

Årsrapport

2010





Entra Eiendom

Biskop Gunnerus gate 14 a
0185 Oslo

Postboks 52, Økern
0508 Oslo

Fakturaadresse:

Entra Eiendom AS

Fakturamottak

Boks 373 Økern

0513 Oslo

E-post: faktura@entraeiendom.no

Telefon 21 60 51 00

Telefax 21 60 51 01

E-post: post@entraeiendom.no

www.entra.no

.....

Grafisk design: Newmarketing AS

Fotograf: Marte Garmann

Innholdsfortegnelse

03

Selskapspresentasjon

04 Dette er Entra Eiendom 06 Fra administrerende direktør

04

Eierstyring og selskapsledelse

08

Presentasjon av styret, styrets årsberetning og erklæring

15 Styret i Entra Eiendom 16 Styrets årsberetning 22 Erklæring fra styret og administrerende direktør

14

Årsregnskap

24 Konsernregnskap 78 Årsregnskap Entra Eiendom AS

23

Revisors beretning

100

Finansiell kalender

102

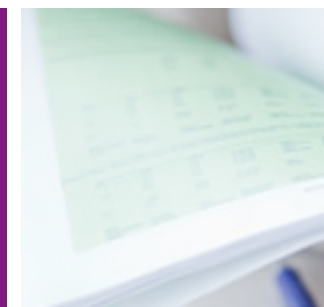
Kontakt oss

103

Dette er Entra Eiendom



Entra er et av landets ledende eiendomsselskaper, og eier over en million kvadratmeter. Forretningsidèen er å skape verdier gjennom å utvikle, leie ut og drifte attraktive og miljøledende lokaler.



*Ifølge selskapets vedtekter skal
Entra Eiendom eie, kjøpe, selge, drive og forvalte
fast eiendom og annen virksomhet som har
sammenheng med dette.*

Entras visjon er å bidra til våre kunders effektivitet og omdømme. Konsernet har 166 ansatte, hovedkontor i Oslo og regionkontorer i Oslo, Trondheim, Bergen og Kristiansand.

Entra ble etablert 1. juli 2000, da den konkurranseutsatte delen av Statsbyggs eiendommer ble skilt ut som et eget aksjeselskap.

Entras hovedformål er å tilby lokaler for å dekke statlige behov og å drive ut fra forretningsmessige prinsipper. For øvrig kan Entra søke både kommunale og private kunder.

Staten ved Nærings- og handelsdepartementet eier Entra.

Strategien er å være aktivt tilstede i hele verdikjeden. Byggene skal ha miljøriktige, moderne og fleksible løsninger.

Entra er et verdidrevet selskap.

Entras verdier er:

FOKUSERT
ÆRLIG
ANSVARLIG
OFFENSIV

Entras slagord er:

GODT VERTSKAP

NØKKELTALL PER 31.12

	2010	2009
Eiendomsrelaterte		
Vurdert markedsverdi (MNOK)	21 494	20 249
Totalareal (BTA)	1 213 367	1 152 127
Forvaltningsareal (BTA)	972 705	948 595
Utleiegrad i forvaltningsareal	95,1 %	96,1 %
Vektet gjenværende kontraktstid (år)	10,6	9,8
Finansielle		
EBITDA	998	1 016
Forvaltningsresultat	533	564
Totalresultat	701	709
Totalbalanse	22 328	21 173
Egenkapitalandel	31 %	31 %

*Fra
administrerende direktør*

Økte miljøambisjoner



*Lokaler med en sterk miljøprofil
er viktig for det store flertallet av våre kunder*

I 2010 ble Entra ti år. Etableringen kom som en følge av et Stortingsvedtak som satte krav om å effektivisere den statlige bruken av kontorlokaler og at selskapet på forretningsmessige prinsipper skal dekke det statlige kontorbehovet.

Vi benyttet jubileet til å stoppe litt opp for å se hvor vi er og hvor vi skal.

På ti år er eiendomsporteføljen bortimot doblet. Ved utgangen av 2010 forvalter vi 111 eiendommer på til sammen over en million kvadratmeter og en markedsverdi på 21,5 milliarder kroner. Vi har hatt en årlig avkastning på egenkapitalen på nesten 17 prosent og betalt samlede utbytter på vel en milliard kroner.

I 2010 signerte vi leiekontrakter for 68 000 kvadratmeter. Ved utgangen av året var vel 95 prosent av forvaltningseiendommene utleid. 79 prosent av kundene våre er offentlige leietagere.

Entras utviklingsprosjekter er med på å effektivisere bruken av kontorlokaler, noe som rehabiliteringen av NVE-bygget i Middelthunsgate 29 i Oslo viser. Når Norges vassdrags- og energidirektorat flytter tilbake i 2011, er arealbruken effektivisert med 30 prosent.

I 2010 viste Entrass økonomiske resultater en stabil utvikling. Leieinntektene økte fra året før, mens driftsresultatet gikk noe ned. Driftsresultatet er blant annet påvirket av en nedgang i andre driftsinntekter. Dette skyldes i hovedsak salget av datterselskapet Ribekks (tidligere Optimo) boligprosjekt Maridalsporten, som året før ga inntekter fra salg av leiligheter.

Våre verdier; fokusert, ansvarlig, ærlig og offensiv, er verktøy og rettesnor for all virksomhet i Entra.

Å være ansvarlig er en av våre viktigste verdier. Entra tar ansvar for egen virksomhet, og også for utviklingen i bransjen. Ansvar følger av selskapets størrelse, eierskap og næringen vi er en del av. Bygge- og eiendomsbransjen står for 40 prosent av all energibruk, betydelige CO₂-utslipp og store avfallsmengder. Entra har en konkret og forpliktende miljøstrategi, som ble innarbeidet i hele selskapets virksomhet i 2010. Dette arbeidet har gitt oss både resultater og kunnskap. Aktiviteten har vært stor og utviklingen rask. Det siste året reduserte vi virksomhetens samlede energiforbruk med to prosent.

I 2010 ble energimerkeordningen for bygg innført i Norge. Entra var blant de første eiendomsselskapene som gjennomførte en energimerking. Innen 1. juli 2011 vil alle våre bygg være energimerket. Vi gikk

inn i året med et mål om at alle våre nybygg skulle ha energimerke B. Nå har vi løftet målet for nybygg til klasse A.

Entra har høye miljøambisjoner fordi vi er overbevist om at det på sikt vil gi oss både flere og mer fornøyde kunder. Det å være leietager i et bygg med en sterk miljøprofil, tror vi vil øke våre kunders rekrutteringsstyrke og også forsterke kundens eget miljøarbeid. Entrass årlige kundeundersøkelse viser at lokaler med en sterk miljøprofil er viktig for det store flertallet av våre kunder. Dette gir oss inspirasjon til å arbeide videre for vår visjon om "å bidra til våre kunders effektivitet og omdømme".

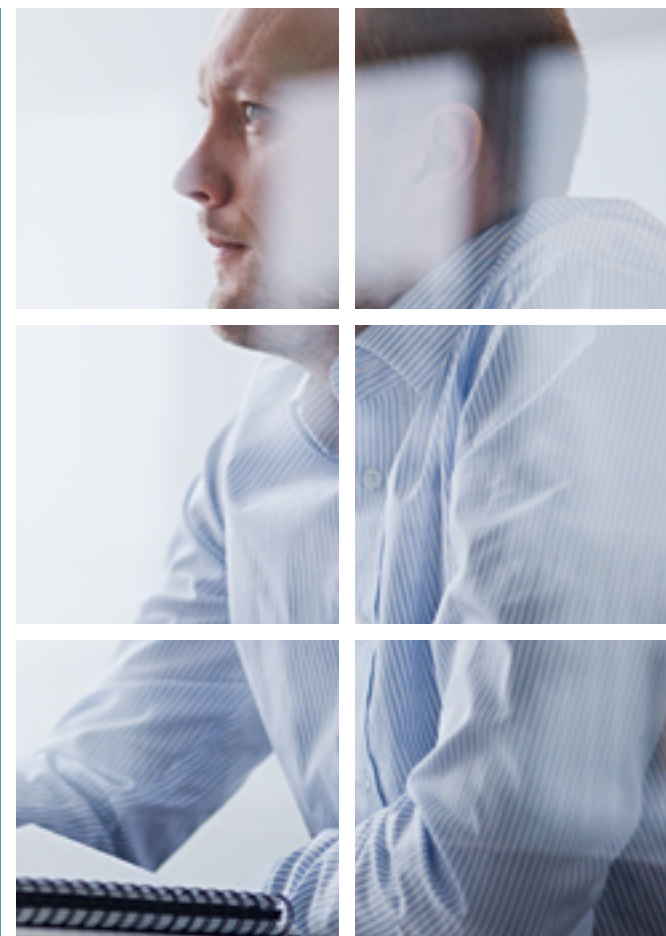
Fakta er en forutsetning for å styre riktig. Vi savnet mer konkrete fremtidsanslag for eiendomsmarkedet. Det har vi gjort noe med. Entra samler nå anslag på viktige markedsindikatorer som leiepris, kontorledighet, transaksjonsvolum og avkastningskrav fra alle de største næringsmeglerne i Oslo. I 2010 lanserte Entra en "Konsensusrapport" basert på disse anslagene. To ganger i året gjør vi rapporten tilgjengelig for alle.

Vi jobber hver dag for å møte våre kunders forventninger til oss. Kundeundersøkelsen i 2010 viste at et stort flertall av våre kunder er positive til å leie av Entra igjen og vil anbefale oss til andre. Jeg vil takke alle kollegaer for innsatsen som har gitt så gledelige, men også forpliktende resultater. At vi også oppnådde god fremgang i den årlige undersøkelsen om medarbeidertilfredshet, lover godt.

Vi ser optimistisk på året som kommer. Oppgangen i norsk økonomi er ventet å fortsette i 2011. Det gir lysere fremtidsutsikter for eiendomsmarkedet, og det ventes økt aktivitet i transaksjonsmarkedet. Vi tror leieprisene for moderne kontorer med attraktiv beliggenhet og riktig miljøstandard vil øke. Det er inspirerende å se at markedsaktive har begynt å fungere innen miljø. Stadig flere oppdager sammenheng mellom lønnsomhet og bærekraftig utvikling.


Kyrre Olaf Johansen
Administrerende direktør

Eierstyring og selskapsledelse



Som et viktig verktøy for virksomhetsstyring har Entra i 2010 implementert et nytt system med balansert målstyring.



Entra Eiendom AS (Entra) er eid av den norske stat. Eierskapet utøves og forvaltes av Nærings- og handelsdepartementet (NHD).

Selskapet følger den norske anbefalingen av 21. oktober 2010 utgitt av Norsk utvalg for eierstyring og selskapsledelse (NUES).

For ytterligere informasjon om anbefalingen, se www.nues.no. Ledelsen og styret i Entra Eiendom AS vurderer årlig prinsippene for eierstyring og selskapsledelse og hvordan de fungerer i konsernet.

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

1. REDEGJØRELSE FOR EIERSTYRING OG SELSKAPSLLEDELSE **EIERSTYRING**

NHDs forvaltning av statens eierskap er basert på allment aksepterte prinsipper for eierstyring og selskapsledelse og rollefordelingen i norsk selskapslovgivning. I tillegg har staten utarbeidet prinsipper for godt eierskap, som i det vesentlige harmonerer med NUES krav til åpenhet og informasjon om selskapet. Eier utpeker et styre som ivaretar aksjonærens interesser samt selskapets behov for kompetanse, kapasitet og mangfold. For staten som eier er aktiv eierskapsutøvelse viktig med hensyn til å sette klare mål med eierskapet. Videre må det være gode systemer for oppfølging av virksomhetens økonomi.

STYRE OG LEDELSE

Entras strategi og overordnede mål fastsettes av styret og setter ambisjoner, veivalg og langsiktige målsettinger for selskapet. Styregodkjente etiske retningslinjer og verdigrunnlag ligger til grunn for Entrass virksomhet. Retningslinjer, rutiner og fullmaktsstrukturer er tilgjengelig i Entra Eiendoms kvalitetssystem. Kvalitetssystemet er selskapets system for styrende dokumenter som integrerer strategi, mål og overordnede prinsipper med rutiner og krav til dokumentasjon for stab og forretningsområdene i verdikjeden. Kvalitetssystemet sikrer kvalitet og systematisk forbedring av arbeidsprosesser i selskapet.

Selskapet er delt inn i tre virksomhetsområder, prosjekt/utvikling, marked og drift. Det er etablert konsern- og støttefunksjoner innen økonomi og finans, strategi, kommunikasjon og personal. Administrerende direktør har etablert fullmaktsstruktur i konsernet basert på styrets vedtak om fullmakter til administrerende direktør. Som et viktig verktøy for virksomhetsstyring har Entra i 2010 implementert et nytt system med balansert målstyring. Basert på selskapets strategi er det definert suksessfaktorer og tilhørende måleindikatorer, som samlet utgjør virksomhetens balanserte målekort. Det er etablert målekort for hvert virksomhetsområde og støttefunksjoner i selskapet. Mål for selskapets arbeid med samfunnsansvar og miljø er inkludert i målekortene. Systemet bidrar positivt til ledelsens virksomhetsstyring og oppfølging av selskapet, samt informasjon til styret om virksomheten.

SAMFUNNSANSVAR OG MILJØ

For statlige selskaper stilles det høye krav til ivaretagelse av samfunnsansvar. I Entrass forretningsidé ligger det en ambisjon om å være miljøledende, og denne setter standarden for miljøarbeidet i selskapet. Entrass miljøstrategi beskriver bedriftens mål og fokusområder. Samfunnsansvar er en integrert del av virksomheten.

Entrass arbeid med samfunnsansvar er også definert i forhold til selskapets leverandører. Styret har vedtatt retningslinjer for samfunnsansvarlige innkjøp. Retningslinjene setter krav og føringer for innkjøpsarbeidet i selskapet, der det skal utvises høy etisk standard, med konkurranse om leveransene og likebehandling av tilbyderne. Kravene til samfunnsansvar skal være tydelige for selskapets leverandører.

Det fremkommer at miljøhensynet skal ivaretas både i produksjonen og i det ferdige produktet, og at grunnleggende arbeidstakerrettigheter skal respekteres av leverandørleddene til Entra. Etske retningslinjer for leverandører og dokumentet samfunnsansvarlige innkjøp er tilgjengelig på selskapets nettsider.

Etiske retningslinjer

Selskapets etiske retningslinjer understøtter selskapets arbeid med samfunnsansvar, og omhandler temaer som helse, miljø og sikkerhet og forretningsetikk, herunder korrupsjon og bestikkelser. Selskapets etiske retningslinjer er tilgjengelige på selskapets nettsider.

Avvik fra anbefalingen: Ingen

2. VIRKSOMHET

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

Konsernets strategi, verdigrunnlag og overordnede mål er klart definert. Gjennom å utvikle, leie ut og drifte miljøledende lokaler skal selskapet skape verdier. Selskapet vekststrategi fokuserer på lønnsom vekst, kundeorientering og at selskapet skal være miljøledende.

Se www.entra.no for en nærmere beskrivelse av selskapets strategi.

Avvik fra anbefalingen: Ingen

3. SELSKAPSKAPITAL OG UTBYTTE

EGENKAPITAL

Egenkapitalen i konsernet Entra Eiendom var 6 993,9 millioner kroner per 31.12.2010, tilsvarende en egenkapitalandel på 31,3 prosent. Konsernets soliditet vurderes å være tilfredsstillende. Entra Eiendom skal opprettholde en egenkapital som er forsvarlig med hensyn til selskapets mål, strategi og ønsket risikoprofil.

UTBYTTE

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

Entra Eiendoms mål er å forvalte konsernets ressurser slik at aksjonæren oppnår konkurransedyktig avkastning på investert kapital. Eier har fastsatt en utbyttepolitikk for selskapet. Årlig utbytte skal utgjøre 50 prosent av konsernets resultat etter skatt og minoritetsinteresser beregnet etter norske regnskapsregler, eller tilsvarende minimum to prosent av bokført egenkapital etter minoritetsinteresse i henhold til IFRS ved inngangen til regnskapsåret. Forventning om utbytte fra Entra presenteres årlig i statsbudsjettet.

KAPITALFORHØYELSE OG KJØP AV EGNE AKSJER

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

Avvik fra anbefalingen: Ingen

4. LIKEBEHANDLING AV AKSJEIERE OG TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

Alle selskapets aksjer eies av staten v/NHD, og består av kun én aksjeklasse. Anbefalingens punkt knyttet til fravikelse av aksjonærenes fortrinnsrett ved kapitalforhøyelser, er ikke aktuell for selskapet.

Entra er opptatt av åpenhet og varsomhet i forbindelse med transaksjoner hvor det foreligger forhold som kan bli oppfattet som uheldig nært, mellom selskapet og et styremedlem, ledende ansatte eller nærstående av disse. Styret har i 2010 vedtatt policy for transaksjoner med nærstående parter. Denne skal blant annet bidra til at avtaler der styrets medlemmer eller ledende ansatte har en direkte eller indirekte interesse, håndteres tilfredsstillende. Det skal gis informasjon til styrets leder dersom nærstående transaksjoner er over et definert beløp eller vedrører styrets medlemmer eller administrerende direktør. Vedrører transaksjonen styrets leder, skal styrets nestleder involveres i saken.

Policyen inneholder en informasjonsplikt for styrets medlemmer og ledende ansatte til å oppgi nærstående forbindelser og styreverv til Entra Eiendom. Styreinstruksen slår fast at et styremedlem eller daglig leder ikke må delta i behandlingen eller avgjørelsen av et spørsmål som har særlig betydning for ham/henne selv eller en nærstående, og som derfor gir ham/henne en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

Avvik fra anbefalingen: Ingen

5. FRI OMSETTELIGHET

Etter anbefalingen skal selskapets aksjer i utgangspunktet være fritt omsettelige. Entra Eiendom AS er 100 prosent eid av den norske stat, og dette kravet er derfor ikke relevant.

Avvik fra anbefalingen: Ingen

6. GENERALFORSAMLING

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

INNKALLING, DAGSORDEN OG SAKSDOKUMENTER

Eierdepartementet fastsetter tidspunkt for ordinær generalforsamling. Administrasjonen i Entra utarbeider dagsorden og sakspapirer og forestår utsending av innkallingen. Innkallingen angir de saker som skal behandles. Innkalling sendes aksjonær, styrets leder, selskapets revisor og Riksrevisjonen. Entra Eiendom AS har ikke valgkomité, og anbefalingens punkter om valgkomité er derfor ikke fulgt.

Frist for påmelding til generalforsamlingen ble i 2010 satt så nært opp til generalforsamlingsdato som praktisk mulig.

MØTELEDER

Møteleder velges av generalforsamlingen. Styrets leder var møteleder under generalforsamlingen i 2010.

MØTEDELTAELSE

NHD representerer aksjonæren i generalforsamlingen. Det er ikke aktuelt for selskapet å tilrettelegge for aksjonærens deltagelse uten tilstedeværelse. Dette som følge av kun én aksjeeier. Fra styret deltar som et minimum styrets leder. Styrets deltagelse i generalforsamlingen er avklart med eier. Selskapets revisor deltar fast. Riksrevisjonen har møterett, og deltok ved generalforsamlingen i 2010. Fra administrasjonen deltar administrerende direktør, CFO og viseadministrerende direktør.

Avvik fra anbefalingen: For de punkter i anbefalingen som er relevante for selskapet, er det kun et mindre avvik. Avviket er knyttet til det samlede styrets deltagelse i selskapets generalforsamling.

7. VALGKOMITÉ

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

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

8. BEDRIFTSFORSAMLING OG STYRE, SAMMENSETNING OG UAVHENGIGHET

Entra Eiendom har ikke bedriftsforsamling.

STYRETS SAMMENSETNING OG UAVHENGIGHET

I følge selskapets vedtekter (§ 5) skal styret ha mellom fem og sju medlemmer. Styret i Entra Eiendom AS består av fem aksjonærvalgte medlemmer og to representanter fra de ansatte. Eier velger gjennom generalforsamlingen de aksjonærvalgte styremedlemmene og herav styrets leder. De aksjonærvalgte styremedlemmene velges for en periode på to år, og ble sist valgt/gjenvalgt på generalforsamlingen i 2010. Ansatterepresentantene velges av og blant de ansatte, med tilsvarende

funksjonsperiode som de aksjonærvalgte styremedlemmene. Ingen av selskapets styremedlemmer leverer tjenester til selskapet, og styret er uavhengig av selskapets daglige ledelse, vesentlige forretningsforbindelser og eier. To av de aksjonærvalgte medlemmene er kvinner. Av de to ansattvalgte styremedlemmene er det én kvinne. Styrets samlede kompetanse, kapasitet og mangfold bidrar positivt til verdiskapingen i selskapet og ivaretar aksjonærens interesser. Ingen representanter fra konsernets daglige ledelse er medlem av styret. Styremedlemmenes CV fremkommer av årsrapporten.

Avvik fra anbefalingen: Det er ikke aktuelt med bedriftsforsamling i Entra Eiendom AS da selskapet har færre enn 200 ansatte. Det er heller ikke aktuelt at styremedlemmene eier aksjer i selskapet, da selskapet eies 100 prosent av den norske stat.

9. STYRETS ARBEID

STYRETS OPPGAVER

Styret har det overordnede ansvaret for forvaltningen av Entra Eiendom AS, og skal gjennom administrerende direktør sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal blant annet fastsette planer og budsjetter for virksomheten og holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og utvikling. Det gjennomføres årlig en vurdering av strategi og overordnede mål for konsernet. Styret påser at selskapets kapital situasjon er forsvarlig ut fra omfanget og risikoen ved virksomheten og at virksomheten er gjenstand for betryggende kontroll. I styremøtene rapporterer administrerende direktør status om virksomhetens drift gjennom virksomhetsrapporten, inkludert risikomatrixe og risikovurderinger, samt målekort som viser utviklingen av selskapets viktigste mål (målekort er beskrevet under punkt en).

Styret har vedtatt en styreinstruks som gir regler for styrets arbeid og saksbehandling. Instruksene regulerer også daglig leders oppgaver og forhold til styret. Det legges vekt på at styremøtene skal være godt forberedt, og at hele styret skal kunne delta i beslutningsprosessene. Styrets leder er møteleder. Styret har valgt en nestleder som fungerer som møteleder i tilfeller der styreleder ikke kan eller bør lede styrets arbeid. Det er utarbeidet en tematisk årsplan for styrets arbeid. Basert på årsplanen fastsetter styrets leder, i samarbeid med selskapets admi-

nistrerende direktør, endelig agenda for styremøtene. Administrerende direktør, CFO og viseadministrerende direktør deltar fast i styremøtene. Selskapets revisor stiller når årsregnskapet fastsettes eller i andre saker hvor revisors kompetanse er relevant.

Styret foretar årlig en evaluering av sitt arbeid og sin arbeidsform som gir grunnlag for endringer og tiltak. I tillegg foretas en evaluering av styrets kompetanse, samlet og for hvert enkelt styremedlem, og det gis en vurdering av styrets samspill. Resultatene av evalueringen blir presentert for eier.

STYREUTVALG

Styret har etablert et revisjonsutvalg og et kompensasjonsutvalg, med henholdsvis to og tre aksjonærvalgte medlemmer fra det sittende styret. Utvalgenes medlemmer velges av styret for to år av gangen, og ble sist valgt/gjenvalgt i styremøtet i august 2010. Utvalgene bistår styret i forberedelse av saker, men beslutninger fattes av det samlede styret. Styret har fastsatt mandater for utvalgenes arbeid. Mandatene er gjenstand for årlig revisjon.

Revisjonsutvalget har relevant regnskaps- og revisjonsmessig kompetanse. Revisjonsutvalget bistår styret med å foreta en grundig vurdering av spørsmål relatert til regnskapsrapportering, intern kontroll og risikostyring og rapporterer til styret. Styrets revisjonsutvalg følger opp at konsernet har en uavhengig og effektiv ekstern revisjon. Videre følger revisjonsutvalget opp at selskapet har tilfredsstillende intern kontroll og rutiner for etterlevelse av lover og regler, samt at konsernets etiske retningslinjer overholdes.

I revisjonsutvalget møter administrerende direktør, CFO, utvalgets sekretær og selskapets revisor fast. Revisjonsutvalget har etablert møtekalender og møtes seks ganger i året. Det gjennomføres et separat møte som omhandler vesentlige problemstillinger knyttet til årsregnskapet. Det gjøres årlig selvevaluering av utvalgets arbeid.

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

CFO møter fast i kompensasjonsutvalget. Administrerende direktør møter ved behov. Utvalget har normalt to til fire møter årlig. Det er gjennomført to møter i kompensasjonsutvalget i 2010.

Avvik fra anbefalingen: Ingen

10. RISIKOSTYRING OG INTERN KONTROLL

Risikostyring og intern kontroll i Entra er beskrevet i selskapets kvalitetssystem. Overordnede policies og retningslinjer innenfor områder som etikk, miljø og samfunnsansvar er retningsgivende for virksomheten.

RISIKOKLASSER

Konsernet ønsker å ha en proaktiv tilnærming til risiko, og potensiell risiko skal identifiseres, vurderes, kvantifiseres og håndteres. Administrasjonen har etablert rutiner for å håndtere den risikoeksponeringen virksomheten innebærer. Selskapet har definert følgende risikoklasser: investeringsrisiko, prosjektrisiko, markedsrisiko og finansiell risiko. Investeringsrisiko hensyntas i lønnsomhetsberegningene (avkastningskrav og kontantstrøm) på investeringstidspunktet. Prosjektrisiko håndteres løpende gjennom prosjektenes levetid ved oppfølging av framdrift, økonomi og kontraktsforhold. Selskapets markedsrisiko knyttet til kontraktsinngåelser og reforhandlinger, følges opp løpende. Konsernets finansielle risiko styres iht. besluttet finanspolicy, og finansielle instrumenter benyttes for å håndtere risikoeksponeringen.

I Entras forretningsidé ligger det en ambisjon om å være miljøledende, og denne setter standarden for miljøarbeidet i selskapet.

LEDELSESOPPFØLGING

Til ledelsens kvartalsvise oppfølging av virksomheten utarbeides risikomatriser innenfor hvert virksomhets- og støtteområde, som gir et overordnet risikobilde for selskapet innenfor de definerte risikoklasser. Styret orienteres om selskapets risikobilde i hvert styremøte. Ledelsens risikovurderinger og informasjon om tiltak, gir styret et godt grunnlag for å følge opp at selskapets risikohåndtering ivaretas tilfredsstillende. Risikostyring og intern kontroll er også tema i styrets revisjonsutvalg. Selskapet har etablert systemer for håndtering og oppfølging av helse, miljø og sikkerhet som en integrert del av ledelsesrapporteringen.

FINANSIELL RAPPORTERING OG INTERN KONTROLL

Det er etablert rutiner for finansiell rapportering i konsernet som innebærer gjennomgang av vesentlige vurderinger, avsetninger og periodiseringer på overordnet nivå ved kvartals- og årsavslutning. For vesentlige poster og ikke rutinemessige transaksjoner utarbeides det separate regnskapsnotater som godkjennes av CFO. Verdivurderingene av selskapets eiendommer er gjenstand for særskilt gjennomgang og oppfølging på ledernivå ved hver kvartalsavslutning. Det gjennomføres blant annet egne møter med de eksterne verdivurdererne, med særlig fokus på drøfting av markedssyn, risikoprising og dokumentasjon. Revisjonsutvalget gjennomgår eksterne revisors management letter, samt funn og vurderinger etter interim- og årsoppgjørsrevisjon. Vesentlige forhold i revisors rapportering presenteres for styret.

OPERASJONELL INTERN KONTROLL

Kvalitetsavdelingen gjennomfører internrevisjon etter plan godkjent av revisjonsutvalget. Resultatene presenteres for revisjonsutvalget, som rapporterer hovedkonklusjonene til styret. Som oppfølging av selskapets krav til samfunnsansvar i leverandørleddet og som del av selskapets intern kontroll, har Entra i 2010 gjennomført leverandørrevisjoner ved bruk av eksterne rådgiver på utvalgte byggeprosjekter. Revisjonene har hatt fokus på Entras standardkrav til samfunnsansvar og leverandørenes oppfølging av disse, for eksempel knyttet til miljø og avfallssortering samt lønns-, arbeids- og boforhold for utvalgte arbeidere tilknyttet prosjektene.

I de etiske retningslinjene inngår en beskrivelse av hvordan ansatte kan rapportere om brudd på selskapets etiske retningslinjer eller gjeldende

lov. De ansatte oppfordres til å varsle om kritikkverdige forhold. En intern ombudsmann kan kontaktes ved forhold som ikke ønskes rapportert tjenestevei. I tillegg har selskapet etablert en eksternt varslingskanal til et advokatfirma, som kan motta varsel på selskapets vegne.

