

Årsrapport 2012

Entra i 2012	4
Året 2012 oppsummert	4
Administrerende direktør har ordet	6
Virksomheten	8
Virksomheten vår	8
Entras virksomhetsområder	11
Entras historie	12
Presentasjon av ledelsen	14
Fra styrerommet	16
Vedtekter Entra Eiendom AS	16
Eierstyring og selskapsledelse	17
Styrets årsberetning	25
Erklæring fra styret og administrerende direktør	37
Presentasjon av styret	38
Årsregnskap	40
Konsernregnskap Entra Eiendom	40
Årsregnskap Entra Eiendom AS	84
Revisors beretning	108

Året 2012 oppsummert

Resultat fra eiendomsdrift (MNOK)*



1,1 mrd

Stabil lav økonomisk ledighet i forvaltningsporteføljen og ferdige prosjekter ga økte leieinntekter, og et godt resultat fra eiendomsdrift i 2012.

* For perioden 2008-2010 er regnskapstallene omarbeidet i samsvar med gjeldende oppstillingsplan.

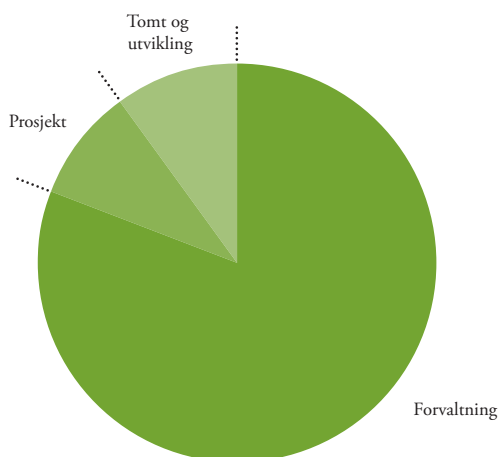
Markedsverdi for eiendomsporteføljen (MNOK)



24,3 mrd

Markedsverdien for eiendomsporteføljen økte i 2012 med NOK 1,1 milliarder til NOK 24,3 milliarder, hovedsakelig som følge av god prosjektutvikling.

Porteføljesammensetning per 31.12 (kvm.)*



Forvaltning 81 %
Tomt og utvikling 10 %
Prosjekt 9 %

Forretningsmodellen til Entra bygger på verdiskaping i hele verdikjeden og en balansert eksponering mellom utvikling, prosjekt og forvaltning.

* Bruttoareal 1 201 237 kvm.

200 kWh



Energiforbruk per kvm.

Entra nådde i 2012 konsernets mål om et gjennomsnittlig energiforbruk justert for temperatursvingninger på 200 kWh per kvadratmeter. For 2013 er målet 195 kWh per kvadratmeter.

3,7



H-verdi

Antall arbeidsrelaterte personskader med fravær, per million arbeidede timer.

9,5 år



Vektet gjenværende leietid (år)

Lang gjennomsnittlig gjenværende kontraktstid gir trygghet for konsernets kontantstrøm.

30,8 %



Egenkapitalandel

Konsernets soliditet er god, med en egenkapitalandel på 30,8 (31,1) prosent per 31.12.2012.

Nøkkeltall

Alle beløp i MNOK	2012	2011	2010	2009	2008
Finansielt					
Leieinntekter	1 500	1 435	1 422	1 453	1 298
Resultat før skatt	843	806	947	1 038	-3 822
Totalresultat	739	579	699	747	-2 600
Netto rentebærende nominell gjeld	13 455	12 632	11 830	11 130	10 882
Totalbalanse	25 711	23 740	22 226	21 069	20 091
Egenkapital	7 922	7 391	6 952	6 456	5 855
Egenkapitalandel (%)	30,8 %	31,1 %	31,3 %	30,6 %	29,1 %
Drift					
Vektet gjenværende leietid (år)	9,5	9,9	10,6	9,8	10,1
Energiforbruk (kWh per kvm.)*	200	202	208	211	211
Andel offentlige leietakere (%)	81 %	80 %	79 %	80 %	82 %

* Gjennomsnittlig energiforbruk justert for temperatursvingninger per kvadratmeter

Administrerende direktør har ordet:

Entra i medvind

Entra har lagt bak seg et år med gode resultater som følge av vellykkete prosjekter, sunne investeringer, solide inntekter, god drift og kostnadskontroll. Vi er tilfreds med å oppnå gode finansielle resultater kombinert med at både kunde- og medarbeidertilfredsheten har økt.

Samtidig var 2012 et turbulent år for selskapet. Endringer i ledelse og styre førte til stor oppmerksomhet og bred medieomtale, noe som var belastende for medarbeidere og samarbeidspartnere. Jeg vil berømme måten våre dyktige medarbeidere håndterte denne situasjonen ved å bevare fokuset på den daglige driften. Vi har en flott organisasjon som både er kompetent og entusiastisk.

Vi har et meget sterkt fundament for en fortsatt positiv utvikling. Hovedstrategien med lønnsom vekst, best på kundeopplevd kvalitet og miljøledende ligger fast. Fremover skal vi styrke vårt fokus på eiendomsutvikling og porteføljestyling, samt potensielle nye muligheter for å redusere kundenes samlede bokostnader. Egen drift av eiendommene er også en konkurransefordel for oss. Det sikrer en tett og nær kundekontakt.

Fornøyde kunder er et av våre fremste mål. Vi deltar på Norsk Leietakerindeks for å sikre en objektiv måling av tilfredsheten blant våre kunder. Årets tilfredshetsresultat på 71 er godt over det norske snittet på 68 i eiendomsbransjen. Entra scorer generelt over det norske snittet på alle de ti områdene som har betydning for kundertilfredsheten. Og vi skal jobbe hardt for å bedre tilfredsheten ytterligere fremover.

Entra har som ett av tre strategiske mål å være miljøledende. Vi er stolte av at vi har tatt en sterk posisjon som den aktøren som går foran og setter standarden hva gjelder å finne miljøeffektive løsninger tuftet på lønnsomhet. Dette er et forretningsmessig fortrinn for Entra, et fortrinn vi skal opprettholde og forsterke.

Vi har i 2012 levert flere prosjekter som underbygger denne satsingen. Arbeidet med å transformere to ordinære kontorblokker fra 1980-tallet på Kjørbo utenfor Sandvika til verdens første rehabiliterte energipositive kontorbygg er i gang. Sammen med sterke samarbeidspartnere i Powerhouse-alliansen viser vi at denne type satsing også er mulig i vår nordlige del av verden.

Vi er stolte over at Papirbredden 2 i Drammen ble kåret til Årets Bygg 2012 under Byggedagene i Oslo i mars 2013. Juryen la vekt på at

prosjektet har en dokumentert fremragende gjennomføring når det gjelder HMS, fremdrift, kvalitet og produktivitet, seriositet, samarbeid i byggeprosessen, forholdet til offentlige myndigheter/etater og universell utforming. Det fokuseres også på miljø- og energiløsninger, lokalisering og effektiv arealutnyttelse. Dette gjør oss stolte.

I Bergen har vi, sammen med vår partner Oslo Pensjonsforsikring, blitt nominert til å realisere MediaCity Bergen. Byens høyeste kontorbygg i Lars Hilles gate 30 skal forvandles til et fantastisk nytt mediesenter hvor TV2, NRK, BT, BA, UiB og Vizrt håper å flytte inn. Vi har laget et konsept som er fleksibelt og arealeffektivt, og som gir Norges ledende mediebedrifter et grunnlag for å utvikle og tiltrekke seg kompetanse, som gir god totaløkonomi og som skaper fantastiske arbeidsplasser. Prosjektet er et godt eksempel på at vi leverer på vår visjon.


Nok et år nådde Entra ambisiøse energimål. Det definerte målet var 200 kWh per kvadratmeter for hele bygningsmassen. Dette målet nådde vi på grunn av målrettet og systematisk jobbing av driftsansvarlige, teknisk administrasjon og sterke fagteam. Målet for inneværende år er et forbruk på 195 kWh per kvadratmeter, noe som er krevende og utfordrende.

2013 blir et spennende år for Entra. Stortinget vedtok 9. juni 2011 å gi regjeringen fullmakt til å redusere eierskapet i Entra Eiendom ned mot 33,4 prosent i forbindelse med et nedsalg og/eller børsnotering av selskapet. Når beslutningen kommer vet vi imidlertid ikke, men vi skal sikre at administrasjonen står klar når beslutningen fattes.

Jeg vil takke for den innsatsen våre mange dyktige medarbeidere og gode samarbeidspartnere har lagt ned gjennom 2012. Jeg gleder meg til et fortsatt veldig spennende 2013.



**Vi har et meget
sterkt fundament
for en fortsatt
positiv utvikling.**



Klaus-Anders Nysteen
Administrerende direktør

Virksomheten vår

Entra Eiendom driver utvikling, utleie, forvaltning og drift, samt kjøp og salg av fast eiendom i Norge. Entra er et av landets ledende eiendomsselskaper, og eies av staten ved Nærings- og handelsdepartementet. Konsernet eier cirka 1,2 millioner kvadratmeter. Over 30 000 personer arbeider daglig i et kontorbygg som er eid av Entra.

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. Selskapet søker i tillegg både kommunale og private kunder.

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

Entra er et verdidrevet selskap. Entras verdier er bestemmende for hvordan medarbeiderne opptrer overfor kunder, ansatte, leverandører, miljø og øvrige omgivelser.

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

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

Visjon

Vi bidrar til våre kunders effektivitet og omdømme



Forretningside

Entras forretningsidé er å skape verdier gjennom å utvikle, leie ut og drifte attraktive og miljøledende lokaler.



Verdier

- fokusert
- ærlig
- ansvarlig
- offensiv



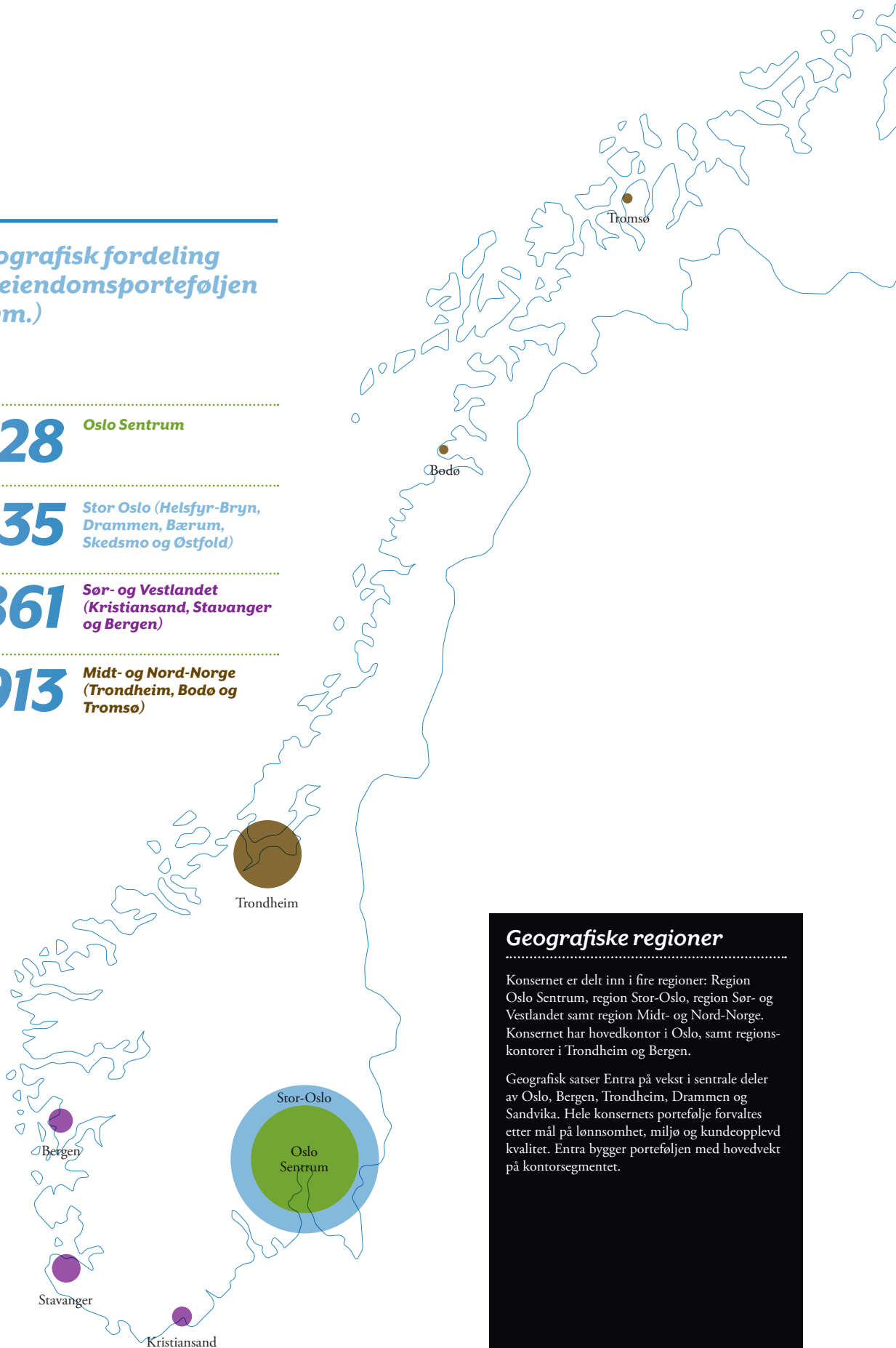
Geografisk fordeling av eiendomsporteføljen (kvm.)

416 828 Oslo Sentrum

393 635 Stor Oslo (Helsfyr-Bryn, Drammen, Bærum, Skedsmo og Østfold)

191 861 Sør- og Vestlandet (Kristiansand, Stavanger og Bergen)

198 913 Midt- og Nord-Norge (Trondheim, Bodø og Tromsø)



Geografiske regioner

Konsernet er delt inn i fire regioner: Region Oslo Sentrum, region Stor-Oslo, region Sør- og Vestlandet samt region Midt- og Nord-Norge. Konsernet har hovedkontor i Oslo, samt regionskontorer i Trondheim og Bergen.

Geografisk satser Entra på vekst i sentrale deler av Oslo, Bergen, Trondheim, Drammen og Sandvika. Hele konsernets portefølje forvaltes etter mål på lønnsomhet, miljø og kundeopplevd kvalitet. Entra bygger porteføljen med hovedvekt på kontorsegmentet.

MediaCity Bergen

I 2016 kan Bergen få Nordens første MediaCity. TV 2, NRK Hordaland, Bergens Tidende, Bergensavisen, Vizrt og Universitetet i Bergen ønsker samlokalisering i Lars Hilles gate 30. Visjonen bak MediaCity Bergen er å skape et internasjonalt ledende miljø for innovasjon og kunnskapsutvikling innenfor mediefeltet. Eies av Entra Eiendom og Oslo Pensjonsforsikring.

Gjennom rapporten presenteres flere av Entras stolte prosjekter.



Entras virksomhetsområder

Entra består av tre virksomhetsområder: Marked, drift og vedlikehold og prosjekt og utvikling. Selskapet har i tillegg solide konsernstaber med ulike administrative funksjoner der finansfunksjonen inngår som en av de mest sentrale.

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

Marked

Avdelingen har ansvar for utleie, kunderelasjoner og markedsanalyser. Markedsavdelingen er ansvarlig for alle kontraktforhandlinger med kunder og samarbeider tett med driftsorganisasjonen ved utøvelsen av kundekontakten. Sammen med avdelingen for prosjekt og utvikling er marked involvert i utviklings- og prosjektfasen i ulike prosjekter. Videre er markedsavdelingen sentral for selskapets videre utvikling gjennom kjennskap til markedet, herunder eksisterende og nye kunders behov for arealer.

Drift og vedlikehold

Entra drifter alle eiendommer med egne medarbeidere. Gjennom høy fagkompetanse og tilstedeværelse skal selskapets driftsansvarlige sørge for at byggene fungerer optimalt for kundene hver eneste dag. Kundesenteret skal sørge for en profesjonell håndtering av alle kundehenvendelser og rask og effektiv responstid. Entra jobber for å være Norges miljøledende eiendomsaktør og foretar kontinuerlige målinger av en rekke parametere knyttet til drift av byggene. Med grønne fordelsavtaler og innovative prosjekter samarbeider avdelingen tett med kundene. Målet er at fokus på miljø skal gi økt lønnsomhet, også for kundene.

Prosjekt og utvikling

I tett samarbeid med de andre virksomhetsområdene i Entra jobber prosjekt og utvikling for å skape verdier i eksisterende eiendomsportefølje og for nye eiendomsobjekter. Prosjekt og utvikling har ansvar for ideer og mulighetsstudier, utviklingsarbeid, gjennomføring av byggeprosjekter og verneplaner. For ideer og prosjekter som er av kommersiell eller annen strategisk interesse gjennomfører avdelingen mulighetsstudier som inkluderer fysiske, politiske og kommersielle problemstillinger. Avdelingen har ansvar for reguleringsarbeid og byutvikling utover selve eiendommen når dette er nødvendig eller forventes av omgivelsene.



Entra har definert tre strategiske hovedvalg som danner grunnlaget for selskapets prioriteringer og handlingsplaner.

Entras historie

Siden etableringen av selskapet i 2000 har Entra utviklet, bygget og forvaltet en rekke store eiendommer i Oslo, Bergen, Trondheim, Drammen, Kristiansand og Stavanger. Figuren illustrerer utviklingen i balansen i perioden 2000-2012.

Tallene er verdjustert balanse frem til 2005, og totalbalanse (IFRS) etter dette.



Kjøper 1/3 av Oslo S utvikling



Kjøper Nasjonalbiblioteket i Oslo



Kjøper Havnelageret i Oslo



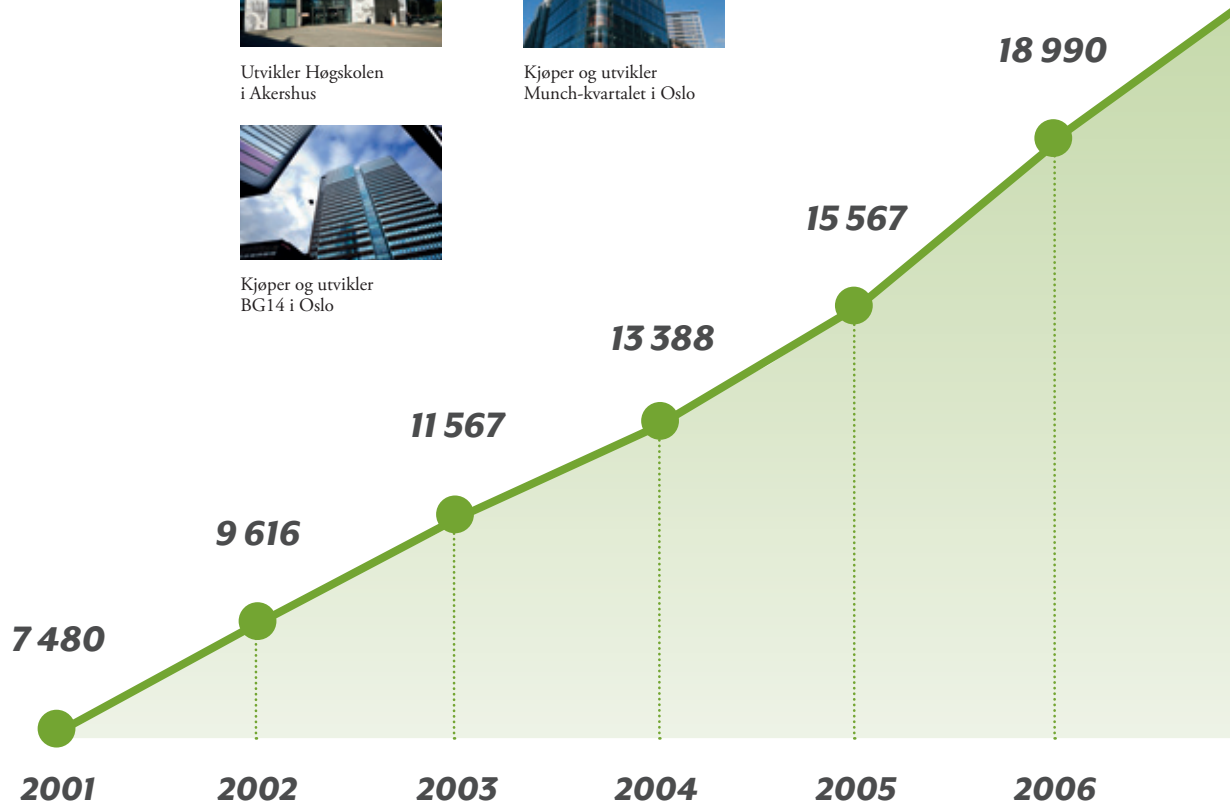
Utvikler Høgskolen i Akershus



Kjøper og utvikler Munch-kvartalet i Oslo



Kjøper og utvikler BG14 i Oslo



Statens Utleiebygg ble opprettet 29. februar 2000



Utvikler Brattørkaia i Trondheim



Rehabiliterer Fredrik Selmers vei 4 i Oslo



Innstilles til MediaCity i Bergen



Bygger Nonnesetergaten 4 i Bergen



Utvikler Rockheim i Trondheim



Rehabiliterer Prof. Olav Hanssens vei Stavanger



Rehabiliterer Powerhouse, Kjørbo



Bygger Papirbredden i Drammen



Rehabiliterer Middelthunsgate 29 i Oslo



Bygger Papirbredden 2 i Drammen



2013

Ledelsen i Entra

Klaus-Anders Nysteen

Administrerende direktør

Ansatt 2013

Ledererfaring fra Statoil Fuel & Retail ASA, Storebrand Bank ASA, Posten Norge og Hydro Seafood AS

Anne Harris

CFO

Ansatt 2010

Ledererfaring fra Norsk Hydro ASA og Total Norge AS

Anders Solaas

Direktør kunde og marked

Ansatt 2010

Ledererfaring fra Hafslund ASA, Hafslund Eiendom AS, Hafslund Energy Trading LLC (Seattle, USA), Hafslund Strøm AS og Fondsförvaltning AS

Bjørn Holm

Direktør prosjekt og utvikling

Ansatt 2004

Lederfaring fra Albert Kr. Hæhre Entreprenør AS, NCC Norge AS / Eeg-Henriksen Bygg AS og Ing F. Selmer AS / Selmer Furuholmen AS

Nils Fredrik Skau

Teknisk direktør

Ansatt 2000

Erfaring fra Statsbygg, Telemarkhus og Siv. ing. Hæreid AS

Hege Njå Bjørkmann

Kommunikasjonsdirektør

Ansatt 2013

Ledererfaring fra Kreab Gavin Anderson, 20/20 Communications, JKL og Kapital



Nils Fredrik Skau

Hege Njå Bjørkmann

Anders Solaas



Klaus-Anders Nysteen

Anne Harris

Bjørn Holm

Vedtekter

Entra Eiendom AS

§1 Selskapets firma

Selskapets navn er Entra Eiendom AS.

§2 Forretningskontor

Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§3 Selskapets virksomhet

Selskapets hovedformål er å dekke statlige behov for lokaler.

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

Selskapet skal drives etter forretningsmessige prinsipper.

§4 Selskapets aksjekapital

Selskapets aksjekapital er NOK 142.194.000 fordelt på 142.194 aksjer, hver pålydende NOK 1000.

§5 Selskapets styre

Selskapets styre skal ha fra fem til syv aksjonærvalgte styremedlemmer.

§6 Registrering i Verdipapirsentralen

Selskapets aksjer skal ikke registreres i Verdipapirsentralen.

§7 Signatur

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

§8 Generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal følgende saker behandles og avgjøres:

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

§9 Antikvariske verdier

De antikvariske verdier i selskapets bygninger skal ivaretas på forsvarlig måte, og i tråd med gjeldende lover og regler.

Ved avhending av eiendommer med bygninger oppført før 1950 skal selskapet følge regelen i punkt 2.1 fjerde avsnitt i Instruks om avhending av fast eiendom som tilhører staten m.v. (Klg. Res. 10.12.1997) eller regel som måtte avløse denne.

§10 Erklæring om fastsettelse av godtgjørelse til ledende ansatte

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

Eierstyring og selskapsledelse

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

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

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

1. Redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse

Eierstyring

NHDs forvaltning av statens eierskap er basert på allment aksepterte prinsipper for eierstyring og selskapsledelse og rollefordelingen mellom eier, styret og ledelsen i norsk selskapslovgivning. I tillegg har staten utarbeidet prinsipper for godt eierskap, som i det vesentlige harmonerer med NUES krav til åpenhet og informasjon om selskapet. Eierskapsmeldingens kapittel 5, Meld. St. 13 (2010-2011) oppsummerer statens eierskapspolitikk. For nærmere informasjon om statens eierskapspolitikk, se <http://www.regjeringen.no/nb/dep/nhd/tema/eierskap>. Eier utpeker et styre som ivaretar aksjonærens interesser og selskapets behov for kompetanse, kapasitet og mangfold. For staten som eier er aktiv eierskapsutøvelse viktig med hensyn til å sette klare mål for selskapet. Videre må det være gode systemer for oppfølging av virksomhetens økonomi, samfunnsansvar og etisk forvaltning.

Styre og ledelse

Entras overordnede mål og strategi fastsettes av styret. Styregodkjente etiske retningslinjer og verdigrunnlag ligger til grunn for Entras virksomhet. Verdierne fokusert, ærlig, ansvarlig og offensiv er viktige for utviklingen av en god bedriftskultur, og danner grunnlag for god foretaksstyring. Retningslinjer, rutiner og fullmaktsstrukturer er tilgjengelig i Entras system for styrende dokumenter, som integrerer strategi, mål og overordnede prinsipper med rutiner og krav til dokumentasjon for stab og forretningsområdene i verdikjeden.

Selskapet er delt inn i tre virksomhetsområder; prosjekt/utvikling, marked og drift. Det er etablert konsern- og støttefunksjoner innen økonomi og finans, kommunikasjon og samfunnsansvar samt personal.

Administrerende direktør har etablert fullmaktsstruktur i konsernet basert på styrets vedtak om fullmakter til administrerende direktør. Som et viktig verktøy for virksomhetsstyring benytter Entra balansert målstyring. Basert på konsernets strategi er det definert suksessfaktorer og tilhørende måleindikatorer, som samlet utgjør virksomhetens balanserte målekort. Det er etablert målekort for hvert virksomhetsområde og støttefunksjoner. Målene for konsernets arbeid med samfunnsansvar og miljø er inkludert i målekortene. Systemet gir grunnlag for ledelsens virksomhetsstyring og oppfølging av konsernet, samt virksomhetsrapporteringen til styret.

Samfunnsansvar og miljø

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

Entras arbeid med samfunnsansvar omfatter også leverandørene. Styret har vedtatt retningslinjer for samfunnsansvarlige innkjøp. Retningslinjene gir føringer for innkjøpsarbeidet i konsernet, der det skal utvises høy etisk standard, med konkurranse om leveransene og likebehandling av tilbyderne. Det gjennomføres årlig leverandørverifisering, der leverandørene må gjennomgå og akseptere konsernets retningslinjer for samfunnsansvarlige innkjøp for å kunne være leverandør til Entra. Entra har en ambisjon om ytterligere å styrke innkjøpskompetansen og bevisstheten rundt samfunnsansvarlige innkjøp. Kravene til samfunnsansvar og miljø skal være tydelige for konsernets leverandører. Miljøhensynet skal ivaretas både i produksjonen og i det ferdige produktet, og grunnleggende arbeidstakerrettigheter skal respekteres av leverandørdedene til Entra. Konsernets miljøkrav til leverandørene og dokumentet samfunnsansvarlige innkjøp er tilgjengelig på www.entra.no.



Papirbredden 2, Drammen

Det nye kontorbygget på Grønland Torg i Drammen tilfredsstillende passivhus-standard og er bygget etter FutureBuiltts kvalitetskriterier. Bygget er en del av Papirbredden Kunnskapspark, midt i byens nye, pulserende bydel, og eies av Entra Eiendom og Drammen kommune.

Etiske retningslinjer

Entras etiske retningslinjer beskriver hvordan konsernets interesser skal behandles og den atferd som forventes av medarbeiderne, og gir veiledning og støtte til medarbeiderne i beslutninger og oppgaveløsning. Retningslinjene understøtter arbeidet med samfunnsansvar, og omhandler temaer som helse, miljø og sikkerhet og forretningsetik, herunder korrupsjon og bestikkelser. De etiske retningslinjene ble sist oppdatert og godkjent av styret i slutten av 2011. Det er i 2012 gjennomført obligatorisk opplæring i konsernets etiske retningslinjer med tilhørende dilemmatruening, samt at alle ansatte har signert på at de har lest og forstått de etiske retningslinjene. Entras etiske retningslinjer er tilgjengelige på www.entra.no.

