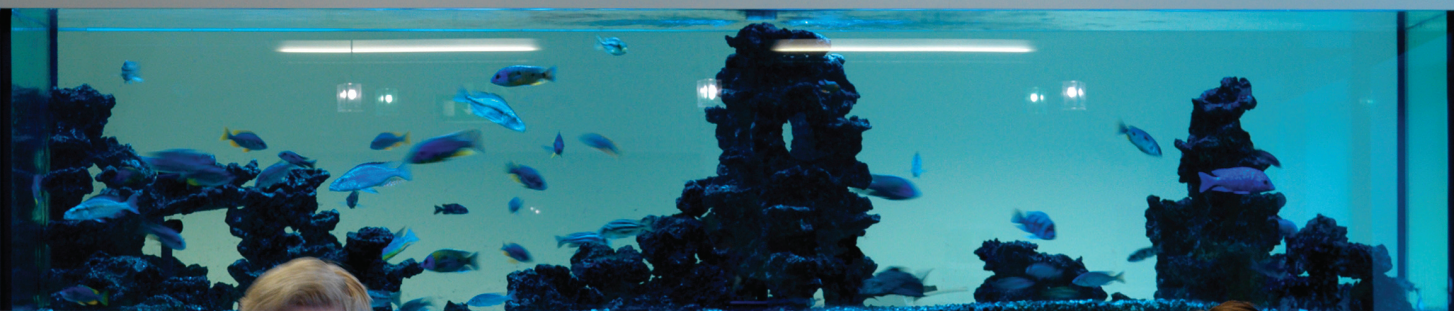


Delårsrapport Interim report

01.10.09 - 31.12.09



GODT VERTSKAP GOOD HOST

HOVEDPUNKTER FJERDE KVARTAL

- Resultat før skatt i fjerde kvartal 2009 var MNOK 951,5 (MNOK -1.331,1 i samme kvartal i fjor).
- Entra Eiendom har emittert nye obligasjonslån med løpetid fem og ti år for til sammen NOK 1,75 mrd. Obligasjonene ble godt mottatt blant investorene. I forbindelse med ovennevnte emisjon kjøpte Entra Eiendom tilbake lån med løpetid til 22.6.2010 eller tidligere, med til sammen MNOK 657.
- Entra Eiendom har inngått avtale om salg av Grini Næringspark 10 i Bærum til MNOK 105,5. Dette var nesten MNOK 20 høyere enn eiendommens verdi etter verdivurderingene utført per tredje kvartal.
- Aktiviteten i transaksjonsmarkedet har tatt seg opp.
- Entra Eiendom har besluttet å selge 17 mindre eiendommer, og salgsprosess pågår for flere av eiendommene. Eiendommene er klassifisert som "holdt for salg" i regnskapet per 31.12. og er regnskapsført til salgsverdi med fratrekk for estimerte salgskostnader.

HIGHLIGHTS THE LAST QUARTER

- Pre-tax profit for the fourth quarter of 2009 was NOK 951.5 million (NOK -1,331.1 million in the year-earlier period).
- Entra Eiendom has issued new five-year and ten-year bonds with a total face value of NOK 1.75 billion. The bonds were well received by investors. In conjunction with the above-mentioned bond issue, Entra Eiendom repurchased a total of NOK 657 million of bonds maturing on 22 June 2010 or earlier.
- Entra Eiendom has agreed to sell Grini Næringspark 10 in Bærum for NOK 105.5 million. This is almost NOK 20 million more than the property's value based on the valuations performed in the third quarter.
- Activity in the transaction market has picked up.
- Entra Eiendom has decided to sell 17 smaller properties, and a sales process is ongoing for several of these properties. The properties are classified as "investment properties held for sale" in the accounts as at 31.12, at the value of sales price reduced by estimated sales cost.

NØKKELTALL

KEY FIGURES

	01.01 - 31.12		
	2009	2008	
Eiendomsrelaterte			Related to the property portfolio
Totalareal (BTA)	1 152 126	1 140 572	Area
Forvaltningsareal (BTA)	946 076	970 711	Management area
Utleiegrad i forvaltningsareal	96,1 %	97,5 %	Occupancy rate for management area
Vektet gjenværende kontraktstid (år)	9,8	10,1	Weighted average time to maturity, contracts (years)
Finansielle			Financial
EBITDA ekskl. verdiendring investeringseiendommer	1 094,1	955,0	EBITDA excl. change in value of investment property
Forvaltningsresultat	539,7	415,9	Management profit
Egenkapitalandel (ved periodens utgang)	31 %	29 %	Equity ratio (end of period)
Aksjerelaterte			Related to shares
Resultat per aksje - ordinært og utvannet (NOK)	4 426	-18 100	Earnings per share - ordinary and diluted (NOK)

Forsidefoto/Front page photo: Langkaia 1, Oslo

FINANSIELL UTVIKLING

Regnskapsprinsipper og konsoliderte enheter

Perioderesultatene er utarbeidet i samsvar med gjeldende IFRS-standarder og fortolkninger. Regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelse av delårsregnskapet er i samsvar med prinsippene som ble benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet for 2008 med unntak av prinsippendringen i IAS 40 og endring av oppstillingsplan for resultatregnskapet. Det presenteres sammendratte oppstillinger.

IAS 40 er endret fra og med 1.1.2009 til også å omfatte prosjekteiendom. Endringen medfører at prosjekteiendom regnskapsføres til virkelig verdi. Entra har i samsvar med standarden valgt å ikke omarbeide sammenligningstallene.

Rapporteringen omfatter Entra Eiendom AS, datterselskaper, tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter.

Delårsrapporten er ikke revidert av selskapets revisor.

Resultater fjerde kvartal 2009

Leieinntekter utgjorde i fjerde kvartal MNOK 372,2 (MNOK 339,4). Økningen skyldes primært ferdigstillelse av utviklingsprosjekter. Andre driftsinntekter utgjorde MNOK 24,9 (MNOK 11,2) og kommer i hovedsak fra salg av leiligheter i prosjektet Maridalsporten gjennom datterselskapet Optimo.

Konsernets samlede driftskostnader i perioden var MNOK 138,1 (MNOK 116,7). Endringen skyldes økning i vedlikeholdskostnader og kostnader i Optimo knyttet til solgte leiligheter i prosjektet Maridalsporten.

Andel resultat i tilknyttede selskaper var MNOK -0,1 (MNOK 0,9), mens netto ordinære finanskostnader (uten tilknyttede selskaper) ble MNOK 130,9 (MNOK 138,8).

Forvaltningsresultat (resultat før verdiendringer, skattekostnad og minoritetsinteresser) ble dermed MNOK 124,7 (MNOK 94,0).

Konsernets investeringseiendommer (inklusive prosjekteiendom f.o.m. 2009) hadde i fjerde kvartal en netto verdøkning på MNOK 822,2 (MNOK -715,8).

Hovedårsaken til den positive verdiendringen for investeringseiendom i perioden er at avkastningskravet til eiendommer med lange og solide kontrakter har gått ned. Det har i siste periode blitt gjennomført flere eiendomstransaksjoner enn tidligere i år. Spesielt eiendommer med

FINANCIAL DEVELOPMENTS

Accounting policies and consolidated units

The interim financial statements have been prepared in accordance with current IFRS standards and interpretations. The accounting policies used for the preparation of the interim financial statements are the same as those used for the annual financial statements for 2008, with the exception of the amendment to the principles in IAS 40 and changes to the chart of accounts for the profit and loss account. Summarised statements are presented.

IAS 40 was revised effective 1 January 2009 to also include property under construction. The change implies that property under construction is accounted at market value. In accordance with the standard Entra has chosen not to restate the comparative figures.

The reporting covers Entra Eiendom AS, subsidiaries, associated companies and joint ventures.

This interim report has not been audited by the company's auditor.

Financial results 1.10.2009-31.12.2009

In the fourth quarter, rental income totalled NOK 372.2 (339.4) million. The increase was mainly due to the completion of development projects. Other operating revenues totalled NOK 24.9 (11.2) million, mainly coming from the sale of flats at Maridalsporten through Entra's subsidiary Optimo.