Avvik fra anbefalingen: Ingen

11. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Generalforsamlingen fastsetter årlig styrets godtgjørelse. For informasjon om godtgjørelse til styret i 2010, se note 23 til årsregnskapet. Godtgjørelsen til styret er ikke resultatavhengig og det er ikke utstedt opsjoner til styremedlemmene. For omtale av styrets uavhengighet, se punkt fire.

Avvik fra anbefalingen: Ingen

12. GODTGJØRELSE TIL LEDENDE ANSATTE

LØNSFASTSETTELSE OG GODTGJØRELSE

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

RESULTATAVHENGIG GODTGJØRELSE

Administrerende direktør har en individuell bonusordning begrenset oppad til 50 prosent av årslønn. De andre medlemmene i ledergruppen har en resultatlønsordning som baserer seg på de samme kriteriene som øvrige ansatte i konsernet, med et øvre tak på 25 prosent av årslønn. Det foreligger ingen opsjonsordninger til ledende ansatte.

Den kollektive resultatlønsordningen i selskapet er endret fra og med 2010. Resultatlønnen er nå knyttet opp mot definerte selskapsmål for egenkapitalavkastning, eierkostnader, oppnådd nivå på leiepris,

utleiegrad, kundetilfredshet og energiforbruk, samt fastsatte individuelle mål. Grad av måloppnåelse på selskapsnivå gjennom året, fremkommer av selskapets system for virksomhetsstyring. Samlet resultatlønn innenfor denne ordningen kan i et enkelt år maksimalt utgjøre en månedslønn.

Administrerende direktør har etter konsultasjon med kompensasjonsutvalget, fullmakt til å gi ansatte utenfor ledergruppen påskjønnelser utover den kollektive resultatlønsordningen. Samlet resultatlønn kan imidlertid ikke i noe tilfelle overstige 25 prosent av årslønnen til den ansatte.

GODTGJØRELSE I 2010

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

Avvik fra anbefalingen: Ingen

13. INFORMASJON OG KOMMUNIKASJON

FINANSIELL RAPPORTERING OG KOMMUNIKASJON

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

kalender publiseres på selskapets internettside, samt fremkommer av selskapets årsrapport.

VDIALOG MED AKSJEIERNE

Det avholdes egne møter med representanter fra aksjonær og selskapet for presentasjon av års- og delårsregnskaper. Fra selskapet deltar fast administrerende direktør, CFO og visedirektør. Møter med representanter fra aksjonær, styreleder og administrerende direktør gjennomføres jevnlig.

Avvik fra anbefalingen: Ingen

14. OVERTAKELSE

Selskapet eies 100 prosent av staten v/NHD. Eier kan ikke foreta aksjesalg i selskapet uten særskilt fullmakt fra Stortinget.

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

15. REVISOR

PLAN FOR REVISORS ARBEID

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

REVISORS FORHOLD TIL STYRET

Revisor deltar på møter i revisjonsutvalget, samt i styremøte ved behandling og fastsettelse av årsregnskapet. Revisor deltar på styre-

møter ved behandling av andre saker der revisors kompetanse vurderes å være relevant. Det gjennomføres årlig to møter mellom revisjonsutvalget og revisor og et møte mellom det samlede styret og revisor, uten administrasjonens tilstedeværelse.

REVISORS GJENNOMGANG AV SELSKAPETS INTERNE KONTROLL

Ved presentasjon av resultatene fra interimrevisjonen, fokuserer revisor på selskapets intern kontroll, identifiserte svakheter og forslag til forbedringer. Revisor oppsummerer interimrevisjonens funn og vurderinger i et brev til selskapets administrasjon, med kopi til revisjonsutvalgets leder.

REVISORS UAVHENGIGHET

Det gjøres en årlig vurdering av revisors uavhengighet i revisjonsutvalget. Styret har fastsatt retningslinjer for bruk av ekstern revisor som regulerer hvilke oppgaver revisor kan gjøre for selskapet i lys av uavhengighetskravet. Vesentlige oppgaver utover lovpålagt revisjon skal forhåndsgodkjennes i revisjonsutvalget. Administrasjonen informerer revisjonsutvalget om eventuelt andre leverte tilleggstenester fra ekstern revisor som fast sak på hvert møte.

GENERALFORSAMLING

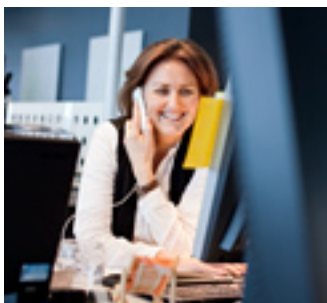
Revisor deltar på ordinær generalforsamling ved behandling av årsregnskapet. Revisors godtgjørelse for ordinær revisjon og andre tjenester godkjennes av generalforsamlingen.

Avvik fra anbefalingen: Ingen





Presentasjon av styret, styrets årsberetning og erklæring



Styret i Entra Eiendom AS.....	15
Styrets årsberetning	16
Erklæring fra styret og administrerende direktør	22

Styret i Entra Eiendom



STYRETS LEDER

Grace Reksten Skaugen. Styreleder fra 2004. Født: 1953

Stilling: Selvstendig næringsdrivende konsulent.

Utdannelse: Doktorgrad i laserfysikk fra Imperial College of Science and Technology ved Universitetet i London og MBA fra Handelshøyskolen BI.

Andre styreverv: Styreleder i Ferd AS. Styremedlem i Statoil ASA og Investor AB.



STYREMEDLEM

Ottar Brage Guttelvik
Styremedlem fra 2006
Født: 1953

Stilling: Fylkesrådmann i Møre og Romsdal.

Utdannelse: Siviløkonom fra NHH og har bl.a. mellomfag i statsvitenskap og offentlig administrasjon.

Andre styreverv: Styreleder i Fylkeshuset AS, Fylkeshuskantina AS og A/S Fastlandsfinans. Styremedlem i Norsk institutt for by- og regionsforskning (NIBR) samt AS Regionteatret i Møre og Romsdal. Var medlem i Folketrygdfondet.



STYRETS NESTLEDER

Martin Mæland
Styremedlem fra 2007
Født: 1949

Stilling: Konsernsjef i OBOS.

Utdannelse: Cand.mag. og cand.oecon. fra Universitetet i Oslo.

Andre styreverv: Styreleder i Veidekke ASA. Styremedlem i Fornebu Utvikling ASA og Terra Boligkreditt AS samt flere interne styreverv i OBOS-gruppen.



STYREMEDLEM

Finn Berg Jacobsen
Styremedlem fra 2004
Født: 1940

Stilling: Konsulent (eget firma).

Utdannelse: Statsautorisert revisor, siviløkonom NHH, MBA Harvard Business School.

Andre styreverv: Styremedlem i Arctic Securities ASA, Aker ASA og Oslo Asset Management ASA.



STYREMEDLEM

Åse Koll Lunde
Styremedlem fra 2010
Født: 1966

Stilling: Advokat.

Utdannelse: Juridisk embets-eksamen UiB.

Andre styreverv: Styremedlem Solvang ASA og Bjørk Advokat og Eiendomsmegling AS.



STYREMEDLEM (REPRESENTANT FOR ANSATTE)

Mari Fjærbu Åmdal
Styremedlem fra 2006
Født: 1967

Stilling: Teknisk ansvarlig i Entra Eiendom, region Sørlandet.

Utdannelse: Sivilingeniør.



STYREMEDLEM (REPRESENTANT FOR ANSATTE)

Tore Benediktsen
Styremedlem fra 2008
Født: 1948

Stilling: Driftsansvarlig i Entra Eiendom, region Sørlandet.

Andre styreverv: Borettslagsleder og tillitsvalgt Norsk Tjenestemannslag (NTL).

Styrets årsberetning 2010

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

Entras hovedformål er å tilby lokaler for å dekke statlige behov og å drive ut fra forretningsmessige prinsipper, på linje med private aktører i bransjen. Selskapet har både offentlige og private kunder, hovedsakelig innenfor næringseiendom. Den største kundegruppen er offentlige leietakere, som utgjør 79 prosent av selskapets kunder.

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

VIRKSOMHETEN I 2010

Transaksjonsmarkedet for næringseiendom har tatt seg kraftig opp i 2010 og omsetningsvolumet har mer enn doblet seg fra 2009. Eiendommer med lange og sikre kontrakter dominerer transaksjonene i markedet, og det er generelt bedre etterspørsel etter objekter i alle kategorier. Et mer fungerende transaksjonsmarked har bidratt til større interesse for selskapets salgsobjekter. I samsvar med besluttet markedsstrategi, har selskapet i 2010 både kjøpt og solgt eiendommer.

Entra har kjøpt utviklingseiendommer gjennom kjøp av Hagegata 23 ANS i Oslo, Stakkevollveien 11 AS i Tromsø og eiendommen Holtermanns veg 1-13 i Trondheim.

Salgsarbeidet knyttet til mindre eiendommer som ikke lenger er innenfor konsernets satsningsområde har fortsatt og 12 salg er gjennomført i 2010.

Med virkning fra 30. juni 2010 overtok Entra de resterende aksjene i Ribekk AS (tidligere Optimo AS). Boligprosjektet Brekkeveien ved Maridalsvannet ble kjøpt ut av Optimos minoritetsaksjonærer i forbindelse med aksjetransaksjonen. Optimo Forvaltning AS ble solgt i oktober 2010.

Ved utløpet av 2010 forvaltet konsernet 1 083 212 kvadratmeter fordelt på 111 eiendommer, hvorav åtte eiendommer er under utvikling.

Selskapet investerte i 2010 MNOK 709,9 i utviklingsprosjekter (rehabilitering og nybygg), og følgende store prosjekter ble ferdigstilt:

- Schweigaardsgate 15b, Oslo Z, Oslo
- Valkendorfs gate 6, Bergen
- Professor Olav Hanssens vei 10 (første byggetrinn), Stavanger

Entra Eiendom startet arbeidet med nybygg av Papirbredden II i Drammen. Utviklingen skjer gjennom det deleide datterselskapet Papirbredden Eiendom AS. Rehabilitering av Hagegata 23 og Tvetenveien 22 ble startet i 2010 og ferdigstilles i 2011. Etter å ha sikret nye leieavtaler er det besluttet å igangsette rehabilitering og nybygg i Fredrik Selmers vei 4 i Oslo, nybygg på Brattørkaia 15 i Trondheim og rehabilitering av Lervigsveien 36 i Stavanger. Selskapets miljøfokus

og miljøbevissthet reflekteres gjennom utviklings- og utbyggingsfasen i samtlige prosjekter.

Etter et fjerde kvartal med svært høyt kontraktsvolum i Oslo-området, ble utleieaktiviteten i kontormarkedet det høyeste siden toppårene 2006-2007. I de andre byene der selskapet er lokalisert, har utleieaktiviteten vært på et stabilt nivå. Den økte aktiviteten i utleiemarkedet samsvarer med bedringen i norsk økonomi. Kontorledigheten gikk noe ned mot slutten av året, men var fortsatt høy i Oslo.

Entra har en utleiegrad på 95,1 prosent ved utgangen av 2010, en nedgang fra 96,1 prosent i 2009. Dette skyldes blant annet at eiendommer med rehabiliteringsbehov står tomme i påvente av ny leiekontrakt. Gjennomsnittlig gjenværende kontraktstid er 10,6 år ved utgangen av 2010. I 2010 signerte Entra leiekontrakter for ca. 68 000 kvadratmeter og de viktigste var:

- Skattedirektoratet, Fredrik Selmers Vei 4, Oslo, 25 000 kvm.
- Direktoratet for Naturforvaltning, Brattørkaia 15, Trondheim, 8 800 kvm.
- Oslo Kommune Utdanningsetaten, Cort Adelers gate 30, 4 800 kvm.
- Namsfogden i Oslo, Pilestredet 19-21, 4 470 kvm.
- MSD Norge AS, Grønland 51, Drammen, 4 000 kvm.
- Forsvarsbygg, Tvetenveien 22, Oslo, 4 130 kvm.
- Statoil ASA, Kjørbo, Sandvika, 3 600 kvm.

Det er et viktig mål for Entra å ha fornøyde kunder. Høy tilfredshet bidrar til økt stabilitet i kundemassen og mer effektiv drift av selskapets eiendommer. I 2010 deltok 69 prosent av kundene i selskapets kundeundersøkelse. 96 prosent av kundene svarte at de er positive til å leie av Entra igjen, og 94 prosent ville anbefale Entra til andre. Entras eierkost var 112 kroner per kvadratmeter i 2010 som inkluderer et godt program for vedlikehold.

Entra har, med bakgrunn i selskapets samfunnsansvar og den forpliktelse som følger av å være en stor eiendomsaktør, fortsatt sitt engasjement innen byutvikling. Entrass engasjement i Brattørkaia i

Trondheim, i Bjørvika (gjennom Oslo S Utvikling AS) og på Papirbredden i Drammen, er eksempler på dette.

I 2009 ble Entras miljøstrategi vedtatt for en periode på tre år. Selskapets strategi er at Entra skal bli miljøledende innenfor sin bransje. Gjennom Entras tilbud av miljøriktige lokaler og et sterkt miljøfokus både i utvikling og forvaltning, skal selskapet bidra positivt til kundenes omdømme. Selskapets kundeundersøkelse viser at nær tre av fire kunder mener det er viktig for deres virksomhet at lokalene de benytter har en sterk miljøprofil. Fra 2009 til 2010 senket Entra energiforbruket for selskapets eiendommer med to prosent, tilsvarende 4 GWh/år. Selskapet hadde i 2010 et gjennomsnittlig graddags-korrigert energiforbruk per kvadratmeter på 208 kWh, mot et mål på 210 kWh.

DELEIDE DATTERSELSKAP

Brattørkaia AS (52 %) utvikler og utbygger Brattørkaia i Trondheim, og selskapet har hatt betydelig aktivitet i 2010. På eiendommen Brattørkaia 15 er det inngått leiekontrakt med Direktoratet for Naturforvaltning på ca. 8 800 kvadratmeter. Byggestart er planlagt i løpet av første halvår 2011. I Brattørkaia 14 ble det nasjonale senteret for Pop & Rock, Rockheim, offisielt åpnet 19. august. Bygget er tildelt Trondheim kommunes byggeskikkpris, Eiendomsprisen 2010 og Cityprisen 2011. Museet har de seks første månedene hatt over 70 000 besøkende.

Utviklingen i Drammen gjennom **Papirbredden Eiendom AS** (60 %) fortsetter. Selskapet igangsatte byggetrinn II på Papirbredden i oktober. Prosjektet har et planlagt utbyggingsareal på 23 000 kvadratmeter. Dette er landets første byggeprosjekt som fra starten av deltar i FutureBuilt-programmet. FutureBuilt fremmer klima-effektiv arkitektur og byutvikling. Papirbredden Eiendom AS eier også Kunnskapsparken og Union Scene i Drammen. Kunnskapsparken er i

Fra 2009 til 2010 senket Entra energiforbruket for selskapets eiendommer med 2 prosent, tilsvarende 4 GWh/år.

hovedsak leid ut til høyskoler og bibliotek. Union Scene er et moderne kulturhus med blant annet scener, teatersaler og kontorer for kultur-administrasjonen i Drammen kommune. I 2010 kjøpte selskapet Kreftingsgate 33 AS for videre utvikling.

Kristiansand Kunnskapspark Eiendom AS (51 %) eier Sørlandet Kunnskapspark. Eiendommen har store leietakere som Agderforskning, Høyskoleforlaget og Sørlandet Kompetansesenter, samt en rekke småbedrifter som ønsker å være i et innovasjonsmiljø.

FELLES KONTROLLERT VIRKSOMHET

Oslo S Utvikling AS (33,33 %) er en betydelig aktør i utviklingen av Bjørvika. I Operakvarteret skal selskapet bygge til sammen ca. 200 000 kvadratmeter over bakken og et felles kjellervolum på 75 000 kvadratmeter. Oslo S Utvikling AS har i 2010 overlevert KLPs nye hovedkontor. Selskapet har videre inngått leiekontrakt med revisjons- og rådgivningsselskapet Deloitte for et nytt kontorbygg tegnet av Snøhetta arkitekter. Bygget har ambisiøse miljø- og klimamål, og skal ferdigstilles i 2013. Arbeidet med byggingen av Visma-bygget og opparbeidelsen av gangbroen mellom Bjørvika og Schweigaardsgate har pågått for fullt. Visma-bygget er planlagt ferdigstilt våren 2011. I tillegg har det vært byggestart for nytt hovedkvarter for DnB NOR-konsernet. Det første av i alt tre bygg skal ferdigstilles sommeren 2012. De to øvrige byggene skal ferdigstilles ved utgangen av henholdsvis 2012 og 2013. Salg av boliger i det såkalte Boligtrinn II startet i desember, og planlagt byggestart for et bygg med ca. 70 leiligheter er første halvår 2011.

UP Entra AS (50 %) utvikler og forvalter 79 400 kvadratmeter i Hamarregionen. UP Entra AS og Hamar kommune (50/50) solgte i 2010 aksjene i Biohus AS, som eier Holsetgata 22 på Hamar.

TILKNYTTETE SELSKAPER

Entra Eiendom AS har solgt sin aksjepost på 45 prosent i **Krambugata 3 AS** i Trondheim i 2010. Krambugata 3 AS er ombygd til hotell og utleid til Choice Hotels.

Ullandhaug Energi AS (44 %) leverer vannbåren varme og kjøling til bygg i Stavangerområdet basert på varmepumper og gjenbruk av

spillvarme. Selskapet planlegger etablering av energibrønner. Entras eierandel sikrer tilgang på miljøvennlig energi til Professor Olav Hanssens vei 10.

Kunnskapsbyen Eiendom AS (33,75 %) Selskapets 100 prosent eide datterselskap, Kjeller Senterbygg AS, har vært gjennom sitt første fulle driftsår for Kunnskapsbyens Hus på Kjeller instituttområde. Eierne ønsker å selge Kjeller Senterbygg AS for deretter å avvikle Kunnskapsbyen Eiendom AS.

Youngstorget Parkeringshus AS (21,26 %) har som formål å arbeide for å etablere et offentlig tilgjengelig parkeringshus under torget på Youngstorget i Oslo. Entras interesse for parkeringshuset er knyttet til selskapets eiendommer i området mellom Youngstorget og Arbeider-samfunnets plass.

Tverrforbindelsen AS (16,67 %) i Trondheim arbeider med broprosjektet mellom Brattørkaia og stasjonsområdet. Selskapets formål er å etablere et beslutningsgrunnlag for realisering av broprosjektet og avtale ulike parters deltakelse. Planlegging og avklaringer vedrørende prosjektet har pågått i hele 2010, og antatt byggestart er i første kvartal 2011.

RESULTAT, BALANSE, FINANSIELLE FORHOLD OG LIKVIDITET

GENERELT

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Etter styrets vurdering er denne forutsetningen til stede. Selskapet er i en sunn økonomisk stilling, med god likviditet. Det er ikke inntruffet hendelser etter 31. desember 2010 som påvirker årsregnskapet.

RESULTATREGNSKAP OG KONTANTSTRØM

Konsernets samlede driftsinntekter i 2010 var MNOK 1 510,1 (MNOK 1 696,8). Reduksjonen i driftsinntekter skyldes blant annet bortfall av driftsinntekter knyttet til Ribekks (tidligere Optimo) boligprosjekt i Brekkeveien. Leieinntektene i 2010 var MNOK 1 429,7 (MNOK 1 366,4). Økningen i leieinntekter skyldes primært årlig leieregulering, men også ferdigstilling av prosjekter, herunder nybygg i

Schweigaards gate 15B i Oslo, samt rehabiliteringen av Hagegaten 22 i Oslo og Brattørkaia 14 i Trondheim. Påbegynte rehabiliteringsprosjekter og salg av eiendommer har imidlertid redusert leieinntektene.

Driftsresultatet utgjorde MNOK 987,3 (MNOK 1 006,3). Samlede driftskostnader i 2010 var MNOK 504,7 (MNOK 690,1). Nedgangen i driftskostnader skyldes i hovedsak bortfall av kostnader knyttet til Ribekks (tidligere Optimo) boligprosjekt i Brekkeveien.

Verdiendring for investeringseiendommer utgjorde i 2010 MNOK 522,8 (MNOK 333,2). Den positive verdiutviklingen skyldes i hovedsak at avkastningskravet på eiendommer med lange og solide leiekontrakter har gått ned i løpet av året. Et bedre fungerende finansmarked har bidratt til økt aktivitet i transaksjonsmarkedet. Selskapet har per 31. desember 2010 en netto yield basert på kontraktsleie på 6,3 prosent (6,7 prosent). Markedsleiene har gradvis økt gjennom året. Dette har spesielt påvirket verdiene på eiendommer med leieavtaler med kort gjenværende kontraktstid. Selskapets totalportefølje har en vektet gjenværende løpetid på 10,6 år og er således mindre påvirket av økningen i markedsleien.

Netto finansposter var MNOK -480,7 (MNOK -460,0). Konsernets andel av resultat i tilknyttet og felleskontrollert virksomhet utgjorde MNOK 26,4 (MNOK 17,8).

Selskapets finansielle instrumenter hadde en verdiendring på MNOK -104,2 (MNOK 89,9). Endringen fra i fjor skyldes fallende markedsrenter og en gradvis normalisering av markedets kredittmarginer for lån til Entra Eiendom.

Konsernets resultat før skatt i 2010 ble MNOK 951,5 (MNOK 987,3). Årets skattekostnad utgjorde MNOK 250,1 (MNOK 276,7).

Verdiendring for investeringseiendommer utgjorde i 2010 MNOK 522,8 (MNOK 333,2).

Resultat etter skatt var MNOK 701,4 (MNOK 710,5) for konsernet Entra Eiendom før minoritetsinteresser, og MNOK 735,3 (MNOK 593,2) etter minoritetsinteresser.

Konsernets netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde MNOK 526,6 (MNOK 536,5). Nedgangen fra fjoråret skyldes hovedsakelig at forvaltningsresultatet er redusert med MNOK 31,1. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter ble MNOK -772,8 (MNOK -990,4). Investeringene i 2010 relaterer seg i hovedsak til rehabiliteringsprosjektene i Middelthunsgate 29 og Hagegaten 23 i Oslo, Valkendorfs gate 6 i Bergen, nybyggingsprosjektet i Pilestredet 28 i Oslo, samt rehabilitering og påbygging av Oljedirektorates lokaler i Professor Olav Hanssens vei 10 i Stavanger. Salg av eiendommer og aksjer har bidratt til å øke netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter med MNOK 316,6. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter for 2010 utgjorde MNOK 169,8 (MNOK 503,2). For 2010 relaterer dette i hovedsak seg til netto låneopptak som følge av finansieringsbehov knyttet til pågående prosjekter. Samlet netto endring i likvider for året utgjorde MNOK -76,4 (MNOK 49,3).

BALANSE OG EGENKAPITAL

Konsernets bokførte totalkapital ved utgangen av året var MNOK 22 327,7 (MNOK 21 172,5). Balanseverdien av konsernets investeringseiendommer samt investeringseiendommer holdt for salg har i 2010 økt med MNOK 1 270,1. Verdien av investeringseiendommene er satt til virkelig verdi på bakgrunn av gjennomsnittet av to eksterne, uavhengige verdilurderinger. Konsernet har i 2010 hatt en økning i nominell rentebærende gjeld på MNOK 342,0.

IFRIC 12 er implementert fra 1.1.2010 med tilbakevirkende kraft. IFRIC 12 regulerer regnskapsføringen hos private aktører som på oppdrag fra det offentlige står for oppføring eller oppgradering av offentlig infrastruktur. Bestemmelsen stiller krav om at infrastrukturen driftes av det private i en periode, hvor det offentlige kontrollerer residualverdien. I henhold til bestemmelsen er tre eiendommer med en samlet balanseverdi på MNOK 1 296,5 omklassifisert fra investerings-eiendommer til finansielle fordringer. Omklassifiseringen medførte en negativ virkning på egenkapitalen på MNOK 123,1.

Konsernets egenkapital per 31.12.2010 er MNOK 6 993,9 (MNOK 6 485,6), som tilsvarer en egenkapitalandel på 31,3 prosent (30,6 prosent). Styret vurderer konsernets soliditet som tilfredsstillende.

FINANSIELLE FORHOLD

Finansmarkedene har hatt en positiv, men volatil utvikling i 2010. Den makroøkonomiske veksten viste tegn til oppbremsing medio 2010, med tiltagende uro i gjelds- og underskuddsutvikling i enkelte euroland. I siste del av året har det vært en positiv utviklingstrend i finansmarkedene, drevet av generell optimisme og bedring i enkelte makroøkonomiske nøkkeltall.

Den positive utviklingen i finansmarkedene gjennom året har gitt bedre tilgang på kapital til lavere kostnad. Bankenes utlånsvilje er økende og det er en bredere interesse i kapitalmarkedet. Sertifikatmarkedet har vært svært likvid. Entra utstedte til sammen MNOK 3 315 i sertifikater i 2010. Selskapet utstedte i fjerde kvartal også et nytt obligasjonslån på MNOK 500 med syv års løpetid og fastrente 4,70 prosent. Lånet bidrar til at selskapet har kommitert finansiering for å dekke konsernets likviditetsbehov gjennom 2011. Gjennomsnittlig rentesats for konsernets portefølje av lån og renteinstrumenter var 5,1 prosent p.a. per 31.12.2010 (5,2 prosent). Selskapets gjennomsnittlige lånerente er redusert som følge av fallende markedsrenter og bruk av renteinstrumenter. 70 prosent av konsernets samlede rentebærende gjeld er sikret med fastrente per 31.12.2010. Vektet gjennomsnittlig durasjon (rentebinding) er på samme tidspunkt 3,6 år.

Finansieringen av Entra er fordelt på ulike bank- og kapitalmarkedsinstrumenter. Selskapets lån har en spredt forfallsstruktur. Konsernets likvide midler utgjorde MNOK 153,4 (MNOK 229,8) per 31.12.2010. I tillegg hadde selskapet kommiterte, utrukne finansieringsrammer hos norske banker på til sammen NOK 4,95 mrd. (NOK 5,0 mrd.). Samlet gjeld i konsernet per 31.12.2010 var MNOK 15 333,8 (MNOK 14 686,9). Samlet nominell rentebærende gjeld var på samme tidspunkt MNOK 12 225 (MNOK 11 883), tilsvarende 54,8 prosent (55,7 prosent) av totalkapitalen.

RISIKO TILKNYTTET VIRKSOMHETEN

Konsernet er eksponert for finansiell risiko gjennom gjeldssiden i balansen. Styring av finansvirksomheten er regulert gjennom rammer i selskapets finanspolicy. Endringer i rentenivå vil kunne påvirke konsernets kontantstrøm. Selskapet reduserer risikoen ved bruk av ulike rentesikringsinstrumenter innenfor rammer for gjennomsnittlig løpetid, spredning i forfall og sikring innenfor ulike tidsintervaller. Refinansieringsrisikoen reduseres ved å inngå langsiktige låneavtaler og spre låneforfall. Entra Eiendom påtar seg ikke valutarisiko. En høy andel offentlige leietakere gir begrenset kreditt- og motpartsrisiko. Øvrige kunder kredittvurderes løpende. Eventuell manglende soliditet hos kundene kompenseres ved tilfredsstillende sikkerhetsstillelse.

Selskapet er eksponert for prosjektrisiko i forbindelse med oppføring og rehabilitering av eiendom. Selskapet hensyntar denne type risiko i investeringsanalysen ved beslutning om oppstart av et prosjekt, samt at prosjektrisiko følges opp løpende. Det gjøres et risikotillegg ved beregning av lønnsomhet knyttet til blant annet utvikling i prosjekt-kostnader i byggeperioden, forsinkelse og kontraktsforhold. Ved investeringsbeslutninger tas det videre hensyn til markedsmessig risiko ved fastsettelse av kontantstrøm og avkastningskrav.

Selskapet er eksponert i utleiemarkedet, med risiko knyttet til forhandling og reforhandling av kontrakter. Denne risiko følges opp løpende, med oversikter over kontraktsutløp og plan for utleiarbeidet. Selskapet har 79 prosent offentlige kunder, og endring i rammevilkår og effektivisering av offentlig sektor vil kunne påvirke selskapets risikobilde.

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

Entra Eiendom AS har i 2010 et resultat etter skatt på MNOK 72,1 (MNOK 68,4) i henhold til årsregnskapet avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Entra Eiendom AS

Overført fra annen egenkapital	MNOK -60,1
Foreslått utbytte	MNOK 124,6

Selskapets frie egenkapital per 31.12.2010 var MNOK 500,7.