Avvik fra anbefalingen: Ingen

2. Virksomhet

I følge selskapets vedtekter skal Entra Eiendom AS eie, kjøpe, selge, drifte og forvalte fast eiendom og annen virksomhet som har sammenheng med dette. Selskapet kan investere i aksjer eller andeler og delta i selskaper med virksomhet som nevnt ovenfor. Entras hovedformål er å tilby lokaler for å dekke statlige behov og å drive ut fra forretningsmessige prinsipper, på lik linje med private aktører i bransjen.¹⁾

Konsernets strategi, verdigrunnlag og overordnede mål er klart definert. Se www.entra.no for en nærmere beskrivelse av selskapets strategi. Gjennom å utvikle, leie ut og drifte miljøledende lokaler skal selskapet skape verdier. Selskapets vekststrategi fokuserer på lønnsom vekst, kundeorientering og at selskapet skal være miljøledende. Hovedfokus er utleie av kontoreiendom i de største byene der selskapet allerede er til stede.

Avvik fra anbefalingen: Ingen

3. Selskapskapital og utbytte

Egenkapital

Entra Eiendom skal opprettholde en egenkapital som er forsvarlig med hensyn til konsernets mål, strategi og ønsket risikoprofil. Konsernets egenkapital per 31.12.2012 var NOK 7.921,6 (NOK 7.391,4) millioner, tilsvarende en egenkapitalandel på 30,8 (31,1) prosent. Konsernets soliditet vurderes å være tilfredsstillende.

Utbytte

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

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

For regnskapsåret 2012 er det foreslått et utbytte fra Entra Eiendom AS på NOK 416,6 millioner.

Kapitalforhøyelse og kjøp av egne aksjer

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

Avvik fra anbefalingen: Ingen

1) St.meld. nr. 29 (2008-2009)



Fredrik Selmers vei 4, Oslo

Prosjektet omfatter total rehabilitering av lamellblokkene på Helsfyr fra 1982. Det nye bygget, hvor Skattedirektoratet leier to tredeler, vil i 2013 bli et av Norges mest miljøvennlige, rehabiliterte kontorbygg. Eiendommen er et forbildeprosjekt i FutureBuilt.

4. Likebehandling av aksjeeiere 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 nært, mellom selskapet og et styremedlem, ledende ansatte eller nærstående av disse. Styrets instruks regulerer styremedlemmenes rapporteringsplikt til selskapet om styreverv, roller og nærstående parter. Instruksen slår fast at et styremedlem eller administrerende direktør ikke må delta i behandlingen eller avgjørelsen av et spørsmål som har særlig betydning for ham/henne selv eller en nærstående, og som gir ham/henne en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styret har i tillegg vedtatt policy for transaksjoner med nærstående parter, som gir saksbehandlingsregler for denne type transaksjoner.

Konsernet 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. Da Entra Eiendom AS er 100 prosent eid av den norske stat er dette kravet ikke relevant.

I eierskapsmeldingen Meld. St. 13 (2010-2011) åpnet regjeringen for at selskapet kan finansiere egenkapitalbehovet i det private markedet. Dette kan innebære et statlig nedslag som ledd i en strukturell transaksjon og/eller en børsnotering.

Stortinget vedtok 9. juni 2011 å gi regjeringen fullmakt til å redusere eierskapet i Entra Eiendom ned mot 33,4 prosent i forbindelse med et nedslag og/eller børsnotering av selskapet. Før et eventuelt nedslag og/eller børsnotering vil regjeringen vurdere om enkeltbygg i Entrass portefølje bør overtas av Statsbygg på kommersielle vilkår. Styret i Entra har i 2012 arbeidet med vurderingen av de ulike alternativene for delprivatisering.

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 for generalforsamlingen i samsvar med selskapets vedtekter §§ 8 og 10, og forestår utsending av innkallingen. Innkallingen angir de saker som skal behandles. Innkalling sendes aksjonær, styrets leder, 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 2012 satt så nært opp til generalforsamlingsdato som praktisk mulig.

Møteleder

Møteleder velges av generalforsamlingen. Styrets leder var møteleder under generalforsamlingen i 2012.

Møtedeltakelse

NHD representerer aksjonæren i generalforsamlingen og deltagelse skjer kun ved tilstedeværelse. Dette som følge av at selskapet kun har 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 2012. Fra administrasjonen deltar administrerende direktør og CFO.

Avvik fra anbefalingen: For de punktene 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.

Valg av styret

Eier velger gjennom generalforsamlingen fem til syv aksjonærvalgte styremedlemmer og herav styrets leder for en periode på to år. Styret ble valgt/gjenvalgt på ordinær generalforsamlingen i 2012, med fem aksjonærvalgte medlemmer. Styret består i tillegg av to styremedlemmer som velges av og blant de ansatte, med tilsvarende funksjonsperiode som de aksjonærvalgte styremedlemmene. I ekstraordinær generalforsamling høsten 2012 ble tre av styrets aksjonærvalgte medlemmer skiftet ut.

Styrets sammensetning

Styrets har per utgangen av 2012 følgende sammensetning: Siri Hatlen (styrets leder), Martin Mæland (styrets nestleder), Arthur Sletteberg, Ingrid Tjøsvold, Kjell Bjordal, Tore Benediktsen og Birthe Smedsrud Skeid. De to sistnevnte er valgt av og blant de ansatte. Kvinneandelen i styret er på cirka 43 prosent.

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

Styrets uavhengighet

Alle aksjonærvalgte styremedlemmer anses som selvstendige og uavhengige av konsernets ledelse. Tilsvarende gjelder i forhold til vesentlige forretningsforbindelser og eier. Detaljert informasjon om styremedlemmenes fremkommer av selskapets hjemmesider, www.entra.no.

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

9. Styrets arbeid

Styrets oppgaver

Styret har det overordnede ansvaret for styring og forvaltning av konsernet og for å føre tilsyn med daglig ledelse og konsernets virksomhet. Styret har vedtatt en styreinstruks som gir regler for styrets arbeid og saksbehandling.

Styret fastsetter overordnede rammer for virksomheten, og har ansvaret for at konsernet drives i samsvar med fastsatt verdigrunnlag, etiske retningslinjer og eiers forventninger. Styret fastsetter videre planer og budsjetter for virksomheten og holder seg orientert om konsernets økonomiske stilling og utvikling. Det gjennomføres årlig en vurdering av overordnede mål og strategi for konsernet. Styret påser at konsernets kapital situasjon er forsvarlig ut fra virksomhetens omfang og risiko, og at virksomheten er gjenstand for betryggende kontroll.

Organisering av styrets arbeid

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

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

Instruks for administrerende direktør

Styret har vedtatt en instruks som regulerer administrerende direktørs oppgaver, samt forhold til styret. I styremøtene rapporterer administrerende direktør status om virksomhetens drift, inkludert risikomatrixe og risikovurderinger, samt målekort som viser utviklingen for konsernets viktigste mål.

Styreutvalg

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

Revisjonsutvalget støtter styret i vurderinger av spørsmål relatert til regnskapsrapportering, intern kontroll, etterlevelse av etiske retningslinjer og den samlede risikostyring. Revisjonsutvalget 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.

Revisjonsutvalget består av tre aksjonærvalgte styremedlemmer. Fra administrasjonen deltar CFO og utvalgets sekretær fast. I tillegg deltar selskapets revisor. Administrerende direktør og andre fra administrasjonen møter ved behov. Revisjonsutvalget har etablert en møtekalender og møtes minst fem ganger året. I 2012 har det vært ni møter i revisjonsutvalget. Det gjøres årlig selvevaluering av utvalgets arbeid.

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

direktør. Administrerende direktør konsulterer kompensasjonsutvalget i vurderingene ved lønnsfastsettelse til medlemmer av selskapets ledergruppe.

Kompensasjonsutvalget er sammensatt av styrets leder og et aksjonært styremedlem. Fra administrasjonen deltar CFO og administrerende direktør fast. Administrerende direktør deltar ikke ved behandling av hans personlige forhold. Selskapets HR-sjef deltar ved behov. Det er utarbeidet en møtekalender for kompensasjonsutvalgets arbeid, og utvalget møtes normalt tre til fire ganger årlig. Det er gjennomført tre møter i kompensasjonsutvalget i 2012.

Avvik fra anbefalingen: Ingen

10. Risikostyring og intern kontroll

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

Entra har et målrettet arbeid for kontinuerlig å styrke og systematisere intern kontroll knyttet til finansiell rapportering. Konsernet har en proaktiv tilnærming til risiko, og potensiell risiko skal identifiseres, vurderes, kvantifiseres og håndteres. Administrasjonen har etablert rutiner for å identifisere og håndtere den risikoeksponeringen virksomheten innebærer. Selskapet har utarbeidet et risikokart, der sentrale risiki vurderes å være: Kommersiell risiko, operasjonell risiko, prosjektrisiko samt forretnings- og strategisk risiko. Kommersiell risiko omfatter konsernets finansielle risiko og styres i henhold til besluttet

finansstrategi med finansielle instrumenter som et av elementene for å håndtere risikoeksponeringen. Videre er konsernets kommersielle risiko knyttet til kontraktsinngåelser og reforhandlinger, som følges opp løpende. Operasjonell risiko håndteres gjennom rutiner for daglig drift, compliance og HMS-arbeid. Prosjektrisiko håndteres løpende gjennom prosjektenes levetid ved oppfølging av framdrift, økonomi og kontraktsforhold. Forretnings- og strategisk risiko omfatter blant annet den påvirkning politikk, reguleringer og eksterne engangshendelser kan ha på selskapet.

Rapportering

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

Det er en årlig gjennomgang i styret av konsernets risiko og etablert intern kontroll som del av mål- og budsjettprosess i selskapet. I tillegg orienteres styret om utviklingen i selskapets risikobilde kvartalsvis gjennom virksomhetsrapporten. 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.

Oppfølging og kontroll over finansiell rapportering

Det er etablert rutiner for finansiell rapportering som innebærer gjennomgang av vesentlige vurderinger, avsetninger og periodiseringer på overordnet nivå ved kvartals- og årsavslutning. For vesentlige



Powerhouse Kjørbo

På Kjørbo utenfor Sandvika rehabiliteres for første gang et kontorbygg til pluss! Powerhouse er et samarbeid etablert av miljøorganisasjonen ZERO, Entra Eiendom, Skanska, Hydro og Snøhetta arkitekter. Ambisjonen er å utvikle og realisere kontorbygg som har et positivt energiforbruk regnet over levetiden. Asplan Viak er teknisk konsulent og leietaker.



Nytt kundesenter

Entra skal være tett på kunden og best på kundeopplevd kvalitet. Kundesenteret til Entra tar i mot alle henvendelser og bidrar til en effektiv hverdag for kundene. 800 ENTRA. Klart vi hjelper deg!

poster, ikke rutinemessige transaksjoner og periodevise avsetninger utarbeides det separate regnskapsnotater som godkjennes av CFO. Verdivurderingene av konsernets eiendommer er gjenstand for særskilt gjennomgang og oppfølging på ledernivå ved hver kvartalsavslutning. Det gjennomføres blant annet egne møter med de eksterne verdivurdererne, med særlig fokus på drøfting av markedssyn, risikoprising og dokumentasjon. Konsernets resultater følges opp månedlig mot budsjetter og prognoser oppdateres løpende.

Selskapet avstemmer og dokumenter alle balanseposter i konsernselskapene hvert kvartal. Balanseposter som gjeld, bank, prosjekter og anleggsmidler er gjenstand for særskilt oppfølging. Prosjekter gjennomgås hvert kvartal av prosjekt- og regnskapsavdelingen i fellesskap for å kvalitetssikre bokføring, samt skatte- og avgiftsmessig behandling. Systemgenererte posteringer knyttet til gjeld og rentesikringer, avstemmes manuelt hver måned. Vesentlige resultatkontoeer og skatte- og avgiftssensitive kontoeer avstemmes hvert kvartal. Alle avstemminger blir gjennomgått og kvalitetssikret.

I forbindelse med kvartalsrapporteringen utfører konsernets eksterne revisor revisjonshandlinger tilsvarende forenklet revisorkontroll, men uten bekrefteelse.

Konsernets kvartalsrapport og årsregnskap gjennomgås av revisjonsutvalget i forkant av styrets behandling. Revisjonsutvalget gjennomgår årlig eksterne revisors management letter, samt funn og vurderinger etter interim- og årsoppgjørrevisjon. Vesentlige forhold i revisors rapportering presenteres for styret.

Finansiell styring

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

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

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

Det er etablert en systematisk oppfølging av den makroøkonomiske situasjonen og hvordan denne påvirker konsernets finansielle risiko.

Basert på forventet utvikling i makroøkonomien og analyse av selskapets finansielle situasjon, drøftes forventet utvikling i korte og lange renter, strategi for renteposisjonering, kapitalbehov og planlagte finansieringsaktiviteter, samt muligheter i finansieringsmarkedet.

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

Oppfølging av risikostyring og internkontroll

Som et ledd i konsernets interne kontrollsystem, har Entra etablert en kvalitetsavdeling som utfører intern revisjon med formål å bistå styret og ledelsen i vurderingen av om konsernets vesentlige risiko er tilstrekkelig håndtert og kontrollert. Kvalitetsavdelingen gjennomfører operasjonell revisjon etter plan godkjent av styret. Det benyttes både interne og eksterne ressurser ved revisjonene. Resultatene presenteres årlig for revisjonsutvalget og styret. Selskapets kvalitetssjef kan ved behov rapportere direkte til revisjonsutvalg og styret.

Oppfølging av etiske retningslinjer og krav til samfunnsansvarlige innkjøp

Problemstillinger knyttet til etikk og samfunnsansvar er en del av selskapets internrevisjonsplan og kvalitetsavdelingens arbeid. Miljøperspektivet er en integrert del av de vurderingene som gjøres blant annet i forbindelse med aktuelle investeringsobjekter for selskapet. Det er utarbeidet egne krav til Entras leverandører gjennom dokumentet "samfunnsansvarlige innkjøp", og det gjennomføres en årlig leverandørverifisering for å sikre leverandørenes kjennskap til og etterlevelse av kontraktsvilkårene.

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

Intern kontroll knyttet til verdigrunnlag, etiske retningslinjer og samfunnsansvar er under utvikling, og implementeres i konsernets virksomheter fortløpende. Ledelsens arbeider løpende med å forebygge korrupsjon og uønskede hendelser, med fokus på selskapets verdier og etiske retningslinjer. Systematisk opplæring i etiske retningslinjer og dilemmatrening for samtlige ansatte i 2012, har bidratt til ytterligere bevissthet blant Entras ansatte.

Selskapets kvalitetssjef er mottaker av og følger opp meldinger under konsernets varslingsystem. Det fremkommer av de etiske retningslinjene hvordan ansatte kan rapportere om brudd på selskapets etiske retningslinjer eller gjeldende lov, og denne informasjonen er i tillegg tilgjengelig på intranett. De ansatte oppfordres om å varsle om kritikkverdige forhold. I tillegg til intern varslings har selskapet etablert en ekstern 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 2012, se note 25 til årsregnskapet.

Godtgjørelsen til styret er ikke resultatavhengig og det er ikke utstedt opsjoner til styremedlemmene.

For omtale av styrets uavhengighet, se punkt åtte.

Avvik fra anbefalingen: Ingen

12. Godtgjørelse til ledende ansatte

Retningslinjer for lederlønninger

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

Styret erklæring vedrørende lederlønninger

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

Lønnsfastsettelse og godtgjørelse til ledende ansatte

Styret har ansatt ny administrerende direktør i desember 2012. Administrerende direktør får en årlig fastlønn på NOK 2,85 millioner og ingen resultatlønnordning. Det er inngått pensjonsavtale med innskuddspensjon for dekning utover 12G, som er i samsvar med statens retningslinjer for lederlønn. Administrerende direktør har rett til seks måneders etterlønn basert på grunnlønnen for det tilfellet at styret tar initiativ til opphør av ansettelsesforholdet. Styret er av den oppfatning at de samlede vilkår er i henhold til statens retningslinjer for lederlønn.

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

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

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

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

Resultatlønn

Den generelle resultatlønsordningen for ansatte i Entra er 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 virksomhetsrapportering. Samlet resultatlønn innenfor denne ordningen kan i et enkelt år maksimalt utgjøre 12,3 prosent av årslønn.

Avvik fra anbefalingen: Ingen

13. Informasjon og kommunikasjon

Finansiell rapportering og kommunikasjon

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

Konsernet legger normalt fram delårsrapporten for fjerde kvartal i februar, mens årsregnskapet og styrets årsregnskap behandles av styret i mars. Årsrapporten ferdigstilles og sendes aksjonær, samt gjøres tilgjengelig på selskapets hjemmeside, i løpet av april. Utover dette rapporterer konsernet regnskapstall kvartalsvis. Kvartals- og årsresultater publiseres gjennom børs- og pressemeldinger. Konsernets rapport om samfunnsansvar vil være integrert i årsrapporten for 2012. Finansiell kalender publiseres på selskapets nettside, samt fremkommer av selskapets årsrapport.

Dialog med aksjeeierne

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

Avvik fra anbefalingen: Ingen

14. Overtakelse

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

Konsernets revisor blir valgt av generalforsamlingen. Deloitte AS ble valgt som revisor på ordinær generalforsamling 14. mai 2012.

Plan for revisors arbeid

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

Revisors forhold til styret

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

Revisors gjennomgang av selskapets interne kontroll og finansielle rapportering

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

Revisors uavhengighet

Revisor har i forbindelse med avgivelse av revisjonsberetningen for 2012 lagt fram en skriftlig erklæring på oppfyllelse av fastsatte uavhengighetskrav, jfr. revisorloven. Det gjøres videre en årlig vurdering av revisors uavhengighet i revisjonsutvalget. Styret har fastsatt retningslinjer for bruk av ekstern revisor som regulerer hvilke oppgaver revisor kan gjøre for selskapet i lys av uavhengighetskravet. Vesentlige oppgaver utover lovpålagt revisjon skal forhåndsgodkjennes i revisjonsutvalget. Administrasjonen informerer revisjonsutvalget om leverte tilleggstjenester fra ekstern revisor som fast sak på hvert møte.

Generalforsamling

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

Avvik fra anbefalingen: Ingen

God underliggende drift og spennende framtidsmuligheter

Solid drift og ferdigstillelse av prosjekter samt salgsgevinst i Oslo S Utvikling AS bidro til et resultat før skatt i 2012 på NOK 843,1 (NOK 805,6) millioner. Stabil lav økonomisk ledighet i forvaltningsporteføljen og ferdige prosjekter ga økte leieinntekter, og et resultat fra eiendomsdrift på NOK 1.067,4 (NOK 1.004,1) millioner. Markedsverdien på eiendomsporteføljen økte med NOK 1,1 milliarder til NOK 24,3 milliarder, hovedsakelig som følge av god prosjektutvikling.

Målrettet og innovativt miljøarbeid har resultert i nyskapende løsninger. På Kjørbo utenfor Sandvika rehabiliteres et kontorbygg til plusshus, et bygg som har positivt energiforbruk regnet over byggets levetid. Utviklingsprosjekter i 2012 bidrar til høyt aktivitetsnivå for konsernet fremover. I Trondheim er utviklingen kommet langt med ferdigstillelse av Brattørkaia 15 i første kvartal 2013 samt planer for et plusshus i samme område. Etableringen av Entra OPF Utvikling AS sammen med Oslo Pensjonsforsikring bidrar til gode utviklingsmuligheter i Bergen.

DETTE ER ENTRA EIENDOM

Entra driver utvikling, utleie, forvaltning, drift, kjøp og salg av fast eiendom i Norge, og er et av landets ledende eiendomsselskaper.

Entras hovedformål er å tilby lokaler for å dekke statlige behov. Selskapet drives ut fra forretningsmessige prinsipper i konkurranse med private aktører innen kontoreiendom. Konsernet har både offentlige og private kunder og offentlige leietakere utgjør 81 prosent av konsernets kunder.

Konsernets forretningsidé er å skape verdier gjennom å utvikle, leie ut og drifte attraktive og miljøledende lokaler. Visjonen er å bidra til kundenes effektivitet og omdømme. Entras forretningsmål er å være best på kundeopplevd kvalitet, ha lønnsom vekst og å være miljøledende i bransjen.

Hovedkontoret ligger i Oslo og regionskontorer er lokalisert i Bergen og Trondheim.

VIRKSOMHETEN I 2012

Styrets arbeid

Styret har i 2012 gjennomgått og bekreftet konsernets strategi, herunder forretningsmål og visjon.

I 2012 har styret arbeidet med vurderingen av de ulike alternativer for delprivatisering. Regjeringen åpnet i eierskapsmeldingen (Meld. St. 13 (2010-2011)) for et statlig nedsalg som ledd i en strukturell transaksjon og/eller en børsnotering. Det har vært god dialog mellom styret og eier, og arbeidet har god framdrift.

Kyrre Olaf Johansen fratradte stillingen som administrerende direktør i april 2012. I perioden fra april til oktober var Rune Olso konstituert administrerende direktør, mens Anne Harris var konstituert administrerende direktør fra oktober til januar 2013. Styret ansatte i desember 2012 Klaus-Anders Nysteen som ny administrerende direktør i selskapet, og Nysteen tiltrådte stillingen 29. januar 2013.

Utleiemarkedet

Leieprisene i Oslo steg syv prosent i 2012 mot fem prosent i 2011, med størst prisøkning for sentrale og moderne kontorlokaler. Utleieaktiviteten var den høyeste siden 2007. Kontorledigheten ved utgangen av året var uendret fra i fjor på cirka syv prosent.

Leieprisene i Bergen var relativt stabile gjennom året. Det var god etterspørsel etter moderne og sentrale kontorlokaler. Kontorledigheten var uendret på cirka seks til syv prosent i 2012.

Det var høy aktivitet i utleiemarkedet i Stavanger i 2012, og leieprisene steg noe for sentrale og moderne lokaler. Kontorledigheten økte med cirka ett prosentpoeng i 2012 og var på rundt fem prosent ved utgangen av året.

I Trondheim var det god aktivitet i leiemarkedet gjennom året, med relativt stabile leiepriser. Sterk konkurranse på nybygg bidro til å dempe leieprisene. Kontorledigheten var cirka seks prosent ved utgangen av 2012.

Andelen ledige arealer i Entras portefølje økte svakt gjennom året, og konsernet hadde en økonomisk ledighetsgrad på 4,2 (3,7) prosent per 31.12.2012. Ledigheten var høyest i region Stor-Oslo, med en økonomisk ledighet på 5,9 prosent, og lavest med 1,3 prosent i region Sør- og Vestlandet. Oslo Sentrum hadde en økonomisk ledighet på 4,6 prosent og Region Midt- og Nord-Norge hadde en ledighet på 1,4 prosent.

Ved utløpet av 2012 forvaltet konsernet 971.466 kvadratmeter fordelt på 99 eiendommer. Gjennomsnittlig gjenværende kontraktstid var på samme tidspunkt 9,5 (9,9) år. Entra signerte i 2012 leiekontrakter tilsvarende NOK 74,2 millioner i årsleie og 47.300 kvadratmeter hvorav de største kontraktene var:



Nordic Built

The Nordic Built Challenge er en åpen, tverrfaglig konkurranse for rehabilitering av fem bygninger i Norden. Posthuset i Biskop Gunnerus gate 14 i Oslo er stilt til rådighet som Norges bidrag i en av fem delkonkurranser.

- Høgskolen i Sør-Trøndelag, Tungasletta 2, Trondheim, 10.274 kvadratmeter
- Asplan Viak, Kjørbo, Bærum, 6.863 kvadratmeter
- Fylkesmannen i Østfold, Vogtsgt. 17, Moss, 5.320 kvadratmeter
- Nexans, Grenseveien 92, Oslo, 2.022 kvadratmeter

Kundetilfredshet

Entra har som mål å bli best i bransjen på kundeopplevd kvalitet. Norsk Leietakerindeks benyttes for å måle kundetilfredsheten. Entra oppnådde en samlet kundetilfredshet på 71 (70) i 2012, mot et landsgjennomsnitt i bransjen på 68 (66). Entras kunder vurderer at selskapets eiendommer har bransjens beste beliggenhet. På miljøspørsmålene i undersøkelsen oppnådde Entra en score på 70 (66), sammenlignet med et landsgjennomsnitt på 62 (60). Det er gledelig at kundene verdsetter Entras miljøinnsats.

Som et viktig ledd i Entras arbeid mot kundene, åpnet Entra høsten 2012 et kundesenter. Kundesenteret er et samlet kontaktpunkt for Entras kunder og bidrar til kundenes effektivitet.

Prosjekt og utvikling

Konsernet investerte i 2012 NOK 922 millioner i nybygg- og rehabiliteringsprosjekter, og følgende store prosjekter ble ferdigstilt i henhold til plan:

- Lerviksveien 36, Stavanger
- Papirbredden 2, hus 1, Drammen
- Professor Olav Hanssens vei 10, tredje byggetrinn, Stavanger

Ved utgangen av 2012 hadde prosjektporteføljen et totalareal på 109.000 kvadratmeter.

På Øvre Torg i Sandvika gjennomføres rehabilitering og nybygg av totalt 15.500 kvadratmeter. Det skal etableres et Kunnskapssenter for Bærum kommune og Høgskolen i Oslo og Akershus. Prosjektet skal stå ferdig i 2014.

I 2011 etablerte entreprenørselskapet Skanska, Snøhetta Arkitekter, miljøstiftelsen Zero, aluminiumselskapet Hydro og Entra Eiendom alliansen Powerhouse. I 2012 har alliansen utviklet og lansert konsepter og løsninger både for verdens nordligste energipositive nybygg på Brattørkaia i Trondheim og verdens nordligste energipositive rehabiliterte kontorbygg på Kjørbo i Sandvika. På Kjørbo skal to blokker rehabiliteres til plussus. I fjerde kvartal ble det inngått leiekontrakt med Asplan Viak for hele arealet på rundt 6.850 kvadratmeter. Dette blir Norges første kontorbygg som rehabiliteres til plussus. Prosjektet skal stå ferdig i januar 2014.

Totalrehabiliteringen av Fredrik Selmers vei 4 på Helsfyr for leietaker Skattedirektoratet pågår i henhold til plan. Det rehabiliterte bygget vil oppnå passivhus-standard og energimerke A. Bygget blir BREEAM-klassifisert til karakteren Very Good og prosjektet deltar i Futurebuiltprogrammet. Skattedirektoratet har i 2012 økt leiearealet med 2.100 kvadratmeter til 27.000 kvadratmeter totalt. Det gjenstår prosjektoppstart for 7.500 kvadratmeter ved eiendommen, som foreløpig ikke er utleid. Prosjektet skal stå ferdig 1. november 2013.

På Brattørkaia 15 i Trondheim er prosjektet på 20.000 kvadratmeter i sluttfasen, med overlevering til leietakere i første kvartal 2013. Bygget oppnår passivhus-standard og energimerke A, og blir BREEAM-klassifisert til karakteren Very Good.

I Ringstabeckveien 105 er det besluttet bygging av 72 seniorleiligheter for salg, samt cirka 3.000 kvadratmeter næringsarealer for utleie til



Professor Olav Hanssens vei 10, Stavanger

Bygget, med Oljedirektoratet og Petroleumstilsynet som største leietakere, er et totalrehabilitert kontorbygg som sto klart for innflytting 1. januar 2013. Eiendommen ligger på Ullandhaug med NRK og Universitetet i Stavanger som nærmeste nabo.

Bærum kommune. Prosjektstart er betinget av minst 50 prosent forhåndssalg.

Entra skal bygge et skolebygg på cirka 2.000 kvadratmeter for Kristiansand Internasjonale skole på eiendommen Kongsgård allé 20 i Kristiansand. Bygget skal tilfredsstillende passivhus-standard. Det nye bygget skal stå ferdig til skolestart høsten 2014.

I tillegg arbeidet Entra i 2012 med en rekke prosjekter i tidligfase, der investeringsbeslutning ennå ikke er tatt. De viktigste prosjektene omtales nedenfor.

Entra har arbeidet videre med planene for utvikling av Tullinkvartalet. Som del av utviklingsplanene har Entra kjøpt flere eiendommer i dette kvartalet i 2012. Etablering av et byuniversitet i samarbeid med Universitetet i Oslo har høy prioritet.

Gjennom det felleskontrollerte selskapet Entra OPF Utvikling, har Entra arbeidet med mulighetene for å utvikle det nye konseptet «MediaCity Bergen» i Lars Hilles gate 30. Konseptet innebærer en samlokalisering av sentrale mediebedrifter i Bergen. Utvikling av eiendommen inkluderer rehabilitering og utbygging på totalt 45.000 kvadratmeter. En realisering av prosjektet avgjøres i august/september 2013.

Sammen med flere ledende nordiske selskap har Entra underskrevet Nordic Built Charter. Nordisk Ministerråd har utviklet et program for satsing på industri og innovasjon med fokus på grønn vekst. En viktig del av dette programmet er Nordic Built Challenge, som er en åpen, tverrfaglig designkonkurranse for rehabilitering av bygg. Målsettingene er å utvikle gode konsepter for bærekraftig rehabilitering. Ett bygg

fra hvert av de nordiske landene deltar i konkurransen. Entrass bygg Posthuset i Biskop Gunnerus gate 14 i Oslo, er det norske bidraget.

