

ÅRSRAPPORT 2009





ENTRAS MILJØSATSING STARTER MED Å UTVIKLE
OG UTDANNE VÅR EGEN ORGANISASJON.

INNHALDS-

FORTEGNELSE

dette er entra eiendom	05
fra administrerende direktør	06
organisasjonskart/ledergruppen	08
høydepunkter 2009	10
prosjektutvikling	12
styrets årsberetning	15
hovedtall og finansielle forhold	22
markedsutvikling	28
eiendomsporteføljen	33
eiendomsoversikt	39
eierstyring og selskapsledelse	43
samfunnsansvar	48
ifrs konsernregnskap	64
noter	69
årsregnskap	114
noter	120
erklæring fra styret og administrerende direktør	131
styret i entra eiendom	132
revisjonsberetning	133
finansiell kalender	134
adresser	135



-19 GWh



LØNNSOMME TILTAK HAR REDUSERT ENERGI-
FORBRUKET I ENTRAS BYGG MED CA. 19 GWH
FREM TIL 2009. DET TILSVARER NÆR TO ÅRS
ENERGIBRUK FOR POSTHUSET I OSLO.

DETTE ER

ENTRA EIENDOM AS

Entra Eiendom er et ledende eiendomsselskap i Norge og har som hovedformål å tilby lokaler for å dekke statlige behov og drive etter forretningsmessige prinsipper.

Entra Eiendom er eid av den norske stat. Eierskapet forvaltes gjennom Nærings- og handelsdepartementet. Selskapet har avkastningskrav på linje med private eiendomsbedrifter.

Selskapet ble etablert 1. juli 2000. Etableringen var en følge av stortingsvedtaket om å skille ut den konkurranseutsatte delen av Statsbyggs eiendommer i et eget selskap.

Entra er organisert med et hovedkontor og fire regionkontorer. Hovedkontoret ligger i Oslo. Regionkontorene er lokalisert i Oslo, Bergen, Trondheim og Kristiansand.

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

Selskapets visjon er å øke kundenes effektivitet og omdømme. Byggene skal ha miljøeffektive løsninger og moderne og fleksible lokaler. Eiendommene skal være positive bidrag i omgivelsene. Entra tar samfunnsansvar og bidrar til byutvikling.

Entras verdier er: Fokuset Ærlig Ansvarlig Offensiv

Entras slagord er: GODT VERTSKAP.

NØKKELTALL PER 31.12.2009

Eiendomsrelaterte

	2009	2008
Vurdert markedsverdi (MNOK)	20 249	19 165
Totalareal (BTA)	1 152 127	1 140 572
Forvaltningsareal (BTA)	948 595	970 711
Utleiegrad i forvaltningsareal	96,1 %	97,5 %
Vektet gjenværende kontraktstid (år)	9,8	10,1

Finansielle

EBITDA	1 094,1	955,0
Forvaltningsresultat	541,6	415,9
Totalresultat	744,8	-2 601,0
Totalbalanse	21 343,4	20 091,3
Egenkapitalandel	31 %	29 %

HØYE AMBISJONER – GODT RESULTAT

«Godt vertskap» er Entras slagord og ledestjerne i alt vi gjør. Det handler om å ta våre kunder, samfunnet rundt oss og miljøet på alvor. Godt vertskap er ikke noe som bare skapes i øyeblikket, det skapes gjennom hardt langsiktig arbeid. Det krever dyktige og engasjerte medarbeidere, kloke investeringer og viljen til alltid å søke forbedring.

Det er dette som er bakgrunnen for at Entra i 2009 leverte hyggelige resultater. De positive tallene kommer som en følge av både operasjonell forbedring og at eiendomsverdiene i det norske markedet tok seg opp i løpet av året. Entras medarbeidere har sammen skapt nye verdier, innfridd eierens avkastningskrav og arbeidet strategisk med å senke selskapets risiko. Fokuset på operasjonell forbedring er sterkt i Entra.

I løpet av 2009 har vi spisset vår markedsstrategi. Entra vil fremover styrke sin posisjon i Oslo-området, i Bergen og i Trondheim. Samtidig søker vi aktivt etter strategisk interessante prosjekter i andre større norske byer. Veksten skal i hovedsak komme innenfor kontorlokaler, kultur- og undervisningsbygg. Selskapet vil også følge opp muligheter innenfor helsebygg.

Entras strategi har som et overordnet mål at selskapet skal styrke sin fremtidige markedsposisjon gjennom å bli miljøledende innenfor vår bransje. Entras portefølje bestod ved utgangen av 2009 av rundt en million kvadratmeter utleide arealer, i tillegg til et betydelig volum utviklingseiendom. I 2009 fikk Entra en konkret og forpliktende miljøstrategi. Vi setter strenge miljøstandarder både



Entras strategi har som et overordnet mål at selskapet skal styrke sin fremtidige markedsposisjon gjennom å bli miljøledende innenfor vår bransje.

for rehabilitering av eksisterende bygg og ved ny eiendomsutvikling. Å erobre en markedsposisjon som miljøledende gjøres ikke ved store ord, men gjennom langsiktig arbeid og tydelige prioriteringer. Det tar tid. Men for oss i Entra er det resultatene som teller.

Stortingsmelding nr. 29 om Entra Eiendom (2008–2009) ble behandlet av Stortinget i juni 2009, og beskriver eierens mål med eierskapet. I meldingen understreker eieren at selskapets hovedformål er å tilby lokaler for å dekke statlige behov og å drive ut fra forretningsmessige prinsipper. Samtidig gjentas forventningene om at Entra skal levere på samfunnsansvar; at økonomi og etikk omforenes i alle deler av virksomheten, at arkitektur- og kulturhistoriske verdier forvaltes på en ansvarlig måte, og at selskapet har et ansvar som pådriver for å utvikle en mer miljøvennlig bygg- og anleggsnæring. Dette er forventinger vi arbeider kontinuerlig for å innfri.

Eiendom er et marked med store svingninger i verdier, ledighet og ikke minst investeringer. Eiendomsåret 2009 åpnet med stigende kontorledighet, fallende leiepriser og et transak-

sjonsmarked med svært lav aktivitet. Året avsluttet med flere transaksjoner og forsiktig optimisme i leiemarkedene. Svingninger i markedene krever langsiktighet, investeringsvilje og god risikohåndtering i alt vi gjør. Gjennom den turbulente perioden vi har bak oss, har Entrass portefølje av relativt lange og sikre kontrakter klart seg forholdsvis godt.

Entra fokuserer ikke på bygninger alene, men menneskene i dem. Våre bygg er et virkemiddel for å skape gode og kreative arbeidsmiljø. Vi ønsker å styrke våre kunders effektivitet og omdømme. Vi arbeider for å bli miljøledende innen vår bransje. Og vi vil innfri våre kunders og vår eiers høye forventninger på samfunnsansvar. Resultatene vi leverte i 2009 viser at Entra er rustet til å møte disse utfordringene og skape ytterligere vekst for selskapet.