AKSJONÆRFORHOLD

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

EIERSTYRING OG SELSKAPLEDELSE

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

I løpet av året ble det avholdt syv styremøter. Samtlige styremedlemmer var på valg i 2010. Generalforsamlingen valgte inn Åse Koll Lunde som nytt aksjonærvalgt styremedlem. Gerd Kjellaug Berge gikk ut av styret.

Konsernet har utarbeidet et verdigrunnlag og etiske retningslinjer som ligger til grunn for virksomheten. Strategi og overordnede mål tydeliggjør ambisjoner, veivalg og langsiktige målsettinger. Det er utarbeidet retningslinjer, rutineverk og fullmaktsstrukturer som underbygger og operasjonaliserer strategien og de overordnede målene.

For en nærmere gjennomgang av prinsippene for eierstyring og selskapsledelse, se redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse.

ARBEIDSMILJØ OG PERSONALE

Ved utgangen av 2010 hadde konsernet totalt 166 ansatte, tilsvarende 163,6 årsverk. Det er en reduksjon på en ansatt i forhold til utgangen av 2009. Turnover i Entra Eiendom AS var 7,8 prosent, som er en økning på 1,8 prosentpoeng sammenlignet med 2009. Justert for naturlig avgang (pensjonsavgang) var turnover på 5,3 prosent, som er 0,8 prosentpoeng høyere enn 2009. Turnover er innenfor de måltall selskapet har satt.

Sykefraværet i Entra Eiendom AS var 3,4 prosent. Dette er en reduksjon på 0,3 prosentpoeng sammenlignet med 2009. Det arbeides

systematisk med å forebygge sykefravær, og det er tett oppfølging av sykmeldte i selskapet.

I 2010 gjennomførte Entra Eiendom medarbeiderundersøkelsen "Great Place to Work" for andre gang. Undersøkelsen gir grunnlag for å gjøre en sammenligning av medarbeidertilfredsheten både internt i virksomheten og i forhold til andre selskaper. Undersøkelsen omfatter tre hovedområder innen ledelse, troverdighet, respekt og rettferdighet, samt områdene stolthet og fellesskap. Årets undersøkelse viste en fremgang for alle fem dimensjonene med fire til fem prosentpoeng. Selskapet arbeider med planer for ytterligere forbedringer for 2011.

Det har ikke vært arbeidsulykker med alvorlige skader i 2010.

Samarbeidet med de ansattes organisasjoner har vært godt og konstruktivt gjennom 2010, og har bidratt positivt til driften av selskapet.

LIKESTILLING OG MANGFOLD

Av Entra Eiendoms ansatte i 2010 var 28,6 prosent kvinner (24,8 prosent i 2009). Om lag 56 prosent av stillingene i selskapet er knyttet til drifts- og vedlikeholdsavdelingen, og de fleste stillingene er knyttet til driften av selskapets eiendommer, et fagområde hvor det normalt er svært få kvinnelige søkere. Ved utgangen av 2010 var kvinneandelen 10 prosent i drifts- og vedlikeholdsavdelingen, og det arbeides med å øke kvinneandelen i denne delen av virksomheten. Kvinneandelen i selskapet for øvrig er på 52 prosent. Entra Eiendom har som mål å øke kvinneandelen i selskapet, og målet er innarbeidet i rekrutteringsprosedyrene og selskapets balanserte målstyringssystem.

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

I Entra Eiendom er det like arbeidstidsordninger uavhengig av kjønn, og lønns- og arbeidsforhold som ikke skal være diskriminerende. Ansattgoder, som fleksibel arbeidstid samt full lønn ved sykdom og under svangerskap uavhengig av Folketrygdens begrensninger, anses som viktige tiltak i arbeidet med likestilling.

Selskapet undertegnet i 2002 en avtale om inkluderende arbeidsliv. Det fokuseres spesielt på å redusere sykefraværet og å øke gjennomsnittlig pensjonsalder. Selskapet har etablert en egen seniorpolitikk med seniorpolitiske virkemidler. Av totalt 18 ansatte som hadde mulighet til å gå av med pensjon i 2010, tok fire ansatte ut pensjon.

Selskapet vektlegger mangfold. I dette ligger blant annet en ambisjon om å rekruttere flere medarbeidere med innvandrerbakgrunn. Målsettingen er innarbeidet i selskapets målstyringssystem og rekrutteringsprosedyrer, og samtlige kvalifiserte søkere med innvandrerbakgrunn skal innkalles til intervju. I selskapets rekrutteringsprosesser oppfordres alle kvalifiserte kandidater å søke, uten hensyn til alder, kjønn, funksjonsevne eller etnisk bakgrunn.

4,2 prosent av arbeidstakerne i Entra jobber deltid, og av disse utgjør kvinneandelen 16 prosent. Alle som arbeider deltid har valgt dette selv.

SELSKAPETS PÅVIRKNING PÅ DET YTRE MILJØ

Entra Eiendom har en konkret miljøstrategi som skal bidra til at selskapet reduserer virksomhetens belastning på miljøet. Strategien er vedtatt for tre år. 2010 som var det første året, har gitt selskapet nyttige erfaringer. På bakgrunn av erfaringene er noen av ambisjonene økt. Nybygg skal heretter oppfylle kravene til energimerke A og totalrehabilitering energimerke B.

Analyser gjennomføres på alle investeringer for å finne optimale løsninger med hensyn til miljøbelastning, investering, drift og vedlikehold. Det gjenbrukes bygningsmaterialer, der det er mulig, og det tilstrebes å benytte mest mulig miljøriktige materialer. Oppvarming baserer seg i stor grad på vannbårne varmesystemer, tilknyttet

Entra Eiendom har en konkret miljøstrategi som skal bidra til at selskapet reduserer virksomhetens belastning på miljøet.

fjern- eller nærvarmeanlegg. Vannbårne oppvarmingssystemer gir stor fleksibilitet i forhold til valg av primærenergikilde.

Entra har dialog med relevante interessenter for å redusere de negative konsekvenser for omgivelsene knyttet til for eksempel støy, avfall og forurensning, i forbindelse med byggeprosjekter. Entra er med i frivillige initiativ som Grønn Byggallianse, Norwegian Green Building Council og Initiativ for Etisk Handel for å øke kompetanse, dele erfaringer og være med å utvikle hele bransjen i riktig retning.

I alle nye byggeprosjekter, ombygginger og vedlikeholdsarbeider vektlegges tiltak som bidrar til redusert energiforbruk og økt grad av avfallsortering. Selskapet har et web-basert system som måler energiforbruk, avfall og vannforbruk i Entras bygg.

En viktig del av miljøstrategien er at Entras miljøatsing starter med selskapets egne ansatte. Kompetansebehov vurderes kontinuerlig. I resultatlønsordningen som gjelder alle ansatte, måles medarbeiderne blant annet på selskapets oppnådde miljøforbedringer.

ENOVA-PROSJEKTER

Totalt 738 200 kvadratmeter av selskapets eiendomsmasse er inkludert i energispareprosjekter igangsatt i 2006 og 2007 med støtte fra Enova. Målet med Enova-prosjektene er å redusere energiforbruket i bygningene med ca. 19 GWh/år i forhold til energiforbruket på tidspunktet for oppstart av prosjektene. For 2010 er det målt en energibesparelse på 18,8 GWh/år, som tilsvarer en reduksjon på 11,4 prosent. For den bygningsmassen Entra har med i Enova-prosjekter, er spesifikt energiforbruk i 2010 på 202 kWh/kvm. Dette er betydelig lavere enn sammenlignbare tilsvarende bygninger og skyldes godt arbeid av selskapets driftspersonell og nært samarbeid med kundene.

Av fire Enova-prosjekter som startet i 2006 og 2007, er to prosjekter henholdsvis på Østlandet og Vestlandet, avsluttet i 2010. Prosjektene har samlet oppnådd en energibesparelse på 10,5 prosent, som tilsvarer 13,3 GWh/år.

Enova-prosjektene er videreført i miljøprosjektet til Entra for mer systematisk vurdering av energibruken for hver eiendom og ikke minst hvordan driften av de tekniske installasjonene kan optimaliseres.

ANTIKVARISKE VERDIER

De antikvariske verdiene i selskapets bygninger ivaretas på en god måte, og i samsvar med gjeldende lover og regler. Ved avhending av eiendommer med bygninger oppført før 1950 følger selskapet bestemmelsen i punkt 2.1, fjerde avsnitt i "Instruks om avhending av fast eiendom som tilhører staten m.v." (Kgl. Res. 19.12.1997), som også ble referert i St.meld. nr. 29 (2008-2009).

FREMTIDIG UTVIKLING

GENERELT

Den makroøkonomiske situasjonen er i bedring. Finanskrisen rammet ikke Norge like hardt som mange andre land. Norsk økonomi har hatt en positiv utvikling gjennom 2010, og det forventes at fastlandsøkonomien oppnår en normal utviklingstakt fremover. Sysselsettingen antas å øke etter hvert som aktiviteten i økonomien stiger.

En slik utvikling vil skape gode muligheter for økt verdiskaping i næringsseidom. Entra arbeider kontinuerlig med utvikling av nye prosjekter og nye forretningsområder, som støtter opp under selskapets forretningsidé om å skape verdier gjennom å utvikle, leie ut og drifte attraktive og miljøledende lokaler.

Den positive makro- og finansmarkedsutviklingen har bidratt til bedret kredittflyt i norsk økonomi. Utlånsviljen til næringsseidom synes å være tiltagende både i bank- og obligasjonsmarkedet.

Det er avgjørende for Entra å ha tillit hos kunder, eiere, medarbeidere og fra samfunnet forøvrig. Entra vil videreutvikle selskapets gode posisjon i utleiemarkedet for næringsseidom. Et målrettet arbeid for å ivareta selskapets samfunnsansvar, herunder selskapets miljømål, og å integrere dette arbeidet i den daglige drift og utvikling, vil være viktig i så henseende.

MARKEDSUTVIKLING

Eiendomsmarkedet er preget av stigende optimisme. Nedgangen i sysselsettingen har stoppet opp og bedriftene melder økt interesse for å ansette flere fremover. Det er sterk vekst i folketallet i de største byene, der Entra har det meste av sin portefølje og driver betydelig utvikling.

Det forventes stigende etterspørsel etter kontorarbeidsplasser i 2011. Volumet av signerte kontrakter i Oslo ble i fjerde kvartal 2010 det høyeste noensinne. Mange store bedrifter er på søk etter nye lokaler, noe som vil gi høy aktivitet i utleiemarkedet fremover.

Økningen i kontorledigheten stoppet opp i 2010, og det er ventet en moderat nedgang i 2011.

Leieprisnedgangen har stoppet opp og flatet ut i 2010. Det forventes moderat vekst i leieprisene i 2011. I Oslo vil betydelig tilførsel av nye arealer i markedet i 2012 og 2013 kunne bidra til å dempe prisveksten også i 2011.

Den store forbedringen i transaksjonsmarkedet i 2010 kan dels skyldes et oppdemmet behov. Det forventes likevel at transaksjonsvolumet vil holde seg høyt og trolig stige også i 2011. Lav avkastning i obligasjoner og kontantplasseringer bidrar til økt interesse for eiendomsmarkedet. Eiendommer med lange og sikre kontrakter vil fortsatt utgjøre hoveddelen av transaksjonene.

Det ventes økt etterspørsel etter moderne og miljøriktige lokaler med attraktiv beliggenhet. Sentralt beliggende eiendommer nær kollektivknutepunkt og med moderne, miljøriktige og fleksible løsninger, samt effektiv drift, vil være et konkurransefortrinn for Entra fremover.

FINANSIELL UTVIKLING

Utviklingen i Entra Eiendoms egenkapitalandel er positiv, og selskapet har en langsiktig fremmedkapitalfinansiering. Transaksjoner gjennom 2010 har vist at selskapet er en attraktiv låntaker.

Entra har etter styrets oppfatning en god finansiell plattform gjennom en sterk kontantstrøm og god soliditet. Entra Eiendom viderefører en forsiktig finansiell risikoprofil. Entra vil utnytte den gode posisjonen selskapet har til fortsatt lønnsom vekst i samsvar med selskapets strategi. Selskapet er involvert i flere store utviklingsprosjekter.

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

Oslo 17. mars 2011
Styret i Entra Eiendom AS



Grace Reksten Skaugen
Styrets leder



Martin Mæland
Styrets nestleder



Finn Berg Jacobsen
Styremedlem



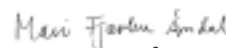
Åse Koll Lunde
Styremedlem



Ottar Brage Guttelvik
Styremedlem



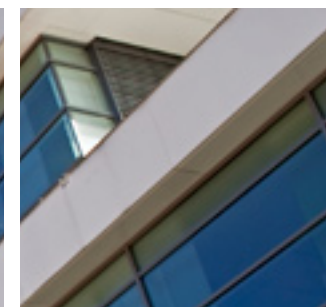
Tore Benediktsen
Styremedlem



Mari Fjærbu Åmdal
Styremedlem



Kyrre Olaf Johansen
Administrerende direktør




Erklæring fra styret og administrerende direktør

Vi erklærer etter beste overbevisning at konsernregnskapet for 2010 er utarbeidet i samsvar med IFRS som fastsatt av EU, med krav til tilleggsopplysninger som følger av regnskapsloven, samt at årsregnskapet for morselskapet for 2010 er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge og at regnskapsopplysningene gir et rettviseende bilde av foretakets og konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet.


Vi erklærer også, etter beste overbevisning, at årsberetningen gir en rettviseende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til foretaket og konsernet, sammen med en beskrivelse av de mest sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer virksomheten står overfor.

Oslo 17. mars 2011
Styret i Entra Eiendom AS


Grace Reksten Skaugen
Styrets leder


Martin Mæland
Styrets nestleder


Finn Berg Jacobsen
Styremedlem


Åse Koll Lunde
Styremedlem

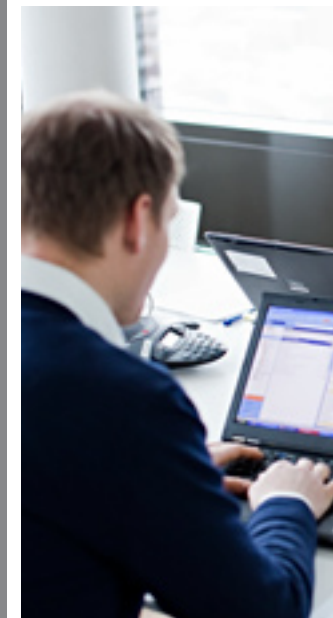

Ottar Brage Guttelvik
Styremedlem


Tore Benediktsen
Styremedlem


Mari Fjærbu Åmdal
Styremedlem


Kyrre Olaf Johansen
Administrerende direktør

IFRS Konsernregnskap



2010

Konsernregnskap 2010

Oppstilling totalresultat 01.01. til 31.12.

Alle beløp i MNOK

	Note	2010	2009
Leieinntekter	5	1 429,7	1 366,4
Andre driftsinntekter	5,22	80,4	330,4
Sum driftsinntekter		1 510,1	1 696,8
Gevinst/tap fra salg av anleggsmidler		-18,1	-0,5
Vedlikehold		69,8	59,4
Andre driftskostnader	23,24	408,5	620,9
Avskrivninger	7,10	10,7	9,7
Nedskrivninger	7	15,7	-
Sum driftskostnader		504,7	690,1
Driftsresultat		987,3	1 006,3
Rente- og annen finansinntekt	3-3	123,1	122,7
Rente- og annen finanskostnad	3-3	-603,8	-582,7
Netto finansposter		-480,7	-460,0
Andel av resultat i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	12	26,4	17,8
Forvaltningsresultat		533,0	564,1
Verdiendring investeringseiendommer	8	522,8	333,2
Verdiendring finansielle instrumenter	3	-104,2	89,9
Resultat før skattekostnad		951,5	987,3
Skattekostnad	25	250,1	276,7
Årets resultat		701,4	710,5
Andre inntekter og kostnader			
Realiserte verdiendringer tilgjengelig-for-salg instrumenter ført over resultatet		-	-1,9
Årets totalresultat		701,4	708,6
Årets resultat fordelt på			
Majoritetsinteresse		735,3	595,1
Minoritetsinteresser	28	-33,9	115,5
		701,4	710,5
Årets totalresultat fordelt på			
Majoritetsinteresse		735,3	593,2
Minoritetsinteresser	28	-33,9	115,5
		701,4	708,6
Resultat per aksje (NOK)	29		
Videreført virksomhet			
Ordinært = Utvannet		5 171	4 185

Note 1 til 29 er en integrert del av konsernregnskapet.

Balanse per 31.12.

Alle beløp i MNOK

Eiendeler	Note	2010	2009	1.1.2009
ANLEGGSMIDLER				
Immaterielle eiendeler				
Goodwill	7	-	15,7	15,7
Andre immaterielle eiendeler	7	12,6	7,0	7,6
Sum immaterielle eiendeler		12,6	22,7	23,4
Varige driftsmidler				
Investeringseiendommer	4,8	20 060,7	18 454,5	17 716,0
Eierbenyttet eiendom	10	6,2	6,5	16,5
Andre driftsmidler	10	40,2	21,7	22,4
Sum varige driftsmidler		20 107,2	18 482,7	17 754,9
Finansielle anleggsmidler				
Investeringer i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	12	615,4	308,1	270,6
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	3-1	0,4	0,6	6,0
Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	26	135,6	375,1	164,5
Andre langsiktige fordringer	13	1 168,2	1 129,5	1 106,3
Sum finansielle anleggsmidler		1 919,5	1 813,3	1 547,4
Sum anleggsmidler		22 039,3	20 318,8	19 325,7
OMLØPSMIDLER				
Varelager				
Boliger for salg	9	-	104,3	236,9
Sum varelager		-	104,3	236,9
Fordringer				
Kundefordringer	14	24,7	21,5	46,6
Andre kortsiktige fordringer	14	41,8	93,5	157,4
Sum kortsiktige fordringer		66,5	114,9	204,0
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultat	3-1	-	-	23,6
Kontanter og bankinnskudd	15	153,4	229,8	180,5
Sum omløpsmidler		219,9	449,1	645,0
Investeringseiendom holdt for salg	8	68,5	404,7	-
Sum eiendeler		22 327,7	21 172,5	19 970,7

Note 1 til 29 er en integrert del av konsernregnskapet.

Balanse per 31.12.

Alle beløp i MNOK

Oslo 17. mars 2011
Styret i Entra Eiendom AS



Grace Reksten Skaugen
Styrets leder



Finn Berg Jacobsen
Styremedlem



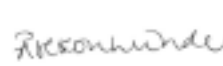
Ottar Brage Guttelvik
Styremedlem



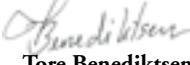
Mari Fjærbu Åmdal
Styremedlem



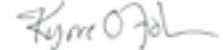
Martin Mæland
Styrets nestleder



Åse Koll Lunde
Styremedlem



Tore Benediktsen
Styremedlem



Kyrre Olaf Johansen
Administrerende direktør

	Note	2010	2009	1.1.2009
Egenkapital og gjeld				
EGENKAPITAL				
Innskutt egenkapital				
Aksjekapital	16	142,2	142,2	142,2
Overkursfond		1 272,0	1 272,0	1 272,0
Sum innskutt egenkapital		1 414,2	1 414,2	1 414,2
Opptjent egenkapital				
Annen egenkapital		5 450,3	4 816,9	4 223,7
Sum opptjent egenkapital		5 450,3	4 816,9	4 223,7
Minoritetens andel av egenkapitalen	28	129,4	254,5	129,7
Sum egenkapital		6 993,9	6 485,6	5 767,6
GJELD				
Avsetning for forpliktelser				
Pensjonsforpliktelser	17	77,9	77,0	68,8
Utsatt skatt	25	2 084,9	1 836,8	1 572,3
Andre avsetninger for forpliktelser	18	46,4	35,0	32,7
Sum avsetning for forpliktelser		2 209,1	1 948,8	1 673,8
Annen langsiktig gjeld				
Obligasjonslån	19	3 882,5	3 361,1	3 315,5
Gjeld til kredittinstitusjoner	19	4 683,2	4 810,5	5 375,1
Øvrig langsiktig gjeld	19	749,5	647,6	828,4
Sum annen langsiktig gjeld		9 315,2	8 819,2	9 518,9
Kortsiktig gjeld				
Sertifikatlån	3-2, 19	2 677,0	2 228,3	2 405,8
Obligasjonslån	3-2, 19	54,7	1 176,4	68,6
Gjeld til kredittinstitusjoner	3-2, 19	782,2	163,7	58,4
Leverandørgjeld	3-1	141,5	212,4	172,3
Betalbar skatt	25	3,2	18,9	4,3
Skyldig offentlige avgifter		12,2	11,4	8,1
Annen kortsiktig gjeld	20	138,7	107,8	293,0
Sum kortsiktig gjeld		3 809,5	3 918,8	3 010,4
Sum gjeld		15 333,8	14 686,9	14 203,1
Sum egenkapital og gjeld		22 327,7	21 172,5	19 970,7

Note 1 til 29 er en integrert del av konsernregnskapet.

Oppstilling over endring i egenkapital

Alle beløp i MNOK

Per 31.12.2010	MAJORITETSINTERESSER				Minoritets- interesser	Total egenkapital
	Aksjekapital	Overkursfond	Verdi- reguleringsfond	Annen egenkapital		
Egenkapital per 01.01.2010	142,2	1 272,0	-	4 816,9	254,5	6 485,6
Årets totalresultat	-	-	-	735,3	-33,9	701,4
Utbetalt utbytte	-	-	-	-114,5	-	-114,5
Utkjøp minoritet i Ribekk AS (tidligere Optimo AS)	-	-	-	12,6	-100,4	-87,9
Økt minoritetsinteresse ved innskudd av egenkapital	-	-	-	-	9,2	9,2
Total egenkapital 31.12.2010	142,2	1 272,0	-	5 450,3	129,4	6 993,9

Per 31.12.2009	MAJORITETSINTERESSER				Minoritets- interesser	Total egenkapital
	Aksjekapital	Overkursfond	Verdi- reguleringsfond	Annen egenkapital		
Egenkapital per 01.01.2009	142,2	1 272,0	1,9	4 308,7	129,7	5 854,5
Endring IB pga. IFRIC 12	-	-	-	-86,9	-	-86,9
Justert egenkapital 01.01.2009	142,2	1 272,0	1,9	4 221,8	129,7	5 767,6
Årets totalresultat	-	-	-1,9	595,1	115,5	708,6
Utbetalt utbytte	-	-	-	-	-1,0	-1,0
Aksjekapitalforhøyelse døtre	-	-	-	-	10,5	10,5
Total egenkapital 31.12.2009	142,2	1 272,0	-	4 816,9	254,5	6 485,6

Note 1 til 29 er en integrert del av konsernregnskapet.

Kontantstrømpoppstilling

Alle beløp i MNOK

	Note	2010	2009
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		951,5	1 037,5
Periodens betalte skatt		-7,6	2,4
Gevinst/tap ved salg av aksjer og anleggsmidler		18,1	0,5
Gevinst/tap ved salg av andre investeringer		0,2	-
Netto kostnadsførte renter på lån fra finansinstitusjoner	3-3	623,4	555,7
Netto betalte renter på lån fra finansinstitusjoner		-634,1	-586,6
Resultatandel tilknyttet og felleskontrollert virksomhet	12	-26,6	-17,8
Ordinære avskrivninger	7, 10	10,7	9,7
Nedskrivning anleggsmidler		15,7	-
Verdiendring investeringseiendommer	8	-522,8	-405,9
Endring i markedsverdi av finansielle derivater	3	104,2	-89,9
Resultatføringer IFRIC 12, uten kontanteffekt	2	-18,8	-6,2
Endring i kundefordringer		-3,3	25,1
Endring i leverandørgjeld		-56,7	40,1
Forskjell kostnadsført pensjon og inn-/utbet. i pensjonsordninger	17	0,9	8,1
Endring i andre tidsavgrensningsposter		71,7	-36,2
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		526,6	536,5
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	8	260,6	118,2
Utbetaling ved kjøp av investeringseiendom	8	-244,5	-
Utbetaling ved påkostning av investeringseiendom	8	-736,6	-891,7
Netto utbetalt ved kjøp av aksjeselskap		-51,4	-
Utbetaling ved kjøp av løsøre, maskiner og utstyr	10	-10,8	-5,2
Utbetaling ved kjøp av immatrielle eiendeler	7	-	-3,2
Innbetaling ved salg av aksjer og andeler i andre foretak		56,0	3,9
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andre investeringer		-1,3	-24,6
Utbetaling lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	13	-45,2	-210,6
Innbetalinger ved salg av andre investeringer		0,4	22,8
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-772,8	-990,4

Note 1 til 29 er en integrert del av konsernregnskapet.

Kontantstrømoppstilling (forts...)

Alle beløp i MNOK

	Note	2010	2009
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	19	2 562,4	2 684,9
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	19	3 515,0	2 800,0
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	19	-2 663,5	-2 006,2
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	19	-3 050,0	-2 985,0
Økning innbetaling minoritet		9,2	-
Innbetalinger av egenkapital		-	10,5
Utbetaling ved kjøp av minoritetsinteresser	28	-87,9	-
Utbetalinger av utbytte		-115,4	-1,0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		169,8	503,2
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter			
		-76,4	49,3
Beholdning kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse		229,8	180,5
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt		153,4	229,8

Note 1 til 29 er en integrert del av konsernregnskapet.

NOTE 1 GENERELL INFORMASJON

Entra Eiendom ble etablert 01.07.2000. Entra Eiendom driver utvikling, utleie, forvaltning, drift, kjøp og salg av fast eiendom i Norge. Selskapet er blant landets største eiendomsselskaper, med en total eiendomsportefølje på 1 213 367 kvadratmeter og forvaltningsareal på 972 705 kvadratmeter per 31.12.2010. Entra Eiendoms hovedkontor ligger i Oslo. Selskapet er organisert i fire regioner: Østlandet, Sørlandet, Vestlandet samt Midt- og Nord-Norge. Regionkontorene er lokalisert i Oslo, Kristiansand, Bergen og Trondheim.

Alle aksjene i selskapet eies av staten ved Nærings- og handelsdepartementet. Styret består av fem eiervalgte og to ansattvalgte representanter. Entra Eiendom opererer i direkte konkurranse med private aktører på forretningsmessige vilkår. Selskapet er fullt ut fremmedfinansiert.

Selskapet har primært offentlige leietakere, og per 31.12.2010 utgjør andelen offentlige leietakere 79 prosent.

Konsernregnskapet ble vedtatt av selskapets styre 17. mars 2011.

NOTE 2 REGNSKAPSPRINSIPPER

REGNSKAPSPRINSIPPER

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Disse prinsippene er benyttet på samme måte i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen.

BASISPRINSIPPER

Konsernregnskapet er utarbeidet i samsvar med International Financial Reporting Standards (IFRS) 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.

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med IFRS krever at ledelsen gjør vurderinger og tar forutsetninger. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Bruk av estimater og skjønnsmessige vurderinger er basert på historisk erfaring og andre faktorer som anses fornuftige. Faktisk resultat kan avvike fra disse estimatene.

Estimater og underliggende forutsetninger vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater innregnes i den perioden endringene oppstår dersom de kun gjelder denne perioden. Dersom endringer også gjelder fremtidige perioder, fordeles virkningen over inneværende og fremtidige perioder. Det er i note 4 redegjort for regnskapsmessige poster med vesentlig innhold av skjønnsmessige vurderinger.

Konsernregnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift.

Konsernet har tatt i bruk følgende nye og endrede standarder

Følgende endringer i standarder med virkning for Entrass konsernregnskap er implementert med virkning for 2010:

IFRS 3 Virksomhetssammenslutninger (revidert) og tilhørende endringer i IAS 27 Konsernregnskap og finansregnskap, IAS 28 Investeringer i tilknyttede selskaper og IAS 31. Andeler i felleskontrollerte virksomheter anvendes for virksomhetssammenslutninger med oppkjøpstidspunkt etter 01.01.2010.

Oppkjøpsmetoden for virksomhetssammenslutninger har blitt vesentlig endret. Etter revidert standard skal virkningen av alle transaksjoner med ikke-kontrollerende eiere føres i egenkapitalen når det ikke er endring i kontroll. Slike transaksjoner vil ikke lenger resultere i goodwill eller gevinster eller tap. Når kontroll opphører skal gjenværende eierinteresse måles til virkelig verdi, og gevinst eller tap resultatføres.