The Group's total operating expenses in the quarter were NOK 138.1 (116.7) million. The increase was due to higher maintenance costs and costs at Optimo associated with the flats sold at the Maridalsporten project.

Entra's share of profits/losses of associates was NOK -0.1 (NOK 0.9) million, whilst net financial expenses (excluding associates) totalled NOK 131.0 (138.8) million.

As a result, management income (profit before changes in property values, taxation and minority interests) was NOK 124.7 (94.0) million.

The net value of the Group's investment properties (including development properties as of 2009) rose by NOK 822.2 (-715.8) million in the fourth quarter.

The main reason for the increase in the value of investment properties over the quarter was a reduction in the yield expectation for properties with long-term leases and reliable tenants. In the fourth quarter, there were more property transactions than earlier in the year. Properties with

langsiktige og sikre leiekontrakter er attraktive i dagens marked. Isolert sett gir dette en positiv verdiendring på porteføljen. I tillegg ser den negative trenden i leieprisforventningene ut til å flate ut og påvirker således ikke verdiene i stor grad.

Finansielle instrumenter hadde en positiv verdiendring på MNOK 4,6 (MNOK -339,5).

Resultat før skattekostnad ble dermed MNOK 951,5 (MNOK -1 331,1). Etter beregnet skattekostnad på MNOK 298,2 (MNOK -527,3) ble periodens resultat MNOK 653,3 (MNOK -803,8).

Eiendomsportefølje

De viktigste nøkkeltallene for porteføljen av investeringseiendommer eid med mer enn 50 prosent er:

	31.12.09	31.12.08
Netto årlig kontraktsleie (MNOK)	1 482	1 437
Markedsverdi (MNOK)	20 156	18 940
Brutto yield (%), kontrakt	7,4 %	7,6 %
Netto yield (%), kontrakt	6,7 %	6,9 %

Netto yield basert på kontraktsleie var 6,7 prosent ved utgangen av fjerde kvartal 2009 sammenlignet med 7,1 prosent ved utgangen av tredje kvartal 2009.

Balanseførte verdier

Konsernets samlede eiendeler ved utgangen av fjerde kvartal 2009 utgjorde MNOK 21 343,4 (MNOK 20 091,3). Av dette utgjorde investeringseiendom MNOK 19 751,0 (MNOK 17 532,9). Investeringseiendom holdt for salg (forventet solgt 2010) utgjorde MNOK 404,7.

Konsernets egenkapital inkludert minoritetsinteresser utgjorde MNOK 6 608,7 (MNOK 5 854,5) per 31. desember 2009, som tilsvarer en egenkapitalandel på 31 prosent (29 prosent).

Finansiering

Det har vært betydelig aktivitet i kapitalmarkedet også i fjerde kvartal. Kredittmarginene har fortsatt å falle. Selskapet gjennomførte i fjerde kvartal nyemisjoner i det norske obligasjonsmarkedet som følger:

- 5 år med fast rente 4,95 %, MNOK 975
- 5 år med flytende rente, MNOK 450
- 10 år med fast rente 5,55 %, MNOK 325

secure, long-term lease contracts are particularly attractive in the current market. In isolation, this increases the value of the portfolio. Furthermore, rent expectations appear to be stabilising, which means that they are no longer putting much pressure on valuations.

The net change in the value of the Group's financial instruments was NOK 4.6 (-339.5) million.

Pre-tax profit therefore came to NOK 951.5 (NOK -1,331.1) million. After estimated taxes of NOK 298.2 (-527.3) million, the profit for the period before minority interests was NOK 653.3 million (loss of NOK 803.8 million).

Property portfolio

The key figures for Entra's portfolio of investment properties in which it holds a stake of over 50 percent are:

	31.12.09	31.12.08
Net annual contract rent (NOK million)	1 482	1 437
Market value (NOK million)	20 156	18 940
Gross yield (%), contracts	7.4 %	7.6 %
Net yield (%), contracts	6.7 %	6.9 %

The net yield based on contractual rent was 6.7 percent at the close of the fourth quarter of 2009, down from 7.1 percent at the close of the third quarter.

Balance sheet values

The Group's total assets at the end of the fourth quarter of 2009 amounted to NOK 21,343.4 (20,091.3) million. Of this, investment properties totalled NOK 19,751.0 (17,532.9) million. The total value of investment properties held for sale (expected to be sold in 2010) was NOK 404.7 million.

The Group's equity including minority interests at 31 December 2009 was NOK 6,608.7 (5,854.5) million, equivalent to an equity ratio of 31 percent (29 percent).

Financing

There was once again significant activity in the capital markets in the fourth quarter. Credit margins continued to fall. In the fourth quarter, the company issued the following new bonds in the Norwegian market:

- 5-year fixed-rate 4.95 % bond, NOK 975 million
- 5-year floating rate bond, NOK 450 million
- 10-year fixed-rate bond 5.55 %, NOK 325 million

Lånene ble innbetalt 25. november 2009.

I forbindelse med ovennevnte emisjon kjøpte Entra Eiendom tilbake lån med løpetid til 22.6.2010 eller tidligere, med til sammen MNOK 657.

Selskapet har i fjerde kvartal utstedt og utvidet nye sertifikat- og obligasjonslån på til sammen MNOK 2 450. Per 31.12.09 er vektet gjenværende løpetid for konsernets lån og tilgjengelige finansieringsrammer 5,6 år.

Konsernets rentebærende nominelle gjeld er ved utgangen av fjerde kvartal MNOK 11 883 (MNOK 11 487). For årets fjerde kvartal isolert er nominell rentebærende gjeld økt med MNOK 113.

Konsernet har en likviditetsbeholdning (kontanter og øvrige plasseringer) på MNOK 229,8 (MNOK 180,5) ved utgangen av fjerde kvartal. I tillegg har konsernet tilgjengelige finansieringsrammer (inkl. back stop for sertifikatporteføljen) på MNOK 4 965.

Gjennomsnittrenten for konsernets portefølje av lån og renteinstrumenter er 5,2 prosent (5,8 prosent) per fjerde kvartal. Virkningen av volatile og stigende NIBOR-renter i fjerde kvartal er redusert gjennom omposisjonering i selskapets rentesikringsportefølje. Andel fast og flytende rente i selskapets låneportefølje er hhv. 69 prosent og 31 prosent ved utgangen av kvartalet. Vektet gjennomsnittlig durasjon (rentebinding) er på samme tidspunkt 4,2 år.

Ansvarlig lån på MNOK 1 000 fra selskapets eiere, som ble innvilget i revidert nasjonalbudsjett, er ikke benyttet i 2009.

The loans were taken out on 25 November 2009.

In conjunction with the above-mentioned bond issue, Entra Eiendom repurchased a total of NOK 657 million of bonds maturing on 22 June 2010 or earlier.

In the fourth quarter, the company issued a total of NOK 2,450 million of new commercial paper and bonds. At 31 December 2009, the weighted remaining term of the Group's debt and available credit facilities was 5.6 years.

The Group's interest-bearing nominal debt at the end of the fourth quarter was NOK 11,883 (11,487) million. In the fourth quarter, nominal interest-bearing debt increased by NOK 113 million.

The Group had liquid assets (cash and cash equivalents) of NOK 229.8 (180.5) million at the close of the fourth quarter. In addition, the company had available credit facilities (incl. back stop for the certificate portfolio) totalling NOK 4,965 million.

The average interest rate on the Group's portfolio of loans and interest rate instruments was 5.2 percent (5.8 percent) at the end of the fourth quarter. The impact of volatile, rising NIBOR-rates in the fourth quarter was reduced through the repositioning of the company's hedging portfolio. The proportion of fixed and variable rate debt in the company's debt portfolio was 69 percent and 31 percent respectively at the end of the quarter. The weighted average duration (fixed rate) was 4.2 years.