Kyrre Olaf Johansen
Administrerende direktør

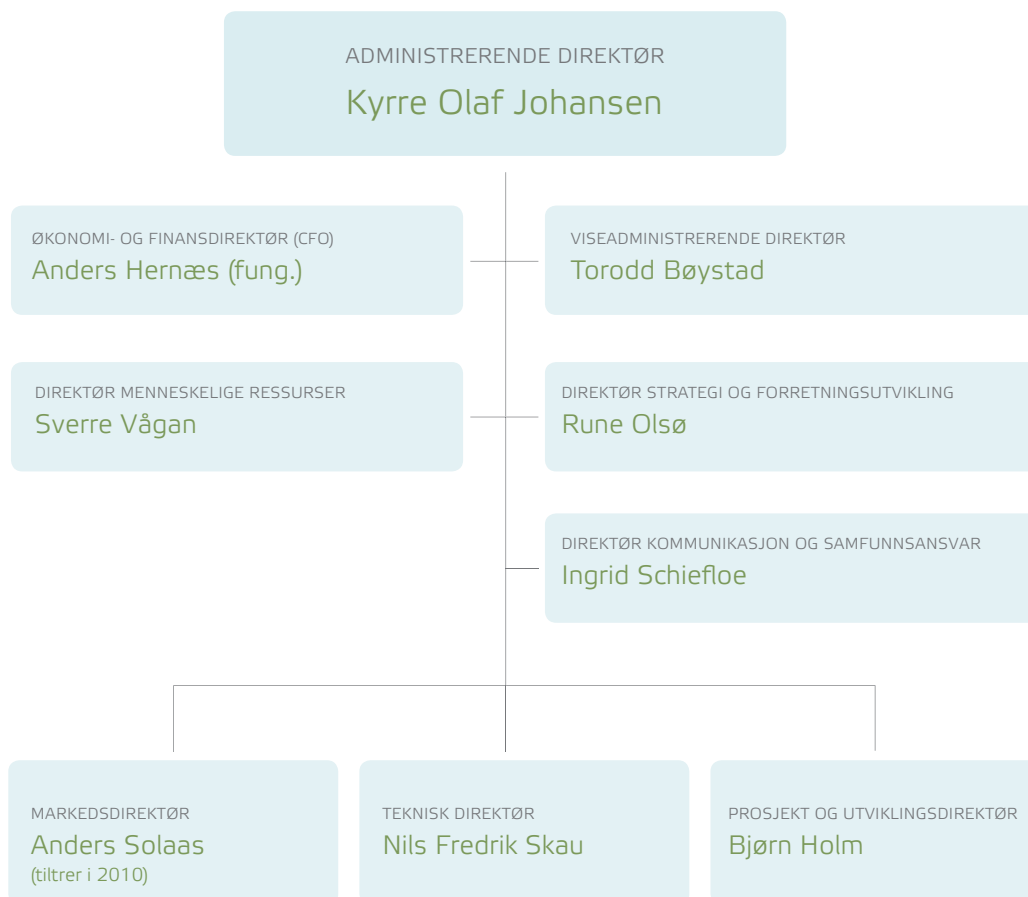


*Fra venster: Nils Fredrik Skau, Sverre Vågan,
Kyrre Olaf Johansen, Ingrid Schiefloe, Rune Olsø,
Anders Hernæs, Bjørn Holm og Torodd Bøystad.*

ENTRA STILLER HØYE KRAV TIL ALLE LEDERE I ORGANISASJONEN.
LEDERE I ENTRA SKAL VÆRE GODE FORBILDER GJENNOM
ETTERLEVELSE AV ENTRAS VERDIER.

LEDER- GRUPPEN

Organisasjonen – Entra Eiendom



2009 HØYDEPUNKTER

NYTT POLITIHUS I BÆRUM

Det nye politihuset på Kjørbo i Bærum ble offisielt åpnet. Utviklingen av eiendommen har skjedd i nært samarbeid med Asker og Bærum Politidistrikt. Det nye politihuset er en kombinasjon av rehabilitering av eksisterende kontorbygg og helt nytt bygg med spesialfunksjoner som varetektceller, skytebane og operasjonssentral.

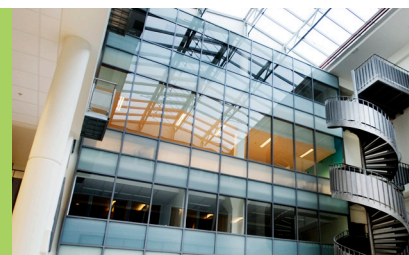


INNFLYTTING I STAVANGER

Statseide Electronic Chart Centre AS flyttet inn i totalrehabiliterte Lerviksveien 32 i Stavanger.

ENTRA PÅ FLYTTEFOT

Entras regionkontor Midt- og Nord-Norge flyttet inn i Brattørkaia 17 B i Trondheim, og PricewaterhouseCoopers inngikk leieavtale for 2 000 kvadratmeter i samme bygg.



STORTINGSMELDING OM ENTRA

Stortingsmelding nr. 29 om Entra Eiendom ble behandlet av Stortinget. Meldingen sier at Entras hovedformål er å tilby lokaler for å dekke statlige behov, på forretningsmessige prinsipper. Det er ikke lagt konkrete føringer på hvor stort areal selskapet kan leie ut til private.

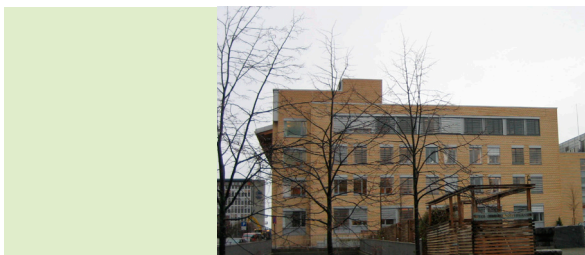


FULLT UTEID I BERGEN

Norconsult og Forbrukerrådet flyttet inn i Valkenddorfgate 6 i Bergen. NAV inngikk kontrakt om leie i samme bygg. Dermed er hele bygget fullt utleid.

BYGGESTART I STAVANGER

Stavangers ordfører Leif Johan Sevland tok første spadestikket for bygging og rehabilitering av Professor Olav Hanssens vei i Stavanger.



KJØP OG SALG PÅ HAMAR

Entra kjøpte og videresolgte Parkgata 36, Statens Hus, på Hamar. Eiendommen ble kjøpt fra Nordea Liv Norge og videresolgt til UP Entra AS, som eies av Entra Eiendom AS (50 prosent) og Utstillingsplassen Eiendom AS (50 prosent).

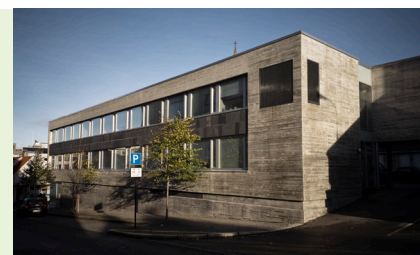


ANSKAFKET ELBILER

Entra anskaffet 15 elbiler i samarbeid med Move About. Leietakere i tre utvalgte Oslo-bygg og Entra-ansatte får leie elbil.

SAMLOKALISERING I STAVANGER

Stavanger kommune flyttet inn i Nytorget 1. Ungdom og Fritid fikk samlokalisert sin virksomhet i Stavanger.



REHABILITERING I PILESTREDET

Entra leverte Blitzhuset i Pilestredet 30 C tilbake til Oslo kommune i nyoppusset stand. Arbeidet med rehabilitering av de verneverdige bygningene i Pilestredet 30 A, B og C ble ferdigstilt. Fasadene og Munch-leiligheten har stor bevaringsverdi og rehabiliteringen har skjedd etter tett dialog med byantikvaren.



NAV PENSJON TIL PORSGRUNN

NAV Pensjon flyttet inn i nye lokaler i Sverres gate 20 i Porsgrunn. 2 500 kvadratmeter ble totalrehabilitert.



BJØRVIKA OG GAMLE OSLO KNYTTES SAMMEN

Bjørвика Utvikling AS, hvor Entra via Oslo S Utvikling AS er medeier, startet byggingen av gangbroen på tvers av sporområdene på Oslo S. Broen blir bindeleddet mellom Gamle Oslo og den nye sjøfronten i Bjørвика.



TOTALREHABILITERING PÅ TØYEN SENTER

Hagegata 22 på Tøyen i Oslo ble totalrehabilitert. Kontorbygget på rundt 11 000 kvadratmeter ble oppført i 1976 og består av 11 etasjer og to underetasjer. Eiendommen er en del av Tøyen Senter. Det er inngått leieavtale med NAV for 1.–6.etasje.



STATENS HUS I MOSS OVERLEVERT

Ombygging og rehabilitering av eksisterende arealer i Statens Hus i Vogts gate 17 i Moss ble ferdigstilt og overlevert leietakerne. Skatt Øst har tatt i bruk de nye lokalene. De øvrige brukerne av bygget er Fylkesmannen i Østfold og Riksrevisjonen. Eiendommen er fullt utleid.



