknbare talet om lag

800 000 m². Utleige til det offentlege hadde med andre ord auka mykje (om lag 33 prosent) sidan etableringa.

Private leigetakarar stod for i overkant av 10 prosent av det ferdig utleigde arealet ved utgangen av 2004. Departementet vurderte eit slikt omfang av private leigetakarar til å vere i samsvar med føresetnadene til Stortinget. Det blei vist til at denne problemstillinga blei behandla i kapittel 7 i St.prp. nr. 84 (1998–1999) om etableringa av selskapet. Der stod det mellom anna at selskapet måtte ha høve til å leige ut til private dersom det ikkje var statlege leigetakarar til eigedommane. Det blei igjen grunnlagt med at Entra skulle drivast etter forretningsmessige prinsipp og konkurrere i ein konkurransesett marknad. Selskapet måtte derfor ha høve til å tilpasse verksemda etter det. Departementet viste til at det ved etableringa ikkje blei fastsett noka bestemt grense for omfanget av utleige til private.

I utgreiinga la departementet til grunn at staten som eigar ville vere tent med at Entra utvikla seg i takt med dei framtidige behova det offentlege ville ha for lokale i den konkurransesette marknaden. Same kor mange private leigetakarar det er på marknaden, meinte departementet at fokuset på offentlege leigetakarar ville vere ein sentral og attraktiv forretningsidé for selskapet. Det blei òg vist til at det offentlege omstiller verksemda si i større grad enn tidlegare, mellom anna i samband med omdanning av statlege etatar til selskap, reorganisering av statlege etatar og utflytting av tilsyn frå Oslo. For at Entra skulle fylle rolla si best mogleg, meinte departementet at det var viktig å kunne ha ledige lokale tilgjengeleg når offentlege kundar spør etter nye lokale, gjerne på kort varsel. For å kunne tilby nye formålstenlege lokale som dekkjer eit veksande behov i offentleg sektor, meinte departementet at det var nødvendig for Entra å erverve nye eigedommar (ferdigstilte og under utvikling) med sikte på seinare utleige. Det igjen kunne føre til at lokale blei leigde ut til private leigetakarar i ein mellomfase.

Departementet meinte det var lite formålstenleg med ei prosentvis avgrensing for kor stor del av areala til selskapet som blei leigd ut til sekundærkundar. Mindre fleksibilitet kunne, slik departementet såg det, gjere selskapet mindre konkurransedyktig, og det kunne vere i strid med den overordna målsetjinga om å tilby offentlege leigetakarar gode lokale. Det blei gitt uttrykk for at selskapet måtte ha eigedommar og prosjekt tilgjengeleg for å kunne tilby kundane det dei spør etter. Då må bruken av lokala vere fleksibel. Ei eventuell avgrensing kunne verke negativt på mål-

setjinga om å levere ei marknadsmessig avkastning.

2.4 St.meld. nr. 13 (2006–2007) Et aktivt og langsiktig eierskap

I St.meld. nr. 13 (2006–2007) Et aktivt og langsiktig eierskap gjorde regjeringa greie for eigarskapspolitikken til staten og målsetjinga bak statleg eigarskap. Entra Eiendom AS blei kategorisert som eit selskap der staten berre har forretningsmessige målsetjingar med eigarskapen. Vidare blei det teke opp igjen at hovudformålet med statleg eigarskap i Entra var å dekkje statlege behov for lokale. Gjen-

nom etableringa av Entra ønskte staten å sikre ei meir effektiv utvikling og forvaltning av statleg eigde utleigebygg i konkurranseutsette marknader. Så lenge hovudformålet om å dekkje statlege behov for lokale blei møtt, meinte regjeringa at det ikkje var nødvendig å leggje konkrete føringar på kor stort areal Entra kunne leige ut til andre. Selskapet rettar kjernekompetansen sin mot offentleg sektor. Regjeringa meiner derfor at statlege kundar vil vere ei høgt prioritert målgruppe for Entra.

Eit fleirtal i Stortingets næringskomité, alle bortsett frå medlemmene frå Framstegspartiet, Høgre og Venstre, tok gjennomgangen av formålet med statleg eigarskap i Entra til orientering, jf. innst. S. nr. 163 (2006–2007).

3 Nærmare om Entra Eiendom AS – utvikling og rammevilkår

3.1 Stortingets føresetnader knytte til selskapets formål og rammevilkår

Som det er gjort greie for i kapittel 2.1, følger det av St.prp. nr. 84 (1998–1999) at Entra skal drivast i ein open og konkurransebasert marknad og utøve alle funksjonar som er aktuelle for eit eigedomsselskap: kjøp og sal av eigedommar, eigedomsutvikling, forvaltning, drift og vedlikehald. Selskapet skal vere underlagt dei same rammevilkåra som private aktørar. Paragraf 3 i selskapsvedtektene slår fast at hovudformålet til selskapet er å dekkje statlege behov for lokale, og at selskapet skal drivast etter forretningsmessige prinsipp. Vidare heiter det at selskapet kan eige, kjøpe, selje og forvalte fast eigedom og anna verksemd som har samanheng med det. Selskapet kan òg eige aksjar eller delar i og delta i andre selskap som driv slik verksemd.

St.prp. nr. 84 (1998–1999) la òg til grunn at selskapet måtte få nok forretningsmessig handlefri- dom og fleksibilitet, at avkastingskravet til selska- pet bør vere på same nivå som for samanliknbare eigedomsselskap, og at selskapet ikkje er forplikta til å følgje regelverket om offentlege anskaffingar.

Som tidlegare nemnt sa Stortinget dette om føresetnadene for Entras handtering av verneinte- ressene i samband med behandlinga av St.prp. nr. 84 (1998–1999):

Flertallet vil understreke betydningen av at også Statens utleiebygg AS ivaretar verneinte- ressene på en tilfredsstillende måte. Også dette selskapet må derfor etablere gode samarbeids- rutiner med Riksantikvaren. Flertallet forutset- ter at forretningsmessige hensyn ikke får gå på bekostning av viktige verneinteresser. Dersom noen bygninger vanskelig lar seg drive på for- retningsmessig måte samtidig som verneinte- ressene ivaretas, bør det vurderes om bygnin- gen skal tilbakeføres til Statsbygg.

Flertallet viser til proposisjonens omtale av forholdet til arkitektur, estetikk og kunstnerisk utsmykking. Flertallet vil påpeke viktigheten av at Statsbygg og Statens utleiebygg AS som statlige selskap har et spesielt ansvar for utsmykking av offentlige bygg.

3.2 Entra Eiendom AS sin forretnings- strategi og mål for verksemda

Styret i Entra Eiendom AS utforma i desember 2000 forretningsideen til selskapet og fastsette ein kundestrategi.

Dei overordna måla for verksemda blei formu- lerte i 2000 og har lege fast sidan. Det følger av desse måla at selskapet skal:

- Ha fornøyde kunder. Dette betyr at kunde- ne skal være fornøyde med leieforholdet og med den service selskapet tilbyr. Selskapet legger vekt på å ha en kundenær og service- orientert organisasjon. Kundetilfredsheten og grad av ønsket gjenkjøp måles gjennom regelmessige kundeundersøkelser.
- Gi eierne markedsmessig avkastning. Dette innebærer at Entra Eiendom skal gi sine ei- ere best mulig avkastning innenfor den samme risikoprofilen som andre investe- ringsmuligheter.
- Være ledende i de prioriterte markeder. Dette vil si at Entra Eiendom skal være en stor og kjent aktør i disse markedene. Dette innebærer at selskapet vil kunne oppnå stordriftsfordeler, og at et mål om å være en ledende aktør vil virke positivt på selskapets markedsprofil.
- Tilby utfordrende og attraktive arbeidsplas- ser. Som et ledd i å nå dette målet skal lede- re i selskapet legge til rette for at ansatte kan utvikle seg og få utfordrende arbeids- oppgaver. Videre fokuserer selskapet på at incentivordningene og arbeidsmiljøet i En- tra Eiendom AS skal bidra til at selskapet er en attraktiv arbeidsplass.

Hovudkundegruppa til selskapet blei i sty- restrategien frå 2000 utvida frå å omfatte berre stat- lege verksemdar til å omfatte offentlege kundar òg. Tilnærminga til private kundar blei utvida frå å vere aktuelt dersom det ikkje lenger var noko stat- leg behov, til å vere aktuelt «der det er naturleg». I ein marknad der areal blir utleigde om kvarandre mellom offentlege og private leigetakarar, er det utenleg med skarpe skilje. Departementet vurde- rer at selskapet må ha nok fridom innanfor dei ele-

menta som er viktige for å vere ein konkurransedyktig leverandør og for å kunne utnytte og vidareutvikle kompetansen til selskapet. Sjå òg drøftinga i kap. 6.1.1, der det blir peikt på at ressursane til selskapet bør brukast på ein slik måte at selskapet er best mogleg rusta til å møte statlege behov for lokale.

Det blei skissert eit mål om å auke delen av private leigetakarar til 20 prosent innan utgangen av 2004. I dokument nr. 3:2 (2006–2007) går det fram at desse endringane etter Riksrevisjonens vurdering samla sett innebar vesentlege endringar i premissane for selskapsdanninga, og at dei etter Stortingets føresetnader skulle behandlast av generalforsamlinga og Stortinget før dei kunne setjast i verk. Målet om delen av private leigetakarar blei i 2001 justert til 10 prosent innan utgangen av 2003. I seinare strategiar er det ikkje lagt bestemte mål for delen av private leigetakarar.

Ved å skilje ut Entra Eiendom i eit eige aksjeselskap avgrensa staten eigaransvaret sitt. Selskapsstyret har etter aksjelova eit omfattande ansvar for å forvalte verdiane til selskapet. Utarbeidinga av forretningsmessige strategiar er eit viktig element. Det var ikkje gitt føringar om den private leigedelen i stortingsdokumenta før etableringa av Entra. Etter at styret hadde presentert dei første strategiane, blei det, slik det går fram av dokument nr. 3:2 (2006–2007), gitt munnlege signal frå AAD, som stilte spørsmål ved målsetjingane om delen av private leigetakarar. Dette blei følgt opp med vedtak om ein dialog mellom AAD og selskapet om selskapsstrategiane på generalforsamlinga i 2001. Administrasjonen i Entra laga i september 2001 eit forslag til justeringar i strategiformuleringane, mellom anna når det gjaldt ambisjonen om statlege leigetakarar. Selskapet tok hausten 2001 initiativ til ein dialog med AAD. Det blei likevel ikkje halde noko møte før i februar 2002, og då deltok òg NHD, som skulle ta over forvaltninga av eigarskapen i Entra. Styret hadde i mellomtida, i desember 2001, justert dei konkrete måla for privat leigedel. Etter at NHD overtok ansvaret for eigarforvaltninga i 2002 og fram til departementsutgreiinga i St.prp. nr. 65 for 2004–2005, var det i eigardialogen aldri framme nokon strategi om å auke den private utleigedelen til 20 prosent. Når ein skal forstå selskapsstrategien og det konkrete målet om 10 prosent, som etter NHDs vurdering ikkje innebar noka vesentleg endring av hovudstrategien eller noko brot med primærformålet, er det viktig å sjå på styret sin motivasjon for ei slik målsetjing òg, slik det går fram av strategidokumentet:

Det vil gi Entra Eiendom økt forståelse og evne til å håndtere kundens krav og forventningar, noe som vil bidra til ytterligere å profesjonalisere tilbudet overfor Entra Eiendoms øvrige kunder.

Selskapet har i arbeidet valt å fokusere på desse operative strategiane og måla:

- *Entra Eiendom skal utføre funksjoner i hele verdikjeden for eiendomsvirksomheten.*
- *Selskapets portefølje av utviklingsprosjekter bør utgjøre minimum 15 prosent av total balanseverdi.*
- *Entra Eiendom skal ha en strategisk andel private kunder.* (Forretningsplan 2006–2009) Ifølgje selskapet er det ikkje noko uttalt mål for Entra å auke eller minke delen av private kundar. Kor stor delen skal vere, ser ein strategisk på for kvar enkelt eigedom og kvart enkelt prosjekt etter kva som oppfyller Entras formål og forretningsmessige oppdrag.
- *Entra Eiendom skal ha hovedfokus på Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger, Kristiansand, Tromsø og Bodø.*
- *Entra Eiendom skal være til stede i de utvalgte byene med egne ansatte eller gjennom strategiske allianser.*
- *Entra Eiendom skal fungere som vertskap for offentlige nøkkelt kunder over hele landet, uavhengig av øvrig geografisk strategi.* Ifølgje selskapet må ein sjå denne strategien i samanheng med at Entra har som formål å dekkje statlege behov for lokale i den konkurransutsette marknaden.
- *Entra Eiendom skal ha hovedfokus på kontorlokaler.* Ifølgje Entra har selskapet mest kompetanse om kontorlokale, og kontorlokale utgjør majoriteten av egedomsporteføljen. Selskapet ønskjer å vidareutvikle seg innanfor dette segmentet ved å få inngåande kjennskap til behova til kundane og ved å vere tidleg ute med å utvikle nye kontorløysingar. Selskapet skal òg aktivt overvake alternativ innanfor undervisningsbygg, kulturbygg og andre spesialbygg, i tillegg til byutviklingsprosjekt.
- *Entra Eiendom skal opptre som tilbyder av eiendomsrelaterte tjenester.*

Dette viser at selskapet har lagt vekt på å tilby tenester over heile verdikjeda til offentlege kundar. Hovudfokuset har vore at ein skal byggje på selskaps kompetanse når det gjeld utbygging og drift av kontorlokale. Heilt frå starten har Entra lagt vekt på å ha tilgang til utviklingsseigedommar for å kunne møte nye behov for lokale. Selskapet kjøpte

tidleg fleire større eigedommar (til dømes Postgirobygget og Universitetsgaten 2 i Oslo) for slike formål. Ein viss del private kundar har vore sett på som både ønskjeleg og nødvendig for å kunne utvikle selskapet i ein konkurranseutsett marknad. Denne utviklinga er behandla nærmare i dei neste kapitla.

3.3 Den forretningsmessige utviklinga til Entra Eiendom AS

3.3.1 Eigedomsporføljen

Sidan starten i 2000 har Entra Eiendom AS etablert seg som ein viktig kommersiell aktør i den norske eigedomsmarknaden. Frå 2000 til utgangen av 2008 har totalporteføljen auka med om lag 90 prosent, frå i underkant av 600 000 m² i 2000 til om lag 1 141 000 m² ved utgangen av 2008. Selskapet eig totalt 125 eigedommar. Hovudtyngda av eigdomsverdiane ligg i Oslo (60 prosent).

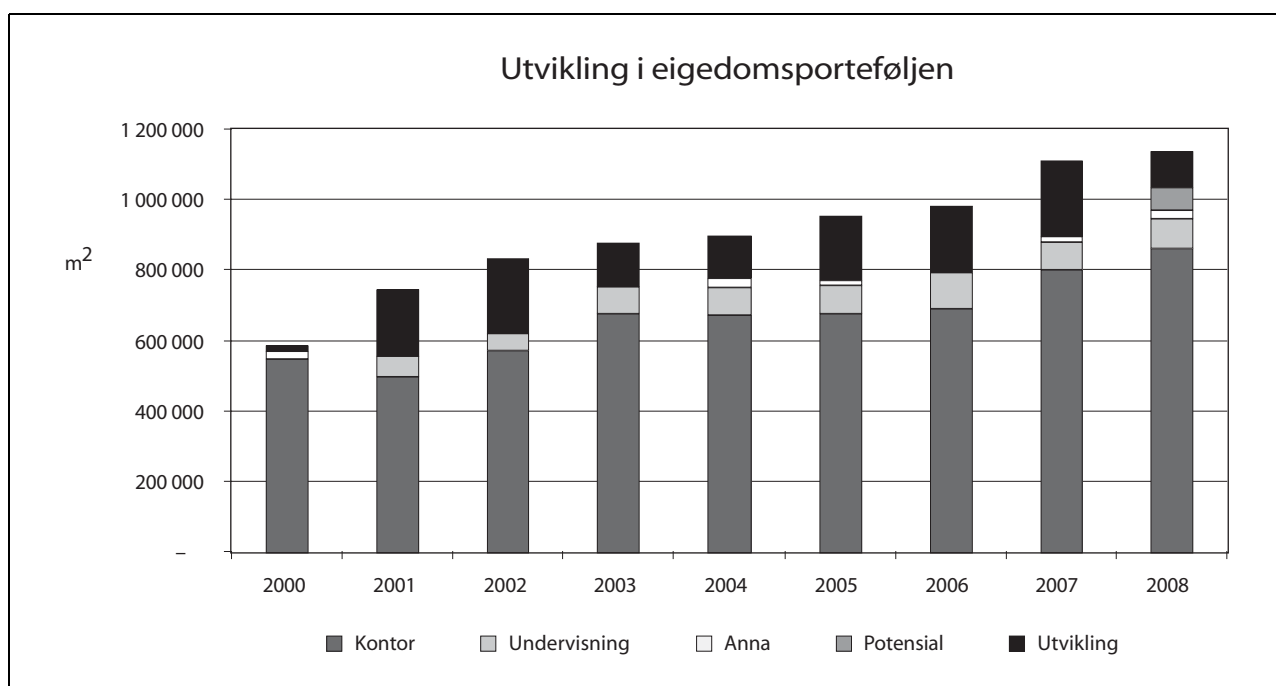
Hovudsatsinga til selskapet er framleis innanfor kontorsegmentet, som ved utgangen av 2008 representerer 75 prosent av totalporteføljen. Selskapet har etter kvart òg opparbeidd seg erfaring og kompetanse innanfor undervisningssegmentet, som representerer 8 prosent av totalporteføljen.

Ved etableringa utgjorde dette segmentet ca. 4 prosent. Delen undervisningsbygg har såleis auka noko i høve til ved etableringa. Prosentdelen utviklingsareal, inklusive sannsynleg utbyggingspoten-

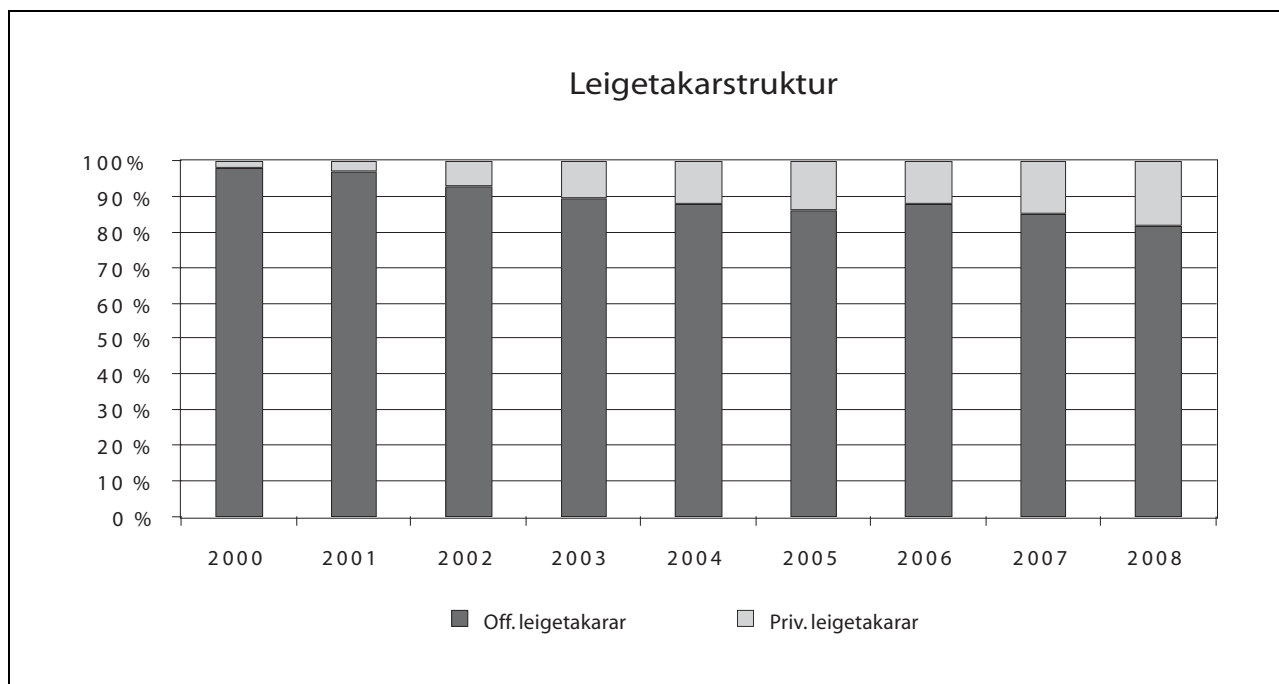
sial, held seg stabilt høgt og utgjer 15 prosent av totalporteføljen ved utgangen av 2008. Fokus på utviklingseigedom er i tråd med selskapsstrategien, som inneber at ein stor del av selskapsverksenda skal vere utviklingseigedom. Utviklingsporteføljen er det siste året redusert med om lag 5 prosent, til 15 prosent. Endringa kjem i hovudsak av at det i 2008 er ferdigstilt ei rekkje større prosjekt, som dermed er flytte over i forvaltningsporteføljen.

