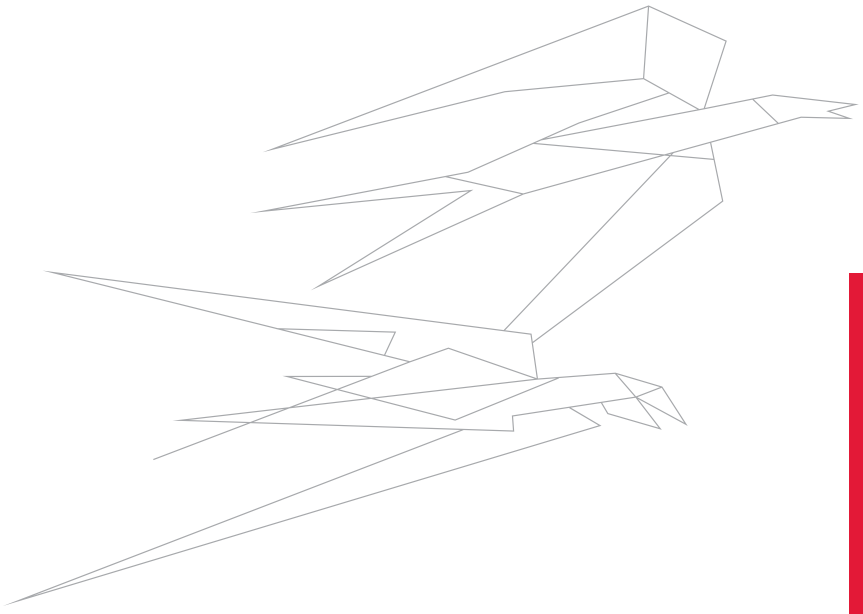
# ÅRSRAPPORT 2008

ITFORNEBU

| | |
|---|---|
| Historikk | 3 |
| Fra visjon mot virkelighet | 9 |
| Virksomheten – strategisk fokus | 11 |
| Styrets beretning | 19 |
| Konsernregnskap | 22 |
| English summary | 36 |
| Kontakter | 39 |

# HISTORIKK



IT Fornebu ble lansert for å bidra til å styrke innovasjonsevnen og verdiskapningen i norsk næringliv. Prosjektets tilblivelse ble preget av to forhold: Stor grad av politisk samstemmighet for et kunnskapssenter som et næringspolitisk virkemiddel og stor politisk uenighet knyttet til statens rolle i et slikt kunnskapssenter.

I 1995 startet Fred. Olsen og Norsk Investorforum et bredt næringspolitisk arbeid som inkluderte ideen om etableringen av et IT- og kunnskapssenter på Fornebu.

Utviklingen av et konsept for et kunnskapssenter skjedde parallelt med diskusjoner og senere vedtak om plassering av Telenors hovedkontor på Fornebu.

Staten v/Statsbygg, som overtok grunneierrollen på Fornebu fra Luftfartsverket, ga Norsk Investorforum et utredningsoppdrag knyttet til næringsutviklingen på Fornebu.

> Området skal kunne romme et kunnskapsorientert senter for høyteknologisk næringsvirksomhet på nasjonalt og internasjonalt nivå.
>
> Bærum kommune, 1996

I januar 1996 leverte Norsk Investorforum utredningen «*Fremtidig næringsutvikling på Fornebu*».

I oktober 1996 ble visjonsselskapet IT Fornebu AS stiftet av Fred. Olsen-relaterte selskaper.

Samme år vedtok Bærum kommune Kommunedelplan 1 for Fornebu, der det fremgikk at: «*Området skal kunne romme et kunnskapsorientert senter for høyteknologisk næringsvirksomhet på nasjonalt og internasjonalt nivå.*»

I 1997 ble eiendomsselskapet IT Fornebu Eiendom AS stiftet av Fred. Olsen-relaterte selskaper. Samme år ble visjonsselskapet IT Fornebu AS utvidet ved at flere investorer gikk inn som eiere.

Regjeringen og Stortinget støttet dette i sammenheng med budsjettbehandlingen for 1998. Statsminister Torbjørn Jagland ga i Langtidsprogrammet støtte til planen om etablering av et IT- og kunnskapssenter på Fornebu. Det samme året presenterte visjonsselskapet IT Fornebu AS en plan for et kunnskaps- og innovasjonssenter på Fornebu. Både eiendomsselskapet og visjonsselskapet ble utvidet videre ved at flere kom inn på eiersiden. Stortinget godkjente at staten v/Statsbygg i forbindelse med etterbruksarbeidet på Fornebu skulle inngå i selskapsdannelser med formål å påvirke en gunstig eiendomsutvikling på Fornebu.

Regjeringen Bondevik utlyste nasjonalt og internasjonalt (Financial Times) en konkurranse om konsept for og deltakelse i utviklingen av et kunnskapssenter på Fornebu. Utlysningen resulterte i at syv private tilbydere fremmet forslag til konsept for realisering av kunnskapssenteret i samarbeid med staten. Etter tilbudsfristens utløp den 18. mai 1999 ble tilbyderne evaluert og det ble skilt ut tre tilbydere som klart skilt seg ut som mest egnet. De tre var Nettverk Fornebu AS (Orkla ASA, Storebrand ASA og ICA AS / Hakon Gruppen), Fornebu Technoport (KLP Eiendom AS og Forskningsparken) og IT Fornebu AS.

I desember 1999 anbefalte regjeringen etter en samlet vurdering Nettverk Fornebu AS som statens samarbeidspartner for utvikling kunnskapssenteret.

I februar 2000 ble det gjennomført en åpen høring i Stortinget knyttet til valget av statens samarbeidspartner. Høringen pågikk i hele 8 timer og var den 9. behandlingen av kunnskapssenteret i Stortinget. Flertallet i næringskomiteen kom til en annen konklusjon enn Regjeringen. Den konkluderer med at Stortinget bes samtykke til inngåelse av Hovedavtale og Kjøpsavtale mellom staten og konstellasjonen IT Fornebu Technoport (Aktørene Fornebu Technoport og IT Fornebu hadde i mellomtiden forent sine tilbud og konsepter som samlet ble gitt betegnelsen

IT Fornebus formål var å bidra til transformasjon av det tidligere flyplassområdet på Fornebu til en innovasjons-landsby som lokaliserer kunn-skapsutvikling i et mangfoldig moderne bo- og næringsmiljø.

«IT Fornebu Technoport»). Dette ble også Stortingets vedtak den 7. mars 2000.

Gjennomføring av avtaleverket og etablering av kunnskapsenteret ble utsatt på grunn av gjennomgang av avtalene i EFTAs overvåkningsorgan ESA. For ikke å miste tid, inngikk IT Fornebu Eiendom AS en leieavtale for Terminalbygget på Fornebu og startet både arbeidet med en enhet-lig plan for Fornebulandet og ombygging av Terminalbygget. Mot slutten av 2000 godkjente ESA avtaleverket mellom staten og konstellasjonen IT Fornebu Technoport. Totalt ble ca. 316 daa av statens eiendom på Fornebu inklusiv bebyggelse overført til IT Fornebu Eiendom AS etter takst i juni 2001. Av dette ble ca. 76 daa øverført videre til KLP Eiendom AS.

IT Fornebu Eiendom AS` formål var å «*bidra til transformasjon av det tidligere flyplassområdet på Fornebu til en innovasjons-landsby som lokaliserer kunnskapsutvikling i et mangfoldig moderne bo- og næringsmiljø*». Selskapets forretningside var å «*erverve, eie, utvikle og drive eiendommene som inngår i bolig- og næringsområdet og besørge en helhetlig utbygging i samsvar med visjonen*» for IT Fornebu AS: «*I et samspill mellom forskning, utdanning og næringsliv på lang sikt å skape mangfold i et fremtidsrettet kunnskaps-miljø og derigjennom øke den nasjonale nyska-ping og kunnskapsbaserte næringsutvikling*».

Det første uttrykket for akkurat dette var ombyggingen av det tidligere Terminalbygget til et fleksibelt kontorbygg som skulle huse høyteknologiske bedrifter.

Det opprinnelige IT Fornebu AS har siden etableringen blitt organisert som et holdingsselskap, IT Fornebu Holding AS, med tre forretningsområder lagt til eiendomssel-skapet IT Fornebu Eiendom AS, visjonsselska-pet IT Fornebu AS og investeringsselskapet IT Fornebu Inkubator AS. Holdingselskapet ble stiftet ved at alle aksjonærene i IT Fornebu Eiendom AS la inn sine aksjer i sel-skapet som tinginnskudd.

Aksjonærstrukturen i IT Fornebu-selskapene er endret gjennom årene fra opprettelsen. Pr. 31.12.2008 har selskapene denne aksjonærstrukturen:

**IT Fornebu Holding AS:**

| | |
|---|---|
| Siva Eiendom Holding AS | 32,60 % |
| Ganger Rolf ASA | 6,31 % |
| Bonheur ASA | 6,31 % |
| Selvaag Gruppen AS | 12,59 % |
| Sektor Eiendomspartner AS | 12,51 % |
| DnB Nor Bank ASA | 12,59 % |
| Umoe Industri AS | 4,51 % |
| Linstow AS | 12,55 % |
| A.Wilhelmsen Capital AS | 0,04 % |