ENTRA SOLGTE:

Øvre Slottsgate 2 B i Oslo
Storgata 162 i Porsgrunn
Firmahytte i Kragerø

ENTRA INNGIKK SALGSKONTRAKT FOR:

Grini Næringspark 13/14 i Bærum

ENTRA EIENDOM AKSEPTERTE BUD PÅ:

Jeløgata 2 i Moss
Holbergsgate 6 i Skien
Jernbanegata 4 i Mysen (seksjoner)
Tollbugata 1 i Sandefjord
Løkkebakken 20 i Kragerø

PROSJEKT- UTVIKLING

Utvikling av nye og eksisterende eiendommer er grunnlaget for Entras verdiutvikling. Pågående utviklingsprosjekter i 2009:

Oslo Z

I Oslo pågikk det gjennom året arbeid med et nytt kontorbygg bak tollbygningen i Schweigaards gate 15, helt inntil sporområdet ved sentralbanestasjonen. Byggets spesielle arkitektoniske form har gitt det navnet, Oslo Z. Det er bygget syv etasjer over bakken, og totalarealet er ca. 15 000 kvadratmeter. Plasseringen blir sentral i forhold til den nye tverrforbindelsen for gang- og sykkeltrafikk, ved at landingspunktet for broen er integrert i bygningen. Leietakere i bygget er Politiet og Utdanningsdirektoratet, og disse flytter inn ved årsskiftet 2009/2010.

Valkendorfs gate 6 i Bergen

I Bergen gjennomføres det en omfattende rehabilitering av Valkendorfs gt. 6. Eiendommen på rundt 13 500 kvadratmeter ferdigstilles i etapper for de enkelte leietakere. Norconsult, NAV, Forbrukerrådet, Gulating lagmannsrett og Skipsregistrene er blant leietagerne. Planlagt ferdigstillelse for hele oppussingen er våren 2010.

Professor Olav Hanssens vei 10 i Stavanger

I Stavanger pågår arbeidet med nybygg på 13 500 kvadratmeter og rehabilitering av rundt 22 500 kvadratmeter i Professor Olav Hanssens vei 10. Eksisterende bygningsmasse består av et administrasjonsbygg oppført i 1986, påbygget i 1997, og et eget steinlager. De største leietakerne er Oljedirektoratet og Petroleumsstilsynet, som er til stede på eiendommen i byggeperioden. Eiendommen blir totalt på rundt 36 000 kvadratmeter når prosjektet står ferdig i 2012.

Middelthuns gate 29 i Oslo

I Middelthuns gate 29 i Oslo er det påbegynt totalrehabilitering av hele bygget med planlagt ferdigstillelse mai 2011. Leietakeren NVE har flyttet midlertidig ut mens rehabiliteringen pågår. Eiendommen er på rundt 21 000 kvadratmeter.



ENTRA SATSER PÅ BYGG MED NÆRHET
TIL OFFENTLIG KOMMUNIKASJON.



ENTRAS BYGGG SKAL HA ET GJENNOMSNITTLIG ENERGIFORBRUK
PÅ UNDER 200 KWH PER KVADRATMETER INNEN 2012.



STYRETS

ÅRSBERETNING

Entra Eiendom AS og konsernet Entra Eiendom driver utleie, forvaltning, drift, kjøp, salg og utvikling av fast eiendom i Norge. Entra Eiendom har hovedkontor i Oslo og fire regionkontorer lokalisert i Oslo, Kristiansand, Bergen og Trondheim.

VIRKSOMHETEN I 2009

Entras hovedformål er å tilby lokaler for å dekke statlige behov og å drive ut fra forretningsmessige prinsipper, på linje med private aktører i bransjen. Selskapet har både offentlige og private kunder, innenfor flere typer eiendom. Eiendommene er i hovedsak lokalisert i Oslo, Trondheim, Bergen, Stavanger og Kristiansand, med hovedvekt på Oslo- og østlandsområdet. Den største kundegruppen er offentlige leietakere, som utgjør 80 prosent av selskapets leietakere.

Ved utløpet av 2009 forvaltet konsernet 1 056 867 kvadratmeter fordelt på 123 eiendommer, inklusiv ti eiendommer under utvikling.

Transaksjonsmarkedet var svakt i første halvår, men har tatt seg noe opp i andre halvår. Transaksjonsaktiviteten for kontoreiendommer har ikke vært lavere siden 2002. Den lave aktiviteten i første halvår har i liten grad påvirket selskapets virksomhet. I samsvar med ny markedsstrategi er det igangsatt salg av flere mindre eiendommer som ikke lenger er innenfor konsernets satsningsområde. Interessen for flere av disse eiendommene er god, og fremdriften i salgsprosessen er tilfredsstillende.

Investeringer i utviklingsprosjekter og ferdigstillelse av nye arealer gikk ned fra MNOK 1 384 i 2008 til MNOK 922,6 i 2009.

Følgende store prosjekter (rehabilitering) er avsluttet i 2009:

- Pilestredet 30 A-C
- Oppgradering av magasin for Nasjonalbiblioteket i Oslo
- Politibygg Asker og Bærum
- NAV Pensjon i Porsgrunn
- Statens Hus i Moss

Entra Eiendom har i 2009 startet arbeidet med rehabilitering og nybygg av Professor Olav Hanssens vei 10 i Stavanger samt rehabilitering av Hagegata 22 og Middelthuns gate 29 i Oslo. Nybygget Oslo Z og rehabilitering av Valkendorfsgate 6 i Bergen startet i 2008 og ferdigstilles i 2010. Selskapet har besluttet å igangsette nybygg i Pilestredet 28 i Oslo og rehabilitering og nybygg i Malmskriverveien 4 i Bærum.

Utleieaktiviteten i kontormarkedet i Oslo er redusert for andre året på rad. Også i de andre byene selskapet er lokalisert, har utleieaktiviteten vært lavere i 2009. Aktiviteten i utleiemarkedet tok seg noe opp mot slutten av året i samsvar med en generell bedring i norsk økonomi. Kontorledigheten økte mest i første halvår, men var fortsatt stigende ved inngangen til 2010. Selskapets leietakere har hatt behov for ytterligere leieareal i 2009, og det har bidratt til å bremse veksten i kontorledigheten i selskapet.

Entra har en utleiegrad på 96,1 prosent ved utgangen av 2009, en nedgang fra 97,5 prosent i 2008.

Det er et viktig mål for Entra å ha fornøyde kunder. Det bidrar til økt stabilitet og effektiv drift av selskapets eiendommer. I 2009 deltok 82 prosent av leietakerne i selskapets kundeundersøkelse. 95 prosent av kundene svarte at de er positive til å leie av Entra igjen, og 93 prosent ville anbefale Entra til andre.

Entra har, med bakgrunn i sitt samfunnsansvar og den forpliktelse som følger av å være en stor eiendomsaktør, fortsatt sitt engasjement innen byutvikling. Entrass engasjement i Brattørkaia i Trondheim og i Bjørvika (gjennom Oslo S utvikling AS) er eksempler på dette.

I 2009 vedtok Entra en miljøstrategi for de tre kommende årene. Strategien har som mål at Entra Eiendom skal bli miljøledende innenfor sin bransje. Miljøstrategien for 2010–2012 er tatt opp i selskapets visjon og har samtidig konkrete mål og strategiske fokusområder. Entra Eiendom har satt mål for å bedre miljøkvaliteten på selskapets eiendommer. Et viktig mål med selskapets miljøstrategi er å sikre kundenes anerkjennelse av miljøtiltakene og sikre medarbeidernes kunnskap om og engasjement for miljø. Strategien skal iverksettes ved konkrete

miljøtiltak og handlingsplaner. Posisjonen som miljøledende skal styrke selskapets konkurranseevne.

Deleide datterselskap

Brattørkaia AS jobber med utvikling og utbygging av Brattørkaia i Trondheim. Selskapet har foreløpig to eiendommer med aktivitet, Brattørkaia 17b og Brattørkaia 14. Brattørkaia 14 skal huse Nasjonalt senter for Pop & Rock, Rockheim. Kultur og kirkedepartementet er leietaker og åpner et moderne museum i løpet av våren 2010.

Brattørkaia AS er pådriver for utvikling av infrastrukturen gjennom Tverrforbindelsen AS. Selskapet er eiet av eiendomsbesittere og interessenter i området, herunder Entra Eiendom AS. (Tverrforbindelsen AS er beskrevet nærmere i kapitlet om tilknyttede selskaper)

Kristiansand Kunnskapspark Eiendom AS har stått for utbygging av Sørlandet kunnskapspark med adresse Gimlemoen 19. Eiendommen er nå i ordinær drift med en blanding av større leietakere som Agderforskning, Høyskoleforlaget og Sørlandet Kompetansesenter, samt en rekke småbedrifter som søker seg til et innovasjonsmiljø.

