



Prospekt for obligasjonslån

Entra Eiendom AS

Registreringsdokument

Tilrettelegger:



Oslo, 23. oktober 2013

REGISTRERINGSdokUMENT

Viktig informasjon*

Registreringsdokumentet har utelukkende blitt utarbeidet i forbindelse med søknad om opptak av Låntakers obligasjonslån på Oslo Børs. Finanstilsynet har kontrollert og godkjent Registreringsdokumentet i henhold til Verdipapirhandellovens § 7-7. Finanstilsynet har ikke kontrollert og godkjent riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene som gis i Registreringsdokumentet. Kontrollen og godkjenningen knytter seg utelukkende til at Utsteder har inntatt beskrivelser i henhold til en på forhånd definert liste med innholdskrav. Finanstilsynet har heller ikke foretatt noen form for kontroll eller godkjenning av selskapsrettslige forhold som er beskrevet eller på annen måte omfattet av Registreringsdokumentet. Ny informasjon av vesentlig betydning for Selskapet eller dets datterselskaper kan bli kjent etter datering av Registreringsdokumentet, men før notering av obligasjonslån. Slik informasjon vil bli publisert som et tillegg til Registreringsdokumentet i henhold til Verdipapirhandellovens § 7-15. Verken utgivelsen eller utleveringen av Registreringsdokumentet skal, under noen omstendighet, skape inntrykk av at informasjonen heri er fullstendig eller korrekt på et tidspunkt etter datering av Registreringsdokumentet eller at Selskapets eller dets datterselskapers forretningsvirksomhet ikke kan ha blitt endret.

Det er kun Selskapet og Tilrettelegger som er berettiget til å skaffe informasjon om forhold beskrevet i Registreringsdokumentet. Informasjon som er skaffet av enhver annen person har ikke relevans i forhold til Registreringsdokumentet og skal derfor ikke bli stolt på.

Registreringsdokumentet er underlagt norsk lov, såfremt ikke annet er uttrykkelig uttalt. Enhver uenighet vedrørende Registreringsdokumentet skal bli løst ved norsk rett.

Distribusjon av Registreringsdokumentet kan være begrenset ved lov i enkelte jurisdiksjoner, dette kan gjelde eksempelvis USA og Storbritannia. Oslo Børs' kontroll og godkjenning av Registreringsdokumentet innebærer at dokumentet kan benyttes i enhver annen EØS-stat. Ut over dette er det ikke blitt foretatt noen handling for å få tillatelse til å distribuere Registreringsdokumentet i noen jurisdiksjoner hvor slik handling er påkrevd. Enhver person som mottar Registreringsdokumentet er pålagt av Selskapet og Tilrettelegger til selv å sette seg inn i og overholde slike restriksjoner.

Dette Registreringsdokumentet er ikke et tilbud om å selge eller en anmodning om å kjøpe obligasjoner.

Innholdet i Registreringsdokumentet er ikke en juridisk, økonomisk eller skattemessig rådgivning. Enhver obligasjonseier bør konsultere med sin egen juridiske- og/eller økonomiske rådgiver og/eller skatterådgiver.

Kopier av Registreringsdokumentet kan fås ved henvendelse til Selskapet eller Tilretteleggeren.

* Ord med stor forbokstav som benyttes i avsnittet Viktig informasjon skal ha betydning som beskrevet i avsnittet "Definisjoner"

REGISTRERINGS-DOKUMENT

INNHALDSFORTEGNELSE:

1. Risikofaktorer	4
2. Definisjoner	5
3. Ansvarlige	6
4. Revisorer	7
5. Opplysninger om utsteder.....	8
6. Presentasjon av Entra Eiendom AS.....	9
7. Organisasjonsstruktur	11
8. Fremtidsutsikter	15
9. Styre, ledelse og tilsynsorganer.....	16
10. Større aksjonærer.....	20
11. Opplysninger om utstедers aktiva og passiva, finansielle stilling og resultater.....	21
12. Dokumentasjonsmateriale.....	23
Kryssreferanseliste	24
13. Erklæring	25
Vedtёkter for Entra Eiendom AS	26

1. Risikofaktorer

Konsernet Entra Eiendom er eksponert for ulike forretningsmessige risikofaktorer. I og med at morselskapet Entra Eiendom AS har betydelig andel av den operative virksomhet innenfor konsernet, gjelder de samme vurderinger for morselskapet som for konsernet.

Entra vurderer risiko løpende, og det utarbeides risikokart for virksomheten. Sentrale risikoer vurderes å være: Kommersiell risiko, operasjonell risiko, prosjektrisiko samt forretnings- og strategisk risiko.

Risiko tilknyttet virksomheten

Risiko knyttet til kontraktsinngåelser og reforhandlinger inngår i Entras kommersielle risiko. Konsernet er eksponert for endringer i markedsløse i form av negative konjunktursvingninger. Gjennom inngåelse av lange leiekontrakter med spredt forfallsstruktur oppnår konsernet en stabil og forutsigbar kontantstrøm. Utleierisikoen søkes redusert ved systematisk kundepleie, oppfølging av kontraktsutløp og planer for utleiearbeidet. Konsernet har 81 prosent offentlige kunder, og endring i rammevilkår og effektivisering av offentlig sektor vil kunne påvirke risikobildet. Markedsverdien av konsernets eiendomsportefølje påvirkes av konjunktursvingninger. En nedgang i markedsverdien vil redusere konsernets egenkapitalandel.

Kommersiell risiko omfatter konsernets finansielle risiko. Konsernet er eksponert for finansiell risiko gjennom gjeldssiden i balansen. Styring av finansvirksomheten er regulert gjennom rammer i konsernets finansdirektiv. Endringer i rentenivå vil påvirke konsernets kontantstrøm. En høy andel offentlige leietakere gir lav kreditt- og motpartsrisiko. Øvrige kunder kreditt-vurderes løpende. Eventuell manglende soliditet hos kundene kompenseres ved tilfredsstillende sikkerhetsstillelse.

Finansiell risiko

Likviditets- refinansieringsrisiko

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

Renterisiko

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

Valutarisiko

Valutarisiko oppstår når valutakursforandringer påvirker konsernets kontantstrøm, resultat og verdier av aktiva og passiva. Konsernet skal ikke påta seg valutarisiko. Alle eventuelle lån og tilhørende rentebetalinger i utenlandsk valuta skal sikres fullt ut for resultat-, kontantstrøms- og balanseeffekter. Konsernet hadde per 31.12.2012 ingen valutaeksponering.