IT Fornebu Holding AS eier alle aksjene I IT Fornebu Eiendom AS

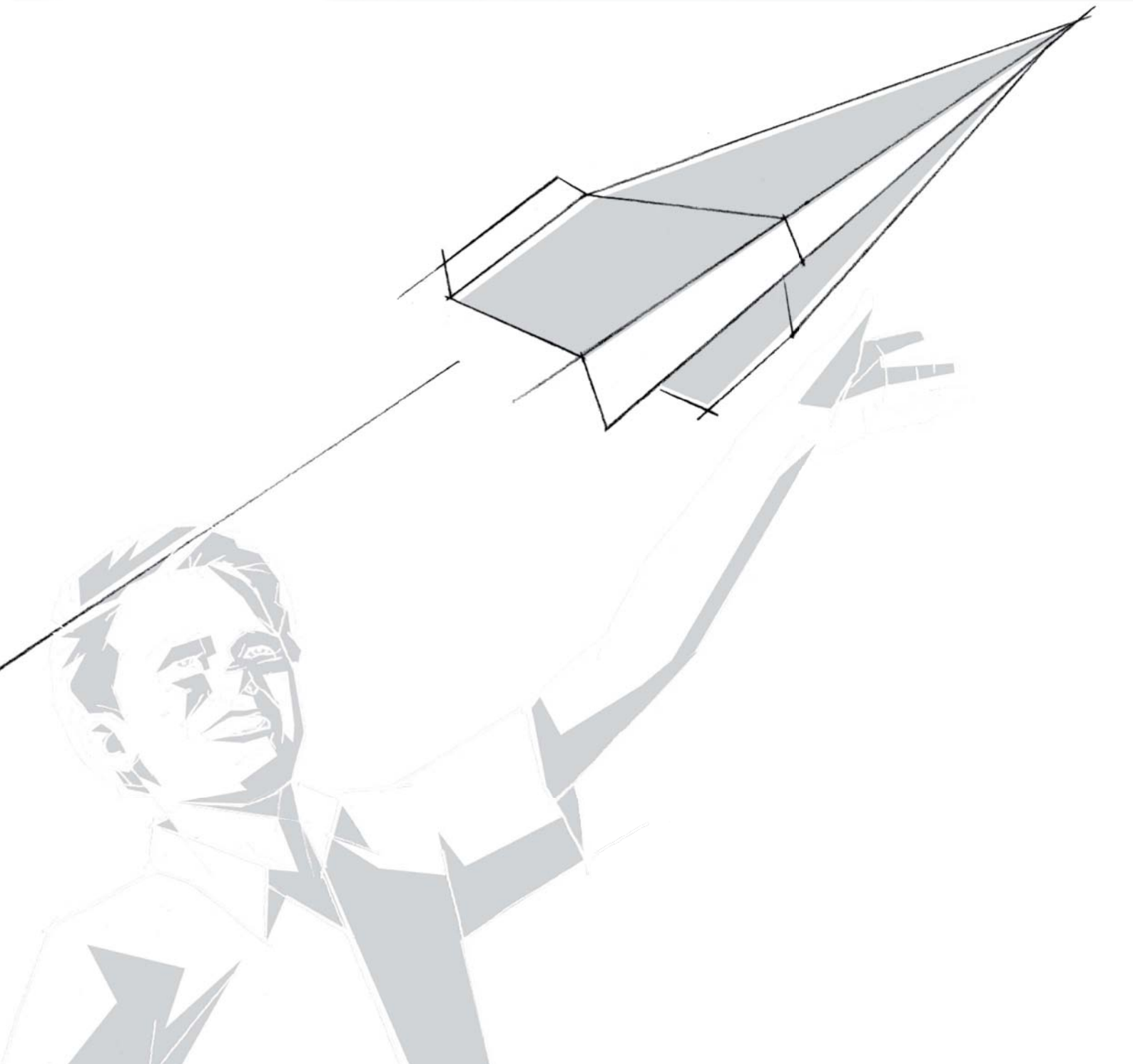
**IT Fornebu AS:**

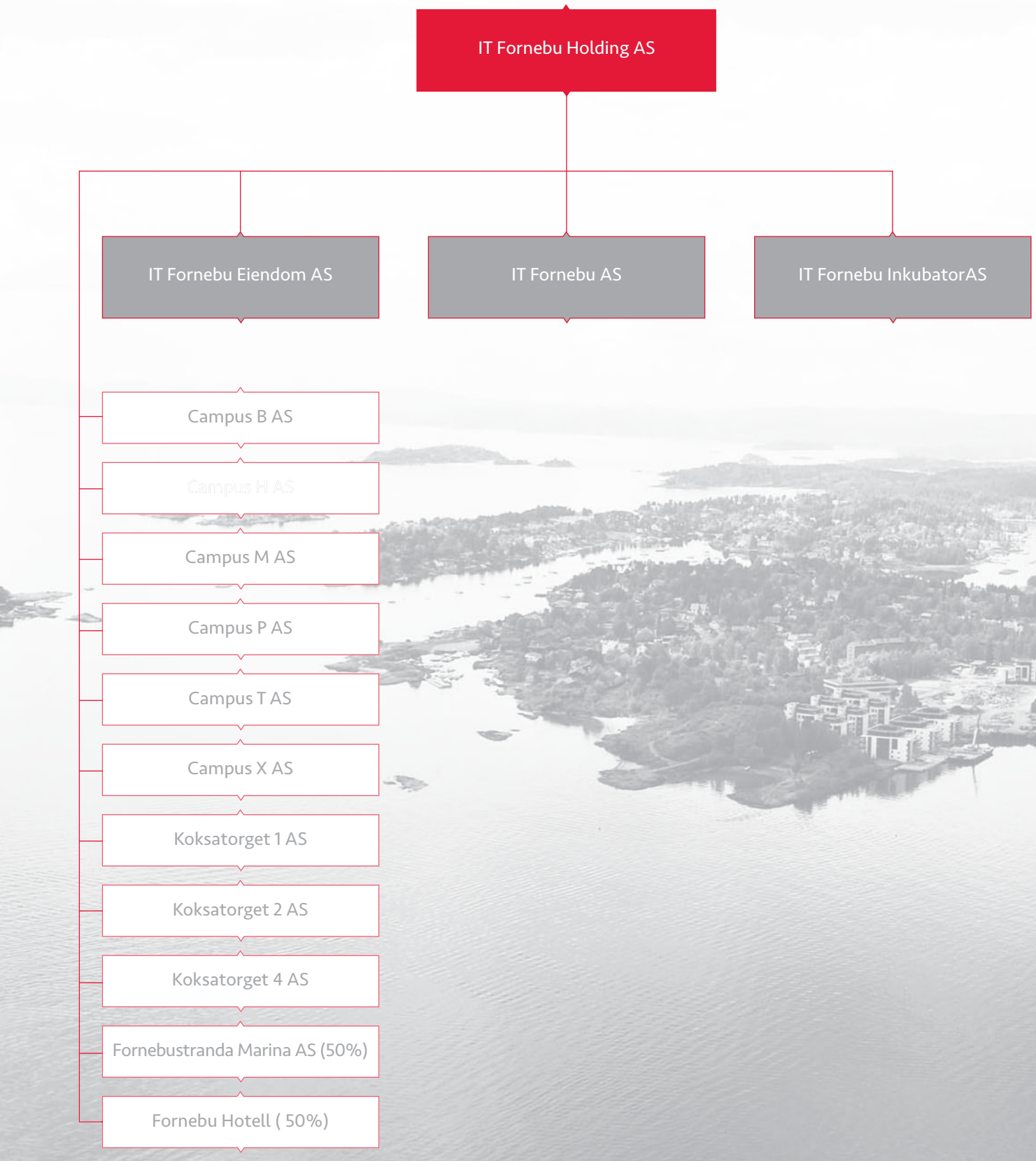
| | |
|---|---|
| IT Fornebu Holding AS | 83,1 % |
| Telenor Communication II AS | 11,5 % |
| KLP Eiendom AS | 5,4 % |

**IT Fornebu Inkubator AS:**

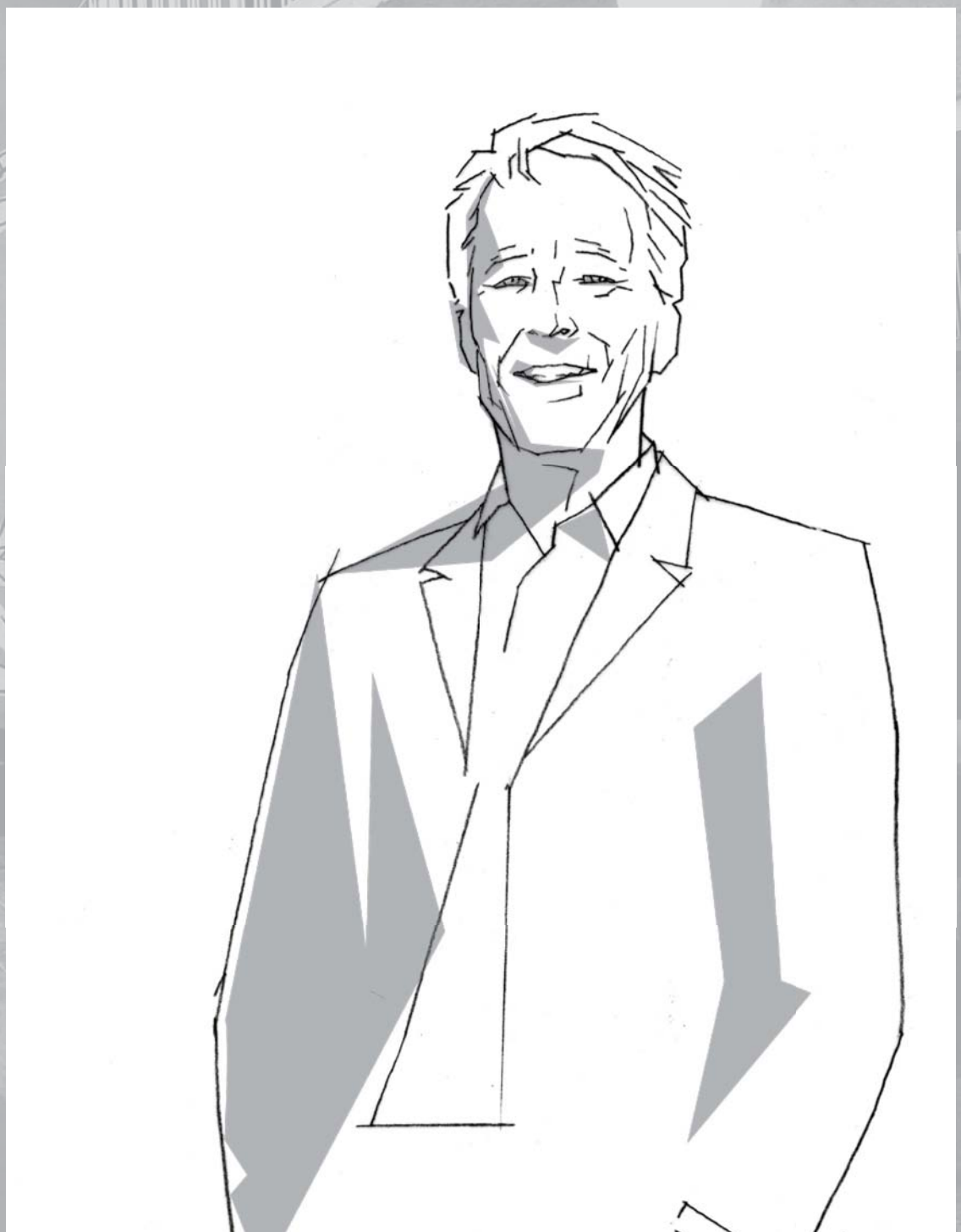
| | |
|---|---|
| IT Fornebu Holding AS | 93 % |
| Forskningsparken | 7 % |

**Etter 31.12. 2008 har**
**IT Fornebuselskapene skiftet navn:**
IT FORNEBU HOLDING AS
(samme som tidligere)
IT FORNEBU EIENDOM AS
(samme som tidligere)
IT FORNEBU VISJON AS
(tidligere IT Fornebu AS)
IT FORNEBU INVEST AS
(tidligere IT Fornebu Inkubator)




IT Fornebu Holding AS
IT Fornebu Eiendom AS
IT Fornebu AS
IT Fornebu InkubatorAS
Campus B AS
Campus H AS
Campus M AS
Campus P AS
Campus T AS
Campus X AS
Koksatorget 1 AS
Koksatorget 2 AS
Koksatorget 4 AS
Fornebustranda Marina AS (50%)
Fornebu Hotell ( 50%)

Fra visjon mot virkelighet:
Da lysene på rullebanen på Fornebu slukket 7. oktober 1998 ble det start-skuddet for en ny epoke. Nå, 10 år etter, har Fornebu utviklet seg til å bli en fremtidsorientert ny bydel.



# FRA VISJON MOT VIRKELIGHET

Da lysene på rullebanen på Fornebu slukket 7. oktober 1998 ble det startskuddet for en ny epoke. Nå, 10 år etter, har Fornebu utviklet seg til å bli en fremtidsorientert ny bydel.

Det tidligere Terminalbygget er blitt et kunnskapsorientert senter for høyteknologisk næringsvirksomhet på nasjonalt og internasjonalt nivå. På samme sted som flypassasjerene kjøpte blader og godterier forskes det på høyt nivå. Selskapet Gamma Medica-Ideas utvikler blant annet detektorer som skal avsløre glimt av stråling fra universets yttergrenser. Elektronikken som utvikles her skal etter planen skytes opp til Den internasjonale romstasjonen om noen år. Det ombygde Terminalbygget er et funksjonelt og fleksibelt relasjonsskapende bygg som har trukket til seg en strøm av andre kunnskapsbedrifter. Her er internasjonale selskaper samlokalisert med nystartete gründervirksomheter. Store multinasjonale kunnskapsbedrifter som Abbot, Alcatel-Lucent, Sony og Symantec har valgt å etablere seg i her. Forskningsinstitusjonen Simula Research Laboratory er etablert med spesielt tilrettelagte forsknings- og undervisningslokaler.

En klar forutsetning i avtaleverket som lå til grunn for å etablere et høyteknologisk kunnskapsmiljø på Fornebu, var at realiseringen av visjonen «I et samspill mellom forskning, utdanning og næringsliv på lang sikt å skape mangfold i et fremtidsrettet kunnskapsmiljø og derigjennom øke den nasjonale nyskaping og kunnskapsbaserte næringsutvikling» skulle skje i et 15 års perspektiv.

2008 representerer et sprang i retning av å oppfylle visjonen. IT Fornebu Innovasjonssenter ble offisielt åpnet. Innovasjonssenteret er et prosjekt under visjonsselskapet IT Fornebu AS. En sentral målsetting med innovasjonssenteret er å tiltrekke seg innovative oppstartsbedrifter, investorer og forsknings- og undervisningsinstitusjoner. Ved å koble ulik kompetanse og teknologi oppstår kommersialiserbare ideer, kunnskap om nye metoder for kommersialisering og tilgang til bransjenettverk. Det ble ansatt administrerende direktør i IT Fornebu AS og selskapet ble oppbemannet med ressurser innenfor kommersialisering, nettverk og innovasjon.

Portalbygget er det første nye bygget IT Fornebu Eiendom fører opp. Bygget er på 28.000 m$^2$. I 2008 ble det inngått leiekontrakt med Hewlett-Packard og Bredbåndsalliansen som bidrar sterkt til å oppfylle visjonen om et fremtidsrettet kunnskapsmiljø på Fornebu. Portalbygget skal stå ferdig høsten 2009.