Entra Eiendom har skaffa nye lokale til ei rekkje av hovudkundane. Statens hus i Kristiansand, Vegdirektoratet, Mattilsynet, Sosial- og helsedirektoratet og Nasjonalbiblioteket representerer alle ferdigstilte prosjekt som kvar for seg dekkjer 25 000–35 000 m². Skatteetatane har teke i bruk om lag 35 000 nye kvadratmeter fordelt på Bærum, Bergen og Trondheim. Justissektoren har teke i bruk nesten 28 000 m² til fordelt på Borgarting lagmannsrett og Politidirektoratet / Sentrum politikammer i Oslo og Justisbygget i Moss. I byrjinga av 2009 er det i tillegg ferdigstilt nye lokale til Asker og Bærum politikammer i Sandvika på 12 000 m² og eit påbygg på 4000 m² til Romerike politidistrikt. I Schweigaardsgate 15b byggjer Entra Eiendom Oslo Z, eit nybygg på 15 000 m² kontor der det per 31.12.2008 er signert to større leigekontraktar med Utdanningsdirektoratet og Oslo politidistrikt.

Vinmonopolet, NAV, Sintef og Noregs Teknisk-Naturvitskaplege Universitet er døme på andre stat-



Figur 3.1



Figur 3.2

lege leigetakarar som Entra har funne løysingar for. Utover det har Entra skaffa nær 50 000 m² kontor og undervisningslokale til Høgskolen i Buskerud (Drammen) og Høgskolen i Akershus (Skedsmo).

Per 31.12.2008 utgjer areal som er utleigde til offentlege leigetakarar, om lag 82 prosent av den samla kontraktmassen. Det tilsvarer ein nedgang på 3 prosent i forhold til året før. Auken i prosentdelen private leigetakarar er i hovudsak eit resultat av inngåtte leigeavtalar med private aktørar i ferdigstilt prosjekteigedom. Mellom anna har Entra det siste året signert større avtalar med selskap som Avishuset Dagbladet på Langkaia 1 (7500 m), Technip Norge AS på Kjørbo (6900 m), Via Travel Norge AS (5500 m) i Cort Adelers gate 30 og Advokatfirma Hjort DA i Akersgata 51 (4000 m). Fordelinga mellom offentlege og private kundar i porteføljen vil kunne variere over tid som eit resultat av forvaltning av eigedomsmassen i ein konkurranseutsett marknad. Auken i prosentdelen private leigetakarar har slik selskapet vurderer det, gitt Entra Eiendom meir forståing for og evne til å

handtere krav og forventingar frå kundar, noko som har bidrege til å profesjonalisere tilbodet overfor dei offentlege kundane til Entra Eiendom. Sjølv om prosentdelen private leigetakarar har auka sidan selskapet blei etablert, har det samla arealet kontorlokale som Entra leiger ut til offentlege kundar, auka mykje dei siste åra.

Selskapet vurderer at hovudkundegruppa omfattar alle typar offentlege kundar, også kommunale, fylkeskommunale og statlege aktørar. Per 31.12.2008 hadde Entra denne leigetakarfordelinga, sjå tabell 3.1.

Av private leigetakarar per 31.12.2008 er om lag 0,3 prosent forretningar i første etasje, avhengig av byggets regulering eller tilstand, 1,4 prosent er utleige til selskap der staten er ein viktig deleigar, og om lag 16,6 prosent er utleige til anna privat verksemd.

Delar av veksten til Entra Eiendom har skjedd gjennom dotterselskap, samarbeidspartnarar og store utviklingsprosjekt. Kontraksarealet som er omtalt her, omfattar eigedommar som Entra

Tabell 3.1

	2007	2008
Statleg verksemd	74,3 %	71,5 %
Statleg eigde aksjeselskap og statlege stiftingar	4,0 %	3,2 %
Fylkeskommunal/kommunal verksemd	6,7 %	6,9 %
Privat verksemd	15,0 %	18,3 %

Eiendom AS og dotterselskap eig meir enn 50 prosent av. Eignedommar som er eigde av Papirbredden Eiendom AS (60 prosent), Brattøra AS (52,0 prosent) og Kristiansand Kunnskapspark Eiendom AS (51 prosent), er såleis med i denne oversikta. Det felleskontrollerte selskapet UP Entra (50 prosent) og eignedomane i Bjørvika, som Oslo S Utvikling eig (33 prosent), er ikkje med i oversikta.

Entra har sidan etableringa bidrege til å effektivisere og rasjonalisere den statlege bruken av kontorlokale. Sidan selskapet blei etablert, har ei rekkje offentlege og private verksemder flytt inn i meir formålstenlege kontorlokale med god arealeffektivitet og låge forvaltnings-, drifts- og vedlikehaldskostnader. Entra har til dømes lagt til rette for desse effektiviseringsprosjekta:

- Hovudkontoret til Posten Norge AS flytte frå 13 lokasjonar i Oslo og inn i Biskop Gunnerus gate 14 våren 2003. Arealet per tilsett blei redusert frå 45 m per tilsett til 20 m, og Posten Norge reduserte husleigekostnaden med 35 millionar kroner. Aftenposten flytte inn i det same bygget sommaren 2003, og då gjekk det gjennomsnittlege arealforbruket ned frå 38 m per tilsett til 21 m. Husleigekostnadene blei reduserte med 30 millionar kroner.
- Asker og Bærum likningskontor flytter saman med Asker og Bærum kemnerkontor inn i ei 70/30-løysing i det nye Skattens hus i Sandvika. Arealbruken blir 24 m per tilsett, ein reduksjon på om lag 10 m per tilsett.

3.3.2 Selskapets økonomiske resultat

Entra Eiendom AS har sidan etableringa i 2000 gjennomført ei rekkje tiltak med sikte på å styrkje selskapets resultat og soliditet. Dette omfattar auka leigeinntekter (både som følge av auka kontraktsareal og gjennom auka leigeinntekter per kvadratmeter), reduserte eigarkostnader¹, auka gjennomsnittleg resterande kontraktstid,

handtering av oppseiingsklausular og reforhandling av kontraktar.

Entra har sidan etableringa meir enn dobla driftsinntektene. Selskapet har klart omstillinga til å arbeide i ein konkurranseutsett marknad på ein vellykka måte og har i perioden fram til 2007 vist ei positiv utvikling i årsresultatet.

Frå 1. januar 2007 har Entra utarbeidd konsernrekneskapen i samsvar med IFRS (International Financial Reporting Standards). Det blei då obligatorisk for alle selskap med obligasjonar som er noterte på Oslo Børs. I tabell 3.2 er òg tala frå 2006 gjort om etter IFRS-standard. Ein av dei store forskjellane mellom den norske rekneskapsstandard og IFRS er at marknadsmessige verdiendringar i balansepostar blir resultatførte sjølv om dei ikkje er realiserte. Det har ført til store endringar i verddivurderinga av egedomsporteføljen til Entra, men òg til at tilsvarande endringar knytte til selskapets obligasjonslån slår ut i resultatet. Det vil gi svingingar i resultatet frå år til år.

Etter at IFRS blei innført, har verdiutviklinga i egedomsmarknaden i stor grad påverka årsresultatet. 2008 har vore eit år prega av uro i finans- og egedomsmarknaden, og det har gitt seg utslag i eit negativt årsresultat på 2574 millionar kroner. Oversikta viser at Entra Eiendom dei siste åra likevel har hatt ei stabil og sterk utvikling i driftsresultatet før avskrivningar.

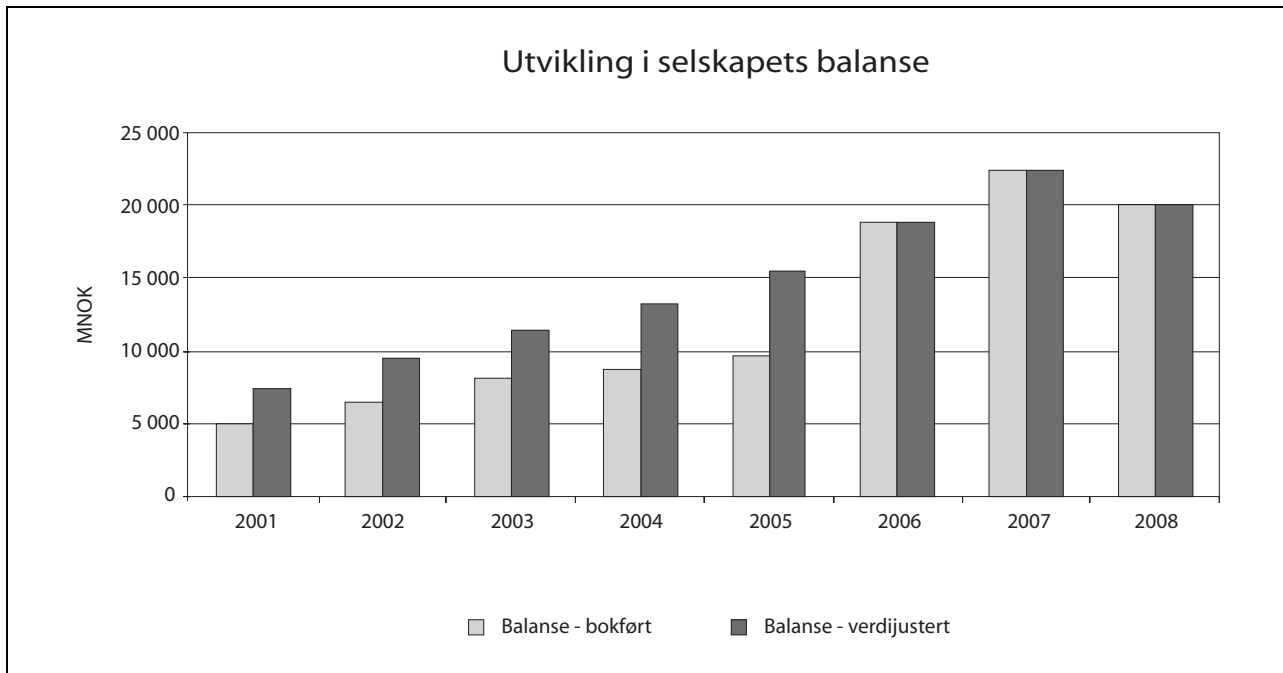
Entra har sidan etableringa i 2000 vist ei sterk utvikling. Sjølv med nedgangen i marknadsverdiane det siste året er totalbalansen ved årsskiftet vurdert til å vere fire gonger så stor som ved utgangen av 2001, og han har vakse frå 5 til 20 milliardar kroner (sjå figur 3.3). Eigenkapitalen har vakse frå

¹ Eigaren betaler for den delen av byggets totale driftskostnader som ikkje er omfatta av felleskostnadene. Eigarkostnadene omfattar normalt utvendig vedlikehald, altså tak og fasadar, byggforsikring, egedomsskatt, utskifting av tekniske anlegg som ikkje lenger kan haldast ved like, kostnader til økonomisk forvaltning og administrasjon av teknisk forvaltning osv.

Tabell 3.2

Resultatrekneskap	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Driftsinntekter	637,3	673,8	855,9	1 072,2	1 071,6	1 124,3	1 230,1	1 350,8
Driftsutgifter ekskl. avskrivningar	211,4	377,8	406,1	387,9	329,1	320,0	349,6	398,1
<i>Driftsresultat ekskl. avskrivningar</i>	<i>425,9</i>	<i>296,0</i>	<i>449,8</i>	<i>684,3</i>	<i>742,5</i>	<i>804,3</i>	<i>880,5</i>	<i>952,7</i>
Resultat før skatt	139,1	(17,8)	25,9	187,1	230,0	2 766,3	1 883,4	(3 822,1)
Årsresultat	99,7	(13,3)	18,4	133,9	162,8	1 952,8	1 388,2	(2 574,1)

Kjelde: Rekneskap for Entra Eiendom AS 2001–2005 NGAAP, 2006–2008 IFRS



Figur 3.3

Tabell 3.3

Soliditet	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Bokført balanse	5 070,4	6 518,0	8 127,2	8 768,4	9 727,2	18 990,1	22 566,9	20 091,3
Bokført EK ekskl. minoritetsinteresser	1 519,0	1,505,7	1 274,1	1 288,2	1 330,5	7 189,7	8 443,9	5 724,4
Bokført EK-del ekskl. minoritetsinteresser	30 %	23 %	16 %	15 %	14 %	38 %	37 %	28 %
Verdjustert balanse	7 479,5	9 615,6	11 566,8	13 388,0	15 567,0			

Kjelde: Rekneskap for Entra Eiendom AS 2001–2005 NGAAP, 2006–2008 IFRS

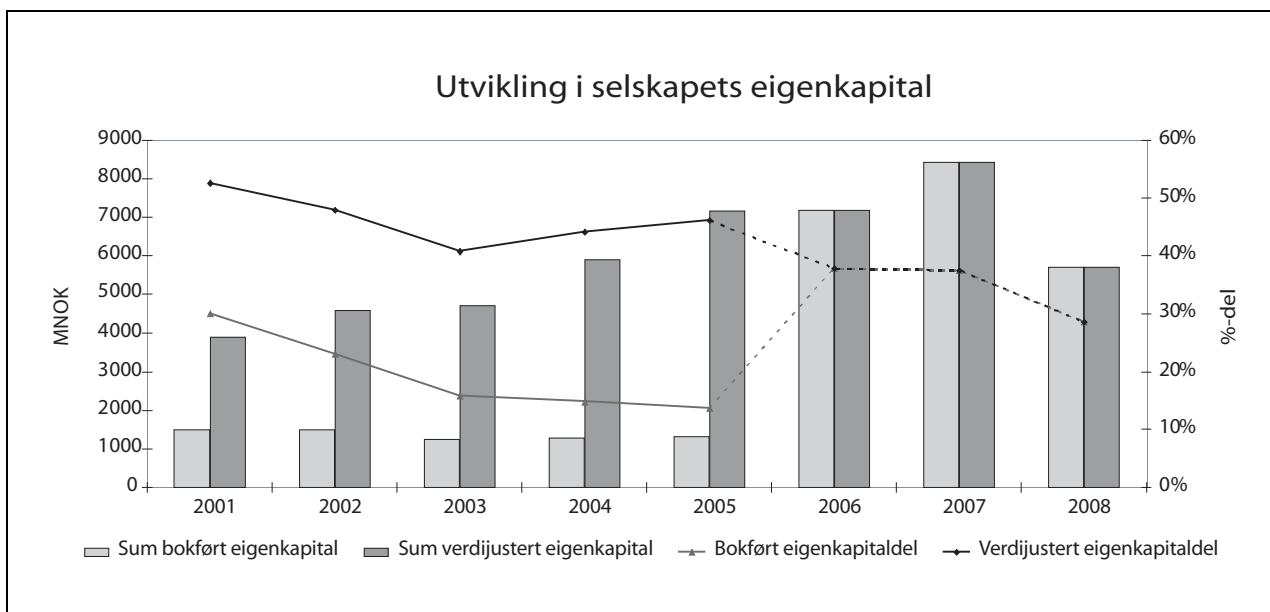
1,5 milliardar kroner ved etableringa i juli 2000 til vel 5,7 milliardar kroner ved utgangen av 2008. Det er ein auke på 4,2 milliardar kroner, eller 280 prosent (sjå figur 3.4).

Det er gjennomført to eksterne, uavhengige verddivurderingar av porteføljen ved årsskiftet kvart år. Basert på eit gjennomsnitt av dei to vurderingane blei eigedomsmassen til konsernet per 31.12.2008 vurdert til 19,2 milliardar kroner. 2008 har vore eit år prega av nedgang i eigedomsmarknaden. Det har gitt seg utslag i ein netto verdi-reduksjon i balansen på 2,5 milliardar kroner, frå 22,7 milliardar kroner ved utgangen av 2007. Den negative utviklinga i 2008 kjem i hovudsak av ein meir krevjande eigedoms- og finansmarknad. Avkastingskrava til investorane har auka, samtidig som bankane krev eit høgare risikopåslag ved utlån. Det medfører eit høgare yeldnivå, noko som reduserer eigedomsverdiane.

Frå oppstarten i juli 2000 har dei balanseførte verdiane auka med om lag 16,8 milliardar kroner til 20,1 milliardar kroner ved utgangen av 2008. Auken kjem dels av ei positiv utvikling i marknadsver-

Boks 3.1

EVA (Economic Value Added) er eit mål på verdiutviklinga i ei verksemd. EVA måler meirverdien som verksemda genererer etter at både eigarane og långivarane har fått den venta avkastinga. EVA kan derfor definerast som den meirverdien ei verksemd skaper i ein gitt periode. Dersom EVA er lik null, har både eigaren og långivaren fått den venta avkastinga; dersom EVA er større enn null, har selskapet skapt meirverdiar utover det.



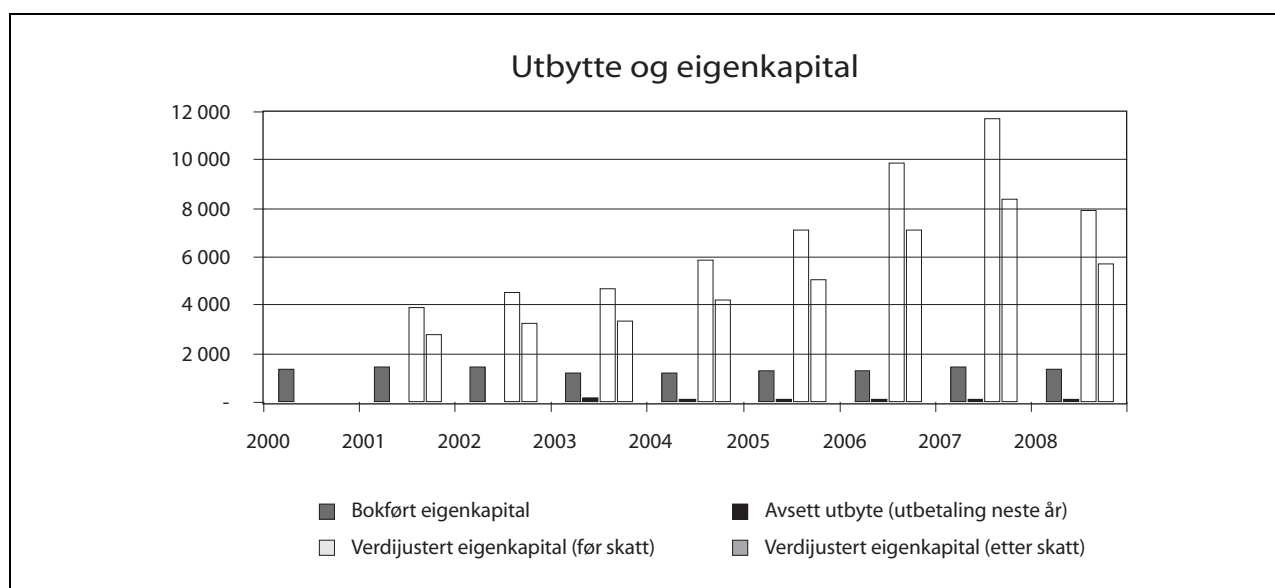
Figur 3.4

diane, dels av kjøp av og investeringar i utviklings-eigedom i perioden. Når vi ser på verdiutviklinga, oppgir selskapet at det har hatt ei gjennomsnittleg årleg avkastning på skattlagd egenkapital for dei siste fem åra (2004–2008) på om lag 11 prosent.