Entra har arbeidet videre med utviklingsplaner for Greenfield Datacenter og solgte i oktober 67 prosent av aksjene i Greenfield Property AS til Lefdal Gruve Drift AS.

Transaksjonsmarkedet

Det ble omsatt næringsseidendom for NOK 52 milliarder i Norge i 2012, en økning i volum på nesten 40 prosent fra 2011. Av dette utgjorde kontoreidendom rundt NOK 23 milliarder og handelseidendom cirka NOK 18 milliarder.

Økende usikkerhet knyttet til utviklingen i norsk og internasjonal økonomi har påvirket det norske rente- og kredittmarkedet i 2012, og har preget transaksjonsmarkedet. Bankenes nye krav til egenkapitaloppbygging og risikoeksponering har bidratt til et strammere finansieringsmarked. Dette kan være en medvirkende årsak til en flat verdiutvikling på næringsseidendom. Prime yield ligger fortsatt på 5,25 prosent i Oslo sentrum.

Kjøp av aksjer og eiendommer

Som et ledd i porteføljevaltningen og i samsvar med konsernets strategi, har Entra både kjøpt og solgt eiendommer og selskaper i 2012. Samtlige eiendomskjøp ligger innenfor definerte vekstområder for konsernet.

Som ledd i Entrass planer om å utvikle Tullinkvartalet, overtok Entra eiendommene Universitetsgata 7 og Kristian Augusts gate 19 i Oslo gjennom kjøp av aksjene i eierselskapene. Kjøpesummen var basert på eiendomsverdi på henholdsvis NOK 260 millioner og NOK 150 millioner.



Øvre Torg, Sandvika

Det nye Kunnskapssenteret, sentralt i Sandvika, er under oppføring og skal bestå av en nyoppført lavblokk på fem etasjer og en totalrehabilitert høyblokk på syv etasjer. Eiendommen ligger mellom Tinghuset og Skattens hus og kvartalet skal gjennom en betydelig oppgradering og modernisering.

Entra kjøpte 22. oktober den resterende aksjeposten på 48 prosent i Brattørkaia AS fra Utstillingsplassen Eiendom AS og Koteng Holding AS fordi selskapet ønsket å være en langsiktig eier på Brattørkaia.

Entra kjøpte våren 2012 aksjene i WexelsPlass Garasje AS som eier 69 garasjeplasser i tilknytning til eiendommen Lakkegata 55 i Oslo. Kjøpesummen var basert på en eiendomsverdi på NOK 14 millioner.

Salg av aksjer og eiendommer

I forbindelse med kjøp av Kristian Augusts gate 19 i Oslo, solgte Entra samtidig eiendommen Dronningens gate 16/Skippergata 17 i Oslo for NOK 181 millioner til Kristian Augusts gate 15 AS.

Ved etableringen av Entra OPF Utvikling AS, overførte Entra Allehelgens gate 6 i Bergen til selskapet. Eiendommen ble priset til NOK 219 millioner i transaksjonen.

30. september 2012 solgte Entra 67 prosent av aksjene i Greenfield Property AS til Lefdal Gruve Drift AS.

Entra signerte avtale om salg av Hammersborggata 12 og Youngs gate 7-9/Torggata 13 til Industri Energi, et fagforbund innen LO. Kjøpesummen for eiendommene var til sammen NOK 567 millioner. Hammersborggata 12 ble overdratt 8. januar 2013, mens aksjene i Youngskvartalet AS, som eier Youngs gate 7-9/Torggata 13, overdras når eiendommen er ferdig utviklet.

Entra har i tillegg solgt noen mindre eiendommer i 2012. Stakkevollveien 11 AS i Tromsø ble solgt for NOK 20 millioner og Toldbodbygga 2 i Fredrikstad for NOK 10 millioner.

Deleide datterselskap

Utviklingen i Drammen gjennom Papirbredden Eiendom AS (60 prosent) fortsetter. Prosjektet Papirbredden 2, hus 1, ble ferdigstilt i juni 2012. Prosjektet var landets første byggeprosjekt som fra starten av deltok i FutureBuilt-programmet. FutureBuilt fremmer klima-effektiv arkitektur og byutvikling. Bygget på cirka 9.000 kvadratmeter er fullt utleide til blant annet Arbeidstilsynet, legemiddelfirmaet MSD AS og høyskolene i Buskerud og Telemark.

Papirbredden Eiendom AS eier i tillegg Kreftings gate 33, Kunnskapsparken, Fyrhuset og Union Scene i Drammen. Kreftingsgate 33 er definert som et utviklingsprosjekt. Kunnskapsparken er i 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.

Felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper

Entra Eiendom AS og Oslo Pensjonsforsikring (OPF) stiftet 1. april 2012 det felleskontrollerte selskapet Entra OPF Utvikling AS (50 prosent). Entrass eiendom Allehelgens gate 6 og OPFs eiendom Lars Hilles gate 30 i Bergen ble fra samme tidspunkt overdratt til selskapet. I tillegg betalte Entra NOK 171,4 millioner i kapitalinnskudd. Selskapet jobber med en fornyelse av leieavtalen med politiet i Allehelgens gate 6. En fornyelse vil inkludere et større rehabiliteringsprosjekt ved eiendommen. Lars Hilles gate 30 var en av to gjenværende deltakere i konkurransen om å utvikle det nye konseptet «MediaCity Bergen», og 7. februar 2013 offentliggjorde sentrale medieaktører i Bergen at de i fellesskap har besluttet å gå i sluttforhandlinger med Entra OPF Utvikling om en leiekontrakt i Lars Hilles gate 30 i Bergen. Bygget er Bergen sentrums største næringsbygg.

Oslo S Utvikling AS (OSU) (33,33 prosent) er en betydelig aktør i utviklingen av Bjørvika. I Operakvarteret skal selskapet utvikle til sammen cirka 350.000 kvadratmeter nærings- og boligarealer innenfor Bjørvika-reguleringen. OSU har ved utgangen av 2012 ferdigutviklet rundt 122.000 kvadratmeter, hvorav 111.000 kvadratmeter er solgt og overtatt av kjøper. OSU inngikk i begynnelsen av 2012 avtale om salg av DNB-byggene til DNB Liv. Transaksjonen var basert på en eiendomsverdi på i underkant av 4,8 milliarder kroner. De to første av totalt tre bygg er i 2012 ferdigstilt og overlevert til kjøper. Entrass resultatandel fra OSU i 2012 utgjør NOK 522,6 millioner.

OSU utvikler eiendommer for salg, noe som medfører at eiendommene ikke føres til virkelig verdi, men til historisk kost i regnskapet. I konsernregnskapet innarbeides investeringen etter egenkapitalmetoden, og egenkapitalen er regnskapsført til NOK 572,8 millioner i konsernregnskapet per 31.12.12. OSU utbetalte i 2012 utbytte, samt foretok en tilbakebetaling av tidligere investert kapital, og Entrass andel utgjorde NOK 322,3 millioner.

Markedsverdien av eiendommene og prosjektene i OSU er estimert til cirka NOK 4,3 milliarder (100 prosent). Entrass eierandel på 33,33 prosent gir en markedsverdi på NOK 1,4 milliarder. Estimater er basert på tilsvarende prinsipper som for Entrass øvrige verdifuldninger av investeringseiendom. Entrass andel av verdijustert egenkapital er per 31.12.2012 NOK 1,0 milliarder hensyntatt latent utsatt skatt på 10 prosent.

UP Entra AS (50 prosent) utvikler og forvalter cirka 80.000 kvadratmeter i Hamarregionen. Selskapet har i 2012 igangsatt bygging av et tilbygg på 1.700 kvadratmeter i Stangeveien 105 på Hamar, hvor Jernbaneverket er leietaker. UP Entra AS har i 2012 økt sin eierandel i Storhamargata Eiendom AS til 66,67 prosent. Storhamargata Eiendom AS har igangsatt rehabilitering av den gamle Nestlé-fabrikken og tegnet leieavtaler for cirka 3.000 kvadratmeter.

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

Greenfield Property AS (33 prosent) er eid av Lefdal Gruve Drift AS og Entra Eiendom AS. Selskapet er i forhandlinger med EVRY om etablering av nytt datasenter.

Samfunnsansvar

Entra tar samfunnsansvar når kjernevirksomheten bidrar til å løse samfunnsutfordringer på en langsiktig og lønnsom måte. Selskapets arbeid med samfunnsansvar er i tråd med de mål og forventninger staten som eier har uttrykt i Eierskapsmeldingen (Meld. St. 13 (2010-2011)), der det fremkommer at «selskaper med statlig eierskap skal være ledende i arbeidet med samfunnsansvar på områder der det er naturlig for virksomheten». Entra har, som et av tre strategiske hovedvalg, et mål om å bli bransjeledende på miljø. Entra vurderer at miljøarbeidet både gir et konkurransefortrinn og vil være lønnsomt. Entra har i tillegg definert følgende tre områder for arbeidet med samfunnsansvar:

- Byutvikling – Entra skal bidra til å utvikle byen til nytte for de som jobber og lever der

- HMS og arbeidsforhold – Å jobbe med og i et Entrabygg er tryggest i bransjen
- Etikk – Entra er ærlige og ansvarlige i alt vi gjør

Påvirkning på ytre miljø

Entra ønsker å utvikle miljøledende bygg i samarbeid med kunder, leverandører og samarbeidspartnere. Miljøstrategien er godt integrert i konsernet, og miljømålene følges opp gjennom balanserte målekort. Miljøtenkningen er fremtidsrettet og beveger seg bort fra spareperspektivet, til et videre og mer langsiktig kretsløpsperspektiv. Gjennom god eiendomsdrift, samt i utviklings- og rehabiliteringsprosjekter, søker Entra å bidra til å påvirke markedets premisser og krav på miljøområdet. Entra har valgt å ta i bruk merkeordningen BREEAM som verktøy for byggklassifisering for alle nybygg og totalrehabiliteringer.

Entra introduserte som første eiendomsselskap grønne fordelsavtaler i 2011, og har i 2012 inngått 56 (12) grønne fordelsavtaler. Avtalene innebærer et forpliktende samarbeid om miljøtiltak mellom leietaker og Entra. Entra kartlegger og finansierer tiltakene, mens leietaker får lavere avfalls- og energiutgifter og betaler tiltakene som del av felleskostnadene.

Entrass miljøstrategi skal bidra til virksomhetens belastning på miljøet reduseres. Gjennom bevisst arbeid over flere år med å redusere energibruken, har konsernet oppnådd en betydelig energibesparelse. I 2012 hadde konsernet et gjennomsnittlig energiforbruk justert for temperatursvingninger på 200 kWh per kvadratmeter. Målet for 2013 er et gjennomsnittlig energiforbruk på 195 kWh per kvadratmeter. Det totale energiforbruket korrigert for temperatursvingninger ble redusert med nesten 3,6 GWh fra 2011 til 2012. Reduksjonen i energiforbruket er oppnådd ved gode styringssystemer, kompetanseheving av driftspersonell og investeringer i energibesparende tiltak ved eiendommene. Gjennom web-baserte verktøy overvåker driftsorganisasjonen kontinuerlig energiforbruk, vannforbruk, avfallsmengde og sortering på alle eiendommer. Konsernets totale CO₂-utslipp i 2012 er beregnet til 52.398.000 (50.100.000) kg, hvorav CO₂-utslippene fra olje- og gassfyring kun utgjør 27.000 (39.000) kg.

Entra engasjerer seg i miljøsaker utover egen virksomhet. Ledende ansatte i Entra har roller i styrene i Norwegian Green Building Council og Grønn Byggallianse.

Enova-prosjekter

Totalt 700.000 kvadratmeter av konsernets eiendomsmasse er inkludert i energispareprosjekter igangsatt i 2006 og 2007 med støtte fra Enova. Målet med Enova-prosjektene var å redusere energiforbruket i bygningsmassen med cirka 19 GWh/år i forhold til energiforbruket på tidspunktet for oppstart av prosjektene. For 2012 er det målt en energibesparelse på 25,6 GWh/år, som tilsvarer en reduksjon på 16,5 prosent. For den bygningsmassen Entra har med i Enova-prosjektene, er spesifikt energiforbruk i 2012 på 200 kWh per kvadratmeter. Dette er betydelig lavere enn sammenlignbare tilsvarende bygninger og skyldes godt arbeid av driftspersonell og nært samarbeid med kundene.

Av fire Enova-prosjekter som startet i 2006 og 2007, ble prosjektene for Østlandet og Vestlandet avsluttet henholdsvis våren 2011 og våren 2012. Disse prosjektene oppnådde ved avslutningen en energibesparelse på 16,6 GWh/år og har i tillegg konvertert 15,6 GWh/år til fornybar varme. Entra har i tillegg valgt energioptimale løsninger av

passiv- eller lavenerginivå for alle nybygg- og oppgraderingsprosjekter. Det er mottatt tilskudd fra Enova til løsningene.

Byutvikling

Entra ønsker å bidra til utviklingen av byområder der konsernet er tilstede. En viktig del av utviklingen på Brattørkaia var etableringen av en tverrforbindelse over jernbaneanrådet for fotgjengere og syklende. Broen har fått navnet Sjøgangen og binder kaiområdet sammen med sentrum. Broen åpnet i oktober 2012. Entra har i 2012 ferdigstilt Papirbredden 2 hus 1, som videreutvikler området på Papirbredden i Drammen. Entrass engasjement i Sandvika, med utvikling av et nytt Kunnskapscenter på Øvre Torg er et viktig bidrag i utviklingen av Kunnskapsbyen Sandvika og bidrar til å løfte Gamle Sandvika sentrum. Det rehabiliterte bygget blir miljøriktig og energieffektivt med tilleggsisolering av eksisterende fasader og tak, lavenergivinduer og nye tekniske anlegg.

Kulturminneverdiene i konsernets 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).

HMS og organisasjon

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

Entra hadde i 2012 en alvorlig ulykke med dødsfall på byggeprosjektet

i Brattørkaia 15. Det var en ansatt hos en av underleverandørene til Reinertsen, som er entreprenør på byggeprosjektet, som omkom. Politiet og Arbeidstilsynet har gjennomført undersøkelser knyttet til ulykken. Entra har ikke mottatt endelig rapport angående ulykken. Entra har i etterkant av ulykken gjort en gjennomgang av de interne HMS-rutinene på prosjekter.

Entra hadde en H-verdi (antall personskader med fravær per million arbeidstimer) på 3,7 i 2012, sammenlignet med 6,3 i 2011. Risikovurderinger er et nøkkelement i HMS-arbeidet, og sentralt for samtlige prosjekter i Entra og i den løpende driften av eiendommene. Risikovurderingene skal bidra til kontinuerlige forbedringer gjennom å prioritere de viktigste HMS-tiltakene og etablere gode handlingsplaner. Gode rapporteringsrutiner, samt systematisk registrering og oppfølging av alle typer skader og uønskede hendelser er en viktig del av forbedringsarbeidet.

Ved utgangen av 2012 hadde konsernet totalt 163 ansatte, tilsvarende 160,8 årsverk. Turnover i Entra Eiendom AS var 6,8 prosent, som er en nedgang på 2,7 prosentpoeng sammenlignet med 2011. Justert for naturlig avgang (pensjonsavgang) var turnover på 4,5 prosent, som er fire prosentpoeng lavere enn i 2011.

Sykefraværet i Entra Eiendom AS var 3,8 prosent i 2012. Dette er en nedgang på 0,7 prosentpoeng sammenlignet med 2011. Det arbeides systematisk med å forebygge sykefravær i henhold til avtalen om inkluderende arbeidsliv, og det er tett oppfølging av sykmeldte i selskapet. Selskapet har etablert en egen seniorpolitikk.

I 2012 gjennomførte Entra Eiendom AS medarbeiderundersøkelsen "Great Place to Work" for fjerde gang. Undersøkelsen er viktig og gir



Brattørkaia, Trondheim

På Brattørkaia utvikles en helt ny bydel mot sjøen. Her etableres flere tusen arbeidsplasser og målet er å skape et åpent og levende byrom. Rockheim, Direktoratet for Naturforvaltning og et kontorbygg er allerede på plass og to nye kontorbygg er under planlegging.

grunnlag for å gjøre en sammenligning av medarbeidertilfredsheten både internt i virksomheten og i forhold til andre selskaper. Det er i 2012 arbeidet systematisk med målrettede tiltak, og årets undersøkelse viste god fremgang fra 2011. Selskapet arbeider med planer for ytterligere å øke medarbeidertilfredsheten i 2013.

Entras lederprinsipper som ble utviklet og implementert i 2011, er forankret i virksomhetens verdier og setter standard for ledelse. Lederprinsippene kommuniserer samtidig hvilke forventninger medarbeiderne kan ha til ledere i Entra. Med basis i lederprinsippene er det gjennomført systematisk lederutvikling i 2012.

Som ledd i Entras arbeid med å forebygge korrupsjon og uønskede hendelser, er det i 2012 gjennomført systematisk opplæring i Entras etiske retningslinjer i hele organisasjonen, samt at alle ansatte har signert på at de har lest og forstått retningslinjene.

Samarbeidet med de ansattes organisasjoner har vært godt og konstruktivt gjennom 2012, og har bidratt positivt til driften av selskapet.

Likestilling og mangfold

Det var ansatt 28 (28,8) prosent kvinner i konsernet per 31.12.2012. Om lag 52 prosent av stillingene i selskapet er i drifts- og vedlikeholdsavdelingen, hvorav de fleste stillingene er knyttet til drift av eiendommene. Det er normalt få kvinnelige søkere innenfor dette fagområdet. Ved utgangen av 2012 var kvinneandelen 9,4 prosent i drifts- og vedlikeholdsavdelingen. Dette er en økning på 1,4 prosentpoeng fra 2011 og det arbeides med ytterligere å øke kvinneandelen i denne delen av virksomheten. Kvinneandelen i selskapet, eksklusiv drifts- og vedlikeholdsavdelingen, er 50 prosent. Entra Eiendom har som mål å øke kvinneandelen i selskapet, og målet er innarbeidet i rekrutteringsprosedyrene. Styret hadde i 2012 en kvinneandel på over 40 prosent.

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

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

3,4 prosent av arbeidstakerne i Entra jobbet deltid i 2012, herav var 67 prosent menn. Alle som arbeidet deltid hadde valgt dette selv.

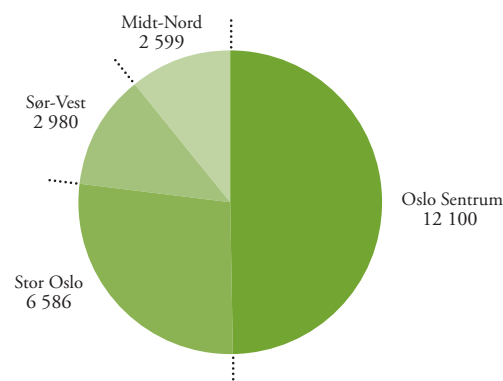
RESULTAT, BALANSE OG KONTANTSTRØM

Resultat

Konsernets leieinntekter var NOK 1.500,3 (NOK 1.434,7) millioner. Økningen skyldes hovedsakelig ferdigstilte prosjekter. Andre driftsinntekter var NOK 32,4 (NOK 33,1) millioner. Konsernets samlede driftsinntekter var NOK 1.532,7 (NOK 1.467,8) millioner.

Sum driftskostnader var tilnærmet uendret i forhold til fjoråret med NOK 465,3 (NOK 463,7) millioner. Andre eiendomskostnader ble redusert til NOK 117,1 (NOK 127,2) millioner som følge av lavere innleiekostnader. Samtidig økte administrative eierkostnader til NOK 195,1 (NOK 186,0) millioner i 2012. Endringen skyldes i hovedsak høyere aktivitet i konsernet.

Geografisk fordeling av eiendomsporteføljen til virkelig verdi (MNOK)



Resultat fra eiendomsdrift ble NOK 1.067,4 (NOK 1.004,1) millioner i 2012.

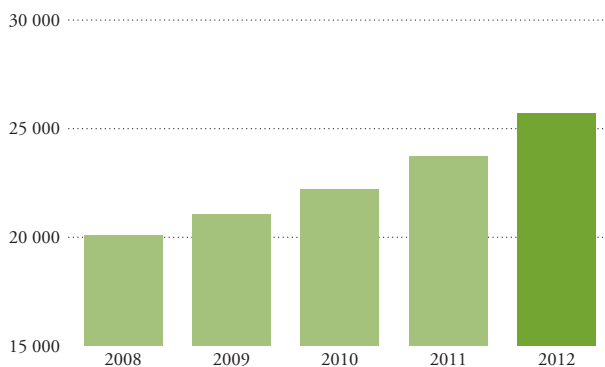
Konsernet hadde en positiv verdiendring på investeringseiendommer på NOK 129,0 (NOK 629,2) millioner. Netto yield basert på kontraktleie var 6,0 (6,2) prosent ved utgangen av året. Markedsforholdene var stort sett uendret gjennom året. Forhold som knytter seg til enkelte eiendommer, herunder inngåelse av viktige leiekontrakter, justerte kostnadsanslag i byggeprosjekter samt salg av eiendom, bidro til den positive verdiendringen for investeringseiendommer. Lang vektet gjenværende løpetid på kontraktporteføljen bidrar til at endringer i markedsleie påvirker eiendomsverdiene i mindre grad enn ved kortere leiekontrakter.

Konsernets andel av resultat i tilknyttede og felleskontrollerte selskaper var NOK 508,7 (NOK -28,4) millioner. Økningen skyldes høyere resultat fra Oslo S Utvikling AS (OSU), som følge av inntektsføring ved overdragelse av de to første bankbyggene til kjøper DNB Liv.

Konsernets driftsresultat utgjorde NOK 1.705,1 (NOK 1.604,8) millioner.

Netto realiserte finansposter var NOK -590,0 (NOK -591,3) millioner. Gjennomsnittlig finansieringsrente er på 5,34 (5,28) prosent. Netto rentebærende gjeld har økt med NOK 1.050,9 millioner i 2012 og gitt høyere rentekostnader. Sammenlignet med 2011 er imidlertid netto realiserte finansposter på samme nivå. Dette skyldes nedskrivning knyttet til IFRIC 12 eiendommer i 2011. Netto urealisert verdiendring på finansielle instrumenter var NOK -272,0 (NOK -208,0) millioner. Markedsverdien av konsernets finansielle forpliktelser steg mer i 2012 enn i 2011. Netto urealisert verdiendring er påvirket av en justering av regnskapsføringen av lån med flytende rente til nominell verdi.

Konsernets resultat før skatt i 2012 ble NOK 843,1 (NOK 805,6) millioner. Årets skattekostnad utgjorde NOK 104,2 (NOK 226,6) millioner. Resultat etter skatt var NOK 738,9 (NOK 579,0) millioner for konsernet Entra Eiendom før ikke-kontrollerende eierinteresser, og NOK 704,4 (NOK 564,8) millioner etter ikke-kontrollerende

Totalbalanse (MNOK)

ierinteresser. Det benyttes nominell skattesats ved beregning av utsatt skatt.

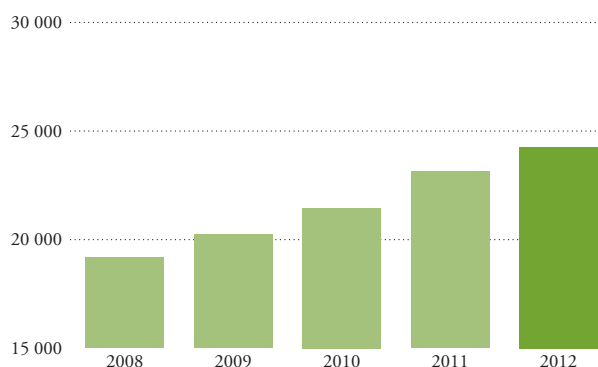
Balanse

Konsernets bokførte totalkapital ved utgangen av året var NOK 25.710,8 (NOK 23.740,3) millioner. Balanseverdien av konsernets investeringseiendommer samt investeringseiendommer holdt for salg, har i 2012 økt med NOK 1.056,3 millioner til NOK 22.936,7 millioner. Investeringseiendommene er verdsatt til virkelig verdi på bakgrunn av gjennomsnittet av to eksterne verddivurderinger. Eiendommer vurdert i henhold til IFRIC 12 utgjør NOK 1.296,7 (NOK 1.318,7) millioner.

Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet har økt til NOK 1.100,3 (NOK 502,0) millioner. Økningen skyldes etableringen av Entra OPF Utvikling AS og godt resultat i OSU i 2012.

Konsernet har i 2012 hatt en økning i netto rentebærende gjeld på NOK 1.050,9 millioner til NOK 13.581,6 (NOK 12.530,7) millioner for å finansiere eiendomsinvesteringer.

Konsernets egenkapital var NOK 7.921,6 (NOK 7.391,4) millioner per 31.12.2012. Utsatt skatt var NOK 2.464,5 (NOK 2.352,5) millioner. Utsatt skatt beregnes av forskjellen mellom skattemessig

Egenkapitalandel (%)**Markedsverdi eiendomsportefølje (MNOK)**

og markedsmessig verdi på konsernets investeringseiendommer, med nominell skattesats på 28 prosent.

Konsernet har en egenkapitalandel på 30,8 (31,1) prosent ved utgangen av året. Styret vurderer konsernets soliditet som tilfredsstillende.

Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter økte til NOK 656,0 (NOK 517,2) millioner, hovedsakelig som følge av endring i arbeidskapital og andre tidsavgrensingsposter. Forskjellen mellom netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter og driftsresultatet forklares i stor grad av verdiendring på investeringseiendom og betalte renter og gebyrer på lån til finansinstitusjoner.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter ble NOK -1.238,2 (NOK -1.052,5) millioner. Investeringene er særlig knyttet til rehabiliteringsprosjekter og nybygg i 2012. Kjøp av investeringseiendommer og etableringen av den felleskontrollerte virksomheten Entra OPF Utvikling AS har bidratt til å øke netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter med NOK 185,7 millioner.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter for 2012 utgjorde NOK 598,8 (NOK 434,6) millioner. Det økte finansieringsbehovet er særlig knyttet til pågående prosjekter. Netto endring i likvider for året utgjorde NOK 16,5 (NOK -100,8) millioner.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift og styret bekrefter at denne forutsetningen til stede. Selskapet er i en sunn økonomisk stilling, med god likviditet. Det har ikke inntruffet hendelser etter 31. desember 2012 som påvirker årsregnskapet.

FINANSIELLE FORHOLD

Finansmarkedet har hatt en god, men volatil utvikling i 2012. Den europeiske sentralbankens refinansieringspakke for banker i eurosone bidro til positiv utvikling i første kvartal. Den positive utviklingen ble avløst av svak utvikling i sentrale forventningsindikatorer og økende usikkerhet knyttet til statsgjeldssituasjonen i Sør-Europa. Denne situasjonen resulterte i store risikopåslag i statsrenter i flere sør-europeiske land og fallende aksjemarkeder. Viktige sentralbanker særlig i Europa

og USA besluttet etter dette å iverksette ytterligere ekspansive pengepolitiske tiltak. Tiltakene bidro til å stabilisere den globale makroøkonomiske utviklingen. Sentrale forventningsindikatorer i toneangivende økonomier signaliserte positive vekstutsikter og finansmarkedene hadde en god utvikling mot slutten av året.

Konsernet har lagt opp til en konservativ finansstrategi med en betryggende egenkapitalandel som sikrer finansiell fleksibilitet gjennom en konjunktursyklus. Entra har definert et intervall for egenkapitalandel over konjunktursyklusen på 25-35 prosent. Selskapet vil normalt styre etter intervallets middelværdi med en egenkapitalandel på 30 prosent.

Entra er eksponert for utviklingen i finansmarkedene, og har i 2012 opplevd stigende priser i kredittmarkedene på nye låneavtaler. Sertifikatmarkedet har vært svært likvid hele året. Det ble mot slutten av året etablert nye kredittfasiliteter hos konsernets bankforbindelser for å sikre konsernets behov for tilgjengelig kapital i 2013.

Gjennomsnittlig finansieringskostnad for konsernet fremkommer av tabellen nederst på siden.

62 (67) prosent av konsernets samlede rentebærende gjeld var sikret med fastrente per 31.12.12. Rentesikringen har på samme tidspunkt en effektiv løpetid på 3,2 (3,4) år.