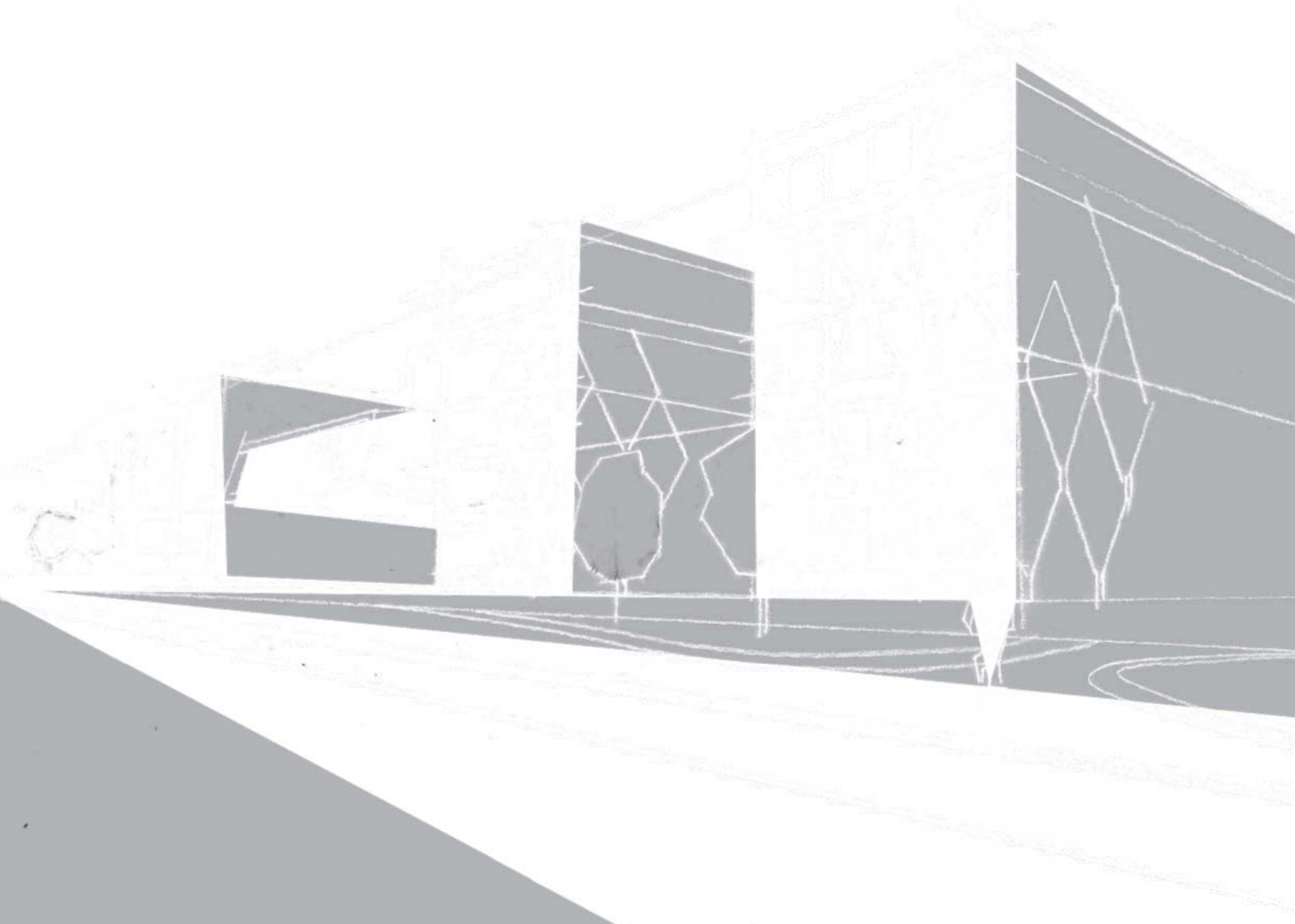
I 2008 ble det arrangert arkitektkonkurranse om hotell på Fornebustranda. Arkitektkontoret Narud Stokke Wiig vant med utkastet «Hotell Fornebu». Hotellet blir på 17.000 m$^2$ med flotte rom, konferansefasiliteter og spaanlegg som også er rettet mot lokalbefolkningen. Byggestart blir våren 2010 og beregnet ferdigstillelse er sommeren 2012.

Sammen med Scandinavian Property Development har vi gitt innspill til Bærum kommunes arbeid med reguleringsplan for strandsonen for å få fortgang i byggingen av Fornebustranda Marina. Vi har planlagt å bygge mellom 500 og 800 båtplasser i tilknytning til en flytende marina utenfor IT Fornebu og håper at kommunen vil prioritere denne saken.

StatoilHydro har inngått en avtale med IT Fornebu om en langsiktig leiekontrakt av et nytt kontor for Oslo-regionen på Fornebu. Bygningen blir en arkitektonisk perle og en fleksibel og miljøvennlig kontorbygning. Ferdigstillelse blir høsten 2012. Vi er meget godt fornøyd med å ha vunnet den krevende konkurransen om selskapets nye kontorbygg. StatoilHydro vil være et industrielt lokomotiv i visjonen om å skape et kunnskapsmiljø basert på et samspill mellom forskning, utdanning og næringsliv på Fornebu.

Selskapets arbeid gjennom 2008 har bidratt sterkt til dynamikken som oppstår i møtet mellom forskning, utdanning og næringsliv, og som over tid vil utvikle Fornebu til et komplett, moderne, levende kunnskapsmiljø med gode boligtilbud, forretninger, serveringssteder, fritids- , kultur- og servicetilbud.

**Erik Løfsnes**
Administrerende direktør



# VIRKSOMHETEN –STRATEGISK FOKUS

IT FORNEBU HOLDING AS` FORMÅL ER Å «BIDRA TIL TRANSFORMASJON AV DET TIDLIGERE FLYPLASSOMRÅDET PÅ FORNEBU TIL EN INNOVASJONSLANDSBY SOM LOKALISERER KUNNSKAPSUTVIKLING I ET MANGFOLDIG MODERNE BO- OG NÆRINGSMILJØ».

**Selskapets visjon er:**
«I et samspill mellom forskning, utdanning og næringsliv på lang sikt å skape mangfold i et fremtidsrettet kunnskapsmiljø og derigjennom øke den nasjonale nyskaping og kunnskapsbaserte næringsutvikling».

Visjonen uttrykker den målsettingen IT Fornebu Holding AS skal bidra til å realisere. For selskapet er rollen og oppgaven å legge til rette for et samspill mellom utdanning, forskning og næringsliv slik at kommersialisering av ny kunnskap og teknologi får de best mulige ytre forutsetninger. Visjonen sier videre at ressursene innen forskning, utdanning og næringsliv skal virke sammen. Det betyr at den kunnskapsbaserte næringsutviklingen skal ta utgangspunkt i forskning og utviklingsaktiviteter som svarer til næringslivets utfordringer og innovasjonspotensial. Det er altså næringslivets utfordringer og muligheter som er utgangspunktet for virksomheten til IT Fornebu.

**Selskapets forretningside er:**
«Erverve, eie, utvikle og drive eiendommene som inngår i bolig- og næringsområdet og besørge en helhetlig utbygging i samsvar med visjonen».

**Selskapets overordnede mål er:**
Utvikle verdipotensialet i eiendommene slik at eierne får god markedsmessig avkastning på kapitalen

- Realisere gode prosjekter med effektive driftsrutiner og markedstilpassede tjenestetilbud
- Sikre at eiendommene blir et attraktivt investeringsobjekt
- Utvise et bredt samfunnsansvar i utviklingen av området

Redskapene til å nå målet er eiendomsselskapet IT Fornebu Eiendom AS, visjonsselskapet IT Fornebu AS, og investeringsselskapet IT Fornebu Inkubator.

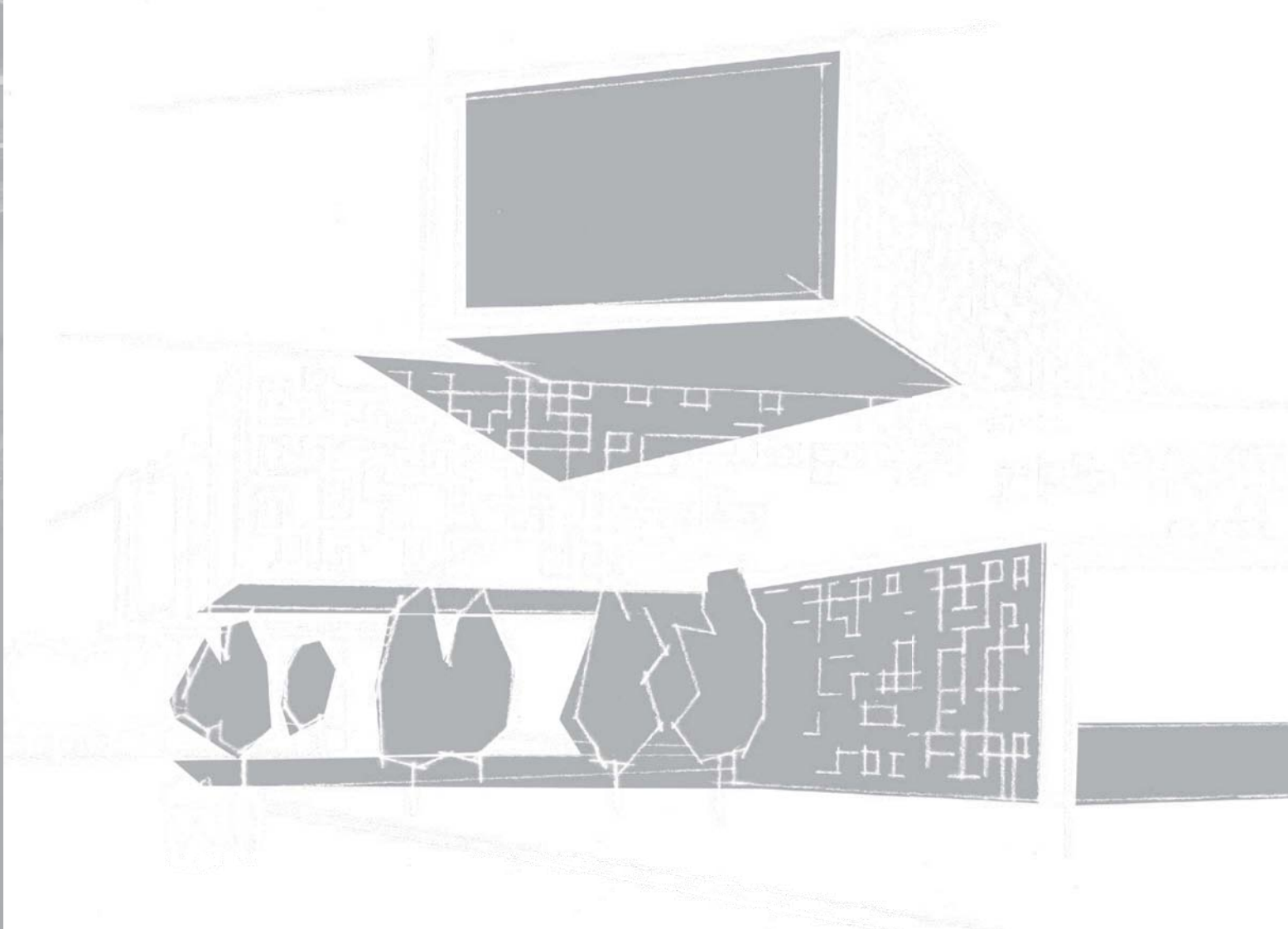
## IT FORNEBU EIENDOM AS

Med det nye Portalbygget gikk eiendomsselskapet inn i en ny fase. Dette er det første nybygget selskapet oppfører. Fire «skip» med 27.000m2 kontorareal som byr på kvalitet og fleksibilitet utover vanlig standard. Bygget har en unik bærekonstruksjon uten søyler der det blir plass til rundt 1500 arbeidsplasser plassert nøyaktig der flyene sto oppstilt på på den tidligere flyplassen. Bredbåndsalliansen og Hewlett Packard er blant de som flytter inn høsten 2009 og gir dermed et sterkt bidrag til vår visjon om å skape et fremtidsrettet kunnskapsmiljø på Fornebu.

I 2008 ble det arrangert arkitektkonkurranse om hotell på Fornebustranda. Arkitektkontoret Narud Stokke Wiig vant med utkastet «Hotell Fornebu». Hotellet blir på 17.000 m2 med flotte rom, konferansefasiliteter og spaanlegg. IT Fornebu Holding har solgt  50 prosent av eiendommen til Utstillingsplassen AS i perioden. Byggestart blir våren 2010 og beregnet ferdigstillelse er sommeren 2012.

Arbeidet med reguleringsplan for strandsonen på Fornebu pågår i Bærum kommune. IT Fornebu Eiendom har i samarbeid med Scandinavian Property Development planlagt Fornebustranda Marina med plass til mellom 500 og 800 båtplasser i tilknytning til en flytende marina utenfor IT Fornebu.

Selskapet vant i konkurranse med 40 andre



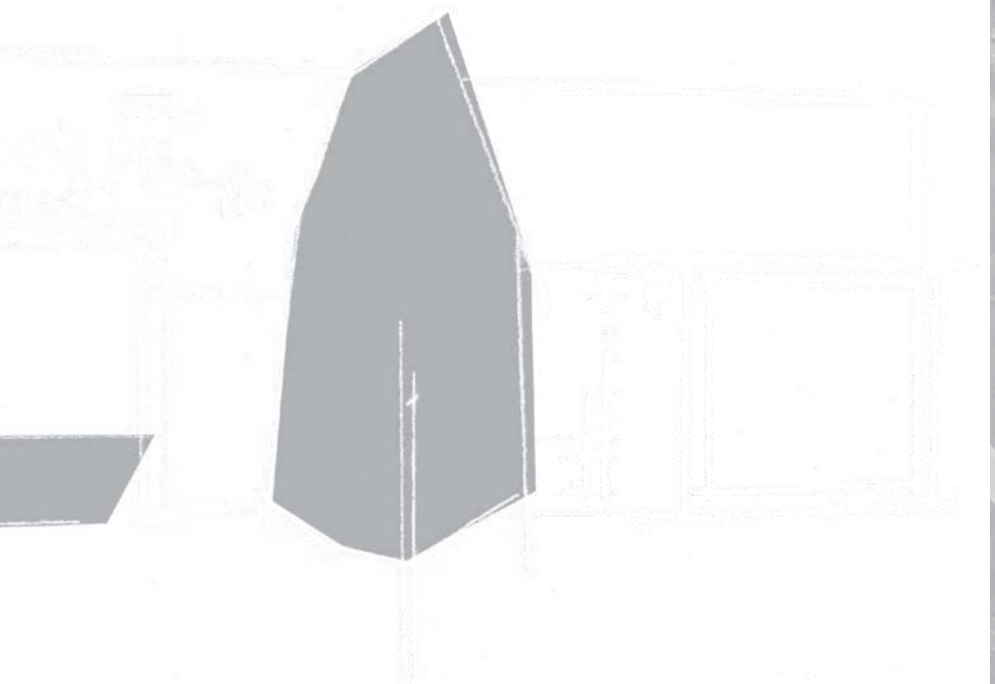
prosjektet å oppføre et nytt kontor for Oslo-regionen på Fornebu. StatoilHydro vurderte nøye de ulike alternativene opp mot ulike utvalgskriterier. Målet var å skape et fremtidsrettet kontormiljø hvor teknologiske løsninger, arkitektur og miljø skulle utgjøre det beste for dem som skal bruke bygningen. Totalkostnad, god kommunikasjon og nærhet til ansattes bosted var også viktige vurderingskriterier i prosessen.