Entra Eiendom nyttar EVA-berekingar (Economic Value Added) for å måle verdiskapinga. EVA gir uttrykk for kor mykje den samla verdiauken ligg over eller under avkastingskravet til eigarane, sjå faktaboks.

Tabell 3.4 viser oppnådd EVA kvart år sidan selskapet blei etablert.

Konsernet har generert positiv EVA (altså meirverdiar utover det som er venta av eigarane og långivarane) i perioden frå oppstarten av selskapet i 2000 til utløpet av 2007. Nedgangen frå 2006 til 2007 illustrerer at 2007-resultatet var påverka av den begynnande renteoppgangen, og at verdiutviklinga av eigedommar var svakare enn dei førre åra. Resultata i 2008 viser negativ EVA. Det kjem i all hovudsak av endring i marknadsverdiene i perioden. Driftsnettoen for selskapet er framleis stabilt aukande mens den negative utviklinga i marknadsverdien fører til at EVA-verdien for 2008 er



Figur 3.5

Tabell 3.4

MNOK	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
EVA per år	81	680	227	186	346	490	711	346	(3 091)
EVA akkumulert	81	761	988	1 174	1 520	2 010	2 721	3 067	(24)

negativ. Akkumulert EVA i perioden 2000–2008 er omtrent lik null.

Den negative verdiutviklinga i 2008 skriv seg i hovudsak frå eksterne forhold. Egedomsmarknaden har vore prega av ein sterkt aukande marknadsyield fordi avkastingskrava til investorane har auka, og bankane krev eit høgare risiko påslag ved utlån.

Nokre interne faktorar som påverkar EVA-verdien positivt:

- Erverv og utvikling av nye eigedommar med tilhøyrande nye og til dels langsiktige kundeforhold
- Sterkt kundefokus, noko som resulterer i gode løysingar, reutleige og utvikling av eksisterande kontraktsmasse
- Reduserte eigarkostnader gjennom dedikert og langsiktig fokus på kostnadssida og oppnådde resultat av pågåande innkjøpsarbeid

Samla har konsernet generert verdiar tilsvarende forventningane frå eigar og långivarar i perioden.

EVA-berekningane, og andre berekingar som er gjennomførte for å belyse kva verdiar som er skapte i selskapet, baserer seg på kvartalsvise vurderingar av eigedomsporføljen til selskapet. Verddivurderingar av eigedommar blir gjorde av to uavhengige selskap. Fleire gonger har verddivurderingane lege under den salsprisen Entra faktisk har oppnådd i marknaden, noko som kan tyde på at verdioverslaga er noko konservative.

Nærings- og handelsdepartementet fastset marknadsmessige avkastingsmål for Entra i tråd med statens økonomireglement. Avkastingsmålet for eit selskap viser seg som summen av risikofri rente og eit tillegg som blir berekna ut frå marknaden generelle risikopremie for å investere i aksjar og ein selskaps- eller bransjespesifikk risiko. Jo høgare risiko som knyter seg til selskapet, dess høgare blir kravet om risikopremie og dermed det totale avkastingsmålet. Selskap i eigedomsbransjen er normalt rekna for å gi ei stabil langsiktig avkastning og får derfor ofte ein låg spesifikk risiko. For dei siste åra har den langsiktige avkastingsforventinga til Entra lege på 2,5 prosentpoeng over risikofri rente. Etter departementets vurdering er dette eit «golv» som selskapet skal søkje å liggje over. Departementet viser likevel til at avkastinga for eigedomsselskap

kan vere var for utviklinga i renter og eigedomsprisar, slik at det er behov for å vurdere avkastinga over ein konjunktursyklus. Eit døme er finansuroa den siste tida, som har påverka eigedomsprisane gjennom eit auka yieldnivå (sjå faktaboks). Sidan sommaren 2007 er det observert ein generell yieldoppgang i marknaden i storleiken 1–2,5 prosentpoeng for dei fleste eigedommar. Etterspurnaden etter eigedom er òg svært selektiv når det gjeld attraktivitet, lokalisering, kvalitet og kontraktsstruktur. Det har ført til at marknadsværdiane på porteføljenivå det siste året har falle med 15–25 prosent. I ein fallande marknad med få transaksjonar vil regneskapsmessig behandling i større grad vere prega av skjønn enn i ein normalmarknad. Dei ulike aktørane i marknaden kan synast å ha hatt ulik tilnærming til verdsetjingane for 2008. For 2008 var Entra eit av selskapa med størst nominell nedskrivning av eigedomsporføljen.

Den langsiktige politikken til staten for utbytte frå Entra er sett til 50 prosent av konsernets årsresultat etter skatt og minoritetsinteresser etter norsk rekneskapsstandard (NGAAP). Utbyttet skal likevel, så lenge det ikkje strir mot føresegnene i aksjelova, minst tilsvare 2 prosent av den verdjusterte eigenkapitalen ved inngangen til det aktuelle rekneskapsåret i samsvar med den internasjonale rekneskapsstandard IFRS. Entra har betalt over 1 milliard kroner i utbytte til staten sidan etableringa. Det tilsvare om lag 2/3 av den eigenkapitalen som selskapet hadde ved etableringa. I tillegg har selskapet betalt tilbake eit lån på 1,57 milliardar kroner som staten fastsette ved etableringa.

Boks 3.2

Yield er eit nøkkeltal som beskriv direkteavkastinga på ein eigedom. Yield for ein eigedom er berekna som leigeinntekter minus kostnader dividert med marknadsværdien til eigdommen. Ein auke i yelden medfører ein reduksjon i marknadsværdien til eigdommen, mens ein yieldreduksjon aukar verdien av eigdommen.

Tabell 3.5

Utbyte	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Årleg utbyte	80,0	-	250,0	120,0	120,0	140,0	144,0	168,9 ¹
Akkumulert utbyte	80,0	80,0	330,0	450,0	570,0	710,0	854,0	1 022,9
Årsresultat	99,7	-13,3	18,4	133,9	162,8	1 952,8	1 388,2	-2 574,1

¹ Forslag i statsbudsjettet for 2009

Kjelde: Rekneskap for Entra Eiendom AS 2001–2005 NGAAP, 2006–2008 IFRS

I eigaroppfølginga av Entra har departementet tilgang til resultatata frå studiar som Investment Property Databank (IPD) har gjort. Desse studiane blir brukte av marknadsaktørane i mange land og er baserte på ein felles metodikk. IPD er uavhengig av aktørane, og deltakinga i undersøkinga skjer på frivillig basis. For 2008 inngår 12 porteføljar til ein verdi av 83 milliardar kroner i den norske IPD-indeksen. Departementet vurderer slike benchmarkstudiar som interessante som grunnlag for å vurdere prestasjonane til Entra i ein større samanheng.

IPD-resultata over ein femårsperiode (2003–2007) viser at selskapet har hatt ei gjennomsnittleg årleg avkasting som er 1,1 prosentpoeng høgare enn indeksen. For 2008 hadde selskapet ei mindreavkasting i høve til gjennomsnittet i indeksen. Avviket kjem i sin heilhet av større verdinedskrivningar enn indekssnittet. Entra har oppgjeve at dei opptrer konservativt og skriver ned verdiane vesentleg. Samtidig viser nøkkeltalsanalysar at selskapet har redusert kostnadene målt per kvadratmeter, auka inntektene per kvadratmeter og redusert prosentdelen ledige lokale i den ståande porteføljen.

I år når eigedomsmarknaden har hatt ein generell oppgang, har det òg langt på veg bidrege til gode prestasjonar for Entra på IPD-indeksen. Like eins har Entra prestert dårlegare i år når eigedomsmarknaden har opplevd generell nedgang, slik som no.

Marknadsrisikoen til Entra Eiendom AS knyter seg først og fremst til utviklinga i leigenivå og etterspurnad. Ein måler jamleg om kundane er nøgde, noko som resulterer i ei kontinuerleg oppfølging av den enkelte kunde. Selskapet har som mål å ha ein så jamn kontantstrøm som mogleg. Ein jamn kontantstrøm sikrar at kapitalgangen skjer til ein lågast mogleg kostnad. For å oppnå det legg Entra Eiendom vekt på å ha ein jamn forfallsstruktur i kontraktsporføljen. Det reduserer effekten av negative marknadstrendar. Entra Eiendom har ei vekta attverande leigetid på eksisterande kontraktar på 10,1 år, og i kontraktsporføljen forfell maksimalt 11 prosent av kontraktsmassen målt i

kroner i eitt år. Årsaka til den lange attverande leigetida på eksisterande kontraktar er den store prosentdelen av statlege/offentlege leigetakarar i kontraktsporføljen. Det gjer Entra mindre sårbar ved eventuelle endringar i leigeprisnivået, til dømes på grunn av finansuro og marknadsfall.

Resultatrisikoen til selskapet er i vesentleg grad knytt til kombinasjonen av rente, yield og leigepreis. Gjennom betydeleg gjeld i balansen vil endringar i rentenivå påverke kontantstrømmen til selskapet. Entra er eksponert i eigedomsmarknaden som blir påverka av endringar i BNP og arbeidsløyse. Lange leigekontraktar og spreieing i kontraktsløpetid bidreg likevel til å sikre selskapet stabil og forutseieleg kontantstrøm. Den usikre eigedomsmarknaden har generelt ført til høgare risikopremie frå bankane. At konsernrekneskapen blir utarbeidd i samsvar med International Financial Reporting Standards (IFRS), medfører som nemnt ovanfor at investeringseigedommar blir balanseførte til marknadsverdi, og at verdiendringane blir resultatførte. Svingingar i eigedomsverdiane kan såleis gi store utslag i rekneskapen. Då er det viktig at selskapet har ein robust eigenkapitaldel, slik at svingingane i eigedomsverdiane får avgrensa innverknad på finansieringskostnadene.

I 2008 var netto kapitalkostnader på 542 millionar kroner. Det utgjer over 40 prosent av selskaps samla kostnader før skatt. Styring av risikoen knytt til finansierings- og renterisiko og likviditet blir derfor sentralt.

Dei viktigaste finansielle risikoelementa for Entra Eiendom er renterisiko og refinansieringsrisiko. Selskapet diversifiserer kapitalkjeldene for å avgrense refinansieringsrisikoen. Det gjeld både val av låneinstrument, marknader og løpetid.

I eigdomsforvaltninga er det viktig å avgrense risikoen for å tape framtidige leigeinntekter og risikoen for at framtidige eigarkostnader skal auke. Denne risikoen er knytt til fleire faktorar, og årsrapportane til selskapet peiker spesielt på forhold som gjennomsnittleg attverande kontraktstid, leigetakarstruktur og kontraktstid.

Selskapet har på fleire område gjennomført tiltak som reduserer risikoen som selskapet er eksponert for. Det gjeld, som beskrive ovanfor, auka gjennomsnittleg attverande kontraktstid, handtering av oppseiingsklausular og reforhandling av kontraktar etter gammal kontraktsstandard. Desse tiltaka har bidrege til å redusere kapitaliseringsrenta som blir lagd til grunn når ein skal berekne verdien av eigedommane, og såleis har dei bidrege til aukingane i marknadsverdiene. Selskapet har òg etablert ei finansiell styring som inneber at det har avgrensa eksponering for finansiell risiko. Selskapet har etablert rutinar for HMS, intern kontroll og risikostyring for å minimere forvaltnings- og eigedomsrisikoen. I tillegg har selskapet etablert eit revisjonsutval som skal gi styret betre kontroll med forhold som rekneskapsrapportering, internkontroll og risikostyring.

Sjølv om selskapet har gjennomført risikoredukerande tiltak, er det òg forhold som har bidrege til å auke risikoen. Entra Eiendom har gjennomgått ein vesentleg ekspansjon, mellom anna gjennom stadig fleire dotterselskap, private samarbeidspartnarar og store utviklingsprosjekt. Der Entra er deleigar i verksemdar, kan det bidra til større kompleksitet og styringsutfordringar både for selskapets styre og eigar, men Entra skil seg her ikkje ut frå andre aktørar i eigedomsmarknaden.

Departementet har lagt til grunn at Entra Eiendom skal stå overfor krava den private marknaden har til risiko og finansiering. Det blei derfor lagt stor vekt på at selskapet skulle refinansiere lån som det hadde frå staten ved etableringa. Våren 2003 blei lånet på om lag 1,5 milliardar kroner tilbakebetalt til staten, og selskapet har sidan dekt lånebehovet fullt ut i den private kapitalmarknaden.

3.4 Organisering av verksemda

3.4.1 Konsernet

Entra er organisert i fire regionar: region Austlandet, region Sørlandet, region Vestlandet og region Midt-Nord. Regionkontora er lokaliserte i Oslo, Kristiansand, Bergen og Trondheim.

I tillegg til Entra Eiendom AS består konsernet av dei heileigde selskapa Oslo Z AS (tidlegare Entra Service AS), Universitetsgaten 2 AS, Biskop Gunnerus gate 14 AS, Instituttveien 24 AS, Entra Kultur 1 AS, Langkaia 1 AS, Kr. Augustsgate 23 AS, Nonnen Utbygging AS, Kjørbo Parken AS, Bispen AS, Pilestredet 28 AS og Hagegaten 24 AS.

Entra er majoritetseigar i selskapa Papirbredden Eiendom AS (60 prosent), Brattørkaia AS

(52 prosent), Kristiansand Kunnskapspark Eiendom AS (51 prosent) og Optimo AS (51 prosent).

I tillegg har Entra omfattande eigarinteresser i UP Entra AS (50 prosent), Krabugata 3 AS (45 prosent), Kunnskapsbyen Eiendom AS (33,8 prosent), Oslo S Utvikling AS (33,3 prosent), Youngstorget Parkeringshus AS (21,3 prosent), Kongsvinger Kompetanse- og Næringsssenter AS (20 prosent) og Papirbredden Innovasjon AS (10 prosent).

3.4.2 Heileigde dotterselskap

Entra Kultur 1 AS er eit selskap som eig og forvaltar eigedommane som Nasjonalbiblioteket leiger i Henrik Ibsensgate 110 (tidlegare Drammensveien 42) og Observatoriegaten 1 i Oslo. For desse eigedommane ligg det føre ein avtale som gjer det mogleg for staten å ta tilbake eigedommane etter ein leigeperiode på 30 år. Det er etablert eit særskilt obligasjonslån med løpetid på 25 år for å finansiere rehabilitering og utbygging av desse eigedommane.

Universitetsgaten 2 AS, Biskop Gunnerus gate 14 AS, Instituttveien 24 AS, Langkaia 1 AS, Kr. Augustsgate 23 AS, Nonnen Utbygging AS, Kjørbo Parken AS, Bispen AS, Oslo Z AS, Pilestredet 28 AS og Hagegaten 24 AS er eigedommar som er organiserte som «single purpose»-selskap. Det er ein vanleg måte å organisere slike eigedommar på for å redusere kostnadene når eigedommane skal omsetjast.

3.4.3 Selskap som er deleigde med kommunar

Saman med det kommunale føretaket Drammen Eigedom KF eig Entra Eiendom selskapet Papirbredden Eiendom AS. Papirbredden Eiendom eig igjen eigedommane Grønland 56–58 og 60. Leigetakarar er hovudsakleg høgskule- og kulturinstitusjonar i Drammen kommune.

Kristiansand Kunnskapspark er eit samarbeidsselskap mellom Entra Eiendom og Kristiansand kommune som har som formål å utvikle, byggje og drifte ein kunnskapspark på Gimlemoen i Kristiansand. Kunnskapsparken er planlagt på om lag 15 000 m² over tre byggjetrinn og skal huse lokale til kunnskapsbasert og innovasjonsretta verksemd i tilknytning til Universitetet i Agder, Agderforskning, Sørlandet Kompetansesenter og Høyskoleforlaget. Det første byggjetrinnet er gjennomført og består av om lag 7000 m² kontor.

I Mo er Entra Eiendom og Rana kommune einige om å etablere eit felles eigedomsselskap for å utvikle, byggje og drifte eit høgskulesenter og eit kulturhus. Leigetakarar i bygget vil mellom anna

vere Høgskolen i Nesna, Høgskolen i Bodø og Rana kommune.

3.4.4 Selskap som er deleigde med andre selskap

Saman med Utstillingsplassen Eiendom AS og Koteng Holding AS eig Entra Eiendom dei gamle hamnelagra på Brattørkaia i Trondheim. Samarbeidet er organisert i selskapet Brattørkaia AS. Dei ulike eigedommane er organiserte som døtrer under dette selskapet. Brattørkaia AS har fram til no ferdigstilt eigedommen Brattørkaia 17b. Dei største leigetakarane i bygget er NTNU og Sintef. Eigarskapen er fordelt med 52 prosent til Entra og 24 prosent til kvar av dei to andre partane.

Brattørkaia AS vann hausten 2007 konkurransen om utleige av lokale til det nye nasjonale opplevingssenteret for pop og rock. Kriteria som låg til grunn, var pris, funksjonalitet, kvalitet og lokalisering. Senteret skal liggje i «Mellageret» på Brattørkaia 14. Bygget skal vere ferdig rehabilitert sommaren 2009. Brattørkaia 14 er organisert som eit 100 prosent dotterselskap under Brattørkaia AS.

I Trondheim har Entra Eiendom saman med to lokale medinvestorar ferdigstilt bygginga av eit hotell i Krabugata 3. Her hadde Entra ledige lokale etter at statlege leigetakarar hadde flytt til andre lokale. Entra meinte at verdiane best kunne sikrast ved å utvikle eigedommen vidare på denne måten før sal. Prosjektet bestod av ombygging av eit kontorbygg, riving og nybygg. Hotellet er på om lag 8000 m², har 196 rom og er drifta av Choice Hotels. Entra tek ikkje sikte på å vere ein langsiktig eigar av eigedommar for hotell drift, men tenkjer å selje eigedommen til andre investorar.

UP Entra AS blei oppretta i desember 2003 som eit samarbeid mellom Utstillingsplassen Eiendom AS (50 prosent) i Hamar og Entra Eiendom AS (50 prosent). Formålet med UP Entra AS er å eige, forvalte og utvikle eigedom i Hedmark og Oppland for utleige særleg retta mot offentlege kundar. Selskapet har forretningskontor på Hamar. Gjennom dette samarbeidet har Entra Eiendom kunna etablere seg som ein viktig aktør i Hamar-regionen.

I samband med etableringa av UP Entra AS selde Entra Eiendom AS Lillehammer tinghus til UP Entra AS for 19,8 millionar kroner. Bakgrunnen for salet var at denne eigedommen ligg utanfor det geografiske satsingsområdet til Entra Eiendom. UP Entra AS kjøpte i byrjinga av 2004 fleire eigedommar av Utstillingsplassen Eiendom AS. Etter oppkjøpet bestod eigedomsmassen av sju

bygg til ein verdi av om lag 137 millionar kroner til saman og eit totalt areal på om lag 21 000 m². Ved utgangen av 2008 eigde selskapet direkte og gjennom deleigde selskap om lag 48 600 m² bygningsmasse til ein samla verdi av 590 millionar kroner. Bygningsmassen er i hovudsak leigd ut til offentlege verksemdar.

I 2005 ferdigstilte UP Entra AS Hamar Bussentral med kontorareal til Hedmark Trafikk og driftsoperatør, og diverse bussareal. Selskapet har inngått ein avtale med det fylkeskommunale føretaket Hedmark Trafikk FKF om å leige desse lokala. Vidare har UP Entra AS gjennom det deleigde selskapet Trekanten Utvikling AS rehabilitert og ferdigstilt den gamle jernbaneverkstaden i Hamar og oppført nye kontorlokale på om lag 3000 m² til Jernbaneverket.

Entra Eiendom utøvde i desember 2008 ein opsjon på kjøp av Statens hus på Hamar med overdraging i januar 2009. Eigedommen er om lag 11 000 m² og fullt utleigd til offentlig verksemd. Selskapet blei tilført opsjonen på kjøpet av Statens Hus ved etableringa. Eigaren av eigedommen var eit selskap kontrollert av Nordea Liv.