Kreditt- og motpartsrisiko

Stabil, forutsigbar og langsiktig fremmedkapitaltilgang er virksomhetskritisk for Entra Eiendom. Entra Eiendom vurderer at kreditors evne til å oppføre forutsigbart og langsiktig ofte er betinget av kreditors kredittverdighet. Konsernet ønsker av denne grunn at selskapets kreditorer skal ha en god kredittkvalitet, og det er etablert grenseverdier for kreditt-rating for selskapets kreditorer. Kreditt-rating for selskapets finansielle motparter overvåkes fortløpende.

Prosjektrisiko

Konsernet er eksponert for prosjektrisiko i forbindelse med oppføring og rehabilitering av eiendom. Denne type risiko hensyntas i investeringsanalysen ved beslutning om oppstart av et prosjekt, samt gjennom løpende oppfølging av risiko i prosjektperioden. Det gjøres et risikopåslag i avkastningskravet knyttet til blant annet utvikling i prosjektkostnader i byggeperioden, forsinkelse og kontraktsforhold. Ved investeringsbeslutninger tas det videre hensyn til markedsmessig risiko ved fastsettelse av kontantstrøm og avkastningskrav. Det er for tiden et avvik mellom prisutviklingen på inngåtte leieavtaler (KPI) og økningen i byggekostnadene. Mens KPI ligger rundt en prosent årlig, er prognosene for økning i byggekostnadene de nærmeste årene fire til fem prosent per år. Dette gir risiko for at lønnsomheten reduseres.

Operasjonell risiko

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

2. Definisjoner

Med mindre annet fremgår av sammenhengen skal ord og uttrykk som benyttes i dette Registreringsdokumentet ha følgende betydning:

Låntaker/Selskapet/ Entra/Entra Eiendom/ Utsteder:	Entra Eiendom AS.
Entra Eiendom konsernet/konsernet:	Selskapet og dets datterselskaper.
NOK:	Norske kroner.
NHD:	Nærings- og handelsdepartementet.
OSU:	Oslo S Utvikling AS.
Prospekt:	Registreringsdokumentet med tillegg av aktuelt Verdipapirdokument utarbeidet i sammenheng med tilbud om tegning eller kjøp av obligasjoner og/eller søknad om notering av obligasjonslån på Oslo Børs.
Registrerings- dokument:	Dette dokumentet. Gyldig i 12 måneder etter godkjenning. Prospekt vil i denne perioden kunne utgjøres av Registreringsdokumentet sammen med nytt Verdipapirdokument for hvert nytt obligasjonslån som utstedes.
Tilrettelegger:	DNB Bank ASA, DNB Markets.
Verdipapirdokument:	Dokument som beskriver obligasjonslån utarbeidet som en del av Prospektet. Det utarbeides nytt Verdipapirdokument for hvert nytt obligasjonslån som tas opp av Selskapet.
VPS:	Verdipapirsentralen.
Årsrapport 2012:	Selskapets årsrapport for 2012 slik denne foreligger på www.entra.no , kan også fås ved henvendelse til Selskapet.
Årsrapport 2011:	Selskapets årsrapport for 2011 slik denne foreligger på www.entra.no , kan også fås ved henvendelse til Selskapet.

3. Ansvarlige

3.1 Personer


Ansatte i følgende selskap har deltatt i utarbeidelsen av Registreringsdokumentet:
Entra Eiendom AS, Postboks 52, Økern, 0508 Oslo

3.2 Ansvarserklæringer

Entra Eiendom AS bekrefter at opplysningene i Registreringsdokumentet så langt Selskapet kjenner til er i samsvar med de faktiske forhold, at det ikke forekommer utelatelser fra Registreringsdokumentet som er av en slik art at de kan endre Registreringsdokumentets betydningsinnhold, og at de ansvarlige har gjort alle rimelige tiltak for å sikre dette.

Oslo, 23. oktober 2013

Entra Eiendom AS



Klaus-Anders Nysteen
Administrerende direktør

4. Revisorer

4.1 Navn og adresse

PricewaterhouseCoopers AS, postboks 748, 0106 Oslo. Telefon: 02316. Statsautorisert revisor Bjørn Rydland har vært ansvarlig fra PricewaterhouseCoopers AS for 2011 regnskapet.

PricewaterhouseCoopers AS er medlem av DNR – Den Norske Revisor Forening.

Selskapets revisor er Deloitte AS, postboks 347 Skøyen, 0213 Oslo, telefon +47 23 27 90 00. Statsautorisert revisor Aase Aamdal Lundgaard har vært ansvarlig for 2012 regnskapet.

Deloitte AS er medlem av DNR.

5. Opplysninger om utsteder

5.1 Utsteders historie og utvikling

5.1.1 Selskapsnavn

Selskapets registrerte navn er Entra Eiendom AS, det kommersielle navnet er Entra Eiendom.

5.1.2 Hjemsted og registreringsnummer

Låntaker er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981 698 266.

5.1.3 Registreringsdato

Selskapet ble stiftet 29. februar 2000, oppstartdato for selskapets drift var 1. juli 2000.

5.1.4 Informasjon om utstederen

Entra Eiendom er registrert i Foretaksregisteret og er underlagt Aksjeselskapsloven og norsk lov. Se også punkt 7.1 Beskrivelse av konsernet som utsteder er en del av.

Selskapets besøks- og postadresse er Entra Eiendom AS, Biskop Gunnerus gate 14a, 0185 Oslo, Postboks 52, Økern, 0508 Oslo. Telefon: +47 21 60 51 00

6. Presentasjon av Entra Eiendom AS

Entra Eiendom AS startet sin virksomhet 1. juli 2000 da den konkurranseutsatte delen av Statsbyggs eiendommer ble skilt ut som et eget aksjeselskap. Staten ved Nærings- og handelsdepartementet eier Entra. Entras virksomhet omfatter utvikling, utleie, forvaltning, drift samt kjøp og salg av fast eiendom i Norge. Konsernet forvalter cirka 1,2 millioner kvadratmeter. Over 30 000 personer arbeider daglig i et kontorbygg som er eid av Entra.

Entra Eiendom AS er morselskap i konsernet Entra Eiendom, og den daglige operative virksomhet ligger i morselskapet.

Entras visjon er å bidra til kundenes effektivitet og omdømme. Konsernet er delt inn i fire regioner: region Oslo Sentrum, region Stor-Oslo, region Sør- og Vestlandet samt region Midt- og Nord-Norge. Konsernet har hovedkontor i Oslo og regionskontorer er lokalisert i Bergen og Trondheim.

Selskapets hovedformål er å tilby lokaler for å dekke statlige behov, og å drive ut fra forretningsmessige prinsipper. Entra opererer under like vilkår som private i det konkurranseutsatte markedet, og tilbyr lokaler til både offentlige og private kunder.