På bakgrunn av en helhetsvurdering valgte StatoilHydro å inngå en leieavtale med IT Fornebu Holding AS om en kontrakt på en helt ny kontorbygning på Fornebu. Bygningen vil bli reist på en strandtomt ved siden av Telenors og Aker Solutions kontorbygninger.

Det er lagt stor vekt på miljøvennlige løsninger i planleggingen av den nye kontorbygningen. Bygningen vil ha lavt energiforbruk og det blir tatt i bruk fjernvarme og fjernkjøling. Det skal også opparbeides park og grøntanlegg knyttet til bygningen.

Kontorbygningen på Fornebu har fått konseptnavnet «Fem elementer» og består av fem fløyer satt sammen i stjerneform. Det er lagt stor vekt på arkitektur og miljø ved prosjekteringen av bygningen. Bygningen er også svært fleksibel med hensyn til ulike arbeidsformer, og i forhold til eventuell utvidelse eller reduksjon i antall kontorplasser. Den interne samhandlingen i bygningen er også sterkt vektlagt.

Bygningen blir en moderne, fleksibel og miljøvennlig kontorbygning, og skal stå ferdig høsten 2012.



## IT FORNEBU AS

IT Fornebu AS (ITF) er et kommersielt innovasjonsselskap. Ved bruk av egen og ekstern kompetanse skaper det verdier gjennom innovasjon og næringsutvikling. Resultater skapes ved utvikling av bransjefokuserte nettverk, kommersielt nyskapingsarbeid og utvikling av nye, innovative konsepter og innovasjonsselskaper. ITF skal bidra til å realisere holdingselskapets visjon. Selskapet skal også bidra til å styrke eiendomsselskapenes og leietakerne på Fornebus konkurransekraft.

ITFs markedsgrunnlag bygger på kunnskap, erfaring og erkjennelse av at det er et stort og uforløst potensial for kunnskapsbasert innovasjon og næringsutvikling hos leietakerne og andre aktører på Fornebu, i Oslo-regionen, i andre norske regioner og i internasjonale miljøer.

**Satsingsområder**

ITF har identifisert fem bransjer/teknologiområder der det er stort potensial for markedsdrevet, kunnskapsbasert innovasjon og næringsutvikling:

- Telekommunikasjon, Internett og Media (TIM)
- Energi
- Cleantech – med fokus på energieffektivitet og miljø
- Medisinsk utstyr og bioteknologi
- Tjenester og opplevelser

**Forretningsområder**

IT Fornebu skaper innovasjon og næringsutvikling med utgangspunkt i selskapets tre virksomhetsområder:

- Kommersialisering
- Nettverk
- Rådgivning

KOMMERSIALISERING

Forretningsområdet Kommersialisering vurderer, verifiserer, utvikler, kommersialiserer og realiserer innovasjonsideer fra forskning og næringsliv. Området gir managementstøtte til tidligfaseselskaper, har kunnskap om teknologi, produkter, marked, nasjonale og internasjonale virkemidler og finansieringsordninger. ITFs styrke i dette arbeidet ligger i kunnskap om de ulike teknologi- og markedsområders drivkrefter og verdikjeder, aktørenes roller, prosesser og finansieringsmuligheter om veien fra idé til forretning og salg og i et klart markedsdrevet fokus. Kunnskap om beskyttelse og forvaltning av Immaterielle rettigheter (IPR) inngår også i virksomhetsområdet.

NETTVERK

Forretningsområdet Nettverk etablerer og utvikler arenaer/møteplasser og regionale, nasjonale og internasjonale kommersielle bransje- og fagfokuserte nettverk og allianser. Området har kompetanse og ressurser innen relasjonsbygging, forretningsutvikling, prosess- og prosjektledelse, finansiering og drift av nettverk og evner å se potensial for utvikling av ny teknologi og kommersialisering.

ITFs Nettverksvirksomhet har et sterkt fokus på kunnskapsutveksling og samhandlingsaktiviteter mellom nettverksmedlemmene som er forankret i medlemmenes behov for innovasjon, forretningsutvikling og markedstilgang. Forretningsområdet har konkrete innovasjonsprosjekter, verdiutvikling, ekspansjon og diversifisering hos medlemsbedriftene som mål. Dessuten å identifisere nye områder og prosjekter med potensial for innovasjon.

RÅDGIVNING

Forretningsområdet Rådgivning analyserer potensial for kunnskapsbasert innovasjon og næringsutvikling, gjerne i skjæringsfeltet mellom forskning/utvikling/teknologi og marked/etablert næringsliv. Basert på dette utvikler vi konsepter for og etablerer innholds- og innovasjonsselskaper. Området har kompetanse på forsknings-, innovasjons-, kommersialiserings- og nettverksaktører nasjonalt og internasjonalt i tillegg til kompetanse på konsept- og forretningsutvikling og prosjekt/prosessledelse. Virksomhetsområdet analyserer virksomheter, setter satsinger inn i strategiske sammenhenger og samhandler med eksterne partnere.

Ny strategi for ITF ble vedtatt i juni 2008, og oppbemanning av organisasjonen er gjort som en konsekvens av dette. Det ble i løpet av året inngått forpliktende ansettelsesavtaler med fire personer. Adm.dir. tiltro 1. oktober, og resten av lederteamet startet ved nyåret 2009.

Prosjektet «Fornebu Inkubator» ble avsluttet, samarbeidsavtalen med Forskningsparken AS ble sagt opp og inkubatorarbeidet er lagt inn under forretningsområdet kommersialisering. Inkubatoren vurderte i 2008 over 20 cases, hvorav det ved årsavslutning var tre cases som ble vurdert som aktuelle for preinkubatorfasen. Inkubatorsatsingen er finansiert av SIVA og ITFH.

ITF har utviklet konsepter for innovasjons-/innholdselskap, deriblant vedrørende et senter for medisinsk innovasjon (SMIA) på Ullevål, og et opplevelses-/vitensenter på Fornebu.

ITF overtok styrelederjobben i leietakerforeningen IT Fornebu Technoport på årsmøtet.

ITF er prosjekteier for TIM-nettverk (Telekom, Internett, Media) finansiert av VRI-midler (NFR og Akershus FK). Eksterne aktører ble engasjert inn i prosjektlederrollen.

## IT FORNEBU INKUBATOR AS

IT Fornebu Inkubator (ITFI) skal bidra til å realisere et attraktivt miljø for kunnskapsbaserte (high-tech) virksomheter gjennom investeringer i kvalifiserte og attraktive oppstarts- og vekstselskaper i tråd med konsernets satsingsområder. Selskapet skal utøve et aktivt eierskap ved å følge opp og videreutvikle selskaper i en tidlig fase. IT Fornebu Inkubator bidrar også med styreressurser og tilgang på et stort kontaktnettverk.
Investeringer

Ved inngangen til 2008 hadde ITFI en eierpost i selskapet Online Services AS på 6%. Eierandelen er opprettholdt i 2008 gjennom deltakelse i emisjon i juni og fortrinnsemisjon i september

Ved inngangen til 2008 hadde ITFI en eierpost i selskapet M_Solution AS på 20 prosent ITFI deltok i emisjon i juni 2008 og i emisjon i desember 2008. ITFI hadde ved utgangen av 2008 en eierandel på 19 prosent i selskapet.

Samtlige aksjer i Ansur Technologies AS og Ansur Proxima AS ble solgt i 2008. Samtlige aksjer i Verisat AS ble solgt til gründer i 2008. Samtlige aksjer i Liberator AS ble solgt den 2008.

Det ble i november 2008 inngått avtale om salg av samtlige aksjer i selskapet mTouch Holding AS, samt opsjon for tilbakekjøp av deler av aksjene.

## VERDIER OG SAMFUNNSANSVAR

IT Fornebu Holdings verdier bygger på ideen om like muligheter for alle, omtanke for miljøet og et samfunnssyn som legger vekt på ærlighet og ansvarlighet.

IT Fornebu Holdings rammeverk for verdier og prinsipper skal sikre at lover og regler blir ivaretatt i alle prosesser. Disse verdiene og prinsippene gjelder for alle som opptrer på vegne av selskapet. Selskapets etiske retningslinjer beskriver måten vi behandler alle våre interessenter på og adferden vi forventer av medarbeiderne våre.

Retningslinjene skal gi veiledning og støtte til selskapet og medarbeiderne i beslutninger og oppgaveløsning.

Alle som opptrer på vegne av ITFH skal gjøre det i tråd med de etiske retningslinjene. Korrupsjon, bestikkelser og urettmessige tiltak for å hindre konkurranse ødelegger markedsbalansen og hindrer økonomisk, sosial og demokratisk vekst og utvikling. Åpenhet sikrer en sunn utvikling.

ITFH er kun involvert i forretningsaktiviteter som er i overensstemmelse med lover, regler, inngåtte avtaler, internasjonale konvensjoner og vår egen standard for forretningsetikk. Selskapet stiller tilsvarende krav overfor samarbeidspartnere. De etiske retningslinjer skal være en del av avtaledokumenter med våre leverandører. Avvik mot de etiske retningslinjer skal rapporteres til ITFH umiddelbart.

Policy for samfunnsansvarlige innkjøp fastsetter overordnede prinsipper og ansvar for innkjøpsvirksomheten i IT Fornebu Holding.

Innkjøpsvirksomheten i ITFH skal bidra til lønnsomhet, kvalitet, utvikling og verdiskapning for selskapet ved å sikre brukerne en forutsigbar leveranse av varer og tjenester til markedets beste betingelser.

IT Fornebu Holdings samfunnsansvar skal være tydelig både i innkjøpsprosessen og i de varer og tjenester som kjøpes. Dette innebærer at miljøhensyn skal ivaretas både i produksjon og i det ferdige produktet og at grunnleggende arbeidstakerrettigheter skal respekteres av leverandørleddene til selskapet.

Innkjøpene skal gjennomføres i henhold til gjeldende lover, forskrifter og interne retningslinjer. Det skal være konkurranse om leveransene og alle tilbydere skal likebehandles.
IT Fornebu Holding skal i egen og i underleverandørers virksomhet påse at det er gode arbeidsforhold:

- ITFH er mot all form for diskriminering
- Selskapet legger til grunn prinsippet om lik lønn for likt arbeid. ITFH er for allmenngjøring av tariffavtaler.
- Gode fysiske arbeidsforhold

IT Fornebu Holdings verdier bygger på ideen om like muligheter for alle, omtanke for miljøet og et samfunnssyn som legger vekt på ærlighet og ansvarlighet.

## KUNDER

IT Fornebu Holding ønsker å ha fornøyde kunder. Fornøyde og lojale kunder er den beste garantien for at selskapet skal kunne gjøre den jobben den er satt til å gjøre. Kjernen i en god kunderelasjon er aktiv dialog der kunden blir møtt med profesjonalitet, lydhørhet og serviceinnstilling. Det medfører store krav til egen organisasjon for å kunne tilfredsstille kundebehovene. Derfor ble det for første gang i 2008 gjennomført en spørreundersøkelse blant leietakerne i Terminalbygget for å kunne gjennomføre nødvendige forbedringer.

Generelt var tilbakemeldingene positive. Gjennomsnittlig score var 4,53 på en skala fra 1 – 6 på spørsmålet om hvor fornøyd man er med leieforholdet totalt sett. Kundeundersøkelser skal gjennomføres årlig.

## YTRE MILJØ

Det er lagt stor vekt på at Fornebu skal være et miljøvennlig område oppvarmet med fjernvarme fra sjøen. Store grøntarealer er tatt vare på. Grøntstrukturen på Fornebu omfatter strandområdene med store naturvern- og friluftsområder og badeplass på Storøyodden. Den 200 mål store sentralparken er på størrelse med slottsparken. Her er det grøntkorridorer ut til kystlinjene med egne vernede områder og buffersoner for fuglereservater.

En eiendom påvirker miljøet i hele livssyklusen, fra bygging til forvaltning og til slutt ved riving. IT Fornebu Holding ønsker at eiendommene skal bidra til en bærekraftig utvikling innenfor de økonomiske rammevilkårene. Miljøarbeidet i ITFH fokuserer de viktigste utfordringene:

- Energiforbruk
- Inneklima
- Avfall og renovasjon
- Miljøgiftige stoffer
- Arealeffektivitet
- Transport

## ANTALL ANSATTE

Ved utgangen av 2008 var det totalt 14 ansatte i konsernet IT Fornebu Holding. Det var en økning på 62,5 prosent i forhold til 2007.