Oslo S Utvikling AS blei etablert i 2001. Entra Eiendom AS kom inn på eigarsida sommaren 2004, og ved utgangen av 2005 var selskapet eigd med 1/3 kvar av Entra Eiendom AS, Linstow Eiendom AS og Rom Eiendom AS (eit heileigd dotterselskap av NSB AS). Oslo S Utvikling AS eig igjen 34 prosent av Bjørvika Utvikling AS. Selskapet har store delar av eigedommane i Bjørvika-området med eit utviklingspotensial på til saman 300 000 m².

Entra Eiendoms engasjement i Oslo S Utvikling AS er i første rekkje ei forretningsmessig investering. Entra har likevel gjennom engasjementet som mål å bidra til å vareta moglegheita for fleire statlege leigetakarar i og rundt Oslo S / Bjørvika-området og å bidra til god byutvikling i tråd med det som blei framheva då selskapet blei etablert, jf. St.prp. nr. 84 (1998–1999) Om ny strategi for Statsbygg og etablering av Statens utleiebygg AS i kapittel 2.2 «Staten som byggherre og eiendomsforvalter i et samfunns perspektiv»:

Staten er en stor eiendomsbesitter. Staten er også en stor etterspørter av høyst forskjellige lokaler til mange ulike statlige virksomheter. Staten har derfor et ansvar som pådriver i utviklingen av en mer miljøvennlig bygge- og anleggsnæring. Dessuten bør staten som stor byggherre og eiendomsforvalter gå foran med et godt eksempel på områder som gjelder by- og regionalutvikling, kulturvern, forskning og andre utviklingsoppgaver.

4 Den generelle utviklinga i eigedomsmarknaden

4.1 Utleigemarknaden for kontorbygg

Gode økonomiske tider og avgrensa nybyggingstakt har gjort at det dei siste to og eit halvt åra har vore ein stadig raskare vekst i utleigemarknaden for kontorlokale, med stadig høgare priser i prestisjesegmenta. Det gjeld særleg Oslo/Akershus, men den same trenden har gått igjen i dei større byregionane.

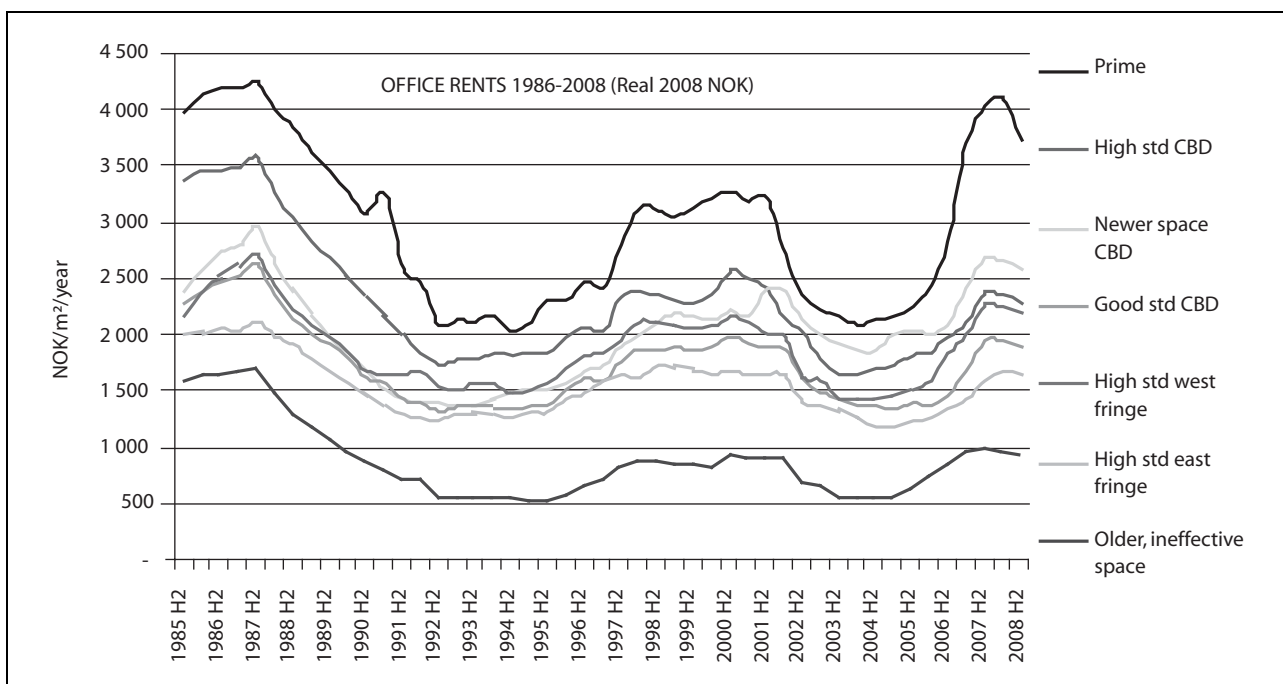
Det har bidrege til høgare leigenivå i kontormarknaden. Etter ein periode med låge prisar i tidsrommet 2001–2004 var prisveksten i utleigemarknaden først forsiktig, med 5 prosent i 2005, men i 2006 akselererte han, og det heldt han fram med å gjere inn i 2007. Toppsegmentet, prestisjekontor, hadde ein vekst på om lag 50 prosent frå juni 2006 til juni 2007.

Dei siste åra har private investorar i aukande grad vist interesse for eigedomsinvesteringar i andre byar enn Oslo. Fleire av dei større norske byane har opplevd vedvarande god leigeprisutvikling det siste året. I første rekkje gjeld det Stavan-

ger/Forus, der kontormarknaden er sterkt driven av selskap innanfor olje- og gassverksemd. Også Trondheim har opplevd ein markant leigeprisauke og kan skilte med ein generell leigeprisoppgang på 18–20 prosent frå 2006 til første kvartal 2007. I 2008 flata leigeprisane i Trondheim ut. Bergen har lege noko etter, men også her har leigekontraktar på heilt nye og sentrale bygg vore på rundt 2000 kroner per m².

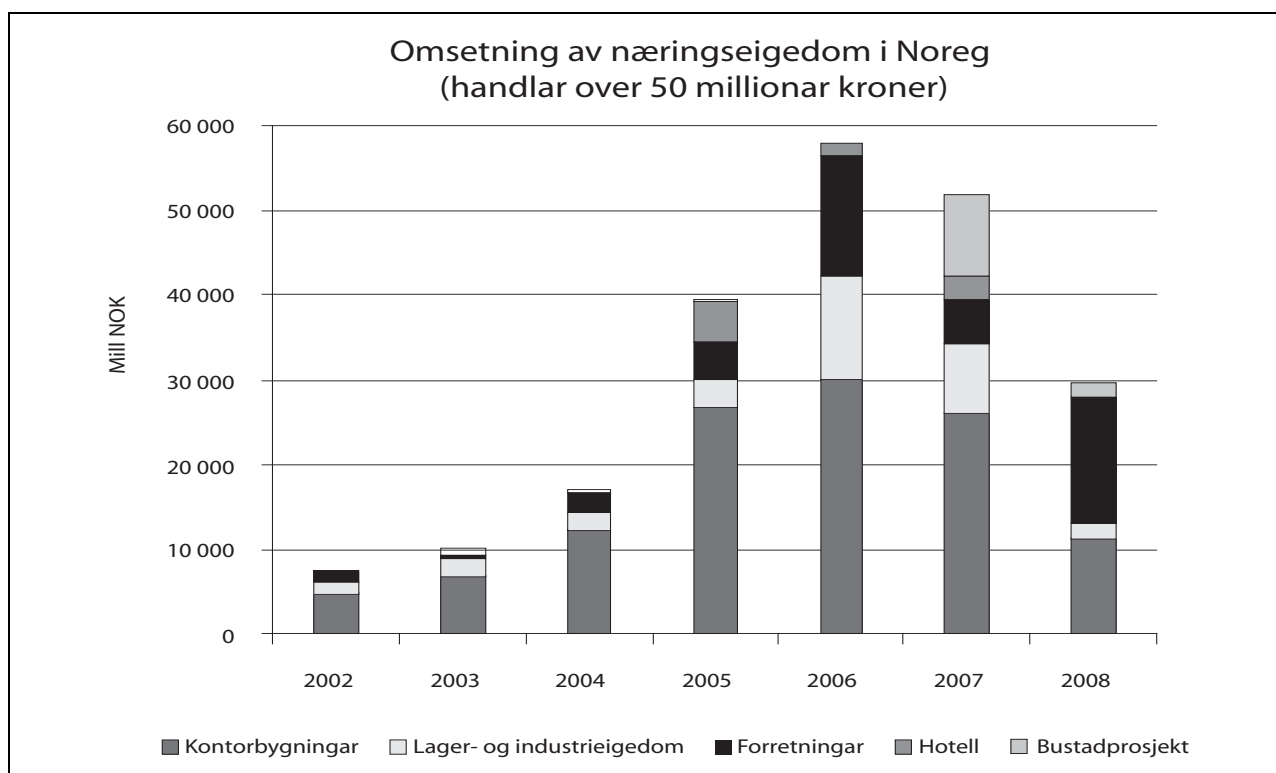
I takt med aukande etterspurnad etter kontorlokale og eit avgrensa tilbod blei det stadig færre ledige lokale i 2007 og første halvår 2008. Trenden har no snudd, og i andre halvår av 2008 var det igjen fleire ledige lokale.

Den økonomiske veksten er no minkande og fører til at fleire bedrifter utset å leige inn areal og set flytteplanar på vent. Bedriftene er mindre ekspansjonsvillige og ønskjer effektivisering når det gjeld kvadratmeter per tilsett. Veksten i leigeprisane vart redusert i første halvår av 2008 samanlikna med andre halvår av 2007.



Figur 4.1 Utviklinga i kontorleigemarknaden i Oslo.

Kjelde: Akershus Eiendom



Figur 4.2

Kjelde: Akershus Eiendom

4.2 Omsetning av kontorbygg

Fram til uroa i finansmarknadene hausten 2008 viste omsetninga av næringsseigedom ein markant opptur. Førsteklasses eigedommar på lange kontraktar heldt verdien godt gjennom nedgangsperioden 2002–2004, og i lys av fallande renter såg vi ein verdiauke i form av lågare avkastingskrav på denne typen objekt fram til andre kvartal 2005. Rentene gjekk noko opp i 2006, og etter nyttår steig dei endå meir fram til sommaren 2007.

Etterspurnaden etter næringsseigedom har vore høg, og mange eigedommar har blitt omsette fleire gonger dei siste åra. Fleire investorgrupper har tent bra på oppgangen; ei dobling av eigenkapitalen i eit syndikert prosjekt har ikkje vore uvanleg.

Denne utviklinga har følgd internasjonale trendar for utvikling av næringsseigedom som investeringsprodukt. Sparing i næringsseigedom er blitt meir populært, og det har komme nye aktørar på marknaden som har vore med på å drive opp prisane.

Nye børsnoterte selskap har gitt fleire investorgrupper sjansen til å plassere midlar i eigedom. Nystarta eigedomsfond har dei siste åra vore ivrige kjøparar, saman med dei etablerte syndikeringsaktørane. Utanlandske kjøparar utgjer ikkje nokon stor del i marknaden, men det er fleire nye aktørar på banen. Ein har òg sett at børsselskap og fond har store delar utanlandske investorar. Kontoreigedommar er dei mest standardiserte og populære eigedommane og står framleis for det største volumet.

Tabell 4.1 Omsetning av type eigedom

Type eigedom	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Kontor	2 649	4 826	7 028	12 448	26 947	30 030	26 112	11 298
Lager	1 106	1 283	1 937	2 056	3 144	12 222	8 278	1 963
Forretning	1 480	1 325	531	2 264	4 628	14 234	5 182	14 809
Hotell	1 500	-	808	395	4 651	1 492	2 861	165
Bustadprosjekt					285	-	9 634	1 299
Totalt	6 734	7 434	10 303	17 163	39 655	57 979	52 067	29 534

Kjelde: Akershus Eiendom

Etter rekordhøg aktivitet i 2006 og 2007 har omsetninga av næringsseigedom vore dempa i 2008. Første halvdel av 2008 var prega av avventande haldningar både på kjøpar- og seljarsida. Denne tendensen er forsterka mot slutten av året og inn i første kvartal 2009. Kombinasjonen av auka langsiktige renter og innstramming i finansieringsvilkåra har påverka avkastingskrava i tilknytning til sal av eigedommar. Den internasjonale finanskrisa har medført at utlånsinstitusjonane no er meir restriktive med omsyn til utlånspolitikken, og lånevilkåra er jamt over mindre gunstige enn tidlegare.

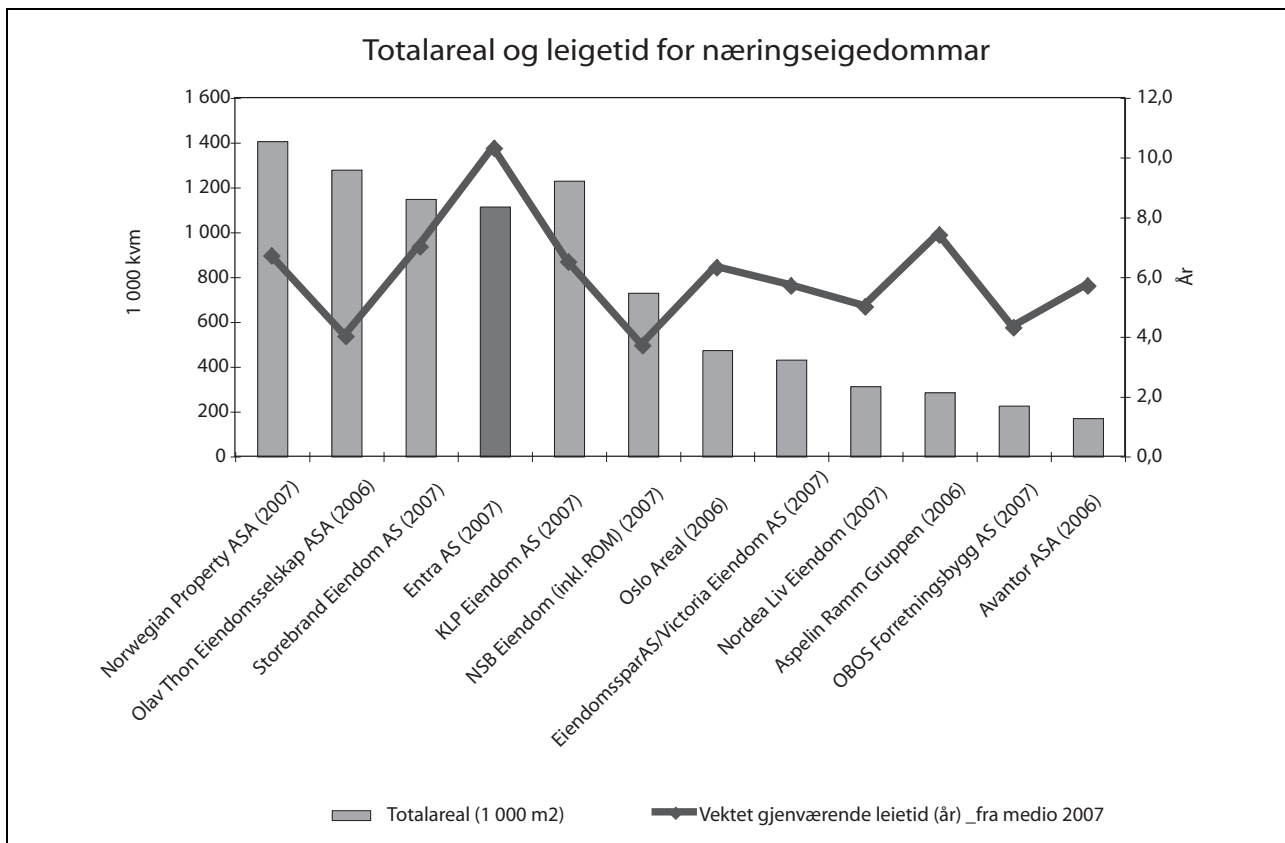
4.3 Marknadsdelen til Entra Eiendom AS

Ifølgje Entra er den norske marknaden for næringsseigedom i hovudsak prega av mange små og mellomstore aktørar. Entra Eiendom AS er eit av dei største selskapa i ein marknad der elles Norwegian Property ASA, Olav Thons Eiendomsselskap ASA og KLP Eiendom AS er leiande. Dei andre konkurrerande selskapa har i hovudsak porteføljar som er prega av stor diversitet i type eigedom, med alt frå bustad til handel og kontor. Entra er derimot i all

hovudsak posisjonert i kontorbygg, noko som naturleg følgjer av formålet til selskapet om å fokusere kjerneverksemda rundt statlege leigetakarar. Ei slik ein-sidig porteføljesamansetjing gjer Entra noko meir utsett for marknadssvingingar. Fall i kontormarknaden kan til dømes ikkje utjamnast mot andre eigedomssegment. På den andre sida har selskapet fullt fokus på hovudsegmentet sitt.

Dei største aktørane har ulike typar eigarskap. Olav Thon Eiendomsselskap ASA har ein norsk langsiktig eigar, mens Norwegian Property ASA har spreidd eigarskap med eit viktig internasjonalt innslag. Det gir selskapet andre forventningar til kortsiktig avkasting. Entra Eiendom har på si side krav om å levere god marknadsmessig avkasting, sikre effektiv utvikling og forvaltning for statlege kundar i den konkurranseutsette marknaden og vere leiande innanfor bransjen når det gjeld å vise samfunnsansvar.

Dei store marknadsendringane det siste året har òg hatt innverknad på rammevilkåra til eigedomsselskap. Bankane har stramma inn kredittgivinga frå andre kvartal 2008, spesielt innanfor næringsseigedom. Bustadprisane fell moderat, og byggearealstatistikken viser eit sterkt fall i igangsette bustadbygg. Samtidig blir det framleis stadig fleire kvadratmeter næringsbygg.