A subordinated loan of NOK 1 000 million from the company's owners, which was granted in the revised national budget, was not drawn in 2009.

MARKEDSUTVIKLINGEN

Transaksjonsmarkedet

Den positive utviklingen i norsk økonomi fortsatte inn i fjerde kvartal. Innenfor nærings-eiendom bidro dette til at mange aktører revurderte sine prognoser for arealledighet og leieprisutvikling til et mer positivt scenario. I kombinasjon med et stadig bedre fungerende finansmarked har dette ført til at aktiviteten i transaksjonsmarkedet tok seg opp i fjerde kvartal. Entrass salg av Grini Næringspark 13 i Bærum fikk mye oppmerksomhet og ble av flere markedsaktører omtalt som beviset på at transaksjonsmarkedet igjen fungerer. Eiendommen ble omsatt til en netto yield på 6,1 prosent.

Mot slutten av året kom enkelte større eiendommer for salg.

MARKET DEVELOPMENTS

Transactions

The Norwegian economy continued to recover in the fourth quarter. In the commercial property sector, this caused many players to forecast lower vacancy rates and higher rents than they had previously predicted. In combination with the continued improvement in financial markets, this led to greater activity in the transaction market in the fourth quarter. Entra's sale of Grini Næringspark 13 in Bærum received a lot of attention, and was cited by several market players as proof that the transaction market had recovered. The property was sold at a net yield of around 6.1 percent.

Towards the end of the year, various large properties came onto the market.

Leiemarkedet

GENERELT

Syssetningen falt med vel 1 prosent i 2009, men ser ut til å ha rammet kontormarkedet i mindre grad enn først forventet. Antall arbeidsplasser ventes å synke ytterligere første halvår 2010 og vil bidra til å dempe prisutviklingen inn i 2010. Aktiviteten i leiemarkedet tok seg noe opp mot slutten av 2009. Kontorledigheten ser ut til å nærme seg toppen og nedgangen i leieprisene ventes å flate ut i første halvår 2010. Det er særlig toppsegmentet som har opplevd prisfall, mens det rapporteres om mindre nedgang i de større volumsegmentene. Prisutviklingen har vært klart mer positiv i andre enn i første halvår. Til tross for lavere leiepriser i 2009, er gjennomsnittlige markedsleier fortsatt høye og høyere enn i andre halvår 2007.

REGION ØSTLANDET

Fallet i antall nye leiekontrakter i Oslo stoppet opp i fjerde kvartal, og det ble notert en økning i antall kontrakter og kvadratmeter fra forrige kvartal. For året sett under ett må man likevel tilbake til 2003-04 for å finne tilsvarende lav aktivitet. Kontorledigheten er fortsatt stigende. Analysemiljøene venter at ledigheten skal stige fra oppunder 8 prosent i fjerde kvartal 2009 til ca 8,5 prosent mot slutten av 2010. Det ble notert en økning i gjennomsnittlig leiepris i fjerde kvartal, men det var en nedgang i Entra Eiendoms kjerneområder (Sentrum, Helsefyr-Bryn og Ytre Vest). Det er ventet at leieprisene skal flate ut i løpet av første halvår 2010.

REGION SØRLANDET

Aktiviteten i Drammen og Kristiansand er fortsatt lav, men en viss økning kan spores. Leienivået har falt med om lag 15 prosent i år. Trenden er fortsatt negativ, men det ventes ikke store leieprisfall fremover. Høy kontorledighet både i Drammen og Kristiansand bidrar imidlertid til å presse prisene.

REGION VESTLANDET

Leieprisene har utviklet seg mer positivt enn fryktet i Bergen. Nedgangen for året blir trolig nærmere fem enn 10 prosent. Ledigheten vurderes fortsatt til ca. seks prosent. Det er begrenset tilbud av nye og effektive lokaler i Bergen sentrum, og det ventes at prisene i dette segmentet vil holde seg. Fremleiemarkedet synes å være i vekst og bidrar til å presse leiemarkedet. En lav andel nybygg gjør at kontorledigheten og leieprisene ventes å flate ut første halvår 2010.

The rental market

GENERAL

Employment fell by just over 1 percent in 2009, but this appears to have affected the office market less than originally feared. The number of people in employment is expected to fall further in the first half of 2010, putting downward pressure on rents in 2010. Activity in the rental market picked up slightly towards the end of 2009. Office vacancy rates appear to be peaking, and rents are expected to stabilise in the first half of 2010. Prices have fallen particularly hard in the top market segment, whilst smaller price falls are reported in the high volume segments. Prices performed much better in the second half of the year than in the first half. In spite of rents falling in 2009, average market rents remain high, and higher than in the second half of 2007.

EASTERN NORWAY REGION

The decline in the number of new lease contracts in Oslo ended in the fourth quarter, with the number of leases and contracted square metres increasing quarter on quarter. Nevertheless, for the year as a whole you have to go back to 2003-2004 to find similarly low levels of activity. Office vacancy rates are continuing to rise. Analysts expect the vacancy rate to increase from just below 8 percent in the fourth quarter of 2009 to approx. 8.5 percent towards the end of 2010. Rents are under pressure from rising vacancy rates and low levels of activity. Average rents rose in the fourth quarter, but fell in Entra Eiendom's core areas (Oslo Central, Helsefyr-Bryn and Oslo Outer West). Rents are expected to stabilise over the first half of 2010.

SOUTHERN NORWAY REGION

The market remains quiet in Drammen and Kristiansand, but there are signs of increasing activity. Rents fell by around 15 percent in 2009. Rents are still falling, but they are not expected to fall much further. However, high office vacancy rates in both Drammen and Kristiansand are putting pressure on prices.

WESTERN NORWAY REGION

Rents have performed better than originally feared in Bergen. It will probably turn out that rents have fallen more like five percent than ten. The vacancy rate is still thought to be approx. six percent. There is a limited supply of new, efficient premises in Bergen city centre, and prices in that segment are expected to hold up. The sublease market appears to be growing, putting pressure on the rental market. Few new-builds means that office vacancy rates and rents are expected to stabilise

Kontorledigheten i Stavanger har økt fra 1,5 prosent i 2008 til 7 prosent mot slutten av 2009. Ledigheten ventes å øke til 7-8 prosent i første halvår 2010. Leieprisene falt med 10-15 prosent gjennom 2009. Kraftig fall i nybyggingen og bedring i arbeidsmarkedet bidrar til at leieprisene ventes å flate ut i første halvår 2010.

REGION MIDT- NORD-NORGE

Ledigheten er økende i Trondheim og har passert 5,5 prosent. Det er hard konkurranse om leietakerne i nyere bygg utenfor sentrums-kjernen, mens nye bygg i sentrum er fullt utleied før innflytting. Leieprisene har beveget seg lite for hovedsegmentene, men har falt for topp-segmentet. Flere nybygg ferdigstilles i 2010. Ledigheten ventes å øke og dempe leieprisene inn i 2010.

in the first half of 2010.

The office vacancy rate in Stavanger rose from 1.5 percent in 2008 to 7 percent towards the end of 2009. It is expected to reach 7-8 percent in the first half of 2010. Rents fell by 10-15 percent over the course of 2009. A dramatic fall in construction activity and an improvement in the labour market is expected to help rents stabilise in the first half of 2010.

CENTRAL AND NORTHERN NORWAY REGION

The vacancy rate in Trondheim is rising, and has passed 5.5 percent. There is fierce competition for tenants in newer buildings outside the city centre, whereas new-builds in the centre are fully leased before completion. Rents have not moved much in the main segments, but have fallen in the top segment. Several new-builds will be completed in 2010. Vacancy rates are expected to increase, putting pressure on rents in 2010.

VIRKSOMHETEN I ENTRA EIENDOM

Utleiesituasjonen

Ved utgangen av fjerde kvartal har selskapet en gjennomsnittlig utleiegrad på 96,1 prosent. På samme tidspunkt var vektet gjenværende leietid for selskapets leiekontrakter 9,8 år.

Det har vært begrenset omfang av store kontraktsinngåelser i fjerde kvartal.