IAS 27 Konsernregnskap og finansregnskap (revidert)

Standarden krever at alle transaksjoner med ikke-kontrollerende eiere føres i egenkapitalen når det ikke er endring i kontroll. Slike transaksjoner vil ikke lenger resultere i goodwill eller gevinster eller tap. Når kontroll opphører skal enhver gjenværende eierinteresse måles til virkelig verdi, og gevinst eller tap resultatføres. Den reviderte standarden er benyttet ved innløsning av minoritetsaksjonærene i Ribekk AS (tidligere Optimo AS) 30.06.2010.

IFRIC 12 Tjenesteutsettingsordninger

IFRIC 12 gjelder offentlige tjenesteutsettinger knyttet til infrastruktur gitt til privat sektor når den offentlige myndigheten regulerer eller kontrollerer hvilke tjenester som ytes, til hvem tjenestene skal ytes og til hvilken pris. Fortolkningen regulerer hvordan slike ordninger skal regnskapsføres. Fortolkning vil få innvirkning på tre av Entrass eiendommer. Fortolkningen innebærer at disse tre eiendommene vil reklassifiseres fra investeringseiendom til finansielle fordringer. Fortolkningen har ikrafttredelsestidspunkt for regnskapsperioder som starter etter 29.03.2009. Konsernet har anvendt IFRIC 12 fra

NOTE 2 REGSKAPSPRINSIPPER (FORTS...)

01.01.2010 med omarbeidelse av sammenlignbare tall med implementeringseffekten per 01.01.2009. Virkningene for konsernets regnskap av IFRIC 12 fremkommer i prinsippnote for investeringseiendom.

IAS 24 Nærstående parter (revidert)

Standarden erstatter den tidligere IAS 24 fra 2003. Standarden er obligatorisk for regnskapsår som påbegynnes etter 1. januar 2011, men kan tidlig anvendes helt eller delvis. Den reviderte standarden klargjør og forenkler definisjonen av nærstående parter, og tar bort det detaljerte opplysningskravet for offentlig eide virksomheter om transaksjoner med staten og andre offentlige eide virksomheter. Anvendelse av standarden vil medføre at konsernet og morselskapet må gi noteopplysninger om alle transaksjoner mellom datterselskaper og tilknyttede selskaper. Konsernet har valgt å tidlig anvende den reviderte standarden fra og med 01.01.2010.

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

IFRIC 17 Distribution of Non-cash Assets to Owners

Fortolkningen regulerer regnskapsføring av nærmere definerte tingsutdelinger til eierne. Fortolkningen omhandler regnskapsføring av utdelinger til eiere som gjøres opp i andre eiendeler enn kontanter. Slike utdelinger til eierne skal regnskapsføres til virkelig verdi. Tolkningen har ikrafttredelsestidspunkt 01.11.2009. Konsernet vil anvende IFRIC 17 fra 01.01.2010.

IFRIC 18 Overføring av eiendeler fra kunder

Formålet med fortolkningen har vært å håndtere varierende regnskapspraksis blant leverandører som mottar eiendom, anlegg og utstyr fra "kunder" med henblikk på å levere vare- eller tjenesteytelser til kunden. IFRIC 18 gjelder for enhver ordning hvor det mottas eiendom, anlegg og utstyr (eller penger til oppføring eller anskaffelse av slike) fra en kunde, og hvor foretaket deretter må anvende eiendelen enten til å knytte kunden til et nettverk, eller til å forsyne kunden med løpende tilgang til varer og/eller tjenester (som eksempelvis tilgang til strøm, gass og vann). I følge IFRIC 18 skal overført eiendom, anlegg og utstyr (eller kontanter til oppføring eller anskaffelse av slike), som

for mottaker oppfyller definisjonen av en eiendel i rammeverket, innregnes til virkelig verdi på dato for overføring, med inntektsføring i samsvar med IAS 18 som motpost. Inntektsføring skal skje når ytelsen leveres, og separat identifiserbare bestanddeler i avtalen innregnes separat. Tolkningen har ikrafttredelsestidspunkt 01.11.2009. Konsernet vil anvende IFRIC 18 fra 01.01.2010.

IFRIC 9 Revurdering av innebygde derivater (endret) og IAS 39 Finansielle instrumenter - innregning og måling

Endringen i IFRIC 9 krever at det gjøres en vurdering av om et innebygd derivat skal skiller fra vertskontrakten når det foretas en reklassifisering av et finansielt eiendelsinstrument som er vertskontrakt for et innebygd derivat fra kategorien til virkelig verdi over resultatet. Vurderingen utføres på grunnlag av forholdene på det siste av: a) tidspunktet da foretaket første gang ble part i kontrakten, og b) tidspunktet for endring av kontraktsbetingelser som vesentlig endrer kontantstrømmen. Dersom pålitelig måling ikke er mulig, kan reklassifisering ikke foretas.

IFRIC 16 Hedges of a net investment in a foreign operation (endret)

Standarden er ikke relevant for konsernet på nåværende tidspunkt da konsernet ikke har aktiviteter i utenlandsk valuta.

IAS 38 Immaterielle eiendeler (endret)

Endringen klargjør kravene til måling av virkelig verdi av immaterielle eiendeler anskaffet ved virksomhetssammenslutning. Det åpnes for at immaterielle eiendeler med lik økonomisk levetid i visse tilfeller kan behandles som en samlet eiendel.

IAS 36 Verdifall på eiendeler

Endringen klargjør at den største kontantgenererende enheten (eller grupper av enheter) som goodwill skal allokere til ved testing for verdifall er et driftssegment slik som definert i punkt 5 i IFRS 8 Operating segments (for eksempel før samling av segmenter med like økonomiske kjennetegn slik det henvises til i IFRS 8 punkt 12).

IFRS 2 Aksjebasert betaling (endret)

I tillegg til å innlemme IFRIC 8, 'Scope of IFRIC 2' og IFRIC 11 IFRS 2 – Group and treasury share transactions, medfører endringen en utvidelse av veiledningen i IFRIC 11 om hvordan egenkapitaltransaksjoner i konsernforhold skal regnskapsføres. Endringene er ikke relevante for konsernet i 2010.

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

Listen omfatter også endringer/nyheter hvor ikrafttredelsestidspunkt iht. IASB er passert, men som ennå ikke er EU-godkjent og derfor ikke tillatt å anvende.

Endringer som potensielt kan få virkning på Entras konsernregnskap:

IFRS 9 Finansielle instrumenter skal erstatte IAS 39.

IFRS 9 erstatter klassifikasjons- og målereglene i IAS 39 Finansielle instrumenter – innregning og måling av finansielle instrumenter. Etter IFRS 9 skal finansielle eiendeler som inneholder vanlige lånevilkår regnskapsføres til amortisert kost, med mindre en velger å føre dem til virkelig verdi, mens andre finansielle eiendeler skal regnskapsføres til virkelig verdi. Videre er det gjort en endring for finansielle forpliktelser som måles til virkelig verdi og hvor "virkelig verdi"-opsjon er benyttet. For slike instrumenter vil verdiendring som skyldes endringer i egen kredittrisiko, regnskapsføres mot andre inntekter og kostnader (OCI), mens øvrige verdiendringer resultatføres. Ikrafttredelsestidspunktet for IFRS 9 er satt til 01.01.2013, men standarden er fortsatt ikke vedtatt av EU. Konsernet har ennå ikke vurdert hele virkningen av IFRS 9. En foreløpig vurdering indikerer imidlertid at standarden ikke vil ha vesentlig påvirkning på konsernets regnskapsføring.

IAS 32 Finansielle instrumenter - presentasjon (endring)

Endringer i standarden vil ikke være aktuell for konsernet da konsernet ikke har rettigheter som ikke er i foretakets funksjonelle valuta.

NOTE 2 REGNSKAPSPRINSIPPER (FORTS...)

IFRIC 19 Bytte av finansielle forpliktelser mot egenkapitalinstrumenter gjelder fra 01.07.2010

Fortolkningen regulerer regnskapsføring ved reforhandling av lånebetingelser når reforhandling fører til at hele eller deler av gjelden blir slettet mot utstedelse av egenkapitalinstrumenter ("debt for equity swap"). Skyldner resultatfører gevinst eller tap ved konverteringen, det vil si differansen mellom balanseført verdi av forpliktelsen og virkelig verdi av egenkapitalinstrumentene som blir utstedt. Dersom pålitelig måling av egenkapitalinstrumentenes virkelige verdi ikke er mulig, settes den lik den slettede finansielle forpliktelsen. Konsernet vil anvende den reviderte standarden fra 01.01.2011, gitt at den vedtas av EU. Standarden forventes ikke å ha noen virkning.

IFRIC 14 Beregninger av en netto ytelsesbasert pensjonsandel, minstekrav til finansiering og samspill mellom dem (endring)

Endringen korrigerer en utilsiktet konsekvens av IFRIC 14, IAS 19 – Ytelser til ansatte. Uten endringen er det ikke tillatt å balanseføre eiendeler knyttet til frivillige forskuddsbetalinger til minimum funding contributions. Endringen gjelder for regnskapsår som påbegynnes etter 01.01.2011, men tidlig anvendelse er tillatt. Endringen har tilbakevirkende kraft til tidligste sammenligningstall. Konsernet vil anvende endringen fra og med regnskapsåret 2011.

IFRS 7 Finansielle instrumenter (endring)

Tilleggsopplysninger innfører nye informasjonskrav knyttet til fortsatt eksponering mot eiendeler som er fjernet fra balansen og overførte eiendeler som fortsatt helt eller delvis er balanseført. Konsernet vil implementere systemer for å fange opp denne informasjonen, men det er ennå ikke mulig å si noe om og hvor mye den reviderte standarden vil påvirke noteopplysningene. Endringen gjelder for årsregnskap som begynner 01.07.2011 eller senere. Det vil ikke være krav til omarbeiding av tilleggsinformasjon for sammenligningstall. Endringen er ennå ikke godkjent av EU.

Diverse standarder er endret i 2010-runden av årlige forbedringer. Endringene inkluderer en rekke mindre endringer i følgende standarder og fortolkninger som kan være relevante for selskapet: IFRS 1,

IFRS 3, IFRS 7, IAS 1, IAS 27, IAS 34 og IFRIC 13. Endringene i IFRS 3 og IAS 27 gjelder for regnskapsår som starter 01.07.2010 eller senere mens de øvrige endringene gjelder for regnskapsår som starter 01.01.2011 eller senere. Endringene er ennå ikke godkjent av EU.

KONSOLIDERINGSPRINSIPPER

Datterselskaper

Datterselskaper er alle enheter der konsernet har bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt gjennom eie av mer enn halvparten av stemmeberettiget kapital. Ved fastsettelse av om det foreligger bestemmende innflytelse, inkluderes virkningen av potensielle stemmerettigheter som kan utøves eller konverteres på balansedagen. Datterselskap blir konsolidert fra det tidspunkt kontroll er overført til konsernet, og blir utelatt fra konsolideringen når kontroll opphører.

Oppkjøpsmetoden benyttes for regnskapsføring ved kjøp av datterselskaper som innebærer kjøp av en virksomhet. Anskaffelseskost ved oppkjøp måles til virkelig verdi av eiendeler som ytes som vederlag for kjøpet, egenkapitalinstrumenter som utstedes, pådratte forpliktelser ved overføring av kontroll og direkte kostnader forbundet med selve oppkjøpet. Identifiserbare oppkjøpte eiendeler og overtatt gjeld er regnskapsført til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet, uavhengig av eventuelle minoritetsinteresser. Anskaffelseskost som overstiger virkelig verdi av identifiserbare netto eiendeler i datterselskapet balanseføres som goodwill. Hvis anskaffelseskost er lavere enn virkelig verdi av netto eiendeler i datterselskapet, resultatføres differansen på oppkjøpstidspunktet. Utgifter knyttet til virksomhetssammenslutningen kostnadsføres når de påløper.

Ved kjøp av datterselskaper som ikke innebærer virksomhet som definert i IFRS 3, for eksempel kjøp av et datterselskap som kun består av en bygning, vil anskaffelsen regnskapsmessig behandles som et kjøp av eiendeler. Anskaffelseskost fordeles i slike tilfeller på de individuelle identifiserbare eiendelene og forpliktelsene på grunnlag av deres relative virkelige verdi på kjøpstidspunktet. Utgifter knyttet til transaksjonen kapitaliseres på eiendommen. I slike tilfeller avsettes

ikke for utsatt skatt (jfr. unntaksbestemmelse i IAS 12).

Ved virksomhetssammenslutninger (IFRS 3) vil identifiserbare eiendeler og gjeld regnskapsføres til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Ikke-kontrollerende eierinteresser i det oppkjøpte foretaket måles fra gang til gang enten til virkelig verdi, eller til sin andel av det overtatte foretakets nettoeiendeler. Dersom summen av vederlaget, balanseført beløp av ikke-kontrollerende eiere og virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet av tidligere eierinteresser overstiger virkelig verdi av identifiserbare nettoeiendeler i det oppkjøpte selskapet, balanseføres differansen som goodwill. Er summen lavere enn selskapets nettoeiendeler, resultatføres differansen umiddelbart. Utsatt skatt beregnes og regnskapsføres til nominell verdi. Utsatt skatt beregnet for immaterielle eiendeler (ikke goodwill) regnskapsføres som del av goodwill ("teknisk goodwill").

Konserninterne transaksjoner, mellomværende og urealisert fortjeneste mellom konsernselskaper er eliminert. Urealiserte tap elimineres, men vurderes som en indikator på verdifall i forhold til nedskrivning av den overførte eiendelen. Regnskapsprinsipper i datterselskaper endres når dette er nødvendig for å oppnå samsvar med konsernets regnskapsprinsipper.

Transaksjoner med minoritetsinteressenter

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

Når konsernet ikke lenger har kontroll måles eventuell gjenværende eierinteresse til virkelig verdi med endring over resultatet. Virkelig verdi utgjør deretter anskaffelseskost for den videre regnskapsføring, enten som investering i tilknyttet selskap, felleskontrollert virksomhet eller finansiell eiendel. Beløp som tidligere er ført i utvidet resultat

NOTE 2 REGNSKAPSPRINSIPPER (FORTS...)

relatert til dette selskapet behandles som om konsernet hadde avhendet underliggende eiendeler og gjeld. Dette vil kunne innebære at beløp som tidligere er ført i utvidet resultat reklassifiseres til resultatet.

Felleskontrollert selskap

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

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

Tilknyttede selskaper

Tilknyttede selskaper er enheter der konsernet har betydelig innflytelse, men ikke kontroll. Betydelig innflytelse foreligger normalt for investeringer der konsernet har mellom 20 og 50 prosent av stemmeberettiget kapital. Investeringer i tilknyttede selskaper regnskapsføres på kjøpstidspunktet til anskaffelseskost og deretter etter egenkapitalmetoden. Investeringer i tilknyttet selskap inkluderer merverdier og goodwill identifisert på oppkjøpstidspunktet, redusert ved eventuelle senere nedskrivninger.

Konsernets andel av over- eller underskudd i tilknyttede selskaper resultatføres og tillegges balanseført verdi av investeringene sammen med andel av ikke resultatførte egenkapitalendringer. Konsernets andel av over- eller underskudd resultatføres og tillegges balanseført

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

Konsernets andel av urealisert fortjeneste på transaksjoner mellom konsernet og dets tilknyttede selskaper elimineres. Det samme gjelder for urealiserte tap med mindre det foreligger varig verdireduksjon. Der det har vært nødvendig er regnskapene i de tilknyttede selskapene endret for å oppnå samsvar med konsernets regnskapsprinsipper. Gevinster og tap ved utvanning av eierandeler i tilknyttede selskaper er resultatført.

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

VALUTA

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

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

pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen på balansestidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden.

SEGMENTINFORMASJON

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

INVESTERINGSEIENDOM

Investerings eiendommer eies med tanke på å oppnå langsiktig avkastning fra leieinntekter. Eiendommene som brukes av konsernet er skilt ut og vurdert som varige driftsmidler. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi, basert på markedsverdier som estimeres av uavhengige takstmenn. Gevinst eller tap som følge av endringer i markedsverdi av investerings eiendom, resultatføres løpende og er presentert etter linjen forvaltningsresultat (resultat før verdiendringer).

Eiendom som er under bygging eller utvikling for framtidig bruk som investerings eiendom (anlegg under utførelse) er fra og med 1. januar 2009 regnskapsført som investerings eiendom til virkelig verdi.

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

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

NOTE 2 REGNSKAPSPRINSIPPER (FORTS...)

Investerings eiendommer verdsettes ved hver regnskapsavleggelse. Verdien estimeres av uavhengige verdivurderere. Verdsettelsen baseres på den enkelte eiendoms antatte fremtidige kontantstrømmer, og eiendomsverdiene fremkommer ved å neddiskontere kontantstrømmene med individuelle risikojusterede avkastningskrav.

Avkastningskravet for hver enkelt eiendom fastsettes som langsiktig risikofri rente tillagt et eiendomsspesifikt risikotillegg. Sistnevnte fastsettes med utgangspunkt i hvilket eiendomssegment eiendommen tilhører, eiendommens beliggenhet, standard, utleiegrad, leietakernes soliditet og gjenværende leietid. Det tas videre hensyn til kjente markedstransaksjoner med liknende eiendommer i det samme geografiske området.

Endringer i virkelig verdi resultatføres som ”verdiendring på investerings eiendom”.

For eiendommer der konsernet er involvert i bygging og/eller oppgradering av offentlig infrastruktur, og hvor konsernet drifter og vedlikeholder infrastrukturen for en periode, regnskapsføres ikke infrastrukturen i konsernets regnskap, men behandles som en finansiell eller immaterielle eiendel, avhengig av om konsernet eller det offentlige er forpliktet til å betale/garantere kontantstrømmer. I de tilfeller der konsernet har en kontraktfestet rettighet til å motta et bestemt beløp eller annen finansiell eiendel fra det offentlige, mot å bygge/oppgradere og senere vedlikeholde/drifte eiendelen i en bestemt tidsperiode, regnskapsføres eiendelen som en finansiell fordring etter IAS 39. I de tilfeller der konsernet har en rettighet til å fakturere brukere av en offentlig eiendel som er bygd/oppgradert av aktøren, og som aktøren må vedlikeholde og drifte i en bestemt periode, regnskapsføres rettigheten som en immateriell eiendel etter IAS 38. Totalt inntektsført beløp vil variere med (er betinget av) bruken av eiendelen. Konsernet har reklassifisert tre eiendommer fra investerings eiendom til finansielle fordringer i 2010 med sammenlignbare tall for 2009. Virkningen fremgår i tabellen til høyre.

Alle beløp i MNOK

Resultatregnskap	31.12.2009	01.01.2009
Leieinntekter	-86,1	-
Andre driftsinntekter	8,1	-
Verdiendring investeringseiendommer	-72,7	-
Rente- og annen finansinntekt	100,5	-
Skattekostnad	14,1	-
Netto resultatendring	-36,2	-
Balanse		
Andre langsiktige fordringer	1 125,6	1 103,1
Investerings eiendommer	-1 296,5	-1 223,8
Utsatt skatt	-47,9	-33,8
Annen egenkapital	-123,1	-86,9

Varige driftsmidler, maskiner og inventar

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

Påfølgende utgifter legges til driftsmidlenes balanseførte verdi eller balanseføres separat, når det er sannsynlig at fremtidige økonomiske fordeler tilknyttet utgiften vil tilflyte konsernet, og utgiften kan måles pålitelig. Regnskapsført beløp knyttet til utskiftede deler resultatføres. Øvrige reparasjons- og vedlikeholdskostnader føres over resultatet i den perioden utgiftene pådras.

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

Driftsmidlenes utnyttbare levetid, samt restverdi, vurderes på hver balansedag og endres hvis nødvendig. Når balanseført verdi på et

driftsmiddel er høyere enn gjenvinnbart beløp, skrives verdien ned til gjenvinnbart beløp (Note 10).

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

Anleggsmidler holdt for salg og avvirket virksomhet

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

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

Boligprosjekter i egen regi for salg

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

Anlegg under utførelse

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

NOTE 2 REGNSKAPSPRINSIPPER (FORTS...)

Lånekostnader

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

IMMATERIELLE EIENDELER

Goodwill

Goodwill er forskjellen mellom anskaffelseskost ved kjøp av virksomhet og virkelig verdi av konsernets andel av netto identifiserbare eiendeler i virksomheten på oppkjøpstidspunktet. Goodwill ved oppkjøp av datterselskap er klassifisert som immateriell eiendel. For testing av behov for nedskrivning av goodwill, blir denne allokert til de aktuelle kontantstrømgenererende enheter. Allokeringen skjer til de kontantstrømgenererende enheter eller grupper av kontantstrømgenererende enheter som forventes å få fordeler fra oppkjøpet hvor goodwill oppstod. Goodwill testes årlig for verdifall og balanseføres til anskaffelseskost med fradrag av nedskrivninger. Nedskrivning på goodwill reverseres ikke. Gevinst eller tap ved salg av en virksomhet inkluderer balanseført verdi av goodwill vedrørende den solgte virksomheten.

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

Edb programvare

Kjøpt edb programvare balanseføres til anskaffelseskost (inkludert utgifter for å få programmene operative) og avskrives over forventet levetid. Utgifter direkte forbundet med utvikling av identifiserbar og unik programvare som eies av konsernet og hvor det er sannsynlig at det vil genereres netto økonomiske fordeler i mer enn ett år, balanseføres som immateriell eiendel og avskrives over forventet levetid.

Utgifter til vedlikehold av edb programvare kostnadsføres etter hvert som de påløper.

Verdifall på ikke-finansielle eiendeler

Immaterielle eiendeler med udefinert utnyttbar levetid avskrives ikke og vurderes årlig for verdifall. Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler som avskrives vurderes for verdifall når det foreligger indikatorer på at fremtidig inntjening ikke kan forsvare eiendelens balanseførte verdi. En nedskrivning resultatføres som forskjellen mellom balanseført verdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av bruksverdi og virkelig verdi med fradrag av salgskostnader. Ved vurdering av verdifall, grupperes anleggsmidlene på det laveste nivået der det er mulig å skille ut uavhengige kontantstrømmer (kontantstrømgenererende enheter). Ved hver rapporteringsdato vurderes mulighetene for reversering av tidligere nedskrivninger på ikke-finansielle eiendeler (unntatt goodwill).

FINANSIELLE INSTRUMENTER

Et finansielt instrument er definert som enhver kontrakt som fører til både en finansiell eiendel for ett foretak og en finansiell forpliktelse eller et egenkapitalinstrument for et annet foretak.

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

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

til amortisert kost består av forpliktelser som ikke faller inn under kategorien til virkelig verdi over resultatet.

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

Kundefordringer og andre finansielle fordringer

Kundefordringer og andre finansielle fordringer klassifiseres som utlån og fordringer og måles ved første gangs balanseføring til virkelig verdi, med etterfølgende måling til amortisert kost. Renteelementet er sett bort fra dersom det er uvesentlig. Avsetning for tap regnskapsføres når det foreligger objektive indikatorer for at konsernet ikke vil motta oppgjør i samsvar med opprinnelige betingelser. Eventuelle senere innbetalinger på tidligere tapsførte fordringer resultatføres. Kundefordringer og andre finansielle fordringer klassifiseres som omløpsmidler med mindre de forfaller mer enn tolv måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som anleggsmidler.

Aksjer

Aksjeinvesteringer vurderes til virkelig verdi på balansedagen og klassifiseres som tilgjengelig for salg. Verdiendringer på aksjeinvesteringer regnskapsføres som andre inntekter og kostnader, med mindre det foretas en nedskrivning av eiendelen. Nedskrivninger resultatføres. Tidligere resultatførte nedskrivninger på aksjer blir senere ikke reversert i resultatregnskapet. Mottatt utbytte og andre utdelinger knyttet til aksjeinvesteringer inntektsføres som annen finansinntekt når retten til å motta utbytte oppstår (normalt når utbytte er vedtatt av generalforsamlingen).

NOTE 2 REGNSKAPSPRINSIPPER (FORTS...)

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige investeringer, som investeringer i pengemarkedsfond, obligasjoner og sertifikater, klassifiseres i kategorien virkelig verdi over resultatet.

Kontanter og kontantekvivalenter

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

Derivater

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

Virkelig verdi av en renteswap er det estimerte beløpet som konsernet ville motta eller betale for å innfri avtalen på balansedagen. Dette beløpet vil avhenge av rentenivået og gjenværende løpetid på avtalen. Derivatene klassifiseres i balansen som annen kortsiktig gjeld eller øvrig langsiktig gjeld basert på om oppgjørstidspunktet for derivatene forventes å skje før eller senere enn 12 måneder fra balansedato.

Leverandørgjeld og andre ikke rentebærende finansielle forpliktelser

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

Rentebærende gjeld

Rentebærende gjeld som tilfredsstiller kriteriene for bruk av virkelig verdi opsjonen i IAS 39 klassifiseres i kategorien til virkelig verdi over resultatet. Entra Eiendom benytter virkelig verdi opsjonen i forbindelse med rentebærende gjeld tatt opp for anskaffelse av investerings-eiendommer. Rentebærende gjeld regnskapsføres til virkelig verdi når utbetaling av lånet finner sted. I etterfølgende perioder regnskapsføres lån til virkelig verdi over resultatet og presenteres etter linjen forvaltningsresultat (resultat før verdiendringer). I resultatet vises ordinære rentekostnader som del av netto finansposter. Rentebærende gjeld klassifiseres som kortsiktig gjeld med mindre det foreligger en betinget rett til å utsette betaling av gjelden i mer enn 12 måneder fra balansedato. Påløpte renter som forfaller til betaling innen 12 måneder etter balansedagen er inkludert i virkelig verdi på balanseførte lån.

PENSJONER

Konsernet har pensjonsordninger som er ytelsesplaner. En ytelsesplan er en pensjonsordning som definerer en pensjonsutbetaling som en ansatt vil motta ved pensjonering. Pensjonsutbetalingen er avhengig av flere faktorer slik som den ansattes alder, antall år som medlem av Statens Pensjonskasse og lønn.

Den balanseførte forpliktelsen knyttet til ytelsesplaner er nåverdi- en av de definerte ytelsene på balansedatoen minus virkelig verdi av pensjonsmidlene, justert for ikke resultatførte estimatavvik og planendringer knyttet til tidligere perioders pensjonsopptjening. Pensjonsforpliktelsen beregnes årlig av en uavhengig aktuar ved bruk av en lineær opptjeningsmetode. Nåverdien av de definerte ytelsene bestemmes ved å diskontere estimerte fremtidige utbetalinger med en diskonteringsrente som er fastsatt ut fra en 10-års statsobligasjon med tillegg for å ta hensyn til relevant løpetid for forpliktelsene.

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

amortiseres kostnaden knyttet til endret ytelse lineært over opptjeningsperioden.

Estimatavvik som skyldes ny informasjon eller endringer i de aktuar- messige forutsetningene utover det største av 10 prosent av verdien av pensjonsmidlene eller 10 prosent av pensjonsforpliktelsene, blir ført i resultatregnskapet over en periode som tilsvarer arbeidstakernes forventede gjennomsnittlige resterende tid til pensjonering. Sluttvederlag er vederlag som blir betalt når ansettelsesforhold avsluttes av konsernet før det normale tidspunktet for pensjonering eller når en ansatt frivillig aksepterer å slutte mot et slikt vederlag. Konsernet regnskapsfører sluttvederlag når det beviselig er forpliktet til enten å avslutte arbeidsforholdet til dagens arbeidstakere i henhold til en formell, detaljert plan som konsernet ikke kan trekke tilbake, eller til å gi sluttvederlag som følge av et tilbud som er gitt for å oppfordre til frivillig avgang. Sluttvederlag som forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen diskonteres til nåverdi.

SKATT

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

Det er ved bruk av gjeldsmetoden beregnet utsatt skatt på alle midlertidige forskjeller mellom skattemessige og konsoliderte regnskapsmessige verdier på eiendeler og gjeld. Dersom utsatt skatt oppstår ved første gangs balanseføring av en gjeld eller eiendel i en transaksjon, som ikke er en virksomhetssammenslutning, og som på transaksjonstidspunktet verken påvirker regnskaps- eller skattemessig resultat, blir den ikke balanseført. Utsatt skatt fastsettes ved bruk av skattesatser og skattelover som er vedtatt eller i det alt vesentlige er vedtatt på balansedagen, og som antas å skulle benyttes når den utsatte skattefordelen realiseres eller når den utsatte skatten gjøres opp.