Entra har hovedfokus på eiendommer med sentral beliggenhet og høy kvalitet, og skal primært være en betydelig aktør i Bergen, Trondheim, Stavanger, Kristiansand og i Oslo-området. For øvrig forvaltes hele selskapets portefølje etter mål på lønnsomhet, miljø og kundeopplevd kvalitet. Entras bygger sin portefølje i segmentene kontor-, utdanning- og kulturbygg.

Forretningsmodellen til Entra baseres på verdiskaping i hele verdikjeden og en balansert eksponering mellom utvikling og drift. Merverdi utover løpende verdiavkastning i markedet skapes gjennom å utvikle og bygge. Ved å forvalte eiendom, samt ved kjøp og salg, tar Entra ut markedsavkastningen over tid gjennom porteføljens verdiutvikling og løpende kontantstrøm. Kontroll over tilstand og utvikling i byggene, så vel som tett og daglig kundekontakt, sikres gjennom egen drift av eiendommene. Byggene skal ha miljøriktige, moderne, effektive og fleksible løsninger. Entra har en forpliktende miljøstrategi med konkrete mål for både bygg, ansatte og kunder.

Entra er et verdidrevet selskap. Entras verdier er bestemmende for hvordan medarbeiderne opptrer overfor kunder, ansatte, leverandører, miljø og øvrige omgivelser. Entra består av tre virksomhetsområder: Marked, drift og vedlikehold og prosjekt og utvikling. Selskapet har i tillegg solide konsernstaber med ulike administrative funksjoner der finansfunksjonen inngår som en av de mest sentrale.

Entras forretningsmodell er kapitalkrevende og tilgang på langsiktig kapital til konkurransedyktige vilkår er viktig. Obligasjonsmarkedet er en viktig finansieringskilde innenfor næringseiendom, og Entra er en attraktiv utsteder av obligasjonslån. Kapitalstrukturen er tilpasset konsernets eiendomsportefølje og styringsrammer i henhold til ønsket risikoprofil. Entras solide portefølje og stabile kontantstrøm gir selskapet gode muligheter i kapitalmarkedene, både banklån, sertifikater og obligasjoner.

Entras miljøatsing bidrar til økt lønnsomhet og sikrer at Entras ambisjon om å være miljøledende i bransjen oppnås. I byggene skal energiforbruk og karbonutslipp reduseres, mens sorteringsgraden for avfall skal økes. Nye og totalrehabiliterte bygg skal ha høy miljøstandard. Entras medarbeidere skal kontinuerlig styrke sin miljøkunnskap og jobbe sammen med kundene for å bli miljøledende. Entra vil vekk fra det rene spareperspektivet innen miljø og over til et langsiktig perspektiv, der målrettede miljøinvesteringer i byggene gjør at Entra står bedre rustet til både å møte og utvikle markedet.

Kundene skal ha et konkurransefortrinn, og bygge sitt omdømme, når de leier hos Entra. Selskapet har et mål om å være best på kundeopplevd kvalitet. Selskapet skal overraske kundene positivt, og ønsker at kundene skal se Entra som en del av deres verdikjede. Selskapet skal utvikle nye produkter og tjenester for kundene og være tett på kundene i hverdagen. Entra skal sørge for effektiv og miljøriktig drift av konsernets eiendommer, og gjennom daglig møte med kundene bidra til fornøyde kunder. Selskapet skal være forutsigbart slik at kundene vet hva de kan forvente og hva de får.

Entra Eiendom hadde pr andre kvartal 2013 80 % offentlige leietakere. Eksempler på denne type leietakere er departementer, skatt, toll, politi, domstoler, NAV, direktorater, høyskoler, fylkesadministrasjon. De offentlige leietakerne er ofte plassert i enbrugerbygg, sentralt beliggende i de store byene i Norge.

Ved utgangen av andre halvår 2013 har selskapet en gjennomsnittlig utleiegrad på 95,8 prosent. På samme tidspunkt var vektet gjenværende leietid for selskapets leiekontrakter 9,5 år.

REGISTRERINGS-DOKUMENT

Selskapet har en solid kontantstrøm og gjennomgående stabile og solide leietakere, noe som er med på å danne grunnlag for videre vekst og utvikling.

I 2012 hadde Entra Eiendom samlede driftsinntekter på NOK 1.467,8 mill. Resultatet fra eiendomsdrift ble NOK 1.004,1 mill. Resultat før skatt ble NOK 805,6 mill. Markedsverdi for eiendomsporteføljen var NOK 23.145 mill.

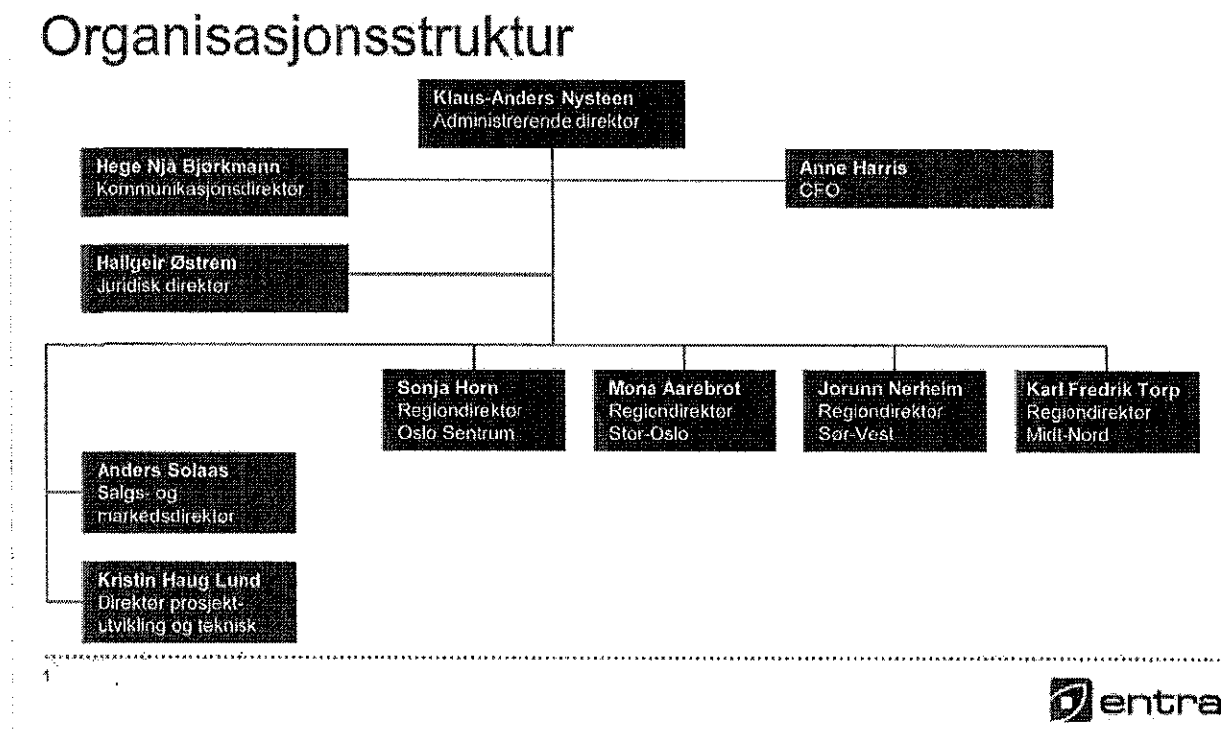
Entra Eiendom genererte i første halvår 2013 driftsinntekter og resultat fra eiendomsdrift på henholdsvis NOK 775,0 mill og NOK 567,2 mill. Selskapet oppnådde et resultat før skatt på NOK 131,1 mill. Markedsverdi for eiendomsporteføljen var ved utløpet av halvåret NOK 24.116 mill.