## TURNOVER OG SYKEFRAVÆR

Turnover for 2008 var på 7,7 prosent. Sykefraværet var på 0,4 prosent av total arbeidstid. Dette er en reduksjon av sykefraværet på 56 prosent i forhold til året før.

## LIKESTILLING

Andelen kvinner i selskapet var 38,5 prosent i 2008. Dette er 54 prosent flere kvinner enn i 2007.

# STYRETS ÅRSBERETNING
# IT FORNEBU HOLDING AS

**Virksomhetens art og tilholdssted**
IT Fornebu Holding AS (ITFH) ble stiftet i november 2006 ved at alle aksjonærene i IT Fornebu Eiendom AS la inn sine aksjer i selskapet som tinginnskudd. Selskapets formål er å bidra til transformasjon av det tidligere flyplassområdet på Fornebu til en innovasjonslandsby som lokaliserer kunnskapsutvikling i et mangfoldig moderne bo- og næringsmiljø. ITFH arbeider etter visjonen: «I et samspill mellom forskning, utdanning og næringsliv, på lang sikt å skape mangfold i et fremtidsrettet kunnskapsmiljø og derigjennom øke den nasjonale nyskaping og kunnskapsbaserte næringsutvikling».

ITFH er lokalisert på Fornebu i Bærum.

Selskapet er eneeier i IT Fornebu Eiendom AS og majoritetseier i IT Fornebu AS (83 %) og IT Fornebu Inkubator AS (93 %).

**Aksjonærforhold**

| | |
|---|---|
| SIVA Eiendom Holding AS | 32,60 % |
| Ganger Rolf ASA | 6,31 % |
| Bonheur ASA | 6,31 % |
| Selvaag Gruppen AS | 12,59 % |
| Sektor Eiendomspartner AS | 12,51 % |
| DnB NOR Bank ASA | 12,59 % |
| Umoe Industri AS | 4,51 % |
| Linstow AS | 12,55 % |
| A.Wilhelmsen Capital AS | 0,04 % |

**Fortsatt drift**
I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er tilstede. Til grunn for antagelsen ligger budsjett for år 2009 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

**Regnskap og finansiering**
Resultatregnskap og balanse med noter gir etter styrets mening den nødvendige informasjon om selskapets drift i 2008, og selskapets stilling ved årets utgang. Konsernets resultat var 26,8 mill kr i 2008. Konsernets kontantstrøm fra driften var 20,2 millioner kroner i 2008.

Etter styrets oppfatning er konsernets finansielle stilling tilfredsstillende. Konsernets egenkapital er på 717,9 millioner kroner pr. 31.12.2008

Selskapets utvikling følger de langsiktige planer som er lagt. Det er i årsregnskapet forutsatt fortsatt drift.

Verken styremedlemmer, administrerende direktør eller revisor har personlig aksjer i selskapet

**Årsresultat og disponeringer**
ITFH AS hadde i 2008 et overskudd på 16,3 millioner kroner. Styret foreslår at overskuddet i sin helhet avsettes annen egenkapital. Styret foreslår videre at 16,0 millioner kroner avgis i konsernbidrag uten skattemessig virkning til Campus T AS.

Selskapets egenkapital pr 31.12.08 var på 724,2 millioner kroner. Selskapet har 16,4 millioner kroner i fri egenkapital pr. 31.12.2008.

**Arbeidsmiljø og personale**
Sykefraværet i konsernet utgjorde 0,4% av totalt arbeidstid. Det har ikke forekommet eller blitt rapportert arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året som har resultert i materielle skader eller personskader av betydning.

**Likestilling**
Konsernet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Av konsernets totalt 14 ansatte ved utgangen av året, var fem kvinner. Det er en økning fra året før. Administrerende direktør i IT Fornebu AS er kvinne. Det er ingen kvinner i styret for selskapet.

**Miljørapportering**
Selskapet har utarbeidet og følger egen

miljøplan i arbeidet med regulering, planlegging, bygging og drift. Selskapets plan tar utgangspunkt i Bærum kommunes Miljøoppfølgingsprogram for Fornebu, og angir tematiske delmål og operative tiltak for å oppfylle Miljøoppfølgingsprogrammet.

I 2008 var forbruket av energi 22,9 GWh, hvorav 8,6 GWh er fjernvarme/-kjøling.

**Fremtidig utvikling**

Styret anser at de primære oppgavene i 2009 vil være igangsetting, fullføring og utleie av nye næringsarealer i tillegg til å sette IT Fornebu AS´strategi videre ut i live.

Dessuten planlegges det med å få ferdig regulert hotell og båthavn i løpet av året. Selskapets samfunnsansvar og virksomhetsstyring vil bli fokusert i 2009.

Bærum, 29. april 2009

Tormod Hermansen
styreleder

Harald Kjelstad

Harald Andresen

Per Bomann-Larsen

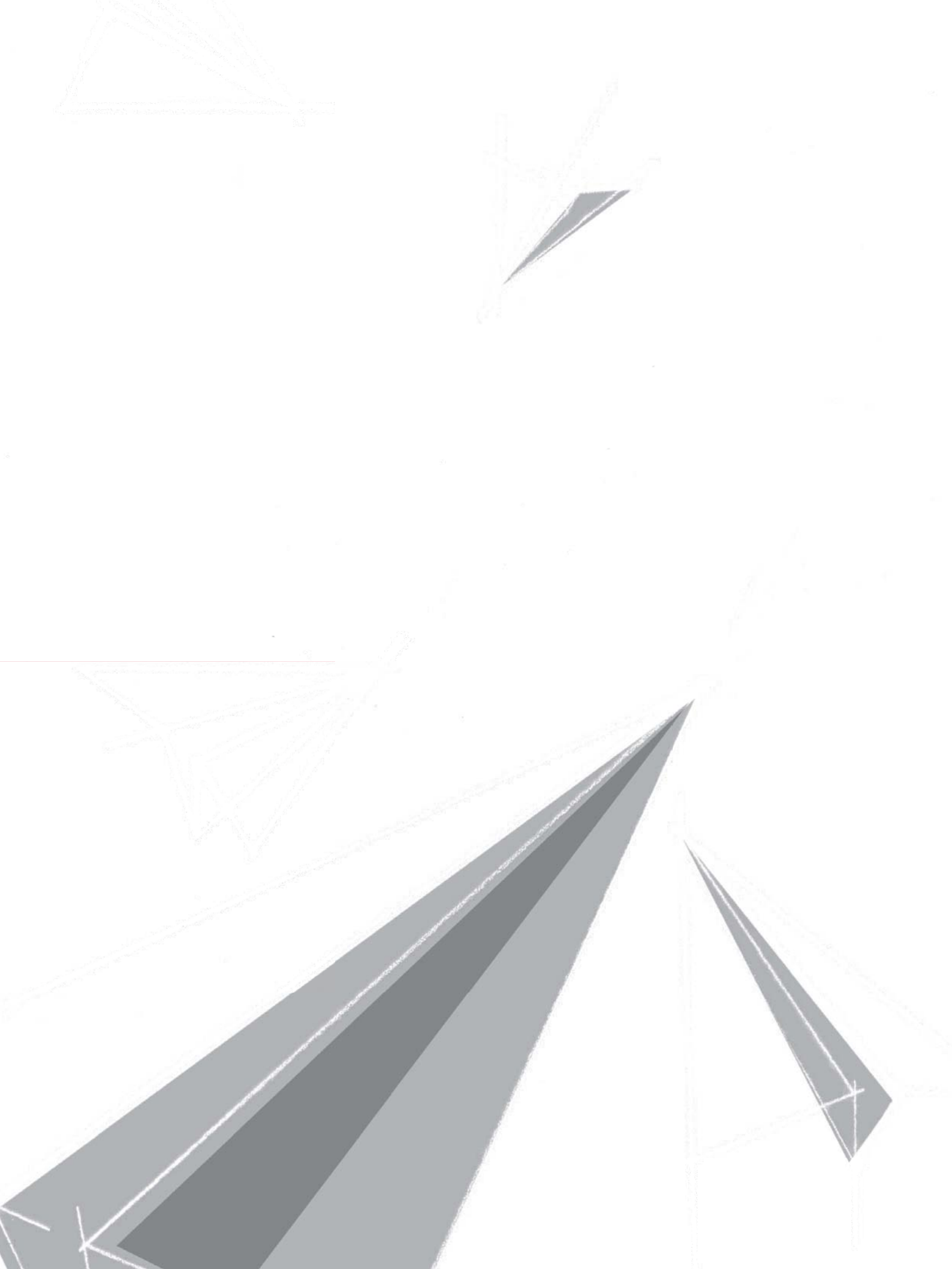
Egil Svoren

Per-Håvard Lindqvist

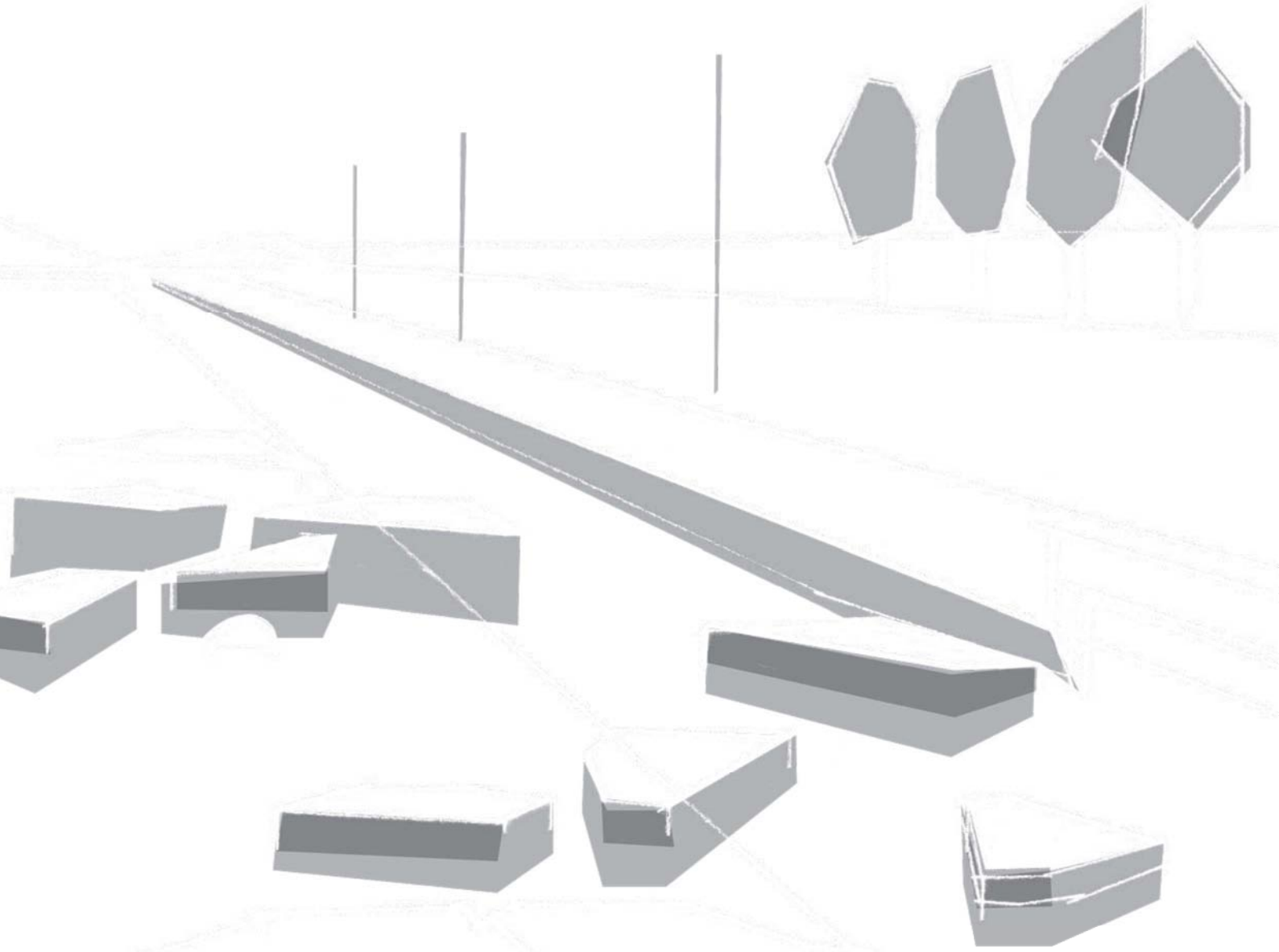
Morten Frogner

Endre Grønnestad

Erik Løfsnes
adm. dir.