Optimo AS har fullført utbyggingen av første byggetrinn i Brekkeveien og har startet salg på andre byggetrinn i samme prosjekt. Videre forestår selskapet utleie, drift, ombygging og vedlikeholdsarbeider av den tidligere statlige høyskolen på Bekkestua i Bærum.

Papirbredden Eiendom AS eier Kunnskapsparken i Drammen, som i hovedsak er leid ut til høyskoler og bibliotek. I tillegg eier selskapet Union Scene, et moderne kulturhus med blant annet scener, teatersaler og kontorer for kulturadministrasjonen i Drammen kommune. 2009 er selskapets første fulle driftsår for begge eiendommene.

Selskapet eier en tilliggende tomt, med et ytterligere utbyggingspotensial på 18 000 kvadratmeter.

Felles kontrollert virksomhet og tilknyttede selskap

Entra Eiendom AS eier **Krambugata 3 AS** i Trondheim sammen med Utstillingsplassen AS og Langøya Invest AS. Choice Hotels er leietaker og har hatt sitt første fulle driftsår. Hotellet melder om økende omsetning. Entra Eiendom har besluttet å selge sin andel i selskapet.

Kunnskapsbyen Eiendom AS, som Entra Eiendom AS eier sammen med Campus Kjeller AS, Siva Eiendom Holding AS og noen mindre aksjonærer, har i 2009 realisert resterende tomtetopotensial ved salg av tomt i Kjeller Teknologipark. Videre har

selskapets 100 prosent eide datterselskap, Kjeller Senterbygg AS, fullført byggingen av Kunnskapsbyens Hus, på Kjeller instituttområde. Det er besluttet at Kjeller Senterbygg AS skal søkes avhendet. Etter en eventuell avhendelse av datterselskapet, vil Kunnskapsbyen Eiendom AS ha begrenset aktivitet, og på sikt bli vurdert avviklet.

Oslo S Utvikling AS, eiet av ROM Eiendom AS, Linstow AS og Entra Eiendom AS, er en betydelig aktør i utviklingen av Bjørvika. I Operakvarteret skal selskapet bygge til sammen ca. 200 000 kvadratmeter over bakken og et felles kjellervolum på ca. 75 000 kvadratmeter.

Hovedkontoret til KLP forventes ferdigstilt 1. april 2010. Salget av 53 leiligheter i de øverste etasjene av dette bygget startet ved utgangen av oktober, og ved årsskiftet var 50 prosent av leilighetene solgt.

Opparbeidelse av gangbro mellom Bjørvika og Schweigaardsgate pågår for fullt.

Arbeidet med nytt hovedkvarter for DnB NOR-konsernet er igangsatt og det første av i alt tre bygg ferdigstilles sommeren 2012. De to øvrige byggene skal ferdigstilles ved utgangen av hhv. 2012 og 2013. I løpet av 2013 vil rundt 4 500 DnB NOR-ansatte ha flyttet til Bjørvika.

Byggingen av «Visma»-bygget går etter planen med forventet ferdigstillelse i april 2011. Byggingen av kjellerarealene til Snøhetta-bygget er igangsatt. Boligtrinn II med ca. 70 leiligheter er under prosjektering, med antatt oppstart i innværende år og ferdigstillelse i andre halvår 2012.

Tverrforbindelsen AS i Trondheim arbeider med broprosjektet mellom Brattørkaia og stasjonsområdet. Selskapets formål er å etablere et beslutningsgrunnlag for realisering av broprosjektet og avtale ulike parter deltakelse.

Entra Eiendom gikk i 2009 inn med en eierandel på 44 prosent i **Ullandhaug Energi AS** i Stavanger. Medinvestorer er Ipark Eiendom og Iris. Selskapet leverer vannbåren varme og kjøling til bygg i området rundt anlegget basert på varmepumper og gjenbruk av spillvarme. Selskapet planlegger etablering av energibrønner. Eierandelen sikrer tilgang på miljøvennlig energi til Professor Olav Hanssens vei 10.

I samarbeid med Utstillingsplassen AS eier Entra Eiendom **UP Entra AS**. Selskapet utvikler og forvalter eiendom i Hamar-regionen, totalt 87 400 kvadratmeter. Selskapet overtok Statens Hus på Hamar fra Entra Eiendom AS i første kvartal 2009. 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

Posisjonen som miljøledende skal styrke selskapets konkurranseevne.

Næringscenter AS, ved kjøp fra blant annet Entra Eiendom AS.

Youngstorget Parkeringshus AS har som formål å arbeide for å etablere et offentlig tilgjengelig p-hus under terrenget på Youngstorget i Oslo. Entra Eiendoms interesse for p-huset er knyttet til selskapets eiendommer i området mellom Youngstorget og Arbeidersamfunnets plass. Medeiere i selskapet er OBOS forretningsbygg, Sparebank 1, Olav Thon og Gårdeiergruppen Youngstorgetkvartalene.

RESULTAT OG BALANSE, FINANSIELLE FORHOLD OG LIKVIDITET

Generelt

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Etter styrets vurdering er denne forutsetningen til stede. Selskapet er i en sunn økonomisk stilling, med god likviditet.

Resultatregnskap og kontantstrøm

Konsernets samlede driftsinntekter i 2009 var MNOK 1 774,9 (MNOK 1 350,8). Leieinntektene i 2009 var MNOK 1 452,6 (MNOK 1 297,5). Økningen i leieinntekter skyldes blant annet ferdigstillelse av prosjekter, herunder nybygg til Asker og Bærum politikammer på Kjørbo og Brattørkaia 17 B i Trondheim, rehabiliteringen av Cort Adelersgate 30 i Oslo og Valkendorfsgate 6 i Bergen. I tillegg har leieinntektene økt som følge av helårsvirkningen av ferdigstilte prosjekter i 2008, eksempelvis Nonneseterkvartalet i Bergen og Akersgaten 51 i Oslo.

Driftsresultat utgjorde MNOK 1 084,3 (MNOK 945,6). Samlede driftskostnader i 2009 var MNOK 690,1 (MNOK 407,5). Økningen i driftskostnader skyldes i hovedsak ferdigstillelse av prosjekter nevnt ovenfor, samt kostnader knyttet til Optimos boligprosjekt i Brekkeveien.

Resultat etter skatt var MNOK 746,7 (MNOK -2 599,6) for konsernet Entra Eiendom før minoritetsinteresser, og MNOK 631,2 (MNOK -2 573,7) etter minoritetsinteresser.

Verdiendring i investeringseiendommer utgjorde i 2009 MNOK 405,9 (MNOK -3 491,8). Den positive verdiutviklingen skyldes i hovedsak at avkastningskravet på eiendommer med lange og solide leiekontrakter har gått ned i løpet av det siste halvåret. Dette som følge av et bedre fungerende finansmarked og økt aktivitet i transaksjonsmarkedet. Selskapet har per 31.12.2009 en netto yield basert på kontraktsleie på 6,7 prosent (6,9 prosent). Markedsleiene falt kraftig i første halvår i 2009, spesielt i toppsegmentene, men har i siste halvår flatet ut. Dette har påvirket verdiene spesielt på eiendommer med leiekontrakter med kort gjenværende kontraktstid. Selskapets totalportefølje har en vektet gjenværende løpetid på 9,8 år og er således mindre påvirket av nedgangen i markedsleien. For kontrakter med offentlige leietakere vurderes den forretningsmessige risikoen som lav.

Netto finansposter for 2009 var MNOK -560,5 (MNOK -534,3). Konsernets andel av resultat i tilknyttet og felleskontrollert virksomhet utgjorde MNOK 17,8 (MNOK 4,5).

Konsernets resultat før skatt for 2009 ble MNOK 1 037,5 (MNOK -3 822,1). Årets skattekostnad utgjorde MNOK 290,8 (skatteinntekt på MNOK 1 222,5).

Resultat etter skatt var MNOK 746,7 (MNOK -2 599,6) for konsernet Entra Eiendom før minoritetsinteresser, og MNOK 631,2 (MNOK -2 573,7) etter minoritetsinteresser.