Rentebindingsstruktur

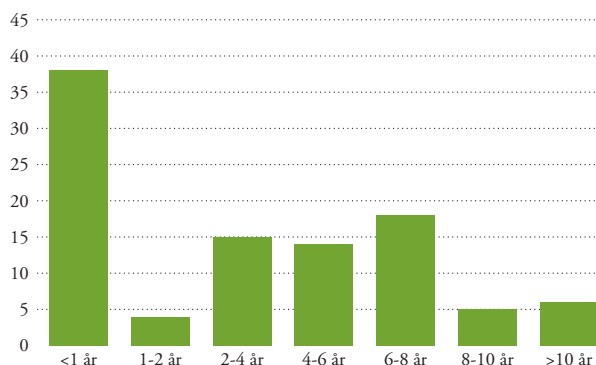
Finansieringen er fordelt på ulike bank- og kapitalmarkedsinstrumenter. Lånene har en spredt forfallsstruktur. Konsernets likvide midler utgjorde NOK 64,8 (NOK 48,3) millioner per 31.12.12. I tillegg hadde selskapet kommiterte, ubenyttede finansieringsrammer hos norske banker på til sammen NOK 4,1 (NOK 4,5) milliarder. Samlet gjeld i konsernet per 31.12.12 var NOK 17.789,2 (NOK 16.348,9) millioner. Samlet nominell rentebærende gjeld var på samme tidspunkt NOK 13.527 (NOK 12.694) millioner, tilsvarende 52,6 (53,5) prosent av totalkapitalen.

EIERSTYRING OG SELSKAPSELEDELSE

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 14 styremøter, herav fem ekstraordinære styremøter. Generalforsamlingen i 2012 reduserte antall aksjonærvalgte styremedlemmer fra syv til fem. Siri Hatlen overtok som styrets leder

Forfallsstruktur rentebinding (%)



etter Grace Reksten Skaugen som gikk ut av styret. I ekstraordinær generalforsamling 15. oktober 2012 ble Arthur Sletteberg, Ingrid Tjøsvold og Kjell Bjordal valgt til nye styremedlemmer. Ottar Brage Guttelvik, Ketil Fjerdings og Ida Helliesen gikk ut av styret fra samme tidspunkt.

Konsernet har utarbeidet et verdigrunnlag og etiske retningslinjer som ligger til grunn for virksomheten. Overordnede mål og strategi 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, samt rapportering i henhold til regnskapslovens § 3-3b, se redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse.

AKSJONÆRFORHOLD

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

I eierskapsmeldingen Meld. St. 13 (2010-2011) åpnet regjeringen for at selskapet kan finansiere egenkapitalbehovet i det private markedet.

Gjennomsnittlig finansieringskostnad for konsernet*

Alle tall i MNOK	Q1 2012	Q2 2012	Q3 2012	Q4 2012	Total
Rentekostnad	167,2	169,9	172,4	174,9	684,4
Annen finansieringskostnad	4,2	5,5	5,3	5,9	20,8
Renteinntekt	-0,8	-0,4	-0,4	-0,5	-2,1
Netto finansieringskostnad	170,6	175,0	177,3	180,2	703,1
Netto rentebærende nominell gjeld	12 741,6	13 238,3	13 244,5	13 455,4	13 169,9
Gjennomsnittlig finansieringsrente**					5,34 %

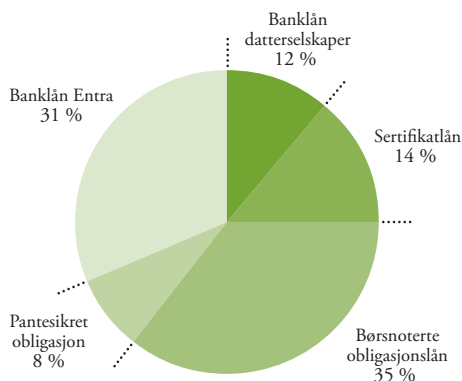
* Tabellen inkluderer periodiserte transaksjonskostnader.

** Gjennomsnittlig finansieringsrente er beregnet på rullerende fire kvartalers basis.

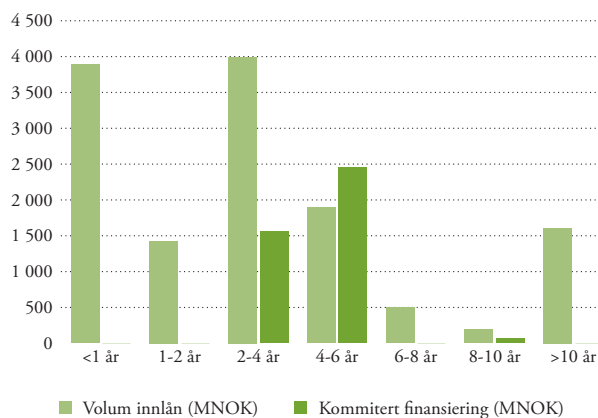
Netto kvartalsvise finansieringskostnader summeres over de seneste fire kvartaler.

Netto rentebærende nominell gjeld beregnes basert på fire kvartalers rullerende gjennomsnitt.

Fordeling av låneportefølje



Forfallsstruktur langsiktig rentebærende gjeld og ubenyttede kommitterte kredittfasiliteter



Dette kan innebære et statlig nedslag som ledd i en strukturell transaksjon og/eller en børsnotering.

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

Utbyttepolitikk

Eier har fastsatt en utbyttepolitikk for Entra Eiendom AS. Årlig utbytte skal utgjøre 50 prosent av konsernets resultat etter skatt og ikke-kontrollerende eierinteresser beregnet etter norsk regnskapslovgivning og god regnskapsskikk, eller tilsvare minimum to prosent av bokført egenkapital etter ikke-kontrollerende eierinteresser i henhold til IFRS

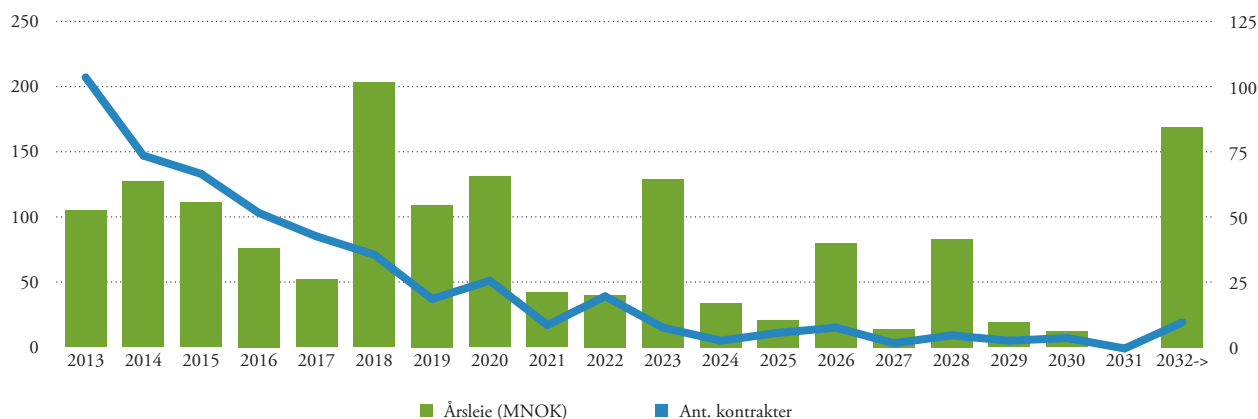
ved inngangen til regnskapsåret. Forventning om utbytte fra Entra Eiendom AS presenteres årlig i statsbudsjettet.

RISIKO TILKNYTTET VIRKSOMHETEN

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

Risiko knyttet til kontraktsinngåelser og reforhandlinger inngår Entrass kommersielle risiko. Konsernet er eksponert for endringer i markedsløse i form av negative konjunktursvingninger. Gjennom inngåelse av lange leiekontrakter med spredt forfallsstruktur oppnår konsernet en stabil og forutsigbar kontantstrøm. Utleierisikoen søkes redusert ved systematisk kundepleie, oppfølging av kontraktsutløp og planer for utleiarbeidet. Konsernet har 81 prosent offentlige kunder, og endring

Forfallsstruktur kontraktportefølje (MNOK)



i rammevilkår og effektivisering av offentlig sektor vil kunne påvirke risikobildet. Markedsverdien av konsernets eiendomsportefølje påvirkes av konjunktursvingninger. En nedgang i markedsverdien vil redusere konsernets egenkapitalandel.

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

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

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

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

Entra Eiendom AS har i 2012 et resultat etter skatt på NOK 540,8 (NOK 143,9) millioner i henhold til årsregnskapet avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

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

Overført til annen egenkapital	NOK 124,2 millioner
Foreslått utbytte	NOK 416,6 millioner

Selskapets frie egenkapital per 31.12.2012 var NOK 572,0 millioner etter foreslått utbytte.

FREMTIDIG UTVIKLING

Generelt

Entra arbeider kontinuerlig med utvikling av nye prosjekter og driften av eiendommene, som støtter opp under selskapets forretningsidé om å skape verdier gjennom å utvikle, leie ut og drifte attraktive og

miljøledende lokaler. Konsernets vekstambisjoner er i hovedsak knyttet til sentrale deler av Oslo, Sandvika, Drammen, Bergen og Trondheim for å dekke behov hos eksisterende og nye kunder.

Et målrettet og godt arbeid i 2012 gir god fart inn i 2013. MediaCity Bergen kan bli en realitet i 2016, med en samlokalisering av TV2, NRK Hordaland, Bergens Tidende, Bergensavisen, Vizrt og Universitetet i Bergen. En endelig beslutning om flytting forventes i august/september 2013, med mulighet for rehabilitering og utbygging på totalt 45.000 kvadratmeter gjennom Entra OPF Utvikling AS. Entra signerte 12. februar 2013 avtale om kjøp av eiendommen og det prosjekterte europeiske hovedkontoret til Statoil Fuel & Retail i Schweigaardsgate 16 i Oslo sentrum. I tillegg jobber selskapet med utviklingsprosjekter, blant annet Tullinkvartalet i Oslo og ytterligere utvikling på Brattørkaia i Trondheim og på Papirbredden i Drammen. Ferdigstillelse av prosjektet for Skattedirektoratet i Fredrik Selmers Vei 4 i november 2013, blir en viktig milepæl.

Det er avgjørende for Entra å ha tillit hos kunder, eiere, medarbeidere og fra samfunnet forøvrig. Entra skal være tett på kunden, og ønsker å bli best i bransjen på kundeopplevd kvalitet. Opprettelsen av kundesenteret i 2012 skal bidra til et enda sterkere kundefokus i 2013. Entra vil videreutvikle konsernets gode posisjon i utleiemarkedet for næringsseiendom. Entra vil arbeide målrettet med å sikre lønnsom vekst for konsernet, samtidig som miljøstrategien og ambisjonene for konsernets arbeid med samfunnsansvar også skal ligge til grunn for virksomheten.

Markedsutvikling

Den globale makroøkonomiske utviklingen var i 2012 preget av pengepolitiske stimulanser fra sentralbankene. Sentrale forventningsindikatorer i toneangivende økonomier signaliserer bedre vekstutsikter ved inngangen til 2013. Samtidig er arbeidsledigheten i Europa høy og stigende. Norsk økonomi er i en solid posisjon, men det forventes en svakere vekst i fastlandsøkonomien i 2013 enn i 2012.

Syssettingen ble høyere i 2012 enn prognosene ved inngangen til året viste. Det forventes høy aktivitet fremover, men noe lavere vekst. Entra forventer svakt stigende leiepriser for sentralt beliggende og moderne lokaler. Det ventes uendrede leiepriser for mindre sentrale og for urasjonelle lokaler.

Etterspørselen etter kontorlokaler kan bli noe lavere i 2013. Entrass konsensusrapport anslår stabil til svak økning i kontorledigheten i Oslo. Høy nybygging bidrar til økt tilbud, som delvis oppveies av vekst i kontorintensive bransjer samt konvertering fra kontor til bolig.

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

Finansiell utvikling

Utviklingen i Entra Eiendoms egenkapitalandel er stabil, og konsernet har en langsiktig og differensiert fremmedkapitalfinansiering. Transaksjoner, særlig i obligasjonsmarkedet i 2012, har vist at Entra er en attraktiv låntaker også i perioder hvor finansmarkedene er volatile og utfordrende.

Entra har etter styrets oppfatning en solid finansiell plattform gjennom en sterk kontantstrøm og god soliditet. Konsernet viderefører en

konservativ finansiell risikoprofil. Entra vil utnytte den gode posisjonen konsernet har til fortsatt lønnsom vekst i samsvar med konsernets strategi.

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

Oslo, 22. mars 2013
Styret i Entra Eiendom AS



Siri Hatlen
Styrets leder



Martin Mæland
Styrets nestleder




Ingrid Tjøsvold
Styremedlem



Arthur Sletteberg
Styremedlem



Kjell Bjordal
Styremedlem



Tore Benediktsen
Styremedlem



Birthe Smedsrud Skeid
Styremedlem



Klaus-Anders Nysteen
Administrerende direktør

Erklæring fra styret og administrerende direktør

Vi erklærer etter beste overbevisning at konsernregnskapet for 2012 er utarbeidet i samsvar med IFRS som fastsatt av EU, med krav til tilleggsopplysninger som følger av regnskapsloven, samt at årsregnskapet for morselskapet for 2012 er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge og at regnskapsopplysningene gir et rettvise bilde av foretakets og konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet. Vi erklærer også, etter beste overbevisning, at årsberetningen gir en rettvise 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, 22. mars 2013
Styret i Entra Eiendom AS



Siri Hatlen
Styrets leder



Martin Mæland
Styrets nestleder



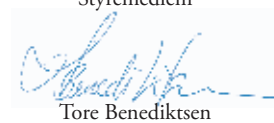
Ingrid Tjøsvold
Styremedlem




Arthur Sletteberg
Styremedlem



Kjell Bjordal
Styremedlem



Tore Benediktsen
Styremedlem



Birthe Smedsrud Skeid
Styremedlem



Klaus-Anders Nysteen
Administrerende direktør

Styret i Entra

Siri Hatlen

Styreleder fra 2012

Martin Mæland

Styrets nestleder,
styremedlem fra 2007

Arthur Sletteberg

Styremedlem fra 2012

Ingrid Tjøsvold

Styremedlem fra 2012

Kjell Bjordal

Styremedlem fra 2012

Tore Benediktsen

Styremedlem fra 2008,
representant for ansatte

Birthe Smedsrud Skeid

Styremedlem fra 2012,
representant for ansatte



Kjell Bjordal

Tore Benediktsen

Siri Hatlen



Arthur Sletteberg

Birthe Smedsrud Skeid

Martin Meland

Ingrid Tjøsvold

Konsernregnskap

Entra Eiendom

Oppstilling totalresultat	41
Balanse	42
Konsolidert egenkapitaloppstilling	44
Konsolidert kontantstrøm	45
Noter	46



Oppstilling totalresultat, 01.01. til 31.12.

Alle beløp i MNOK

	Note	2012	2011
Leieinntekter	23	1 500,3	1 434,7
Andre driftsinntekter	24	32,4	33,1
Sum driftsinntekter		1 532,7	1 467,8
Vedlikehold		66,2	61,9
Driftsrelaterte kostnader	26	86,9	88,6
Andre eiendomskostnader	7, 10, 27	117,1	127,2
Administrative eierkostnader	25, 28	195,1	186,0
Sum driftskostnader		465,3	463,7
Resultat fra eiendomsdrift		1 067,4	1 004,1
Verdiendring investeringseiendommer	8	129,0	629,2
Andel resultat i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	12, 13	508,7	-28,4
Driftsresultat		1 705,1	1 604,8
Rente- og andre finansinntekter	4-3	98,2	114,7
Rente- og andre finanskostnader	4-3	-688,3	-706,0
Netto realiserte finansposter		-590,0	-591,3
Urealisert verdiendring finansielle instrumenter	4	-272,0	-208,0
Netto finansposter		-862,1	-799,3
Resultat før skattekostnad		843,1	805,6
Skattekostnad	29	-104,2	-226,6
Periodens resultat		738,9	579,0
Periodens totalresultat		738,9	579,0
Periodens resultat tilordnes			
Aksjonærene i morselskapet		704,4	564,8
Ikke-kontrollerende eierinteresser		34,5	14,2
Periodens totalresultat tilordnes			
Aksjonærene i morselskapet		704,4	564,8
Ikke-kontrollerende eierinteresser		34,5	14,2
Resultat per aksje (NOK)			
Videreført virksomhet			
Ordinært = Utvannet	31	4 953,7	3 972,0

Note 1 til 32 er en integrert del av konsernregnskapet.

Balanse per 31.12. – Eiendeler

Alle beløp i MNOK

	Note	2012	2011
ANLEGGSMIDLER			
Andre immaterielle eiendeler	7	36,3	16,5
Sum immaterielle eiendeler		36,3	16,5
Investeringseiendommer	3, 8	22 202,5	21 843,9
Eierbenyttet eiendom	10	5,8	6,0
Andre driftsmidler	10	26,2	25,4
Sum varige driftsmidler		22 234,5	21 875,3
Investeringer i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	12, 13	1 100,3	502,0
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	30	6,7	14,2
Finansielle derivater		214,3	-
Andre langsiktig fordringer	14	1 129,5	1 107,5
Sum finansielle anleggsmidler		2 450,8	1 623,6
Sum anleggsmidler		24 721,5	23 515,4
OMLØPSMIDLER			
Boliger for salg	9	120,2	-
Kundefordringer	15	20,1	34,5
Andre fordringer	15	49,9	105,6
Sum kortsiktige fordringer		190,2	140,1
Kontanter og bankinnskudd	16	64,8	48,3
Sum omløpsmidler		255,0	188,4
Investeringseiendom holdt for salg	8	734,2	36,5
SUM EIENDELER		25 710,8	23 740,3

Note 1 til 32 er en integrert del av konsernregnskapet.

Balanse per 31.12. – Egenkapital og gjeld

Alle beløp i MNOK

	Note	2012	2011
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital	17	1 414,2	1 414,2
Opptjent egenkapital	17	6 409,5	5 858,0
Ikke-kontrollerende eierinteresser		98,0	119,2
Sum egenkapital		7 921,6	7 391,4
GJELD			
Rentebærende gjeld	20	9 736,5	9 086,3
Pensjonsforpliktelser	18	87,5	84,9
Utsatt skatt	29	2 464,5	2 352,5
Finansielle derivater	4-2	1 005,2	769,5
Øvrig gjeld og forpliktelser	19	126,5	63,8
Sum langsiktig gjeld		13 420,2	12 356,9
Leverandørgjeld og øvrig gjeld	21	378,9	374,4
Rentebærende gjeld	20	3 910,0	3 492,7
Forskuddsbetalinger og forpliktelser	22	80,1	124,9
Sum kortsiktig gjeld		4 369,0	3 992,0
Sum gjeld		17 789,2	16 348,9
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 710,8	23 740,3

Note 1 til 32 er en integrert del av konsernregnskapet.

Oslo, 22. mars 2013
Styret i Entra Eiendom AS



Siri Hatlen
Styrets leder



Martin Mæland
Styrets nestleder



Ingrid Tjøsvold
Styremedlem


Arthur Sletteberg
Styremedlem


Kjell Bjordal
Styremedlem


Tore Benediktsen
Styremedlem


Birthe Smedsrud Skeid
Styremedlem


Klaus-Anders Nysteen
Administrerende direktør

Konsolidert egenkapitaloppstilling

Alle beløp i MNOK

	Innskutt egenkapital	Opptjent egenkapital	Sum majoritet	Ikke - kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2011	1 414,2	5 418,1	6 832,3	120,1	6 952,4
Totalresultat	-	564,8	564,8	14,2	579,0
Utbetalt utbytte	-	-124,6	-124,6	-	-124,6
Endring ikke-kontrollerende eierinteresser	-	-0,4	-0,4	-15,0	-15,4
Egenkapital 31.12.2011	1 414,2	5 858,0	7 272,2	119,2	7 391,4
Totalresultat	-	704,4	704,4	34,5	738,9
Utbetalt utbytte	-	-137,0	-137,0	-	-137,0
Utkjøp ikke-kontrollerende eierinteresser	-	-15,9	-15,9	-55,7	-71,7
Egenkapital 31.12.2012	1 414,2	6 409,5	7 823,6	98,0	7 921,6

Note 1 til 32 er en integrert del av konsernregnskapet.

Konsolidert kontantstrøm

Alle beløp i MNOK

	Note	2012	2011
Kontantstrøm fra driftsaktiviteter	32	1 366,1	1 153,1
Betalte renter lån fra finansinstitusjoner		-679,0	-618,6
Betalte gebyrer lån		-31,1	-17,3
Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter		656,0	517,2
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler		185,7	47,6
Salg av virksomhet, netto likviditet	11	28,0	-40,8
Utbetaling ved kjøp av investeringseiendom	8	-396,0	-127,4
Utbetaling ved påkostning av investeringseiendom	8	-1 067,1	-1 135,1
Utbetaling ved kjøp immaterielle eiendeler og andre driftsmidler	7, 10	-103,6	-12,0
Utbetaling ved kjøp av aksjer og andre investeringer		-	-2,6
Utbetaling ved investering i boliger for salg		-24,2	-
Innbetaling fra lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	30	7,7	122,4
Utbetaling ved investering i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		-191,0	-
Utbytte fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	12, 13	322,3	95,3
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-1 238,2	-1 052,5
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	20	4 380,0	2 597,0
Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld	20	-2 662,6	-2 188,0
Innbetaling ved opptak av ny kortsiktig gjeld	20	3 200,0	4 144,0
Utbetaling ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	20	-4 110,0	-3 994,0
Innbetaling ikke-kontrollerende eierinteresser		-	0,2
Utbetaling ved kjøp av ikke-kontrollerende eierinteresser		-71,7	-
Utbetaling av utbytte	17	-137,0	-124,6
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		598,8	434,6
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		16,5	-100,8
Beholdning kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse		48,3	149,1
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	16	64,8	48,3

Note 1 til 32 er en integrert del av konsernregnskapet.

Noter

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 1 201 237 kvadratmeter og forvaltningsareal på 971 466 kvadratmeter, der 53 561 kvadratmeter ikke er utleid per 31.12.2012. Entra Eiendoms hovedkontor ligger i Oslo. Regionkontorene er lokalisert i Oslo, Bergen og Trondheim.

Alle aksjene i selskapet eies av staten ved Nærings- og handelsdepartementet via Entra Holding AS. Styret består av fem eiervalgte

og to ansattevalgte 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 31.12.2012 utgjør andelen offentlige leietakere 81 (80) prosent.

Konsernregnskapet ble vedtatt av selskapets styre 22.03.2013.

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 kost prinsippet med følgende modifikasjoner: investerings eiendommer til virkelig verdi og finansielle eiendeler og forpliktelser vurdert til virkelig verdi. Finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi inkluderer konsernets langsiktige låneforpliktelser tatt opp til fast rente og derivater.

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med IFRS krever at ledelsen gjør vurderinger og tar forutsetninger. Videre krever anvendelse av 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 3 redegjort for regnskapsmessige poster med vesentlig innhold av skjønnsmessige vurderinger.

Konsernregnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift.

Nye og endrede standarder som er tatt i bruk i konsernet i 2012

Det er ingen nye eller endrede IFRS'er eller IFRIC-fortolkninger

som er trådt i kraft for 2012-årsregnskapet som er vurdert å ha eller forventet å få en vesentlig betydning for konsernregnskapet.

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

Følgende standarder, endringer og fortolkninger til eksisterende standarder er offentliggjort og vil være obligatoriske for konsernets årsregnskap som begynner 01.01.2013 eller senere, uten at konsernet har valgt tidlig anvendelse med effekt for regnskapet 2012.

IAS 1 Presentasjon av finansregnskap

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

IAS 19 Ytelser til ansatte

Standarden ble endret i juni 2011. Endringen medfører at alle estimatavvik føres i utvidet resultat ettersom disse oppstår (ingen korridor), en umiddelbar resultatføring av alle kostnader ved tidligere perioders pensjonsopptjening og at man erstatter rentekostnader og forventet avkastning på pensjonsmidler med et netto rentebeløp som beregnes ved å benytte diskonteringsrenten på netto pensjonsforpliktelse (eiendel). Ikke balanseført esimatavvik per 31.12.2012 fremkommer i note 18 pensjoner. Konsernet vil anvende den endrede standarden fra og med regnskapsåret 2013. Det er forventet at implementeringseffekten for IAS 19R vil medføre en redusert egenkapital på cirka NOK 17,2 millioner som følge av regnskapsføring av tidligere ikke resultatførte estimatavvik.

IFRS 9 Finansielle Instrumenter

IFRS 9 ble utgitt i november 2009 og oktober 2010, og erstatter de deler av IAS 39 som omhandler regnskapsføring, klassifisering og måling av finansielle instrumenter. Etter IFRS 9 skal finansielle

eiendeler deles inn i to kategorier basert på målemetode: de som er målt til virkelig verdi og de som er målt til amortisert kost. Klassifiseringsvurdering gjøres ved første gangs regnskapsføring. Klassifiseringen vil avhenge av selskapets forretningsmodell for å håndtere sine finansielle instrumenter og karakteristikken ved de kontrakt-festede kontantstrømmene fra instrumentet. For finansielle forpliktelser er kravene i hovedsak lik IAS 39. Hovedendringen, i de tilfeller hvor man har valgt virkelig verdi for finansielle forpliktelser, er at den delen av en endring i virkelig verdi som skyldes endring i selskapets egen kreditrisiko føres over utvidet resultat i stedet for i resultatregnskapet, dersom dette ikke medfører en periodiseringsfeil i resultatmålingen. Konsernet planlegger å anvende IFRS 9 når standarden trer i kraft og er godkjent av EU. Standarden trer i kraft for regnskapsperioder som begynner 01.01.2015 eller senere. Konsernet vil også se på konsekvensene av de gjenstående delfasene av IFRS 9 når disse er sluttført av IASB. Konsernet har ennå ikke vurdert hele virkningen av IFRS 9.

IFRS 10 Konsernregnskap

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

IFRS 11 Felleskontrollert virksomhet

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

IFRS 12 Noteopplysninger om investeringer i andre enheter

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

IFRS 13 Måling av virkelig verdi

Standarden definerer hva som menes med virkelig verdi når begrepet

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

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

KONSOLIDERINGSPRINSIPPER

Datterselskaper

Datterselskaper er alle enheter der konsernet har bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt gjennom eie av mer enn halvparten av stemmeberettiget kapital. Ved fastsettelse av om det foreligger bestemmende innflytelse, inkluderes virkningen av potensielle stemmerettigheter som kan utøves eller konverteres på balansedagen.

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

Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontroll er overført til konsernet, og blir utelatt fra konsolideringen når kontroll opphører.

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

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

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

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

Ved kjøp av datterselskaper som ikke innebærer virksomhet som definert i IFRS 3, for eksempel kjøp av et datterselskap som kun består av en bygning, vil anskaffelsen regnskapsmessig behandles som et kjøp av eiendeler. Anskaffelseskost fordeles i slike tilfeller på de individuelle identifiserbare eiendelene og forpliktelsene på grunnlag av deres relative virkelige verdi på kjøpstidspunktet. Utgifter knyttet til transaksjonen kapitaliseres på eiendommen. I slike tilfeller avsettes ikke for utsatt skatt (jfr. unntaksbestemmelse i IAS 12).

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

Transaksjoner med ikke-kontrollerende eiere

Transaksjoner med ikke-kontrollerende eiere i datterselskaper behandles som egenkapitaltransaksjoner. Ved kjøp av aksjer fra ikke-kontrollerende eiere føres forskjellen mellom vederlaget og aksjenes forholdsmessige andel av balanseført beløp av nettoeiendeler i datterselskapet mot egenkapitalen til 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 relatert til dette selskapet behandles som om konsernet hadde avhendet underliggende eiendeler og gjeld. Dette vil kunne innebære at beløp som tidligere er ført i utvidet resultat reklassifiseres til resultatet.

Felleskontrollert virksomhet

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

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

Tilknyttede selskaper

Tilknyttede selskaper er enheter der konsernet har betydelig innflytelse, men ikke kontroll. Betydelig innflytelse foreligger normalt for

investeringer der konsernet har mellom 20 og 50 prosent av stemmeberettiget kapital. Investeringer i tilknyttede selskaper regnskapsføres på kjøpstidspunktet til anskaffelseskost og deretter etter egenkapitalmetoden. Investeringer i tilknyttet selskap inkluderer merverdier og goodwill identifisert på oppkjøpstidspunktet, redusert ved eventuelle senere nedskrivninger.

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

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

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

VALUTA

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

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

SEGMENTINFORMASJON

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

INVESTERINGSEIENDOM

Investeringseiendommer eies med tanke på å oppnå langsiktig avkastning fra leieinntekter og verdistigning. Eiendommene som brukes av konsernet er skilt ut og vurdert som varige driftsmidler. Investeringseiendommer regnskapsføres til virkelig verdi, basert på

markedsverdier som estimeres av uavhengige verdivurderere. Gevinst eller tap som følge av endringer i markedsverdi av investeringseiendom resultatføres løpende og er presentert på egen linje etter resultat fra eiendomsdrift.

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

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

Investeringseiendommer verdsettes ved hver regnskapsavleggelse. Verdiene 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 investeringseiendom.

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

VARIGE DRIFTSMIDLER, MASKINER OG INVENTAR

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

Påfølgende utgifter legges til driftsmidlenes balanseførte verdi eller balanseføres separat, når det er sannsynlig at fremtidige økonomiske

fordeler tilknyttet utgiften vil tilflyte konsernet og utgiften kan måles pålitelig. Regnskapsført beløp knyttet til utskiftede deler resultatføres. Øvrige vedlikeholdskostnader føres over resultatet i den perioden utgiftene pådras.