Oversikt over eiendommer og prosjekter er tilgjengelig på <http://www.entra.no/no/Eiendommer-og-prosjekter/>

7. Organisasjonsstruktur

7.1 Beskrivelse av konsernmodell

Morselskapet Entra Eiendom AS er det operative selskapet i Entra Eiendom konsern, og har følgende organisering:



Morselskapet er Entra Eiendom AS. Morselskapet har 25 heleide- og ett deleiddatterselskap(er).

Alle datterselskaper med 100 prosent eierandel forvaltes av morselskapet Entra Eiendom AS, og eiendommene driftes gjennom morselskapets driftsorganisasjon.

I datterselskaper hvor Entra eier under 100 prosent, styrer Entra selskapenes utvikling gjennom de valgte styremedlemmer, som består av interne ledere og ansatte i Entra, i tillegg til at forvaltning av både selskap og eiendommer skjer hos morselskapet Entra Eiendom AS.

I tilknyttede og felleskontrollerte selskaper utøver Entra sin eierpåvirkning gjennom de valgte styrever i selskapene.

Deleide datterselskap og felleskontrollerte virksomheter

Papirbredden Eiendom AS (60 % eierandel)

Papirbredden Eiendom AS eier Kreftings gate 33, Kunnskapsparken, Fyrhuset og Union Scene i Drammen. Kunnskapsparken er i hovedsak leid ut til høyskoler og bibliotek. Union Scene er et moderne kulturhus med blant annet scener, teatersaler og kontorer for kulturadministrasjonen i Drammen kommune.

Alle eiendommer i konsernet Papirbredden Eiendom er 100 prosent utleid. Det pågår markedsarbeid for å muliggjøre eventuell igangsetting av siste byggetrinn på Papirbredden 2 i Drammen.

Det er gjennomført parallelloppdrag blant arkitekter for eiendommen Kreftings gate 33 i Drammen som grunnlag for planlagt reguleringsarbeid.

Papirbredden 2 i Drammen ble kåret til «Årets bygg 2012» under Byggedagene i Oslo i mars 2013. I tillegg mottok Grønland 51 i mai Drammen Kommunes byggeskikkpris for 2013.

Felleskontrollert virksomhet

UP Entra AS (50 % eierandel)

UP Entra har utarbeidet forslag til reguleringsplan for et kvartal i Storhamargata i Hamar, med planlagt kombinert utbygging av boliger og næringsarealer. 30. juni 2013 ble aksjene i Storhamargt. 42 AS solgt til Utstillingsplassen Eiendom AS.

I datterselskapet Trekanten Utvikling AS er leiekontrakten med Jernbaneverket i Stangeveien 105 reforhandlet. Som ledd i kontrakten er det i første halvår ferdigstilt et tilbygg på cirka 1.750 kvadratmeter.

Entra OPF Utvikling AS (50 % eierandel)

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

Lars Hilles gate 30 var en av to gjenværende alternativer i konkurransen om lokaler til konseptet MediaCity Bergen. 7. februar 2013 ble det offentliggjort at sentrale mediebedrifter i Bergen i fellesskap har besluttet å gå i sluttforhandlinger med Entra OPF Utvikling om leiekontrakter i Lars Hilles gate 30 i Bergen. Målsettingen er at forhandlingene skal være sluttført i oktober 2013.

Selskapet jobber med en fornyelse av leieavtalen med politiet i Allehelgens gate 6.

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

Oslo S Utvikling AS (33,33 % eierandel)

OSU er en betydelig aktør i utviklingen av Bjørvika.

Det ble i april inngått avtale mellom OSU og Braathen Eiendom AS om salg av Deloitte-huset i OperaKvarteret i Oslo. Med denne avtalen har OSU solgt alle kontorbyggene som står ferdige eller som er under oppføring i OperaKvarteret. Deloitte-huset skal være klart for innflytting i desember 2013.

OSUs strategi om utvikling av eiendommer for salg medfører at eiendommene ikke regnskapsføres til virkelig Verdi, men til historisk kost. I konsernregnskapet innarbeides investeringen etter egenkapitalmetoden, og egenkapital etter skatt er regnskapsført til 497,7 millioner i konsernregnskapet per 30.06.2013.

Markedsverdien av eiendommene og prosjektene i OSU er estimert til cirka NOK 4,6 milliarder (100 prosent). Entrass eierandel på 33,33 prosent gir en markedsverdi på NOK 1,5 milliarder. Estimater er basert på tilsvarende prinsipper som for Entrass øvrige verddivurderinger av investeringselendommer. Entrass andel av verdjustert egenkapital per 30.06.2013 er NOK 1,0 milliard hensyntatt estimert latent utsatt skatt på 10 prosent.