Figur 4.3

Tabell 4.2 Større eiendomsselskaper i Norge

Selskap	Totalareal (1 000 m ²)	Andel kontor (%)	Bruttoleie (MNOK)	VEK (MNOK)	Vektet gjenn- værende leietid (år) _fra medio 2007	Geografisk område	Eierstruktur	Kilder	Kilder
Norwegian Property ASA (2007)	1 407	44	1 196		6,7	Oslo, Stavanger	Norwegian Property er notert på Oslo Børs. Ca 98 000 aksjer utstedt per 31.12.2006. største aksjonærer er A. Wilhelmsen Capital AS (12,27%) og State Street Bank and Trust (4,8%)	Norwegian property årsrapport og årsregnskap 2007	
Olav Thon Eiendomsselskap ASA (2006)	1 280	18	1 331		4,0	60 % i Oslo-regionen; 32 % i Norge for øvrig; 8 % i utlandet (Sverige, Belgia og Nederland)	Olav Thon eier alle aksjene i konsernselskapet Thon Gruppen AS, som igjen eier 100% av aksjene i det privateide Thon Holding AS, og 72% av aksjene i det børsnoterte selskapet Olav Thon Eiendomsselskap ASA. Av 1634 aksjonærer er videre Folketrygdfondet (10,8%) og Milcom Norge AS (2,2%), de største.	http://www.olavthon.no/?atid=9044012	halvtårsrapport 2007
Storebrand Eiendom AS (2007)	1 150	78	1 615		7,0	Først og fremst oslo-området, men noe i resten av Norge	Selskapet eies 100% av Storebrand Livsforsikring AS	Storebrand årsrapport 2007	Årsregnskap fra Brønnøysund 2006
Entra AS (2007)	1 116	71	1 224	7.170	10,3	Norge	Heleid av Staten v/Nærings- og handelsdepartementet	http://www.entra-eiendom.no/upload/Finans/Årsrapporter/Aarsrapport2007.pdf	
KLP Eiendom AS (2007)	1 230	58	1 105		6,5	Oslo, Stavanger, Trondheim og København.	KLP Eiendom er et heleid datterselskap av Kommunal Landspensjonskasse	KLP årsrapport 2007	KLP årsregnskap fra Brønnøysund 2006
NSB Eiendom (inkl. ROM) (2007)	730				3,7	Norge	ROM er heleid av NSB AS	ROM årsrapport 2007 og regnskap fra Brønnøysund 2007	

Tabell 4.2 Større eiendomsselskaper i Norge

Selskap	Totalareal (1 000 m ²)	Andel kontor (%)	Bруттоleie (MNOK)	VEK (MNOK)	Vektet gjenn- værende leietid (år) fra medio 2007	Geografisk område	Eierstruktur	Kilder	Kilder
Oslo Areal (2006)	475	48	297		6,3	Oslo	100% eid av Gjensidige Forsikring	Oslo Areal årsrapport 2006	
EiendomssparAS/ Victoria Eiendom AS (2007)	433		520 (102 mill Victoria eiendom og 418 Eien- domsspar)	6.167 (Eien- domsspar 2007) og 3.578 (Victoria Eiendom)	5,7	Oslo (59%), Danmark/ Sverige (24%) og øvrige utland	Christian Ringnes eier 23,4 % av aksjene i Victoria Eiendom. Victoria Eiendom er hovedaksjonær i Eiendomsspar med et aksjeinnehav verd kr 2,9 milliarder pr. 31.12.07	http://www.eiendomsspar.no/omoss/ES%20virksomhet_0 g_strategi_cr_2008. html	Victoria eiendom årsrapport 2007; http://www.eiendomsspar.no/velkommen.html
Nordea Liv Eiendom (2007)	313		87		5,0	Norge og Finland	Eies 100% av Nordea Liv Norge AS, som igjen eies av rundt 465 000 aksjonærer.	Årsrapport 2007	
Aspelin Ramm Gruppen (2006)	287		236		7,4	Oslo, Stockholm og Göteborg, Frankrike	Aksjene i Aspelin Ramm Gruppen AS er eid med 50 % hver av selskapene Artel Holding AS og Sole Invest AS, som kontrolleres av henholdsvis Knut G. Aspelin og Jonas Ramm.	Årsrapport 2006	
OBOS Forret- ningsbygg AS (2007)	227	18	237		4,3	Oslo, Trondheim, Bergen	OBOS Forretningsbygg AS er eid 100% av OBOS.	http://www.obos.no/default.aspx?did=9293988	Årsregnskap fra brønnøysund for 2007
Avantor ASA (2006)	172	100	118		6	Nydalen og Lysaker	Rasmussengruppen heleier (tok selskapet av børs i 2004)	http://www.avantor.no/cat.html?catid=3&subcat=6	Avantor årsregnskap fra Brønnøysund 2006

Kilde: Econ Pöyry

Entras leigetakarsamansetjing, med mange statlege og kommunale kundar, gir selskapet på vekta basis ei av bransjens høgaste attverande levetider for leigekontraktar. Det gir Entra godt vern i år med aukande arbeidsløyse og lågare prisar. Slike langsiktige kontraktar gir god stabilitet, og

selskapet gir sjølv uttrykk for at lange statlege kontraktar er forretningsmessig attraktive.

Tabell 4.2 viser nokre nøkkeltal som illustrerer verksemda til Entra Eiendom AS samanlikna med dei andre store norske eigedomsselskapa.

5 Entra Eiendom AS og den andre statlege eigedomsverksemda

5.1 Forsvarsbygg Rom Eiendom AS og SIVA SF

Forsvarssektoren dekkjer behovet for eigedom, bygg og anlegg gjennom Forsvarsbygg, ein landsdekkjande eigedomsforvaltar. Forsvarsbygg er eit forvaltningsorgan som er organisert som eiga verksemd med eige styre, og det har ei konsernleiing med underliggjande forretningsområde som tek seg av ulike funksjonsområde. Forretningsområda er Utvikling (framskaffing, bygging, kjøp og leige av EBA), Utleige (utleige, drift, vedlikehald, reinhald o.a.), Nasjonale festningsverk (utleige, forvaltning, drift og vedlikehald av festningsverka), Skifte eigedom (avhending av EBA) og Futura (rådgiving innanfor vern og sikring, miljøvern, forskning og utvikling o.a.). På vegner av Forsvarsdepartementet forvaltar Forsvarsbygg om lag 1,5 millionar dekar grunneigedommar og om lag 4 millionar m² bygningsmasse på landsbasis og leiger kontorlokale i Oslo av Entra Eiendom AS.

Rom Eiendom AS er eigedomsselskapet til NSB. Rom eig og forvaltar 1150 bygg rundt om i Noreg til ein samla verdi av 7 milliardar kroner. Eigedomsporteføljen er på 730 000 m². I tillegg har Rom ein utviklingsportefølje på om lag 70 tomter med eit utbyggingspotensial på meir enn 2 millionar m² golvareal. Rom Eiendom AS er eit av dei største eigedomsselskapa i Noreg. Gjennom langsiktig utvikling av eigedomsmassen skal selskapet skape verdier for NSB. Rom skal utvikle og forvalte eigedommane og dessutan vere eit verkemiddel for NSB for å sikre framtidretta stasjonar og terminalar. I 2007 var overskotet til Rom Eiendom AS på 170 millionar kroner.

SIVA SF (Selskapet for industrivekst) blei etablert i 1968 og har vore organisert som eit statsforetak sidan 1993. Eigarskapet i SIVA er forvalta av Nærings- og handelsdepartementet. SIVA skal bidra til innovasjon og næringsutvikling gjennom eigedomsverksemd og utvikling av sterke regionale innovasjons- og verdiskapingsmiljø i alle delar av landet. SIVA har eit særleg ansvar for å bidra til å fremje vekstkrafta i distrikta. Innanfor eigedomsverksemda hadde SIVA ved utgangen av 2007

eigarinteresser i om lag 438 235 m² bygningsareal fordelt på 110 bygg. Innovasjonsverksemda omfattar kompetanseinnsats, investeringsaktivitet og nettverksbygging. SIVA er engasjert i totalt 104 selskap over heile landet, fordelt på næringshagar, kunnskaps- og forskingsparkar, inkubatorar, industriinkubatorar og nettverksprosjekt.

5.2 Grensesnittet mellom Statsbygg og Entra Eiendom AS

Vi må sjå utskiljinga av Entra Eiendom frå Statsbygg i 2000 på bakgrunn av budsjettreformene midt i 1990-åra, innføring av husleigebelastning og desentralisering av budsjettansvar og fullmakt til å gjere husleigeavtalar. I samband med det blei det etablert eit statleg aksjeselskap, i dag Entra Eiendom AS, med det primære formålet å dekkje det statlege behovet for lokale i den konkurranseutsette marknaden. Aktuelle bygg blei overførte frå Statsbygg som tingsinnskot i Entra Eiendom. Formålet var å etablere eit selskap med forretningsmessig handlefridom og fleksibilitet som skulle kunne ta raske avgjerder og leggje langsiktige og føreseielege planar, jf St.prp. nr 84 pkt. 5.4. For å nå desse måla blei det lagt til grunn at verksemda mellom anna skulle ha høve til å finansiere prosjekt ved hjelp av lån i den private marknaden. Derfor blei det lagt til grunn at det ville vere formålstenleg å organisere verksemda i eit eige selskap, ikkje som forvaltningsorgan. Å skilje dei mest konkurranseutsette bygga ut i eit eige selskap gjorde det i tillegg lettare å evaluere drifta av denne typen eigedommar. Vidare rekna ein med at ein reindyrka marknadsorientert organisasjon ville styrkje statens kompetanse knytt til forvaltning og drift av konkurranseutsett verksemd.

Tankar omkring marknadsituasjonen for det enkelte bygget stod sentralt i vurderinga av kva eigedommar som skulle overførast til Entra Eiendom AS. Ved å berre skilje ut eigedommar som låg i ein velfungerande marknad, unngjekk ein at enkelte offentlege leigetakarar måtte hanskast med ein monopolist.

St.prp. nr. 84 (1998–1999) trekte i kapittel 7 opp grensesnittet mellom Statsbygg og Entra Eiendom. Ein nærmare gjennomgang av bygningsformålet var eit hovudkriterium for å fordele eigedommane. Statsbygg beheldt dei såkalla formålsbygga. Det var mellom anna bygningar som var knytte til sentrale funksjonar i statsforvaltninga (til dømes regjeringskvartalet), der omsyn til tryggleiken, styresmaktene eller symbol tilsa at staten burde stå som eigar. Vidare omfatta formålsbygg bygningar der særlege nasjonale, kulturelle eller historiske omsyn tilsa at dei burde vere i statleg eige. Statsbygg skulle òg forvalte spesialtilpassa bygningar, eigedommar utan aktiv leverandørmarknad, eigedommar som var skaffa til statleg eigedomsutvikling, og eigedommar i polarområda.

Det blei mellom anna sagt følgjande om kategorisering av bygningar i St.prp. nr. 84 (1998–1999) Om ny strategi for Statsbygg og etablering av Statens utleiebygg AS:

Statsbygg har en variert eiendomsportefølje der store deler av eiendomsmassen er vanskelig å utnytte på en kommersiell måte. Dagens eiendomsportefølje er etablert over en lang periode, og i takt med den øvrige samfunnsutviklingen. Både geografisk beliggenhet og opprinnelig tilpasning til spesielle formål innebærer at mange eiendommer har en usikker alternativ anvendelse. Norges Takseringsforbund, som var engasjert i forbindelse med verdisetningen av Statsbyggs eiendommer ved etablering av den utvidede balansen i St.prp. nr. 1 (1998–1999), understreket at store deler av eiendomsmassen ved alternativ bruk ville ha liten eller ingen verdi.

I vurderingen av hvilke eiendommer som bør overføres til et nytt aksjeselskap, og hvilke som skal forbli i forvaltningsbedriften, har departementet på denne bakgrunn lagt til grunn en markedsmessig betraktning i forhold til den foreslåtte overføring av eiendommer til Statens utleiebygg AS.

Grunnleggende kriterier for overføring av eiendommer til det nye selskapet har for det første vært om det eksisterer reelle tilbydere av sammenlignbar bygningsmasse i markedet. Dernest er det lagt vekt på at private leverandører ikke skal komme i en monopolsituasjon ved senere leieforhandlinger, enten med bakgrunn i bygningens geografiske lokalisering eller byggets utforming/formål.

Alle de nevnte vurderinger har som utgangspunkt at det må være et marked som fungerer for de aktuelle konkurransebyggene som skal overføres aksjeselskapet. Dette er etter departementets oppfatning avgjørende for at selskapet etableres i en reell konkurransesi-

tuasjon. Geografisk plassering er dermed også et viktig kriterium for vurderingen av konkurransesituasjonen. Et større statlig kontorbygg som ligger i sentrale strøk, vil ha et alternativt marked, mens et tilsvarende kontorbygg i et avsidesliggende område ikke har det. Byggets utforming og formål vil også være vesentlige kriterier for vurdering av konkurransesituasjonen, jf. at det ikke vil være et alternativt marked for et utpreget spesialisert bygg, til tross for at det ligger i et sentralt område.

Det var ikkje berre reine kontoreigedommar som blei overførte til Entra Eiendom AS. Eigedomsporteføljen som blei skild ut, bestod mellom anna av fleire høgskulebygg, tollbuer, domstolar og politihus. Fordelinga av eigedommane som blei gjort ved etableringa, gjer at hovudtyngda av eigedomsporteføljen til Entra er underlagd normale marknadsvilkår. Det var eksplisitt uttrykt at dersom lokala blei ledige, kunne Entra Eiendom velje om dei ville selje eller leige dei ut til private.

Dersom det ikke foreligger statlige behov etter at en statlig leietaker har fraflyttet en eiendom, vil det imidlertid være et rent forretningsmessig spørsmål om selskapet ønsker å selge eller leie ut eiendommen til andre. Staten vil på denne måten oppnå en mest mulig effektiv utnyttelse av sin eiendomsmasse. Selskapet vil som følge av dette ha som målsetting å forvalte nåværende eiendomsmasse og således ikke konkurrere om oppføring av nye eiendomsprosjekter for private oppdragsgivere. Ved at det foreslåtte selskapet skal drive sin virksomhet i et åpent marked, og med samme krav til forretningsmessig drift som andre aktører, vil dette etter departementets vurdering føre til økt konkurranse innenfor denne sektoren og dermed gi en mer effektiv utnyttelse av statlige ressurser. Selskapet vil ha betydelig erfaring med og kunnskap om statlige leietakere. Det vil således ha gode forutsetninger for å kunne tilby statlige leietakere et godt produkt til riktig pris.

Det var såleis heller ikkje lagt nokre føringar om at eigedommane som var overførte til Entra Eiendom, skulle vere lenge i statleg eige. Underforstått er det likevel ein føresetnad at Entra skulle eige bygga så lenge dei statlege leigetakarane var der.

I all hovudsak inneheld bygga Entra disponerer, lokale som dei respektive statlege leigetakarane elles kunne skaffa seg hos private leverandørar. Entra eig i dag ein del bygg, særleg høgskulelokale i selskap eigde saman med andre (kommunar og private), slik det blei opna opp for ved etableringa. Desse eigedommane må det ikkje nødvendigvis vere staten som eig. Det finst i dag ei

Tabell 5.1 Universitets- og høgskulesektorens arealdata for 2007

Institusjonstype	Kvadratmeter		
	Areal leige av Statsbygg	Areal leige av Entra***	Areal leige av private/fond/legat/stiftingar
Statlege høgskular*	645 361	41 964	311 610
Kunsthøgskular	5 182	5 973	27 948
Vitskaplege høgskular	31 424	0	17 353
Universitet**	131 030	11 020	255 480
Sum	812 997	58 957	612 391

* Inkl. Universitetet i Agder.

** Inkl. Universitetet i Stavanger.

*** Inkl. areal hos utleigaren Papirbredden Eiendom AS. Entra er majoritetseigar i selskapet.

Kjelde: Database for statistikk om høgre utdanning (DBH)

rekke døme på private utleigarar til statlege leigetakarar:

- NAV-kontor: mellom anna i Porsgrunn, Drammen, Sandvika, Skien, Lillestrøm, fylkeskontor for Oslo Akershus
- Tingrettar: Eidsvoll tingrett
- Politihus: Skien, Trondheim, Follo, Drammen, Sandnes
- Statens hus: Stavanger
- Skatteetaten: Stavanger, Nedre Romerike
- Kripos
- Universitetet i Oslo: Om lag 1/3 av eigeomsbehovet er innleigde lokale, og fleire av leigeforholda er mot private aktørar, til dømes trekantbygget på St. Olavs plass
- Fylkeshuset i Telemark
- Forsvaret: fleire eigedommar i Kvadraturen i Oslo
- Utdanningsdirektoratet på Tøyen
- Ullevål Universitetssykehus: leiger areal av Norwegian Property i Nydalen

Undervisnings- og høgskulesektoren skil mellom areal der ein betaler leige til Statsbygg, og areal der ein leiger av andre organisasjonar, fond, legat og stiftingar. Ei oversikt frå Kunnskapsdepartementet viser at denne sektoren leiger 612 391 m² areal av private/fond/legat/stiftingar og 812 997 m² av Statsbygg. Entra Eiendom er ikkje skilt ut som eigen leigetype, men er omfatta av kategorien «andre organisasjonar, fond, legat og stiftingar». Ved å samanlikne den enkelte leigekontrakten med eigedomsoversikta til Entra Eiendom ser vi at undervisnings- og høgskulesektoren leiger nær 60 000 m² av Entra. Då er leige av Papirbredden i Drammen teke med. Dei største aktørane som leiger hos Entra, er Høgskolen i Akershus på Kjeller, med om lag 30 000 m², og Høgskolen i Buskerud

og Høgskolen i Telemark, som saman leiger lokale i Drammen (Papirbredden) på om lag 10 000 m².

Entra Eiendom har sidan etableringa i 2000 konsentrert seg om dei sju til ti største byane i landet, der eigedomsmarknaden venteleg er i aktiv konkurranse. Entra har etter etableringa selt ein del eigedommar elles i landet for å konsentrere verksemda og eigedomsporteføljen geografisk og dermed oppnå meir effektiv drift. Dette bør reknast for å vere i tråd med grensesnittet mot Statsbygg, jf. St.prp. nr. 84 (1999–2000). Statsbygg er ein landsdekkjande aktør som òg opererer i område der det i mindre grad er aktiv konkurranse i eigedomsmarknaden, til dømes Finnmark og Svalbard.

Statleg eigarskap utover det som er knytt til sentraladministrasjonen, Stortinget og Høgsterett, har ofte vore grunngitt med den geografiske lokaliseringa av eigedommane og at eigedommane skal vere spesialtilpassa statlege behov. Tankegangen har vore at det primært er staten som kan forme, ta vare på og skape rett verdi av slike formålsbygg, og at kompetansen til å forvalte desse bygningane rett og vurdere krava til utforming, nytteverdiar osv. i forhold til kostnader ligg hos staten. Dette gjeld likevel berre ein avgrensa bygningsmasse. Ein stor del av behovet til staten er lokale som er knytte til reint ordinære krav til utforming, til dømes undervisningslokale og ordinære kontor. Eigedomsmarknaden i Noreg har dei seinare åra utvikla seg slik at det er blitt fleire konkurransedyktige marknader også i dei geografiske områda og på dei byggjekategoriene som tidlegare var mindre velutvikla. I takt med utviklinga i eigedomsbransjen har det vokse fram fleire profesjonelle næringsseigdomsselskap.

Politietaten kan illustrere noko av dette. Etaten har eit samla behov på vel 550 000 m², og rundt

400 000 m² er dekt ved å leige hos private. Det treng ikkje å vere spesielle forhold – til dømes tryggleik – som tilseier at politiets behov for lokale bør dekkjast gjennom statleg eigd bygningsmasse. Det inneber likevel ikkje at ein eintydig kan klassifisere slike bygg som konkurransebygg, sidan spørsmålet om eit bygg skal klassifiserast som formålsbygg eller konkurransebygg, kjem an på ei konkret vurdering frå staten som brukar i kvart enkelt tilfelle i lys av dei kriteria som er fastsette. Definisjonen av formålsbygg, som går fram av St.prp. nr. 84 (1998–1999), blir lagd som ein premiss for meldinga og blir ikkje handsama som eit eige tema. Definisjonen er likevel ikkje eintydig i ein kvar samanheng. Det må ofte ei konkret vurdering til i kvart enkelt tilfelle. Stortinget har føresett at Statsbygg som byggherre skal administrere

oppføring av formålsbygg på vegne av departementa, jf. innst. S. nr. 81 (1999-2000):

«Statsbygg skal som byggherre administrere oppføring av formålsbygg på vegne av departementene.»

Dersom ei statleg myndigheit legg kontrakten ut på anbod, bør det likevel ikkje vere avgrensingar for Entras deltaking i anbodskonkurransen. Når statlege brukarar spør etter tilbod i marknaden, er det naturleg at Entra deltek i konkurransen om å vere leverandør. Det bør gjelde både for ordinære kontorlokale og for meir tilpassa lokale som for eksempel undervisningsbygg.

Også frå domstolane har vi døme på at behovet for lokale blir dekt i den private marknaden i konkurranse med Entra Eiendom og Statsbygg.

6 Merknader frå departementet

Bakgrunnen for denne stortingsmeldinga er at Stortinget har bedt om ei utgreiing om Entras utvikling og rammevilkår på bakgrunn av Riksrevisjonens undersøking om Entra. Undersøkinga reiser mellom anna spørsmål ved om hovedstrategien til Entra ligg innanfor Stortingets føresetnader.

Departementet meiner at den aktiviteten Entra Eiendom har hatt, har lege innanfor rammevilkåra Stortinget har trekt opp. Selskapet har operert innanfor forretningsmessige rammer og har levert tilfredsstillande økonomiske resultat. Entra har i hovudsak halde seg innanfor skiljet mellom formålsbygg og konkurransebygg. Departementet viser her til at skiljet ikkje alltid er eintydig. Det vesentligaste unntaket er Nasjonalbiblioteket, der Stortinget gjennom eit eige vedtak i 2002 gav oppdraget til selskapet. Entra Eiendom har elles gjennomgåande teke omsyn til om statlege prosjekt har vore lagde ut i marknaden, og har delteke i konkurransar om slike oppdrag. Departementet er einig i ei slik haldning.