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

Driftsmidlenes utnyttbare levetid, samt restverdi, vurderes på hver balansedag og endres hvis nødvendig. Når balanseført verdi på et driftsmiddel er høyere enn gjennvinnbart beløp, skrives verdien ned til gjennvinnbart beløp.

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

ANLEGGSMIDLER HOLDT FOR SALG OG AVVIKLET VIRKSOMHET

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

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

BOLIGPROSJEKTER I EGEN REGI FOR SALG

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

ANLEGG UNDER UTFØRELSE

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

Lånekostnader

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

IMMATERIELLE EIENDELER

Goodwill

Goodwill er forskjellen mellom anskaffelseskost ved kjøp av virksomhet og virkelig verdi av konsernets andel av netto identifiserbare eiendeler i virksomheten på oppkjøpstidspunktet. Goodwill ved oppkjøp av

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

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

Software/programvare

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

Utviklingsprosjekter

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

Verdifall på ikke-finansielle eiendeler

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

FINANSIELLE INSTRUMENTER

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

Finansielle eiendeler er klassifisert i følgende kategorier: til virkelig verdi over resultatet, utlån og fordringer og tilgjengelig for salg. Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet består av eiendeler holdt for handelsformål og inkluderer derivater. Utlån og fordringer består av 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 tatt opp til fast rente knyttet til anskaffelse av investeringseiendommer som regnskapsføres til virkelig verdi. Gjeld klassifisert til virkelig verdi over resultatet vil typisk være gjeld tatt opp for anskaffelse av investeringseiendommer regnskapsført til virkelig verdi.

Kundefordringer og andre finansielle fordringer

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

Kontanter og kontantekvivalenter

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

Finansielle derivater

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

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

Leverandørgjeld og andre ikke rentebærende finansielle forpliktelser

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

Rentebærende gjeld

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

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

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

PENSJONER

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

Den balanseførte forpliktelsen knyttet til ytelsesplaner er nåverdien av de definerte ytelsene på balansedatoen 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 obligasjoner med fortrinnsrett som har forfall tilnærmet likt den relaterte pensjonsforpliktelsen.

Endringer i pensjonsplanens ytelser resultatføres 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 aktuarmessige 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 over utvidet resultat eller direkte mot egenkapitalen. Hvis det er tilfelle, blir skatten også ført over utvidet resultat eller direkte mot egenkapitalen.

Det er ved bruk av gjeldsmetoden beregnet utsatt skatt på alle midlertidige forskjeller mellom skattemessige og konsoliderte regnskapsmessige verdier på eiendeler og gjeld. Dersom utsatt skatt oppstår ved første gangs balanseføring av en gjeld eller eiendel i en transaksjon som ikke er en 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 verdjustering av investeringseiendom med nominell skattesats 28 prosent. For investeringseiendom som er kjøpt gjennom kjøp av aksjer i eiendomsselskaper eller som ikke er anskaffet gjennom en virksomhetssammenslutning, vil grunnlaget for beregning av utsatt skatt ved 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 fremtidige driftstap.

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

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

INNTEKTSFØRING

Driftsinntekter består av husleieinntekt og andre driftsinntekter. Gevinst ved salg av eiendom presenteres som en del av verdiendringen. I leieinntekter resultatføres virkelig verdi av vederlaget som mottas for tjenester innenfor 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 resultatteffekt. Avregning av felleskostnader skjer etter balansedagen.

Leieinntekter inntektsføres over utleieperioden. Om det er avtalt leiefritak eller gitt kompensasjon til leietaker i forbindelse med inngåelse

av leiekontrakt, blir kostnadene eller leietapet fordelt over leieperioden og beregnet netto leie inntektsført med like beløp. Periodisert leietap eller kostnad presenteres under andre fordringer.

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

LEIEAVTALER

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

Leieavtaler knyttet til varige driftsmidler hvor konsernet i hovedsak innehar all risiko og avkastning knyttet til eierskapet, blir klassifisert

som finansielle leieavtaler. Finansielle leieavtaler blir ved leieperiodens begynnelse regnskapsført til det laveste av driftsmiddelets virkelig verdi og minsteleiens nåverdi.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet med basis i den indirekte metoden. Dette innebærer at man i oppstillingen tar utgangspunkt i konsernets resultat før skatt for å kunne presentere kontantstrømmer tilført fra henholdsvis ordinær drift, investeringsvirksomheten og finansieringsvirksomheten. Utbytte betalt til eier og til ikke-kontrollerende interesser er presentert under finansieringsaktiviteter.

UTBYTTE

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

NOTE 3 Viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger

Virkelig verdi på investeringseiendommer

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

Det foretas verddivurderinger av alle eiendommene hvert kvartal av to eksterne verddivurderere. Verdifastsettelse per 31.12.2012 ble innhentet fra Akershus Eiendom AS og DTZ Realkapital Verddivurdering AS. Hovedsakelig benyttes kontantstrømsmetoden i verdsettelsen hvor fremtidig kontantstrøm neddiskonteres over en analyseperiode basert på en vurdert diskonteringsfaktor og tillegges en terminalverdi ved analyseperiodens slutt. Fremtidig kontantstrøm beregnes av kontantstrøm fra inngåtte leiekontrakter samt fremtidig kontantstrøm basert på en forventet markedsleie ved utløpet av kontraktsperioden. Virkelig verdi på investeringseiendommen påvirkes således hovedsakelig av forventet markedsleie, diskonteringsfaktor og inflasjon. Markedsleie for den enkelte eiendom vurderes på basis av eiendommens lokalisering, standard og sammenlignbare kontraktssig-neringer i området. Diskonteringsfaktoren som benyttes i kontantstrømsmodellen for kontraktsperioden baseres i hovedsak på en vurdering av den enkelte leietakers soliditet og klassifisering. Etter utløpet av kontraktsperioden diskonteres kontantstrømmen basert på en diskonteringsfaktor som hensyntar risiko knyttet til utleie og beliggenhet. Vurdering av inflasjon tar utgangspunkt i konsensus fra et utvalg banker og offentlig statistikk.

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

Verddivurdererne foretar sine verddivurderinger basert på den mottatte informasjonen, og gjør sine vurderinger av forventet utvikling i markedsleie, yield, inflasjon og andre relevante parametre. Det foretas vurdering av hver enkelt eiendoms markedsposisjon, av leieinntektene (hvordan 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 kontraktenes gjenværende løpetid med hensyn på risiko, og eventuelle særskilte forhold i kontraktene. Videre vurderes hver enkelt eiendom opp mot nylig omsatte eiendommer i samme segment (beliggenhet, type eiendom, leietakersammensetning etc.).

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

Endringsvariabel	Endring i prosent	Verdiendring (MNOK)*
Inflasjon	+ 1,00 %	249,2
Markedsleie	+ 10,00 %	1 895,8
Diskonteringsatser	+ 0,25 %	-535,0
Exit yield	+ 0,25 %	-381,7

* Beregninger foretatt av DTZ Realkapital Verddivurdering AS i forbindelse med verddivurderingene per 31.12.2012

Virkelig verdi på finansielle forpliktelser

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

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

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

Balanseført verdi av finansielle forpliktelser klassifisert til virkelig verdi over resultatet ville ha økt med NOK 316,1 millioner eller redusert med NOK 336,5 millioner ved et parallelt skift i markedsrenten på henholdsvis +/- ett prosentpoeng.

Pensjoner

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

Konsernet bestemmer egnet diskonteringsrente ved utgangen av hvert år. Det er renten som brukes til å beregne nåverdien av fremtidige estimerte utgående kontantstrømmer som kreves for å gjøre opp pensjonsforpliktelsene. Ved fastsettelse av egnet diskonteringsrente, ser konsernet hen til renten på foretaksobligasjoner av høy kvalitet eller obligasjoner med fortrinnsrett som har forfall tilnærmet likt den relaterte pensjonsforpliktelsen. Per 31.12.2012 er diskonteringsrenten fastsatt basert på obligasjoner med fortrinnsrett. Effekten av å anvende denne renten i stedet for å benytte en diskonteringsrente basert på statsobligasjoner medfører en redusert forpliktelse på omlag NOK 30 millioner.

Hvis en diskonteringsrente som avviker +/-0,5 prosent fra ledelsens estimater benyttes, ville balanseført verdi på pensjonsforpliktelsen blitt NOK 10,0 millioner lavere eller NOK 11,3 millioner høyere.

Se note 18 for ytterligere informasjon om pensjoner og estimater.

Estimatusikkerhet IFRIC 12

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

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

NOTE 4 Finansiell risikostyring

Alle beløp i MNOK

Styringsstruktur, eksponering og rapportering

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

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

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

Konsernet skal sikre en tilfredsstillende operasjonell risikostyring og internkontroll gjennom tydelige ansvarsområder og arbeidsdeling. Rutinene er særlig knyttet til håndtering av finansiell eksponering samt ansvarsdeling mellom de ulike rollene i treasuryavdelingen og avdelingens finanssystemer. Det foreligger en instruks for håndtering av finansiell eksponering, som omfatter sjekkliste knyttet til kontroll av løpende transaksjoner.

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

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

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

Likviditets-/refinansieringsrisiko

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

Selskapet søker å begrense likviditetsrisiko gjennom:

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

Kapitalforvaltning og soliditet

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

Renterisiko

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

Kreditt- og motpartsrisiko

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

Valutarisiko

Selskapet skal ikke påta seg valutarisiko og per 31.12.2012 har konsernet ingen valutaeksponering.

Finansielle covenants

Det foreligger covenants i konsernets banklåneavtaler knyttet til verdjustert egenkapitalandel (VEK), rentedekningsgrad (ICR) og finansieringsgrad eiendommer (LTV). Per 31.12.2012 er konsernet ikke i brudd med covenantskrav.

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

Forfallsoversikt over alle finansielle forpliktelser

31.12.2012	GJENVÆRENDE PERIODE							Over 10 år	Sum
	Under 3 mnd	4-12 mnd	1-2 år	2-4 år	4-6 år	6-8 år	8-10 år		
Rentebærende banklån - hovedstol	-	2 000,0	-	2 795,0	295,0	-	195,0	507,0	5 792,0
Rentebærende banklån - estimerte renter	41,6	125,9	116,8	184,3	50,7	38,4	27,9	47,2	632,8
Obligasjoner - hovedstol	-	-	1 425,0	1 200,0	1 600,0	500,0	-	1 100,0	5 825,0
Obligasjoner - estimerte renter	21,6	209,4	226,8	294,8	191,7	127,9	101,6	406,6	1 580,5
Sertifikatlån - hovedstol	982,0	908,0	-	-	-	-	-	-	1 890,0
Sertifikatlån - estimerte renter	31,6	27,0	-	-	-	-	-	-	58,7
Finansielle instrumenter									
- rentederivater - estimert rente	27,5	178,5	160,9	292,8	197,3	98,3	11,2	-89,7	876,8
Leverandørgjeld	191,4								191,4
Andre finansielle forpliktelser	79,8								79,8
Sum	1 375,4	3 448,9	1 929,5	4 766,9	2 334,7	764,6	335,8	1 971,1	16 926,9

31.12.2011	GJENVÆRENDE PERIODE							Over 10 år	Sum
	Under 3 mnd	4-12 mnd	1-2 år	2-4 år	4-6 år	6-8 år	8-10 år		
Rentebærende banklån - hovedstol	-	-	3 385,0	100,0	1 750,0	-	100,0	519,0	5 854,0
Rentebærende banklån - estimerte renter	54,4	163,1	173,1	173,3	97,7	46,8	44,5	94,5	847,3
Obligasjoner - hovedstol		670,0		1 425,0	500,0	325,0		1 100,0	4 020,0
Obligasjoner - estimerte renter	4,6	181,8	158,9	251,3	184,7	137,7	101,6	457,4	1 478,1
Sertifikatlån - hovedstol	800,0	2 000,0	-	-	-	-	-	-	2 800,0
Sertifikatlån - estimerte renter	26,6	68,3	-	-	-	-	-	-	94,9
Finansielle instrumenter									
- rentederivater-estimert rente	62,0	80,6	138,2	200,7	153,6	89,7	36,0	-23,3	737,5
Leverandørgjeld	204,8	-	-	-	-	-	-	-	204,8
Andre finansielle forpliktelser	45,9	-	-	-	-	-	-	-	45,9
Sum	1 198,2	3 163,9	3 855,2	2 150,2	2 686,0	599,2	282,2	2 147,6	16 082,4

Tabellen baserer seg på udiskonterte kontraktsfestede 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

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

Ubenyttede trekkrettigheter

31.12.2011	LØPETID							Over 10 år	Sum
	Under 3 mnd	4-12 mnd	1-2 år	2-4 år	4-6 år	6-8 år	8-10 år		
Ubenyttede trekkfasiliteter mor	-	1 000,0	-	900,0	1 200,0	1 000,0	-	-	4 100,0
Ubenyttede trekkfasiliteter døtre	-	-	270,0	-	-	-	160,0	-	430,0
Sum ubenyttete trekkfasiliteter	-	1 000,0	270,0	900,0	1 200,0	1 000,0	160,0	-	4 530,0

Konsernet hadde per 31.12.2012 frie likvide midler på NOK 31,7 millioner (NOK 17,1 millioner). Se note 16.

Renterisiko

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

Per 31.12.2012 var vektet gjennomsnittlig durasjon 3,2 (3,4) år. Gjennomsnittlig finansieringsrente er 5,34 (5,28) prosent per 31.12.2012. Denne renten er beregnet på rullerende fire kvartalers basis.

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

Konsernets forfallsstruktur for nominell renteeksponering

Per 31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2018	31.12.2020	31.12.2022	31.12.2022+	Sum
Løpetid	Opptil 1 år	1-2 år	2-4 år	4-6 år	6-8 år	8-10 år	Over 10 år	
Andel	39 %	4 %	15 %	14 %	18 %	5 %	6 %	100 %
Beløp	5 215,0	600,0	2 020,0	1 832,0	2 450,0	650,0	760,0	13 527,0

Per 31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2015	31.12.2017	31.12.2019	31.12.2021	31.12.2021+	Sum
Løpetid	Opptil 1 år	1-2 år	2-4 år	4-6 år	6-8 år	8-10 år	Over 10 år	
Andel	33 %	14 %	11 %	15 %	12 %	9 %	6 %	100 %
Beløp	4 184,0	1 750,0	1 350,0	1 950,0	1 550,0	1 150,0	760,0	12 694,0

Sensitivitetsanalyse markedsrenter

Tabellen nedenfor viser den totale virkningen på konsernets finanskostnader av et parallelt skift i markedsrenter for norske kroner med +/- ett 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.

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

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

31.12.2011	Sum endring i resultat (etter skatt) *	Endring i konsernets rentekostnad (årlig)	Endring virkelig verdi obligasjonslån og derivater (etter skatt)
Markedsrenter øker med 1 prosentpoeng	281,8	-23,7	305,5
Rentebærende lån	89,8	-51,6	141,4
Derivater	192,0	27,9	164,1
Markedsrenter faller med 1 prosentpoeng	-323,5	23,7	-347,2
Rentebærende lån	-107,9	51,6	-159,5
Derivater	-215,6	-27,9	-187,7

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

Nøkkeltall knyttet til konsernets finansielle instrumenter	2012	2011
Nominell verdi av rentederivater på balansedagen**	14 087,0	13 230,0
hvorav		
- Fast til flytende swapper**	3 075,0	3 570,0
- Flytende til flytende swapper	700,0	700,0
- Flytende til fast swapper	8 612,0	7 260,0
- Opsjoner eller opsjonsrelaterte produkter	1 700,0	1 700,0
Intervall faste rentesatser	Fra 2,94 % til 5,950 %	Fra 2,94 % til 6,195 %
Flytende rente basis	NIBOR	NIBOR
Snitt fastrente ekskl. kontrakter med fremtidig start	4,92 %	5,16 %
Snitt fastrente inkl. kontrakter med fremtidig start	4,66 %	5,16 %
Virkelig verdi av derivater på balansedagen (MNOK)	790,8	769,5
Endring i virkelig verdi av banklån gjennom året***	-136,2	40,0
Endring i virkelig verdi av obligasjonslån gjennom året	-98,2	-158,7
Endring i virkelig verdi av rentederivater gjennom året	-21,4	-71,9
Over-/underkurs låneopptrekk	-16,1	-17,4
Sum endring virkelig verdi finansielle instrumenter	-272,0	-208,0

** Inkludert i volum for renteswapper (rentebytteavtaler) er NOK 3 075 millioner (NOK 3 570 millioner) 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 NOK 10 312 millioner (NOK 8 960 millioner). Av dette er NOK 8 612 millioner (NOK 7 260 millioner) rene renteswapper, mens NOK 1 700 millioner (NOK 1 700 millioner) er renteopsjoner eller opsjonsrelaterte produkter. Opsjonsrelaterte produkter er benyttet for enten å legge et tak på deler av konsernets fremtidige rentekostnader eller å redusere løpende rente i porteføljen ved å utstede opsjoner innenfor en begrenset risiko for konsernet. De fleste opsjonsrelaterte avtaler er vanlige renteswapper der banken har en opsjon på å forlenge forfallsdatoen på kontraktene.

*** Marginer på banklån er inkludert i markedsverdberegninger for 2011. De inngåtte rentemarginer på banklån ble vurdert å ligge under det antatte markedsmessige nivå for banklån med tilsvarende løpetid og kredittisiko på balansetidspunktet. Differansen mellom avtalte faste rentemarginer og nivået i markedet er neddiskontert over lånets løpetid. Dette gir lavere markedsverdi av gjelden for 2011. I 2012 ble regnskapsføring knyttet til gjeld med flytende rente justert, hvilket medførte at gjeld med flytende rente nå vurderes til nominell verdi. Endringen medførte en regnskapsmessig økning i forpliktelser på NOK 136,2 millioner.

NOTE 4-2 Opplysning om virkelig verdi

Alle beløp i MNOK

Fra og med 31.12.2012 ble regnskapsføring knyttet til gjeld med flytende rente justert, hvilket medførte at bank- og obligasjonsgjeld med flytende rente nå vurderes til amortisert kost.

I 2011 ble virkelig verdi for bankgjeld 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 tatt opp med fast rente er fastsatt lik ligningskurser (fastsatt av et utvalg utpekt av Norges Fondsmeglerforbund, www.nfmf.no) for både børsnotert og unotert obligasjonsgjeld.

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

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

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

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

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

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

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

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

Finansielle eiendeler målt til virkelig verdi	31.12.2011	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	31.12.2011	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Finansielle forpliktelser målt til virkelig verdi med verdiendring over resultat				
- Derivater	769,5	-	769,5	-
- Banklån	5 717,8	-	-	5 717,8
- Obligasjoner	4 041,2	-	4 041,2	-
- Sertifikater	2 800,0	-	2 800,0	-
- Annet	20,0	-	-	20,0
Sum	13 348,5	-	7 610,7	5 737,8

Opplysning virkelig verdi finansielle eiendeler regnskapsført til amortisert kost

	2012		2011	
	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi
Lån til tilknyttede selskaper	6,7	6,7	14,2	14,2
Finansiell fordring tjenesteutsettingsordninger (IFRIC 12)	1 296,7	1 122,6	1 318,7	1 106,6
Kundefordringer	20,1	20,1	34,5	34,5
Utgående balanse	1 323,5	1 149,5	1 367,4	1 155,4

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

Opplysning virkelig verdi finansielle forpliktelser regnskapsført til amortisert kost

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

NOTE 4-3 Finansposter

Alle beløp i MNOK

	2012	2011
Renteinntekter*	98,2	112,6
Andre finansinntekter	-	2,0
Sum rente- og andre finansinntekter	98,2	114,7
Rentekostnader	688,8	644,0
- herav aktiverte lånekostnader	-43,9	-29,2
Andre finanskostnader**	43,4	91,2
Sum rente- og andre finanskostnader	688,3	706,0
Gjennomsnittlig rentesats aktiverte lånekostnader	5,5 %	5,4 %

* 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.

** Andre finanskostnader for 2011 inkluderer virkningen av nedskrivning av IFRIC 12 fordringens verdi med NOK 87,5 millioner før skatt.

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 ett rapporteringspliktig segment.

NOTE 6 Vesentlige transaksjoner

Det har ikke skjedd vesentlige transaksjoner i 2012 eller 2011.

NOTE 7 Immaterielle eiendeler*Alle beløp i MNOK*

2012	Konsept utvikling	Opsjoner	Andre immaterielle eiendeler*	Sum immaterielle eiendeler
Anskaffelseskost 01.01.2012	-	3,5	40,1	43,6
Tilgang	79,1	-	12,2	91,3
Avgang	-63,6	-	-9,1	-72,7
Anskaffelseskost 31.12.2012	15,5	3,5	43,2	62,2
Akkumulerte av- og nedskrivninger 01.01.2012	-	-	27,1	27,1
Avskrivninger og nedskrivninger	25,4	-	7,8	33,2
Avgang	-25,4	-	-9,1	-34,5
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.2012	-	-	25,9	25,9
Balanseført verdi 31.12.2012	15,5	3,5	17,3	36,3
Forventet økonomisk levetid			5 år	
Avskrivningsplan			Lineær	
2011		Opsjoner	Andre immaterielle eiendeler*	Sum immaterielle eiendeler
Anskaffelseskost 01.01.2011		3,5	30,5	34,0
Tilgang		-	9,6	9,6
Anskaffelseskost 31.12.2011		3,5	40,1	43,6
Akkumulerte av- og nedskrivninger 01.01.2011			21,5	21,5
Avskrivninger		-	5,7	5,7
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.2011		-	27,1	27,1
Balanseført verdi 31.12.2011		3,5	13,0	16,5
Forventet økonomisk levetid			5 år	
Avskrivningsplan			Lineær	

* Andre immaterielle eiendeler relaterer seg til software.

NOTE 8 Investeringseiendommer*Alle beløp i MNOK*

Verdi investeringseiendommer	2012	2011
Inngående balanse 01.01	21 880,4	20 024,1
Resultatført netto endring i virkelig verdi	129,0	629,2
Verdiendring investeringseiendom	129,0	629,2
Øvrige bevegelser		
Tilgang ved kjøp	412,8	127,4
Tilgang ved påkostninger	984,0	1 110,1
Aktiverte lånekostnader	43,9	29,2
Avgang ved salg	-420,7	-39,6
Omklassifisert til boliger for salg	-92,8	-
Utgående balanse 31.12	22 936,7	21 880,4
Hvorav investeringseiendom holdt for salg	734,2	36,5
Investeringseiendommer	22 202,5	21 843,9

Investeringseiendom holdt for salg består av 7 (2) investeringseiendommer der salgsprosess per balansedagen er påbegynt, men ikke avsluttet. Forutsatt akseptable bud, forventes eiendommene solgt innen 12 måneder. I 2012 har konsernet identifisert syv nye investeringseiendommer holdt for salg.

For informasjon vedrørende vurdering og virkelig verdi beregning av investeringseiendom, se note 3 "Viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger".

NOTE 9 Boliger for salg

Det er i 2012 igangsatt prosjektering og bygging av boliger i egenregi for salg. Inntil boligene er ferdigstilt og overlevert kjøper, behandles de som omløpsmidler. Total balanseført verdi per 31.12.2012 er NOK 120,2 millioner.

NOTE 10 Andre varige driftsmidler*Alle beløp i MNOK*

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

2011	Eierbenyttet eiendom	Andre driftsmidler	Sum andre varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2011	7,5	69,2	76,7
Tilgang	-	14,2	14,2
Avgang	-	-22,6	-22,6
Anskaffelseskost 31.12.2011	7,5	60,7	68,2
Akkumulerte av- og nedskrivninger 01.01.2011	1,3	29,0	30,3
Avskrivninger	0,2	6,3	6,6
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.2011	1,5	35,3	36,8
Balanseført verdi 31.12.2011	6,0	25,4	31,4
Forventet økonomisk levetid	20-50 år	1-5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

NOTE 11 Datterselskaper

Datterselskap	Anskaffelses-tidspunkt	Forretnings-kontor	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 %
Kjørboiparken AS	21.12.2005	Oslo	100 %
Brattørkaia AS*	31.01.2006	Oslo	100 %
Ribekk AS	02.10.2006	Oslo	100 %
Bispen AS	24.10.2007	Oslo	100 %
Pilestredet 28 AS	07.05.2008	Oslo	100 %
Hagegata 24 AS	01.10.2008	Oslo	100 %
Hagegata 23 AS	29.03.2010	Oslo	100 %
Holtermanns veg 1-13 AS	24.09.2010	Oslo	100 %
Karoline Kristiansen vei 2 AS	15.02.2011	Oslo	100 %
Youngskvartalet AS	30.03.2011	Oslo	100 %
Brødrene Sundt Verktøimaskinfabrik AS	01.10.2011	Oslo	100 %
Tullinkvartalet AS	21.11.2011	Oslo	100 %
Universitetsgaten 7 AS	01.04.2012	Oslo	100 %
Greenfield Datacenter AS	10.04.2012	Oslo	100 %
Wexelsplass Garasje AS	11.06.2012	Oslo	100 %
Kristian Augustsgate 19 AS	04.05.2012	Oslo	100 %
Papirbredden Eiendom AS	10.01.2005	Oslo	60 %

Aksjer i datterselskap eid gjennom datterselskap	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett
Papirbredden Eiendom AS			
Grønland 51 AS	04.02.2005	Drammen	100 %
Grønland 56 AS	12.01.2011	Drammen	100 %
Grønland 58 AS	12.01.2011	Drammen	100 %
Grønland 60 AS	12.01.2011	Drammen	100 %
Kreftingsgate 33 AS	30.12.2010	Drammen	100 %
Brattørkaia AS			
Brattørkaia 14 AS	31.01.2006	Trondheim	100 %
Brattørkaia 15AB-16 AS	31.01.2006	Trondheim	100 %
Brattørkaia 17A AS	31.01.2006	Trondheim	100 %
Brattørkaia 17B AS	31.01.2006	Trondheim	100 %
Brattørkaia Energi AS	03.02.2012	Trondheim	100 %
Ribekk AS			
Ringstabekk AS	30.06.2006	Oslo	100 %

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

NOTE 12 Tilknyttede selskaper

Alle beløp i MNOK

Investering i tilknyttede selskaper regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

31.12.2012	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Balanseført verdi	Andel av resultat	Herav verdiendring IFRS *
Tilknyttede selskaper						
Ullandhaug Energi AS	07.07.2009	Stavanger	44,00 %	6,6	0,5	-
Tverrforbindelsen AS	24.04.2009	Trondheim	33,33 %	0,2	-0,1	-
Greenfield Property AS**	26.09.2011	Oslo	33,00 %	-	-12,6	-
Youngstorget Parkeringshus AS	16.11.2005	Oslo	21,26 %	-	-0,1	-
Sum tilknyttede selskaper				6,7	-12,3	-

31.12.2011	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Balanseført verdi	Andel av resultat	Herav verdiendring IFRS *
Tilknyttede selskaper						
Ullandhaug Energi AS	07.07.2009	Stavanger	44,00 %	6,1	0,6	-
Kunnskapsbyen Eiendom AS	31.12.2004	Oslo	33,75 %	5,7	-2,8	-1,6
Tverrforbindelsen AS	24.04.2009	Trondheim	33,33 %	0,3	-	-
Youngstorget Parkeringshus AS	16.11.2005	Oslo	21,26 %	0,1	-	-
Sum tilknyttede selskaper				12,2	-2,2	-1,6

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

** Entra Eiendom AS solgte seg ned i Greenfield Property AS, hvor Lefdal Gruve Drift AS kjøpte 67 prosent av selskapet.

Bevegelse balanseført verdi tilknyttede selskaper

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

Aggregert finansiell informasjon om tilknyttede selskaper

(Tall angitt i Entra Eiendoms eierandel).

	2012	2011
Driftsinntekter	3,7	8,7
Resultat etter skatt	-12,3	-2,2
Totalresultat	-12,3	-2,2
Sum eiendeler	28,8	94,4
Egenkapital	6,7	12,2
Sum gjeld	22,0	82,2

NOTE 13 Felleskontrollert virksomhet

Alle beløp i MNOK

Investering i felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

31.12.2012	Anskaffelses-tidspunkt	Forretnings-kontor	Eierandel/stemmerett	Balanseført verdi	Andel av resultat	Herav verdiendring IFRS *
Felleskontrollert virksomhet						
Sørlandet Kunnskapspark Eiendom AS	04.07.2005	Kristiansand	51,00 %	4,3	-5,7	-7,4
UP Entra AS	31.12.2003	Hamar	50,00 %	113,1	-11,6	-14,5
Entra OPF Utvikling AS	21.04.2012	Oslo	50,00 %	403,3	15,8	-0,3
Oslo S Utvikling AS	01.07.2004	Oslo	33,33 %	572,8	522,6	-11,4
Sum felleskontrollert virksomhet				1 093,5	521,1	-33,6

31.12.2011	Anskaffelses-tidspunkt	Forretnings-kontor	Eierandel/stemmerett	Balanseført verdi	Andel av resultat	Herav verdiendring IFRS *
Felleskontrollert virksomhet						
Sørlandet Kunnskapspark Eiendom AS**	04.07.2005	Kristiansand	51,00 %	10,0	-0,3	0,2
UP Entra AS	31.12.2003	Hamar	50,00 %	107,3	1,8	-1,9
Oslo S Utvikling AS	01.07.2004	Oslo	33,33 %	372,5	-27,8	-3,0
Sum felleskontrollert virksomhet				489,8	-26,2	-4,6

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

** Sørlandet Kunnskapspark Eiendom AS ble i 2011, etter en ny tolkning av aksjonæravtalen, omklassifisert fra datterselskap til felleskontrollert virksomhet. I henhold til aksjonæravtalen kreves det for strategiske og operasjonelle beslutninger enstemmighet blant aksjonærene. Videre kreves det likevekt i styret og rullering mellom eierne av rollen som styreleder.