REGISTRERINGS-DOKUMENT

Oversikt over datterselskaper og tilknyttede selskap per 31.12.2012:

Datterselskap	Anskaffelses- tidspunkt	Førelings- soner	Eierandel/ stemmerett
Dale Z AS	20.09.2000	Oslo	100 %
Biskop Gaernerusgt. 14 AS	26.03.2001	Oslo	100 %
Universitetsgaten 7 AS	03.09.2001	Oslo	100 %
Kaninskapsveien 55 AS	17.12.2001	Oslo	100 %
Entra Kultur 1 AS	28.02.2002	Oslo	100 %
Kristian Augustsgate 23 AS	01.02.2003	Oslo	100 %
Nonnen Utbygging AS	10.02.2003	Oslo	100 %
Langkaia 1 AS	21.11.2003	Oslo	100 %
Kjellerparken AS	21.12.2005	Oslo	100 %
Bratterkaia AS*	31.01.2006	Oslo	100 %
Ribekk AS	02.10.2006	Oslo	100 %
Bispen AS	31.10.2007	Oslo	100 %
Pilestrødet 20 AS	07.05.2008	Oslo	100 %
Hagegata 24 AS	01.10.2008	Oslo	100 %
Hagegata 23 AS	29.03.2010	Oslo	100 %
Holleremans vey 1-13 AS	24.09.2010	Oslo	100 %
Karoline Kristiansen vei 2 AS	15.02.2011	Oslo	100 %
Youngskvartalet AS	30.03.2011	Oslo	100 %
Bredrene Sundt Verktøymaskinfabrik AS	01.10.2011	Oslo	100 %
Tullinkvartalet AS	21.11.2011	Oslo	100 %
Universitetsgaten 7 AS	01.04.2012	Oslo	100 %
Greenfield Datacenter AS	10.04.2012	Oslo	100 %
Wexelsplass Garasje AS	11.06.2012	Oslo	100 %
Kristian Augustsgate 19 AS	04.05.2012	Oslo	100 %
Papirbredden Eiendom AS	10.01.2005	Oslo	60 %

Aksjer i datterselskap eid gjennom datterselskap

Aksjer i datterselskap eid gjennom datterselskap	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett
Papirbredden Eiendom AS			
Grønland 51 AS	04.02.2005	Drammen	100 %
Grønland 56 AS	12.01.2011	Drammen	100 %
Grønland 58 AS	12.01.2011	Drammen	100 %
Grønland 60 AS	12.01.2011	Drammen	100 %
Kreflingsgate 33 AS	20.12.2010	Drammen	100 %
Bratterkaia AS			
Bratterkaia 14 AS	31.01.2006	Trondheim	100 %
Bratterkaia 15AS-16 AS	31.01.2006	Trondheim	100 %
Bratterkaia 17A AS	31.01.2006	Trondheim	100 %
Bratterkaia 17B AS	31.01.2006	Trondheim	100 %
Bratterkaia Energi AS	03.02.2012	Trondheim	100 %
Ribekk AS			
Ringstabekk AS	30.06.2006	Oslo	100 %

* Entra Eiendom AS har kjøpt seg opp fra en eierandel på 52 prosent til 100 prosent av aksjene i Bratterkaia AS den 24.10.2012.

7.2 Samspill mellom enheter i konsernet

Morselskapet Entra Eiendom AS er det operative selskapet i Entra Eiendom konsern. Entra Eiendom AS er avhengig av kontantstrøm fra datterselskaper, ved at MNOK 986 av konsernets driftsinntekter på MNOK 1.533 kom fra datterselskaper for regnskapsåret 2012. Som hovedregel er datterselskapene imidlertid finansiert fra morselskapet, slik at morselskapet har tilgang på den løpende kontantstrøm fra datterselskapene.

Datterselskaper, tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet

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

Utbytte og konsernbidrag fra datterselskap er inntektsført som inntekt på investering i datterselskap samme år som det er avsatt i datterselskapene. Utbytte og konsernbidrag fra datterselskap som overstiger tilbakeholdt resultat i eier-perioden anses som tilbakebetaling av anskaffelseskost. Utbytte fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet er inntektsført som inntekt på investering i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet det året utbytte blir mottatt. Utbytte som overstiger tilbakeholdt resultat i eierperioden anses som tilbakebetaling av anskaffelseskost.

8. Fremtidsutsikter

Det forventes moderat vekst i sysselsettingen i Norge fremover. Kontorledigheten ventes å gå noe ned som følge av lavere nybygging. Entra Konsensusrapport anslår svakt stigende leiepriser for sentralt beliggende og moderne lokaler.

Eiendomsinvestorene etterspør fremdeles eiendommer med god beliggenhet og sikker kontantstrøm i tillegg til utviklings-eiendommer. Det forventes at trenden med konvertering fra kontor til bolig fortsetter i de områdene som preges av lave kontorleier og høye boligpriser. Det er god betalingsvilje for de riktige eiendommene, og dette gjenspeiles i til dels store prisforskjeller avhengig av eiendommens kvalitet og beliggenhet. Eiendoms-transaksjoner er fremdeles preget av et vanskelig finansieringsmarked. Utsikter til synkende kontorledighet og god etterspørsel etter lokaler bidrar til optimisme blant investorene.

Transaksjonsvolumet forventes å bli noe lavere i 2013 enn i 2012.

Det er vedvarende usikkerhet knyttet til den globale økonomiske utviklingen. I tillegg skjerpes kravene til egenkapitaldekning for finansinstitusjonene. Dette er forhold som forventes å prege utviklingen i det norske rente- og kredittmarkedet fremover.

Lav vekst i Europa og nedjustering av veksten i fremvoksende økonomier bidrar til usikkerhet om investeringslysten fremover.

Entra vil prioritere arbeidet med å være best i bransjen på kundeopplevd kvalitet gjennom god drift og kundeoppfølging. Det er selskapets vurdering at kundene i økende grad ønsker bærekraftige kontorlokaler. Entra vil derfor også fremover arbeide målbevisst for å realisere miljøriktige løsninger.

Entras lønnsomhet uttrykt som resultat fra eiendomsdrift har vært stabil over tid. Aktiv porteføljestyling, god prosjektgjennomføring og forbedret drift gjennom ny organisering er viktige drivere for god lønnsomhetsutvikling fremover.

8.1 Erklæring om fremtidsutsiktene etter siste avlagte regnskap

Det har ikke funnet sted vesentlige negative endringer i Låntaker etter sist offentliggjorte reviderte regnskaper per 31.12.2012.

9. Styre, ledelse og tilsynsorganer

9.1 Personopplysninger

Styret

Styret i Selskapet består av følgende personer:

Navn	Stilling	Forretningsadresse
Medlemmer		
Siri Hatlen	Styreleder	Entra Eiendom AS, postboks 52, Økern, 0508 Oslo
Martin Mæland	Nestleder	Entra Eiendom AS, postboks 52, Økern, 0508 Oslo
Kjell Bordal	Styremedlem	Entra Eiendom AS, postboks 52, Økern, 0508 Oslo
Ingrid Tjøsvold	Styremedlem	Entra Eiendom AS, postboks 52, Økern, 0508 Oslo
Arthur Sletteberg	Styremedlem	Entra Eiendom AS, postboks 52, Økern, 0508 Oslo
Birthe Smedsrud Skeid	Representant for ansatte	Entra Eiendom AS, postboks 52, Økern, 0508 Oslo
Tore Benediktsen	Representant for ansatte	Entra Eiendom AS, postboks 52, Økern, 0508 Oslo

Siri Hatlen, født 1957

Hatlen er utdannet sivilingeniør fra Norges Tekniske Høyskole (NTNU) og har en MBA fra INSEAD. Styreleder i Sevan Marine ASA, Ungdoms-OL 2016 og fellesstyret for Norges veterinærhøgskole (NVH) og Universitetet for miljø- og biovitenskap (UMB). Styremedlem i Norske Skog ASA, Kitron ASA, Nobels Fredssenter, Bremuseet i Fjærland og Unibuss AS.