Konsernets netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter

utgjorde MNOK 536,5 (MNOK 405,0). Økningen fra fjoråret skyldes hovedsakelig en endring i kundefordringer og leverandørgjeld på netto MNOK 65,2. I tillegg bidrar en økning i konsernets driftsinntekter som overstiger økningen i driftskostnadene til netto forbedret kontantstrøm fra driften. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter ble MNOK -990,4 (MNOK -1 395,4). Investeringene i 2009 relaterer seg i hovedsak til nybyggingsprosjektene Oslo Z i Schweigaardsgate 15 B i Oslo og politikammeret til Asker og Bærum politidistrikt, rehabilitering av Valkendorfs gate 6 i Bergen, Hagegata 22 i Oslo og Rockheim på Brattørkaia 14 i Trondheim samt rehabilitering og påbygging av Oljedirektorates lokaler i Professor Olav Hanssens vei 10 i Stavanger. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter for 2009 utgjorde MNOK 503,2 (MNOK 837,8). For 2009 relaterer dette i hovedsak seg til netto låneopptak som følge av finansieringsbehov knyttet til pågående prosjekter. Samlet netto endring i likvider for året utgjorde MNOK 49,3 (MNOK -152,6).

BALANSE OG EGENKAPITAL

Konsernets bokførte totalkapital ved utgangen av året var MNOK 21 343,4 (MNOK 20 091,3). Balanseverdien av konsernets investeringseiendom samt investeringseiendom holdt for salg har i 2009 økt med MNOK 2 622,8. Av økningen utgjør omklassifisering av fjorårets prosjekteiendommer til investeringseiendom (i henhold til regelendringen i IAS 40) MNOK 1 520,4. Verdien av investeringseiendommene er satt til virkelig verdi på bakgrunn av gjennomsnittet av to eksterne, uavhengige verdipurveringer. Konsernet har i 2009 hatt en økning i nominell rentebærende gjeld på MNOK 396,0.

Konsernets egenkapital per 31.12.2009 er MNOK 6 608,7 (MNOK 5 854,5), som tilsvarer en egenkapitalandel på 31,0 prosent (29,1 prosent). Styret vurderer konsernets soliditet som tilfredsstillende.

FINANSIERING OG LIKVIDITET – FINANSIELL RISIKO

Det har vært en betydelig bedring av finansmarkedene i 2009. Veksten i arbeidsledigheten har avtatt og det er mer positive signaler i økonomien etter en periode med nedgang.

Den ekstreme risikopremien i kredittmarkedene som innledet året, bedret seg gjennom sommeren, og markedene var nærmest normalisert ved utgangen av året.

Forbedring av finansmarkedene gjennom året har gitt bedre tilgang på kapital til lavere kostnad. I tillegg har selskapets reforhandling av låneavtaler økt handlingsrommet i forhold til

låneavtalenes covenants-krav. Sammen har dette bidratt til å redusere selskapets refinansierings-/likviditetsrisiko.

Konsernets likvide midler, inkludert likvide finansielle plasseringer utgjorde MNOK 229,8 (MNOK 204,1) per 31.12.2009. I tillegg hadde selskapet kommitterte, utrukne finansieringsrammer hos norske banker på til sammen NOK 5,0 milliarder (NOK 3,2 mrd).

Finansieringen av Entra Eiendom er fordelt på ulike bank- og kapitalmarkedsinstrumenter. Gjennom utstedelse av nye obligasjonslån i fjerde kvartal har selskapet sikret refinansiering av alle lån som forfaller i 2010. Selskapets lån har en spredt forfallsstruktur.

Styring av finansiell virksomhet er regulert gjennom etablerte rammer i selskapets finansstrategi og finanspolicy. Det gjøres løpende evaluering av finansielle rammer i forhold til utviklingen i den øvrige virksomheten. Selskapets gjennomsnittlige lånerente er redusert som følge av fallende markedsrenter og selskapets egne markedstilpassede disposisjoner. Det er styrets oppfatning at risiko knyttet til selskapets finansielle eksponering er redusert gjennom 2009.

Selskapets renterisiko håndteres ut fra en vedtatt finanspolicy, med rammer som omfatter gjennomsnittlig løpetid og sikring innenfor ulike tidsintervaller. Gjennomsnittlig rentesats for konsernets portefølje av lån og renteinstrumenter var 5,2 prosent p.a. per 31.12.2009 (5,8 prosent). 69 prosent av konsernets samlede rentebærende gjeld er sikret med fastrente per 31.12.2009. Vektet gjennomsnittlig durasjon (rentebinding) er på samme tidspunkt 4,2 år.

Entra Eiendom skal ikke påta seg valutarisiko, og ved utgangen av året hadde selskapet ingen slik eksponering.

En høy andel offentlige leietakere gir begrenset kreditt- og motpartsrisiko. Øvrige kunder kredittvurderes. Eventuell manglende soliditet hos kundene kompenseres ved tilfredsstillende sikkerhetsstillelse.

Samlet gjeld i konsernet per 31.12.2009 var MNOK 14 734,7 (MNOK 14 236,9). Samlet nominell rentebærende gjeld var på samme tidspunkt MNOK 11 883,0 (MNOK 11 487), tilsvarende 55,7 prosent (57,2 prosent) av totalkapitalen.

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

Entra Eiendom AS har i 2009 et resultat etter skatt på MNOK 68,4 (MNOK 446,8) i henhold til årsregnskapet avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Entra Eiendom AS:

Overført fra annen egenkapital	MNOK -46,1
Foreslått utbytte	MNOK 114,5

Selskapets frie egenkapital per 31.12.2009 var MNOK 553,2.

AKSJONÆRFORHOLD

Den norske stat ved Nærings- og handelsdepartementet eier 100 prosent av selskapets aksjer.

EIERSTYRING OG SELSKAPSLEDELSE

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

I løpet av året ble det avholdt syv styremøter hvor strategi og konsernets utvikling var blant hovedsakene. Det var ingen endringer i styrets sammensetning i 2009.

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

Det vises for øvrig til kapitlet «Eierstyring og selskapsledelse» i selskapets årsrapport for nærmere redegjørelse.

STORTINGSMELDING OM ENTRA EIENDOM AS

Stortingsmelding nr. 29 (2008–2009) om Entra Eiendom AS ble behandlet av Stortinget 4. juni 2009. Meldingen og Stortingets vedtak beskriver eierens forventninger til selskapet.

ARBEIDSMILJØ OG PERSONALE

Ved utgangen av 2009 hadde konsernet totalt 167 ansatte, tilsvarende 166,2 årsverk. Dette var en økning på syv ansatte i forhold til utgangen av 2008.

Turnover i konsernet var 5,4 prosent i 2009, som er en reduksjon på 4,9 prosentpoeng sammenlignet med 2008. Justert for naturlig avgang (pensjonsavgang), var turnover på 4,8 prosent. I morselskapet Entra Eiendom AS var turnover seks prosent i 2009.

Sykefraværet i Entra Eiendom AS var 3,78 prosent i 2009. Dette er en reduksjon på 0,32 prosentpoeng sammenlignet med 2008.

I 2009 har Entra Eiendom deltatt i medarbeiderundersøkelsen «Great Place to Work». Undersøkelsen gir grunnlag for å sammenligne medarbeidertilfredsheten i selskapet med andre virksomheter. Entra Eiendom plasserte seg omtrent midt

på skalaen blant deltagerne i undersøkelsen. Ambisjonene for selskapet er høyere, og forbedringsarbeidet er igangsatt.

Det har ikke vært arbeidsulykker med alvorlige skader i 2009.

Samarbeidet med de ansattes organisasjoner har vært godt og konstruktivt gjennom 2009, og har bidratt positivt til driften av selskapet.

LIKESTILLING OG MANGFOLD

Av Entra Eiendoms ansatte i 2009 var 24,8 prosent (26,4 prosent) kvinner. Omlag 60 prosent av stillingene i selskapet er knyttet til drift av selskapets eiendommer, et fagområde hvor det normalt er svært få kvinnelige søkere. Det arbeides med å øke kvinneandelen også i denne delen av virksomheten. Kvinneandelen i selskapets administrasjon er 45 prosent. Entra Eiendom har som mål å øke kvinneandelen i selskapet. Målet er innarbeidet i rekrutteringsprosedyrene.