Bevegelse balanseført verdi felleskontrollert virksomhet

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

Aggregert finansiell informasjon om felleskontrollert virksomhet

(Tall angitt i Entra Eiendoms eierandel).

	2012	2011
Driftsinntekter	1 670,2	76,9
Resultat etter skatt	532,4	-14,3
Totalresultat	532,4	-14,3
Sum eiendeler	1 898,9	1 779,8
Egenkapital	1 031,5	419,7
Sum gjeld	867,4	1 360,1

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

Det har ikke vært noen endringer i eierandel eller stemmerettigheter i denne felleskontrollerte virksomheten i 2012.

Konsernet har mottatt NOK 291,6 millioner (NOK 95,3 millioner) i utbytte fra OSU i 2012. I tillegg har konsernet mottatt tilbakebetaling av innbetalt kapital NOK 30,7 millioner etter nedsettelse av overkursfondet i OSU i 2012.

Sammendrag av viktige regnskapsposter i konsernregnskapet til Oslo S Utvikling AS etter IFRS justeringer for 2012 og 2011 (100 %)

	2012	2011
Balanse:		
Omløpsmidler	2 761,9	3 727,6
herav kontanter og kontantekvivalenter	32,0	75,4
Anleggsmidler	227,1	185,7
Kortsiktig gjeld	434,0	400,0
herav kortsiktige finansielle forpliktelses utover leverandørgjeld og avsetninger	325,8	216,5
Langsiktig gjeld	1 020,7	2 614,0
herav langsiktige finansielle forpliktelses utover leverandørgjeld og avsetninger	1 020,7	2 614,0
Resultat:		
Driftsinntekter	3 720,4	127,6
Driftskostnader	-2 094,2	-80,4
herav av- og nedskrivninger	-0,8	-0,7
Netto finansposter	-88,0	-163,5
herav renteinntekter	2,6	3,4
herav rentekostnader	-36,2	-21,3
Resultat før skatt	1 538,1	-116,2
Skattekostnad	63,8	54,7
Resultat etter skatt	1 601,9	-61,5
Totalresultat	1 601,9	-61,5

Avstemming av balanseført verdi

	Eierandel	2012	2011
Netto eiendeler	100 %	1 534,4	899,3
Konsernets eierandel i selskapet	33,33 %	511,4	299,7
Merverdi	33,33 %	61,4	72,7
Balanseført verdi av konsernets eierandel	33,33 %	572,8	372,5

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

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

Per 31.12.2012, skal OSU utvikle cirka 300 000 kvadratmeter, hvilket utgjør omlag 1/3 av totalt utbyggingsareal i Bjørvika. Nedenfor omtales de vesentligste prosjektene i OSU.

Avsluttet prosjekt i 2012 og 2011

Visma-bygget ble solgt i februar 2006 (forwardkontrakt) og ble ferdigstilt i 2011, til brutto salgspris NOK 920 millioner (eiendomsverdi). Salgsgevinst, hensyntatt selgers fremtidige forpliktelser, ble bokført i 2011.

Kontordelen i to av DNB-byggene ble ferdigstilt og overlevert både leietaker og kjøper i 2012. Salgsgevinst hensyntatt selgers fremtidige forpliktelser, ble bokført i 2012.

Pågående anleggskontrakter

Deloitte-Huset (prosjektert til cirka 16 000 kvadratmeter) er per 31.12.2012 utleid med cirka 90 prosent, hvor Deloitte har leid hele kontordelen. Per 31.12.2012 er det inngått innkjøpskontrakter på cirka 90 prosent av prosjektet. I begynnelsen av 2013 avsluttes fasadearbeidene på bygget. Ferdigstillelse er planlagt ultimo 2013.

Av DNB-byggene ble to av disse ferdigstilt i 2012. Det tredje bygget, hvor hele kontordelen er leid ut til DNB, ferdigstilles ultimo 2013. Det er inngått avtale om salg av kontordelen i bygget, med overlevering ved ferdigstillelse.

Barcode Basement AS, datterselskap til OSU, er et eget aksjeselskap som eier, utvikler og bygger alt areal under bakken i Barcode-området (bruttovolum cirka 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. Ved utgangen av 2012 er arealene fra vest (under PwC-bygget), til og med under DNB-byggene ferdigstilt og for det meste utleid. Resterende arealer ferdigstilles i løpet av perioden 2013-2015.

Infrastrukturprosjekter

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

Kontraktsforpliktelser

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

Kontraktsforpliktelser	2012	2011
Varige driftsmidler	269	1 492
Sum inngåtte kontraktsforpliktelser	269	1 492

NOTE 14 Andre langsiktige fordringer*Alle beløp i MNOK*

	2012	2011
Finansiell fordring tjenesteutsetningsordning (IFRIC 12)	1 122,6	1 106,6
Øvrige poster	6,8	0,8
Sum andre langsiktige fordringer	1 129,5	1 107,5

NOTE 15 Kortsiktige fordringer*Alle beløp i MNOK*

	2012	2011
Kundefordringer	23,0	40,7
Avsetning til tap på kundefordringer	-2,9	-6,2
Netto kundefordringer	20,1	34,5
Andre kortsiktige fordringer	49,9	105,6
Sum kortsiktige fordringer	70,0	140,1

Per 31.12.2012 var kundefordringer på NOK 20,1 millioner (NOK 24,9 millioner) over forfall. Det er avsatt for tap på NOK 2,9 millioner (NOK 6,2 millioner) på forfalte kundefordringer. Kundefordringene relaterer seg til forskjellige kunder som erfaringsvis ikke har hatt problemer med mislighold. Aldersfordelingen av disse kundefordringene er som følger:

Kundefordringer	2012	2011
Opptil 3 måneder	3,5	7,7
Over 3 måneder	16,6	17,3
Sum forfalt	20,1	24,9

Andre kortsiktige fordringer	2012	2011
Felleskostnader til fordeling på leietakere	4,6	-
Forskuddsbetalinger og periodiseringer	31,1	51,5
Til gode merverdiavgift	-	10,3
Opptjente renter	2,6	22,6
Andre kortsiktige fordringer	11,6	21,2
Sum andre kortsiktige fordringer	49,9	105,6

NOTE 16 Bankinnskudd*Alle beløp i MNOK*

	2012	2011
Bankinnskudd	31,7	17,1
Bundet bankinnskudd	33,1	31,2
Sum bankinnskudd	64,8	48,3

Bundne bankinnskudd knytter seg til skattetrekkkonto og garantistillelse for lån.

NOTE 17 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Innskutt egenkapital er på NOK 1 414,2 millioner og består av NOK 142,2 millioner i aksjekapital og NOK 1 272 millioner i overkursfond. Det har ikke vært egenkapitaltransaksjoner mot aksjonærene i morselskapet i 2012.

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 via Entra Holding AS.

Det foretas ikke avsetning for utbytte i konsernets regnskaper før generalforsamling er avholdt og utbytte er besluttet. I 2012 utbetalte Entra Eiendom AS vedtatt utbytte for 2011 på NOK 137 millioner (NOK 963,50 per ordinære aksje).

NOTE 18 Pensjonsforpliktelser*Alle beløp i MNOK*

Konsernet har pensjonsordninger som omfatter i alt 166 (153) aktive og 48 (43) pensjonister. Ordningene gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra Folketrygden. Forpliktelsene er dekket gjennom Statens Pensjonskasse.

I tillegg har konsernet en avtalefestet førtidspensjonsordning (AFP). Per 31.12.2012 har 11 (11) tidligere ansatte valgt å benytte seg av AFP.

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

Entra Eiendom AS er omfattet av førtidspensjonsordning (AFP) fra fylte 62 år. Den ansatte kan gå av med hel eller delvis avtalefestet pensjon. Kravet for delvis AFP er at den gjenværende stillingen er minst 60 prosent av full stilling. I perioden fra 62 til 65 år beregnes pensjonen etter Folketrygdens bestemmelser. Fra fylte 65 år beregnes pensjonen etter enten Folketrygdens regler eller SPKs regler avhengig av hva som er gunstigst for medlemmet. Netto pensjonsforpliktelser knyttet til AFP per 31.12.2012 var NOK 7,0 millioner (NOK 17,8 millioner) og inngår i total pensjonsforpliktelse i tabellen under.

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

Tidligere administrerende direktør, Kyrre Olaf Johansen, hadde en individuell pensjonsordning med krav til minimum opptjeningsstid. Ved fratreden i april 2012 var ikke krav til opptjeningsstid oppnådd, og selskapets forpliktelse på NOK 8,1 millioner kommer derfor ikke til utbetaling. Selskapets forpliktelse opphørte derfor fra samme tidspunkt.

Balansført forpliktelse er fastsatt som følger	2012	2011
Nåverdi av opptjent pensjonsforpliktelse for ytelsesplaner i fondsbaserte ordninger	148,3	176,3
Virkelig verdi på pensjonsmidler	-97,8	-85,8
Ikke resultatførte kostnader knyttet til tidligere perioders pensjonsopptjening	31,0	-17,3
Påløpt arbeidsgiveravgift	6,1	11,6
Netto pensjonsforpliktelse i balansen per 31.12	87,5	84,9

Endringene i den ytelsesbaserte pensjonsforpliktelsen i løpet av året	2012	2011
Pensjonsforpliktelse per 01.01	176,3	134,8
Nåverdien av årets pensjonsopptjening	19,2	20,3
Rentekostnad	4,3	4,7
Aktuarielle tap/(gevinster)	-47,2	20,8
Utbetalte ytelser	-4,4	-4,3
Pensjonsforpliktelse per 31.12	148,3	176,3

Endring i pensjonsmidlenes virkelige verdi	2012	2011
Pensjonsmidler per 01.01	85,8	74,4
Forventet avkastning på pensjonsmidler	3,8	4,4
Aktuarielle (gevinster)/tap	-4,9	-2,8
Bidrag fra arbeidsgiver	17,5	14,1
Utbetalte ytelser	-4,4	-4,3
Pensjonsmidler per 31.12	97,8	85,8

Den samlede kostnaden innregnet i resultatet	2012	2011
Kostnad ved inneværende periodes pensjonsopptjening	19,2	20,3
Rentekostnad	4,3	4,7
Forventet avkastning på pensjonsmidler	-3,8	-4,4
Resultatført estimatavvik mv	-	-
Administrasjonskostnad	0,3	0,3
Arbeidsgiveravgift	2,9	2,5
Sum	23,0	23,3
2 prosent arbeidstakerandel av pensjonspremie	-1,9	-1,8
Kostnader knyttet til egen innskuddspensjonsordning for ansatte i datterselskaper	-	0,1
Sum kostnader, inkludert i lønnskostnader	21,1	21,6

Den faktiske avkastningen på pensjonsmidlene var NOK -1,1 millioner (NOK 1,6 millioner).

Følgende økonomiske forutsetninger er lagt til grunn	2012	2011
Diskonteringsrente	3,90 %	2,60 %
Forventet avkastning på pensjonsmidler	4,00 %	4,10 %
Årlig lønnsvekst	3,50 %	3,50 %
Årlig G-regulering	3,25 %	3,25 %
Årlig regulering av pensjoner	2,50 %	2,50 %
Dødelighet	K2005	K2005
Uføre	200 % * K63	200 % K1963
Uttakstilbøyelighet AFP	20 %	40 %

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

Prosentvis fordeling av pensjonsmidlene basert på investeringskategorier per 31.12.

	2012	2011
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	2012	2011	2010	2009	2008
Brutto ytelsesbasert pensjonsforpliktelse	148,3	176,3	134,8	133,4	121,4
Virkelig verdi pensjonsmidler 31.12	-97,8	-85,8	-74,4	-66,5	-59,8
Netto ytelsesbaserte pensjonsforpliktelser	50,4	90,5	60,4	66,9	61,6

Sensitivitetsanalyse knyttet til forutsetningene lagt til grunn i pensjonsberegningen

		Virkning på forpliktelsen	Virkning i prosent
Diskonteringsrente			
Reduksjon 0,5 prosentpoeng	3,40 %	11,3	8,0 %
Diskonteringsrente per 31.12.2012	3,90 %	-	-
Økning 0,5 prosentpoeng	4,40 %	-10,0	-7,1 %
Lønnsvekst			
Reduksjon 0,5 prosentpoeng	3,00 %	-5,7	-4,0 %
Forventet lønnsvekst per 31.12.2012	3,50 %	-	-
Økning 0,5 prosentpoeng	4,00 %	5,5	3,9 %

Forventet innbetaling til ytelsesplanen for perioden 01.01.2013 til 31.12.2013 er NOK 20,0 millioner.

NOTE 19 Øvrig gjeld og forpliktelser

Alle beløp i MNOK

	2012	2011
Forskuddsbetaling fra kunder	101,0	-
Avsetninger for langsiktige forpliktelser	25,5	34,6
Øvrig langsiktig gjeld	-	29,2
Sum øvrig gjeld og forpliktelser	126,5	63,8

Bevegelse i avsetning langsiktige forpliktelse

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

2011	Avsetning innleie-/tapskontrakter	Vedlikeholdsavsetning (IFRIC 12)	Andre avsetninger	Total
Bevegelse i avsetninger forpliktelse				
Inngående balanse 01.01.2011	22,7	23,4	0,4	46,4
Ytterligere avsetninger i perioden	0,9	5,4	-	6,2
Benyttede avsetninger i perioden	-	-	-0,1	-0,1
Tilbakeførte ubenyttede avsetninger i perioden	-8,8	-9,9	-	-18,8
Diskonteringsseffekt av avsetningene	0,9	-	-	0,9
Utgående balanse 31.12.2011	15,6	18,8	0,3	34,6

Nærmere om avsetning for innleieforhold

Per 31.12.2012 har Entra Eiendom avsatt for innleieforhold i Akersgata 55 og Dronningensgate 10-14 i Oslo. Disse innleieforpliktelsene er per 31.12.2012 kortsiktige og er inkludert i note 22.

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 20 Rentebærende gjeld og påløpte renter

Alle beløp i MNOK

Langsiktig rentebærende gjeld	Nominell verdi 2012	Markedsverdi 2012	Balanseført verdi 2012	Nominell verdi 2011	Markedsverdi 2011	Balanseført verdi 2011
Banklån	3 792,0	3 684,3	3 792,0	5 854,0	5 717,8	5 717,8
Obligasjonslån	5 825,0	5 936,2	5 944,5	3 350,0	3 368,5	3 368,5
Sum langsiktig rentebærende gjeld		9 620,5	9 736,5		9 086,3	9 086,3

Kortsiktig rentebærende gjeld	Nominell verdi 2012	Markedsverdi 2012	Balanseført verdi 2012	Nominell verdi 2011	Markedsverdi 2011	Balanseført verdi 2011
Banklån	2 000,0	1 992,9	2 000,0	-	-	-
Obligasjonslån	-	-	-	670,0	672,7	672,7
Sertifikatlån	1 890,0	1 890,0	1 890,0	2 800,0	2 800,0	2 800,0
Annen gjeld	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0
Sum kortsiktig rentebærende gjeld		3 902,9	3 910,0		3 492,7	3 492,7

Konsernets gjennomsnittlige lånemargin på samtlige løpende lån per 31.12.2012 er 0,86 (0,50) prosent.

Konsernets obligasjons- og sertifikatlån løper til følgende betingelser

Konsernets obligasjonslån per 31.12.2012							Netto utestående*
ISIN	Låneramme	Kupongrente	Løpetid	Emittert*	Kjøpt tilbake*		
NO0010552458	1 500,0	4,95 %	25.11.2014	975,0	-		975,0
NO0010552441	1 500,0	3M Nibor+0,80 %	25.11.2014	450,0	-		450,0
NO0010662869	1 500,0	3M Nibor+1,22 %	09.11.2015	1 200,0	-		1 200,0
NO0010592363	1 500,0	4,70 %	06.12.2017	500,0	-		500,0
NO0010641806	1 500,0	3M Nibor+1,25 %	10.04.2017	1 100,0	-		1 100,0
NO0010552466	1 500,0	5,55 %	25.11.2019	500,0	-		500,0
NO0010282031	1 100,0	4,62 %	29.05.2030	1 100,0	-		1 100,0
							5 825,0

Konsernets sertifikatlån per 31.12.2012							Netto utestående*
ISIN	Låneramme	Kupongrente	Løpetid	Emittert*	Kjøpt tilbake*		
NO0010637473	400,0	3,40 %	10.01.2013	400	23,0		377,0
NO0010638232	400,0	3,35 %	11.02.2013	400	135,0		265,0
NO0010642093	400,0	3,05 %	11.03.2013	400	60,0		340,0
NO0010649627	400,0	3,20 %	10.04.2013	400	-		400,0
NO0010656424	400,0	2,93 %	10.05.2013	400	222,0		178,0
NO0010656416	400,0	2,93 %	10.07.2013	300	170,0		130,0
NO0010659683	400,0	2,68 %	12.08.2013	200	-		200,0
							1 890,0

* nominelle verdier

Konsernets obligasjonslån per 31.12.2011

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 per 31.12.2011

ISIN	Låneramme	Kupongrente	Løpetid	Emittert*	Kjøpt tilbake*	Netto utestående*
NO0010607195	400,0	3,26 %	10.02.2012	400,0	-	400,0
NO0010604895	400,0	3,30 %	09.03.2012	400,0	-	400,0
NO0010607229	400,0	3,35 %	10.04.2012	400,0	-	400,0
NO0010614266	400,0	3,41 %	10.05.2012	400,0	-	400,0
NO0010623325	400,0	3,66 %	08.06.2012	400,0	-	400,0
NO0010626799	400,0	3,35 %	10.08.2012	400,0	-	400,0
NO0010628779	400,0	3,35 %	10.09.2012	400,0	-	400,0
						2 800,0

* nominelle verdier

Pantstillelser

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

For prosjekter/eiendommer med særskilte egenskaper kan det etableres separat finansiering som innebærer pantsettelse. Per 31.12.2012 er et langsiktig obligasjonslån på NOK 1 100 millioner 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.

	2012	2011
Balanseført verdi av gjeld sikret ved pant	2 675,6	2 290,7
Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Bygninger og tomter	3 482,3	3 074,6

NOTE 21 Leverandørgjeld og øvrig gjeld

Alle beløp i MNOK

	2012	2011
Leverandørgjeld	191,4	204,8
Skyldig feriepenger	13,5	11,8
Skyldig offentlige avgifter	20,2	9,5
Felleskostnader bygg, gjeld til leietakere	37,1	20,4
Påløpte renter	107,8	123,8
Øvrig gjeld	9,0	4,2
Sum leverandørgjeld og øvrig gjeld	378,9	374,4

NOTE 22 Forskuddsbetalinger og forpliktelser

Alle beløp i MNOK

	2012	2011
Forskuddsbetaling fra kunder	54,8	105,8
Avsetninger kortsiktige forpliktelser	25,2	19,1
Sum forskuddsbetalinger og forpliktelser	80,1	124,9

Bevegelse i avsetning kortsiktige forpliktelser

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

2011	Avsetning lønn og honorarer	Annet	Total
Bevegelser i avsetninger forpliktelser			
Inngående balanse 01.01.2011	11,3	13,6	24,9
Ytterligere avsetninger i perioden	22,7	-	22,7
Benyttede avsetninger i perioden	-14,9	-13,6	-28,5
Tilbakeførte ubenyttede avsetninger i perioden	-	-	-
Utgående balanse 31.12.2011	19,1	-	19,1

NOTE 23 Leiekontrakter*Alle beløp i MNOK*

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

Konsernets fremtidig akkumulert leie fra ikke-oppsigelige operasjonelle leieavtaler per 31.12.

	2012	2011
≤ 1 år	1 557,0	1 540,9
1 år ← 5 år	5 128,9	5 083,6
≥ 5 år	8 081,8	8 628,1
Sum**	14 767,7	15 252,6

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

Gjenværende løpetid	2012			2011		
	Antall kontrakter	Kontraksleie	Kontraksleie i prosent	Antall kontrakter	Kontraksleie	Kontraksleie i prosent
≤ 1 år	104	104,9	7 %	92	90,3	6 %
1 år ← 5 år	236	366,4	24 %	240	422,8	27 %
5 år ← 10 år	110	525,4	33 %	102	475,8	31 %
≥ 10 år	49	560,3	36 %	67	552,0	36 %
Sum**	499	1 557,0	100 %	501	1 540,9	100 %

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

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

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

Øvrige egenskaper i konsernets kontraktportefølje

	31.12.2012	31.12.2011
Ledighetsgrad forvaltningsportefølje*	4,2 %	3,7 %
Andel offentlige leietakere	79,0 %	80,0 %
Vektet gjenværende kontraktstid	9,5 år	9,9 år

* Den økonomiske ledighetsgraden i 2012 og 2011 er rapportert i henhold til EPRA standarder.

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

NOTE 24 Andre driftsinntekter*Alle beløp i MNOK*

	2012	2011
Salg av vedlikeholdstjenester leietakere	10,4	11,4
Administrasjonspåslag	8,8	8,4
Salg av tjenester*	-	1,9
Inntektsføring tjenesteutsetningsordning (IFRIC 12)	7,1	8,6
Andre driftsinntekter	6,1	2,9
Sum andre driftsinntekter	32,4	33,1

* Salg av tjenester vedrører eiendomsutvikling og prosjektledelse i Optimo Prosjekt AS. Selskapet inngikk i konsernet frem til 25.05.2011.

NOTE 25 Personalkostnader*Alle beløp i MNOK*

Personalkostnader	2012	2011
Lønn, resultatlønn og andre oppgavepliktige ytelser*	128,7	120,9
Arbeidsgiveravgift	18,8	16,2
Pensjonskostnader	21,1	21,6
Andre personalkostnader	9,3	9,5
Sum personalkostnader	177,9	168,2
Herav aktivert på prosjekter under utvikling	-15,7	-7,5
Herav felleskostnader til fordeling på leietakere	-39,4	-41,6
Herav relatert til løpende drift av eiendommer	-13,8	-6,2
Sum lønns- og personalkostnader	109,1	112,9

Antall ansatte/årsverk	2012	2011
Antall ansatte per 31.12.	163	155
Antall årsverk per 31.12.	161	152
Gjennomsnittlig antall ansatte	159	160

* Lønn, resultatlønn og andre oppgavepliktige ytelser inkluderer avsatt, ikke utbetalt resultatlønn for alle ansatte for 2012 på NOK 13,8 millioner (NOK 15,3 millioner).

ERKLÆRING OM LØNN OG ANNEN GODTGJØRELSE TIL LEDENDE ANSATTE:

Styrets erklæring om lønn og annen godtgjørelse til ledende ansatte legges fram for generalforsamlingen. Erklæringen har følgende inndeling:

- Overordnede retningslinjer for godtgjørelse til ledende ansatte
- Styrets oppfølging av lønn til ledende ansatte
- Redegjørelse for godtgjørelse til ledende ansatte
- Fastsettelse av godtgjørelse i 2013
- Oversikt over samlet godtgjørelse til ledende ansatte i 2012

Overordnede retningslinjer for godtgjørelse til ledende ansatte

Staten har fastsatt retningslinjer for ansettelsesvilkår for ledere i statlige foretak og bedrifter, jfr. Meld. St. 13 (2010-2011), vedlegg 1.

Retningslinjene er utgangspunktet for styrets lønnspolitikk i Entra Eiendom, og gir veiledning ved ansettelsesprosesser og ved årlig lønnsvurdering til konsernets ledergruppe og administrerende direktør.

Godtgjørelse til ledende ansatte er basert på konsernets generelle HR-strategi og lønnspolitikk. Entra Eiendom har ambisjon om å være en attraktiv arbeidsgiver som tiltrekker seg de beste og som evner å beholde og utvikle profesjonelle medarbeidere. Entra har i den forbindelse behov for å benytte lønsmessige virkemidler, herunder konkurransedyktig lønn, for å sikre at selskapet kan rekruttere og beholde særlig attraktiv kompetanse. Styret er imidlertid opptatt av moderasjon i lønnsutviklingen for selskapets ledende ansatte. I retningslinjene for avlønning vektlegges det at total godtgjørelse skal være konkurransedyktig sammenlignet med tilsvarende selskaper i Norge, men ikke lønnsledende. Hovedelementet i kompensasjonspakken skal være fast grunnlønn og total godtgjørelse skal vurderes samlet. I den grad resultatlønnsordning benyttes, skal målene som inngår være objektive, målbare og definerbare, og det skal være en klar sammenheng mellom virksomhetens mål og de målene som ligger til grunn i resultatlønnsordningen.

Styrets oppfølging av lønn til ledende ansatte

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

Redegjørelse for godtgjørelse til ledende ansatte

Grunnlønnen er hovedelementet i avlønningen til konsernets ledende ansatte og administrerende direktør. Til og med 2012 hadde administrerende direktør en resultatlønsordning begrenset oppad til 50 prosent av årslønn i tillegg til grunnlønn. Fra 2013 har administrerende direktør ingen resultatlønsordning. For andre deltagere i konsernledelsen, kan resultatlønnen maksimalt utgjøre 25 prosent av årslønn. For konsernledelsen baserer resultatlønnen i 2012 seg på fastsatte mål på selskaps- og virksomhetsnivå, samt forhåndsdefinerte personlige mål. Eksempler på mål knyttet til resultatlønsordningen er egenkapitalavkastning, eierkostnader, oppnådd nivå på leiepris, utleiegrad, kundetilfredshet og energiforbruk. Resultatlønsordningen gjelder til styret eventuelt beslutter endringer i denne. Konsernledelsen, med unntak av administrerende direktør, har en ytelsespensjon med en begrensning på 12G, på lik linje med øvrige ansatte. Med unntak av administrerende direktør har ingen i konsernledelsen etterlønsordning som del av ansettelsesavtalen.

Det er ingen opsjons- eller aksjeordninger til ledende ansatte.

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

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

Det er i 2012 utbetalt lønn og etterlønn til tidligere administrerende direktør Kyrre Olaf Johansen, som fratrådte sin stilling medio april 2012. Tidligere administrerende direktør hadde en oppsigelsestid på seks måneder, og mottar i denne perioden ordinær pensjonsgivende lønnsutbetaling og andre ytelser. Kyrre Olaf Johansen mottar i tillegg etterlønn i 12 måneder med visse begrensninger. Kyrre Olaf Johansen mottar ingen resultatlønn for 2012.

Tidligere direktør for kommunikasjon og samfunnsansvar Ingrid Schiefloe fratrådte stillingen i Entra per 30.06.2012. Det ble inngått avtale om utbetaling av etterlønn i syv måneder med visse begrensninger. Etterlønnen er basert på tilsvarende lønn som på tidspunkt for fratreden. Ingrid Schiefloe mottar ingen resultatlønn for 2012.

Rune Olsø var konstituert administrerende direktør i seks måneder i 2012 og administrerende direktør i en kort periode, før han fratrådte stillingen 17.10.2012. Rune Olsø mottar ordinær pensjonsgivende lønn og andre ytelser i oppsigelsestiden på seks måneder basert på en årslønn på NOK 2,85 millioner. I tillegg får han utbetalt tre måneders etterlønn basert på nevnte årslønn. Rune Olsø mottar ingen resultatlønn for 2012.

Fastsettelse av godtgjørelse i 2013

Ny administrerende direktør i Entra, Klaus-Anders Nysteen, tiltrådte i januar 2013. Nysteen har i 2013 en fastlønn på NOK 2,85 millioner, og har en individuell pensjonsavtale med innskuddspensjon på 30 prosent av fastlønn over 12G, som er i henhold til statens retningslinjer for lederlønn. Administrerende direktør er ikke innlemmet i selskapets resultatlønsordning. Administrerende direktør har rett til seks måneders etterlønn basert på grunnlønnen for det tilfellet at styret tar initiativ til opphør av ansettelsesforholdet. Styret har vært opptatt av moderasjon ved fastsettelse av vilkår for ny administrerende direktør.