Departementet vurderer det slik at ein må skilje klart mellom forretningsmessige delstrategiar og hovedstrategien til selskapet. Delstrategien om å auke andelen private leigetakarar inneber inga endring av hovedstrategien. Verksemda har i stor grad vore retta mot hovudformålet om å tilby lokale for å dekkje statlege behov. Andelen private leigetakarar har auka, slik det er gjort greie for i denne meldinga, men hovuddelen av tilveksten i eiedomsmassen er leigd ut til statlege og offentlege leigetakarar. Departementet vil understreke at det over tid er ei viktig oppgåve for selskapet å disponere ressursane sine slik at selskapet innanfor forretningsmessige rammer best mogleg kan møte statlege behov for lokale.

Når Entra i tråd med formålet effektiviserer den statlege bruken av kontorlokale, anten gjennom rehabilitering av eksisterande eiedomar eller ved kjøp og utvikling av nye eiedommar, fører det til at store areal kan frigjerast til utleige til andre. Entra har hatt ein stabil samansetjing av lokala sine, med hovudvekt på kontorlokale og til ein viss grad undervisningslokale. Andre lokale utgjer berre ein liten del av eiedomsmassen.

Undersøkinga til Riksrevisjonen avdekte svake sider i oppbygginga av Entras system for å dokumentere prosessar og avgjerder i samband med kjøp og sal av eiedommar. Det er departementets inntrykk at selskapet har gjort vesentlege endringar i dokumentasjons- og arkivrutinane med bakgrunn i det. Departementet meiner at i ei verksemd der det blir gjennomført store transaksjonar basert på forhandlingar, må grunnlag og avgjerder vere godt dokumenterte.

Ein føresetnad ved etableringa var at Entra skulle sikre verneinteressene som er knytte til kulturhistoriske eiedommar, på ein tilfredsstillande måte. I samband med sal av eiedomar bygde før 1950 har Entra sendt brev til Riksantikvaren og greidd ut om det framtidige salet. Entra har utarbeidd ein verneplan for alle eiedommene sine. I nokre tilfelle har det vore avklaringar mellom selskapet og Riksantikvaren alt før salsprosessen blei satt i gang. I slike tilfeller er det ikkje sendt brev til Riksantikvaren i samband med salet. I følgje Miljøverndepartementet opplever Riksantikvaren at Entra ikkje har ein einsarta praksis for korleis dei skal gå fram i høve til kulturminneforvaltninga. Nærings- og handelsdepartementet meiner det er viktig med gode rutinar for samarbeidet med Riksantikvaren. Departementet understrekar kor viktig det er at Entra har ein operativ strategi for korleis selskapet vil ta vare på dei kulturhistoriske eiedommene sine.

6.1 Overordna rammevilkår

6.1.1 Hovudformålet til selskapet: ulike kundegrupper

Nærings- og handelsdepartementet vil peike på at det ved etableringa av Entra Eiendom AS ikkje var fastsett noka bestemt grense for omfanget av utleige til private, og hovudformålet til selskapet hindrar ikkje ein viss del private leigetakarar. Når Entra i tråd med formålet effektiviserer den statlege bruken av kontorlokale, anten gjennom rehabilitering av eksisterande eiedommar eller ved kjøp og utvikling av nye eiedommar, medfører det at store areal kan frigjerast til utleige til andre. At

Entra står fritt til å selje eller leige ut slike lokale ut frå marknadsmessige vurderingar, er ein viktig føresetnad for at selskapet skal kunne bidra til å effektivisere den statlege bruken av kontorlokale.

Utviklinga av den samla aktiviteten til Entra sidan etableringa har i stor grad vore retta mot hovudformålet, som er å tilby lokale for å dekkje statlege behov. Tal frå Entra Eiendom viser at 73 prosent av areala til selskapet var leigd ut til statleg forvaltning per 30. juni 2008. I tillegg er 3,2 prosent utleigd til statsaksjeselskap og statlege stiftingar, mens 7,4 prosent er leigd ut til kommunal og fylkeskommunal verksemd. Det inneber at 83,5 prosent av det utleigde arealet er knytt til offentlege eller heileigde offentlege verksemdar.

I eigedomsmassen som Entra Eiendom blei tilført ved etableringa, var det om lag 6 prosent kommunale og fylkeskommunale leigetakarar. I utgangspunktet inngjekk ikkje desse i hovudformålsgruppa. Det går likevel ikkje fram av grunnlagsdokumenta at selskapet skulle la vere å vidareutvikle relasjonen til desse kundane. Når det gjaldt oppføring av nye eigedomsprosjekt, var det berre nye prosjekt for private leigetakarar AAD (tidlegare Arbeids- og administrasjonsdepartementet, no Fornyings- og administrasjonsdepartementet) la til grunn at Entra Eiendom ikkje skulle konkurrere om.

Departementet vil òg peike på at det i dei seinare åra har blitt meir samlokalisering på tvers av forvaltningsnivåa. Det har vore ei forvaltningspolitisk ønskt utvikling i over ti år, og det er naturleg at utleige til fylkeskommunale og kommunale aktørar i denne tilknyttinga fell innanfor formålet. Det bør òg gjelde samarbeidsprosjekt innanfor skulebygging, byutvikling og fylkeskommunal infrastruktur for samferdsel i den grad det er naturleg. Eit siste område er NAV-reforma, som føreset ei slik samlokalisering av statlege og kommunale verksemdar.

Ei stor gruppe statlege leigetakarar har ikkje behov for å disponere heile bygg, men leiger delar av bygg med blanda leigetakarar. Ei rekkje kontorbygg har altså ei blanding av statlege, andre offentlege og private leigetakarar.

Så lenge ein tek omsyn til hovudformålet, meiner departementet at det i dag ikkje er nødvendig å leggje konkrete føringar på kor stort areal Entra leiger ut til private. Departementet presiserer at det er viktig at Entra Eiendom kan fungere i ein kommersiell marknad. I ein marknad der areal blir leigde ut om kvarandre mellom statlege, andre offentlege og private leigetakarar, er det ikkje formålstenleg med skarpe skilje. Departementet mei-

ner at selskapet, så lenge det har fokus på å kunne møte statlege behov for lokale over tid, må ha nok fridom til å arbeide mot ulike marknader for å vere ein konkurransedyktig leverandør og for å kunne utnytte og vidareutvikle kompetansen til selskapet.

Det er fleire forhold som tilseier at staten er tent med at Entra òg har private leigetakarar. Ein del private leigetakarar er ei naturleg følge av ein variert eigedomsportefølje. Mange av bygga til Entra har handel eller anna privat verksemd i delar av bygget. Til dømes har fleire store bygg kjøpesenter og butikkar i dei nedste etasjane. Slike areal er i liten grad av interesse for statlege leigetakarar, men bidreg til inntekspotensialet.

Ein viktig del av bakgrunnen for å etablere Entra var og er at selskapet skal bidra til å profesjonalisere statlege kundar og sikre effektiv utvikling og forvaltning av statlege eigedommar i konkurranseutsette marknader. Gjennom ein del private leigetakarar blir kompetansen både i Entrass organisasjon og hos dei statlege kundane til selskapet utvikla. Ved å arbeide mot ein kommersiell privat marknad kan Entra dessutan hente erfaringar som til dømes er knytte til effektiviseringsløyser, noko som òg kan komme til nytte i ein mindre utvikla leigemarknad til offentlege brukarar.

Det er nødvendig med fleksibilitet i forhold til leigetakersamansetjinga for å kunne forvalte verdiane i selskapet på ein god måte. Til dømes har Entra valt å sjølv utvikle eigedommar etter at tidlegare leigetakarar har flytt ut, heller enn å selje eigedommane, også når det ikkje skjer med sikte på statlege leigetakarar. Eit døme er Krambugata 3 i Trondheim, der Entra utviklar hotell i det gamle likningskontoret for å selje seg ut når eigdommen er ferdigutvikla. At Entra sjølv vel å utvikle eigedommar når ein ut frå ei forretningsmessig vurdering reknar med at det skal gi selskapet meirverdiar, må ein sjå på som god forvaltning av verdiane i selskapet.

Kunnskap og erfaring med offentlege leigetakarar er kjernekompetansen til Entra. Dei langsiktige leigeavtalane vil sikre at selskapet held oppe fokus mot denne gruppa av kunder framover – same kor mange private leigetakarar det er. Strategien om å fokusere på behova til offentlege leigetakarar er derfor ein sentral del av verksemda til selskapet. Entra bør kunne vidareutvikle seg utan spesielle bindingar, men med ein klar og langsiktig ambisjon om å betene den statlege marknaden på konkurransedyktige vilkår.

Nærings- og handelsdepartementet vurderer det slik at det ikkje er formålstenleg å etablere ei fast prosentvis avgrensing for kor stor del av Entra Eiendoms areal som kan leigast ut til sekundær-

kundar. Tvert om kan mindre fleksibilitet gjere selskapet mindre konkurransedyktig, slik at det ikkje klarer å nå det overordna målet om å ta vare på den statlege konkurranseutsette eigedomsmassen og kunne tilby offentlege leigetakarar gode, konkurransedyktige lokale. Selskapet må ha eigedommar og prosjekt tilgjengeleg for å kunne tilby kundane det dei spør etter. Det krev ein nødvendig grad av fleksibilitet når det gjeld kven lokala skal leigast ut til. Ei avgrensing slik at lokala ikkje kan brukast fritt i marknaden, kan verke negativt på målet om å levere ei marknadsmessig avkastning. Det må ikkje berre gjelde når eigedommar blir ledige etter at offentlege leigetakarar har flytt frå eigdommen, men det må òg vere høve for selskapet til å engasjere seg i kjøp og utvikling av nye eigedommar sjølv om det i første omgang hovudsakleg skjer for private leigetakarar, så lenge hovudformålet for ervervet er å møte statlege behov for lokale. Ein stor eigedomsmasse gjer det lettare for selskapet å tilby tilfredsstillande lokale i samband med omstillingar av offentleg verksemd.

Tilnærminga til private kundar bør kunne vere aktuell der det er forretningsmessig naturleg og byggjer opp under hovudformålet. Så lenge ein tek omsyn til hovudformålet, meiner departementet at det ikkje er nødvendig å leggje konkrete føringar på kven selskapet skal leige ut til. Siktemålet med å etablere Entra Eiendom var å gi selskapet rammevilkår på lik linje med private aktørar, og med same krav til forretningsmessig drift og avkastning. Hovudformålet tilseier likevel at så lenge ein statleg kunde er villig til å betale leiga Entra må krevje for å dekkje dei kommersielle måla sine, inkludert ei forretningsmessig avkastning på investeringane, så bør statlege kundar ha førsterett. Det same må gjelde selskapets bruk av midlar til eigedomsutvikling. Desse må brukast slik at Entra over tid er best mogleg rusta til å møte statlege verksemders behov for lokale. I den samanhengen kan det vere nødvendig å avhende eigedommar med dominerande andel private leigetakarar.

Departementet kan heller ikkje sjå at konkurranseforhold hindrar selskapet i å konkurrere fritt i marknaden. I 2003 vurderte EFTAs overvaksingsorgan ESA på eige initiativ opningsbalansen til Entra og prinsippa for å fastsetje den. ESA bestemte seg for å ikkje gå vidare med saka. Det er såleis ingenting som skulle tilseie at prinsippa som låg til grunn ved fastsetjinga av opningsbalansen, har gitt Entra noko konkurransefortrinn samanlikna med andre private eigedomsselskap. Verdiane som Entra fekk tilført, blei verdsette til marknadsverdi.

Entra har inga særstilling når det gjeld å få kontraktar med statlege eller offentlege instansar. Dei må vinne prosjekt og kontraktar i open konkurranse med private eller andre offentleg eigde leverandørar, til dømes NSB-eigde Rom Eiendom. Ved å bruke marknaden som mekanisme ligg det alltid ein risiko for at Entra kan tape marknadsdelar når det gjeld utleige til statlege instansar.

6.1.2 Utviklingseigedommar og erverv av nye eigedommar

I dokument nr. 3:2 (2006–2007) påpeiker Riksrevisjonen at selskapet i perioden 2000–2005 har hatt 34 eigedommar i utviklingsporteføljen. I tillegg er det utført mindre rehabiliteringsarbeid på ei rekkje eigedommar. Utviklingsprosjekta til selskapet varierer i innhald, omfang, tidslengd og formål. Utviklingsprosjekt er anten oppføring av nybygg eller rehabilitering/ombygging utover normalt vedlikehald. For å vere ein aktiv og langsiktig tilbyder i eigedomsmarknaden må selskapet alltid ha nye prosjekt under utvikling.

For at Entra skal fyllerolla si best mogleg, må selskapet ha ledige lokale tilgjengeleg når offentlege kundar spør etter nye lokale. For å kunne tilby nye formålstenlege lokale til statlege behov på eit seinare tidspunkt må Entra Eiendom AS kunne erverve nye eigedommar (ferdigstilte og under utvikling). Departementet legg til grunn at det må kunne skje ut frå ei allmenn forretningsmessig marknadsvurdering, utan at det på oppstarttidspunktet er gjort avtalar om utleige til statlege eller andre offentlege leigetakarar, og sjølv om eigedommane frå starten vesentleg vil tiltrekkje seg private leigetakarar. Det sentrale er likevel at Entra i bruken av midlar til utvikling har som siktemål over tid å dekkje behovet statlege og offentlege verksemdar har for lokaler. Dersom høvet til å erverve nye eigedommar blir avgrensa, vil det òg avgrense høvet Entra har til å konkurrere om statlege kontraktar.

Når Entra leiger ut til private i staden for å selje tomme eigedommar, kan Entra omdisponere dei til statleg bruk ved seinare behov. Det bidreg til å gjere selskapet meir effektivt. Private leigetakarar vel som regel ei kortare leigetid enn offentlege. Med dagens portefølje blir det kvart år friggitt i gjennomsnitt rundt 10 000 m² – eller 50 000 m² over ein femårsperiode – kontorlokale som kan nyttast til offentlege leigetakarar. Val av kontraktstid for private leigetakarar må likevel vere ein balanse mellom risikostyring, som tilseier langsiktige kontraktar, og eit ønske om fleksibilitet, som trekkjer i motsett retning. Dette valet må gjerast på forret-

ningsmessig basis. Entra Eiendom er underlagt dei same lønnskrava som private aktørar, og utleige til private må følgje desse føresetnadene. Sett i samanheng med alternativa, som er å selje fristilte eigedommar eller å la dei stå tomme, meiner departementet at forretningsdrifta til Entra er effektiv når det gjeld å kunne disponere lokale, og at ho har vist seg å understøtte lønsemda til selskapet.

Det inneber risiko for Entra å kjøpe eigedommar for utvikling utan å ha kontraktar med framtidige leigetakarar. Det krev at utvidinga av eigedomsmassen må vere solid forankra i marknaden. I rapporteringa av utleigegrad for utviklingsprosjekt nyttar selskapet vedtekne igangsette prosjekt som underlag. Med det utgangspunktet har utleigegraden for prosjekt under utvikling vore i overkant av 80 prosent i 2008. Departementet meiner det inneber ein rimeleg risikokontroll. Det er ein føresetnad at Entra Eiendom skal fungere som ein normal aktør i marknaden, også når det gjeld kjøp av eigedommar med sikte på å utvikle nye lokale som skal dekkje offentlege behov. I ein konkurranseutsett marknad har ein sjeldan avtalar som gir full utleige av utviklingseigedommane på kjøpstidspunktet.

Eigedommar som er under utvikling, blir verdsette lågt ved vurderinga av dei samla verdiane til Entra før det er inngått kontraktar med framtidige leigetakarar. Det kan gjelde eigedommar som Entra har skaffa seg for å vidareutvikle dei, men òg for eigedommar som blir fråflytte. Når det ikkje er etablert leigekontraktar, reflekterer ikkje verdiane framtidige moglegheiter og kan derfor på kort sikt vere lågare enn kostprisen ved kjøpet. Utviklinga til Entra viser likevel at selskapet etter kort tid har oppnådd ei betydeleg verdistiging samla sett på nykjøpte eigedommar.

Departementet vurderer det slik at selskapet bør kunne engasjere seg i nye eigedomsprosjekt som ved oppstarten først og fremst vil tiltrekke seg private leigetakarar. Det vil bidra til selskapsstrategien om å ha ledig kapasitet til å kunne tilby formålstenlege lokale på eit seinare tidspunkt til offentleg sektor. Entra må ut frå marknadsvurderingar kunne delta i eigedomsutviklinga, anten det gjeld eigedommar selskapet har, eller eigedommar selskapet kjøper. Det må ikkje vere eit krav at det er statlege leigetakarar i første omgang. Departementet meiner likevel at Entra over tid skal disponere sine ressursar slik at selskapet er best mogleg i stand til å møte statlege behov for lokale.

6.1.3 Ulike typar eigedom: kontorbygg, undervisningsbygg o.a.

Selskapet har sidan etableringa hatt ei stabil samansetjing av lokala med hovudvekt på kontorlokale og til ein viss grad undervisningslokale. Andre lokale utgjer ein liten del av eigedomsmassen. Frå etableringa og til i dag har lokala til Entra i hovudsak fordelt seg med om lag 90 prosent kontorlokale og om lag 10 prosent undervisningslokale og andre lokale.

Av samla kostnader til kjøp og utvikling på 7 milliardar kroner er mindre enn 3 prosent eller 200 millionar kroner brukte til bustader, forretningslokale og restaurantar. Bustader, som utgjer om lag 80 millionar kroner av dette, ligg utanfor arbeidsfeltet til Entra og er selde. Dei areala som er utleigde til restaurantar, er knytte til ombygde tollbuer som ikkje lenger blir brukte til det opphavlege formålet, og som berre delvis er eigna til kontorlokale. Entra blei pålagt spesielle plikter til å ta vare på verneverdige eigedommar i tråd med krav frå antikvariske styresmakter. I nokre tilfelle finst det reguleringsføresegner om at areal på gateplan skal brukast til butikkar eller liknande. I den grad det gjeld for eigedommane til Entra, vil det kunne komme midlar til rehabilitering og ombygging i tillegg. Totalt er 1,1 prosent av areala til Entra utleigde til slike formål.

Entra har i eitt tilfelle engasjert seg i utviklinga av ein bussterminal. Det gjeld eit anlegg på Hamar som er bygd av selskapet UP Entra AS, der Entra eig halvparten. Tomta er på i underkant av 6000 m². Her er det oppført eit nytt bygg med kontorlokale som blir leigde ut til det fylkeskommunale føretaket Hedmark Trafikk FKF og til driftsoperatør, i tillegg til at det er noko areal for bussar.

Innanfor undervisningssektoren følgde det òg med ulike bygg i 2000 til Entra Eiendom. Det er ein marknad som Entra ut frå kompetansen sin har sett det som naturleg å arbeide med vidare, men utan at det i det store har blitt ein meir dominerande del av verksemda. Staten og offentlege leigetakarar har i slike tilfelle frivillig valt å slutte avtale med Entra Eiendom AS som leverandør, utbyggjar og eigar av slike bygningar.

Departementet vurderer det slik at det ikkje har skjedd vesentlege endringar i kva typar eigedommar Entra engasjerer seg i. Entra har tilpassa seg situasjonen etter etableringa på ein aktiv måte og har vidareutvikla kompetansen til nytte både for staten som leigetakar og staten som eigar. Selskapet er ikkje ein passiv eigedomsforvaltar, men ein aktiv utviklar som tek samfunnsansvar for miljøet. Areal- og energieffektivisering er viktige gevinstar

for statlege leigetakarar. Det vil i mange samanhengar seie at staten får betre lokale utan auka leigekostnader. Fristilte lokale som følgje av effektivisering er blitt leigde ut på forretningsbasis og har bidrege til å finansiere oppgraderingane.

Departementet meiner at det ikkje er behov for å legge restriksjonar på kva type eigedommar Entra engasjerer seg i. Det blir regulert nok av kompetansen til selskapet og kravet om forretningsmessig avkasting på verksemda.