# KONSERNREGNSKAP



# RESULTATREGNSKAP

| alle tall i hele tusen | | MORSELSKAP | | KONSERN | |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER** | **NOTE** | **2008** | **2007** | **2008** | **2007** |
| Driftsinntekter | 1 | 0 | 0 | 106 168 | 84 640 |
| Sum driftsinntekter | | 0 | 0 | 106 168 | 84 640 |
| | | | | | |
| Lønnskostnad | 1/2/8 | 114 | 0 | 11 088 | 10 035 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1/4 | 0 | 0 | 27 040 | 29 028 |
| Annen driftskostnad | 2 | 1 128 | 29 | 45 782 | 47 271 |
| Sum driftskostnader | | 1 242 | 29 | 83 910 | 86 334 |
| | | | | | |
| Driftsresultat | | -1 242 | -29 | 22 258 | -1 694 |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER** | | | | | |
| Resultatandel fra tilknyttede selskaper | | -44 | 180 | 0 | 3 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 25 173 | 0 | 0 | 0 |
| Annen finansinntekt | | 17 814 | 0 | 31 073 | 5 219 |
| Rentekostnad fra foretak i samme konsern | | -1 339 | 0 | 0 | 0 |
| Nedskrivning finansielle aktiva | | 0 | 0 | -1 701 | -250 |
| Annen finanskostnad | | -24 106 | 0 | -24 789 | -19 999 |
| Netto finansresultat | | 17 498 | 180 | 4 583 | -15 027 |
| | | | | | |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 16 256 | 151 | 26 841 | -16 721 |
| | | | | | |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 1/13 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ordinært resultat | | 16 256 | 151 | 26 841 | -16 721 |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **16 256** | **151** | **26 841** | **-16 721** |
| | | | | | |
| Avgitt konsernbidrag | | 16 000 | 0 | 0 | 0 |

# BALANSE PR 31. DESEMBER

| alle tall i hele tusen | | MORSELSKAP | | KONSERN | |
|---|---|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | **NOTE** | **2008** | **2007** | **2008** | **2007** |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 0 | 0 | 1 065 584 | 1 008 928 |
| Anlegg under utførelse | | 0 | 0 | 413 981 | 104 580 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 0 | 0 | 1 417 | 856 |
| Sum varige driftsmidler | 1/4 | 0 | 0 | 1 480 982 | 1 114 364 |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | | | |
| Investeringer i datterselskaper | 1/5 | 720 943 | 708 879 | 0 | 0 |
| Investeringer i tilknyttede selskaper | 1/5 | 11 250 | 0 | 11 753 | 503 |
| Lån til foretak i samme konsern/tilknyttede selskaper | | 425 000 | 0 | 473 | 0 |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 0 | 0 | 5 846 | 6 742 |
| Andre langsiktige fordringer | 1/9 | 29 | 29 | 18 919 | 18 617 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 1 157 222 | 708 908 | 36 991 | 25 862 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **1 157 222** | **708 908** | **1 517 973** | **1 140 226** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | | | |
| **Fordringer** | | | | | |
| Kundefordringer | 1 | 0 | 0 | 26 759 | 25 840 |
| Andre fordringer | 1 | 9 342 | 5 | 15 404 | 4 700 |
| Sum fordringer | | 9 342 | 5 | 42 163 | 30 540 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 10 | 32 390 | 132 | 131 559 | 69 289 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **41 732** | **137** | **173 722** | **99 829** |
| **SUM EIENDELER** | | **1 198 954** | **709 045** | **1 691 695** | **1 240 055** |

# BALANSE PR 31. DESEMBER

| alle tall i hele tusen | | MORSELSKAP | | KONSERN | |
|---|---|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | **NOTE** | **2008** | **2007** | **2008** | **2007** |
| **EGENKAPITAL** | | | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | | | |
| Selskapskapital (11.575.090 aksjer á kr.55,-) | 6 | 639 879 | 636 630 | 639 879 | 636 630 |
| Overkursfond | | 67 920 | 67 920 | 67 920 | 67 920 |
| Ikke registrert innskutt kapital | | 0 | 3 249 | 0 | 3 249 |
| Sum innskutt egenkapital | | 707 799 | 707 799 | 707 799 | 707 799 |
| **Opptjent egenkapital** | | | | | |
| Konsernets fond | | 0 | 0 | 7 188 | -19 428 |
| Annen egenkapital | | 16 407 | 151 | 0 | 0 |
| Sum opptjent egenkapital | | 16 407 | 151 | 7 188 | -19 428 |
| Minoritetens andel | | | | 2 930 | 2 706 |
| **SUM EGENKAPITAL** | 7 | 724 206 | 707 950 | 717 917 | 691 077 |
| **GJELD** | | | | | |
| **Avsetninger for forpliktelser** | | | | | |
| Pensjonsforpliktelser | 1/8 | 0 | 0 | 880 | 0 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 | 880 | 0 |
| **Langsiktig gjeld** | | | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 11/12 | 425 000 | 0 | 815 741 | 455 098 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 425 000 | 0 | 815 741 | 455 098 |
| **Kortsiktig gjeld** | | | | | |
| Leverandørgjeld | | 3 409 | 23 | 50 152 | 16 591 |
| Skyldige offentlige avgifter | 10 | 0 | 0 | 4 789 | 4 035 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 46 339 | 1 072 | 102 215 | 73 253 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 49 748 | 1 095 | 157 156 | 93 879 |
| **SUM GJELD** | | 474 748 | 1 095 | 973 777 | 548 977 |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **1 198 954** | **709 045** | **1 691 695** | **1 240 055** |

Sted, Fornebu 29. april 2009

Tormod Hermansen
*Styrets leder*

Harald Andresen
*Styremedlem*

Harald Kjelstad
*Styremedlem*

Egil Svoren
*Styremedlem*

Morten Frogner
*Styremedlem*

Per Bomann-Larsen
*Styremedlem*

Endre Grønnestad
*Styremedlem*

Per-Håvard Linqvist
*Styremedlem*

Erik Knutssøn Løfsnes
*Daglig leder*

# KONTANTSTRØMOPPSTILLING

| alle tall i hele tusen | MORSELSKAP | | KONSERN | |
|---|---|---|---|---|
| **KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER** | **2008** | **2007** | **2008** | **2007** |
| Resultat før skattekostnad | 16 256 | 151 | 26 841 | -16 721 |
| Ordinære avskrivninger | 0 | 0 | 27 040 | 29 028 |
| Tap/gevinst ved salg av aksjer | -17 497 | 0 | -17 497 | 0 |
| Ned-/oppskrivning finansielle anleggsmidler | -15 956 | -180 | 1 752 | -3 |
| Endring i kundefordringer | 0 | 0 | 499 | 4 691 |
| Endring i leverandørgjeld | 3 386 | 23 | 33 559 | -40 694 |
| Forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger | 0 | 0 | 880 | 0 |
| Endring i andre tidsavgrensningsposter | 5 218 | -134 | -52 868 | 31 411 |
| **Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter** | -8 593 | -140 | 20 206 | 7 712 |
| **KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER** | | | | |
| Innbetaling ved salg av varige driftsmidler | 0 | 0 | 370 | 3 066 |
| Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler | 0 | 0 | -323 868 | -161 271 |
| Innbetalinger ved salg av aksjer/andeler i andre foretak | 28 747 | 0 | 28 747 | 0 |
| Utbetalinger ved kjøp av aksjer/andeler i andre foretak | -18 607 | -8 308 | -23 356 | -1 738 |
| Innbetalinger ved nedbetaling utlån | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utbetalinger ved nye utlån | -425 000 | 0 | -473 | 0 |
| **Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter** | -414 860 | -8 308 | -318 580 | -159 943 |
| **KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER** | | | | |
| Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld | 425 000 | 0 | 360 644 | 100 098 |
| Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld | 55 479 | 1 072 | 0 | 0 |
| Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld | -24 768 | 0 | 0 | 0 |
| Utbetaling ved nedbetaling av kortsiktig gjeld | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Innbetaling ved økning av egenkapitalen | 0 | 7 508 | 0 | 7 408 |
| **Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter** | 455 711 | 8 580 | 360 644 | 107 506 |
| Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter | 32 258 | 132 | 62 270 | -44 725 |
| **BEHOLDNING AV KONTANTER OG KONTANTEKVIVALENTER 01.01.** | **132** | **0** | **69 289** | **114 014** |
| **BEHOLDNING AV KONTANTER OG KONTANTEKVIVALENTER 31.12.** | **32 390** | **132** | **131 559** | **69 289** |

# NOTER

## NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

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

**Konsolideringsprinsipper**
Konsernregnskapet omfatter IT Fornebu Holding AS (ITFH) med datterselskap ( se note 5) hvor ITFH har bestemmende innflytelse som følge av juridisk og faktisk kontroll. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede regnskapsprinsipper for like transaksjoner i alle selskaper som inngår i konsernregnskapet. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert.

Kostprisen på aksjer i datterselskaper er eliminert mot egenkapitalen på etablerings-/kjøpstidspunktet. Investeringer i selskaper hvor konsernet har betydelig innflytelse (tilknyttede selskaper) behandles tilsvarende etter kostprismetoden i konsernet, men er regnskapsført etter egenkapitalmetoden i selskapsregnskapet. Betydelig innflytelse foreligger når konsernet eier fra 20 til 50 prosent av den stemmeberettigede kapitalen.

**Inntekter**
Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

**Fordringer**
Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

**Klassifisering**
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Øvrige eiendeler klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer og gjeld knyttet til tjenestekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler eller kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld klassifiseres som kortsiktig dersom den er av kortsiktig art (normalt med forfall innen ett år).

**Pensjoner**
Konsernet har en ytelsesbasert pensjonsordning som er dekket i livsforsikringsselskap. Ordningen gir rett til definerte fremtidige ytelser. Ved beregning av pensjonskostnaden benyttes en lineær opptjeningsprofil basert på forventet sluttlønn. Planendringer amortiseres over forventet gjenværende opptjeningstid. Det samme gjelder estimatavvik i den grad de overstiger 10% av den største av pensjonsforpliktelser og pensjonsmidler. Administrerende direktør for konsernet har en tilleggspensjon utover den generelle ordningen.

**Kostnader**
Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

**Skatt**
Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 28% på grunnlag av de midlertidige forskjellene som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel oppføres ikke i balansen.

**Kontantstrømanalyse**
Kontantstrømanalyse er utarbeidet etter den indirekte metode.

Alle tall er oppgitt i hele 1000, hvis ikke annet er oppgitt særskilt.

## NOTE 2 LØNN OG ANDRE GODTGJØRELSER

| **Lønnskostnader** | **2008** | **2007** |
|---|---|---|
| Lønn | 7 479 | 9 914 |
| Tilbakeført avs. sluttoppgjør | 0 | -4 703 |
| Arbeidsgiveravgift | 1 625 | 1 817 |
| Pensjonskostnader | 1 053 | 1 423 |
| Andre lønnsrelaterte ytelser | 931 | 1 584 |
| **SUM** | **11 088** | **10 035** |

Konsernet har sysselsatt 10,5 årsverk.

**YTELSER/GODTGJØRELSER TIL DAGLIG LEDER, STYRET OG REVISOR**

**Ytelser til ledende personer**

| (i hele tusen) | Daglig leder | Styre |
|---|---|---|
| Lønn | 1 526 084 | 0 |
| Annen godtgjørelse | 135 564 | 382 500 |
| **SUM** | **1 661 648** | **382 500** |

Daglig leder har rett til å fratre med 66% lønn fra fylte 65 år. Fra fylte 62 år har han rett til redusert arbeidsplikt med redusert lønn.

**Revisor**

Godtgjørelse til revisor for lovpålagt revisjon utgjør kr 237 788 (eks. mva) i 2008.
Godtgjørelse for andre tjenester utgjør kr 18 000 (eks. mva).

## NOTE 3 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

Konsernets forhold til nærstående parter i styret og til daglig leder fremgår av note 2 (lønn og andre godtgjørelser).
Andre mellomværende med nærstående parter foreligger ikke.

## NOTE 4 VARIGE DRIFTSMIDLER (GJELDER KUN KONSERN)

| | Tomter | Anlegg under utførelse | Bygn. og annen fast eiendom | Driftsløsøre, inventar, verktøy o l | Sum |
|---|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost 01.01 | 312 122 | 106 231 | 866 338 | 11 547 | 1 296 238 |
| Tilgang kjøpte driftsmidler | 64 398 | 307 750 | 20 691 | 1 188 | 394 027 |
| Avgang | - | - | - | 370 | 370 |
| Anskaffelseskost 31.12 | 376 520 | 413 981 | 887 029 | 12 365 | 1 689 895 |
| | | | | | |
| Akk. avskrivninger 31.12 | - | - | 197 965 | 10 948 | 208 913 |
| Netto akk. og rev. nedskrivninger 31.12.08 | - | - | - | - | - |
| | | | | | |
| **BOKFØRT VERDI PR. 31.12.08** | **376 520** | **413 981** | **689 064** | **1 417** | **1 480 982** |
| | | | | | |
| Årets avskrivninger | - | - | 26 734 | 306 | 27 040 |
| Økonomisk levetid | | | 25 år | 5 år | |
| Avskrivningsplan | | | lineær | lineær | |

Anlegg under utførelse avskrives først etter ferdigstillelse.