Martin Mæland, født 1949

Konsernsjef OBOS. Cand. mag. og cand. oecon. fra Universitetet i Oslo. Styreleder i Veidekke ASA, styremedlem i Fornebu Utvikling ASA og Terra Boligkreditt AS

Kjell Bordal, født 1953

Leder EWOS-Gruppen/COO Feed Cernaq asa. Siv Øk NHH, 1. avd. juridicum UiO, AMP Wharton B,Scool Styreleder i diverse selskap i EWOS-Gruppen, Florvaag Bruk Holding as, Br Dyrøy as, Norsk Landbrukskjemi as, nestleder i Sparebank-1 SMN, styremedlem Axess as.

Ingrid Tjøsvold, født 1968

Administrerende direktør VB entreprenør. Siviløkonom fra University of Strathclyde. Styremedlem Giertsen Tunell

Arthur Sletteberg, født 1960

Siviløkonom NHH, Master i internasjonal økonomi fra Institut für Weltwirtschaft

Birthe Smedsrud Skeid, født 1984

Investeringsanalytiker. Sivilingeniør innen industriell økonomi og teknologiledelse fra NTNU. Andre styreverv: Royal Sport

Tore Benediktsen, født 1948

Driftsansvarlig i Entra Eiendom, region Sørlandet

REGISTRERINGS-DOKUMENT

Ledelsen

Selskapets ledergruppe består av følgende personer:

Navn	Stilling	Forretningsadresse
Klaus-Anders Nysteen	Administrerende direktør	Entra Eiendom AS, postboks 52, Økern, 0508 Oslo
Anne Harris	Chief Financial Officer	Entra Eiendom AS, postboks 52, Økern, 0508 Oslo
Hege Njá Bjørkmann	Kommunikasjonsdirektør	Entra Eiendom AS, postboks 52, Økern, 0508 Oslo
Anders Solaas	Salgs- og markedsdirektør	Entra Eiendom AS, postboks 52, Økern, 0508 Oslo
Hallgeir Østrem	Juridisk direktør	Entra Eiendom AS, postboks 52, Økern, 0508 Oslo
Kristin Haug Lund	Direktør prosjekt og utvikling	Entra Eiendom AS, postboks 52, Økern, 0508 Oslo
Mona Aarebrot	Regionsdirektør Stor-Oslo	Entra Eiendom AS, postboks 52, Økern, 0508 Oslo
Karl Fredrik Torp	Regionsdirektør Midt-Nord	Entra Eiendom AS, postboks 52, Økern, 0508 Oslo
Sonja Horn	Regionsdirektør Oslo sentrum	Entra Eiendom AS, postboks 52, Økern, 0508 Oslo
Jorunn Nerheim	Regionsdirektør Sør-Vest	Entra Eiendom AS, postboks 52, Økern, 0508 Oslo

Klaus-Anders Nysteen, født: 1966

Tidligere stillinger:

2010-2013: CFO i Statoil Fuel & Retail ASA

2006-2010: Administrerende direktør i Storebrand Bank ASA

2001-2006: CFO i Posten Norge

1996-2001: CFO i Hydro Seafood AS

Utdannelse: Norges Handelshøyskole, Sjøkrigsskolen og AFF/Solstrand

Eksterne styreverv: AFF

Anne Harris, født: 1960

Tidligere stillinger:

Norsk Hydro ASA

2007-2010: Konserndirektør HR & Organisasjon

2004-2007: Regnskaps-/økonomidirektør konsern

2002-2004: Leder økonomistyring Olje & Energi

2001-2002: Økonomisjef Olje & Energi Internasjonalt

Total Norge AS

1997-2001: HR & Administrasjonssjef

1989-1997: Leder budsjett- og økonomistyring

1985-1989: Assisterende regnskapssjef

1980-1985: Regnskapsmedarbeider

Utdannelse: Hokksund Gymnas, Drammen Handelsgymnas, Siviløkonom BI

Eksterne styreverv: Ingen

Hege Njá Bjørkmann, født: 1977

Tidligere stillinger:

2009 – 2013: Partner og kommunikasjonsrådgiver Kreab Gavin Anderson

2005 – 2009: Senior kommunikasjonsrådgiver 20/20 Communications (BWPR)

2004 – 2005: Kommunikasjonsrådgiver JKL

1999 – 2004: Journalist i Kapital

Utdannelse, Handelshøyskolen BI/BI Norwegian School of Management

REGISTRERINGS-DOKUMENT

Anders Solaas, født: 1963

Tidligere stillinger:

Hafslund ASA

2006-2010: Adm.dir. Hafslund Eiendom AS

2004-2005: Økonomidirektør/CFO Marked

2002-2003: Konserncontroller

2000-2002: General Manager Hafslund Energy Trading LLC, Seattle, USA

1999-2000: Konserncontroller og Økonomidirektør Hafslund Strøm AS

Fondsforvaltning AS

1994-1999: Porteføljeforvalter / Administrasjonsansvarlig

Utdannelse:

Universitet Mannheim, Tyskland, Lunds Universitet, Sverige, IFRS Academy

Hallgeir Østrem, født 1967

Tidligere stillinger:

Advokat og partner i advokaffirmaet Schjødt 2001 til 2013.

Advokat i OBOS 1994 – 2001.

Kommunejurist Flora kommune 1993 til 1994.

Utdannelse: Cand jur

Eksterne styreverv: Styreleder Sentrallager Nord Norge KS.

Kristin Haug Lund, født 1965

Tidligere stillinger

Prosjektsjef Entra Eiendom

Daglig leder Horisont

Prosjektsjef Vital Eiendom

Prosjektleder AF Gruppen

Prosjektleder NCC Property Development

Anleggsleder Veidekke ASA

Utdannelse

NTH Sivilingeniør Bygg, NTNU Master Eiendomsutvikling og Forvaltning.