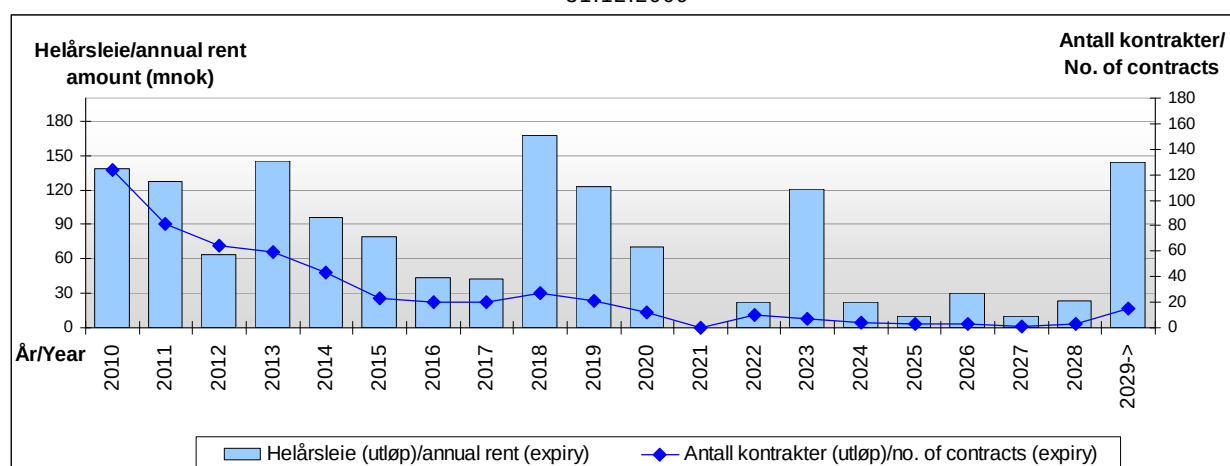
OPERATIONS AT ENTRA EIENDOM

The rental situation

At the end of the fourth quarter the company had an average occupancy rate of 96.1 percent. The weighted remaining term of the company's lease contracts was 9.8 years.

A limited number of new contracts were signed in the fourth quarter.

FORFALLSSTRUKTUR LIEIKONTRAKTER - EXPIRY STRUCTURE RENTAL CONTRACTS
31.12.2009



Endringer i eiendomsporteføljen

Entra har ambisjoner om verdiskapning og vekst gjennom aktiv utvikling og foredling av selskapets portefølje. Selektive salg av ferdig-utviklede eiendommer er en integrert del av selskapets strategi, blant annet for å frigjøre finansiell kapasitet til nye investeringer.

Changes in the portfolio

Entra's aim is to generate value and growth by actively developing and refining the company's property portfolio. Selective sales of properties that have been fully developed are an integrated part of the company's strategy, partly as this frees up financial resources for new investments.

Som konsekvens av nevnte strategi er Storgata 162 i Porsgrunn solgt til Statsbygg for MNOK 14,6. Eiendommen ble overlevert til kjøper 31.12.2009. Kjøpesummen overstiger verddivurderingen per 30.09.09 med MNOK 2.

Det er skrevet kjøpekontrakt for følgende eiendommer, med avtalt overtakelse i januar 2010:

- Grini Næringspark 13/14. Salgspris MNOK 105,5. Eiendommen var verddivurdert til MNOK 86,1 i tredje kvartal 2009.
- Løkkebakken 20, Kragerø

Det er i tillegg akseptert bud på følgende eiendommer:

- Jeløgata 2, Moss
- Holbergsgate 6, Skien
- Jernbanegata 4, Mysen (seksjoner)
- Tollbugata 1, Sandefjord

Samlet er kjøpesum for disse eiendommene 16 prosent over verddivurderingene per 30.9.2009. Eiendommene er ved årsskiftet verddivurdert til salgssum.

I tillegg har selskapet solgt en firmahytte i Kragerø for MNOK 8,6 med overlevering i november.

Prosjektutvikling

Entra Eiendom har i fjerde kvartal ferdigstilt totalrehabiliteringen av Sverres gate 20 i Porsgrunn. NAV Pensjon disponerer hele bygget på totalt 2.500 kvm.

Ombygging og rehabilitering av eksisterende arealer i Statens Hus i Moss ble ferdigstilt og overlevert leietaker 1.desember 2009.

Det er besluttet byggestart i Pilestredet 28 i Oslo, og forventet oppstart er medio februar 2010. Bygget består av syv etasjer og er på totalt 3.600 kvm.

Deleide selskap

I *Oslo S Utvikling AS* fortsetter utviklingen som planlagt. I Operakvarteret skal det bygges til sammen ca. 200.000 kvm over bakken og et felles kjellervolum på ca. 75.000 kvm.

Hovedkontoret til KLP ferdigstilles etter planen 1. april 2010. Salget av 53 leiligheter i de øverste etasjene av bygget startet ved utgangen av oktober. Ved årsskiftet var 50 prosent av leilighetene solgt.

Opparbeidelse av gangbro mellom Bjørvika og Schweigaardsgate pågår for fullt.

Arbeidet med nytt hovedkontor for DnB NOR-konsernet er igangsatt og det første av i alt tre bygg ferdigstilles sommer 2012. DnBNOR leier ca 90.000 kvm og vil i årene 2012 og 13 flytte om

As a result of this strategy, Storgata 162 in Porsgrunn has been sold to Statsbygg for NOK 14.6 million. The property was handed over to the buyer on 31 December 2009. The transaction price was NOK 2 million higher than the valuation at 30 September 2009.

Sales contracts have been signed for the following properties, with handover due in January 2010:

- Grini Næringspark 13/14. Sales price NOK 105.5 million. The property was valued at NOK 86.1 million in the third quarter of 2009.
- Løkkebakken 20, Kragerø

Offers have also been accepted on the following properties:

- Jeløgata 2, Moss
- Holbergsgate 6, Skien
- Jernbanegata 4, Mysen (sections)
- Tollbugata 1, Sandefjord

The total transaction price for these properties is 16 percent higher than their valuations at 30 September 2009. At the close of the year, they have been valued at their sales prices.

The company also sold a company cabin in Kragerø for NOK 8.6 million, which was handed over in November.

Project development

In the fourth quarter, Entra Eiendom completed the total refurbishment of Sverres gate 20 in Porsgrunn. NAV Pensjon is occupying the whole of the 2,500 m2 building.

The completion of the conversion and refurbishment of the existing premises in Statens Hus in Moss meant that they were handed over to the tenant on 1 December 2009.

A decision was taken to start construction at Pilestredet 28 in Oslo, with work expected to begin in mid-February 2010. This 3,600 m2 building has seven floors.

Joint ventures

Oslo S Utvikling AS's operations continue as planned. In the Opera quarter, a total of approx. 200,000 m2 is being developed above ground, in addition to a joint, 75,000 m2 basement space.

KLP's head office is due for completion on 1 April 2010. The sale of 53 flats in the upper floors of the building started at the end of October. By the year end, 50 percent of the flats had been sold.

Work on the footbridge between Bjørvika and Schweigaardsgate is in full swing.

Work on the DnB NOR Group's new head office has started, and the first of three buildings will

lag 4.500 ansatte til Bjørvika.

Byggingen av "Visma"-bygget går etter planen med forventet ferdigstillelse i april 2011.

Byggingen av kjellerarealene til Snøhetta-bygget er også igangsatt.

Boligtrinn 2 med ca 70 leiligheter er under prosjektering, med antatt oppstart innneværende år og ferdigstillelse andre halvår 2012.

I *Brattørkaia AS* i Trondheim pågår arbeidet med videre utvikling og utleie av området. Riving av eksisterende bebyggelse iverksettes for å klargjøre tomter.

Det er per årsskiftet oppnådd midlertidig brukstillatelse på Brattørkaia 14 (Nasjonalt senter for Pop & Rock, Rockheim), hvilket medfører oppstart av leieperioden. Frem til dato for åpning av senteret pågår arbeid med leietakers egne utstillinger.