## NOTE 5 DATTERSELSKAPER/TILKNYTTEDE SELSKAPER

| DATTERSELSKAPER | Etabl. år | Bokført verdi | Eierandel | Forr. adresse |
|---|---|---|---|---|
| IT Fornebu Eiendom AS | 1997 | 155 056 | 100,0 % | Snarøya |
| Campus B AS | 2008 | 60 750 | 100,0 % | Snarøya |
| Campus H AS | 2007 | 58 968 | 100,0 % | Snarøya |
| Campus M AS | 2008 | 25 000 | 100,0 % | Snarøya |
| Campus P AS | 2007 | 24 746 | 100,0 % | Snarøya |
| Campus T AS | 2007 | 277 617 | 100,0 % | Snarøya |
| Campus X AS | 2007 | 24 000 | 100,0 % | Snarøya |
| Koksatorget 1 AS | 2007 | 24 000 | 100,0 % | Snarøya |
| Koksatorget 2 AS | 2007 | 13 243 | 100,0 % | Snarøya |
| Koksatorget 4 AS | 2007 | 30 511 | 100,0 % | Snarøya |
| IT Fornebu AS | 1996 | 9 904 | 83,1 % | Snarøya |
| IT Fornebu Inkubator AS | 2000 | 17 148 | 93,0 % | Snarøya |
| **TOTAL** | | **720 943** | | |

| TILKNYTTEDE SELSKAPER | | Bokført verdi | Eierandel | Forr.adresse |
|---|---|---|---|---|
| Fornebu Hotell AS | 2008 | 11 250 | 50,0 % | Snarøya |
| **TOTAL MOR** | | **11 250** | | |
| | | | | |
| Fornebustranda Marina AS | 2007 | 503 | 50,0 % | Snarøya |
| | | | | |
| **TOTAL KONSERN** | | **11 753** | | |

## NOTE 6 ANTALL AKSJER, AKSJEEIERE M.V

Selskapets aksjekapital er på kr 639 879 405 fordelt på 11 634 171 aksjer á kr. 55.
Alle aksjer har samme rettigheter i selskapet.

| Aksjonærer | Aksjonærer | Eierandel |
|---|---|---|
| Siva Eiendom Holding AS | 3 792 916 | 32,60% |
| Ganger Rolf ASA | 733 978 | 6,31% |
| Bonheur ASA | 733 978 | 6,31% |
| Selvaag Gruppen AS | 1 464 294 | 12,59% |
| Sektor Eiendomspartner | 1 455 897 | 12,51% |
| DnB Nor Bank ASA | 1 464 294 | 12,59% |
| Umoe Industri AS | 524 520 | 4,51% |
| Linstow AS | 1 459 586 | 12,55% |
| A. Wilhelmsen Capital AS | 4 708 | 0,04% |
| **TOTAL** | **11 634 171** | **100,0 %** |

## NOTE 7 EGENKAPITALBEVEGELSER

| | Aksjekapital | Overkursfond | Annen egenkapital | Sum MOR | Konsernreserve | Sum KONSERN |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Egenkapital pr. 1.1.08 | 639 879 | 67 920 | 151 | 707 950 | -16 874 | 691 076 |
| Årets resultat | | | 16 256 | 16 256 | 8 023 | 24 279 |
| **EGENKAPITAL PR. 31.12.08** | **639 879** | **67 920** | **16 407** | **724 206** | **-8 851** | **715 355** |

## NOTE 8 PENSJONSKOSTNADER, -MIDLER OG -FORPLIKTELSER

Konsernet har etablert ytelsesbaserte pensjonsordninger som er dekket i et forsikringsselskap. Ordningen gir rett til definerte fremtidige ytelser. 10 ansatte inngår i ordningen. Administrerende direktør for konsernet har en tilleggspensjon utover den generelle ordningen.

Konsernets administrerende direktør, Erik Løfsnes, har rett til å fratre med 66% lønn etter fylte 65 år. Lønn heves fram til fylte 67 år. Etter dette har han krav på pensjon. Fra fylte 62 år har han rett til redusert arbeidsplikt med redusert lønn. Nåverdien av selskapets pensjonsforpliktelser pr. 31.12.08 er kr. 5 880 000 inkludert arbeidsgiveravgift.Pensjonskostnaden utgiftsføres lineært frem til Erik Løfsnes fyller 65 år.

| | | 2008 | | 2007 |
|---|---|---|---|---|
| **PERIODENS PENSJONSKOSTNADER** | **IT Fornebu AS** | **IT Fornebu Eiendom AS** | | |
| Nåverdi av årets pensjonsopptjening | 165 | 763 | 984 | 846 |
| Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen | 0 | 145 | 26 | 191 |
| Avkastning på pensjonsmidler | 0 | -207 | 0 | -253 |
| Administrasjonskostnader | 0 | 48 | 0 | 0 |
| Netto pensjonskostnad før AGA | 165 | 749 | 1 010 | 0 |
| Periodisert arbeidsgiveravgift | 23 | 106 | 142 | 0 |
| **NETTO PENSJONSKOSTNAD** | **188** | **855** | **1 152** | **784** |
| **Balanseførte pensjonsforpliktelser (-midler)** | | | | |
| Beregnet verdi på pensjonsmidler | 0 | 2 823 | 0 | 3 254 |
| Beregnet pensjonsforpliktelse | 165 | 2 229 | 1 776 | 3 197 |
| Netto pensjonsforpliktelse (over-/underfinansiert) | -165 | 594 | -1 776 | 57 |
| AGA av pensjonsforpliktelsen | -23 | 84 | -250 | |
| Ikke resultatført akturielt tap/gevinst | 0 | 275 | 301 | 29 |
| Estimatavvik | 0 | 38 | 42 | |
| Tilpasninger AGA tidligere beregninger | 0 | | 0 | -65 |
| **BALANSEFØRTE FORPLIKTELSER/MIDLER** | **-188** | **991** | **-1 683** | **21** |

Beregningen er basert på følgende økonomiske forutsetninger: Diskonteringsrente 5,8%, avkastning 5,8%, forventet lønnsregulering 4,0 %, forventet regulering av G-beløp 3,75% og forventet vekst til løpende pensjoner 1,5 %.

## NOTE 9 FORDRINGER MED FORFALL SENERE ENN ETT ÅR (GJELDER KUN KONSERN)

Av konsernets langsiktige fordringer på kr 18 919 (kr 18 617) forventes det meste å forfalle mer enn ett år frem i tid.

## NOTE 10 BANKINNSKUDD (GJELDER KUN KONSERN)

(i hele kr)

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter bundne skattetrekksmidler med kr 799 386.

Det er inngått avtale om konsernkontosystem som omfatter de fleste av konsernets selskaper. Avtalen trådte i kraft 01.01.2009.

## NOTE 11 LANGSIKTIG GJELD

| | | 2007 | 2008 |
|---|---|---|---|
| Mor | Pantelån | 0 | 425 000 |
| **TOTAL MOR** | | **0** | **425 000** |
| | | | |
| ITFE AS | Pantelån | 455 098 | 0 |
| Campus H AS | Byggelån | | 390 741 |
| **TOTAL KONSERN** | | **455 098** | **815 741** |

I låneavtalen for byggelånet er låntaker gitt rett til ved ferdigstillelse å konvertere byggelånet til langsiktig pantelån med løpetid på 10 år.
Total byggelånskreditt er på kr 610 000 000.
IT Fornebu Eiendom AS har fått innvilget en kassekreditt med limit på kr 15 000 000. Ved utgangen av året er denne fortsatt ubenyttet.

## NOTE 12 PANTSTILLELSER OG GARANTIER M.V.

| | MORSELSKAP | | KONSERN | |
|---|---|---|---|---|
| **BOKFØRT GJELD SOM ER SIKRET VED PANT O.L.:** | **2008** | **2007** | **2008** | **2007** |
| Kortsiktig gjeld | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Obligasjonslån | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 425 000 | 0 | 815 741 | 455 098 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **SUM** | **425 000** | **0** | **815 741** | **455 098** |
| | | | | |
| **BOKFØRT VERDI AV EIENDELER STILT SOM SIKKERHET FOR BOKFØRT GJELD** | | | | |
| Aksjer | 295 810 [1)] | 307 068 [1)] | 295 810 [1)] | 307 068 [1)] |
| Bygninger | 0 | 0 | 1 477 003 | 1 113 255 |
| Maskiner | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Øvrige | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **TOTALT** | **295 810** | **307 068** | **1 772 813** | **1 420 323** |
| | | | | |
| Garantiansvar | 758 354 [2)] | 758 354 [2)] | 758 354 [2)] | 758 354 [2)] |

1) Selskapet har stilt aksjer i datterselskaper som sikkerhet for hele engasjementet med banken. Dette gjelder samtlige aksjer i følgende selskaper: IT Fornebu Eiendom AS, Campus B AS, Campus M AS, Koksatorget 2 AS og Koksatorget 4 AS. Pant i aksjer er i påvente av at selskapet får hjemmel til gjenværende eiendomsmasse og muligheter til pantsettelse av denne. Banken har i tillegg en tinglyst panterett pålydende NOK 461.000.000,- i g.nr. 41, b.nr. 778, 782 og 787 i Bærum.

2) ITFH har stilt følgende garantier/kausjoner i favør av:

| | |
|---|---|
| DnB NOR Bank ASA | 738 045 |
| Vedal Entreprenør AS | 19 100 |
| DnB NOR Finans AS | 1 209 |

## NOTE 13 SKATTEKOSTNAD

| | MORSELSKAP | | KONSERN | |
|---|---|---|---|---|
| **ÅRETS SKATTEKOSTNAD BESTÅR AV:** | **2008** | **2007** | **2008** | **2007** |
| Betalbar skatt | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Endring i utsatt skatt | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sum skattekostnad | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | | |
| **Beregning av årets skattegrunnlag:** | | | | |
| Resultat før skattekostnad | 16 256 | -29 | 24 278 | -16 721 |
| Permanente forskjeller | -17 497 | 0 | -21 672 | 2 562 |
| Årets andel av TS | 44 | -180 | 0 | 0 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 0 | 0 | -30 624 | -10 692 |
| Årets skattemessige resultat | -1 197 | -209 | -28 018 | -24 851 |
| | | | | |
| Grunnlag betalbar skatt | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | | |
| **Oversikt over midlertidige forskjeller:** | | | | |
| Omløpsmidler | | | -617 | -844 |
| Anleggsmidler | | | -771 | -28 541 |
| Kortsiktig gjeld | | | -200 | -3 708 |
| Pensjonsforpliktelser | | | -880 | 0 |
| Underskudd til fremføring | -1 326 | -129 | -560 830 | -532 812 |
| | | | | |
| **SUM** | **-1 326** | **-129** | **-563 298** | **-565 905** |
| | | | | |
| 28 % utsatt skattefordel | -371 | -36 | -157 723 | -158 453 |

Selskapet har valgt ikke å balanseføre utsatt skattefordel.

## NOTE 14 FISJON

IT Fornebu Eiendom AS besluttet på generalforsamling den 11. juni 2008, som overdragende selskap, å fisjonere ut 3 selskaper fra sin virksomhet.

De 3 nye selskapene ble stiftet med følgende navn; Campus B AS, Campus M AS, og Fornebu Hotell AS. Alle har samme adresse som overdragende selskap. 50 % av Fornebu Hotell AS er senere solgt, hvilket medfører at dette selskapet behandles som TS i konsernet.

Fisjonen er begrunnet i ønsket om å etablere en mer hensiktsmessig juridisk og organisatorisk struktur ved at de enkelte eiendommer som skal naturlig utvikles og utbygges hver for seg skilles ut til egne selskaper. På denne måten vil hver enkelt eiendom bli skilt ut som en egen selvstendig økonomisk enhet og risikoen knyttet til den enkelte eiendom isolert.

I forbindelse med fusjonen ble følgende besluttet.

a) Nedsettelse av aksjekapitalen i IT Fornebu Eiendom AS ved overføring av verdier til de nystiftede selskaper som tingsinnskudd i henhold til aksjeloven kapittel 14 om fisjon.

b) Stiftelse av de nye selskaper med en aksjekapital som til sammen tilsvarer nedsettelsen av aksjekapitalen i IT Fornebu Eiendom AS i henhold til beslutningen om fisjon. Det er et vilkår etter skatteloven § 11-8 nr. 2 at nominell og innbetalt aksjekapital fordeles mellom selskapene i samme forhold som nettoverdiene, fordelt ved virkelig verdi.

## NOTE 15 RISIKOFORHOLD

Selskapets bokførte soliditet er 43%. Den verdijusterte soliditeten for konsernet er 59%. Den verdijusterte soliditeten baserer seg på verdivurderinger av eiendomsmassen ved årsskiftet og har ikke innarbeidet hendelser som har skjedd etter 31.12.08. StatoilHydro har besluttet å etablere sitt regionkontor på Østlandet på ITFH's eiendom på Fornebu. Det er selskapets vurdering at dette vil ha en positiv effekt på utviklingen av selskapets øvrige eiendommer og eiendommene på Fornebulandet generelt.

Realiseringen av nytt regionkontor for StatoilHydro på Østlandet vil være en stor oppgave for selskapet fremover. Avdekking og kontroll av risiko forbundet med prosjektgjennomføringen vil vektlegges sterkt.

I forhold til interessen for leie av lokaler, er det fremdeles stor interesse for selskapets eiendommer. Beslutningsprosessene hos potensielle leietakere preges imidlertid av utviklingen i makrobildet ved at beslutninger avventes og utsettes. Reforhandlinger av leiekontrakter med eksisterende kunder skjer i tråd med forventningene.