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

Styret vil i hovedsak legge til grunn tilsvarende retningslinjer for godtgjørelse til konsernledelsen i 2013 som i 2012. Målene for resultatlønsordningen for konsernets ledende ansatte utvides til å inkludere alle selskapsmål i henhold til styregodkjent målekort for 2013. I tillegg fastsettes det individuelle mål. Styret fastsetter administrerende direktørs lønn, og kompensasjonsutvalget konsulteres ved fastsettelse av lønn til andre deltagere av konsernledelsen. Årlig lønnsfastsettelse for konsernledelsen baserer seg på individuelle vurderinger.

Oversikt over samlet godtgjørelse til ledende ansatte

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

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

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

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

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

Ytelser til ledende personer 2011						
Alle beløp i TNOK	Lønn	Resultat- avhengig lønn	Natural- ytelser	Beregnet pensjons- kostnad	Samlet godtgjørelse 2011	
Ledende ansatte						
Kyrre Olaf Johansen, adm.direktør	3 135	885	239	1 017	5 275	
Rune Olsø, viseadm.direktør fra 10.05.2010	2 531	540	145	147	3 362	
Anne Harris, CFO, begynte 01.10.2010	2 536	-	120	147	2 803	
Sverre Vågan, direktør menneskelige ressurser, sluttet 28.02.2011	378	161	26	24	588	
Nils Fredrik Skau, teknisk direktør	1 430	298	112	147	1 987	
Bjørn Holm, direktør prosjekt og utvikling	1 531	326	138	147	2 143	
Ingrid Schiefloe, dir.kommunikasjon og samfunnsansvar	1 110	242	142	147	1 641	
Anders Solaas, direktør kunde og marked, begynte 16.08.2010	1 416	13	174	147	1 749	
Sum	14 066	2 465	1 096	1 921	19 548	

Oversikt over samlet godtgjørelse til styret

	Styre- honorar	Utvalgs- honorar	Samlet godtgjørelse 2012	Samlet godtgjørelse 2011
Styret				
Grace Reksten Skaugen, styreleder	373	40	413	405
Martin Mæland, styrets nestleder	187	23	210	205
Finn Berg Jacobsen, styremedlem	187	56	243	238
Ida Helliesen, styremedlem (fram til 15.10.12)*	267	46	313	-
Ottar Brage Guttelvik, styremedlem (fram til 15.10.12)*	267	32	299	205
Ketil Fjerdings, styremedlem (fram til 15.10.12)*	267	56	323	-
Åse Koll Lunde (fram til 29.12.11)	94	20	113	222
Tore Benediktsen, representant for de ansatte**	187	-	187	183
Mari Fjærbu Åmdal, representant for de ansatte**	187	-	187	183
Frode Halvorsen, representant for ansatte (halv periode)**	94	-	94	-
Sum*	2 108	272	2 380	1 640

Oversikten over godtgjørelse til styret viser utbetalt godtgjørelse i 2012 for styreperioden mellom generalforsamlingsdato i 2011 og 2012.

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

For overstående beløp tilkommer arbeidsgiveravgift på 14,1 prosent.

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

** Ordinær lønn inngår ikke.

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

Godtgjørelse til revisor	2012	2011
Alle beløp i TNOK		
Lovpålagt revisjon	1 490	1 450
Skatterådgivning	9	63
Andre tjenester utenfor revisjonen	138	295
Andre attestasjonstjenester	45	259
Sum godtgjørelse til revisor eksklusiv mva.	1 682	2 067

NOTE 26 Driftsrelaterte kostnader

Alle beløp i MNOK

Driftsrelaterte kostnader	2012	2011
Forvaltningskostnader	41,7	38,5
Lønn og personalkostnader	13,8	6,2
Driftskostnader	22,1	31,9
Øvrige driftsrelaterte kostnader	9,2	11,9
Sum driftsrelaterte kostnader*	86,9	88,6

* Totalt NOK 1,7 millioner (NOK 2,2 millioner) av sum driftsrelaterte kostnader relateres til eiendommer som ikke genererer inntekter.

NOTE 27 Andre eiendomskostnader*Alle beløp i MNOK*

Andre eiendomskostnader	2012	2011
Innleiekostnader	44,6	59,3
Driftsutgifter i prosjekt	32,7	32,7
Utviklingskostnader	-0,1	23,0
Avskrivninger og nedskrivninger	40,0	12,3
Sum andre eiendomskostnader	117,1	127,2

NOTE 28 Administrative eierkostnader*Alle beløp i MNOK*

Administrative kostnader	2012	2011
Lønns- og personalkostnader	109,1	112,9
Kontorkostn, inventar og utstyr	26,3	22,3
Konsulentonorar	39,9	33,5
Øvrige administrative eierkostnader	19,7	17,2
Sum administrative eierkostnader	195,1	186,0

NOTE 29 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:

	2012	2011
Utsatt skatt	2 855,9	2 887,2
Utsatt skattefordel	391,4	534,7
Netto utsatt skatt	2 464,5	2 352,5

Endring i utsatt skatt (+)/ utsatt skattefordel (-)	Anleggs- midler*	Finansielle instrumenter	Omløps- midler	Gevinst-/ tapkonto	Avsetning for forpliktelse	Underskudd til fremføring	Sum
01.01.2011	2 444,8	-123,5	-0,3	50,0	-28,4	-218,4	2 124,3
Resultatført i perioden	415,1	-52,3	-2,1	-16,8	-	-109,7	234,2
Tilgang og avgang datterselskap	-5,9	-	-	-	-	-	-5,9
31.12.2011	2 854,0	-175,8	-2,4	33,2	-28,4	-328,1	2 352,5
Resultatført i perioden	-161,3	231,1	20,3	49,1	-2,7	-32,3	104,2
Tilgang/avgang datterselskap	7,8	-	-	-	-	-	7,8
31.12.2012	2 700,5	55,3	17,8	82,3	-31,0	-360,4	2 464,5

* Konsernet har benyttet seg av hovedregelen for regnskapsføring av utsatt skatt ved kjøp av aksjer i eiendomsselskaper som ikke er anskaffet gjennom en virksomhetssammenlutning. Dette betyr at utsatt skatt er innregnet som forskjellen mellom skattemessig og konsoliderte regnskapsmessige verdier på investeringseiendom. Utsatt skatt knyttet til den etterfølgende akkumulerte verdiendringen på investeringseiendommene per 31.12.2012 er NOK 2 078,7 millioner (NOK 2 243,2 millioner).

Betalbar skatt fremkommer slik	2012	2011
Ordinært resultat før skattekostnad	843,1	805,6
Resultat av andeler i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	-508,7	28,4
Andre permanente forskjeller	37,6	6,2
Korreksjon tidligere år	-	-4,1
Endring i fremførbart underskudd	115,4	391,8
Endring i midlertidige forskjeller*	-487,4	-1 227,8
Grunnlag betalbar skatt	-	-
Betalbar skatt i balansen	-	-
Betalbar skatt i balansen	-	-

Årets skattekostnad fremkommer slik	2012	2011
Betalbar skatt	-	-
Korreksjon utsatt skatt	-	-7,5
Endring i utsatt skatt	104,2	234,1
Årets skattekostnad	104,2	226,5

Anvendt skattesats 28 prosent.

Avstemming mellom skattekostnad og resultat multiplisert med nominell skattesats	2012		2011	
	2012	Prosent	2011	Prosent
Regnskapsmessig resultat multiplisert med nominell skattesats	236,1	28,0 %	225,6	28,0 %
Skatt på resultat av andeler i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	-142,4	-16,9 %	8,0	0,1 %
Skatt på permanente forskjeller	10,5	1,3 %	1,7	0,0 %
Korreksjon tidligere år	-	0,0 %	-8,7	-0,1 %
Bokført skattekostnad	104,2	12,4 %	226,6	28,0 %

NOTE 30 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. Leiekontraktene er inngått på kommersielle vilkår. NOK 1 192 millioner av konsernets årlige leieinntekter genereres av leiekontrakter der staten er kunde, representert ved ulike departementer.

Konsernets transaksjoner og mellomværende med tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet i 2012 består hovedsakelig av utlån og renter på utlån. Dette fremgår samlet i tabellen under.

	2012	2011
Renteinntekt		
Felleskontrollerte virksomheter	-	2,3
Tilknyttede selskaper	0,3	1,0
Sum renteinntekt	0,3	3,3
Fordringer		
Felleskontrollerte virksomheter	-	-
Tilknyttede selskaper	6,7	14,2
Sum fordringer	6,7	14,2

NOTE 31 Resultat per aksje

Ordinært resultat per aksje er beregnet som forholdet mellom årets resultat som tilfaller aksjeeier på NOK 704,4 millioner (NOK 564,8 millioner) 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.

	2012	2011
Årets totalresultat til aksjonærene i morselskapet (MNOK)	704,4	564,8
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer (Note 17)	142 194	142 194
Resultat per aksje (NOK)	4 953,7	3 972,0

NOTE 32 Operasjonell kontantstrøm

Alle beløp i MNOK

	2012	2011
Resultat før skattekostnad	843,1	805,6
Kostnadsførte renter lån fra finansinstitusjoner	683,0	636,7
Inntektsførte, ikke innbetalte renter	-0,2	-4,0
Resultatandel tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	-508,7	28,4
Ordinære avskrivninger	14,8	12,3
Nedskrivning anleggsmidler	47,8	-
Resultatføringer IFRIC 12, uten kontanteffekt	-10,9	56,5
Verdiendring investeringseiendommer	-129,0	-629,2
Verdiendring finansielle derivater	272,0	208,0
Endring i kundefordringer	16,0	-36,6
Endring i leverandørgjeld	28,1	89,5
Forskjell kostnadsført pensjon og inn-/utbet. i pensjonsordninger	2,7	-3,3
Endring i andre tidsavgrensningsposter	107,4	-10,8
Sum kontantstrøm fra driftsaktiviteter	1 366,1	1 153,1

Årsregnskap

Entra Eiendom AS

Resultatregnskap	85
Balanse	86
Kontantstrøm	88
Noter	89



Resultatregnskap

01.01. til 31.12.

Alle beløp i TNOK

	Note	2012	2011
Leieinntekter	17	851 717	828 782
Annen driftsinntekt	18	134 317	38 432
Sum driftsinntekter		986 034	867 214
Vedlikehold		43 939	61 490
Driftsrelaterte kostnader	20	60 679	62 644
Andre eiendomskostnader	3, 4, 21	360 412	300 444
Administrative eierkostnader	19, 22, 25	188 862	172 541
Sum driftskostnader		653 891	597 120
Driftsresultat		332 143	270 094
Inntekt på investering i datterselskaper		382 323	118 324
Inntekt på investering i felleskontrollert virksomhet		120 231	95 300
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	25	205 809	210 966
Renteinntekt		2 470	5 066
Annen finansinntekt	23	211 676	7
Rentekostnad		-543 750	-519 859
Annen finanskostnad	24	-89 325	-16 575
Netto finanskostnader		289 436	-106 771
Resultat før skattekostnad		621 579	163 323
Skattekostnad	16	80 816	19 390
Årsresultat		540 763	143 932

Balanse per 31.12. – Eiendeler

Alle beløp i TNOK

	Note	2012	2011
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler	3	22 763	-
Sum immaterielle eiendeler		22 763	-
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	6 520 013	6 438 233
Anlegg under utførelse	4	666 649	485 750
Andre driftsmidler	4	20 281	40 902
Sum varige driftsmidler		7 206 943	6 964 885
Investering i datterselskaper	5	2 188 528	1 386 071
Investering i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	5	653 258	454 052
Lån til foretak i samme konsern	6, 13	-	41 921
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	6	4 187	11 761
Investering i aksjer/andeler		50	50
Fordringer konsernselskaper	6, 13	4 024 959	3 879 593
Andre langsiktig fordringer	6	43 361	65 778
Sum finansielle anleggsmidler		6 914 343	5 839 227
Sum anleggsmidler		14 144 049	12 804 112
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer	7, 13	13 040	17 551
Fordringer konsernselskaper	13	535 212	130 327
Andre fordringer	8	25 161	19 158
Sum kortsiktige fordringer		573 413	167 036
Kontanter og bankinnskudd	14	21 452	49 181
Sum omløpsmidler		594 865	216 217
SUM EIENDELER		14 738 914	13 020 330

Balanse per 31.12. – Egenkapital og gjeld

Alle beløp i TNOK

	Note	2012	2011
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	2	142 194	142 194
Overkursfond	2	1 271 984	1 271 984
Sum innskutt egenkapital		1 414 178	1 414 178
Annen egenkapital	2	631 757	507 594
Sum egenkapital		2 045 935	1 921 772
GJELD			
Rentebærende gjeld	9	6 970 000	7 520 000
Pensjonsforpliktelser	15	49 034	48 149
Utsatt skatt	16	263 414	181 064
Øvrig gjeld og forpliktelser	10	104 284	36 706
Sum langsiktig gjeld		7 386 732	7 785 919
Leverandørgjeld og øvrig gjeld	11, 13	287 181	249 421
Rentebærende gjeld	9	3 910 000	2 800 000
Gjeld konsernselskaper	13	631 648	15 305
Foreslått utbytte	2	416 600	137 000
Forskuddsbetalinger og forpliktelser	12	60 818	110 912
Sum kortsiktig gjeld		5 306 247	3 312 638
Sum gjeld		12 692 979	11 098 558
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 738 914	13 020 330

Oslo, 22. mars 2013
Styret i Entra Eiendom AS



Siri Hatlen
Styrets leder



Martin Mæland
Styrets nestleder



Ingrid Tjøsvold
Styremedlem


Arthur Sletteberg
Styremedlem


Kjell Bjordal
Styremedlem


Tore Benediktsen
Styremedlem


Birthe Smedsrud Skeid
Styremedlem


Klaus-Anders Nysteen
Administrerende direktør

Kontantstrøm

Alle beløp i TNOK

	Note	2012	2011
Resultat før skattekostnad		621 579	163 323
Ordinære avskrivninger	3,4	163 599	142 585
Nedskrivning aksjer og varige driftsmidler	3,4, 23, 24	104 746	-
Tap/gevinst ved salg av aksjer og varige driftsmidler		-246 336	29 989
Inntektsført, ikke mottatt konsernbidrag		-382 323	-118 324
Inntektsført, ikke mottatt utbytte felleskontrollert virksomhet		-120 231	-95 300
Forskjell kostnadsført pensjon og inn-/utbet. i pensjonsordninger	15	885	5 049
Netto kostnadsførte renter lån fra finansinstitusjoner		542 001	537 218
Netto betalte renter lån fra finansinstitusjoner		-538 587	-520 561
Endring i kundefordringer		4 511	1 703
Endring i leverandørgjeld		21 287	26 841
Endring i andre tidsavgrensningsposter		82 109	-18 103
Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter		253 239	154 420
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler		184 917	47 590
Utbetaling ved kjøp og påkostning av varige driftsmidler		-680 746	-652 258
Utbetaling ved kjøp av andre driftsmidler	4	-4 309	-27 155
Utbetaling ved kjøp av immaterielle eiendeler	3	-27 317	-
Innbetaling ved salg av aksjer og andeler i andre foretak		27 589	-
Utbetaling ved kjøp av aksjer i datterselskaper		-517 415	-104 131
Innbetaling ved lån til datterselskaper		35 636	1 007
Utbetaling ved lån til datterselskaper		-23 723	-15 032
Innbetaling fra lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		7 716	124 683
Innbetaling fra investering i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		322 291	95 300
Utbetaling ved investering i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet		-191 011	-2 550
Innbetaling/utbetaling av konsernbidrag		119 464	-
Netto endring konsernkonto		62 939	195 891
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-683 969	-336 656
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	9	4 075 000	1 675 000
Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld	9	-2 625 000	-1 505 000
Innbetaling ved opptak av ny kortsiktig gjeld	9	3 200 000	4 144 000
Utbetaling ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	9	-4 110 000	-3 994 000
Utbetaling av utbytte		-137 000	-124 600
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		403 000	195 400
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-27 729	13 164
Beholdning kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse		49 181	36 017
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt		21 452	49 181

Noter

NOTE 1 Regnskapsprinsipper

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

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

Datterselskaper, tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet

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

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

Utbytte fra tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet er inntektsført som inntekt på investering i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet det året utbytte blir mottatt. Utbytte som overstiger tilbakeholdt resultat i eierperioden anses som tilbakebetaling av anskaffelseskost.

Valuta

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

Inntektsføring

Driftsinntekter består av husleieinntekt og andre driftsinntekter. I leieinntekter resultatføres virkelig verdi av vederlaget som mottas for tjenester innenfor selskaps 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 resultatteffekt. Avregning av felleskostnader skjer etter balansedagen.

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

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

Kostnader

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

Pensjoner

Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelse 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 opptjeningstid. Estimatavvik og virkningen av endrede forutsetninger amortiseres over forventet gjenværende opptjeningstid 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 nyttegjort.

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

Varige driftsmidler, maskiner og inventar

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

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

Immaterielle eiendeler

Utgifter til utvikling balanseføres i den grad det kan identifiseres en fremtidig økonomisk fordel knyttet til utvikling av en identifiserbar immateriell eiendel og utgiftene kan måles pålitelig. I motsatt fall kostnadsføres slike utgifter løpende. Immaterielle eiendeler nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom de forventede økonomiske fordelene ikke forsvarer balanseført verdi. Balanseført utvikling avskrives lineært over økonomisk levetid.

Fordringer

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

Kontanter og kontantekvivalenter

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

Selskapet har bankkonto i et konsernkontosystem og finansierer døtrenes 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 swapt til flytende rente). Selskapet har deretter gjennom rentebytteavtaler konvertert til fast rente med ulik løpetid. For informasjon om løpetider, se note 9. Selskapet periodiserer disse rentebytteavtalene slik at det er den faste renten som kostnadsføres i resultatregnskapet. Ved terminering av inngåtte rentebytteavtaler periodiseres gevinst eller tap over gjenværende opprinnelig løpetid for de respektive forretningene.

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

Hovedregelen for finansiering i konsernet er basert på negativ pantsettelse.

Kontantstrømoppstilling

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

Endret klassifisering

Selskapet har foretatt enkelte endringer i oppstillingsplanen fra tidligere år. Sammenlignbare tall er endret tilsvarende.

Konsern

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

NOTE 2 Egenkapital

Alle beløp i TNOK

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital per 01.01.2012	142 194	1 271 984	507 594	1 921 772
Årets resultat	-	-	540 763	540 763
Foreslått utbytte	-	-	-416 600	-416 600
Egenkapital per 31.12.2012	142 194	1 271 984	631 757	2 045 935

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

NOTE 3 Immaterielle eiendeler

Alle beløp i TNOK

	Konsept- utvikling*	Software	Opsjoner*	Sum immaterielle eiendeler
Anskaffelseskost 01.01.2012	-	-	-	-
Overført fra andre eiendeler	-	37 246	3 500	40 746
Tilgang	15 341	12 002	-	27 343
Avgang	6 977	9 085	-	16 063
Anskaffelseskost 31.12.2012	8 363	40 163	3 500	52 026
Overført akkumulerte av- og nedskrivninger	-	24 495	-	24 495
Årets avskrivning	-	7 726	-	7 726
Årets nedskrivning	6 127	-	-	6 127
Avgang akkumulerte av- og nedskrivninger	-	9 085	-	9 085
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.2012	6 127	23 136	-	29 263
Balanseført verdi 31.12.2012	2 236	17 027	3 500	22 763
Forventet økonomisk levetid		3 år		
Avskrivningsplan		Lineær		

* Det er ikke avskrivning på konseptutvikling og opsjoner

NOTE 4 Varige driftsmidler

Alle beløp i TNOK

	Tomter*	Bygninger	Maskiner og driftsløsøre	Kunst*	Anlegg under utførelse*	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2012	523 690	6 953 851	107 285	5 906	485 750	8 076 482
Overført andre eiendeler	-	5 864	-43 110	-	-	-37 246
Tilgang	6 693	480 649	4 309	-	666 566	1 158 217
Avgang	18 192	173 525	23 747	500	485 667	701 631
Anskaffelseskost 31.12.2012	512 192	7 266 839	44 737	5 406	666 649	8 495 823
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2012	7	1 039 300	72 289	-	-	1 111 597
Årets avskrivninger **	8	151 782	5 725	-	-	157 515
Overført til immaterielle eiendeler	-	-	24 495	-	-	24 495
Årets nedskrivning	-	110 700	-	-	-	110 700
Avgang	-	42 780	23 657	-	-	66 437
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2012	16	1 259 002	29 862	-	-	1 288 880
Balanseført verdi 31.12.2012	512 176	6 007 837	14 874	5 406	666 649	7 206 943
Forventet økonomisk levetid	69 år	50 år	3, 4, 10 år			
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær			

Tilgang bygninger inkluderer aktiverte byggelånsrenter med NOK 29 951 (NOK 19 469) tusen.

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

** Differansen mellom årets avskrivninger i noten og sum avskrivninger i resultatregnskapet er NOK 1 642 (NOK 1 498) tusen.

Det er aktivert driftsløsøre hvor avskrivningene belastes felleskostnader til fordeling på leietakerne i balansen.

NOTE 5 Datterselskap, tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet

Alle beløp i TNOK

Entra Eiendom AS

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

Datterselskap	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eier- og stemmeandel	Balanseført verdi
Oslo Z AS	20.09.2000	Oslo	100 %	83 418
Biskop Gunnerusgt. 14 AS	26.03.2001	Oslo	100 %	250 432
Universitetsgaten 2 AS	03.09.2001	Oslo	100 %	185 000
Kunnskapsveien 55 AS	17.12.2001	Oslo	100 %	58 714
Entra Kultur 1 AS	28.02.2002	Oslo	100 %	111 275
Kristian Augustsgate 23 AS	01.02.2003	Oslo	100 %	29 078
Nonnen Utbygging AS	10.02.2003	Oslo	100 %	47 601
Langkaia 1 AS	21.11.2003	Oslo	100 %	120 060
Kjørboparken AS	21.12.2005	Oslo	100 %	230 014
Brattørkaia AS*	31.01.2006	Oslo	100 %	150 974
Ribekk AS	02.10.2006	Oslo	100 %	159 600
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 %	11 863
Hagegata 23 AS	29.03.2010	Oslo	100 %	94 643
Holtermanns veg 1-13 AS	24.09.2010	Oslo	100 %	24 103
Karoline Kristiansen vei 2 AS	15.02.2011	Oslo	100 %	3 769
Youngskvartalet AS	30.03.2011	Oslo	100 %	1 035
Brødrene Sundt Verktøimaskinfabrik AS	01.10.2011	Oslo	100 %	84 490
Tullinkvartalet AS	21.11.2011	Oslo	100 %	11 969
Universitetsgaten 7 AS	01.04.2012	Oslo	100 %	224 074
Greenfield Datacenter AS	10.04.2012	Oslo	100 %	120
Wexelsplass Garasje AS	11.06.2012	Oslo	100 %	14 892
Kristian Augustsgate 19 AS	04.05.2012	Oslo	100 %	129 393
Papirbredden Eiendom AS	10.01.2005	Oslo	60 %	60 686
Sum				2 188 528

Aksjer i datterselskap eid gjennom datterselskap	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eier- og stemmeandel	Balanseført verdi
Papirbredden Eiendom AS				
Grønland 51 AS	04.02.2005	Drammen	100 %	58 470
Grønland 56 AS	12.01.2011	Drammen	100 %	11 800
Grønland 58 AS	12.01.2011	Drammen	100 %	370 295
Grønland 60 AS	12.01.2011	Drammen	100 %	156 962
Kreftingsgate 33 AS	30.12.2010	Drammen	100 %	39 269
Sum				636 795
Brattørkaia AS*				
Brattørkaia 14 AS	31.01.2006	Trondheim	100 %	47 000
Brattørkaia 15AB-16 AS	31.01.2006	Trondheim	100 %	19 000
Brattørkaia 17A AS	31.01.2006	Trondheim	100 %	12 000
Brattørkaia 17B AS	31.01.2006	Trondheim	100 %	9 000
Brattørkaia Energi AS	03.02.2012	Trondheim	100 %	1 616
Sum				88 616
Ribekk AS				
Ringstabekk AS	30.06.2006	Oslo	100 %	27 543
Sum				27 543

* Entra Eiendom AS har kjøpt seg opp fra en eierandel på 52 prosent til 100 prosent av aksjene i Brattørkaia AS den 24. oktober 2012.

	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eier - og stemme- andel	Balanseført verdi	Bokført egenkapital 31.12.2012	Årsresultat etter skatt 2012
Felleskontrollert virksomhet						
Sørlandet Kunnskapspark Eiendom AS	04.07.2005	Kristiansand	51,00 %	5 271	13 735	-1 020
UP Entra konsern	31.12.2003	Hamar	50,00 %	48 797	159 415	5 926
Entra OPF Utvikling konsern	21.04.2012	Oslo	50,00 %	387 511	405 972	32 451
Oslo S. Utvikling konsern	01.07.2004	Oslo	33,33 %	204 562	1 875 505	1 942 913
Tilknyttede selskaper						
Ullandhaug Energi AS	07.07.2009	Stavanger	44,00 %	6 490	14 986	809
Tverrforbindelsen AS	24.04.2009	Trondheim	33,33 %	165	481	-307
Greenfield Property AS*	26.09.2011	Oslo	33,00 %	-	-	-892
Youngstorget Parkeringshus AS	16.11.2005	Oslo	21,26 %	463	107	1
				653 258		

* Entra Eiendom AS solgte seg ned i Greenfield Property AS, hvor Lefdal Gruve Drift AS kjøpte 67 prosent av selskapet.

NOTE 6 Langsiktige fordringer

Alle beløp i TNOK

Andel fordringer med forfall senere enn ett år	2012	2011
Lån til foretak i samme konsern	-	41 921
Fordringer konsernselskaper (konsernkontoordning, langsiktig)	4 024 959	3 879 593
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	4 187	11 761
Forskuddsbetalte gebyrer	20 589	12 329
Forskuddsbetalte kostnader	22 771	53 449
Sum langsiktige fordringer	4 072 507	3 999 054

NOTE 7 Kundefordringer

Alle beløp i TNOK

	2012	2011
Brutto kundefordringer	13 637	22 423
Avsetning til tap på kundefordringer	-597	-4 871
Sum netto kundefordringer	13 040	17 551
Kundefordringer		
Opptil 3 måneder	4 353	4 607
Over 3 måneder	2 610	16 054
Sum forfalt	6 963	20 661

NOTE 8 Andre kortsiktige fordringer*Alle beløp i TNOK*

Andre kortsiktige fordringer	2012	2011
Forskuddsbetalte kostnader	16 925	4 367
Fordring i forbindelse med salg eiendom	4 971	6 373
Til gode merverdiavgift	-	4 182
Andre kortsiktige fordringer	3 265	4 236
Sum andre kortsiktige fordringer	25 161	19 158

NOTE 9 Rentebærende gjeld og finansielle instrumenter*Alle beløp i TNOK*

Langsiktig rentebærende gjeld	2012	2011
Banklån	2 245 000	4 600 000
Obligasjonslån	4 725 000	2 920 000
Sum langsiktig rentebærende gjeld	6 970 000	7 520 000

Kortsiktig rentebærende gjeld	2012	2011
Banklån	2 000 000	-
Sertifikatlån	1 890 000	2 800 000
Annen gjeld	20 000	-
Sum kortsiktig rentebærende gjeld	3 910 000	2 800 000

Forfallsstruktur langsiktig gjeld	År	2012 Lånebeløp	2011 Lånebeløp
	2012		691 308
	2013		2 750 000
	2014	1 425 000	1 425 000
	2015	1 200 000	100 000
	2016	1 950 000	1 750 000
	2017	1 895 000	-
	Senere enn 5 år	500 000	825 000
Sum		6 970 000	7 541 308

Ubenyttede trekkrettigheter

Forfallsstrukturen for selskapets nye utrukne lånefasiliteter er per 31.12.2012 som følger:

Forfallsstruktur kommiterte, utrukne lånefasiliteter	År	2012 Lånebeløp	2011 Lånebeløp
	2012	-	1 000 000
	2013	-	-
	2014	-	-
	2015	500 000	900 000
	2016	1 000 000	1 200 000
	2017	1 455 000	-
	2018	1 000 000	1 000 000
Sum		3 955 000	4 100 000

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.

Per 31.12.2012 var vektet gjennomsnittlig durasjon på 3,2 (3,4) år. Gjennomsnittlig finansieringsrente er 5,69 prosent per 31.12.2012. Denne renten er beregnet på rullerende fire kvartalers basis.

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

		2012 Lånebeløp	2011 Lånebeløp
Opp til 1 år	42 %	4 560 000	4 070 000
1-2 år	3 %	350 000	1 150 000
2-4 år	17 %	1 900 000	1 300 000
4-6 år	10 %	1 100 000	1 450 000
6-8 år	17 %	1 900 000	900 000
Utover 8 år	10 %	1 050 000	1 450 000
Sum	100 %	10 860 000	10 320 000

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

Rentebærende forpliktelser i forbindelse med sikringsaktiviteter

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

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

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

Kontantstrømsikring

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

Tabellen nedenfor viser at kontantstrømsikringene medfører at selskapet oppnår fastrenteeksponering for 69 prosent av rentebærende gjeld. Endringer i NIBOR-renter vil dermed påvirke rentekostnaden knyttet til 31 prosent av selskapets rentebærende gjeld.