Utsatt skatt beregnes og avsettes eller nedsettes ved verdijustering av investeringseiendom med nominell skattesats 28 prosent. For

NOTE 2 REGSKAPSPRINSIPPER (FORTS...)

investeringseiendom som er anskaffet gjennom kjøp av aksjer i eiendomsselskaper eller som er ikke er anskaffet gjennom en virksomhetssammenslutning, vil grunnlaget for beregning av utsatt skatt ved verdiregulering være eiendommens skattemessige verdi.

Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at fremtidig skattbar inntekt vil foreligge, og at de midlertidige forskjellene kan fratrekkes i denne inntekten.

Utsatt skatt beregnes i utgangspunktet ikke på midlertidige forskjeller fra investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper. Dette gjelder ikke ved tilfeller hvor konsernet ikke har kontroll over tidspunktet for reversering av de midlertidige forskjellene, og det er sannsynlig at de vil bli reversert i overskuelig fremtid. Det beregnes heller ikke en forpliktelse ved utsatt skatt ved førstegangsinnregning av eiendeler eller forpliktelser ved kjøp av datterselskaper som ikke er en virksomhetssammenslutning.

AVSETNINGER

Konsernet regnskapsfører avsetninger for innleiekontrakter og rettslige krav når det eksisterer en juridisk eller selvpålagt forpliktelse som følge av tidligere hendelser, det er sannsynlighetsovervekt for at forpliktelsen vil komme til oppgjør i form av en overføring av økonomiske ressurser, og forpliktelsens størrelse kan estimeres med tilstrekkelig grad av pålitelighet. Det avsettes ikke for fremtidig driftstap.

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

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

INNTEKTSFØRING

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

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

Inntekter fra leiekontrakter som termineres inntektsføres på det tidspunktet leieforholdet opphører.

LEIEAVTALER

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

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

UTBYTTE

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

ENDRET KLASSIFISERING

Konsernet har endret klassifisering på påløpte renter i forhold til regnskapet for 2009. Påløpte renter klassifiseres som del av virkelig verdi på finansielle instrumenter. Sammenlignbare tall er endret tilsvarende.

NOTE 3 FINANSIELL RISIKOSTYRING

Alle beløp i MNOK

Selskapets finansstrategi skal sikre konsernets finansielle fleksibilitet og at det oppnås konkurransedyktige finansielle betingelser. Konsernet er eksponert for ulike typer av finansiell risiko. Konsernets finanspolicy, som vedtas av styret i Entra Eiendom AS, danner rammeverk for den finansielle styringen i konsernet Entra Eiendom. Det operative ansvaret for håndtering av konsernets finansfunksjon ligger hos morselskapet. Entrar risikoeksponering skal være begrenset, balansert og tilpasset konsernets virksomhet. Entra har etablert et internt finansråd som er et forum for oppdatering og diskusjon omkring den makroøkonomiske situasjonen og drøfting av selskapets finansielle risiko og muligheter.

Likviditetsrisiko

Med likviditetsrisiko menes risiko for at konsernet ikke kan oppfylle sine finansielle forpliktelser ved forfall. Dette inkluderer risiko for at finansiering ikke er tilgjengelig til en rimelig kostnad. Konsernet søker å begrense likviditetsrisiko ved å diversifisere kapitalkildene mellom ulike kapitalkilder og flere långivere. Det søkes i tillegg opprettholdt en finansiell buffer ved at kommitterte lånerammer skal dekke 100 prosent av selskapets kapitalbehov de neste 12 måneder. Det er inngått avtaler om flere langsiktige kredittfasiliteter, som er beskrevet nedenfor. Vektet gjenværende løpetid på konsernets lån og finansieringsrammer var 4,7 år per 31.12.2010 (5,6 år).

Konsernet utsteder sertifikater i markedet som en del av konsernets løpende og langsiktige finansiering. Sertifikater har per definisjon løpetid på maksimalt 12 måneder og er derfor klassifisert som kortsiktig gjeld. Som en sikring mot likviditetsrisiko knyttet til sertifikatlånene, har selskapet etablert kredittfasiliteter hos konsernets bankforbindelser. Disse fasiliteter sikrer refinansiering dersom det oppstår en situasjon hvor sertifikatmarkedet er lite attraktivt eller det ikke er tilgjengelig likviditet blant investorene.

Forfallsoversikt over alle finansielle forpliktelser

Per 31.12.2010	Gjenværende periode								Totalt
	Under 3 mnd	4-12 mnd	1-2 år	2-4 år	4-6 år	6-8 år	8-10 år	Over 10 år	
Rentebærende banklån									
- hovedstol	-	1 200,0	505,0	2 030,0	1 200,0	-	-	620,0	5 555,0
- estimerte renter	43,5	130,5	127,1	163,8	109,7	35,6	35,6	97,9	743,7
Obligasjoner									
- hovedstol	-	-	670,0	1 425,0	-	500,0	325,0	1 100,0	4 020,0
- estimerte renter	3,7	179,2	182,9	310,9	184,7	161,2	119,7	508,2	1 650,4
Sertifikatlån									
- hovedstol	1 900,0	750,0	-	-	-	-	-	-	2 650,0
- estimerte renter	13,4	53,4	-	-	-	-	-	-	66,8
Finansielle instrumenter									
-rentederivater - estimert rente	81,9	107,1	176,2	289,9	200,2	117,7	50,4	-52,0	971,5
Leverandørgjeld	141,5	-	-	-	-	-	-	-	141,5
Andre finansielle forpliktelser	71,2	-	-	-	-	-	-	-	71,2
Totalt	2 255,1	2 420,2	1 661,2	4 219,6	1 694,6	814,6	530,7	2 274,1	15 870,1

NOTE 3 FINANSIELL RISIKOSTYRING (FORTS...)

Alle beløp i MNOK

Per 31.12.2009	Gjenværende periode							Totalt	
	Under 3 mnd	4-12 mnd	1-2 år	2-4 år	4-6 år	6-8 år	8-10 år		Over 10 år
Rentebærende banklån									
- hovedstol	-	150,0	500,0	2 600,0	-	1 200,0	-	620,0	5 070,0
- estimerte renter	32,4	95,5	125,8	200,5	92,3	60,7	29,2	94,4	730,8
Obligasjoner									
- hovedstol	-	1 108,0	-	670,0	1 425,0	-	325,0	1 100,0	4 628,0
- estimerte renter	6,4	180,1	157,4	287,4	198,8	137,7	137,7	559,0	1 664,5
Sertifikatlån									
- hovedstol	1 135,0	1 050,0	-	-	-	-	-	-	2 185,0
- estimerte renter	40,4	31,5	-	-	-	-	-	-	71,9
Finansielle instrumenter									
- rentederivater - estimert rente	99,5	117,9	223,3	408,6	290,5	192,5	94,0	-54,2	1 372,1
Leverandørgjeld	212,4	-	-	-	-	-	-	-	212,4
Andre finansielle forpliktelser	90,5	-	-	-	-	-	-	-	90,5
Totalt	1 616,5	2 733,0	1 006,5	4 166,5	2 006,5	1 591,0	585,9	2 319,3	16 025,1

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

Ubenyttede trekkrettigheter

Per 31.12.2010	Løpetid							Totalt	
	Under 3 mnd	4-12 mnd	1-2 år	2-4 år	4-6 år	6-8 år	8-10 år		Over 10 år
Ubenyttede trekkfasiliteter mor	-	700,0	1 000,0	720,0	1 000,0	1 000,0	-	-	4 420,0
Ubenyttede trekkfasiliteter døtre	-	-	-	-	-	-	-	21,0	21,0
Sum ubenyttete trekkfasiliteter	-	700,0	1 000,0	720,0	1 000,0	1 000,0	-	21,0	4 441,0

Per 31.12.2009	Løpetid							Totalt	
	Under 3 mnd	4-12 mnd	1-2 år	2-4 år	4-6 år	6-8 år	8-10 år		Over 10 år
Ubenyttede trekkfasiliteter mor	-	-	1 400,0	2 035,0	-	500,0	1 000,0	-	4 935,0
Ubenyttede trekkfasiliteter døtre	-	-	-	-	-	-	-	30,0	30,0
Sum ubenyttete trekkfasiliteter	-	-	1 400,0	2 035,0	-	500,0	1 000,0	30,0	4 965,0

Konsernet hadde per 31.12.2010 frie likvide midler på MNOK 122,3 (MNOK 198,7). Se note 15.

NOTE 3 FINANSIELL RISIKOSTYRING (FORTS...)

Alle beløp i MNOK

Renterisiko

Renterisiko oppstår i forbindelse med at låneporteføljens eksponeringer i rentebinding blir påvirket av forandringer i markedsrentene. Renterisiko kan få utslag i selskapets kontantstrøm og i markedsverdier av selskapets gjeld. Hovedformålet med håndteringen av selskapets renterisiko er å sikre en stabil og forutsigbar rentebelastning. En betydelig andel av konsernets gjeld er sikret med fastrente (70 prosent). Konsernet benytter ulike derivatinstrumenter for å tilpasse porteføljen til den valgte rentebindingen. Valg av rentebindingsprofil baseres på en vurdering av virksomhetens finansielle styrke og mulighet til å generere langsiktig stabil kontantstrøm. Entra regnskapsfører ikke sikringsrelasjonen som sikring.

Per 31.12.2010 var vektet gjennomsnittlig durasjon 3,6 år (4,2 år). Gjennomsnittlig lånerente i porteføljen var på det samme tidspunktet 5,1 prosent (5,2 prosent).

Selskapets forfallsstruktur for renteeksponeringen

Per 31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2014	31.12.2016	31.12.2018	31.12.2020	31.12.2020+	Sum
Løpetid	Opptil 1 år	1-2 år	2-4 år	4-6 år	6-8 år	8-10 år	Over 10 år	
Andel	30 %	8 %	15 %	19 %	8 %	11 %	9 %	100 %
Beløp	3 715,0	950,0	1 830,0	2 320,0	1 000,0	1 350,0	1 060,0	12 225,0

Per 31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2013	31.12.2015	31.12.2017	31.12.2019	31.12.2019+	Sum
Løpetid	Opptil 1 år	1-2 år	2-4 år	4-6 år	6-8 år	8-10 år	Over 10 år	
Andel	31 %	5 %	15 %	14 %	12 %	11 %	11 %	100 %
Beløp	3 743,0	620,0	1 790,0	1 700,0	1 370,0	1 300,0	1 360,0	11 883,0

NOTE 3 FINANSIELL RISIKOSTYRING (FORTS...)

Alle beløp i MNOK

Sensitivitetsanalyse markedsrenter

Tabellen nedenfor viser den totale virkningen på konsernets finanskostnader av et parallelt skift i markedsrenter for norske kroner med +/- 1 prosentpoeng, regnet ut i fra konsernets portefølje av lån og rentederivater på balansedagen. Tall for endring i virkelig verdi på lån og derivater reflekterer hvordan markedsverdien av porteføljen på balansetidspunktet ville vært dersom rentekurven hadde vært 1 prosentpoeng høyere eller lavere, basert på en neddiskontering av fremtidige kontantstrømmer knyttet til de ulike instrumentene.

31.12.2010	Sum endring i resultat (etter skatt)*	Endring i konsernets rentekostnad (årlig)	Endring virkelig verdi lån og derivater (etter skatt)
Markedsrenter øker med 1 prosentpoeng	390,0	-26,9	416,9
Rentebærende lån	94,0	-48,0	142,0
Derivater	296,0	21,1	274,9
Markedsrenter faller med 1 prosentpoeng	-432,2	26,9	-459,1
Rentebærende lån	-111,7	48,0	-159,8
Derivater	-320,5	-21,1	-299,4

31.12.2009	Sum endring i resultat (etter skatt)*	Endring i konsernets rentekostnad (årlig)	Endring virkelig verdi lån og derivater (etter skatt)
Markedsrenter øker med 1 prosentpoeng	279,7	-24,7	304,4
Rentebærende lån	90,1	-48,0	138,1
Derivater	189,6	23,3	166,3
Markedsrenter faller med 1 prosentpoeng	-309,2	24,7	-333,9
Rentebærende lån	-109,5	48,0	-157,5
Derivater	-199,7	-23,3	-176,4

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

NOTE 3 FINANSIELL RISIKOSTYRING (FORTS...)

Alle beløp i MNOK

Nøkkeltall knyttet til konsernets finansielle instrumenter	2010	2009
Nominell verdi av rentederivater på balansedagen**	12 910,0	15 550,0
hvorav		
- Fast til flytende swapper**	3 570,0	3 710,0
- Flytende til flytende swapper	700,0	1 500,0
- Flytende til fast swapper	6 590,0	7 150,0
- Terminer (avtaler med fremtidig start)	-	500,0
- Opsjoner eller opsjonsrelaterte produkter	2 050,0	2 690,0
Intervall faste rentesatser	Fra 3,284 % til 6,195 %	Fra 2,710 % til 6,195 %
Flytende rente basis	NIBOR	NIBOR
Snitt fastrente ekskl. kontrakter med fremtidig start	5,10 %	5,20 %
Snitt fastrente inkl. kontrakter med fremtidig start	5,10 %	5,34 %
Virkelig verdi av derivater på balansedagen (MNOK)	701,4	629,1
Endring i virkelig verdi av banklån gjennom året***	2,2	-147,6
Endring i virkelig verdi av obligasjonslån gjennom året	-18,0	101,0
Endring i virkelig verdi av rentederivater gjennom året	-72,3	162,8
Endring virkelig verdi øvrige poster	-	-1,0
Gebyrer låneopptrekk	-16,1	-25,2
Sum endring virkelig verdi finansielle instrumenter	-104,2	89,9

** Inkludert i volum for renteswapper (rentebytteavtaler) er MNOK 3 570 (MNOK 3 710) som er swapper knyttet til konsernets utstedte fastrente-obligasjoner. Slike obligasjoner swappes til flytende rente for å sikre fleksibilitet til å styre konsernets rentebinding uavhengig av obligasjonslånene. Reelt volum som benyttes til rentebinding er derfor MNOK 8 640 (MNOK 10 340). Av dette er MNOK 6 590 (MNOK 7 650) rene renteswapper, mens MNOK 2 050 (MNOK 2 690) er renteopsjoner eller opsjonsrelaterte produkter. Opsjonsrelaterte produkter er benyttet for enten å legge et tak på deler av selskapets fremtidige rentekostnader, eller å redusere løpende rente i porteføljen ved å utstede opsjoner innenfor en begrenset risiko for selskapet. De fleste opsjonsrelaterte avtalene er vanlige renteswapper der banken har en opsjon på å forlenge forfallsdatoen på kontraktene.

*** Marginer på banklån er inkludert i markedsverdiregninger for 2009 og 2010. De inngåtte rentemarginer på banklån er vurdert å ligge under det antatte markedsmessige nivå for banklån med tilsvarende løpetid og kredittrisiko på balansetidspunktet. Differansen mellom avtalte rentemarginer og nivået i markedet er neddiskontert over lånets løpetid. Dette gir lavere markedsverdi av gjelden. Gradvis normalisering av markedets kredittmarginer for lån til Entra Eiendom konsern medfører at markedsverdien av konsernets gjeld nærmer seg nominell verdi. I 2010 har markedsverdien av selskapets banklån blitt redusert med MNOK 2,2, hvilket medfører en positiv resultatteffekt på MNOK 2,2.

NOTE 3 FINANSIELL RISIKOSTYRING (FORTS...)

Valutarisiko

Valutarisiko oppstår når valutakursforandringer påvirker selskapets kontantstrøm, resultat og verdier av aktiva og passiva. Selskapet skal ikke påta seg valutarisiko. Alle eventuelle lån og tilhørende rentebetalinger i utenlandsk valuta skal sikres fullt ut for resultat-, kontantstrøms- og balanseeffekter. Entra Eiendom AS hadde per 31.12.2010 ingen valutaeksponering.

Kreditt- og motpartsrisiko

Kreditt- og motpartsrisiko oppstår når det er risiko for at en motpart ikke kan oppfylle sine forpliktelser i forhold til Entra Eiendom AS, og dette kan påføre selskapet et tap. Entra Eiendom er avhengig av at selskapets viktigste bankforbindelser har intensjon og evne til etablering av langsiktighet i forretningsforhold. For å begrense konsernets risiko knyttet til enkeltmotparter, skal maksimal eksponering utgjøre 30 prosent mot en enkelt motpart. Entra Eiendom vurderer at kreditors evne til å opptre forutsigbart og langsiktig ofte er betinget av kreditors kredittverdighet, og Entra Eiendom har etablert grenseverdier for kreditt-rating for selskapets kreditorer, for å sikre at selskapets kreditorer har en god kredittkvalitet.

Kapitalforvaltning og soliditet

Konsernet har lagt opp til en forsiktig finanspolitikk med en betryggende egenkapitalandel. Hovedformålet for konsernets styring av kapitalstrukturen er å opprettholde en god balanse mellom gjeld og egenkapital for å maksimere verdien av aksjene i selskapet, samtidig som man opprettholder en god kreditt-rating og lånebetingelser hos långivere som reflekterer virksomhetens risikoprofil. Konsernet har som målsetning å styre mot en egenkapitalandel på 35 prosent i snitt over en konjunktursyklus, ut fra en vurdering av at dette sikrer tilstrekkelig finansiell fleksibilitet gjennom konjunktursyklusen. Konsernet har covenants i sine låneavtaler som stiller krav til soliditet. Det er per 31.12.2010 solid buffer i forhold til alle slike covenants.

NOTE 3-1 KATEGORIER AV FINANSIELLE INSTRUMENTER

Alle beløp i MNOK

31.12.2010

	Utlån og fordringer	Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	Sum	Finansielle forpliktelser til virkelig verdi over resultatet		Finansielle forpliktelser til amortisert kost	Sum	
					Holdt for omsetning	Øremerket ved første gangs innregning			
Eiendeler									
Finansielle investeringer									
- aksjer	-	0,4	-	0,4	Rentebærende langsiktig gjeld	-	8 565,7	-	8 565,7
- pengemarkedsfond	-	-	-	-	Rentebærende kortsiktig gjeld	-	3 410,0	-	3 410,0
- andre finansielle fordringer	1 168,2	-	-	1 168,2	Derivater	701,4	-	-	701,4
Kundefordringer	24,7	-	-	24,7	Leverandørgjeld	-	-	141,5	141,5
Andre kortsiktige fordringer	28,2	-	-	28,2	Annen kort gjeld	-	-	71,2	71,2
Kontanter og kontantekvivalenter	153,4	-	-	153,4					
Sum finansielle eiendeler	1 374,5	0,4	-	1 374,9	Sum finansielle forpliktelser	701,4	11 975,7	212,7	12 889,7

31.12.2009

	Utlån og fordringer	Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	Sum	Finansielle forpliktelser til virkelig verdi over resultatet		Finansielle forpliktelser til amortisert kost	Sum	
					Holdt for omsetning	Øremerket ved første gangs innregning			
Eiendeler									
Finansielle investeringer									
- aksjer	-	0,6	-	0,6	Rentebærende langsiktig gjeld	-	8 171,6	26,3	8 197,9
- pengemarkedsfond	-	-	-	0,0	Rentebærende kortsiktig gjeld	-	3 568,4	-	3 568,4
- andre finansielle fordringer	1 129,5	-	-	1 129,5	Derivater	629,1	-	-	629,1
Kundefordringer	21,5	-	-	21,5	Leverandørgjeld	-	-	212,4	212,4
Andre kortsiktige fordringer	38,4	-	-	38,4	Annen kort gjeld	-	-	98,3	98,3
Kontanter og kontantekvivalenter	229,8	-	-	229,8					
Sum finansielle eiendeler	1 419,1	0,6	-	1 419,7	Sum finansielle forpliktelser	629,1	11 740,0	337,0	12 706,0

NOTE 3-2 OPPLYSNING OM VIRKELIG VERDI

Virkelig verdi for bankgjeld er beregnet med utgangspunkt i forskjell mellom kontraktuelle kontantstrømmer og kontantstrømmer beregnet ut fra kredittmargin i markedet på balansedagen. Anslag for markedsmessig kredittmargin er innhentet fra to ulike banker, og representerer deres vurderte markedspris for ny finansiering til Entra med tilsvarende struktur som eksisterende bankgjeld.

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

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

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

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

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

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

NOTE 3-2 OPPLYSNING OM VIRKELIG VERDI (FORTS...)

Alle beløp i MNOK

Finansielle eiendeler målt til virkelig verdi	31.12.2010	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg				
- Egenkapitalinstrumenter	0,4	-	-	0,4
Sum	0,4	-	-	0,4

Finansielle forpliktelser målt til virkelig verdi	31.12.2010	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Finansielle forpliktelser målt til virkelig verdi med verdiendring over resultat				
- Derivater	701,4	-	701,4	-
- Banklån	5 465,4	-	-	5 465,4
- Obligasjoner	3 937,1	-	3 937,1	-
- Sertifikater	2 677,0	-	2 677,0	-
Sum	12 780,9	-	7 315,5	5 465,4

Finansielle eiendeler målt til virkelig verdi	31.12.2009	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg				
- Egenkapitalinstrumenter	0,6	-	-	0,6
Sum	0,6	-	-	0,6

Finansielle forpliktelser målt til virkelig verdi	31.12.2009	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Finansielle forpliktelser målt til virkelig verdi med verdiendring over resultat				
- Derivater	621,4	-	621,4	-
- Banklån	4 974,2	-	-	4 974,2
- Obligasjoner	4 537,5	-	4 537,5	-
- Sertifikater	2 228,3	-	2 228,3	-
Sum	12 361,3	-	7 387,1	4 974,2

NOTE 3-2 OPPLYSNING OM VIRKELIG VERDI (FORTS...)

Alle beløp i MNOK

Avstemming av virkelig verdi i nivå 3 fra inngående balanse til utgående balanse**2010**

	Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	Finansielle forpliktelser til virkelig verdi over resultatet	
		Holdt for omsetning	Øremerket ved førstegangs innregning
Inngående balanse	0,6	-	4 974,2
Endring i finansiell forpliktelse			
- herav resultatført verdiendring finansielle instrumenter	-	-	-2,2
Kjøp/opptrekk	-	-	930,0
Salg/nedbetalning	-0,2	-	-445,0
Endring påløpte renter per 31.12.	-	-	8,3
Utgående balanse	0,4	-	5 465,4

2009

	Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	Finansielle forpliktelser til virkelig verdi over resultatet	
		Holdt for omsetning	Øremerket ved førstegangs innregning
Inngående balanse	6,0	-	6 438,3
Endring i finansiell forpliktelse			
- herav resultatført verdiendring finansielle instrumenter	-	-	147,6
Kjøp/opptrekk	-	-	843,0
Salg/nedbetalning	-5,4	-	-2 400,0
Endring påløpte renter per 31.12.	-	-	-54,8
Utgående balanse	0,6	-	4 974,2

Finansielle forpliktelser til virkelig verdi over resultatet i nivå 3 består av banklån. Endring i virkelig verdi skyldes i hovedsak kredittmarkedsutviklingen gjennom året. Markedsmessige kredittmarginer for konsernets bankfinansiering har økt i 2010. Denne utviklingen bidrar til å redusere konsernets forpliktelser.

NOTE 3-2 OPPLYSNING OM VIRKELIG VERDI (FORTS...)

Alle beløp i MNOK

Opplysning virkelig verdi finansielle eiendeler regnskapsført til amortisert kost	2010		2009	
	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi
Felleskontrollerte virksomheter	16,4	16,4	19,7	19,7
Tilknyttede selskaper	119,2	119,2	355,4	355,4
Finansiell fordring tjenesteutsettingsordninger (IFRIC 12)	1 355,9	1 167,7	1 296,5	1 125,6
Kundefordringer	24,7	24,7	21,5	21,5
Utgående balanse	1 516,2	1 328,0	1 693,0	1 522,1

Virkelig verdi tilsvarer bokført verdi for lån til felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper, da renten justeres løpende og det ikke er identifisert endringer i kredittspred. Kundefordringer har kort tid til forfall og virkelig verdi vil tilsvare bokført verdi. For tjenesteutsettingsfordringer er virkelig verdi satt lik gjennomsnittet av de to eksterne verdsettelses anslag på virkelig verdi for de aktuelle eiendommene, se note 4.

NOTE 3-3 FINANSPOSTER

Alle beløp i MNOK

	2010	2009
Renteinntekter*	123,0	121,4
Annen finansinntekt	0,1	1,3
Sum rente- og annen finansinntekt	123,1	122,7
Rentekostnader	629,1	607,6
- herav aktiverte lånekostnader	-26,7	-30,9
Andre finanskostnader	1,5	6,0
Sum rente- og annen finanskostnad	603,8	582,7

* Renteinntekter inkluderer virkning av IFRIC 12 der konsernet har en finansiell fordring med staten som motpart. Effektiv rente i fordringens kontantstrøm danner grunnlaget for periodens finansinntekt.

NOTE 4 VIKTIGE REGNSKAPSESTIMATER OG SKJØNNMESSIGE VURDERINGER

Virkelig verdi på investeringseiendommer

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

Det foretas verddivurderinger av samtlige eiendommer i konsernet hvert kvartal av to eksterne verddivurderere. Verdifastsettelse pr 31.12.2010 ble foretatt av Akershus Eiendom AS og DTZ Realkapital Verddivurdering AS. Hovedsakelig benyttes kontantstrømsmetoden i verdsettelsen hvor fremtidig kontantstrøm neddiskonteres over en analyseperiode basert på en vurdert diskonteringsfaktor og tillegges en terminalverdi ved analyseperiodens slutt. Fremtidig kontantstrøm beregnes av kontantstrøm fra inngåtte leiekontrakter samt fremtidig kontantstrøm basert på en forventet markedsleie ved utløpet av kontraktperioden. Virkelig verdi på investeringseiendommen påvirkes således hovedsakelig av forventet markedsleie, diskonteringsfaktor og inflasjon. Markedsleie for den enkelte eiendom vurderes på basis av eiendommens lokalisering, standard og sammenlignbare kontraktssigneringer i området. Diskonteringsfaktoren som benyttes i kontantstrømsmodellen for kontraktperioden baseres i hovedsak på en vurdering av den enkelte leietakers soliditet og klassifisering. Etter utløpet av kontraktperioden diskonteres kontantstrømmen basert på en diskonteringsfaktor som hensyntar risiko knyttet til utleie og beliggenhet. Vurdering av inflasjon tar utgangspunkt i konsensus fra et utvalg banker og offentlig statistikk.

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

Verddivurdererne foretar sine verddivurderinger basert på den mottatte informasjonen, og gjør sine vurderinger av forventet utvikling i markedsleie, yield, inflasjon og andre relevante parametre. Det foretas vurdering av hver enkelt eiendoms markedsposisjon, av leieinntektene (hvordan kontraktssleiene er i forhold til markedsleiene), nivå på eierkostnader, det gjøres anslag for forventet ledighet fremover og anslag for behov for leietakertilpasninger og oppgraderinger. I tillegg vurderes kontraktens gjenværende løpetid med hensyn på risiko, og eventuelle særskilte forhold i kontraktene vurderes. Videre vurderes hver enkelt eiendom opp mot nylig omsatte eiendommer i samme segment (beliggenhet, type eiendom, leietakersammensetning etc.).

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

Endringsvariabel	Endring i %	Verdiendring (MNOK)*
Inflasjon	+ 1 %	218,6
Markedsleie	+ 10 %	1 625,2
Diskonteringssetser	+ 0,25 %	-307,0
Exit yield	+ 0,25 %	-281,7

* Beregninger foretatt av DTZ Realkapital Verddivurdering i forbindelse med verddivurderingene per 31.12.2010.

NOTE 4 VIKTIGE REGNSKAPSESTIMATER OG SKJØNNSMESSIGE VURDERINGER (FORTS...)

Estimatusikkerhet IFRIC 12

Ved implementering av IFRIC 12, er det i beregningen av de langsiktige fordringenes verdi benyttet estimater som heftes med usikkerhet. Estimatusikkerheten relaterer seg til fremtidige leieinnbetalinger, der det forutsettes en årlig KPI-regulering på 2,5 prosent. Videre er det usikkerhet knyttet til de objektspesifikke estimatene på fremtidige eierkostnader og investeringer. Hvorvidt leietaker etter endt leieperiode velger å utøve kjøpsopsjonen, reforhandle leieavtalen eller avslutte leieforholdet, hefter det også usikkerhet ved.

NOTE 5 SEGMENTINFORMASJON

Konsernledelsen vurderer forretningsvirksomheten ut fra geografiske områder. De geografiske områdene er av lik karakter slik at konsernet etter IFRS 8 kun vurderer å ha et rapporteringspliktig segment. Presentasjonen av segmentinformasjon er endret i forhold til tidligere perioder. MNOK 1 020 av konsernets leieinntekter genereres av leiekontrakter med staten som kunde, representert ved ulike departementer.