NITSCHKE

STATSAUTORISERTE REVISORER

Independent member BKR INTERNATIONAL

Til generalforsamlingen i
IT Fornebu Holding AS

## REVISJONSBERETNING FOR 2008

Vi har revidert årsregnskapet for IT Fornebu Holding AS for regnskapsåret 2008, som viser et overskudd på kr 16.256.000,- for morselskapet og et overskudd på kr. 26.841.000,- for konsernet. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet. Årsregnskapet består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling, (oppstilling over endringer i egenkapitalen) og noteopplysninger. Konsernregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling, (oppstilling over endringer i egenkapitalen) og noteopplysninger. Regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av selskapets styre og daglig leder. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

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

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av selskapets og konsernets økonomiske stilling 31. desember 2008 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk i Norge,
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge,
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningene om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Stabekk, den 13. mai 2009
NITSCHKE AS

Erling Kofstad
statsautorisert revisor

Nitschke AS
Gamle Drammensv. 40. Postadresse: Postboks 23, 1321 Stabekk.
Telefon: 67 10 77 00. Telefaks: 67 53 59 89. E-mail: firmapost@nitschke.no. www.nitschke.no
Bankgiro: 8200 02 06853. Postgiro: 0807 3808 403. Org.nr: 914658314 MVA

# ENGLISH SUMMARY

**History**

IT Fornebu was created to strengthen Norway's innovative driven industries to ensure future competiveness.

In 1995, Fred Olsen and Norsk Investorforum began developing the idea of an IT / Knowledge park at Fornebu. In October of 1996 IT Fornebu AS was founded by Fred Olsen. In 1997 the property development company IT Fornebu was initiated by Fred Olsen, also in the same year the knowledge company IT Fornebu As was created. The following year IT Fornebu AS launched its strategy for a knowledge and innovations park at Fornebu. The government opened an international competition inviting submissions for the concept to develop Fornebu into an innovations park. It was narrowed down to 7 offers. In march 2000 it was confirmed that the winning submission was the joint venture between the Norwegian state and IT Fornebu Technoport. Implementation of the agreement and the establishment of the knowledge center was delayed due to review of the agreements of the EFTA Surveillance ESA. Towards the end of 2000, ESA approved agreements between the state and the IT Fornebu Technoport group of companies.

The total area transferred to IT Fornebu Eiendom AS was approximately 316 hectares of the government property portfolio in June 2001, of this, approximately 76 hectares was transfered further to KLP Eiendom AS.

IT Fornebu Eiendom's masterplan is to "regenerate the space which previously housed Norway's national airport into a world class Innovations park which will provide the highest standards of work space, educational facilities, housing and social amenities." The masterplan provides a framework to guide the company in the physical development of the derelict sites and rejuvenation of the existing buildings and the wider area. The effective use of the land is crucial in the realization of a high quality environment that can facilitate the coming together of innovators and specialists for the cultivation of ideas.

An early milestone in the plan was the refurbishment of the old airports terminal building into modern office facilities.

The original IT Fornebu AS has since been reestablished as a holdings company, IT Fornebu Holding AS, containing three daughter companies: IT Fornebu Eiendom AS, IT Fornebu AS and IT Fornebu Inkubator AS. The holding company was formed by all the shareholders in IT Fornebu Eiendom AS who entered their shares in the company as cash contributions.

The Shareholder structure in the IT Fornebu companies have changed over the years since its establishment.

Below as of 31.12.2008 is the current shareholder structure:

**IT Fornebu Holding AS:**

| | |
|---|---|
| Siva Fornebu AS | 32,60 % |
| Ganger Rolf ASA | 6,31 % |
| Bonheur ASA | 6,31 % |
| Selvaag Gruppen AS | 12,59 % |
| Sektor Eiendomspartner AS | 12,51 % |
| DnB Nor Bank ASA | 12,59 % |
| Umoe Industri AS | 4,51 % |
| A.Wilhelmsen Capital AS | 0,04 % |
| Linstow AS | 12,55 % |

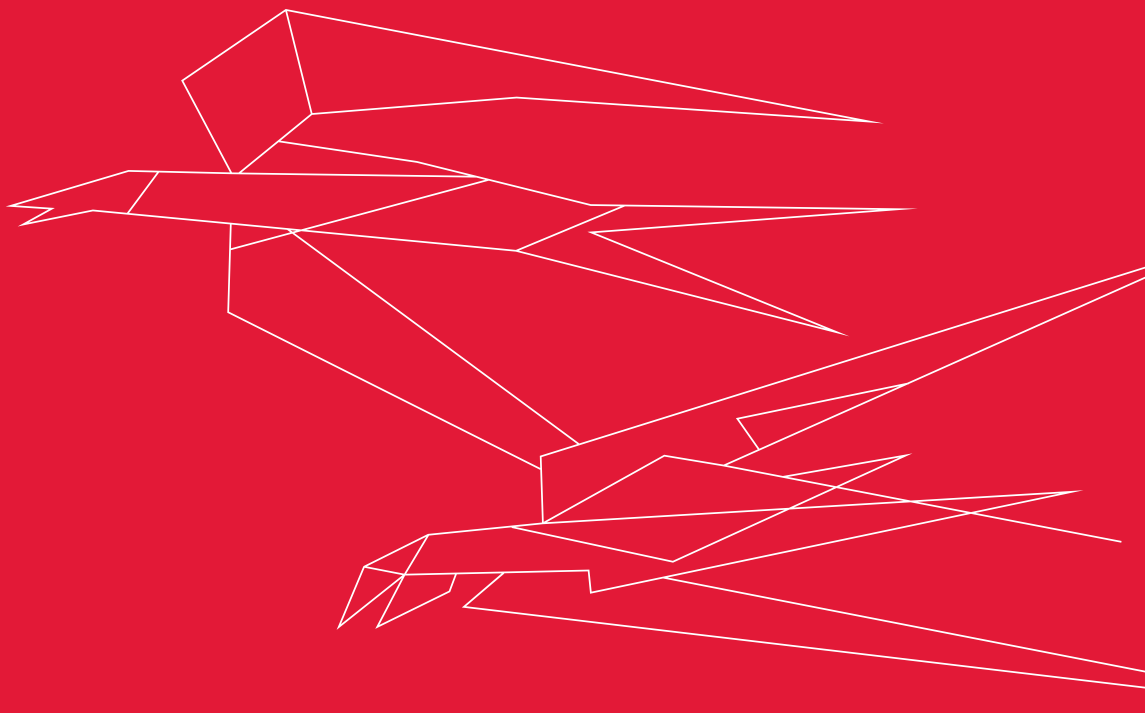
IT Fornebu Holding AS own all shares in IT Fornebu Eiendom AS

**IT Fornebu AS:**

| | |
|---|---|
| IT Fornebu Holding AS | 83,1 % |
| Telenor Communication II AS | 11,5 % |
| KLP Eiendom AS | 5,4 % |

**IT Fornebu Inkubator AS:**

| | |
|---|---|
| IT Fornebu Holding AS | 93 % |
| Forskningsparken | 7 % |



After 31.12. 2008 there has been some name changes in the IT Fornebu family of companies:

**IT Fornebu Holding AS**
(same as previous)
IT FORNEBU EIENDOM AS
(same as previous)
IT FORNEBU VISJON AS
(previously IT Fornebu AS)
IT FORNEBU INVEST AS
(previously IT Fornebu Inkubator)

**From inception to realization**

When the lights on the runway at Fornebu extinguished on the 7th October 1998 , it symbolized the end of an era. Now, 10 years after, Fornebu is well on its way to becoming a world class city quarter.

The former terminal building has become an international centre of excellence for Knowledge, innovation and creativity focused around the hi-tech industries.

This 45 000m² multi-tenant facility provides state-of-the-art office space for national and international innovation and knowledge based concerns. The enterprise cluster is quickly growing into a major city quarter with the object of creating a cluster environment which effectively stimulates the process of commercializing innovations and bringing them into the markets. All the while IT Fornebu executes its vision which envisaged that the projects will deliver an environment to facilitate " the interaction between research, education and business which in the long term will create diversity in a forward-looking knowledge based environment and thereby becoming the driver of the expansion of innovation and knowledge-based sector in Norway" to happen in a 15-year perspective. 2008 represents a milestone in the direction of fulfilling the vision. IT Fornebu Innovation Center was officially opened. It appointed an executive director a world class team and resources from the commercialization, networking and innovation sectors.

In delivering on space redevelopment, construction of 28 000m² of modern office space, The Portal Building is due to open in autumn 2009.

Hotel Fornebu with 17 000m², consisting of approximately 300 guest rooms and conference facilities, is due to begin construction Spring 2010 and an opening date scheduled for autumn 2012.

Statoil Hydro and IT Fornebu have formed an agreement whereby ITF will provide purpose built, high quality commercial space within Fornebu, Handover is scheduled for Autumn 2012.

The company's work through 2008 has contributed greatly to the dynamics that occur in the meeting between research, education and business, and has maintained the rate of physical change to the area making tangible the realization of Fornebu as a new 'world class city quarter', comprising enterprise, residential, retail, learning and civic spaces.

**Masterplan**

Our mission statement at IT Fornebu Holdings AS is "to regenerate the space which previously housed Norway's national airport into a world class Innovations park which will provide the highest standards of work space, educational facilities, housing and social amenities.

**Strategic priorities**

The master plan will be steered to realization through the following companies:

**IT Fornebu Eiendom AS**

Are responsible for the physical reshaping of the land profolio and ensuring our commitment to high-quality architecture is maintained. One of Oslo's newest landmarks "The Portal building" will be the first to be completed in the planned development rollout, it is on target to open in autumn 2009, consisted of 27,000m² of inspirational office space.

A new 17 000m² hotel is scheduled to begin construction in spring 2010, consis-

When the lights on the runway at Fornebu extinguished on the 7th October 1998 , it symbolized the end of an era. Now, 10 years after, Fornebu is well on its way to becoming a world class city quarter.

ting of the latest in meeting and conference facilities, restaurant and banquet space and spa.

The property department of the company has also recently been selected from 40 competing offers to design and build the Oslo offices of Staoil Hydro here at Fornebu. The buildings design is cutting edge with a focus towards limiting the carbon footprint of the building during construction stage through to occupation.

**IT Fornebu AS**

IT Fornebu AS (ITF) is a commercial company focusing on innovation or the exploitation of new ideas in both the technological and non technological sectors. We work closely with many of our tenants in providing expertise on the commercialization of their ideas with the aim of strengthening the value of their intellectual property.

**Strategy**

IT Fornebu AS invests in early stage companies from the following 5 sectors of industry:

- Telecommunication, Internet and media (TIM)
- Energy
- Clean technology – sustainability
- Medicine and bio-technology
- The service industry

IT Fornebu's range of services are delivered in 3 main areas:

- Commercialization
- Networking
- Consultancy

The new strategy for ITF was agreed upon in 2008 and the current highly skilled team was formed as a result. IT Fornebu Inkubator in cooperation with Forskningsparken AS with the goal of rating the right environment for innovations to succeed. In 2008 we supported 20 dynamic and innovative proposals including a centre for medical innovation at Ullevål and a knowledge park at Fornebu.

**IT Fornebu Inkubator**

IT Fornebu Incubator provides the ideal location, for start-ups to develop and grow their business, it offers direct access to business support, finance and other entrepreneurs and suppliers.

**Investments.**

ITFI also make direct investments, in the beginning of 2008 a 6 percent shareholding was acquired in Online services AS. Also during 2008 ITFI acquired a 20 percent stake in M_Solutions AS. ITFI took part in a placement in June 2008 and in December. ITFI had a 19 percent share holding in the company at the end of 2008. It sold shares in many companies during 2008.

**Values and responsibilities**

IT Fornebu Holdings objective is to maintain a dynamic and creative working environment where the requirements and aspirations of all our participants are catered for. We are committed to our values which are fundamental to achieving our objectives.

**Clients**

At IT Fornebu the client comes first. The method of ensuring our clients receive the best care is by understanding there needs and responding immediately to their requests. We are constantly looking for ways to improve what we do and the care of our clients.

**Environment**

IT Fornebu takes a long term view on its activities and responsibilities. We strive to identify and minimize our environmental impact with a strong focus on the following areas:

- Energy usage
- Usage of space
- Disposal of waste and recycling
- Transport
- Usage of sustainable materials
- Development of a environmentally friendly culture in our day to day activities

**Kontakter:**


Administrerende direktør / CEO
**Erik Knutssøn Løfsnes**
elo@itfornebu.no
mob.nr 975 69 597

Utviklingsdirekør/Viseadministrerende direktør
**Kjell Døvle Kalland**
kka@itfornebu.no
mob.nr. 918 37 650

Økonomidirektør / CFO
**Kjell Otto Larssen**
kol@itfornebu.no
mob.nr. 900 13 502

Kommunikasjonsdirektør
**Mona Jacobsen**
mja@itfornebu.no
mob.nr. 916 07 831

Eiendomssjef
**Ole Magne Silnes**
oms@itfornebu.no
mob.nr. 982 18 790

Konsernkontroller
**Jørn Aune-Tangen**
jat@itfornebu.no
mob.nr. 900 12 440

Administrerende direktør/CEO i IT Fornebu AS
**Kristin Woje Ellingsen**
kwe@itfornebu.no
mob.nr. 970 42 222

ITFORNEBU

Martin Linges vei 25
Postboks 1
NO-1330 Fornebu
tlf + 47 67 82 70 20
faks +47 67 82 70 21
www.itfornebu.no

Opplag: 500 stk, papir: Galleri Art Silk, design: Tank, illsutrasjoner: Commando Group, trykk/innbinding: RK Grafisk