6.1.4 Byutvikling

For å oppnå det overordna målet om marknadsavkasting og vere leiande i dei prioriterte marknadene har Entra som strategi å bidra aktivt til byutvikling i eit samfunnsansvarsperspektiv og overvake moglegheiter innanfor byutviklingsprosjekt. Eit døme er Entra Eiendoms engasjement i Oslo S Utvikling AS, som i første rekkje er ei forretningsinvestering. Entra har likevel gjennom engasjementet som mål å bidra til å ta vare på sjansen til å få fleire statlege leigetakarar i og rundt Oslo S / Bjørvika-området og å bidra til god byutvikling.

Entra har, med bakgrunn i samfunnsansvaret og plikta som følgjer av å vere ein stor eigedomsaktør, framleis engasjement innanfor byutvikling. Døme på det er Nonneseter-området i Bergen og Brattøra i Trondheim, der Entra er involvert i store utviklings- og byggjeproessar. Det må seiast å vere i tråd med det som blei framheva då selskapet blei etablert, jf. St.prp. nr. 84 (1998–1999) Om ny strategi for Statsbygg og etablering av Statens utleiebygg AS i kapittel 2.2 Staten som byggherre og eiendomsforvalter i et samfunnsperspektiv:

Staten er en stor eiendomsbesitter. Staten er også en stor etterspørter av høyst forskjellige lokaler til mange ulike statlige virksomheter. Staten har derfor et ansvar som pådriver i utviklingen av en mer miljøvennlig bygge- og anleggsnæring. Dessuten bør staten som stor byggherre og eiendomsforvalter gå foran med et godt eksempel på områder som gjelder by- og regionalutvikling, kulturvern, forskning og andre utviklingsoppgaver.

Entra er ein stor byggherre i mange kommunar. Lokale styresmakter ventar at Entra skal vere aktiv i høve til lokale planar og retningslinjer for byutvikling. Det var òg eit poeng som blei framheva ved etableringa av Entra, på same måte som Entra fekk ansvar for å utsmykke bygg og ta vare på verneinteresser knytte til eigedommane. Entras initiativ for å gjere strandlinja på Kjørbo i Sandvika tilgjengeleg er eit døme på at selskapet kan kombi-

nere eit miljøretta samfunnsansvar med ei sunn utvikling av økonomien til selskapet.

6.1.5 Oppgåvefordelinga mellom Statsbygg og Entra Eiendom AS

I innst. S. nr. 124 (2006–2007), som det er vist til i kapittel 1, var kontroll- og konstitusjonskomiteen oppteken av oppgåvefordelinga mellom Statsbygg og Entra Eiendom når det gjeld formålsbygg. Nærings- og handelsdepartementet viser til den grundige gjennomgangen av det som låg til grunn ved utskiljinga av Entra Eiendom, jf. St.prp. nr. 84 (1998–1999).

Ein stor del av det statlege behovet for lokale har reint ordinære krav til utforming, til dømes undervisningslokale og vanlege kontor. Eigedomsmarknaden i Noreg har dei seinare åra utvikla seg slik at det er blitt fleire konkurransedyktige marknader også i dei geografiske områda og innanfor dei byggjekategoriane som tidlegare var mindre velutvikla. Investorinteressa for norsk næringseigedom har i lengre tid vore sterkt aukande, både frå utlandet og frå nye aktørar. Risikoviljen er òg større, slik at interessa har spreidd seg til fleire geografiske område og typar av næringseigedom. Utviklinga har ført til framvekst av fleire profesjonelle eigedomsselskap. Det gjer at det i dag er fleire bygg som dekkjer statleg behov for lokale som fungerer i ein konkurransemarknad, enn tidlegare. Nærings- og handelsdepartementet kan såleis ikkje sjå at det i den etterfølgjande utviklinga har oppstått vesentlege nye problem i forhold til det grensesnittet som blei trekt opp i St.prp. nr. 84 (1998–1999).

Fordelinga av eigedommane som blei gjord ved etableringa, gjer at hovudtyngda av eigedomsporføljen til Entra er underlagd normale marknadsvilkår. Entra har få eigedommar der staten har særinteresser. Når det gjeld Nasjonalbiblioteket, vurderer departementet det slik at desse interessene er sikra i ein avtale som gjer det mogleg å ta tilbake eigedommane etter ein leigeperiode på 30 år.

6.1.6 Ivaretaking av dei kulturhistoriske eigedommane til staten

Ved sal av eigedommar med bygg som er oppførte før 1950 (og som var ein del av eigedomsporføljen som blei overført frå staten), er Entra Eiendom underlagt regelen i punkt 2.1, fjerde avsnittet i statens avhendingsinstruks. Først og fremst inneber det at sal skal skje til marknadspris. Vidare skal Riksantikvaren varslast for å gi ei verne vurdering. Instruksene inneber at Entra ved sal

av eidegdommar som er bygde før 1950, skal sende brev til Riksantikvaren og greie ut om det framtidige salet. Såframt saka er godt nok dokumentert, skal Riksantikvaren svare innan fire veker. Effektueringa av sala må derfor vente til svarfristen frå Riksantikvaren er ute. Denne prosedyren stiller i enkelte tilfelle krav til salsprosessen som avgrensar fleksibiliteten til Entra når det gjeld å realisere enkelteidegdommar. Regelen blir likevel rekna som nødvendig for å verne om statlege kulturhistoriske interesser. Statlege eidegdommar er knytte til ei felles historie. Det er derfor behov for ei særskild vurdering av eidegdommane som staten har eigd. Departementet presiserer at det er viktig med gode rutinar for samarbeid mellom Riksantikvaren og Entra Eiendom, og at selskapet varetek varslingsplikta si i samband med planlagde kjøp og sal av eidegdommar. Entra har utarbeidd ein verneplan for alle eidegdommane sine som dei sende til Riksantikvaren i 2004. Det er ein føresetnad at denne planen er styrande for korleis eidegdommane til Entra blir handterte.

Når det gjeld kulturhistoriske eidegdommar, meiner departementet at Entra bør utvikle både ein operativ strategi for korleis dei vil ta vare på desse eidegdommane, og ein policy for ivaretaking av miljø, klima, arkitektur, kulturminnevern og universell utforming.

6.1.7 Oppsummering – vidareutvikling av Entra Eiendom AS

Nærings- og handelsdepartementet meiner at staten som eigar vil vere tent med ei vidareutvikling av Entra Eiendom AS som inneber at selskapet er best mogleg rusta til å konkurrere om å dekkje framtidige behov som det offentlege vil ha for lokale i den konkurranseutsette marknaden. Departementet vurderer det slik at selskapet har eit godt grunnlag for vidare utvikling innanfor dei rammene som eigenkapitalen set og at Entras interesse for å levere kontorløysingar til staten er forankra i forretningsmessig logikk. Statlege og offentlege leigetakarar er attraktive i marknaden på grunn av langsiktigheit og sikker betalingsevne. Entra har med sin høge del av den offentlege marknaden ein særleg kompetanse i å forstå og møte behovet frå statlege og offentlege kundar. Departementet meiner at Entra må kunne vidareutvikle seg utan spesielle bindingar så lenge selskapet byggjer på ein klar og langsiktig forretningsidé om å betene den statlege marknaden på konkurransedyktige vilkår. Staten vil vere tent med at Entra utviklar seg i takt med behovet statlege og offentlege verksemder har for å leige lokale.

Same kor stor del private leigetakarar det er, meiner departementet at fokuset på statlege leigetakarar vil vere ein sentral og attraktiv forretningsidé for selskapet. Gjennom verksemda si dei siste åra har Entra Eiendom AS hatt ein vesentleg auke i arealet som blir leigd ut til offentlege leigetakarar, samtidig som selskapet har vist gode økonomiske resultat. Kjerneverksemda og -kompetansen til Entra Eiendom er knytte til statlege leigetakarar. Sidan oppstarten i 2000 har selskapet gjennomført fleire store og kompliserte prosjekt som mellom anna har bidrege til å effektivisere arealbruken til det offentlege, jf. kapittel 3.3.1. Samtidig viser undersøkingar som selskapet sjølv har gjort, at alle leigetakargruppene er svært nøgde.

Mykje av den statlege verksemda er i dag lokalisert i eldre urasjonelle bygg med lite effektiv rominndeling etter tidlegare statlege normer. Det er ikkje usannsynleg at ein ved flytting eller ombygging kan redusere arealet betydeleg. Her kan Entra i stor grad bidra til meir effektiv arealbruk. Ein tilleggsvinst vil vere fristilling av kontorareal som ein kan tilby på den private marknaden, og som dermed kan gi grunnlag for å finansiere meir modernisering.

Departementet vil understreke at ein må skilje mellom forretningsmessige delstrategiar og hovudstrategien. Ein delstrategi om å få fleire private leigetakarar medfører ikkje automatisk ei endring av hovudfokuset for selskapet. Tvert om kan ei aktiv haldning til andre delar av den konkurranseutsette marknaden vere positivt for evna til å levere godt i forhold til hovudstrategien. Departementet meiner at den reelle hovudstrategien har vore – og er – å skaffe brukande lokale til offentlege leigetakarar og i denne samanhengen bidra til effektiv bruk av lokala. Selskapsstyret har etter aksjelova eit omfattande ansvar for å forvalte verdiane til selskapet. Her er det å utarbeide forretningsstrategiar eit viktig element. Nærings- og handelsdepartementet foreslår derfor at det ikkje blir gitt føringar om den private leigedelen eller engasjement i nye eidegdomsprosjekt.

Som Stortinget føresette i samband med etableringa, legg Nærings- og handelsdepartementet til grunn at Entra Eiendom framleis skal vere underlagt rammevilkår på linje med private aktørar. Det omfattar òg selskapsdrifta, inkludert ivaretaking av god forretningskikk, selskapsleiing, risikostyring, risikoprofil og internkontroll. Til dømes bør selskapet vere underlagt krav til opplegg for kjøp og sal av eidegdommar som følgjer av beste bransjestandard, som er førande for andre aktørar i eidegdomsbransjen. Når det gjeld risikoprofilen til selskapet, må Entra Eiendom AS vurderast ut frå at

det arbeider i ein konkurranseutsett marknad og må handtere risiko og forretningsavkastning etter dei krava som eigaren stiller.

God eigarstyring inneber at vedtektene, finansieringa og styresamansetjinga til selskapet er tenlege i forhold til formålet og eigarskapet. Selskapets avkastning har så langt tilfredsstillt kravet frå departementet, og også samanlikningane som International Property Bank har gjort, tyder på at selskapet har ei tilfredsstillande utvikling. Samanlikningar gjer at departementet vurderer at ekspansjonen til selskapet ikkje har medført nokon urimeleg forretningsrisiko som har gått ut over verdiskapinga. På bakgrunn av den auka kompleksiteten i verksemda til Entra Eiendom, både på utviklings- og finansieringssida, har likevel departementet gjennomført vesentlege endringar i styresamansetjinga for å få inn relevant kompetanse og erfaring.

6.2 Målet med statleg eigarskap i Entra Eiendom AS

6.2.1 Generelt

Som nemnt i kapittel 2.4 med tilvising til St.meld. nr. 13 (2006–2007) Et aktivt og langsikt eierskap er Entra kategorisert som eit selskap der staten berre har forretningsmessige mål med eigarskapet. Statleg eigarskap blir utøvd i samsvar med selskapslovgivinga. Gjennom å byggje på etablerte og allment aksepterte eigarstyringsprinsipp er målet at staten skal framstå som ein føreseieleg og tydeleg eigar. Det vil kunne bidra positivt i vurderinga av selskapet og marknadsverdien det har.

Eigarskapspolitikken til regjeringa inneber at det statlege selskapet bli styrt med sikte på god avkastning og god industriell utvikling. Innanfor denne ramma legg ein til grunn at Entra Eiendom tek omsyn til forventningar på område som miljø, omstilling, mangfald, etikk, forskning og utvikling.

Stortingsmelding nr. 13 (2006–2007) Et aktivt og langsiktig eierskap uttrykte klare forventningar til selskap med statleg eigardel når det gjeld tverrgående omsyn. Det er forhold som ein reknar med vil støtte ei langsiktig høg avkastning og god og berekraftig industriell utvikling, og ein ventar at styret tek dei med i vurderingane sine. Det er styret og leiinga som har ansvaret for å sjå til at selskapet sikrar desse tverrgående omsyna. Aktivt samfunnsansvar inneber at økonomi og etikk blir sameinte i alle delar av verksemda frå val av samarbeidspartnarar til investeringar i til dømes arbeidsvilkåra til dei tilsette lokalt og globalt. Arbeidet

med samfunnsansvar er ikkje og bør heller ikkje bli sett som lausrive frå arbeidet med forretningsstrategi og verksemdsutvikling. Stortingsmelding nr. 13 (2006–2007) gir ei nærmare utgreiing av forhold som staten er oppteken av i eigardialogen med selskapet.

Klare mål med eigarskapet i selskapet er viktig for å bidra til at eigarskapet blir forvalta på ein god og rett måte. Det vil mellom anna bli lettare å formulere forventningar og vurdere prestasjonane til selskapet. Selskapet vil òg på ein enklare måte kunne definere hovudoppgåvene og vite kva som krev medverknad frå eigaren.

Klare mål har dessutan eit demokratisk aspekt. Dersom staten er presis i formuleringa av kva som er målet med eigarskapet, blir det i ettertid lettare å vurdere om det har gitt staten effektiv utnytting av den investerte kapitalen, som alternativt kunne ha vore brukt til andre samfunnsnyttige oppgåver. Vidare er kommunikasjon av klare mål viktig for tilliten til staten som eigar i kapitalmarknadene.

6.2.2 Forvaltninga av statlege interesser i Entra Eiendom AS

I St.prp. nr. 1 (2008–2009) for Nærings- og handelsdepartementet, punkt 2.5, er det ei nærmare utgreiing for statleg eigarskapsutøving. Her går det fram at det overordna målet for statleg forretningsmessig eigarskap er at selskapa skal styrast med sikte på marknadsavkastning og god industriell utvikling over tid. Samtidig legg staten som eigar stor vekt på at selskapa er bevisste på samfunnsansvaret sitt, og at dei opererer med høge etiske standardar.

Eigarstyringa av Entra følgjer dei generelle retningslinjene som departementet har fastsett for forvaltninga av eigardelar i aksjeselskap som ligg under Nærings- og handelsdepartementet. Det er i samsvar med føresetnadene i St.prp. nr. 84 for 1998–1999 om at «statens eierolle utøves gjennom generalforsamlingen», og at staten gjennom generalforsamlinga kan gi «nærmere regler for styrets og administrerende direktørs ledelse av selskapet».

3. februar 2004 fastsette Nærings- og handelsdepartementet revidert instruks som gjeld generelt for forvaltning av statlege eigarinteresser i aksjeselskap under departementet. Av denne instruksjonen går det fram at eigarrolla til departementet skal utøvast etter føresegnene i aksjelova, selskapsvedtektene og eventuelle stortingsvedtak og føresetnader, og at utøvinga av eigarrolla skal ta omsyn til oppgave- og rollefordelinga mellom dei ulike organa i selskapet, der generalforsamlinga er

det øvste organet. Vidare inneber instruksen at Entra Eiendom AS så langt råd er skal bli sett på og behandla på linje med eit privateigd selskap.

I departementets retningslinjer for forvaltning av eigarinteressene er det slått fast at styrings- og kontrollmakta til eigardepartementet skal utøvast gjennom funksjonen som generalforsamling. Vidare står det at departementet etter alt å døme kan gi spesielle retningslinjer for selskapet gjennom merknader i stortingsdokument eller i spesielle instruksar, og at departementet i visse tilfelle pliktar å gripe inn som eigar, til dømes dersom selskapet bryt Stortingets føresetnader eller føregrip løyvingvedtak.

I tråd med retningslinjene frå departementet skjer eigarstyringa i første rekkje gjennom generalforsamlinga. Generalforsamlinga behandlar dei sakene som er nemnde i føresegnene i aksjelova om generalforsamling og vedtektene til selskapet. Eit døme på at eigarstyring skjer gjennom generalforsamlinga, er at statens representant på den ordinære generalforsamlinga til Entra i 2007 informerte om dei statlege retningslinjene for leiarlønn. Utover det har ikkje Nærings- og handelsdepartementet i generalforsamlingane i perioden 2003–2008 gjort vedtak eller gitt instruksar. Departementet har òg dialog med selskapet om enkeltsaker utanom generalforsamlinga, der ein kan drøfte aktuelle forhold. Ein slik kontakt treng ikkje å ende opp med vedtak eller eigardisposisjonar. Dersom saksbehandlinga endar opp med at det må gjerast bestemte vedtak eller instruksar, skal det skje ved behandling i generalforsamling.

Reglement for økonomistyring i staten § 10 inneber at Nærings- og handelsdepartementet skal følgje opp at selskapet når dei fastsette måla. I denne samanhengen har departementet fastsett avkastingskrav og utbytopolitikk i samsvar med føresetnadene som låg til grunn for etableringa av Entra Eiendom AS. Det fastsette avkastingskravet inneber at resultatet blir vurdert ut frå den verdijusterte eigenkapitalen til selskapet. I tråd med tilrådingane i St.prp. nr. 1 (2001–2002) er avkastingskravet stilt i forhold til avkastinga til selskapet etter skatt på den verdijusterte eigenkapitalen. Det fastsette avkastingskravet er eit formålstenleg resultatmål i eit langsiktig perspektiv. Avkastinga for det enkelte år er følsam for utviklinga i renter og eigdomsprisar, slik at det er behov for å vurdere avkastinga over konjunktursyklusar. Som eit supplement til avkastingsberekningane følgjer departementet òg resultatata frå målingane til Investment Property Databank (IPD).

Utover det legg departementet stor vekt på å setje saman eit styre med rett erfaring og kompe-

tanse. Det er i samsvar med reglane som har vore formulerte for statleg eigarstyring. Det blir òg valt to styremedlemmer av og blant dei tilsette.

I departementa sine retningslinjer for forvaltning av eigarinteressene kjem det fram at departementet alltid skal ha relevant, oppdatert og korrekt informasjon om selskapet og selskapsverksemda. Informasjonen skal danne grunnlag både for den formelle utøvinga av eigarrolla på generalforsamlingane, behandling av eventuelle spørsmål om statleg kapitaltilførsel, oppfølging av aktuelle føresetnader og vedtak frå Stortingets side og oppfølging av statlege krav til avkasting og utbyte. Departementet har lagt vekt på at Entra skal utvikle ei offentleg rapportering som gir god oversikt over verksemda, og meiner at selskapet her held ein bra standard. Med basis i denne offentlege rapporteringa følgjer departementet fleire parametarar i eigardialogen med Entra Eiendom. Det gjeld både rekneskapsstorleikar og forhold som gjeld utviklinga i eigedomsporføljen. Departementet får hovudsakleg informasjon frå Entra gjennom års- og delårsrapportar. Det blir halde møte mellom departementet og selskapet når rapportane ligg føre. Nærings- og handelsdepartementet viser til at selskapet etter krav frå departementet sidan første kvartal 2003 har utarbeidd kvartalsrapportar. Vidare blir det halde møte med departementet og selskapet etter behov.

Når ei tidlegare forvaltningsverksemd blir skild ut som sjølvstendig rettssubjekt, stiller det krav til handtering av rolledeling og ansvar mellom eigar og selskapsstyre og administrasjon. St.prp. nr. 84 (1998–1999) la òg til grunn at staten ikkje direkte skulle kontrollere den daglege drifta, men at «Statens behov for kontroll vil ivaretas gjennom mer overordnede styringsmuligheter», mens styret har ansvar for forvaltninga. Dersom eigaren skal gi meir spesifikke styringssignal, må det skje i ei formell form, gjennom vedtak på generalforsamling eller gjennom skriftlege instruksar. At generalforsamlingsforma skaper notoritet om kva som har skjedd, sikrar ei brei oppklaring av saka, og generalforsamlingsforma gir grunnlag for konstitusjonell kontroll. Ved uformell kontakt kan det i ettertid oppstå tvil om kva som har skjedd, kva slags informasjon som er gitt, og kva slags tilbakemelding departementet har gitt. Det kan vere viktig dersom statsråden i ettertid ønskjer å kritisere selskapsstyret for informasjonen som er gitt, eller mangelen på informasjon, eventuelt for manglande oppfølging av signal frå departementet.