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

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

Selskapet undertegnet i 2002 en avtale om inkluderende arbeidsliv. Det fokuseres spesielt på å redusere sykefraværet og øke gjennomsnittlig pensjonsalder. Selskapet har etablert en egen seniorpolitikk, med seniorpolitiske virkemidler. Av totalt ni ansatte som hadde mulighet til å gå av med pensjon i 2009, var det ingen som sluttet.

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

2,2 prosent av arbeidstakerne i Entra jobber deltid, og av disse utgjør kvinneandelen 33 prosent.

SELSKAPETS PÅVIRKNING PÅ DET YTRE MILJØ

Entra Eiendoms mål er at selskapets eiendommer utgjør en minst mulig belastning på miljøet, og at selskapet bidrar til effektiv utnyttelse av ressursene.

Analysen gjennomføres på alle investeringer for å finne

optimale løsninger med hensyn til miljøbelastning, investering, drift og vedlikehold. Det gjenbrukes bygningsmaterialer, der det er mulig, og det tilstrebes å benytte miljøvennlige materialer. Oppvarming baserer seg i stor grad på vannbårne varmesystemer, tilknyttet fjern- eller nærvarmeanlegg. Vannbårne oppvarmingssystemer gir stor fleksibilitet i forhold til valg av primærenergikilde.

Entra Eiendom har en åpen dialog med relevante interessenter for å sikre minst mulig negative konsekvenser for omgivelsene knyttet til for eksempel støy, avfall og forurensning i forbindelse med byggeprosjekter.

I alle nye byggeprosjekter, ombygginger og vedlikeholdsarbeider vektlegges tiltak som bidrar til redusert energiforbruk og økt grad av avfallsortering. Som følge av konsernets miljøfokus, er det etablert et web-basert system som måler energiforbruk, avfall og vannforbruk i Entra Eiendoms bygg.

Enova-prosjekter

Fire Enova-prosjekter som startet i 2006 og 2007, har pågått i 2009. Totalt 773 000 kvadratmeter av selskapets eiendomsmasse er inkludert i energispareprosjekter med støtte fra Enova. Entra Eiendom har et energiforbruk som ligger under gjennomsnittet for Enovas bygningstatistikk.

Målet med Enova-prosjektene er å redusere energibruken i bygningene med ca. 19 GWh/år. For 2009 er det målt en energibesparelse på 18,6 GWh/år.

Antikvariske verdier

De antikvariske verdiene i selskapets bygninger ivaretas på en god måte, og i samsvar med gjeldende lover og regler. Ved avhending av eiendommer med bygninger oppført før 1950 følger selskapet bestemmelsen i punkt 2.1, fjerde avsnitt i «Instruks om avhending av fast eiendom som tilhører staten m.v.» (Kgl. Res. 19.12.1997).

FREMTIDIG UTVIKLING

Markedet er preget av forsiktig optimisme. Norsk økonomi har kommet bedre ut av finanskrisen enn fryktet ved inngangen til 2009. Europeisk og amerikansk økonomi viste tegn til vekst gjennom høsten etter kraftig fall fra høsten 2008 og inn i 2009.

Nedgangen i leieprisene er blitt mindre enn fryktet, og leienivåene er på et relativt høyt nivå. Det kraftige fallet i internasjonal økonomi fra høsten 2008 og inn i 2009 gjør at det fortsatt er sterk fokus på risiko. Bankene er gått fra å være strengt restriktive til utlån til næringseiendom ved inngangen

til 2009, til overveiende positive mot slutten av året.

Det er ventet fortsatt nedgang i sysselsettingen i Norge inn i 2010, og oppgangen i internasjonal økonomi er skjør. Høy offentlig gjeld i flere store økonomier med behov for innstramminger i offentlige budsjetter er en av de mest usikre faktorene. Også i Norge er det signalisert behov for innstramminger i offentlige budsjetter. For Entra vil det være viktig å fortsette arbeidet med å tilby areal- og energieffektive lokaler.

Det er avgjørende for Entra å ha tillit hos kunder, eiere, medarbeidere og fra samfunnet forøvrig. Gjennom målrettet arbeid for å ivareta selskapets samfunnsansvar på en helhetlig måte, herunder selskapets miljømål, og integrere dette arbeidet i den daglige drift og utviklingen av selskapet, forventes en samlet positiv effekt for virksomheten i fremtiden.

Markedsutvikling

Første halvår 2009 var preget av stor usikkerhet i markedet med fall i utleieaktiviteten og lavere leiepriser. Leieprisene gikk mest ned i toppsegmentet og langt mindre for eiendommer med mer normale leienivåer. Til tross for noe lavere leier i 2009, er det alminnelige leienivået likevel høyere enn det var i 2007. Inntjeningen har derfor økt i mange eiendomsselskaper. Utsiktene for arbeidsmarkedet bedret seg inn i andre halvår. Den finansielle- og makroøkonomiske risiko er redusert. Sysselsettingen ventes å synke inn i 2010, men nedgangen har til

nå i mindre grad rammet typiske kontorbransjer. Kontorledigheten stiger fortsatt, men ventes å nå en topp i første halvår 2010. Leieprisene vil derfor fortsatt være under press, men det er ikke ventet vesentlige endringer i leienivået. Det ventes økt etterspørsel etter moderne lokaler med attraktiv beliggenhet. Sentralt beliggende eiendommer nær kollektivknutepunkt og med moderne og fleksible løsninger, samt effektiv drift, vil være et konkurransefortrinn også i 2010.

Finansiell utvikling

Utviklingen i Entra Eiendoms egenkapitalandel er positiv, og selskapet har en langsiktig fremmedkapitalfinansiering. Refinansiering av samtlige lån som forfaller i 2010 er sikret, og selskapet har gjennomført reforhandling av låneavtaler, noe som bidrar til større finansiell fleksibilitet.

Selskapet søker å redusere den finansielle risikoen ved aktiv bruk av ulike rentesikringsinstrumenter.

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

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

Oslo, 26. mars 2010

Grace Reksten Skaugen
Styrets leder

Martin Mæland
Styrets nestleder

Gerd Kjellaug Berge
Styremedlem

Finn Berg Jacobsen
Styremedlem

Ottar Brage Guttelvik
Styremedlem

Tore Benediktsen
Styremedlem
(Ansattevalgt representant)

Mari Fjærbu Åmdal
Styremedlem
(Ansattevalgt representant)

Kyrré Olaf Johansen
Administrerende direktør

HOVEDTALL

OG FINANSIELLE FORHOLD



MER ENN 98 % AV ENTRAS UTLEIDE
BYGG ER TILKNYTTET ET WEBBASERT
ENERGIOPPFØLGINGSSYSTEM.