For *Optimo AS*' prosjekt "Maridalsporten" er 59 av 64 leiligheter solgt per 31.12.09. Styret i Optimo har besluttet å igangsette salg av neste byggetrinn. Byggestart vil bli når minimum 50 prosent av leilighetene er solgt.

UP Entra AS utvikler og forvalter eiendom i Hamar-regionen, totalt ca. 87.400 kvm fordelt på 15 bygg. Selskapet eier eiendom direkte og via datterselskaper og felleskontrollerte selskaper, og overtok i fjerde kvartal til sammen 80 prosent av aksjene i Kongsvinger Kompetanse- og Nærings-senter AS, ved kjøp fra blant annet Entra Eiendom AS.

ANSATTE

Ved utgangen av fjerde kvartal 2009 hadde konsernet Entra Eiendom 167 ansatte.

RISIKOFAKTORER

Konsernet er eksponert for finansiell risiko gjennom en betydelig gjeld i balansen. Endringer i rentenivå vil kunne påvirke konsernets kontantstrøm, i tillegg til at egenkapitalen påvirkes gjennom verdiendringer på konsernets gjeld og finansielle derivater. Selskapet søker å redusere risikoen ved aktiv bruk av ulike rentesikringsinstrumenter.

Selskapet søker å redusere refinansieringsrisikoen ved å inngå langsiktige låneavtaler og spre låneforfall.

Entra Eiendom er eksponert i eiendomsmarkedet, som påvirkes av makroøkonomiske endringer

be completed in summer 2012. DnB NOR leases approx. 90,000 m², and will move around 4,500 employees to Bjørvika during 2012 and 2013.

Construction of the "Visma" building is going to plan, with completion due in April 2011.

Construction of the basement of the Snøhetta building has also started.

Residential phase 2, consisting of approx. 70 flats, is being designed, and construction is due to start this year, with completion in the second half of 2012.

Brattørkaia AS in Trondheim is continuing to develop and find tenants for the area. Existing buildings are being demolished to prepare sites.

By the end of 2009 provisional permission to use Brattørkaia 14 (Rockheim, the national rock and pop experience centre) had been obtained, signalling the start of the lease term. Between now and the public opening, the tenant will prepare the exhibitions.

59 of the 64 flats in *Optimo AS*' Maridalsporten project had been sold at 31 December 2009. The Board of Optimo has decided to start selling the next phase of the development. Construction will start when at least 50 percent of the flats have been sold.

UP Entra AS develops and manages a total of 15 buildings with 87,400 m² of floor space in the Hamar region. The company owns property directly and through subsidiaries and joint ventures, and in the fourth quarter it acquired 80 percent of the shares in Kongsvinger Kompetanse- og Nærings-senter AS, with the sellers including Entra Eiendom AS.

EMPLOYEES

At the close of the third quarter 2010, the Entra Eiendom group had 167 employees.

RISK FACTORS

The company is exposed to financial risk through the significant amount of debt on its balance sheet. Interest rate fluctuations will affect the company's cash flow, whilst equity is impacted by changes in the value of the Group's debt and financial derivatives. The company attempts to reduce the risk by actively using various interest rate hedging instruments.

The company seeks to reduce refinancing risk by taking up long-term loans with a well-spread maturity profile.

Entra Eiendom is exposed to the property market, which is affected by macroeconomic

som endring i BNP, KPI og arbeidsledighet. Økt ledighet i porteføljen og risiko for leiereduksjon ved reforhandling av eksisterende kontrakter kan påvirke løpende kontantstrøm og eiendomsverdier. Gjennom inngåelse av langsiktige leiekontrakter med spredt forfallsstruktur søker selskapet å oppnå en stabil og forutsigbar kontantstrøm. Endringer i eiendomsverdier vil påvirke konsernets egenkapital.

Entra Eiendom gjennomfører kontinuerlig betydelige oppgraderings- og utbyggingsprosjekter med risiko i forhold til tidsfrister og kostnader. Selskapet søker å redusere gjennomføringsrisikoen i disse prosjektene ved gode prosjektrutiner og kompetent prosjektledelse.

FREMTIDSUTSIKTER

I Norge har finansiell stimulans fra Staten bidratt til at arbeidsledigheten har økt mindre enn forventet. De fleste eiendomsanalytikere har derfor redusert sine forventninger til arealledighet i kontormarkedet, noe som er positivt for de fleste områdene hvor Entra Eiendom er representert.

Finansmarkedene er i rask bedring. Kredittmarginene i penge- og kapitalmarkedet har gjennom året falt betydelig. Dette påvirker markedet for bankfinansiering positivt, selv om forholdene ikke er helt normalisert ennå. Det er fortsatt usikkerhet om den fremtidige utviklingen, og det forventes betydelig volatilitet i finansmarkedene fremover.

I eiendomsmarkedet har bedret tilgang på kapital og økt optimisme om leieprisutvikling ført til økt transaksjonsvolum. For attraktive eiendommer med langsiktig leiekontrakter, som utgjør hovedtyngden av Entra Eiendoms portefølje, har verdiene igjen økt.

Entra Eiendom har en diversifisert portefølje av gode kontoreiendommer som i stor grad er utleide på langsiktige leiekontrakter til solide leietakere. Ledigheten i porteføljen er begrenset. Entra Eiendom har en god posisjon i kredittmarkedene og oppnår gunstige kredittbetingelser.

Entra Eiendom vil utnytte den gode posisjonen selskapet har til fortsatt lønnsom vekst. Det er fokus for selskapet fremover å øke avkastningen på selskapepets egenkapital, samtidig som Entra Eiendom vil videreføre en forsiktig finansiell risikoprofil.

factors such as changes in GDP, CPI and unemployment. Increasing vacancy rates in the portfolio and the risk of rent reductions when existing contracts are renegotiated may affect operating cash flow and property values. The company aims to achieve stable and predictable cash flow through long-term lease contracts with a balanced expiry structure. Changes in property values may affect the Group's equity.

Entra Eiendom is constantly undertaking major upgrade and development projects, which entails significant risks in terms of deadlines and costs. The company tries to reduce the implementation risk of these projects through good procedures and project management.

OUTLOOK

In Norway, the government's financial stimulus package has resulted in unemployment rising less than expected. Most property analysts have therefore reduced their vacancy rate forecasts for the office market, which is a positive for most of the areas where Entra has a presence.

Financial markets are recovering rapidly. Credit spreads in the money and capital markets fell significantly over the course of the year. This is making it easier to obtain financing from banks, although the situation is not quite back to normal. Uncertainties about the future remain, and financial markets are expected to remain volatile for a while.

In the property market, better access to capital and greater optimism about future rents has led to higher transaction volumes. The value of attractive properties with long-term lease contracts, which constitute the majority of Entra's portfolio, has started to rise again.

Entra Eiendom has a diversified portfolio of good office properties that are largely let on long-term leases to reliable tenants. Vacancy in the portfolio is limited. Entra Eiendom enjoys a good position in the credit markets and achieves favourable credit terms.

Entra Eiendom wants to exploit its strong position to continue to achieve profitable growth. The company's focus is on increasing the company's return on equity, without compromising Entra Eiendom's conservative financial risk profile.