Kontantstrømsikring	2012	2011
Sikringsobjekt		
Rentebærende gjeld med flytende rente	10 860 000	10 320 000
Sikringsinstrument		
Rentebytteavtaler (flytende til fast)	7 450 000	7 850 000
Sikringsforhold (usikret posisjon)	3 410 000	2 470 000
Sikringsforhold (% sikret posisjon)	69 %	76 %

Kontantstrømsikring har hatt følgende verdiutvikling gjennom regnskapsåret:

Verdiendring	2012	2011
IB markedsverdi av forpliktelse	824 782	621 000
Verdiendring	59 270	203 782
UB markedsverdi av forpliktelse	884 053	824 782

Markedsverdien av selskapets rentebytteavtaler knyttet til kontantstrømsikringsaktiviteter angir nåverdien av avtalefestede fastrenteavtaler. Nåverdien representerer selskapets markedsvurderte forpliktelser overfor motpart i rentebytteavtalene. Verdiendring gjennom regnskapsåret representerer en endring av markedsvurderte forpliktelser. Bakgrunnen for økningen i selskapets markedsvurderte forpliktelser for regnskapsåret 2012 skyldes fallende markedsrenter.

Verdisikring

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

Verdisikring 2012	Sum	FORFALLSSTRUKTUR		
		Inntil 1 år	1-5 år	→5 år
Sikringsobjekt				
Rentebærende gjeld med fast rente	1 975 000	-	1 475 000	500 000
Sikringsinstrument				
Rentebytteavtaler (fast til flytende)	1 975 000	-	1 475 000	500 000
Sikringsforhold (usikret posisjon)	-	-	-	-
Sikringsforhold (% sikret posisjon)	100 %			

Verdisikring 2011	Sum	FORFALLSSTRUKTUR		
		Inntil 1 år	1-5 år	→5 år
Sikringsobjekt				
Rentebærende gjeld med fast rente	2 470 000	670 000	975 000	825 000
Sikringsinstrument				
Rentebytteavtaler (fast til flytende)	2 470 000	670 000	975 000	825 000
Sikringsforhold (usikret posisjon)	-	-	-	-
Sikringsforhold (% sikret posisjon)	100 %			

Verdisikring har hatt følgende verdiutvikling gjennom regnskapsåret:

Verdiendring	2012	2011
IB markedsverdi av forpliktelse (+) / fordring (-)	-74 984	-23 982
Verdiendring	-40 131	-51 002
UB markedsverdi av forpliktelse (+) / fordring (-)	-115 115	-74 984

Markedsverdien av selskapets verdisikringsinstrumenter representerer per 31.12.2012 en fordring for selskapet.

NOTE 10 Øvrig langsiktig gjeld*Alle beløp i TNOK*

	2012	2011
Avsetninger for langsiktige forpliktelser	3 316	15 398
Forskuddsbetalt husleie	100 969	21 308
Sum øvrig gjeld og forpliktelser	104 284	36 706

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

2011	Avsetning innleie-/ tapskontrakter	Sum
Bevegelser i avsetninger forpliktelser		
Inngående balanse 01.01.2011	22 325	22 325
Ytterligere avsetninger i perioden	860	860
Benyttede avsetninger i perioden	-7 938	-7 938
Tilbakeførte ubenyttede avsetninger i perioden	-733	-733
Diskonterings effekt	884	884
Utgående balanse 31.12.2011	15 398	15 398

Nærmere om avsetning for innleieforhold

Per 31.12.2012 har Entra Eiendom AS avsatt for innleieforhold i Akersgata 55, Oslo og Kristian Augustgate 19, Oslo.

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

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

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

NOTE 11 Leverandørgjeld og øvrig gjeld*Alle beløp i TNOK*

	2012	2011
Leverandørgjeld	131 548	121 847
Skyldig feriepenger	13 399	11 596
Skyldig offentlige avgifter	24 129	9 371
Felleskostnader bygg, gjeld til leietakere	19 015	7 004
Påløpt rente	94 078	90 664
Øvrig gjeld	5 012	8 939
Sum leverandørgjeld og øvrig gjeld	287 181	249 421

NOTE 12 Forskuddsbetalinger og forpliktelser*Alle beløp i TNOK*

	2012	2011
Forskuddsbetalinger fra kunder	38 640	94 086
Avsetninger kortsiktige forpliktelser	22 179	16 826
Sum forskuddsbetalinger og forpliktelser	60 818	110 912

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

2011	Avsetning lønn og honorarer	Annet	Sum
Bevegelser i avsetninger forpliktelser			
Inngående balanse 01.01.2011	11 313	-	11 313
Ytterligere avsetninger i perioden	22 719	-	22 719
Benyttede avsetninger i perioden	-14 900	-	-14 900
Utgående balanse 31.12.2011	16 826	-	16 826

NOTE 13 Mellomværende med selskap i samme konsern*Alle beløp i TNOK*

Fordringer	2012	2011
Kundefordringer	4 977	1 717
Kortsiktige fordringer konsernselskaper	535 212	130 327
Langsiktige fordringer konsernselskaper	4 024 959	3 921 514
Sum	4 565 148	4 053 558

Gjeld	2012	2011
Leverandørgjeld	2 600	2 159
Kortsiktig gjeld konsernselskaper	631 648	15 305
Sum	634 249	17 464

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

NOTE 14 Bundne midler*Alle beløp i TNOK*

Beholdningen av kontanter ved periodens slutt fremgår av kontantstrømpoppstillingen.

	2012	2011
Bundne skattetrekksmidler	8 080	6 180
Andre bundne innskuddsmidler	75	-
Sum	8 155	6 180

NOTE 15 Pensjoner*Alle beløp i TNOK*

Selskapet har pensjonsordninger som omfatter i alt 166 (153) aktive og 48 (43) pensjonister. Ordningene gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden. Forpliktelsene er dekket gjennom Statens Pensjonskasse.

I tillegg har selskapet en avtalefestet førtidspensjonsordning (AFP). Per 31.12.2012 har 11 (11) tidligere ansatte valgt å benytte seg av AFP.

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

Entra Eiendom AS er omfattet av førtidspensjonsordning (AFP) fra fylte 62 år. Den ansatte kan gå av med hel eller delvis avtalefestet pensjon. Kravet for delvis AFP er at den gjenværende stillingen er minst 60 prosent av full stilling. I perioden fra 62 til 65 år beregnes pensjonen etter Folketrygdens bestemmelser. Fra fylte 65 år beregnes pensjonen etter enten Folketrygdens regler eller SPKs regler avhengig av hva som er gunstigst for medlemmet. Netto pensjonsforpliktelser knyttet til AFP per 31.12.2012 var NOK 7 millioner (NOK 17,8 millioner) og inngår i total pensjonsforpliktelse i tabellen under.

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

Tidligere administrerende direktør, Kyrre Olaf Johansen, hadde en individuell pensjonsordning med krav til minimum opptjeningstid. Ved fratreden i april 2012 var ikke krav til opptjeningstid oppnådd, og selskapets forpliktelse på NOK 8,1 millioner kommer derfor ikke til utbetaling. Selskapets forpliktelse opphørte derfor fra samme tidspunkt.

Balansført forpliktelse er fastsatt som følger:

	2012	2011
Nåverdi av opptjent pensjonsforpliktelse for ytelsesplaner i fondsbaserte ordninger	148 262	143 968
Virkelig verdi på pensjonsmidler	-97 839	-85 819
Ikke resultatførte kostnader knyttet til tidligere perioders pensjonsopptjening	-7 455	-17 318
Påløpt arbeidsgiveravgift	6 066	7 318
Netto pensjonsforpliktelse i balansen per 31.12	49 034	48 149

Endringene i den ytelsesbaserte pensjonsforpliktelsen i løpet av året

	2012	2011
Pensjonsforpliktelse per 01.01	143 968	139 107
Nåverdien av årets pensjonsopptjening	16 733	16 419
Rentekostnad	5 150	5 001
Aktuarielle tap/(gevinster)	-13 207	-12 293
Utbetalte ytelser	-4 382	-4 267
Pensjonsforpliktelse per 31.12	148 262	143 968

Endring i pensjonsmidlenes virkelige verdi

	2012	2011
Pensjonsmidler per 01.01	85 819	74 366
Forventet avkastning på pensjonsmidler	3 787	4 439
Aktuarielle (gevinster)/tap	-4 873	-2 779
Bidrag fra arbeidsgiver	17 488	14 060
Utbetalte ytelser	-4 382	-4 267
Pensjonsmidler per 31.12	97 839	85 819

Den samlede kostnaden innregnet i resultatet

	2012	2011
Kostnad ved inneværende periodes pensjonsopptjening	15 577	16 419
Rentekostnad	5 150	5 001
Forventet avkastning på pensjonsmidler	-3 787	-4 439
Resultatført estimatavvik mv	355	1 850
Administrasjonskostnad	345	284
Arbeidsgiveravgift	2 437	2 312
Sum	20 077	21 427
2 prosent arbeidstakerandel av pensjonspremie	-1 944	-1 861
Sum kostnader, inkludert i lønnskostnader	18 132	19 566

Den faktiske avkastningen på pensjonsmidlene var NOK -1,1 millioner (NOK 1,6 millioner).

Følgende økonomiske forutsetninger er lagt til grunn:

	2012	2011
Diskonteringsrente	3,90 %	3,80 %
Forventet avkastning på pensjonsmidler	4,00 %	4,10 %
Årlig lønnsvekst	3,50 %	3,50 %
Årlig G-regulering	3,25 %	3,25 %
Årlig regulering av pensjoner	2,50 %	2,50 %
Dødelighet	K2005	K2005
Uføre	200 % * K1963	200 % K63
Uttakstilbøyelighet AFP	20,00 %	40,00 %

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

NOTE 16 Skatt

Alle beløp i TNOK

Årets skattekostnad fordeler seg på	2012	2011
Skatteeffekt konsernbidrag ført mot investering	-1 533	-2 897
Endring i utsatt skatt	82 349	22 288
Sum skattekostnad	80 816	19 390

Beregning av årets skattegrunnlag	2012	2011
Resultat før skattekostnad	621 579	163 323
Mottatt skattepliktig konsernbidrag	5 476	10 348
Skattefrie inntekter*	-386 747	-95 260
Skattefrie kostnader*	53 797	1 271
Grunnlag for årets skattekostnad	294 105	79 682
Korrigerende midlertidige forskjeller	-	-82
Endring i forskjeller som inngår i beregning av utsatt skatt	-294 105	-79 600
Årets skattegrunnlag	-	-

Oversikt over midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring	Endring	2012	2011
Fordringer	-4 274	-597	-4 871
Anleggsmidler	-134 386	1 322 804	1 188 418
Avsetninger etter god regnskapsskikk	-8 103	-7 295	-15 398
Pensjoner	885	-49 034	-48 149
Finansielle instrumenter	-39 008	39 008	-
Resultatandel deltakerlignede selskap	15 369	-15 369	-
Gevinst- og tapskonto	-175 764	291 580	115 816
Netto midlertidige forskjeller	-345 280	1 581 097	1 235 816
Underskudd til fremføring	51 176	-640 333	-589 158
Grunnlag for utsatt skatt i balansen	-294 105	940 763	646 659
Utsatt skatt/Utsatt skattefordel i balansen	-82 349	263 414	181 064

Avstemming fra nominell til effektiv skattesats	2012	2011
28 % skatt av resultat før skatt	174 042	45 730
Korreksjon utsatt skatt	-	-23
Skattefrie inntekter*	-108 289	-26 673
Skattefrie kostnader*	15 063	356
Beregnet skattekostnad	80 816	19 390
Effektiv skattesats	13,0 %	11,9 %

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

NOTE 17 Leieinntekter

Alle beløp i TNOK

Geografisk fordeling	2012	2011
Oslo Sentrum	320 887	317 063
Stor Oslo	269 462	246 704
Sør- og Vest-Norge	175 757	180 979
Midt- og Nord-Norge	85 611	84 036
Sum	851 717	828 782

Selskapet har kun ett virksomhetsområde.

NOTE 18 Annen driftsinntekt

Alle beløp i TNOK

	2012	2011
Gevinst salg av eiendom	114 241	20 671
Andre driftsinntekter	20 076	17 760
Sum	134 317	38 432

NOTE 19 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser mm.

Alle beløp i TNOK

Lønns- og personalkostnader	2012	2011
Lønn, honorarer mv.	128 467	110 224
Arbeidsgiveravgift	18 676	15 910
Pensjonskostnader	18 132	19 566
Andre ytelser	-	799
Andre personalkostnader	9 752	9 688
Sum	175 028	156 188
Herav aktivert på prosjekter under utvikling	-14 876	-7 660
Herav felleskostnader til fordeling på leietakerne	-42 129	-38 148
Herav relatert til løpende drift av eiendommer	-10 672	-8 468
Sum lønns- og personalkostnader	107 350	101 913

Det har i løpet av året vært 160 (151) årsverk sysselsatt i selskapet.

ERKLÆRING OM LØNN OG ANNEN GODTGJØRELSE TIL LEDENDE ANSATTE:

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

- Overordnede retningslinjer for godtgjørelse til ledende ansatte
- Styrets oppfølging av lønn til ledende ansatte
- Redegjørelse for godtgjørelse til ledende ansatte
- Fastsettelse av godtgjørelse i 2013
- Oversikt over samlet godtgjørelse til ledende ansatte i 2012

Overordnede retningslinjer for godtgjørelse til ledende ansatte

Staten har fastsatt retningslinjer for ansettelsesvilkår for ledere i statlige foretak og bedrifter, jfr. Meld. St. 13 (2010-2011), vedlegg 1.

Retningslinjene er utgangspunktet for styrets lønnspolitikk i Entra Eiendom AS, og gir veiledning ved ansettelsesprosesser og ved årlig lønnsvurdering til konsernets ledergruppe og administrerende direktør.

Godtgjørelse til ledende ansatte er basert på konsernets generelle HR-strategi og lønnspolitikk. Entra Eiendom har ambisjon om å være en attraktiv arbeidsgiver som tiltrekker seg de beste og som evner å beholde og utvikle profesjonelle medarbeidere. Entra har i den forbindelse behov for å benytte lønsmessige virkemidler, herunder konkurransedyktig lønn, for å sikre at selskapet kan rekruttere og beholde særlig attraktiv kompetanse. Styret er imidlertid opptatt av moderasjon i lønnsutviklingen for selskapets ledende ansatte. I retningslinjene for avlønning vektlegges det at total godtgjørelse skal være konkurransedyktig sammenlignet med tilsvarende selskaper i Norge, men ikke lønnsledende. Hovedelementet i kompensasjonspakken skal være fast grunnlønn og total godtgjørelse skal vurderes samlet. I den grad resultatlønsordning benyttes, skal målene som inngår være objektive, målbare og definerbare, og det skal være en klar sammenheng mellom virksomhetens mål og de målene som ligger til grunn i resultatlønsordningen.

Styrets oppfølging av lønn til ledende ansatte

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

Redegjørelse for godtgjørelse til ledende ansatte

Grunnlønnen er hovedelementet i avlønningen til konsernets ledende ansatte og administrerende direktør. Til og med 2012 hadde administrerende direktør en resultatlønsordning begrenset oppad til 50 prosent av årslønnen i tillegg til grunnlønn. Fra 2013 har administrerende direktør ingen resultatlønsordning. For andre deltagere i konsernledelsen, kan resultatlønnen maksimalt utgjøre 25 prosent av årslønnen. For konsernledelsen baserer resultatlønnen i 2012 seg på fastsatte mål på selskaps- og virksomhetsnivå, samt forhåndsdefinerte personlige mål. Eksempler på mål knyttet til resultatlønsordningen er egenkapitalavkastning, eierkostnader, oppnådd nivå på leiepris, utleiegrad, kundetilfredshet og energiforbruk. Resultatlønsordningen gjelder til styret eventuelt beslutter endringer i denne. Konsernledelsen, med unntak av administrerende direktør, har en ytelsepensjon med en begrensning på 12G, på lik linje med øvrige ansatte. Med unntak av administrerende direktør har ingen i konsernledelsen etterlønsordning som del av ansettelsesavtalen.

Det er ingen opsjons- eller aksjorordninger til ledende ansatte.

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

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

Det er i 2012 utbetalt lønn og etterlønn til tidligere administrerende direktør Kyrre Olaf Johansen, som fratrådte sin stilling medio april 2012. Tidligere administrerende direktør hadde en oppsigelsestid på seks måneder, og mottar i denne perioden ordinær pensjonsgivende lønnsutbetaling og andre ytelser. Kyrre Olaf Johansen mottar i tillegg etterlønn i 12 måneder med visse begrensninger. Kyrre Olaf Johansen mottar ingen resultatlønn for 2012.

Tidligere direktør for kommunikasjon og samfunnsansvar Ingrid Schiefloe fratrådte stillingen i Entra Eiendom per 30. juni 2012. Det ble inngått avtale om utbetaling av etterlønn i syv måneder med visse begrensninger. Etterlønnen er basert på tilsvarende lønn som på tidspunkt for fratreden. Ingrid Schiefloe mottar ingen resultatlønn for 2012.

Rune Olsø var konstituert administrerende direktør i seks måneder i 2012 og administrerende direktør i en kort periode, før han fratrådte stillingen 17. oktober 2012. Rune Olsø mottar ordinær pensjonsgivende lønn og andre ytelser i oppsigelsestiden på seks måneder basert på en årslønn på NOK 2,85 millioner. I tillegg får han utbetalt tre måneders etterlønn basert på nevnte årslønn. Rune Olsø mottar ingen resultatlønn for 2012.

Fastsettelse av godtgjørelse i 2013

Ny administrerende direktør i Entra, Klaus-Anders Nysteen, tiltrådte i januar 2013. Nysteen har i 2013 en fastlønn på NOK 2,85 millioner, og har en individuell pensjonsavtale med innskuddspensjon på 30 prosent av fastlønn over 12G, som er i henhold til statens retningslinjer for lederlønn. Administrerende direktør er ikke innlemmet i selskapets resultatlønnordning. Administrerende direktør har rett til seks måneders etterlønn basert på grunnlønnen for det tilfellet at styret tar initiativ til opphør av ansettelsesforholdet. Styret har vært opptatt av moderasjon ved fastsettelse av vilkår for ny administrerende direktør.

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

Styret vil i hovedsak legge til grunn tilsvarende retningslinjer for godtgjørelse til konsernledelsen i 2013 som i 2012. Målene for resultatlønnordningen for konsernets ledende ansatte utvides til å inkludere alle selskapsmål i henhold til styregodkjent målekort for 2013. I tillegg fastsettes det individuelle mål. Styret fastsetter administrerende direktørs lønn, og kompensasjonsutvalget konsulteres ved fastsettelse av lønn til andre deltagere av konsernledelsen. Årlig lønnsfastsettelse for konsernledelsen baserer seg på individuelle vurderinger.

Oversikt over samlet godtgjørelse til ledende ansatte

Ytelser til ledende personer	Lønn	Resultat- avhengig lønn**	Natural- ytelser***	Beregnet pensjons- kostnad	Samlet godtgjørelse 2012	Samlet godtgjørelse 2011
Alle beløp i TNOK						
Ledende ansatte						
Kyrre Olaf Johansen, adm.direktør, sluttet 17.04.2012*	3 496	611	204	131	4 442	5 275
Rune Olsø, viseadm.-konst. og adm.dir., sluttet 17.10.2012*	2 810	497	496	158	3 961	3 362
Anne Harris, CFO og konst. adm. dir fra 17.10.2012	2 684	512	115	158	3 469	2 803
Nils Fredrik Skau, teknisk direktør	1 503	280	285	158	2 226	1 987
Bjørn Holm, direktør prosjekt og utvikling	1 655	346	144	158	2 303	2 143
Anders Solaas, direktør kunde og marked	1 524	287	172	158	2 141	1 749
Ingrid Schiefloe, dir.komm. og samf.ansv., sluttet 30.06.2012*	1 132	149	70	78	1 429	1 641
Tidligere ansatte	-	-	-	-	-	588
Sum	14 803	2 682	1 487	999	19 971	19 548

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

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

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

*** I naturalytelser er pendlerkostnader for Rune Olsø og Nils Fredrik Skau inkludert. Kostnader knyttet til etablerte pendlerordninger har tidligere ikke vært en del av oversikten over ytelser til ledende ansatte, men er innarbeidet i oversikten f.o.m regnskapsåret 2012.

Godtgjørelse til styret	Styre- honorar	Utvalgs- honorar	Samlet godtgjørelse 2012	Samlet godtgjørelse 2011
Styret				
Grace Reksten Skaugen, styreleder	373	40	413	405
Martin Mæland, styrets nestleder	187	23	210	205
Finn Berg Jacobsen, styremedlem	187	56	243	238
Ida Helliesen, styremedlem (fram til 15.10.12)*	267	46	313	-
Ottar Brage Guttelvik, styremedlem (fram til 15.10.12)*	267	32	299	205
Ketil Fjerdings, styremedlem (fram til 15.10.12)*	267	56	323	-
Åse Koll Lunde (fram til 29.12.11)	94	20	113	222
Tore Benediktsen, representant for de ansatte**	187	-	187	183
Mari Fjærbu Åmdal, representant for de ansatte**	187	-	187	183
Frode Halvorsen, representant for ansatte (halv periode)**	94	-	94	-
Sum*	2 108	272	2 380	1 640

Oversikten over godtgjørelse til styret viser utbetalt godtgjørelse i 2012 for styreperioden mellom generalforsamlingsdato i 2011 og 2012. Det er ikke gitt andre ytelser til styre- og utvalgsmedlemmer enn det som fremgår i tabellen. For overstående beløp tilkommer arbeidsgiveravgift på 14,1 prosent.

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

** Ordinær lønn inngår ikke.

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

Godtgjørelse til revisor	2012	2011
Lovpålagt revisjon	910	870
Andre attestasjonstjenester	45	70
Skatterådgivning	9	-
Andre tjenester utenfor revisjonen	125	295
Sum godtgjørelse til revisor eks. mva	1 089	1 235

NOTE 20 Driftsrelaterte kostnader

Alle beløp i TNOK

Driftsrelaterte kostnader	2012	2011
Forvaltningskostnader	20 849	19 747
Driftskostnader	31 297	30 966
Øvrige driftsrelaterte kostnader	8 533	11 931
Sum driftsrelaterte kostnader	60 679	62 644

NOTE 21 Andre eiendomskostnader*Alle beløp i TNOK*

Andre eiendomskostnader	2012	2011
Innleiekostnader	50 012	58 012
Driftsutgifter i prosjekt	29 970	30 430
Utviklingskostnader*	4	18 797
Avskrivninger på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	163 599	142 585
Nedskrivninger på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	116 827	-
Tap salg av eiendom	-	50 621
Sum andre eiendomskostnader	360 412	300 444

* Selskapet har endret prinsipp for regnskapsføring av utviklingskostnader i 2012. Det vises til note 1.

NOTE 22 Administrative eierkostnader*Alle beløp i TNOK*

Administrative kostnader	2012	2011
Lønns- og personalkostnader	106 976	100 825
Kontorkostn, inventar og utstyr	33 810	28 805
Konsulenthonorar	29 134	26 450
Øvrige administrative eierkostnader	18 942	16 462
Sum administrative eierkostnader	188 862	172 541

NOTE 23 Annen finansinntekt*Alle beløp i TNOK*

Annen finansinntekt	2012	2011
Gevinst ved salg av aksjer	140 235	7
Reversering av tidligere nedskrivning av aksjer	71 407	-
Andre finansinntekter	34	-
Sum annen finansinntekt	211 676	7

NOTE 24 Annen finanskostnad*Alle beløp i TNOK*

Annen finanskostnad	2012	2011
Tap ved salg av aksjer	8 141	-
Nedskrivning aksjer	36 712	-
Nedskrivning finansiell fordring	22 614	-
Periodiserte gebyrer og overkurs	17 747	15 831
Andre finanskostnader	4 112	743
Sum annen finanskostnad	89 325	16 575

NOTE 25 Transaksjoner med nærstående parter*Alle beløp i TNOK*

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

Transaksjoner med nærstående parter:	Motpart	2012	2011
Leiekostnad	Datterselskap	23 313	16 950
Forretningsførerhonorar*	Datterselskap	4 639	5 156
Forretningsførerhonorar*	Felleskontrollert virksomhet	1 535	-
Forretningsførerhonorar*	Tilknyttet selskap	20	-
Prosjektledelse**	Datterselskap	5 634	4 158
Prosjektledelse**	Felleskontrollert virksomhet	667	-
Prosjektledelse**	Tilknyttet selskap	2 712	-
Viderefakturerte lønnskostnader **	Datterselskap	16 170	19 611
Viderefakturerte lønnskostnader **	Felleskontrollert virksomhet	1 165	-
Viderefakturerte driftskostnader**	Datterselskap	6 274	5 436
Viderefakturerte driftskostnader**	Felleskontrollert virksomhet	449	-
Viderefakturerte driftskostnader**	Tilknyttet selskap	7 675	-
Renteinntekter	Datterselskap	205 809	210 966
Renteinntekter	Felleskontrollert virksomhet	-	2 331
Renteinntekter	Tilknyttet selskap	512	1 014

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

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

** Deler av kostnadene er viderebelastet leietakerne som felleskostnad.



Deloitte AS
Karenslyst allé 20
Postboks 347 Skøyen
NO-0213 Oslo
Norway

Tel: +47 23 27 90 00
Fax: +47 23 27 90 01
www.deloitte.no

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 2012, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger. Konsernregnskapet består av oppstilling av finansiell stilling per 31. desember 2012, og oppstilling av totalresultat, oppstilling av endringer i egenkapital og oppstilling av kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

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

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

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

Konklusjon om selskapsregnskapet

Etter vår mening er selskapsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Entra Eiendom AS per 31. desember 2012 og av selskapets resultater og

Deloitte.side 2
Revisors beretning til generalforsamlingen
i Entra Eiendom AS

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

Konklusjon om konsernregnskapet

Etter vår mening er konsernregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Entra Eiendom AS per 31. desember 2012 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

Uttalelse om øvrige forhold*Konklusjon om årsberetningen og redegjørelsen om foretaksstyring*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen og redegjørelsen om foretaksstyring 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 forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 22. mars 2013
Deloitte AS



Aase Aa. Lundgaard
statsautorisert revisor

Definisjoner

Markedsverdi eiendomsportefølje	Markedsverdi av alle eiendommene i mor og datterselskaper uavhengig av regnskapsmessig klassifisering. Inkluderer ikke markedsverdi av eiendommer i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper.
Ledighetsgrad forvaltningsportefølje	Estimert markedsleie av ledig areal delt på estimert markedsleie på hele porteføljen. Nøkkeltallet er basert på EPRA-standardene.
Forvaltningseiendom	Eiendom som aktivt forvaltes av selskapet.
Prosjekteiendom	Eiendommer hvor det er besluttet igangsettelse av nybygging og/eller rehabilitering.
Tomt og utviklingseiendom	Eiendommer/tomter med et regulert utviklingsareal.
Totalareal	Totalareal inkluderer areal fra forvaltningseiendom, prosjekteiendom og tomt/utviklingseiendom.
Netto rentebærende nominell gjeld	Rentebærende nominell gjeld justert for kontanter og kontantekvivalenter, samt finansielle fordringer til tilknyttet og felleskontrollert selskap.
Vektet gjenværende kontraktstid	Gjenværende kontraktsfestet leie delt på kontraktsfestet årlig leie per balansedagen.
Brutto og netto yield	Brutto yield er beregnet ved sum løpende kontraktsleie delt på sum markedsverdi. Netto yield er beregnet ved sum løpende kontraktsleie fratrukket anslått eierkostnad delt på sum markedsverdi.
Prime Yield	Direkteavkastning på eiendommer som av markedet oppfattes å ha attraktiv beliggenhet, god standard og solide leietakere. Prime yield er ofte en indikator for den laveste yielden som en investor kan forvente å betale i markedet for næringseiendom ved ett bestemt tidspunkt.
Egenkapitalandel	Egenkapital i prosent av total kapital.
Kredittløpetid	Vektet gjenværende løpetid for konsernets finansiering.
Effektiv løpetid rentesikring	Vektet gjenværende effektiv løpetid for konsernets rentesikringer.
Gjennomsnittlig finansieringsrente	Konsernets netto finansieringskostnad (inklusive periodiserte transaksjonskostnader og renteinntekter) dividert på netto rentebærende nominell gjeld.
Gjennomsnittlig lånemargin	Gjennomsnittlig kredittpåslag utover referanserente.

Finansiell kalender 2013

14.05

Første kvartal

21.08

Første halvår

06.11

Tredje kvartal

Dato for general-
forsamling 2013
er ikke fastsatt.



Besøksadresse hovedkontor
Biskop Gunnerus gate 14b
0185 Oslo

Postadresse
Postboks 52, Økern
0508 Oslo

Telefon: 21 60 51 00
Faks: 21 60 51 01
E-post: post@entra.no

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

www.entra.no