TABELL 1 FINANS

Tall for konsernet Entra Eiendom Alle beløp i MNOK	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001
RESULTATREGNSKAP NGAAP									
Driftsinntekter					1 071,6	1 072,2	855,9	673,8	637,3
Driftsutgifter ekskl. avskr.					329,1	387,9	406,1	377,8	211,4
EBITDA					742,0	684,3	449,8	296,0	425,9
Resultat før skatt					230,0	187,1	25,9	-17,8	139,1
Årsresultat (etter minoritetsinteresser)					162,8	133,9	18,4	-13,3	99,7
RESULTATREGNSKAP IFRS									
Driftsinntekter	1 774,9	1 350,9	1 230,1	1 124,3					
Driftsutgifter ekskl. avskr. og nedskr.	680,3	398,1	349,6	320,0					
Nedskrivning anlegg under utførelse	0,0	369,8							
Verdiendring investeringseiendommer	405,9	-3 491,8	1 204,6	2 042,8					
Verdiendring finansielle instrumenter	89,9	-376,3	231,0	285,7					
Resultat før skatt	1 037,5	-3 822,1	1 883,4	2 766,3					
Årsresultat (etter minoritetsinteresser)	631,2	-2 573,7	1 388,2	1 952,8					
INVESTERINGER/SALG GJENNOM ÅRET									
Nye investeringer i anleggsmidler og aksjer/andeler i andre foretak	924,7	1 469,4	1 845,0	1 080,5	1 078,9	1 078,7	1 841,9	1 601,6	1 450,8
Salg av anleggsmidler og aksjer/andeler i andre foretak	144,9	102,7	94,5	193,5	205,1	394,9	144,6	22,2	6,5
SOLIDITET NGAAP									
Bokført balanse					9 727,2	8 768,4	8 127,2	6 518,0	5 070,4
Bokført egenkapital ekskl. minoritetsinteresser					1 330,5	1 288,2	1 274,1	1 505,7	1 519,0
Bokført egenkapitalandel ekskl. minoritetsinteresser					14 %	15 %	16 %	23 %	30 %
Verdijustert balanse					15 567,0	13 388,0	11 566,8	9 615,6	7 479,5
Verdijustert egenkapital					7 170,0	5 907,0	4 713,6	4 603,3	3 928,1
Verdijustert egenkapitalandel					46 %	44 %	41 %	48 %	53 %
SOLIDITET IFRS									
Bokført balanse	21 343,4	20 091,3	22 566,9	18 990,1					
Bokført egenkapital ekskl. minoritetsinteresser	6 354,2	5 724,8	8 443,9	7 189,7					
Bokført egenkapitalandel ekskl. minoritetsinteresser	30 %	28 %	37 %	38 %					
LIKVIDITET									
Likviditetsreserve (inkl. kommitert uttrukket kredittramme)	5 163,7	3 387,1	2 778,0	5 773,8	1 210,9	1 930,4	2 403,8	805,1	232,2
LÅNEPORTEFØLJE ENTRA EIENDOM KONSERN									
Rentebærende gjeld	11 883,0	11 487,0	10 433,2	8 474,5	7 722,2	6 835,4	6 222,3	4 667,7	2 989,7
Vektet gjennomsnittlig restløpetid kapitalbinding (år)	5,6	6,2	6,2	6,8	5,6	2,3	2,1	1,3	2,4
Vektet durasjon/rentebinding (år)	4,2	4,5	3,5	4,1	4,2	3,8	4,6	4,7	4,3
Normalisert rentedekningsgrad*	1,9	1,8	1,9	2,1	2,0	2,2	2,0	2,2	2,3
Vektet rentekostnad i porteføljen per 31.12.	5,2 %	5,8 %	5,6 %	5,1 %	4,9 %	5,2 %	5,9 %	6,7 %	-
EIENDOMSPORTEFØLJE/LEIEKONTRAKTER									
Eiendomsmasse (kvm.)	1 152 127	1 140 572	1 116 365	987 854	956 658	899 655	881 853	838 626	746 057
- hvorav prosjekter under utvikling**	87 666	105 810	221 968	189 930	186 799	122 600	126 333	217 991	186 223
Utleiegrad eks. utvikling	96 %	98 %	97 %	96 %	96 %	95 %	95 %	98 %	97 %
Utleiegrad prosjekter under utførelse	73 %	69 %	81 %	60 %	56 %	60 %	60 %	93 %	70 %
Vektet gjennomsnittlig restløpetid kontrakter (år)	9,8	10,1	10,4	11,1	11,5	11,3	11,6	11,4	7,9

Fra og med regnskapsåret 2007 (med sammenligningstall for 2006) rapporterer konsernet etter IFRS. I tabellen fremgår nøkkeltall fra resultatregnskapet og for soliditet i perioden 2001–2005 etter NGAAP og i perioden 2006–2007 etter IFRS. Det gjøres oppmerksom på at verdijustert egenkapitalandel for perioden 2006–2007 (IFRS) er basert på konsernets egenkapital fratrukket skatteforpliktelse på urealisert verdiøkning på investeringseiendommer og finansielle instrumenter.

* Det benyttes en beregning av rentedekningsgrad som justerer for investeringsrelaterte elementer:

$$\frac{\text{Driftsresultat justert for avsetninger fremtidige forpliktelser + avskrivninger + rehabiliteringskostnader + finansinntekter}}{\text{Rentekostnader}}$$

** I perioden 2001–2007 er fremtidig utbyggingspotensiale inkludert i arealtallet for prosjekter under utvikling.

UTVIKLINGEN I FINANSMARKEDENE

Året 2009 har vært preget av et globalt omslag i makroøkonomisk utvikling. Finanskrisen resulterte i at verdensøkonomien gjennomgikk en kraftig avmatning i 2008 og første del av 2009. Sentralbanker og offentlige myndigheter iverksatte omfattende penge- og finanspolitiske stimulerings tiltak for å begrense fallet i produksjonen. Verdensøkonomien kom etter hvert inn i en positiv utviklingsfase - og i løpet av høsten 2009 begynte de fleste OECD-økonomiene å vokse igjen, etter fire, fem kvartaler med til dels kraftige fall i BNP.

Norsk økonomi kom inn i en lavkonjunktur tidlig i 2009. Nedgangen i BNP for Fastlands-Norge stoppet opp i andre kvartal, men veksten mot slutten av året var fortsatt betydelig svakere enn trendveksten i fastlandsøkonomien. Konsumet i norske husholdninger har siden andre kvartal hatt en sterk utvikling, og representerer en viktig faktor bak omslaget fra fall til økning i produksjonen i fastlandsøkonomien. Utviklingen i husholdningenes konsum kan blant annet henføres til en svært ekspansiv penge- og kredittpolitikk i form av lave renter og likviditetstilførsel til bankene. Boliginvesteringene og næringsinvesteringene i Fastlands-Norge utenom offentlig forvaltning viste imidlertid en fallende utvikling gjennom hele 2009.

FINANSVIRKSOMHETEN GJENNOM ÅRET

Konsernets finansstrategi skal understøtte gjennomføring av de vedtatte forretningsstrategier, med hovedfokus på å sikre kapitaltilgang og håndtere selskapets finansielle risiko. Målet er at konsernet oppnår en lavest mulig finansieringskostnad, samtidig som man sikrer en best mulig kapitalstruktur for å bidra til selskapets videre utvikling.

Entra Eiendoms finanspolicy danner rammeverk for den finansielle styringen i konsernet, og definerer målsetninger, ansvar og fullmakter for håndtering av finansvirksomheten. Finanspolicyen fungerer som en støtte for den øvrige forretningsvirksomheten, og er gjenstand for årlig revisjon.

Selskapets finansielle risikostyring er også beskrevet i note 3 til konsernregnskapet, side 78. De mest relevante områdene for selskapets finansielle risikostyring håndteres særskilt:

Refinansieringsrisiko

Selskapet søker å begrense refinansieringsrisiko ved å diversifisere kapitalkildene og operere innenfor følgende rammeverk:

- Maksimalt 30 prosent av selskapets finansiering skal ha forfall innenfor ett år.
- Diversifisering mellom typer av låneinstrumenter.

- Diversifisering mellom långivere.
- Likviditetsbehov de neste 12 måneder skal være dekket gjennom kommiterte finansieringsrammer.
- Kortsiktig finansiering gjennom sertifikatporteføljen skal sikres med back stop fasiliteter, som dekker volumet som forfaller de neste seks måneder.

Finansmarkedet er fortsatt preget av usikkerhet etter finanskrisen. Fremtidig langsiktig finansiering forventes å være på et høyere prisnivå enn tidligere, hvilket har fått delvis innslag i porteføljen gjennom 2009.

Gjennom ovenstående tiltak for å redusere refinansieringsrisiko antas konsernet likevel å kunne oppnå gode finansieringsbetingelser, tatt i betraktning virksomhetens solide karakter.

Renterisiko

Selskapets strategi for renteposisjonering reflekterer at selskapets forretningsvirksomhet er sammensatt av eiendommer med ulik risikoprofil og kontraktsløpetid. Selskapets risikotoleranse på det finansielle området vurderes ut fra den overordnede forretningsmodell og – eksponering, sett i lys av strategi og struktur på de enkelte investeringer. Sammen med selskapets gjeldende rentesyn danner dette grunnlaget for tilpasninger i rentebindingsstruktur innenfor rammene av normporteføljen. Normporteføljen angir at vektet durasjon i normporteføljen skal være mellom 3 og 6 år, med normalverdi 4 år, i tillegg til en fordeling mellom ulike løpetider.

Konsernet Entra Eiendom er posisjonert slik at eksponeringen er redusert gjennom en betydelig andel rentebinding (69 prosent per 31.12.2009), samtidig som selskapet fokuserer på å opprettholde handlefrihet for å kunne tilpasse eksponeringen til endret risiko- og markedsbilde. Selskapet er eksponert for renteutviklingen i det kortsiktige segmentet, men dette vil kun få effekt på den flytende andelen av porteføljen.