NOTE 6 VESENTLIGE TRANSAKSJONER

Det har ikke skjedd vesentlige transaksjoner i 2010.

NOTE 7 IMMATERIELLE EIENDELER

Alle beløp i MNOK

2010	Goodwill	Opsjoner	Andre immaterielle eiendeler	Sum immaterielle eiendeler
Inngående balanse 01.01.2010	15,7	3,5	21,0	40,3
Tilgang*	-	-	9,5	9,5
Avgang	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.2010	15,7	3,5	30,5	49,8
Inngående balanse 01.01.2010	-	-	17,6	17,6
Avskrivninger	-	-	3,9	3,9
Nedskrivninger	15,7	-	-	15,7
Avgang	-	-	-	-
Akkumulerte avskrivninger og nedskrivninger 31.12.2010	15,7	-	21,5	37,2
Balansført verdi 31.12.2010	-	3,5	9,1	12,6

Forventet økonomisk levetid 5 år
Avskrivningsplan Lineær

* Tilganger i 2010 inneholder en korleksjon fra tidligere år på MNOK 1,9.

2009	Goodwill	Opsjoner	Andre immaterielle eiendeler	Sum immaterielle eiendeler
Inngående balanse 01.01.2009	15,7	3,8	17,8	37,3
Tilgang	-	-	3,2	3,2
Avgang	-	-0,3	-	-0,3
Anskaffelseskost 31.12.2009	15,7	3,5	21,0	40,3
Inngående balanse 01.01.2009	-	-	14,0	14,0
Avskrivninger	-	-	3,6	3,6
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2009	-	-	17,6	17,6
Balansført verdi 31.12.2009	15,7	3,5	3,5	22,7

Forventet økonomisk levetid 5 år
Avskrivningsplan Lineær

Goodwill relaterer seg i sin helhet til kjøp av aksjer i Ribekk AS (tidligere Optimo AS) og ble nedskrevet samtidig med innløsning av minoritetsaksjonærene i andre kvartal 2010. Andre immaterielle eiendeler relaterer seg til aktiverte IT-investeringer.

NOTE 8 INVESTERINGSEIENDOMMER

Alle beløp i MNOK

Verdi investeringseiendommer	2010	2009
Inngående balanse 01.01.	18 859,2	17 532,9
Tilgang 01.01.2009 som følge av prinsippendring IAS 40	0,0	1 406,9
Avgang 01.01.2010 ved implementering av IFRIC 12	0,0	-1 223,8
Justert inngående balanse 01.01.	18 859,2	17 716,0
Anlegg under utførelse til virkelig verdi	-	113,5
Resultatført netto endring i virkelig verdi	522,8	219,7
Verdiendring investeringseiendom	522,8	333,2
Øvrige bevegelser		
Tilgang ved kjøp	244,5	-
Tilgang ved påkostninger*	709,9	891,7
Aktiverte lånekostnader	26,7	30,9
Avgang ved salg	-239,8	-99,0
Eksterne leiekontraktskostnader	5,9	-
Reklassifisering**	-	-13,6
Utgående balanse 31.12.***	20 129,2	18 859,2
Hvorav investeringseiendom holdt for salg	68,5	404,7
Investeringseiendom	20 060,7	18 454,5

* Tilgang ved påkostninger for investeringseiendom under utvikling utgjør MNOK 347,8 (MNOK 345,1).

** Reklassifiseringen i 2009 har skjedd mellom investeringseiendom og boliger i egenregi for salg (varelager).

*** Investeringseiendom under utvikling har per balansedagen en bokført verdi på MNOK 1 422,6 (MNOK 1 273,3).

Investeringseiendom holdt for salg består av 4 (17) investeringseiendommer der salgsprosess per balansedagen er påbegynt, men ikke avsluttet. Forutsatt akseptable bud, forventes eiendommene solgt innen 12 måneder. I 2010 har det ikke blitt identifisert nye investeringseiendommer holdt for salg.

For informasjon vedrørende vurdering og virkelig verdi beregninger av investeringseiendommer, se note 4 (Viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger).

NOTE 9 BOLIGER I EGEN REGI FOR SALG

Boliger i egenregi for salg ble utviklet i datterselskapet til Ribekk AS (tidligere Optimo AS), Brekkeveien 8 AS. Selskapet ble solgt den 30.06.2010 og konsernet har følgelig ingen boligutvikling per 31.12.2010.

NOTE 10 ANDRE VARIGE DRIFTSMIDLER

Alle beløp i MNOK

2010	Eierbenyttet eiendom	Andre drifts- midler	Sum andre varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2010	7,5	44,1	51,7
Tilgang	-	25,3	25,3
Avgang	-	-0,3	-0,3
Anskaffelseskost 31.12.2010	7,5	69,2	76,7
Akkumulerte av- og nedskrivninger 01.01.2010	1,1	22,4	23,5
Avskrivninger	0,2	6,5	6,8
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.2010	1,3	29,0	30,3
Balanseført verdi 31.12.2010	6,2	40,2	46,5

Forventet økonomisk levetid	20-50 år	1-5 år
Avskrivningsplan	Linær	Linær

2009	Eierbenyttet eiendom	Andre drifts- midler	Sum andre varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2009	17,4	39,2	56,5
Tilgang	-	5,3	5,3
Avgang	-9,8	-0,3	-10,1
Anskaffelseskost 31.12.2009	7,5	44,2	51,8
Akkumulerte av- og nedskrivninger 01.01.2009	0,8	16,8	17,6
Avskrivninger	0,3	5,9	6,1
Avgang	-	-0,2	-0,2
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.2009	1,1	22,5	23,6
Balanseført verdi 31.12.2009	6,5	21,7	28,2

Forventet økonomisk levetid	20-50 år	1-5 år
Avskrivningsplan	Linær	Linær

NOTE 11 DATTERSELSKAP

Datterselskap	Anskaffelsestidspunkt	Forretningskontor	Eierandel/stemmerett
Oslo Z AS	20.09.2000	OSLO	100 %
Biskop Gunnerusgt. 14 AS	26.03.2001	OSLO	100 %
Universitetsgaten 2 AS	03.09.2001	OSLO	100 %
Kunnskapsveien 55 AS	17.12.2001	OSLO	100 %
Entra Kultur 1 AS	28.02.2002	OSLO	100 %
Kristian Augustsgate 23 AS	01.02.2003	OSLO	100 %
Nonnen Utbygging AS	10.02.2003	OSLO	100 %
Langkaia 1 AS	21.11.2003	OSLO	100 %
Kjørboparken AS	21.12.2005	OSLO	100 %
Ribekk AS (tidligere Optimo AS*)	02.10.2006	OSLO	100 %
Bispen AS	24.10.2007	OSLO	100 %
Pilestredet 28 AS	07.05.2008	OSLO	100 %
Hagegata 24 AS	01.10.2008	OSLO	100 %
Hagegata 23 Eiendom AS	07.07.2010	OSLO	100 %
Stakkevollveien 11 AS	12.03.2010	OSLO	100 %
Holtermanns veg 1-13 AS	22.09.2010	OSLO	100 %
Papirbredden Eiendom AS	10.01.2005	OSLO	60 %
Brattørkaia AS	31.01.2006	OSLO	52 %
Kristiansand Kunnskapspark Eiendom AS	04.07.2005	KRISTIANSAND	51 %

* Entra Eiendom AS hadde frem til 30.06.2010 en eierandel på 51 prosent av aksjene i Ribekk AS (tidligere Optimo AS).
Den 30.06.2010 kjøpte Entra Eiendom AS minoritetenes eierandel.

NOTE 12 FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET OG TILKNYTTETE SELSKAPER

Alle beløp i MNOK

31.12.2010	Anskaffelsestidspunkt	Forretningskontor	Eierandel/stemmerett	Balanseført verdi	Andel av resultat	Herav verdiendr. IFRS
Felleskontrollert virksomhet						
UP Entra AS	31.12.2003	HAMAR	50,00 %	105,4	1,8	1,3
Oslo S. Utvikling AS	01.07.2004	OSLO	33,34 %	495,6	36,4	-0,5
Tilknyttet selskap						
Ullandhaug Energi AS	07.07.2009	STAVANGER	44,00 %	5,5	-0,9	-
Kunnskapsbyen Eiendom AS	31.12.2004	OSLO	33,75 %	8,5	3,6	2,7
Tverrforbindelsen AS	24.04.2009	TRONDHEIM	33,33 %	0,3	-0,1	-
Youngstorget Parkeringshus AS	16.11.2005	OSLO	21,26 %	0,1	-	-
Sum felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper*				615,4	40,8	3,5

31.12.2009	Anskaffelsestidspunkt	Forretningskontor	Eierandel/stemmerett	Balanseført verdi	Andel av resultat	Herav verdiendr. IFRS
Felleskontrollert virksomhet						
UP Entra AS	31.12.2003	HAMAR	50,00 %	103,6	0,1	-1,5
Oslo S. Utvikling AS	01.07.2004	OSLO	33,30 %	164,8	26,5	-2,5
Tilknyttet selskap						
Krambugata 3 AS	31.12.2003	TRONDHEIM	45,00 %	29,8	-8,6	-8,5
Ullandhaug Energi AS	07.07.2009	STAVANGER	44,00 %	5,1	-0,1	0,4
Kunnskapsbyen Eiendom AS	31.12.2004	OSLO	33,75 %	4,6	0,4	-
Tverrforbindelsen AS	24.04.2009	TRONDHEIM	33,33 %	0,3	-	-
Youngstorget Parkeringshus AS	16.11.2005	OSLO	21,26 %	-0,1	-0,5	-
Sum felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper				308,1	17,8	-12,0

* Konsernnet solgte Krambugata 3 AS den 01.12.2010 med et regnskapsmessig tap på MNOK 14,4. Andel av resultat i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper er per 31.12.2010 MNOK 26,4. Investeringene i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

Aggregert finansiell informasjon om tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet

Tall angitt i Entra Eiendoms eierandel

	2010	2009
Driftsinntekter	201,4	207,7
Resultat	56,6	17,8
Sum eiendeler	1 249,0	1 363,6
Egenkapital	483,8	140,6
Sum gjeld	765,1	1 223,0

NOTE 12 FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET OG TILKNYTTETE SELSKAPER (FORTS...)

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

Oslo S Utvikling AS (OSU), er et utviklingselskap stiftet med det formål å bygge ut eiendommer i Bjørvika, Oslo. OSU er en felleskontrollert virksomhet av konsernet og regnskapsføres etter egenkapitalmetoden. Per 31.12.2010, skal OSU utvikle ca. 300 000 kvadratmeter, hvilket utgjør omlag 1/3 av totalt utbyggingsareal i Bjørvika. Nedenfor omtales de vesentligste prosjektene i OSU.

Avsluttet prosjekt

PwC-bygget ble solgt i februar 2006 (forwardkontrakt) og bygget var ferdigstilt i desember 2007. Salgsgevinsten er tidligere inntektsført. Per 31.12.2010 pågår det forhandling om et mindre endelig oppgjør relatert til en tilleggsavtale i forbindelse med oppføring av bygget.

Pågående anleggskontrakter

Visma-bygget ble solgt i februar 2006 (forwardkontrakt) og forventes ferdigstilt i 2011, til brutto salgspris MNOK 920 (eiendomsverdi). Per 31.12.2009 er 2/3 av bygget utleid. Midler som skal benyttes til å betale oppføring er satt inn på separat bankkonto. Det er inngått innkjøpsavtaler for ca 9/10-deler av prosjektkostnadene. Oppføring av Visma-bygget behandles som en anleggskontrakt etter IAS 11 og andel av forventet gevinst tas til inntekt i henhold til prosjektets fremdrift/ferdigstillelsesgrad.

KLP-bygget ble ferdigstilt våren 2010 og kontorseksjonen ble overlevert kjøperen, KLP. Boligene i bygget ble også ferdigstilt i 2010 og overlevert kjøpere gjennom året. Per årsskiftet er to leiligheter ikke solgt. Oppføring av kontorseksjonen i KLP-bygget behandles som en anleggskontrakt etter IAS 11 og andel av forventet gevinst tas til inntekt i henhold til prosjektets fremdrift/ferdigstillelsesgrad.

Snøhetta-bygget (prosjektert til ca. 16 000 kvadratmeter) er per 31.12.2010 for kontordelen leid ut, noe som utgjør ca. 90 prosent av prosjektet. Ingen vesentlige kontrakter er inngått for arbeider i forbindelse med oppføring. Kjellerkonstruksjonene under bygget er ferdigstilt. Oppstart av bygging over bakken vil skje sommeren 2011 med planlagt ferdigstillelse ultimo 2013.

Prosjekter for utleie

For tre næringsbygg, kalt DnB NOR byggene, er det per 31.12.2010 inngått leiekontrakt for ca. 80 000 kvadratmeter og byggene planlegges ferdigstilt i 2012-2013. Kontraktens leietid er 15 år med opsjoner på forlengelse samt kjøpsopsjon. Bygging har startet.

Barcode Basement AS er et eget aksjeselskap som eier, utvikler og bygger alt areal under bakken i Barcode-område (bruttovolum ca. 70 000 kvadratmeter, hvorav Basement vil stå for i underkant av 50 prosent) og forretningsgrunnlag vil være utleie av lager, parkeringsplasser og tekniske fasiliteter/rom for byggene over. Våren 2010 ble arealene vestfra (under PwC-bygget) og østover til og med Stasjonsallmenningen/nedkjøringen ferdigstilt. Resterende arealer ferdigstilles i løpet av 2011-2014.

NOTE 12 FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET OG TILKNYTTETE SELSKAPER (FORTS...)

Alle beløp i MNOK

Infrastrukturprosjekter

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

Kontraktforpliktelser

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

	31.12.2010	31.12.2009
Varige driftsmidler	1 308	1 078
Sum inngåtte kontraktforpliktelser	1 308	1 078

NOTE 13 ANDRE LANGSIKTIGE FORDRINGER

Alle beløp i MNOK

	2010	2009
Finansiell fordring tjenesteutsettings ordning (IFRIC 12)	1 167,7	1 125,6
Andre langsiktige fordringer	0,5	3,9
Sum andre langsiktige fordringer	1 168,2	1 129,5

NOTE 14 ANDRE LANGSIKTIGE FORDRINGER

Alle beløp i MNOK

	2010	2009
Kundefordringer	25,7	22,0
Avsetning til tap på kundefordringer	-1,0	-0,5
Netto kundefordringer	24,7	21,5
Andre kortsiktige fordringer	41,8	93,5
Sum kortsiktige fordringer	66,5	114,9

Per 31.12.2010 var kundefordringer på MNOK 18,3 (7,7) over forfall, men ikke nedskrevet. Krav på en leietaker utgjør utestående på MNOK 3,3. For denne leietakeren er det inngått en nedbetalingsplan. Resterende kundefordringer relaterer seg til forskjellige kunder som erfaringsvis ikke har hatt problemer med mislighold. Aldersfordelingen av disse kundefordringene er som følger

Kundefordringer	2010	2009
Opptil 3 måneder	10,4	3,0
Over 3 måneder	8,0	4,6
Sum forfalt	18,3	7,7

Andre kortsiktige fordringer	2010	2009
Felleskostnader til fordeling på leietakere	2,9	9,1
Forskuddsbetalinger og periodiseringer	8,3	29,9
Til gode merverdiavgift	5,3	25,2
Opptjente renter	19,6	27,2
Andre kortsiktige fordringer	5,7	2,1
Sum andre kortsiktige fordringer	41,8	93,5

NOTE 15 BANKINNSKUDD

Alle beløp i MNOK

	2010	2009
Bankinnskudd	122,3	198,7
Bundet bankinnskudd*	31,1	31,1
Sum bankinnskudd	153,4	229,8

* Bundne bankinnskudd knytter seg til skattetrekkskonto og garantistillelse for lån.

NOTE 16 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Alle beløp i MNOK

Aksjekapitalen på kr 142 194 000 består av 142 194 aksjer á kr 1 000. Alle aksjer har like rettigheter. Alle aksjene eies av staten v/ Nærings- og handelsdepartementet.

Eier har antydnet et utbytte fra Entra Eiendom AS for 2010 på MNOK 124,6. Det foretas ikke avsetning for utbytte i konsernets balanse/regnskaper før generalforsamling er avholdt og utbytte er besluttet.

NOTE 17 PENSJONSFORPLIKTELSE

Alle beløp i MNOK

Selskapet har pensjonsordninger som omfatter i alt 143 aktive og 38 pensjonister. Ordningene gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra Folketrygden. Forpliktelsene er dekket gjennom Statens Pensjonskasse. I tillegg har selskapet og konsernet en avtalefestet førtidspensjonsordning (AFP) knyttet til Statens Pensjonskasse. Per 31.12.2010 har 11 (7) tidligere ansatte valgt å benytte seg av AFP.

Balansført forpliktelse er fastsatt som følger	2010	2009
Nåverdi av opptjent pensjonsforpliktelse for ytelsesplaner i fondsbaserte ordninger	134,8	133,4
Virkelig verdi på pensjonsmidler	-74,4	-66,5
Ikke resultatførte kostnader knyttet til tidligere perioders pensjonsopptjening	9,7	1,1
Påløpt arbeidsgiveravgift	7,8	9,0
Netto pensjonsforpliktelse i balansen per 31.12.	77,9	77,0
Endringene i den ytelsesbaserte pensjonsforpliktelsen i løpet av året	2010	2009
Pensjonsforpliktelse per 01.01.	133,4	121,4
Nåverdien av årets pensjonsopptjening	16,5	15,7
Rentekostnad	5,6	4,6
Levealderjustering 1943-1953 årskull	-0,4	-
Endring i pensjonsregulering til alderspensjon	-6,2	-
Aktuarielle tap/(gevinster)	-10,3	-5,2
Utbetalte ytelser	-3,8	-3,0
Pensjonsforpliktelse per 31.12.	134,8	133,4

NOTE 17 PENSJONSFORPLIKTELSER (FORTS...)

Alle beløp i MNOK

Endring i pensjonsmidlenes virkelige verdi	2010	2009
Pensjonsmidler per 01.01.	66,5	59,8
Forventet avkastning på pensjonsmidler	3,9	3,6
Aktuarielle (gevinster)/tap	-2,7	-3,1
Bidrag fra arbeidsgiver	10,5	9,2
Utbetalte ytelser	-3,8	-3,0
Pensjonsmidler per 31.12.	74,4	66,5
Den samlede kostnaden innregnet i resultatet	2010	2009
Kostnad ved inneværende periodes pensjonsopptjening	16,5	15,7
Rentekostnad	5,6	4,6
Forventet avkastning på pensjonsmidler	-3,9	-3,6
Resultatført estimatavvik mv	-	-
Resultatført levealderjustering 1943-1953 årskull	-0,5	-
Resultatført endring i pensjonsregulering til alderspensjon	-7,1	-
Administrasjonskostnad	0,3	0,2
Arbeidsgiveravgift	2,3	2,0
Sum	13,2	18,8
2 prosent arbeidstakerandel av pensjonspremie	-1,4	-1,4
Kostnader knyttet til egen innskuddspensjonsordning for ansatte i datterselskaper	0,4	0,5
Sum kostnader, inkludert i lønnskostnader	12,2	17,9
Følgende økonomiske forutsetninger er lagt til grunn	2010	2009
Diskonteringsrente	4,00 %	4,40 %
Forventet avkastning på pensjonsmidler	5,60 %	5,60 %
Årlig lønnsvekst	4,00 %	4,25 %
Årlig G-regulering	3,75 %	4,00 %
Årlig regulering av pensjoner	3,00 %	4,00 %
Dødelighet	K2005	K2005
Uføre	200% K1963	200% K1963
Uttakstilbøyelighet AFP	40 %	60 %

NOTE 17 PENSJONSFORPLIKTELSER (FORTS...)

Alle beløp i MNOK

De aktuariemessige forutsetningene er basert på vanlige benyttede forutsetninger innen forsikring når det gjelder demografiske faktorer. De ansatte i Entra Eiendom AS er medlem av Statens Pensjonskasse (SPK). SPK er en ytelsesbasert pensjonsordning som gir de ansatte en forsikring for pensjonsnivået i fremtiden. Som medlem av SPK gir det garanterte pensjonsnivået en sikkerhet for størrelsen på alderspensjonen. Garantien sørger for at de ansatte er sikret minimum 66 prosent av pensjonsgrunnlaget. Inntekt utover 12 ganger Folketrygdens grunnbeløp inngår ikke i pensjonsgrunnlaget. Størrelsen på pensjonen beregnes ut i fra lønn, gjennomsnittlig stillingsstørrelse og opptjeningstid (full opptjening er 30 år). Som følge av endringer i regulering av pensjoner i statlige pensjonsordninger er det i 2010 totalt inntektsført MNOK 7,6.

Entra er omfattet av førtidspensjonsordning (AFP) fra fylte 62 år. Den ansatte kan gå av med hel eller delvis avtalefestet pensjon. Kravet for delvis AFP er at den gjenværende stillingen er minst 60 prosent av full stilling. I perioden fra 62 til 65 år beregnes pensjonen etter Folketrygdens bestemmelser. Fra fylte 65 år beregnes pensjonen etter enten Folketrygdens regler eller SPKs regler avhengig av hva som er gunstigst for medlemmet. Netto pensjonsforpliktelser knyttet til AFP per 31.12.2010 var MNOK 13,8 og inngår i total pensjonsforpliktelse i tabellen på forrige side.

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

Administrerende direktør har egen pensjonsordning som omtales i note 23. Selskapets forpliktelse knyttet til denne usikrede ordningen beløper seg til MNOK 5,4 og er inkludert i tabellen over.

Prosentvis fordeling av pensjonsmidlene basert på investeringskategorier pr 31.12.

	2010	2009
Statsobligasjoner	100 %	100 %
Bedriftsobligasjoner	0 %	0 %
Aksjer	0 %	0 %
Eiendom	0 %	0 %
Annet	0 %	0 %
Sum	100 %	100 %

Beløp for inneværende år og de fire foregående perioder

	2010	2009	2008	2007	2006
Brutto ytelsesbasert pensjonsforpliktelse	153,4	133,4	121,4	111,6	96,8
Virkelig verdi pensjonsmidler 31.12.	-74,4	-66,5	-59,8	-53,2	-50,4
Netto ytelsesbaserte pensjonsforpliktelse	79,0	66,9	61,6	58,4	46,4

NOTE 17 PENSJONSFORPLIKTELSER (FORTS...)

Alle beløp i MNOK

Sensitivitetsanalyse knyttet til de forutsetningene lagt til grunn i pensjonsberegningen

		Virkning på forpliktelsen	Virkning i prosent
Diskonteringsrente			
Reduksjon 0,5 prosentpoeng	3,50 %	11,1	8,6 %
Diskonteringsrente per 31.12.2010	4,00 %	-	-
Økning 0,5 prosentpoeng	4,50 %	-9,8	-7,6 %
Lønnsvekst			
Reduksjon 0,5 prosentpoeng	3,50 %	-5,5	-4,2 %
Diskonteringsrente per 31.12.2010	4,00 %	-	-
Økning 0,5 prosentpoeng	4,50 %	5,0	3,9 %

NOTE 18 AVSETNING FOR FORPLIKTELSER

Alle beløp i MNOK

	2010	2009
Avsetning innleieforhold/tapskontrakter	22,7	31,2
Garantiavsetning	-	3,2
Vedlikeholdsavsetning tjenesteutsettingsordning (IFRIC 12)	23,4	-
Andre avsetninger	0,4	0,7
Sum andre avsetninger for forpliktelser	46,4	35,0
Bevegelser i avsetninger forpliktelser	2010	2009
Inngående balanse	35,0	32,7
Ytterligere avsetninger i perioden	23,7	8,5
Benyttede avsetninger i perioden	-12,4	-8,4
Tilbakeførte ubenyttede avsetninger i perioden	-1,4	-
Diskonteringseffekt av avsetningene	1,4	2,3
Utgående balanse	46,4	35,0
Konsernets underdekning relatert til innleieforpliktelser per 31.12.	2010	2009
Forfallsprofil		
≤ 1 år	8,3	8,5
1 år ≤ 5 år	14,3	20,4
5 år ≤ 10 år	-	2,2
Totalt	22,7	31,2

Nærmere om avsetning for innleieforhold

Per 31.12.2010 har Entra Eiendom avsatt for innleieforhold i følgende eiendommer:

Drammensveien 130, Oslo; Akersgata 55, Oslo; Apotekergata 8, Oslo; Kristian Augustsgate 19, Oslo; Dronningensgate 10-14

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

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

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

Nærmere forklaring av vedlikeholdsavsetning etter IFRIC 12

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

NOTE 19 GJELD

Alle beløp i MNOK

Langsiktig gjeld	Nominell verdi 2010	Markedsverdi 2010	Nominell verdi 2009	Markedsverdi 2009
Banklån	4 795,0	4 683,2	4 920,0	4 810,5
Obligasjonslån	4 020,0	3 882,5	3 520,0	3 361,1
Annen gjeld	48,2	48,2	26,3	26,3
Derivater	-	701,4	-	621,4
Sum langsiktig gjeld		9 315,2		8 819,3

Kortsiktig gjeld	Nominell verdi 2010	Markedsverdi 2010	Nominell verdi 2009	Markedsverdi 2009
Banklån	760,0	782,2	150,0	163,7
Obligasjonslån	-	54,7	1 108,0	1 176,4
Sertifikatlån	2 650,0	2 677,0	2 185,0	2 228,3
Derivater	-	-	-	7,8
Sum kortsiktig gjeld		3 513,9		3 576,1

Markedsverdien av konsernets langsiktige gjeld inkludert derivater er høyere enn nominell verdi av gjelden. Dette reflekterer virkningen av markedsverdiregninger på derivater, obligasjonsgjeld og banklån.

Konsernets gjennomsnittlige lånemargin på samtlige løpende lån per 31.12.2010 er 0,5 prosent.

Derivater inngår i balansepostene annen langsiktig gjeld og annen kortsiktig gjeld.

NOTE 19 GJELD (FORTS...)

Alle beløp i MNOK

Konsernets obligasjons- og sertifikatlån løper til følgende betingelser

Konsernets obligasjonslån						
ISIN	Låneramme	Kupongrente	Løpetid	Emittert*	Kjøpt tilbake*	Netto utestående*
NO0010273386	1 500,0	4,10 %	22.06.2012	670,0	-	670,0
NO0010552441	1 500,0	3M Nibor+0,80%	25.11.2014	450,0	-	450,0
NO0010552458	1 500,0	4,95 %	25.11.2014	975,0	-	975,0
NO0010592363	1 500,0	4,70 %	06.12.2017	500,0	-	500,0
NO0010552466	1 500,0	5,55 %	25.11.2019	325,0	-	325,0
NO0010282031	1 100,0	4,62 %	29.05.2030	1 100,0	-	1 100,0
						4 020,0
Konsernets sertifikatlån						
ISIN	Låneramme	Kupongrente	Løpetid	Emittert*	Kjøpt tilbake*	Netto utestående*
NO0010564966	400,0	3,05 %	10.01.2011	300,0	-	300,0
NO0010564388	400,0	2,49 %	10.02.2011	150,0	-	150,0
NO0010566730	400,0	3M Nibor+0,35%	10.03.2011	400,0	-	400,0
NO0010583198	400,0	3,15 %	11.04.2011	350,0	-	350,0
NO0010589922	400,0	2,85 %	10.05.2011	400,0	-	400,0
NO0010577190	400,0	3,15 %	10.06.2011	300,0	-	300,0
NO0010591258	500,0	2,70 %	11.08.2011	400,0	-	400,0
NO0010585409	400,0	3,15 %	09.09.2011	350,0	-	350,0
						2 650,0

* Nominelle verdier

NOTE 19 GJELD (FORTS...)

Alle beløp i MNOK

Pantstillelser

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

For prosjekter/eiendommer med særskilte egenskaper kan det etableres separat finansiering som innebærer pantsettelse. Per 31.12.2010 er et langsiktig obligasjonslån på MNOK 1 100 sikret med pant i Nasjonalbiblioteket og tilhørende bygninger, med adresse Henrik Ibsens gate 110 i Oslo. Långiver har også pant i leieinntektene knyttet til eiendommen.