Det er som nemnt fastsett marknadsmessige avkastingskrav for Entra, og Stortinget har godkjent utbyteforventingane. Departementet meiner

såleis at det statlege grunnlaget for å følgje opp eigarskapet i Entra er fullt ut på høgd med det departementet har i andre selskap, og at det er fullt ut tilfredsstillande for eit selskap av denne karakter.

6.2.3 Forretningsmål

I tråd med at selskapet skal drive verksemda si ut frå forretningsmål, legg departementet til grunn det same perspektivet for Entra Eiendom som for anna statleg eigarskap i forretningsselskap. Det inneber å sikre at statens investerte kapital oppnår så høg avkastning over tid som råd er, og å leggje til rette for at selskapa skal kunne ha ei god industriell utvikling. Målet med statleg eigarskap er på denne måten å oppnå so effektiv utnytting av den statlege eigedomsmassen som mogleg.

Departementet tek sikte på å vidareføre ein utbyttepolitikk der Entra Eiendom betaler halvparten av overskotet korrigerert for urealiserte verdiendringar, likevel minst 2 prosent av bokført eigenkapital, i utbytte til staten som eigar. Å utforme utbyttekravet på denne måten er nokså vanleg i eigedomsselskap der ein stor del av verdiskapinga skjer gjennom auke av eigedomsverdiar, ikkje gjennom jamlege inntekter. Dersom det i eit enkelt år skjer store utslag i økonomiske resultat, til dømes som følgje av eigedomssal, kan utbytte utover 2 prosent av verdijustert eigenkapital vurderast i forhold til ein treårsperiode så lenge det ikkje er i strid med føresegnene i aksjelova. I slike år kan altså utbyttet bli lågare enn 50 prosent av utbyttegrunnlaget. Samla sett oppfattar departementet at desse krava er på linje med det marknaden elles krev.

6.2.4 Eigarskap og industrielle løysingar

Statlege eigedommar utgjer ein stor del av den statlege formuen. Berre ein liten del av denne ligg i Entra, der eigedommane blir forvalta ut frå eit krav om forretningsmessig avkastning. Investering i eigedom er generelt rekna for å vere ei trygg formuesplassering med stor grad av sikkerheit knytt til den langsiktige avkastinga. Det kunne tilseie at det statlege engasjementet i eigedom skulle utvidast. Det har likevel ikkje vore tradisjon å leggje til grunn diversifiseringssynspunkt om spørsmålet om statleg direkte eigarskap i selskap. Mål med

statleg eigarskap, utover det reint forretningsmessige, er som regel grunnlagt med omsyn til å sikre nasjonal forankring av viktige selskap og nøkkelfunksjonar i samfunnet, sikre kontroll med og inntekter frå naturressursane våre og å bidra til å sikre samfunnstryggleik og samfunnsviktig infrastruktur. Departementet meiner at slike omsyn ikkje gjer seg gjeldande for Entras verksemd og ordinære kontoreigedommar, som utgjer majoriteten av eigedomsporføljen til selskapet.

Formålet med å etablere Entra var at konkurranseutsetjinga skulle gi meir effektiv utnytting av statlege ressursar, slik at det ikkje blir overforbruk av lokale. I mange samanhengar der statlege selskap ikkje har hatt spesielle samfunnsoppgåver, har det vore nyttig å trekkje inn privat kompetanse og kapital. Vi viser her til St.meld. nr. 13 (2006–2007) Et aktivt og langsiktig eierskap, kapittel 1:

Regjeringen vil vurdere sine eierandeler i det enkelte selskap med utgangspunkt i et aktivt eierskap og samfunnets behov. Regjeringen tar sikte på at statens eierskap i norsk næringsliv skal ligge på om lag samme nivå som i dag.

Ei industriell løysing som får private eigarar inn i selskapet, ville kunne klargjere konkurranseposisjonen til selskapet ytterlegare og redusere eventuell uvisse elles i marknaden om at Entra skulle vere ein føretrekt leverandør for statlege leigetakarar i kraft av eigarskapet.

Dersom Entra skulle delta i ein industriell ekspansjon, må det sentrale for staten vere at ei strukturell løysing kan bidra til å gjere Entra meir i stand til å operere dynamisk i marknaden. Ein større eigedomsmasse kan gjere Entra betre rusta til å skreddarsy eigedommar for offentlege og andre leigetakarar.

Den vesentlege delen av areala til Entra er likevel leigde ut til statlege eller offentlege einingar. Mange statlege institusjonar har Entra som den viktigaste leverandøren av kontorlokale. Det har ei viss eigeninteresse for staten å ha hand om ein så viktig leverandør, sjølv om selskapet opererer i ein konkurranseutsett marknad. Ikkje minst tel det at selskapet står overfor klare eigarforventingar om å bidra til å utvikle gode løysingar for lokale til statleg sektor. Departementet ser det ut frå dette som eit naturleg utgangspunkt at Entra held fram med å vere eit heileigd statsaksjeselskap.

7 Økonomiske og administrative konsekvensar

Regjeringa ønskjer å vidareføre det statlege eigarskapet i Entra Eiendom AS. Denne stortingsmeldinga foreslår ikkje tiltak som inneber økonomiske eller administrative konsekvensar.

Nærings- og handelsdepartementet

tilrår :

Tilråding frå Nærings- og handelsdepartementet av 17. april 2009 om Entra Eiendom AS blir send Stortinget.

Vedlegg 1**Eigedomsoversikt**

Eiendomsnavn	Sted	Kategori	Eierandel Entra Eiendom	Areal	Leietaker	Med i åpnings- balansen?
Tungasletta 2	Trondheim	Kontor	100 %	14 558	Offentlig	Ja
Strandgt. 41	Tromsø	Kontor	100 %	6 418	Offentlig	Ja
Kongensgt. 87	Trondheim	Kontor	100 %	10 505	Offentlig	Ja
Grønnegt. 122	Tromsø	Kontor	100 %	6 664	Offentlig	Ja
Brattørkaia 13B	Trondheim	Kontor	100 %	6 334	Offentlig	Ja
Tollbugt. 2	Bodø	Kontor	100 %	894	Offentlig	Ja
Dronningensgt. 2	Trondheim	Kontor	100 %	5 158	Offentlig	Ja
Molovegen 10	Bodø	Kontor	100 %	5 531	Offentlig	Ja
Vestregt. 65	Tromsø	Annet	100 %	132	Privat	Nei
Grønnegt. 126	Tromsø	Annet	100 %	178	Privat	Nei
Biskop Gunnerusgt. 14	Oslo	Kontor	100 %	50 576	Privat	Nei
Langkaia 1A	Oslo	Kontor	100 %	39 709	Offentlig	Nei
Brattørkaia 17B	Trondheim	Kontor/Utvikling	52 %	22 400	Offentlig	Nei
Brattørkaia15A og B	Trondheim	Utvikling	52 %	15 000	-	Nei
Brattørkaia 16	Trondheim	Utvikling	52 %	15 000	-	Nei
Strandveien 13	Tromsø	Kontor	100 %	11 561	Offentlig	Nei
Erling Skakkesgt. 25	Trondheim	Utvikling	100 %	3 547	Offentlig	Nei
Brattørkaia 17A	Trondheim	Utvikling	52 %	10 900	-	Nei
Prinsensgt.1	Trondheim	Kontor	100 %	26 000	Offentlig	Nei
Øvre Torvvei 1	Bærum	Kontor	100 %	0	Offentlig	Ja
Malmskriverv 2-4	Bærum	Kontor	100 %	20 393	Offentlig	Ja
Spelhaugen 12	Bergen	Kontor	100 %	8 938	Offentlig	Ja
Kongsgård Allé 20	Kristiansand	Undervisning	100 %	12 253	Offentlig	Ja
Brochsgate 3	Fredrikstad	Kontor	100 %	4 130	Offentlig	Ja
Kirkegaten 2B	Arendal	Kontor	100 %	5 808	Offentlig	Ja
Cort Adelersgt 30	Oslo	Kontor/Utvikling	100 %	15 601	Privat	Ja
St. Olavsgate 4	Oslo	Undervisning	100 %	4 110	Privat	Ja
Kalfarveien 31	Bergen	Kontor	100 %	8 441	Offentlig	Ja
Nytorget 1	Stavanger	Kontor	100 %	5 216	Offentlig	Ja
Allehelgensgate 6	Bergen	Kontor	100 %	14 104	Offentlig	Ja
Proff. Hanssensvei 10	Stavanger	Kontor/Utvikling	100 %	37 200	Offentlig	Ja
Tordenskioldsgate 65	Kristiansand	Kontor	100 %	24 705	Offentlig	Ja
Storgata 162	Porsgrunn	Kontor	100 %	1 314	Offentlig	Ja
Strandgata 10	Risør	Kontor	100 %	555	Offentlig	Ja
Gamle Kragerøvei 9	Kragerø	Kontor	100 %	915	Offentlig	Ja
Wergelandsveien 27/29	Oslo	Kontor	100 %	6 187	Privat	Ja
Dronningensgate 16	Oslo	Kontor	100 %	13 013	Offentlig	Ja
Sandarveien 1	Sandefjord	Kontor	100 %	797	Offentlig	Ja
Tollbugata 1	Sandefjord	Kontor	100 %	1 099	Offentlig	Ja

Eiendomsnavn	Sted	Kategori	Eierandel Entra Eiendom	Areal	Leietaker	Med i åpnings- balansen?
Konggata 51	Drammen	Annet	100 %	3 403	Offentlig	Ja
Øvre Slottsgate 2B	Oslo	Kontor	100 %	5 052	Offentlig	Ja
Tordenskioldsgate 12	Oslo	Kontor	100 %	12 920	Offentlig	Ja
Vogtsgate 17	Moss	Kontor	100 %	9 542	Offentlig	Ja
Gunnar Nilsensgate 25	Fredrikstad	Kontor	100 %	4 370	Offentlig	Ja
Tollbod Brygge 2	Fredrikstad	Kontor	100 %	1 765	Offentlig	Ja
Jeløgata 2	Moss	Kontor	100 %	946	Privat	Ja
Hans Kiærsgate 1B	Drammen	Kontor	100 %	2 225	Offentlig	Ja
Storgata 19A	Larvik	Kontor	100 %	1 765	Offentlig	Ja
Langbrygge 1	Skien	Kontor	100 %	1 250	Offentlig	Ja
Vestre Strandgt 21	Kristiansand	Kontor	100 %	2 014	Offentlig	Ja
Skansegangen 2	Stavanger	Kontor	100 %	2 891	Offentlig	Ja
Tollbualmenningen 2A	Bergen	Kontor	100 %	1 824	Offentlig	Ja
Middelthunsgate 29	Oslo	Kontor	100 %	21 170	Offentlig	Ja
Løkkebakken 20	Kragerø	Kontor	100 %	528	Offentlig	Ja
Holbergsgate 6	Skien	Kontor	100 %	2 901	Offentlig	Ja
Sverresgate 20	Porsgrunn	Utvikling	100 %	2 519	Offentlig	Ja
Storgaten 51	Tønsberg	Kontor	100 %	4 599	Offentlig	Ja
Nedre Storgate 18	Drammen	Kontor	100 %	4 446	Offentlig	Ja
Grini næringspark 13	Bærum	Kontor	100 %	4 404	Offentlig	Ja
Jernbanegaten 4	Mysen	Kontor	100 %	603	Offentlig	Ja
Pilestredet 19-21	Oslo	Kontor	100 %	7 098	Offentlig	Ja
Kongensgate 44	Moss	Kontor	100 %	3 010	Offentlig	Ja
Strømgaten 1/ Marken 37	Bergen	Undervisning	100 %	2 950	Offentlig	Ja
Marken 37	Bergen	Undervisning	100 %	3 417	Offentlig	Ja
Kaigaten 9	Bergen	Kontor	100 %	9 991	Offentlig	Ja
Lerviksveien 32 og 36	Stavanger	Kontor	100 %	10 383	Offentlig	Ja
Valkendorfs gate 6	Bergen	Utvikling	100 %	13 536	Offentlig	Ja
Universitetsgaten 2	Oslo	Kontor	100 %	41 540	Offentlig	Nei
Lømslandsvei 23	Kristiansand	Kontor	100 %	1 402	Offentlig	Nei
Lømslandsvei 6	Kristiansand	Annet	100 %	1 445	-	Nei
Lømslandsvei 24	Kristiansand	Annet	100 %	172	Privat	Nei
Fjellanlegg	Kristiansand	Annet	100 %	1 120	Offentlig	Nei
Tordenskioldsgt. 67	Kristiansand	Kontor	100 %	656	Offentlig	Nei
St. Hansgt.1	Kristiansand	Kontor	100 %	469	Privat	Nei
Instituttveien 24	Skedsmo	Undervisning	100 %	27 135	Offentlig	Nei
Telemarksgaten 11/ Lundegt.4	Skien	Kontor	100 %	4 331	Privat	Nei
Prins Chr. Augusts plass 3	Moss	Kontor	100 %	5 041	Offentlig	Nei
Drammensveien, 42	Oslo	Kontor	100 %	36 484	Offentlig	Nei
Fritznersgate 12	Oslo	Kontor	100 %	820	Offentlig	Nei
Kristian Augusts gate 15	Oslo	Kontor	100 %	6 231	Privat	Nei
Firmaleilighet, Beitostølen	Beitostølen	Annet	100 %	150	-	Nei
Kristian Augusts gate 23	Oslo	Kontor	100 %	8 736	Offentlig	Nei
Kristian Augusts gate 21	Oslo	Kontor	100 %	3 296	Privat	Nei

Eiendomsnavn	Sted	Kategori	Eierandel Entra Eiendom	Areal	Leietaker	Med i åpnings- balansen?
Firmahytte, Kragerø (Solsiden 1-3)	Kragerø	Annet	100 %	312	-	Nei
Tollpakkehuset	Stavanger	Annet	100 %	1 488	Privat	Nei
Vøyenenga skole	Bærum	Undervisning	100 %	6 620	Offentlig	Nei
Jonas Lies gt. 20-28	Skedsmo	Kontor/Utvikling	100 %	12 421	Offentlig	Ja
Grenseveien 92	Oslo	Kontor	100 %	14 700	Privat	Ja
Hagegata 22	Oslo	Kontor	100 %	13 592	Offentlig	Ja
Strømsveien 96	Oslo	Kontor	100 %	18 163	Offentlig	Ja
Aasta Hansteens vei 10	Oslo	Kontor	100 %	5 454	Offentlig	Ja
Schweigaardsgate 15	Oslo	Kontor	100 %	22 831	Offentlig	Ja
Tollbugata 1A	Oslo	Kontor	100 %	8 453	Offentlig	Ja
Nittedalsgt. 2B	Skedsmo	Kontor	100 %	2 970	Offentlig	Ja
Brynsengfareet 4 og 6 AB+F	Oslo	Kontor	100 %	35 505	Offentlig	Ja
Henrik Ibsensgt. 10	Oslo	Kontor	100 %	12 414	Offentlig	Ja
Biskop Gunnerusgt 6	Oslo	Kontor	100 %	9 150	Offentlig	Ja
Youngskvartalet	Oslo	Utvikling	100 %	4 299	-	Nei
Tvetenveien 22	Oslo	Kontor	100 %	4 126	Privat	Nei
Akersgaten 32	Oslo	Kontor	100 %	2 170	Privat	Nei
Akersgaten 34	Oslo	Kontor	100 %	3 528	Privat	Nei
Akersgaten 36	Oslo	Kontor	100 %	1 363	Privat	Nei
Akersgaten 51/ Apotekerggt. 6	Oslo	Kontor	100 %	16 296	Offentlig	Nei
Nonneseterkvartalet	Bergen	Kontor	100 %	17 218	Offentlig	Nei
Malmskriverveien 18-20	Bærum	Kontor	100 %	9 686	Offentlig	Nei
Brattørkaia 14B	Trondheim	Utvikling	52 %	5 800	Offentlig	Nei
Storgaten 14	Skedsmo	Kontor	100 %	2 392	Privat	Nei
Torggata 3-5	Skedsmo	Kontor	100 %	683	Privat	Nei
Fredrik Selmers vei 4	Oslo	Kontor	100 %	32 372	Offentlig	Ja
Grønland 32	Drammen	Kontor	100 %	7 331	Offentlig	Nei
Kunnskapsparken Drammen	Drammen	Undervisning	60 %	21 638	Offentlig	Nei
Gimlemoen 19	Kristiansand	Kontor	51 %	6 821	Offentlig	Nei
Kjørboveien 12-26	Bærum	Kontor	100 %	27 499	Privat	Nei
Grønland 60	Drammen	Kontor	60 %	8 572	Offentlig	Nei
Brynsengfareet 6 C og D	Oslo	Annet	100 %	349	Privat	Nei
Kjørboveien 3	Bærum	Annet	100 %	16 240	-	Nei
Kjørboveien 1 (gjesteparkering)	Bærum	Annet	100 %	0	-	Nei
Kjørboveien 15,30-33	Bærum	Utvikling	100 %	12 061	Offentlig	Nei
Kjørboveien 10	Bærum	Utvikling	100 %	10 000	-	Nei
Kjørbo gård	Bærum	Annet	100 %	1 000	-	Nei
Kjørboveien, friluftstomt	Bærum	Annet	100 %	0	-	Nei
Schweigaardsgate 15B	Oslo	Utvikling	100 %	15 058	Offentlig	Nei
Pilestredet 28	Oslo	Utvikling	100 %	3 660	-	Nei
Hagegata 24	Oslo	Annet	100 %	1 005	Privat	Nei
Pilestredet 30 AB, CD	Oslo	Utvikling	100 %	1 624	-	Nei

Eiendomsnavn	Sted	Kategori	Eierandel Entra Eiendom	Areal	Leietaker	Med i åpnings- balansen?
<i>Entra Eiendom (heleide selskaper og eiendeler)</i>				1 113 243		
			51 %			
Ringstabekkveien 105	Bærum	Utvikling	51 %	12 969	Offentlig	Nei
Brekkeveien 8/19	Oslo	Utvikling	51 %	14 360	-	Nei
<i>Optimo</i>				27 329		
<i>Entra Eiendom Konsern (> 50% eierandel)</i>				1 140 572		
Jul Pettersens Gate 2	Lillehammer	Kontor	50 %	1 560	-	Nei
Grønnegata 41	Hamar	Kontor	50 %	3 260	-	Nei
Grønnegata 52	Hamar	Kontor	50 %	3 887	-	Nei
Holsetgata 22	Hamar	Kontor	25 %	7 400	-	Nei
Løvestadvegen 7	Stange	Kontor	50 %	12 823	-	Nei
Skolegata 2-4	Hamar	Kontor	50 %	6 081	-	Nei
Stangeveien 15	Hamar	Kontor	50 %	1 884	-	Nei
Stangeveien 105	Hamar	Kontor	50 %	2 772	-	Nei
Hovemoen 82	Lillehammer	Kontor	50 %	1 387	-	Nei
Åkersvikvegen 4	Hamar	Kontor	50 %	1 400	-	Nei
Torggata 22	Hamar	Kontor	25 %	3 145	-	Nei
Grønnegata 83	Hamar	Kontor	50 %	3 045	-	Nei
<i>UP Entra</i>				48 644		
<i>Entra Eiendom (>= 50% eierandel)</i>				1 189 216		
			33,33 %			
«Barcode» (B10-B13)	Oslo	Utvikling	33,33 %		Privat	Nei
Grønli/Sørenga (Opsjon B8b,B9,D5)	Oslo	Utvikling	33,33 %		-	Nei
Opsjon B8a	Oslo	Utvikling	33,33 %		-	Nei
Opsjon D8	Oslo	Utvikling	33,33 %		-	Nei
Opsjon C2	Oslo	Utvikling	33,33 %		-	Nei
Opsjon C6,C7,C8 (JBV)	Oslo	Utvikling	11,33 %		-	Nei
SVRØ (Opsjon B2,B3,B7)	Oslo	Utvikling	33,33 %		-	Nei
<i>OSU</i>						
Krambugata 3	Trondheim	Annet	45 %	11 770	Privat	Nei
Otervegen 26	Kongsvinger	Utvikling	20 %	11 998	-	Nei
<i>Deleide selskaper</i>				23 768		
<i>Entra Eiendom inkludert deleide selskaper/eiendommer</i>				1 212 984		