Oslo, 18. februar 2010

Kyrre Olaf Johansen
Administrerende direktør/CEO

ENTRA EIENDOM KONSERN

(Alle tall i MNOK)

Resultatregnskap
IFRS
ENTRA EIENDOM GROUP

(All figures in MNOK)

Income Statement

	01.10.2009	01.10.2008	01.01.2009	01.01.2008	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008	
Leieinntekter	372,2	339,4	1 452,6	1 297,5	Rental income
Andre driftsinntekter	24,9	11,2	322,3	53,4	Other operating income
Sum driftsinntekter	397,1	350,6	1 774,9	1 350,8	Total operating income
Gevinst/Tap fra salg av eiendommer	-3,3	-1,9	-0,5	2,3	Profit/Loss on the sale of properties
Vedlikehold	23,1	19,5	59,4	56,8	Maintenance
Andre driftskostnader	112,6	99,4	620,9	341,3	Other operating expenses
Ordinære avskrivninger	2,4	-2,1	9,7	9,4	Depreciation
Sum driftskostnader	138,1	116,7	690,1	407,5	Total operating expenses
Driftsresultat	255,7	231,9	1 084,3	945,6	Operating profit
Rente- og annen finansinntekt	2,7	9,3	22,2	33,2	Interest and other finance income
Rente- og annen finanskostnad	-133,6	-148,1	-584,6	-567,4	Interest and other finance expense
Netto finansposter	-130,9	-138,8	-562,4	-534,3	Net financial items
Andel resultat i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	-0,1	0,9	17,8	4,5	Share of profit in associated companies and joint ventures
Forvaltningsresultat	124,7	94,0	539,7	415,9	Management profit
Nedskrivning	-	-369,8	-	-369,8	Write down
Verdiendring investeringseiendommer	822,2	-715,8	405,9	-3 491,8	Change in value of investment property
Verdiendring finansielle instrumenter	4,6	-339,5	89,9	-376,3	Change in value of financial instruments
Resultat før skattekostnad	951,5	-1 331,1	1 035,6	-3 822,1	Profit before tax
Skattekostnad	298,2	-527,7	290,8	-1 222,5	Tax expense
Periodens resultat	653,3	-803,4	744,8	-2 599,6	Profit for the period
Tilordnet:					Assigned:
Majoritet	577,0	-811,4	629,3	-2 573,7	Majority
Minoritetsinteresser	76,3	8,0	115,5	-25,9	Minority share of profit
Resultat per aksje - ordinært og utvannet (NOK)	4 058	-5 706	4 426	-18 100	Earnings per share - ordinary and diluted (NOK)
Totalresultatregnskap					Comprehensive income
Periodens resultat	653,3	-803,4	744,8	-2 599,6	Profit for the period
Øvrige resultatelementer					Other comprehensive income
Verdiendring investeringer tilgjengelig for salg	-	-1,4	-	-1,4	Change in value investments available for sale
Periodens totalresultat	653,3	-804,8	744,8	-2 601,0	Total comprehensive income for the period
Tilordnet:					Assigned:
Majoritet	577,0	-812,8	629,3	-2 575,1	Majority
Minoritetsinteresser	76,3	8,0	115,5	-25,9	Minority share of profit

ENTRA EIENDOM KONSERN	IFRS		ENTRA EIENDOM GROUP
(Alle tall i MNOK)			(All figures in MNOK)
Balanse			Balance Sheet
Eiendeler	31.12.2009	31.12.2008	Assets
ANLEGGSMIDLER			NON-CURRENT ASSETS
Immaterielle eiendeler			Intangible assets
Goodwill	15,7	15,7	Goodwill
Andre immaterielle eiendeler	7,0	7,6	Other intangible assets
Sum immaterielle eiendeler	22,7	23,4	Total intangible assets
Varige driftsmidler			Property, plant & equipment
Investeringseiendommer	19 751,0	17 532,9	Investment property
Anlegg under utførelse	-	1 406,9	Buildings under construction
Eierbenyttet eiendom	6,5	16,5	Property used by owner
Andre driftsmidler	21,7	22,4	Other operating assets
Sum varige driftsmidler	19 779,2	18 978,7	Total property, plant & equipment
Finansielle anleggsmidler			Financial assets
Investeringer i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	308,1	270,6	Investments in associated companies and joint ventures
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	0,6	6,0	Investments in shares and units
Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	375,1	164,5	Loan to associated companies and joint ventures
Andre langsiktige fordringer	3,9	3,2	Other long-term receivables
Sum finansielle anleggsmidler	687,8	444,3	Total financial assets
Sum anleggsmidler	20 489,7	19 446,3	Total non-current assets
OMLØPSMIDLER			CURRENT ASSETS
Varelager			Inventory
Boliger for salg	104,3	236,9	Housing for sale
Sum varelager	104,3	236,9	Total Inventory
Fordringer			Receivables
Kundefordringer	21,5	46,6	Trade receivables
Andre kortsiktige fordringer	93,5	157,4	Other current receivables
Sum kortsiktige fordringer	114,9	204,0	Total current receivables
Kortsiktige pengeplussinger	0,0	23,6	Short term commercial papers
Kontanter og bankinnskudd	229,8	180,5	Cash and bank deposits
Sum omløpsmidler	449,1	645,0	Total current assets
Investeringseiendommer holdt for salg	404,7	-	Investment property held for sale
Sum eiendeler	21 343,4	20 091,3	Total assets
Balanse			Balance Sheet
Egenkapital og gjeld	31.12.2009	31.12.2008	Equity and Liabilities
EGENKAPITAL			EQUITY
Innskutt egenkapital			Paid-in capital
Aksjekapital	142,2	142,2	Share capital
Overkursfond	1 272,0	1 272,0	Share premium reserve
Sum innskutt egenkapital	1 414,2	1 414,2	Total paid-in capital
Opptjent egenkapital			Retained earnings
Annen egenkapital	4 940,0	4 310,6	Other equity
Sum opptjent egenkapital	4 940,0	4 310,6	Total retained earnings
Minoritetens andel av egenkapitalen	254,5	129,7	Minority share of equity
Sum egenkapital	6 608,7	5 854,5	Total equity
GJELD			LIABILITIES
Avsetning for forpliktelser			Provisions
Pensjonsforpliktelser	77,0	68,8	Pension obligations
Utsatt skatt	1 884,6	1 606,0	Deferred tax
Andre avsetninger for forpliktelser	35,0	32,7	Other provisions
Sum avsetning for forpliktelser	1 996,7	1 707,6	Total provisions
Annen langsiktig gjeld			Other non-current liabilities
Obligasjonslån	4 472,5	3 315,5	Bond loans
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 960,4	5 375,1	Liabilities to financial institutions
Øvrig langsiktig gjeld	655,4	828,4	Other long-term liabilities
Sum annen langsiktig gjeld	10 088,3	9 518,9	Total other non-current liabilities
Sum langsiktig gjeld	12 084,9	11 226,5	Total non-current liabilities
Kortsiktig gjeld			Current liabilities
Leverandørgjeld	212,4	172,3	Trade payables
Sertifikkatån og gjeld til kredittinstitusjoner	2 185,0	2 364,7	Certificate loans
Betalbar skatt	18,9	4,3	Tax payable
Skyldige offentlige avgifter	11,4	8,0	Public duties payable
Utbytte	-	-	Dividends
Annen kortsiktig gjeld	222,1	461,1	Other current liabilities
Sum kortsiktig gjeld	2 649,8	3 010,4	Total current liabilities
Sum gjeld	14 734,7	14 236,9	Total liabilities
Sum egenkapital og gjeld	21 343,4	20 091,3	Total equity and liabilities

ENTRA EIENDOM KONSERN

(Alle tall i MNOK)

IFRS
ENTRA EIENDOM GROUP

(All figures in MNOK)

ENDRING EGENKAPITAL
CHANGE IN GROSS EQUITY

	31.12.2009	31.12.2008	
IB egenkapital	5 854,5	8 601,5	Opening balance
Periodens totalresultater (hittil i år)	744,8	-2 601,0	Total comprehensive income for the period
Utbetalt utbytte	-1,0	-146,1	Dividend paid
Verdiendring investeringer tilgjengelig for salg	-	-1,4	Available for sale investments
Økt minoritetsinteresse ved innskudd av egenkapital	10,5	-	Increased minority interest by equity contributions
UB egenkapital	6 608,7	5 854,5	Closing balance