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

	2010	2009
Markedsverdi av gjeld sikret ved pant	2 043,2	2 066,1
Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Bygninger og tomter	2 798,7	2 832,9
Sum	2 798,7	2 832,9

NOTE 20 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Alle beløp i MNOK

	2010	2009
Felleskostnader bygg, gjeld til leietakere	4,5	-
Forskudd fra kunder og annet	67,6	9,5
Påløpte kostnader	29,6	66,1
Skyldig lønn og feriepenger	25,0	16,8
Avsetning for styrehonorar	0,9	1,9
Annen kortsiktig gjeld	11,2	5,7
Kortsiktig forpliktelse derivater	-	7,8
Sum annen kortsiktig gjeld	138,7	107,8

NOTE 21 LEIEKONTRAKTER

Alle beløp i MNOK

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

Gjenværende løpetid	Ant. kontr.	Per 31.12.2010	%	Ant. kontr.	Per 31.12.2009	%
≤ 1 år	96	78,1	5 %	124	139,0	9 %
1 år ≤ 5 år	221	413,6	28 %	247	432,8	29 %
5 år ≤ 10 år	114	490,8	33 %	111	456,2	31 %
≥ 10 år	60	511,8	34 %	58	453,5	31 %
Totalt	491	1 494,3	100 %	540	1 481,4	100 %

Tabellen viser gjenværende uoppsigelig kontraktsleie for inngåtte leieavtaler før virkning av eventuelle opsjoner.

* Leienivå er oppgitt i kontraktens helårsleie, og er derfor ikke avstembare mot de regnskapsførte leieinntektene for året.

Øvrige egenskaper i konsernets kontraktportefølje	31.12.2010	31.12.2009
Utleiegrad**	95,1 %	96,1 %
Andel offentlige leietakere	79 %	80 %
Vektet gjenværende kontraktstid	10,6 år	9,8 år

** Eksklusive prosjekt- og utviklingseiendom.

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

NOTE 22 ANDRE DRIFTSINTEKTER

Alle beløp i MNOK

	2010	2009
Indre vedlikehold	12,5	13,0
Administrasjonspåslag	7,8	6,7
Salg av tjenester*	29,5	83,4
Salg av boliger**	14,0	218,3
Inntektsføring tjenesteutsettingsordning (IFRIC 12)	8,1	8,1
Kompensasjon leietaker vedr. fraflytting lokaler	6,0	-
Andre driftsinntekter	2,5	1,0
Sum andre driftsinntekter	80,4	330,4

* Salg av tjenester vedrører Ribekk AS (tidligere Optimo AS) som driver eiendomsutvikling og prosjektledelse.

** Boligprosjektet Brekkeveien 8 AS er solgt av Ribekk AS (tidligere Optimo AS) og dette er inntekter ervervet frem til salgstidspunktet den 30.06.2010.

NOTE 23 PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader	2010	2009
Alle beløp i MNOK		
Lønn, resultatlønn og andre oppgavepliktige ytelser*	130,6	112,9
Arbeidsgiveravgift	13,5	12,5
Pensjonskostnader	12,2	17,9
Andre personalkostnader	8,2	8,6
Sum personalutgifter	164,5	151,9
Herav aktivert på prosjekter under utvikling	-6,4	-6,2
Herav felleskostnader til fordeling på leietakere	-32,9	-30,5
Herav relatert til løpende drift av eiendommer	-9,9	-9,9
Sum lønn- og personalkostnader	115,3	105,3

Antall ansatte/årsverk	2010	2009
Antall ansatte per 31.12.	166	167
Antall årsverk per 31.12.	164	166
Gjennomsnittlig antall ansatte	167	164

* Lønn, resultatlønn og andre oppgavepliktige ytelser inkluderer avsatt ikke utbetalt resultatlønn for alle ansatte i 2010 på MNOK 15,3 (MNOK 8,1).

Ytelser til ledende personer	Lønn	Resultat- avhengig lønn	Naturalytelser	Beregnet pensjonskostnad	Samlet god- gjørelse 2010	Samlet god- gjørelse 2009
Alle beløp i TNOK						
Ledende ansatte						
Kyrre Olaf Johansen, adm.direktør	2 878	570	239	2 315	6 003	5 907
Rune Olsø, viseadm.direktør fra 10.05.2010	2 266	293	108	114	2 781	2 189
Anne Harris, CFO, begynte 01.10.2010	600	-	29	29	658	-
Sverre Vågan, direktør menneskelige ressurser	1 092	117	135	114	1 458	1 334
Nils Fredrik Skau, teknisk direktør	1 346	164	113	114	1 737	1 567
Bjørn Holm, direktør prosjekt og utvikling	1 415	186	133	114	1 847	1 608
Ingrid Schiefloe, dir.kommunikasjon og samfunnsansvar	1 050	-	140	114	1 305	-
Anders Solaas, markedsdirektør, begynte 16.08.2010	512	-	53	46	612	-
Tidligere ansatte	-	-	-	-	-	8 049
Sum	11 160	1 330	950	2 961	16 401	20 655

NOTE 23 PERSONALKOSTNADER (FORTS...)

Alle beløp i TNOK	Styrehonorar	Utvalgshonorar	Samlet godtgjørelse 2010	Samlet godtgjørelse 2009
Styret**				
Grace Reksten Skaugen, styreleder	352	40	392	392
Martin Mæland, styremedlem	173	25	198	198
Finn Berg Jacobsen, styremedlem	173	55	228	228
Gerd Kjellaug Berge, styremedlem	173	25	198	198
Ottar Brage Guttelvik, styremedlem	173	40	213	213
Tore Bendiktsen, ansattrepresentant***	173	-	173	173
Mari Fjærbu Åmdal, ansattrepresentant***	173	-	173	173
Sum	1 390	185	1 575	1 575

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

*** Ordinær lønn inngår ikke.

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

Administrerende direktør har en individuell bonusordning som fastsettes ut fra en vurdering av oppnådde mål. Eventuell bonus for 2010 fastsettes av styret i 2011. Den maksimale bonusutbetalingen er begrenset oppad til 50 prosent av årslønn. Administrerende direktør har rett til etterlønn i 12 måneder med visse begrensninger.

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

Tilleggs pensjon til administrerende direktør

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

Godtgjørelser til revisor

Alle beløp i TNOK	2010	2009
Lovpålagt revisjon	1 800	1 800
Skatterådgivning	170	430
Andre tjenester utenfor revisjonen	513	337
Andre attestasjonstjenester	98	140
Samlet godtgjørelse til revisor eksklusiv mva.	2 582	2 708

NOTE 24 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Alle beløp i MNOK

	2010	2009
Forvaltning, drift og utvikling av eiendommer som generer leieinntekter	152,2	172,9
Forvaltning, drift og utvikling av eiendommer som ikke generer leieinntekter*	49,4	55,2
Kostnad solgte boliger**	14,3	203,5
Lønns- og personalkostnader	115,3	105,3
Øvrige administrative kostnader	77,2	84,1
Sum andre driftskostnader	408,5	620,9

* Dette er eierkostnader knyttet til eiendommer som ikke har generert leieinntekter gjennom året og kostnader i tilknytning til prosjektvirksomhet som genererer andre driftsinntekter, hovedsaklig Ribekk AS (tidligere Optimo AS) sin prosjektrelaterte virksomhet.

** Boligprosjektet Brekkeveien 8 AS er solgt av Ribekk AS (tidligere Optimo AS) og dette er kostnader påløpt frem til salgstidspunktet den 30.06.2010.

NOTE 25 SKATT

Alle beløp i MNOK

Utsatt skatt nettoføres når konsernet har en juridisk rett til å motregne utsatt skattefordel mot utsatt skatt i balansen og dersom den utsatte skatten er til samme skattemyndighet. Følgende beløp er blitt nettoført:

	2010	2009
Utsatt skatt	2 492,9	2 189,9
Utsatt skattefordel	407,9	353,2
Netto utsatt skatt	2 085,0	1 836,7
Endring i balanseført utsatt skatt	2010	2009
Balanseført verdi per 01.01.	1 836,7	1 572,2
Resultatført i perioden	246,9	258,9
Skattefradrag for underskudd	0,5	5,6
Kjøp av datterselskap	0,8	-
Balanseført verdi per 31.12.	2 085,0	1 836,7

NOTE 25 SKATT (FORTS...)

Alle beløp i MNOK

Endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel (uten nettoføring)		Anleggsmidler	Gevinst-/ tapskonto	Sum
31.12.2008		1 885,4	33,2	1 918,6
Resultatført i perioden		263,3	8,0	271,3
31.12.2009		2 148,7	41,2	2 189,9
Resultatført i perioden		293,3	8,8	302,1
Tilgang datterselskap		0,8	-	0,8
31.12.2010		2 442,8	50,0	2 492,9

Utsatt skattefordel	Avsetning for forpliktelser	Finansielle instrumenter	Fordring	Fremførbart underskudd/ korr.inntekt	Sum
31.12.2008	30,6	123,3	4,7	187,9	346,4
Resultatført i perioden	3,6	-31,8	-4,5	45,1	12,4
Skattefradrag for underskudd	-	-	-	-5,6	-5,6
31.12.2009	34,2	91,5	0,1	227,4	353,2
Resultatført i perioden	-5,8	32,0	0,2	28,9	55,2
Skattefradrag for underskudd				-0,5	-0,5
31.12.2010	28,4	123,5	0,3	255,7	407,9

NOTE 25 SKATT (FORTS...)

Alle beløp i MNOK

Betalbar skatt fremkommer slik		2010		2009
Ordinært resultat før skattekostnad		951,5		987,3
Resultat av andeler i tilknyttede selskaper		-40,8		-17,5
Andre permanente forskjeller		12,7		16,7
Korrigerings tidligere år		-25,3		4,0
Endring i midlertidige forskjeller		-886,8		-924,7
Grunnlag betalbar skatt		11,3		65,7
Betalbar skatt i resultatet		3,2		18,4
Betalbar skatt i balansen		3,2		18,4
Årets skattekostnad fremkommer slik		2010		2009
Betalbar skatt		3,2		18,9
Endring i utsatt skatt		246,9		257,8
Årets skattekostnad		250,1		276,7
Anvendt skattesats 28%				
Avstemning mellom skattekostnad og resultat multiplisert med nominell skattesats	2010	%	2009	%
Regnskapsmessig resultat multiplisert med nominell skattesats	266,4	28,0 %	276,4	28,0 %
Skatt på resultat av andeler i tilknyttede selskaper	-11,4	-1,2 %	-4,9	-0,5 %
Skatt på permanente forskjeller	3,6	0,4 %	4,9	0,5 %
Korreksjon tidligere år	-7,1	-0,7 %	0,3	0,0 %
Skatt på andre endringer	-1,4	-0,1 %	-	0,0 %
Bokført skattekostnad	250,1	26,3 %	276,7	28,1 %

NOTE 26 NÆRSTÅENDE PARTER

Alle beløp i MNOK

Entra Eiendom er eiet av den norske stat ved Nærings- og handelsdepartementet. Den vesentlige andelen av utleiearealet er leid ut til offentlige leietakere, se note 5. Leiekontraktene er inngått på kommersielle vilkår.

Konsernets transaksjoner og mellomværende med felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper i 2010 består hovedsakelig av utlån og renter på utlån. Dette fremgår samlet i tabellen under.

Renteinntekt	2010	2009
Felleskontrollerte virksomheter	0,9	1,1
Tilknyttede selskaper	13,8	9,2
Sum renteinntekt	14,7	10,3
Fordringer		
Felleskontrollerte virksomheter	16,4	19,7
Tilknyttede selskaper	119,2	355,4
Sum fordringer	135,6	375,1

Entra Eiendom AS inngikk den 15. juni 2010 avtale om kjøp av de resterende 49 prosent av aksjene i Ribekk AS (tidligere Optimo AS). Kjøpesummen for aksjene var MNOK 87,9, med forbehold om korrigering ved etterberegning av resultatestimater lagt til grunn ved fastsettelse av kjøpesummen.

Avtalen omhandler i tillegg klausul for eiendommen Ringstabekkveien 105. Klausulen omhandler en eventuell realisasjon av eiendommen innen 5 år etter vedtatt reguleringsplan. Dersom slik realisasjon skjer skal ovennevnte kjøpesum korrigeres for eventuell gevinst i forhold til verdifastsettelsen ved avtaletidspunktet. Gevinstberegningen vil i så fall gjøres i tråd med fordelingen av aksjer før avtaletidspunktet. Dersom eiendommen realiseres til lavere verdi enn ved avtaletidspunktet har selgerne forkjøpsrett.

Samtidig med ovennevnte transaksjon ble Brekkeveien 8 AS solgt ut av Ribekk konsernet. Salgssummen var MNOK 47,0.

NOTE 27 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Hendelser etter balansedagen er hendelser, til gunst eller ugunst, som finner sted mellom balansedagen og tidspunktet for fremleggelse av regnskapet. Slike hendelser kan enten være hendelser som gir informasjon om forhold som eksisterte på balansedagen med påfølgende regnskapsmessig konsekvens på balansedagen eller forhold oppstått etter balansedagen uten slik regnskapsmessig konsekvens.

Det er ikke inntruffet slike hendelser eller forhold etter balansedagen.

NOTE 28 MINORITETSINTERESSER

Alle beløp i MNOK

Selskap	Minoritetens eierandel	Minoritetens andel av resultatet 2010*	Minoritetens andel av egenkapital per 31.12.2010	Minoritetens andel av resultatet 2009	Minoritetens andel av egenkapital per 31.12.2009
Papirbredden Eiendom AS	40 %	22,0	94,9	34,4	72,9
Kristiansand Kunnskapsark Eiendom AS	49 %	4,7	9,4	-0,9	-4,5
Konsernet Brattørkaia AS*	48 %	-64,2	12,5	66,3	76,7
Konsernet Ribekk AS (tidligere Optimo AS) **		3,7	12,7	15,7	109,4
Sum minoritetsinteresser		-33,9	129,4	115,5	254,5

* Resultatet i konsernet Brattørkaia AS er påvirket av etterslep av kostnader fra 2009.

** Entra Eiendom AS eier 100 prosent av Ribekk AS (tidligere Optimo AS) etter utkjøp av minoritet med MNOK 87,9. Ribekk AS (tidligere Optimo AS) eier 58,3 prosent av Optimo Prosjekt AS.

NOTE 29 RESULTAT PER AKSJE

Ordinært resultat per aksje er beregnet som forholdet mellom årets resultat som tilfaller aksjeeier på MNOK 735,3 (631,2) og vektet gjennomsnittlig utestående ordinære aksjer gjennom regnskapsåret på 142 194 (142 194).

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

	2010	2009
Årets totalresultat til ordinær aksjonær (MNOK)	735,3	595,1
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer (Note 16)	142 194	142 194
Resultat per aksje (NOK)	5 171	4 185

NOTE 30 KONSERNETS RESULTAT OG BALANSE ETTER REGNSKAPSLOVEN OG GOD REGNSKAPSSKIKK I NORGE

Alle beløp i MNOK

Konsolidert resultatregnskap 01.01. - 31.12.	2010	2009
Leieinntekter	1 513,8	1 452,6
Andre driftsinntekter	72,3	230,1
Gevinst fra salg av eiendom	68,9	57,9
Sum driftsinntekter	1 654,9	1 740,5
Vedlikehold	66,1	59,4
Rehabiliteringskostnader	21,6	17,7
Andre driftskostnader	409,1	546,6
Avskrivninger	275,8	268,8
Nedskrivninger	25,8	-
Sum driftskostnader	798,4	892,5
Driftsresultat	856,5	848,0
Rente- og annen finansinntekt	70,0	22,2
Rente- og annen finanskostnad	-624,1	-564,7
Netto finansposter	-554,2	-542,5
Ordinært resultat før skatt	302,3	305,6
Skattekostnad	67,6	82,3
Resultat før minoritetsinteresser	234,7	223,3
Minoritetens andel av resultatet	-9,3	19,0
Resultat etter minoritetsinteresser	244,0	204,3

NOTE 30 KONSERNETS RESULTAT OG BALANSE ETTER REGNSKAPSLOVEN OG GOD REGNSKAPSSKIKK I NORGE (FORTS...)

Alle beløp i MNOK

Konsolidert balanse 31.12.	2010	2009
Eiendeler		
ANLEGGSMIDLER		
Immaterielle eiendeler		
Goodwill	-	5,5
Utsatt skattefordel	-	-
Andre immatrielle eiendeler	3,5	3,5
Sum immaterielle eiendeler	3,5	9,0
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	12 995,5	12 397,0
Maskiner og inventar	46,3	44,3
Anlegg under utførelse	1 015,0	1 070,3
Sum varige driftsmidler	14 056,8	13 511,6
Finansielle anleggsmidler		
Investeringer i tilknyttet selskap	542,3	216,7
Investeringer i aksjer/andeler	0,4	0,6
Andre langsiktige fordringer	153,3	401,6
Sum finansielle anleggsmidler	696,0	618,9
Sum anleggsmidler	14 756,2	14 139,5
OMLØPSMIDLER		
Fordringer		
Kundefordringer	24,7	21,5
Andre kortsiktige fordringer	56,4	208,9
Sum kortsiktige fordringer	81,1	230,4
Obligasjoner og sertifikater	-	-
Kontanter og bankinnskudd	153,4	229,8
Sum omløpsmidler	234,5	460,2
Sum eiendeler	14 990,8	14 599,7

NOTE 30 KONSERNETS RESULTAT OG BALANSE ETTER REGNSKAPSLOVEN OG GOD REGNSKAPSSKIKK I NORGE (FORTS...)

Alle beløp i MNOK

Konsolidert balanse 31.12.	2010	2009
Egenkapital og gjeld		
EGENKAPITAL		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital	142,2	142,2
Overkursfond	1 272,0	1 272,0
Sum innskutt egenkapital	1 414,2	1 414,2
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	436,7	298,9
Sum opptjent egenkapital	436,7	298,9
Minoritetens andel av egenkapitalen	75,3	181,7
Sum egenkapital	1 926,2	1 894,8
GJELD		
Avsetning for forpliktelser		
Pensjonsforpliktelser	43,1	42,1
Utsatt skatt	195,8	130,3
Andre avsetninger for forpliktelser	23,0	35,0
Sum avsetning for forpliktelser	261,9	207,4
Annen langsiktig gjeld		
Obligasjonslån	4 020,0	3 520,0
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 555,0	5 070,0
Øvrig langsiktig gjeld	53,5	35,3
Sum annen langsiktig gjeld	9 628,5	8 625,3
Kortsiktig gjeld		
Sertifikatlån	2 650,0	2 185,0
Obligasjonslån	-	1 108,0
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	-	-
Leverandørgjeld	141,5	212,4
Betalbar skatt	3,2	18,9
Skyldig offentlige avgifter	12,2	11,4
Utbytte	124,6	114,5
Annen kortsiktig gjeld	242,6	222,1
Sum kortsiktig gjeld	3 174,1	3 872,3
Sum gjeld	13 064,5	12 704,9
Sum egenkapital og gjeld	14 990,8	14 599,7

Årsregnskap Entra Eiendom AS



2010

Entra Eiendom AS 2010

Resultatregnskap 01.01. til 31.12.

Alle beløp i NOK

	Note	2010	2009
Driftsinntekter			
Leieinntekter	10	828 853 027	824 518 593
Gevinst ved salg av anleggsmidler	2	93 476 534	53 006 706
Andre driftsinntekter		17 440 275	17 407 515
Sum driftsinntekter		939 769 835	894 932 815
Driftskostnader			
Vedlikeholdskostnader	3	52 550 517	48 012 029
Rehabiliteringskostnader		21 627 065	17 533 821
Ordinære avskrivninger	2	132 348 938	133 782 122
Andre driftskostnader	8,11,12	294 553 809	297 770 766
Sum driftskostnader		501 080 328	497 098 739
Driftsresultat		438 689 507	397 834 076
Finansinntekter og kostnader			
Inntekt på investering i datterselskaper		-	83 960 353
Renteinntekter fra foretak i konsern		219 665 655	211 424 058
Renteinntekt		16 958 591	18 192 548
Annen finansinntekt		12 562	1 692 348
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4	-13 746 853	-67 989 000
Rentekostnad		-505 017 481	-506 342 199
Annen finanskostnad		-41 347 605	-17 821 414
Netto finansposter		-323 475 130	-276 883 306
Ordinært resultat før skattekostnad		115 214 377	120 950 770
Skattekostnad på ordinært resultat	9	43 164 096	52 553 149
Årsresultat		72 050 281	68 397 621
Disponering av årets resultat			
Utbytte		124 600 000	114 500 000
Annen egenkapital		-52 549 719	-46 102 379

Balanse

Per 31.12.

Alle beløp i NOK


	Note	2010	2009
Eiendeler			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	5 637 636 261	5 741 219 377
Maskiner og inventar	2	25 941 600	24 668 710
Anlegg under utførelse	2	847 994 072	481 539 939
Sum varige driftsmidler		6 511 571 933	6 247 428 026
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5	26 546 224	23 094 382
Investeringer i datterselskap	4	1 282 903 369	997 610 504
Investering i tilknyttede og felleskontrollert selskap	4	448 781 317	190 180 916
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5	133 190 407	372 937 321
Investeringer i aksjer/andeler		50 000	290 000
Fordringer konsernselskaper	5,6	4 152 719 409	-
Andre langsiktige fordringer	5	20 303 676	26 299 598
Sum finansielle anleggsmidler		6 064 494 402	1 610 412 721
Sum anleggsmidler		12 576 066 335	7 857 840 747
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	6	19 253 946	6 777 212
Fordringer på konsernselskaper	6	110 030 322	4 302 336 154
Andre kortsiktige fordringer		21 693 206	66 412 718
Sum fordringer		150 977 475	4 375 526 084
Kontanter og bankinnskudd	7	36 017 453	17 458 940
Sum omløpsmidler		186 994 928	4 392 985 024
Sum eiendeler		12 763 061 263	12 250 825 771

Balanse

Per 31.12.

Alle beløp i NOK

Oslo 17. mars 2011
Styret i Entra Eiendom AS

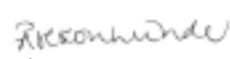

Grace Reksten Skaugen
Styrets leder



Finn Berg Jacobsen
Styremedlem



Ottar Brage Guttelvik
Styremedlem


Mari Fjærbu Åmdal
Styremedlem


Martin Mæland
Styrets nestleder


Åse Koll Lunde
Styremedlem


Tore Benediktsen
Styremedlem


Kyrre Olaf Johansen
Administrerende direktør

	Note	2010	2009
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1	142 194 000	142 194 000
Overkursfond	1	1 271 983 762	1 271 983 762
Sum innskutt egenkapital		1 414 177 762	1 414 177 762
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1	500 661 946	553 211 665
Sum opptjent egenkapital		500 661 946	553 211 665
Sum egenkapital	1	1 914 839 707	1 967 389 426
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	8	43 099 428	42 053 003
Utsatt skatt	9	158 776 499	114 598 377
Andre avsetninger for forpliktelser	13	22 325 324	31 514 141
Sum avsetning for forpliktelser		224 201 251	188 165 521
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	5	2 920 000 000	3 528 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	4 430 000 000	3 915 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	25 352 317	29 396 264
Sum annen langsiktig gjeld		7 375 352 317	7 472 396 264
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	95 005 353	146 460 852
Gjeld til konsernselskaper	6	191 707 253	-
Skyldige offentlige utgifter		8 152 729	7 373 652
Utbytte		124 600 000	114 500 000
Sertifikatlån	5	2 650 000 000	2 185 000 000
Annen kortsiktig gjeld		179 202 651	169 540 056
Sum kortsiktig gjeld		3 248 667 987	2 622 874 560
Sum gjeld		10 848 221 555	10 283 436 345
Sum egenkapital og gjeld		12 763 061 263	12 250 825 771

Kontantstrømpoppstilling

Alle beløp i NOK

	Note	2010	2009
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		115 214 377	120 950 770
Periodens betalte skatt		525 336	5 600 000
Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler	2	-93 476 534	-53 006 706
Gevinst/tap ved salg av aksjer		22 387 688	-1 353 800
Kostnadsførte renter på lån fra finansinstitusjoner		526 388 414	513 414 303
Betalte renter på lån fra finansinstitusjoner		-537 943 124	-500 068 211
Nedskrivning av aksjer	4	4 158 853	67 989 000
Ordinære avskrivninger	2	132 348 938	133 782 122
Endring i kundefordringer		-12 476 734	9 391 880
Endring i leverandørgjeld		-51 455 499	73 663 048
Forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger i pensjonsordninger	8	1 046 425	9 862 916
Inntektsførte, ikke innbetalte renter		-18 646 809	-
Endring i andre tidsavgrensingsposter		49 402 420	-18 841 415
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		137 473 750	361 383 906
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	2	260 610 796	89 980 000
Utbetalinger ved kjøp av investeringseiendom	2	-8 178	-173 130
Utbetalinger ved påkostning av investeringseiendom	2	-536 946 768	-446 408 768
Utbetalinger ved kjøp av løsøre, maskiner og utstyr	2	-12 072 161	-9 500 261
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak		20 080 958	6 533 000
Utbetalinger ved kjøp av aksjer		-209 451 718	-22 892 226
Utbetalinger ved investering i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		-1 320 000	-
Utbetalinger lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	5	-45 150 000	-185 137 038
Netto endring konsernkonto døtre	7	151 293 676	-586 459 263
Innbetalinger ved reduksjon av lån til døtre		-	391 476 118
Utbetalinger ved utlån til døtre		-3 451 842	-18 487 534
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-376 415 237	-781 069 101
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		2 540 500 000	2 556 453 618
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		3 515 000 000	2 800 000 000
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-2 633 500 000	-1 996 043 946
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		-3 050 000 000	-2 985 000 000
Utbetalinger av utbytte		-114 500 000	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		257 500 000	375 409 671
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		18 558 513	-44 275 524
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse		17 458 940	61 734 464
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt		36 017 453	17 458 940

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapspraksis for store foretak.

HOVEDREGEL FOR VURDERING OG KLASSIFISERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

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

DATTERSELSKAPER/TILKNYTTETE SELSKAPER/FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET

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

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

VALUTA

Pengeposter i utenlandsk valuta er i balansen omregnet til balanse-dagens kurs.

LEIEINNTEKTER

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

Leiekontrakter som termineres vurderes individuelt. Frikjøp regnskapsføres som inntekt i den grad selskapet klarer å leie ut arealene til ny leietaker på markedsmessige vilkår. Frikjøp periodiseres over en anslått ledighetsperiode dersom lokalene blir stående tomme.

PENSJONER

Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser beregnes etter lineær opptjening basert på forutsetninger om diskonteringsrente, fremtidig regulering av lønn, pensjoner og ytelser fra folketrygden, fremtidig avkastning på pensjonsmidler samt aktuarmessige forutsetninger om dødelighet, frivillig avgang, osv. Netto pensjonsforpliktelse er differansen mellom nåverdien av pensjonsforpliktelsene og verdien av pensjonsmidler som er avsatt for betaling av ytelsene. Pensjonsmidlene vurderes til virkelig verdi. Endringer i forpliktelsen som skyldes endringer i pensjonsplaner fordeles over antatt gjenværende opptjenings-tid. Estimataavvik og virkningen av endrede forutsetninger amortiseres over forventet gjenværende opptjenings-tid i den grad de overstiger 10 prosent av den største av pensjonsforpliktelsen og pensjonsmidlene (korridor).

Arbeidsgiveravgiften kostnadsføres basert på innbetalt pensjonspremie for sikrede (kollektive) pensjonsordninger.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 28 prosent på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjørt.

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

VARIGE DRIFTSMIDLER, MASKINER OG INVENTAR

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives planmessig over forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Vedlikeholdskostnader i store rehabiliteringsprosjekter omtales i regnskapet som rehabiliteringskostnader. Dette gjøres for å skille disse fra det løpende ordinære vedlikeholdet i den faste forvaltningsporteføljen. Den delen av rehabiliteringskostnadene i disse prosjektene som representerer påkostninger eller forbedringer balanseføres, den resterende del kostnadsføres. Den regnskapsmessige konsekvens fremgår av note 2.

Kostnader knyttet til byggeprosjekter balanseføres løpende som Anlegg under utførelse. Finansieringsutgifter på kapital som kan knyttes til tilvirkning av anleggsmidler balanseføres regnskapsmessig, men kostnadsføres skattemessig. Prosjektene aktiveres og avskrives fra tidspunkt for ferdigstilling og anleggsmiddelet tas i bruk.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

REGNSKAPSPRINSIPPER (FORTS...)

KORTSIKTIGE Plasseringer

Kortsiktige plasseringer (obligasjoner vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

KONTANTER OG KONTANTEKVIVALENTER

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

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

USIKRE FORPLIKTELSER

Selskapet har enkelte innleiekontrakter. Disse kontraktene inngår i utleievirksomheten. Etter NRS om usikre forpliktelser og betingede eiendeler skal det avsettes for tap i de tilfeller slike lokaler blir stående helt eller delvis tomme. Selskapet har gjort en slik vurdering per 31.12. Det er tatt hensyn til innleiekostnaden, leieperiodens lengde og fremleiebeløpets størrelse i beregningen av nåverdi. Det er videre gjort forutsetninger om utleie av tomme lokaler etter en anslått ledighetsperiode. En antatt fremleiepris er satt ut i fra oppnådde leieavtaler.