Mona Aarebrot, født: 1968

Tidligere stillinger:

2008-2012: Administrerende Direktør for Mesta Eiendom AS

2004-2008: Eiendomssjef for region Sør-øst i Mesta AS

1999-2004: Daglig leder Brækhus Dege Eiendom AS

Utdannelse:

Oslo Handelshøyskole/Handelshøyskolen BI, siviløkonom, Universitetet i Oslo Grunnfag Psykologi

Eksterne styreverv: Ingen

Andre verv: Skjønnsmedlem Borgarting Lagmannsrett

Karl Fredrik Torp, født: 1954

Tidligere stillinger:

2000-2004: Direktør Euro-Invest

1996-2000: Adm. dir. – Eiendomsmegler 1

1992-1996: Senterleder Trondheim Torg

Utdannelse:

Varehandelens Høgskole, Flere etterutdanningskurs.

REGISTRERINGS-DOKUMENT

Eksterne Styreverv:
Generalkonsul Adolf Øien Kapitalfond
Trondheim Gårdeierforrening

Sonja Horn, født: 1973

Tidligere stillinger:
Statoil Fuel & Retail AS - Direktør Nettverksutvikling, Senior Vice President Real Estate Asset Management
Union Norsk Næringsmegling AS - Partner, transaksjoner
Fokus Bank ASA - Banksjef Bedriftskunder, Oslo/Østlandet
Fokus Kreditt AS - Direktør Næringseiendom
Sparebankenes Kredittselskap AS - Kundeansvarlig/Soussjef

Utdannelse:
Siviløkonom, Handelshøyskole. BI

Eksterne styreverv:
Oslo S Utvikling - Styremedlem

Jorunn Nerheim, født: 1965

Tidligere stillinger:
Forvaltningssjef i Bergen Bygg og eiendom, Bergen kommune (2001-2003)
Spesialkonsulent i Bergen Bygg og eiendom, Bergen kommune (1998-2001)

Utdannelse: Cand. jur fra Universitetet i Bergen

Eksterne styreverv: Ingen

9.2 Styre, ledelse og tilsynsorganer – interessekonflikter

Som angitt i punkt 9.1 er Martin Mæland konsernsjef i Oslo Bolig- og Sparelag ("OBOS"), som har virksomhet som i tilfeller kan utøves i konkurranse med Selskapet og dets datterselskaper. Martin Mæland kan derfor etter Selskapets vurdering møte mulige interessekonflikter mellom sin stilling i OBOS og sitt verv i Selskapet, som må håndteres i hvert enkelt tilfelle. Bortsett fra dette foreligger ingen interessekonflikter mellom Selskapet og medlemmene av styret og ledelsen og deres private interesser og/eller andre forpliktelser.

10. Større aksjonærer

10.1 Eierforhold

Aksjekapitalen i Entra Eiendom AS på kr. 142 194 000 består av 142 194 aksjer á kr 1000. Alle aksjer har like rettigheter og alle aksjene eies av staten v/NHD. Selskapets aksjer består av kun én aksjeklasse. Selskapets aksjer er ikke fritt omsettelige. NHD kan ikke foreta aksjesalg i selskapet uten særskilt fullmakt fra Stortinget.

Eierskapet utøves og forvaltes av NHD. Selskapet tilstreber å opptre som et børsnotert selskap, og redegjørelsen for utøvelse av eierstyring og selskapsledelse er derfor strukturert etter den norske anbefalingen. For ytterligere informasjon henvises det til Norsk anbefaling for eierstyring og selskapsledelse (NUES).

1. april 2011 la Nærings – og Handelsdepartementet frem meldingen for 2011 (Stortingsmelding nr 13 2010-2011). Her åpnet regjeringen for at Entra kan finansiere sitt behov for egenkapital i det private markedet. Dette kan innebære et statlig nedsalg som ledd i en strukturell transaksjon og/eller en børsnotering. Regjeringen ba derfor Stortinget om fullmakt til å kunne børsnotere og/eller selge inntil 2/3 av aksjene i Entra Eiendom AS.

Stortinget vedtok 9. juni 2011 å gi regjeringen fullmakt til å redusere eierskapet i Entra Eiendom ned mot 33,4 prosent i forbindelse med et nedsalg og/eller børsnotering av selskapet. Før et eventuelt nedsalg og/eller børsnotering vil regjeringen vurdere om enkeltbygg i Entrass portefølje bør overtas av Statsbygg på kommersielle vilkår

11. Opplysninger om utsteders aktiva og passiva, finansielle stilling og resultater

11.1 Historiske regnskapsopplysninger

Entra Eiendom AS konsernregnskap er utarbeidet i henhold til regnskapsprinsippene International Financial Reporting Standards (IFRS) og fortolkninger fra IFRS fortolkningskomité (IFRIC), som fastsatt av EU, samt de ytterligere norske opplysningskrav som følger av regnskapsloven.

Konsernregnskapet er utarbeidet basert på historisk kostprinsippet med følgende modifikasjoner: investeringseiendommer og anlegg under utførelse til virkelig verdi og finansielle eiendeler og forpliktelser vurdert til virkelig verdi. Finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi inkluderer konsernets langsiktige låneforpliktelser, derivater og aksjeinvesteringer.

Morselskapet Entra Eiendom AS rapporterer regnskap i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps skikk for store foretak.

Resultatregnskap, balanse og kontantstrømoppstilling

I henhold til "Commission Regulation (EC) No 809/2004 of 29 April 2004" som implementerer "Directive 2003/71/EC of the European Parliament and of the Council" kan informasjon i et prospekt inntas ved henvisning. På grunn av kompleksiteten i den historiske finansielle informasjonen inntas derfor slik informasjon inkludert noter ved henvisning til [Årsrapport 2012](#) og [Årsrapport 2011](#).

Komplett internettadresse til ovennevnte årsrapporter fremgår av Kryssreferanselisten på side 24.

Årsrapporter		
Entra Eiendom AS		
Resultatregnskap	Side 85	Side 98
Eiendeler	Side 86	Side 99
Egenkapital og gjeld	Side 87	Side 100
Kontantstrømoppstilling	Side 88	Side 101
Noter	Side 89-107	Side 104-121
Entra Eiendom konsern		
Resultatregnskap	Side 41	Side 44
Eiendeler	Side 42	Side 45
Egenkapital og gjeld	Side 43-44	Side 46-47
Kontantstrømoppstilling	Side 45	Side 48
Noter	Side 46-83	Side 49-95

* inkluderer 2011

11.2 Regnskaper

Inngår i punkt 12.1 Historiske regnskapsopplysninger.

11.3 Revisjon av historiske årsregnskapsopplysninger

11.3.1 Erklæring om revisjon

Historisk finansiell informasjon for 2012 og 2011 er revidert.