KONTANTSTRØMOPPSTILLING
CASH FLOW STATEMENT

	01.10.2009	01.10.2008	01.01.2009	01.01.2008	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008	
Fra operasjonelle aktiviteter	224,3	316,7	519,4	405,0	From operation activities
Fra investeringsaktiviteter	-382,5	-158,3	-973,3	-1 395,4	From investment activities
Fra finansieringsaktiviteter	144,0	-11,3	503,2	837,8	From financing activities
Netto endring i likvider	-14,2	147,1	49,3	-152,6	Net change in cash & cash equivalents
Kontanter og bankinnskudd ved periodens start	244,0	235,3	180,5	333,1	Cash and bank balances at start of period
Kontanter og bankinnskudd	229,8	382,4	229,8	180,5	Cash and bank balances

**GEOGRAFISK FORDELING AV DRIFTSRESULTAT OG
BALANSEFØRTE VERDIER**

Ledelsens oppfølging er basert på regnskap etter regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge;

(Alle tall i MNOK)

Segmentert driftsresultat;

01.01.2009 - 31.12.2009	Øst-Norge	Sør-Norge	Vest-Norge	Midt- og Nord-Norge	Sentral-administrasjon/ prosjekt-utvikling	Totalt	Overgang til IFRS	Totalt IFRS	01.01.2009 - 31.12.2009
	Eastern Norway	Southern Norway	Western Norway	Central and Northern Norway	Central admin/ project development	Total	Transition to IFRS	Total (IFRS)	
Leieinntekter	1 035,7	137,8	137,1	142,0	-0,1	1 452,6	-	1 452,6	Rental income
Andre driftsinntekter	221,3	1,8	4,6	2,4	-	230,1	92,3	322,3	Other operating income
Sum driftsinntekter	1 257,0	139,6	141,7	144,4	-0,1	1 682,6	92,3	1 774,9	Total operating income
Gevinst/Tap fra salg av eiendommer	62,7	1,2	-	-5,8	-0,2	57,9	-58,4	-0,5	Profit/Loss on the sale of properties
Vedlikehold	52,4	8,5	11,9	4,2	-	77,0	-17,7	59,3	Maintenance
Andre driftskostnader	345,1	11,0	19,0	24,2	147,4	546,6	74,3	620,9	Other operating expenses
Ordinære avskrivninger	187,6	26,8	18,9	29,1	6,4	268,8	-259,1	9,7	Depreciation
Sum driftskostnader	585,1	46,4	49,7	57,5	153,8	892,5	-202,4	690,0	Total operating expenses
Driftsresultat	734,5	94,4	91,9	81,2	-154,0	848,1	236,3	1 084,4	Operating profit
Rente og annen finansinntekt	-	-	-	-	22,2	22,2	-	22,2	Interest and other finance income
Rente og annen finanskostnad	-	-	-	-	-595,1	-595,1	10,5	-584,6	Interest and other finance expense
Netto finansposter	-	-	-	-	-572,9	-572,9	10,5	-562,4	Net financial items
Andel resultat i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	-	-	-	-	30,4	30,4	-12,6	17,8	Share of profit in associated companies and joint ventures
Forvaltningsresultat	734,5	94,4	91,9	81,2	-696,5	305,6	234,2	539,8	Management profit
Verdiendring investeringseiendommer	-	-	-	-	-	-	405,9	405,9	Change in value of investment property
Verdiendring finansielle instrumenter	-	-	-	-	-	-	89,9	89,9	Change in value of financial instruments
Resultat før skattekostnad	734,5	94,4	91,9	81,2	-696,5	305,6	730,1	1 035,6	Profit before tax

01.01.2008 - 31.12.2008	Øst-Norge	Sør-Norge	Vest-Norge	Midt- og Nord-Norge	Sentral-administrasjon/ prosjekt-utvikling	Totalt	Overgang til IFRS	Totalt IFRS	01.01.2008 - 31.12.2008
	Eastern Norway	Southern Norway	Western Norway	Central and Northern Norway	Central admin/ project development	Total	Transition to IFRS	Total (IFRS)	
Leieinntekter	918,2	136,8	118,9	123,5	-	1 297,5	-	1 297,5	Rental income
Andre driftsinntekter	119,1	1,8	5,2	2,4	-	128,5	-75,2	53,4	Other operating income
Sum driftsinntekter	1 037,3	138,6	124,1	125,9	-	1 426,0	-75,2	1 350,8	Total operating income
Gevinst/Tap fra salg av eiendommer	-	22,0	-	-	-	22,0	-19,7	2,3	Profit/Loss on the sale of properties
Vedlikehold	44,1	6,6	10,9	6,4	0,3	68,3	-11,5	56,8	Maintenance
Andre driftskostnader	227,0	12,6	33,2	22,0	127,5	422,3	-81,0	341,3	Other operating expenses
Ordinære avskrivninger	163,3	26,3	11,7	44,0	7,1	252,4	-243,0	9,4	Depreciation
Sum driftskostnader	434,4	45,5	55,8	72,4	134,8	743,0	-335,5	407,5	Total operating expenses
Driftsresultat	603,0	115,1	68,3	53,5	-134,8	705,1	240,6	945,6	Operating profit
Rente og annen finansinntekt	-	-	-	-	33,2	33,2	-	33,2	Interest and other finance income
Rente og annen finanskostnad	-	-	-	-	-567,2	-567,2	-0,2	-567,4	Interest and other finance expense
Netto finansposter	-	-	-	-	-534,0	-534,0	-0,2	-534,3	Net financial items
Andel resultat i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	-	-	-	-	-8,3	-8,3	12,8	4,5	Share of profit in associated companies and joint ventures
Forvaltningsresultat	603,0	115,1	68,3	53,5	-677,2	162,7	253,2	415,9	Management profit
Nedskrivning anlegg under utførelse	-	-	-	-	-	-	-369,8	-369,8	Write down
Verdiendring investeringseiendommer	-	-	-	-	-	-	-3 491,8	-3 491,8	Change in value of investment property
Verdiendring finansielle instrumenter	-	-	-	-	-	-	-376,3	-376,3	Change in value of financial instruments
Resultat før skattekostnad	603,0	115,1	68,3	53,5	-677,2	162,7	-3 984,8	-3 822,0	Profit before tax

**GEOGRAPHICAL DISTRIBUTION OF OPERATING PROFIT AND
CARRYING AMOUNTS**

The senior management's evaluation of the segmental results is based on the accounts in accordance with GAAP;

(All figures in MNOK)

Operating profit/loss by segment:

Segmentert balanseført verdi Investeringseiendommer, Anlegg under utførelse og Eierbenyttet eiendom;

Segmental book value of Investment property, Projects under development and Owner occupied property:

31.12.2009	Øst-Norge	Sør-Norge	Vest-Norge	Midt- og Nord-Norge	Sentral-administrasjon/ prosjekt-utvikling	Totalt	31.12.2009
	Eastern Norway	Southern Norway	Western Norway	Central and Northern Norway	Central admin/ project development	Total	
Investeringseiendommer	14 545,4	1 718,0	1 808,6	2 083,6	-	20 155,6	Investment property
Anlegg under utførelse	-	-	-	-	-	-	Projects under development
Eierbenyttet eiendom	-	2,9	-	-	3,6	6,5	Owner occupied property
Totalt	14 545,4	1 720,9	1 808,6	2 083,6	3,6	20 162,1	Total

31.12.2008	Øst-Norge	Sør-Norge	Vest-Norge	Midt- og Nord-Norge	Sentral-administrasjon/ prosjekt-utvikling	Totalt	31.12.2008
	Eastern Norway	Southern Norway	Western Norway	Central and Northern Norway	Central admin/ project development	Total	
Investeringseiendommer	12 953,6	1 627,4	1 557,0	1 394,9	-	17 532,9	Investment property
Anlegg under utførelse	1 028,2	-	-	379	-	1 406,9	Projects under development
Eierbenyttet eiendom	-	3,0	-	-	13,5	16,5	Owner occupied property
Totalt	13 981,8	1 630,4	1 557,0	1 773,6	13,5	18 956,3	Total

ENTRA EIENDOM AS

(Alle tall i MNOK)