LANGSIKTIG GJELD

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

Alle selskapets lån har flytende rente (herunder fastrente obligasjonslån, som er swappet til flytende rente). Selskapet har deretter gjennom rentebytteavtaler konvertert til fast rente med ulik løpetid. For informasjon om løpetider, se note 4. Selskapet periodiserer disse rentebytteavtalene slik at det er den faste renten som kostnadsføres i resultatregnskapet. Ved terminering av inngåtte rentebytteavtaler periodiseres gevinst eller tap over gjenværende opprinnelig løpetid for de respektive forretningene.

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

Hovedregelen for finansiering i konsernet er basert på negativ pantsettelse.

Entra Eiendom AS er morselskapet i et konsern.

Konsernregnskapet er publisert på www.entra.no

NOTE 1 EGENKAPITAL

Alle beløp i TNOK

Aksjekapitalen på NOK 142 194 000 består av 142 194 aksjer á NOK 1 000. Alle aksjer har like rettigheter. Alle aksjene eies av staten v/Nærings- og handelsdepartementet.

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen EK	Sum
Egenkapital per 01.01.2010	142 194	1 271 984	553 212	1 967 389
Årets resultat			72 050	72 050
Avsatt utbytte			-124 600	-124 600
Egenkapital per 31.12.2010	142 194	1 271 984	500 662	1 914 840

NOTE 2 VARIGE DRIFTSMIDLER

Alle beløp i TNOK

	Tomter*	Bygninger	Maskiner og driftsløsøre	Kunst*	Anlegg under utførelse*	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2010	546 079	6 009 423	68 704	5 732	481 540	7 111 477
Tilgang	8	168 148	11 935	175	536 669	716 934
Avgang	-5 175	-160 183	-186	-	-170 215	-335 759
Anskaffelseskost 31.12.2010	540 912	6 017 387	80 453	5 906	847 994	7 492 653
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2010	-	814 282	49 767	-	-	864 049
Årets avskrivninger **	-	122 960	10 727	-	-	133 688
Avgang	-	-16 580	-77	-	-	-16 657
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2010	-	920 662	60 418	-	-	981 080
Balansført verdi 31.12.2010	540 912	5 096 725	20 035	5 906	847 994	6 511 571

Forventet økonomisk levetid
Avskrivningsplan

50 år
Lineær

3, 4, 10 år
Lineær

Tilgang bygninger inkluderer aktiverte byggelånsrenter med NOK 11 828 346. Gevinst ved salg av anleggsmidler utgjør NOK 94 822 405.

Tap ved salg av anleggsmidler utgjør NOK 1 345 871. Netto gevinst utgjør NOK 93 476 534. Det er i 2010 solgt 12 eiendommer. Årets aktiverte rehabiliteringskostnader utgjør NOK 73 788 971.

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

** Differansen mellom årets avskrivninger i noten og sum avskrivninger i resultatregnskapet er NOK 1 338 824. Det er aktivert driftsløsøre hvor avskrivningene belastes felleskostnader til fordeling på leietakerne i balansen.

NOTE 3 VEDLIKEHOLDKOSTNADER

Årets vedlikeholdskostnader på NOK 52 550 517 er i tråd med langsiktig vedlikeholdsplan for byggene.

NOTE 4 DATTERSELSKAPER OG TILKNYTTETE SELSKAPER MV.

Alle beløp i TNOK

Entra Eiendom AS

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

	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eier - og stemmeandel	Balanseført verdi
Datterselskap				
Oslo Z AS	20.09.2000	OSLO	100 %	80 000
Biskop Gunnerusgt. 14 AS	26.03.2001	OSLO	100 %	262 919
Universitetsgaten 2 AS	03.09.2001	OSLO	100 %	215 096
Kunnskapsveien 55 AS	17.12.2001	OSLO	100 %	58 714
Entra Kultur 1 AS	28.02.2002	OSLO	100 %	1 275
Kristian Augustsgate 23 AS	01.02.2003	OSLO	100 %	68 963
Nonnen Utbygging AS	10.02.2003	OSLO	100 %	7 601
Langkaia 1 AS	21.11.2003	OSLO	100 %	20 060
Kjørhoparken AS	21.12.2005	OSLO	100 %	62 025
Ribekk AS (tidligere Optimo AS) **	02.10.2006	OSLO	100 %	182 256
Bispen AS	24.10.2007	OSLO	100 %	100 967
Pilestredet 28 AS	07.05.2008	OSLO	100 %	359
Hagegata 24 AS	01.10.2008	OSLO	100 %	14 563
Stakkevollveien 11 AS	12.03.2010	OSLO	100 %	15 907
Hagegata 23 Eiendom AS	29.03.2010	OSLO	100 %	94 643
Holtermanns veg 1-13 AS	24.09.2010	OSLO	100 %	10 303
Papirbredden Eiendom AS	10.01.2005	OSLO	60 %	60 446
Brattørkaia AS	31.01.2006	OSLO	52 %	24 087
Kristiansand Kunnskapspark Eiendom AS *	04.07.2005	KRISTIANSAND	51 %	2 721
				1 282 903

* Aksjer i Kristiansand Kunnskapspark Eiendom AS er nedskrevet med NOK 13 746 853.

** Eierandel i Ribekk AS (tidligere Optimo AS) er økt fra 51 prosent til 100 prosent i 2010.

NOTE 4 DATTERSELSKAPER OG TILKNYTTETE SELSKAPER MV. (FORTS...)

Alle beløp i TNOK

	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eier - og stemmeandel	Balansført verdi	Bokført egenkapital 31.12.2010	Årsresultat etter skatt 2010
Felleskontrollert virksomhet						
UP Entra AS konsern	31.12.2003	HAMAR	50,00 %	31 297	113 800	32 129
Oslo S. Utvikling AS	01.07.2004	OSLO	33,33 %	406 621	1 246 471	121 891
Tilknyttet selskap						
Ullandhaug Energi AS	07.07.2009	STAVANGER	44,00 %	6 490	12 473	-658
Kunnskapsbyen Eiendom AS	31.12.2004	OSLO	33,75 %	3 746	16 721	1 041
Youngstorget Parkeringshus AS	16.11.2005	OSLO	21,26 %	463	490	-44
Tverrforbindelsen AS	24.04.2009	TRONDHEIM	16,67 %	165	646	-197
				448 781		

NOTE 5 FORDRINGER, GJELD OG FINANSIELLE INSTRUMENTER

Andel fordringer med forfall senere enn ett år	2010 (TNOK)	2009 (TNOK)
Lån til foretak i samme konsern	27	23
Lån til foretak i samme konsern (konsernkontoordning, langsiktig)	4 153	-
Opsjoner	4	4
Lån til tilknyttet virksomhet	133	373
Lån til leietakere	-	-
Periodisering av gebyrer finansielle instrumenter	17	23
Sum langsiktige fordringer	4 333	422
Andel langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	2010 (MNOK)	2009 (MNOK)
Obligasjonsgjeld	825	325
Annen langsiktig gjeld	1 200	1 200
Sum	2 025	1 525

NOTE 5 FORDRINGER, GJELD OG FINANSIELLE INSTRUMENTER (FORTS...)

Forfallsstruktur langsiktig gjeld	År	2010 Lånebeløp (MNOK)	2009 Lånebeløp (MNOK)
	2010	-	1 137
	2011	1 204	500
	2012	691	670
	2013	2 030	2 215
	2014	1 425	1 425
	2015	-	-
	Senere enn 5 år	2 025	1 525
Totalt		7 375	7 472

Ubenyttede trekkrettigheter

Forfallsstrukturen for selskapets nye utrukne lånefasiliteter er per 31.12.2010 som følger

Forfallsstruktur kommiterte, utrukne lånefasiliteter	År	2010 Lånebeløp (MNOK)	2009 Lånebeløp (MNOK)
	2011	700	1 400
	2012	1 000	1 500
	2013	720	535
	2015	1 000	-
	2017	-	500
	2018	1 000	1 000
Totalt		4 420	4 935

NOTE 5 FORDRINGER, GJELD OG FINANSIELLE INSTRUMENTER (FORTS...)

Særskilte vilkår i Entra Eiendom AS' låneavtaler

Hovedregelen for finansiering i konsernet er basert på negativ pantsettelse.

Lån og rentesikringsinstrumenter

Rentesikringen i Entra Eiendom AS er en del av konsernets samlede risikostyring, og må ses i sammenheng med denne. Renteposisjoneringen skal støtte opp under selskapets strategiske utvikling, risikoprofil og forventet renteutvikling i markedet basert på selskapets gjeldende rentesyn. Konsernets rammer for håndtering av renterisiko uttrykkes i en ønsket rentebindingsstruktur (normportefølje). Normporteføljen angir konsernets krav til vektet durasjon og tidssegmenter.

Rentebærende gjeld i Entra Eiendom AS hadde per 31.12.2010 durasjon på 3,5 år. Gjennomsnittrente for Entra Eiendom AS portefølje av lån og rentesikringsinstrumenter var 5,28 prosent per 31.12.2010.

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

		2010 Lånebeløp (MNOK)	2009 Lånebeløp (MNOK)
Opp til 1 år	43 %	4 250	3 293
1-2 år	3 %	300	500
2-4 år	15 %	1 500	2 885
4-6 år	17 %	1 650	1 425
6-8 år	7 %	700	1 200
Utover 8 år	16 %	1 600	325
Totalt	100 %	10 000	9 628

Resultatet av selskapets rentesikring er reflektert gjennom finansposter/rentekostnader i resultatregnskapet. Virkelig verdi av selskapets portefølje av rentesikringsinstrumenter er ikke reflektert i balansen.

Rentebærende forpliktelser i forbindelse med sikringsaktiviteter

Entra Eiendom AS bruker rentederivater i styring av renterisikoen knyttet til selskapets rentebærende gjeldsfinansiering. Selskapets gjeldsfinansiering består av banklån, samt lån utstedt direkte i sertifikat- og obligasjonsmarkedet. Bankfinansieringen har flytende rente. Sertifikatlån har flytende rente. Selskapets obligasjonsfinansiering består av verdipapir med faste og flytende rentebetingelser. Utestående obligasjoner med fast rente verdisikres gjennom fast til flytende rentederivater. Verdisikrede obligasjoner inngår dermed i selskapets portefølje av lån med flytende rente. Selskapets eksponering mot flytende rente kontantstrømsikres ved bruk av flytende til fast rentederivater.

NOTE 5 FORDRINGER, GJELD OG FINANSIELLE INSTRUMENTER (FORTS...)

Kontantstrømsikring

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

Tabellen nedenfor viser at kontantstrømsikringene medfører at selskapet oppnår fastrente-eksponering for 73 prosent av rentebærende gjeld. Endringer i NIBOR-renter vil dermed påvirke rentekostnaden knyttet til 27 prosent av selskapets rentebærende gjeld.

Kontantstrømsikring	2010 (MNOK)	2009 (MNOK)
Sikringsobjekt		
Rentebærende gjeld med flytende rente	10 000	9 628
Sikringsinstrument		
Rentebytteavtaler (flytende til fast)	7 300	8 500
Rentebytteavtaler (fast til flytende)	-	36
Sikringsforhold (usikret posisjon)	2 700	1 164
Sikringsforhold (% sikret posisjon)	73 %	88 %

Kontantstrømsikring har hatt følgende verdiutvikling gjennom regnskapsåret

Verdiendring	2010 (MNOK)	2009 (MNOK)
IB markedsverdi av forpliktelse	507	719
Verdiendring	114	-212
UB markedsverdi av forpliktelse	621	507

Markedsverdien av selskapets rentebytteavtaler knyttet til kontantstrømsikringsaktiviteter angir nåverdien av avtalefestede fastrenteavtaler. Nåverdien representerer selskapets markedsvurderte forpliktelse overfor motpart i rentebytteavtalene. Verdiendring gjennom regnskapsåret representerer en endring av markedsvurderte forpliktelse. Bakgrunnen for økningen i selskapets markedsvurderte forpliktelse for regnskapsåret 2010 skyldes fallende markedsrenter.

NOTE 5 FORDRINGER, GJELD OG FINANSIELLE INSTRUMENTER (FORTS...)

Verdisikring

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

Verdisikring 2010 (Alle beløp i MNOK)	Sum	Forfallsstruktur		
		Inntil 1 år	1-5 år	> 5 år
Sikringsobjekt				
Rentebærende gjeld med fast rente	2 470	-	1 645	825
Sikringsinstrument				
Rentebytteavtaler (fast til flytende)	2 470	-	1 645	825
Sikringsforhold (usikret posisjon)	-	-	-	-
Sikringsforhold (% sikret posisjon)	100 %			

Verdisikring 2009 (Alle beløp i MNOK)	Sum	Forfallsstruktur		
		Inntil 1 år	1-5 år	> 5 år
Sikringsobjekt				
Rentebærende gjeld med fast rente	2 574	604	1 645	325
Sikringsinstrument				
Rentebytteavtaler (fast til flytende)	2 574	604	1 645	325
Sikringsforhold (usikret posisjon)	-	-	-	-
Sikringsforhold (% sikret posisjon)	100 %			

Verdisikring har hatt følgende verdiutvikling gjennom regnskapsåret

Verdiendring (Alle beløp i MNOK)	2010	2009
IB markedsverdi av forpliktelse (+) / fordring (-)	19	44
Verdiendring	-43	-26
UB markedsverdi av forpliktelse (+) / fordring (-)	-24	19

Markedsverdien av selskapets verdisikringsinstrumenter representerer pr 31.12.2010 en fordring for selskapet.

NOTE 6 MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN

Alle beløp i TNOK

Fordringer	2010	2009
Kundefordringer	2 015	1 480
Kortsiktige fordringer og lån til konsernselskaper	110 030	4 302 336
Langsiktige fordringer og lån til konsernselskaper	4 179 266	23 094
Sum	4 291 311	4 326 910

Gjeld	2010	2009
Leverandørgjeld	7 814	36 629
Kortsiktig gjeld til konsernselskaper	191 707	-
Sum	199 522	36 629

Selskapet har etablert en konsernkontoordning. Det er netto innestående bank som presenteres som bankinnskudd i Entra Eiendom AS. Det er i 2010 inngått langsiktige låneavtaler med datterselskapene. Krav mot datterselskapene klassifiseres som finansielle omløpsmidler (kortsiktig del) og finansielle anleggsmidler (langsiktig del).

NOTE 7 BUNDNE MIDLER

Alle beløp i TNOK

Beholdningen av kontanter ved periodens slutt fremgår av kontantstrømanalysen.

	2010	2009
Bundne skattetreksmidler	6 135	6 092

NOTE 8 PENSJONER

Alle beløp i TNOK

Selskapet har pensjonsordninger som omfatter i alt 140 personer. Ordningene gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden. Forpliktelsene er dekket gjennom Statens Pensjonskasse.

De ansatte i Entra Eiendom AS er medlem av Statens Pensjonskasse (SPK). SPK er en ytelsesbasert pensjonsordning som gir de ansatte en forsikring for pensjonsnivået i fremtiden. Som medlem av SPK gir det garanterte pensjonsnivået en sikkerhet for størrelsen på alderspensjonen. Garantien sørger for at de ansatte er sikret minimum 66 prosent av pensjonsgrunnlaget. Inntekt utover 12 ganger folketrygdens grunnbeløp inngår ikke i pensjonsgrunnlaget. Størrelsen på pensjonen beregnes ut i fra lønn, gjennomsnittlig stillingsstørrelse og opptjeningstid (full opptjening er 30 år).

Entra er omfattet av førtidspensjonsordning (AFP) fra fylte 62 år. Ansatte kan gå av med hel eller delvis avtalefestet pensjon. Kravet for delvis AFP er at den gjenværende stillingen er minst 60 prosent av full stilling. I perioden fra 62 til 65 år beregnes pensjonen etter Folketrygdens bestemmelser. Fra fylte 65 år beregnes pensjonen etter enten Folketrygdens regler eller SPKs regler avhengig av hva som er gunstigst for medlemmet. De ansatte er også forsikret i forhold til uførhet og død.

Selskapets pensjonsordning oppfylder kravene i lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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

NOTE 8 PENSJONER (FORTS...)

Alle beløp i TNOK

	31.12.2010	31.12.2009
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	11 951	12 834
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	5 806	5 174
- Avkastning på pensjonsmidler	-3 900	-3 461
Resultatført estimatendring	142	2 160
Administrasjonskostnad SPK	255	204
Arbeidsgiveravgift	1 990	2 080
Netto pensjonskostnad SPK	16 242	18 991
Resultatført levealderjustering 1943-1953 årskull	-392	-
Resultatført endring i pensjonsregulering til alderspensjon	-5 558	-
- 2 % arbeidstakerandel pensjonspremie	-1 453	-1 473
+ Årets endring i forpliktelse usikret ordning administrerende direktør	3 000	1 577
Resultatført pensjonskostnad	11 838	19 096
	31.12.2010	31.12.2009
Beregnete pensjonsforpliktelser per 31.12.	133 730	112 024
Pensjonsmidler per 31.12.	-74 356	-66 315
Ikke resultatført virkning av estimatavvik	-26 313	-10 936
Balanseført netto pensjonsforpliktelse før arbeidsgiveravgift	33 061	34 773
Arbeidsgiveravgift	4 662	4 903
Netto pensjonsforpliktelse etter arbeidsgiveravgift	37 722	39 676
Pensjonsforpliktelse usikret ordning administrerende direktør	5 377	2 377
Sum netto pensjonsforpliktelse etter arbeidsgiveravgift	43 099	42 053
Forutsetninger	2010	2009
Diskonteringsrente	3,80 %	5,40 %
Forventet lønnsregulering	4,00 %	4,25 %
Forventet pensjonsøkning	3,00 %	4,00 %
Forventet G-regulering	3,75 %	4,00 %
Forventet avkastning på fondsmidler	5,60 %	5,60 %
Forventet uttaksprosent AFP-ordningen	40,00 %	60,00 %
Uførhet	200% K63	200% K63
Benyttet dødelighetstabell	K2005	K2005

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

Administrerende direktør har egen pensjonsordning som omtales i note 11. Ordningen omfatter lønn utover 12G i tillegg til ordningen med Statens Pensjonskasse.

NOTE 9 SKATT

Alle beløp i TNOK

Årets skattekostnad fordeler seg på		2010	2009
Betalbar skatt		-	-
For mye avsatt i fjor (regjeringens tiltakspakke)		-525	-5 600
Korreksjon utsatt skatt i fjor		-490	-
Korreksjon permanente forskjeller i fjor		1	-
Endring i utsatt skatt		44 178	58 153
Sum skattekostnad		43 164	52 553
Beregning av årets skattegrunnlag			
Resultat før skattekostnad		115 214	36 990
Mottatt konsernbidrag		1 745	83 960
Ikke resultatført korreksjon tidligere år		-3	-
Permanente forskjeller*		38 946	66 739
Grunnlag for årets skattekostnad		155 903	187 690
Korrigerings utsatt skatt 2009 (regjeringens tiltakspakke)		1 876	20 000
Endring i forskjeller som inngår i beregning av utsatt skatt		-157 779	-207 690
Årets skattegrunnlag		-	-
Oversikt over midlertidige forskjeller	Endring	2010	2009
Fordringer	486	-700	-214
Anleggsmidler	-249 148	869 093	619 945
Avsetninger etter god regnskapsskikk	-16 971	-22 325	-39 296
Pensjoner	1 046	-43 099	-42 053
Gevinst- og tapskonto	-25 782	175 108	149 326
Netto midlertidige forskjeller	-290 368	978 076	687 708
Korreksjonsinntekt til fremføring	-	-	-
Underskudd til fremføring	132 589	-411 017	-278 428
Grunnlag for utsatt skatt i balansen	-157 779	567 059	409 280
28 % utsatt skatt	-44 178	158 776	114 598
Utsatt skatt/Utsatt skattefordel i balansen	-44 178	158 776	114 598
Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 28 % av resultatet		2010	2009
28 % skatt av resultat før skatt		32 260	33 866
Permanente forskjeller (28 %)*		10 904	18 687
Beregnet skattekostnad		43 164	52 553
Nominell skattesats		28 %	28 %

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

NOTE 10 LEIEINTEKTER

Alle beløp i TNOK

Geografisk fordeling	2010	2009
Østlandet	554 301	547 105
Sørlandet	73 208	83 096
Vestlandet	119 084	113 265
Midt- og Nord-Norge	82 260	81 053
Sum	828 853	824 519

NOTE 11 LØNSKOSTNADER, ANTALL ANSTATTE, GODTGJØRELSE MM.

Alle beløp i TNOK

Lønns- og personalkostnader	2010	2009
Lønn, honorarer mv.	97 321	83 238
Arbeidsgiveravgift	13 341	12 050
Pensjonskostnader	11 639	19 096
Andre ytelser	784	555
Andre personalkostnader	8 843	8 495
Sum	131 928	123 432
Personalkostnader overført til prosjektkostnader bygg	-5 551	-4 421
Personalkostnader overført til felleskostnader bygg	-33 205	-30 455
Personalkostnader overført til eierkostnader bygg	-8 998	-9 224
Sum lønns- og personalkostnader	84 174	79 332

Det har i løpet av året vært 139,8 antall sysselsatte årsverk i selskapet.

Ytelser til ledende personer og styret	Lønn	Resultat- avhengig lønn	Naturallytelser	Beregnet pensjonskostnad	Samlet godt- gjørelse 2010	Samlet godt- gjørelse 2009
Ledende ansatte						
Kyrre Olaf Johansen, administrerende direktør	2 878	570	239	2 315	6 003	5 907
Rune Olsø, viseadministrerende direktør fra 10.05.2010	2 266	293	108	114	2 781	2 189
Anne Harris, CFO, begynte 01.10.2010	600	-	29	29	658	-
Sverre Vågan, direktør menneskelige ressurser	1 092	117	135	114	1 458	1 334
Nils Fredrik Skau, teknisk direktør	1 346	164	113	114	1 737	1 567
Bjørn Holm, direktør prosjekt og utvikling	1 415	186	133	114	1 847	1 608
Ingrid Schiefloe, direktør kommunikasjon og samfunnsansvar	1 050	-	140	114	1 305	-
Anders Solaas, markedsdirektør, begynte 16.08.2010	512	-	53	46	612	-
Tidligere ansatte	-	-	-	-	-	8 049
Sum	11 160	1 330	950	2 961	16 401	20 655

NOTE 11 LØNSKOSTNADER, ANTALL ANSTATTE, GODTGJØRELSE MM. (FORTS...)

Alle beløp i TNOK

	Styrehonorar	Utvalgshonorar	Samlet godtgjørelse 2010	Samlet godtgjørelse 2009
Styret*				
Grace Reksten Skaugen, styreleder	352	40	392	392
Martin Mæland, styrets nestleder	173	25	198	198
Finn Berg Jacobsen, styremedlem	173	55	228	228
Gerd Kjellaug Berge, styremedlem	173	25	198	198
Ottar Brage Guttelvik, styremedlem	173	40	213	213
Tore Bendiktsen, ansattrepresentant**	173	-	173	173
Mari Fjærbu Åmdal, ansattrepresentant**	173	-	173	173
Sum	1 390	185	1 575	1 575

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

** Ordinær lønn inngår ikke.

Selskapet har en resultatlønsordning som omfatter alle ansatte. Utbetaling baserer seg på oppnådde resultater for selskapet (IPD), kundetilfredshet og individuelle mål.

Administrerende direktør har en individuell bonusordning som fastsettes ut fra en vurdering av oppnådde mål. Eventuell bonus for 2010 fastsettes av styret i 2011. Den maksimale bonusutbetalingen er begrenset oppad til 50 prosent av årslønn. Daglig leder har rett til etterlønn i 12 måneder med visse begrensninger.

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

Tilleggs pensjon til administrerende direktør

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

Godtgjørelse til revisor	2010	2009
Lovpålagt revisjon	1 095	1 110
Andre attestasjonstjenester	78	-
Skatterådgivning	85	430
Andre tjenester utenfor revisjonen	336	332
Samlet godtgjørelse til revisor eksklusiv mva.	1 593	1 873

NOTE 12 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Alle beløp i TNOK

	2010	2009
Forvaltning, drift og utvikling av eiendommer	138 973	124 573
Lønns- og personalkostnader	84 173	79 332
Øvrige administrative kostnader	71 406	93 866
Sum andre driftskostnader	294 554	297 771

NOTE 13 ANDRE AVSETNINGER FOR FORPLIKTELSER

Alle beløp i TNOK

	2010	2009
Avsetning innleieforhold	22 325	31 169
Andre avsetninger for forpliktelser	-	345
Sum andre avsetninger for forpliktelser	22 325	31 514

NOTE 14 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

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

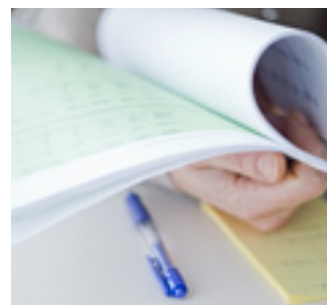
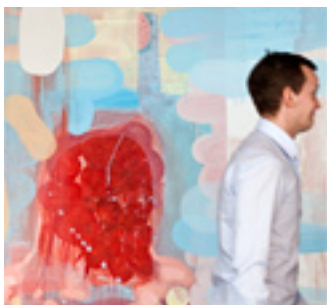
Entra Eiendom AS inngikk den 15.06.2010 avtale om kjøp av de resterende 49 prosent av aksjene i Ribekk AS (tidligere Optimo AS). Kjøpesummen for aksjene var MNOK 87,9, med forbehold om korrigerings ved etterberegning av resultatestimater lagt til grunn ved fastsettelse av kjøpesummen.

Avtalen omhandler i tillegg klausul for eiendommen Ringstabekkveien 105. Klausulen omhandler en eventuell realisasjon av eiendommen innen fem år etter vedtatt reguleringsplan. Dersom slik realisasjon skjer skal ovennevnte kjøpesum korrigeres for eventuell gevinst i forhold til verdifastsettelsen ved avtaletidspunktet. Gevinstberegningen vil i så fall gjøres i tråd med fordelingen av aksjer før avtaletidspunktet. Dersom eiendommen realiseres til lavere verdi enn ved avtaletidspunktet har selgerne forkjøpsrett.

Samtidig med ovennevnte transaksjon ble Brekkeveien 8 AS solgt ut av Ribekk (tidligere Optimo) konsernet. Salgssummen var MNOK 47,0.



Revisors beretning



Til generalforsamlingen i Entra Eiendom AS

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Entra Eiendom AS som består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet består av balanse per 31. desember 2010, resultatregnskap og kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger. Konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2010, resultatregnskap, endringer i egenkapital og kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

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

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

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

Konklusjon om selskapsregnskapet

Etter vår mening er morselskapets regnskap avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Entra Eiendom AS per 31. desember 2010, og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Konklusjon om konsernregnskapet

Etter vår mening er konsernregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Entra Eiendom AS per 31. desember 2010, og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 17. mars 2011
PricewaterhouseCoopers AS


Bjørn Rydland
Statsautorisert revisor



Finansiell kalender



4. kvartal 2010	18. februar 2011
1. kvartal 2011	12. mai 2011
1. halvår 2011	25. august 2011
3. kvartal 2011	11. november 2011

Våre kontorer

HOVEDKONTOR

Entra Eiendom

Biskop Gunnerus gate 14 a
0185 Oslo

Postboks 52, Økern
0508 Oslo

Fakturaadresse:

Entra Eiendom AS

Fakturamottak

Boks 373 Økern

0513 Oslo

E-post: faktura@entraeiendom.no

Telefon 21 60 51 00

Telefax 21 60 51 01

E-post: post@entraeiendom.no

www.entra.no

REGIONENE

Region Østlandet

Regiondirektør Jon Tallberg

Biskop Gunnerus gate 14 a
0185 Oslo

Postboks 52, Økern
0508 Oslo

Telefon 21 60 51 00

Telefax 21 60 51 01

Region Midt- og Nord-Norge

Regiondirektør Karl Fredrik Torp

Brattørkaia 17 b
7010 Trondheim

Telefon 73 99 13 50

Telefax 73 99 13 51

Region Sørlandet

Regiondirektør Solveig Solbakken

Tordenskioldsgate 67
4614 Kristiansand

Postboks 524
4605 Kristiansand S

Telefon 38 70 11 00

Telefax 38 70 11 01

Region Vestlandet

Regiondirektør Jorunn Nerheim

Nonnesetergaten 4
5015 Bergen

Telefon 55 56 83 00