Revisjonsberetning for 2012 og 2011 finnes i henholdsvis [Årsrapport 2012](#) side 108 og 109 [Årsrapport 2011](#) side 123.

11.4 Alder for siste regnskapsopplysninger

11.4.1 Alder reviderte regnskapsopplysninger

Siste reviderte regnskapsår er 2012.

11.5 Retts- og voldgiftssaker

Det foreligger ingen forvaltningssaker, retterganger eller voldgiftssaker de siste 12 måneder (herunder alle saker som er anlagt eller varslet og som Selskapet har kjennskap til), som kan få eller som i den senere tid har hatt vesentlig innvirkning på Selskapets eller konsernets finansielle stilling eller lønnsomhet.

11.6 Vesentlige endringer i utsteders finansielle eller forretningsmessige stilling

Det er ikke oppstått vesentlige endringer i konsernets finansielle stilling eller markedsstilling som er skjedd siden utløpet av siste regnskapsperiode som det er offentliggjort enten revidert finansiell informasjon eller delårsinformasjon for.

12. Dokumentasjonsmateriale

Dokumenter som nevnt under vil i en periode på tolv måneder regnet fra dato for godkjenning av Registreringsdokumentet være tilgjengelige hos Låntaker, Biskop Gunnerus gate 14a, 0185 Oslo eller på Låntakers til enhver tid gjeldende besøksadresse. Låntaker kan velge å gjøre dokumentene tilgjengelig elektronisk, helt eller delvis.

- a) Selskapets stiftelsesdokumenter og vedtekter
- b) Alle rapporter, brev, andre dokumenter, historisk finansiell informasjon, verdsettinger og erklæringer som er gjengitt eller referert til i Registreringsdokumentet, utarbeidet av sakkyndig på oppdrag for Selskapet
- c) historisk finansiell informasjon om Selskapet og dets datterseiskaper for de to siste regnskapsår forut for publiseringen av Registreringsdokumentet.

Kryssreferanseliste

Referansested i Registreringsdokumentet	Referer til	Detaljer
11.1 Historisk finansiell informasjon	Årsrapport 2012, tilgjengelig på http://www.entra.no/Global/Entra.no/%c3%85rsrapporter/2012/Entra_%c3%a5rsrapport_2012.pdf	Konsern resultatregnskap side 41 Konsern eiendeler side 42 Konsern egenkapital og gjeld side 43-44 Konsert kontantstrømoppstilling side 45 Konsern noter side 46-83 Resultatregnskap side 85 Eiendeler side 86 Egenkapital og gjeld side 87 Kontantstrømoppstilling side 88 Noter side 89-107
11.1 Historisk finansiell informasjon	Årsrapport 2011, tilgjengelig på http://www.entra.no/Global/Entra.no/%c3%85rsrapporter/2011/Entra_%c3%a5rsrapport_2011_WEB.pdf	Konsern resultatregnskap side 44 Konsern eiendeler side 45 Konsern egenkapital og gjeld side 46-47 Konsert kontantstrømoppstilling side 48 Konsern noter side 49-95 Resultatregnskap side 98 Eiendeler side 99 Egenkapital og gjeld side 100 Kontantstrømoppstilling side 101 Noter side 104-121
11.3.1 Erklæring om revisjon	Årsrapport 2012, tilgjengelig på http://www.entra.no/Global/Entra.no/%c3%85rsrapporter/2012/Entra_%c3%a5rsrapport_2012.pdf Årsrapport 2011, tilgjengelig på http://www.entra.no/Global/Entra.no/%c3%85rsrapporter/2011/Entra_%c3%a5rsrapport_2011_WEB.pdf	Revisjonsberetning side 108-109 Revisjonsberetning side 123

13. Erklæring

Tilretteleggers erklæring

DNB Bank ASA v/ DNB Markets har som Tilrettelegger for Selskapet bistått med å utarbeide dette Registreringsdokumentet. De opplysninger som fremkommer i Registreringsdokumentet er så langt Tilrettelegger kjenner til i samsvar med de faktiske forhold. Opplysningene er ikke særskilt kontrollert av Tilrettelegger og Tilrettelegger eller ansatte hos Tilrettelegger kan derfor ikke påta seg noen slags form for ansvar for innholdet av eller fullstendigheten av informasjonen i Registreringsdokumentet. Tilsvarende kan ikke Tilrettelegger påta seg noe ansvar for eventuelle supplerende opplysninger som blir gitt i forbindelse med presentasjon av Selskapet eller av dette dokumentet. Enhver som mottar dette Registreringsdokumentet bør selv vurdere innholdet i dette Registreringsdokumentet og sitt behov for å innhente supplerende informasjon eller søke særskilt bistand før vedkommende tar sin investeringsbeslutning.

Oslo, 23. oktober 2013

DNB Bank ASA, DNB Markets

Vedtekter for Entra Eiendom AS

Selskapets vedtekter

Endring av § 5 og ny § 10 ved ordinær generalforsamling den 27. juni 2011.

§ 1 Selskapets firma

Selskapets navn er Entra Eiendom AS

§ 2 Forretningskontor

Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune

§ 3 Selskapets virksomhet

Selskapets hovedformål er å dekke statlige behov for lokaler.

Selskapet kan eie, kjøpe, selge, drive og forvalte fast eiendom og annen virksomhet som har sammenheng med dette. Selskapet kan også eie aksjer eller andeler i og delta i andre selskaper som driver virksomhet som nevnt i forrige punktum.

Selskapet skal drives etter forretningsmessige prinsipper.

§ 4 Selskapets aksjekapital

Selskapets aksjekapital er NOK 142.194.000 fordelt på 142.194 aksjer, hver pålydende NOK 1.000.

§ 5 Selskapets styre

Selskapets styre skal ha fra 5 til 7 aksjonærvalgte medlemmer.

§ 6 Registrering i verdipapirsentralen

Selskapets aksjer skal ikke registreres i Verdipapirsentralen.

§ 7 Signatur

Selskapets firma tegnes av to styremedlemmer eller ett styremedlem og daglig leder i fellesskap.

§ 8 Generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal følgende saker behandles og avgjøres:

1. Godkjenning av årsregnskap og årsberetning, herunder utdeling av utbytte,
2. Andre saker som etter loven hører under generalforsamlingen.

§ 9

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.

§ 10

Styret skal utarbeide en erklæring om fastsettelse av lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte. Denne tas inn som en note i årsregnskapet. Erklæringen skal ha det innhold som er angitt i allmennaksjelovens § 6-16a, og skal behandles på tilsvarende vis på selskapets ordinære generalforsamling. Det vises til allmennaksjelovens § 5-6 tredje ledd.