Resultatregnskap

	01.10.2009	01.10.2008	01.01.2009	01.01.2008
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
Leieinntekter og andre driftsinntekter	212,5	212,4	841,9	849,1
Gevinst fra salg av anleggsmidler	8,4	331,9	53,0	349,6
Sum driftsinntekter	220,9	544,3	894,9	1 198,7
Vedlikehold	20,5	16,2	48,0	44,6
Rehabilitering	15,5	-	17,5	2,8
Andre driftskostnader	94,0	79,1	297,8	272,4
Avskrivninger	33,4	33,9	133,8	135,8
Sum driftskostnader	163,4	129,2	497,1	455,7
Driftsresultat	57,5	415,1	397,8	743,0
Inntekt på investering i datterselskap	84,0	-	84,0	-
Renteinntekter fra selskap i samme konsern	54,3	58,9	211,4	220,7
Rente- og annen finansinntekt	3,6	14,0	19,9	31,8
Rente- og annen finanskostnad	-203,7	-140,1	-592,2	-547,9
Netto finansposter	-61,8	-67,3	-276,9	-295,4
Resultat før skattekostnad	-4,3	347,8	121,0	447,7
Skattekostnad	17,5	-27,1	52,6	0,9
Periodens resultat	-21,8	374,9	68,4	446,8

NGAAP
ENTRA EIENDOM AS

(All figures in MNOK)

Income Statement

	01.10.2009	01.10.2008	01.01.2009	01.01.2008
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
Rental income and other operating income	212,5	212,4	841,9	849,1
Profit on sale of fixed assets	8,4	331,9	53,0	349,6
Total operating income	220,9	544,3	894,9	1 198,7
Maintenance	20,5	16,2	48,0	44,6
Refurbishment costs	15,5	-	17,5	2,8
Other operating expenses	94,0	79,1	297,8	272,4
Depreciation	33,4	33,9	133,8	135,8
Total operating expenses	163,4	129,2	497,1	455,7
Operating profit	57,5	415,1	397,8	743,0
Income from investments in subsidiaries	84,0	-	84,0	-
Interest income from group companies	54,3	58,9	211,4	220,7
Interest and other finance income	3,6	14,0	19,9	31,8
Interest and other finance expense	-203,7	-140,1	-592,2	-547,9
Net financial items	-61,8	-67,3	-276,9	-295,4
Profit before tax	-4,3	347,8	121,0	447,7
Tax expense	17,5	-27,1	52,6	0,9
Profit for the period	-21,8	374,9	68,4	446,8

Balanse

Eiendeler	31.12.2009	31.12.2008
ANLEGGSMIDLER		
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5 741,2	5 729,4
Maskiner og inventar	24,7	26,7
Anlegg under utførelse	481,5	220,5
Sum varige driftsmidler	6 247,4	5 976,5
Finansielle anleggsmidler		
Lån til foretak i samme konsern	23,1	407,4
Investeringer i datterselskap	997,6	1 053,7
Investeringer i tilknyttet selskap	190,2	169,3
Investeringer i aksjer og andeler	0,3	4,1
Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	372,9	164,5
Andre langsiktige fordringer	26,3	18,8
Sum finansielle anleggsmidler	1 610,4	1 817,7
Sum anleggsmidler	7 857,8	7 794,3
OMLØPSMIDLER		
Fordringer		
Kundefordringer	6,8	16,2
Fordringer på konsernselskaper	4 302,3	3 715,9
Andre kortsiktige fordringer	66,4	131,3
Sum kortsiktige fordringer	4 375,5	3 863,3
Kortsiktige pengeplasseringer	-	22,3
Kontanter og bankinnskudd	17,5	61,7
Sum omløpsmidler	4 393,0	3 947,3
Sum eiendeler	12 250,8	11 741,6

Balance Sheet

Assets	31.12.2009	31.12.2008
NON-CURRENT ASSETS		
Property, plant & equipment		
Land, buildings and other real property	5 741,2	5 729,4
Machinery and equipment	24,7	26,7
Work in progress	481,5	220,5
Total property, plant & equipment	6 247,4	5 976,5
Financial assets		
Loan to group companies	23,1	407,4
Investments in subsidiaries	997,6	1 053,7
Investments in associates	190,2	169,3
Investments in shares and units	0,3	4,1
Loan to associated companies and joint ventures	372,9	164,5
Other non-current receivables	26,3	18,8
Total financial assets	1 610,4	1 817,7
Total non-current assets	7 857,8	7 794,3
CURRENT ASSETS		
Receivables		
Trade receivables	6,8	16,2
Receivables from group companies	4 302,3	3 715,9
Other current receivables	66,4	131,3
Total current receivables	4 375,5	3 863,3
Short term commercial papers		
Cash and bank deposits	-	22,3
Total current assets	4 393,0	3 947,3
Total assets	12 250,8	11 741,6

ENTRA EIENDOM AS

(Alle tall i MNOK)

Balanse

	31.12.2009	31.12.2008
Egenkapital og gjeld		
EGENKAPITAL		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital	142,2	142,2
Overkursfond	1 272,0	1 272,0
Sum innskutt egenkapital	1 414,2	1 414,2
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	553,2	599,3
Sum opptjent egenkapital	553,2	599,3
Sum egenkapital	1 967,4	2 013,5
GJELD		
Avsetning for forpliktelser		
Pensjonsforpliktelser	42,1	32,19
Utsatt skatt	114,6	56,45
Andre avsetninger for forpliktelser	31,5	31,39
Sum avsetning for forpliktelser	188,2	120,03
Annen langsiktig gjeld		
Obligasjonslån	3 528,0	2 270,0
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 915,0	5 600,0
Øvrig langsiktig gjeld	29,4	33,4
Sum annen langsiktig gjeld	7 472,4	7 903,4
Sum langsiktig gjeld	7 660,6	8 023,5
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	146,5	72,8
Sertifikatlån	2 185,0	1 370,0
Gjeld til konsernselskaper	-	-
Betalbar skatt	-	-
Skyldige offentlige avgifter	7,4	6,7
Utbytte	114,5	-
Annen kortsiktig gjeld	169,5	255,2
Sum kortsiktig gjeld	2 622,9	1 704,7
Sum gjeld	10 283,4	9 728,1

Sum egenkapital og gjeld	12 250,8	11 741,6
---------------------------------	-----------------	-----------------

ENDRING EGENKAPITAL

	31.12.2009	31.12.2008
IB egenkapital	2 013,5	1 566,7
Periodens resultater (hittil i år)	68,4	446,8
Avsatt for utbytte	-114,5	-
UB egenkapital	1 967,4	2 013,5

ENTRA EIENDOM AS

(All figures in MNOK)

Balance Sheet

Equity and Liabilities
EQUITY
Paid-in capital
Share capital
Share premium reserve
Total paid-in capital
Retained earnings
Other reserves
Total retained earnings
Total equity
LIABILITIES
Provisions
Pension obligations
Deferred tax
Other provisions
Total provisions
Other non-current liabilities
Bond loans
Liabilities to financial institutions
Other non-current liabilities
Total other non-current liabilities
Total non-current liabilities
Current liabilities
Trade payables
Certificate loans
Liabilities to group companies
Tax payable
Public duties payable
Dividend
Other current liabilities
Total current liabilities
Total liabilities

CHANGE IN EQUITY

Opening balance
Profit for the period
Provisions for dividend
Closing balance

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	01.10.2009	01.10.2008	01.01.2009	01.01.2008
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
Fra operasjonelle aktiviteter	134,9	-71,5	361,4	285,9
Fra investeringsaktiviteter	-352,5	836,4	-781,1	-132,2
Fra finansieringsaktiviteter	188,5	-855,7	375,4	-322,8
Netto endring i likvider	-29,1	-90,8	-44,3	-169,2
Kontanter og bankinnskudd ved periodens start	46,6	152,5	61,7	230,9
Kontanter og bankinnskudd	17,5	61,7	17,5	61,7

CASH FLOW STATEMENT

From operation activities
From investment activities
From financing activities
Net change in cash & cash equivalents
Cash and bank balances at start og period
Cash and bank balances