Valutarisiko

Konsernets virksomhet er kun basert/eksponert i norske kroner. Selskapet skal derfor ikke påta seg direkte valutarisiko. Alle eventuelle lån og tilhørende rentebetalinger i utenlandsk valuta skal sikres fullt ut for resultat-, kontantstrøms- og balanseeffekter.

Kreditt- og motpartsrisiko

Inngåelse av nye forretninger skjer etter en vurdering av den enkelte motparts kredittverdighet. Eventuell manglende kre-

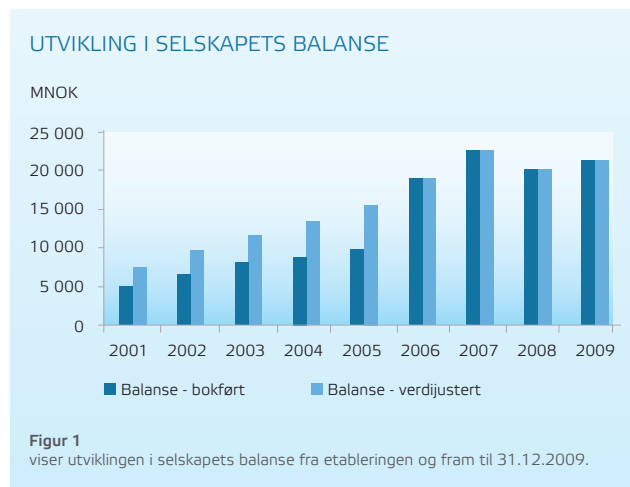
dittverdighet skal kompenseres ved at det eventuelt kreves garantistillelse knyttet til de aktuelle forhold.

Ettersom man er inn i en periode med svakere konjunkturer, kan det generelt oppstå en høyere konkursrisiko. Entra Eiendoms kundeportefølje er av høy kvalitet med høy andel offentlige leietakere, men det er et økt fokus på kredittrisiko knyttet til øvrige leietakere.

OVERORDNEDE FINANSIELLE NØKKELTALL

Soliditet

Gjennom utvikling av eiendoms- og leiekontraktporteføljen, har selskapets opparbeidet betydelige verdier siden etableringen. Gjennom 2008 og første halvdel av 2009 har verdiene av eiendomsporteføljen falt betydelig som følge av svak tilgang på finansiering og økte avkastningskrav i markedet. Det er fortsatt utsikter til en svak markedsutvikling. Med utgangspunkt i at selskapet har en svært solid og langsiktig inntektsbase, er det imidlertid selskapets oppfatning at verdiutviklingen i selskapets portefølje vil være mer robust enn for generelle kontoreiendommer i markedet. Dette er synliggjort gjennom den positive verdiutviklingen i porteføljen mot slutten av året.

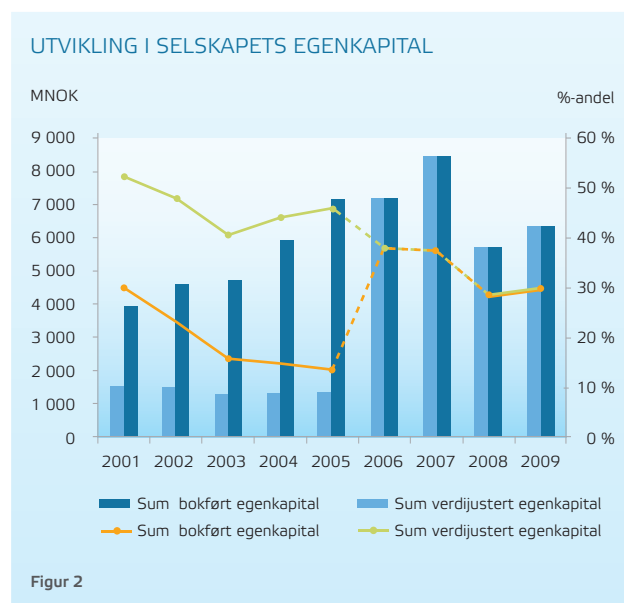


Konsernet har lagt opp til en forsiktig finansstrategi med en betryggende egenkapitalandel som sikrer finansiell fleksibilitet gjennom en konjunktursyklus. Et viktig mål for konsernets styring av kapitalstrukturen er å sikre at konsernet opprettholder en god kredittrating og dermed rimelige lånebetingelser hos långivere.

Se for øvrig beskrivelse under note 3, side 78.

Figur 2 illustrerer utviklingen over tid i egenkapital og egenkapitalandel. Betydelige negative verdiendringer i eiendomsporteføljen har bidratt til å redusere egenkapitalandelen gjennom 2008, men dette snudde mot slutten av 2009.

Fra regnskapsåret 2007 (med sammenligningstall for 2006) begynte konsernet rapportering etter IFRS. Figur 2 inneholder utviklingen i beregnet egenkapital (bokført og verdjustert) for perioden 2001–2005 etter NGAAP og i perioden 2006–2007 etter IFRS. Verdjustert egenkapitalandel for perioden 2006–2007 er basert på konsernets egenkapital fratrukket potensiell skatteforpliktelse på urealisert verdiøkning på investeringseiendommer og finansielle instrumenter, slik at dette reflekterer beskattet egenkapital. Latent skatt knyttet til den urealiserte verdiøkning utgjør per 31.12.2009 MNOK 1 885, og fungerer også som en arbeidskapitalbuffer for selskapet.



Likviditet og kontantstrøm

Konsernet har en solid løpende, positiv kontantstrøm fra den ordinære virksomheten. Konsernets netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde MNOK 537 i 2009.

Inntektsgrunnlaget er i stor grad basert på langsiktige kontrakter med solide leietakere. Andelen offentlige leietakere i konsernets eiendomsportefølje utgjorde 80 prosent per 31.12.2009.

Rentedekningsgrad

Konsernet har en normalisert rentedekningsgrad på 1,9 ved

utgangen av 2009 (1,8 i 2008). Nøkkeltallet viser en positiv trend. Tallet er beregnet ut fra selskapets kontantstrøm fra driften, sett bort fra investeringsrelaterte og eventuelle ekstraordinære elementer samt salgsgevinster. Rentedekningsgraden er et sentralt nøkkeltall for ulike finansielle aktører når selskapet bedømmes. Tallet reflekterer at selskapet har en god gjeldsbetjeningsevne.

FINANSIERING/BALANSE

Egenkapital

Eieren, Staten ved Nærings- og handelsdepartementet, måler sin avkastning ved utbytte og verdistigning, og har satt et krav om markedsmessig avkastning på verdijustert egenkapital.

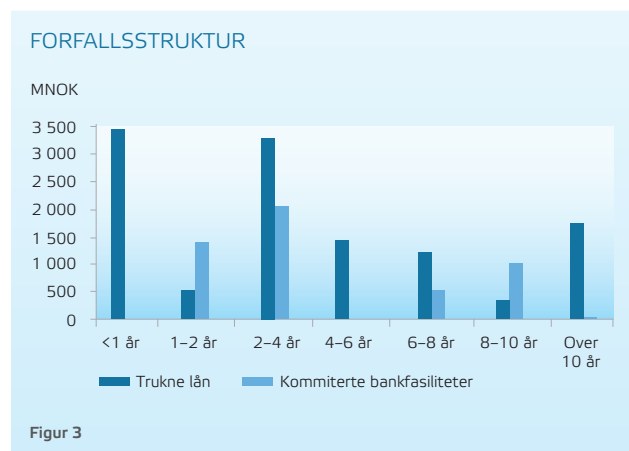
Fremmedkapital

Konsernets totale gjeld (nominell) ved utgangen av 2009 var MNOK 14 735 hvorav rentebærende gjeld utgjorde MNOK 11 883.

Tallene inkluderer prosjektfinansiering av samarbeidsprosjekter og selskaper hvor Entra Eiendom AS eier 51 prosent eller mer. Forvaltning av eiendommer og finansiering i de deleide selskapene håndteres separat og tilpasses til den underliggende virksomhet i det enkelte prosjekt/selskap.

Forfallsstrukturen for konsernets langsiktige rentebærende gjeld er illustrert i figur 3.

Gjennomsnittlig gjenværende løpetid for tilgjengelig finansiering var 5,6 år per 31.12.2009. Selskapet har fortsatt en sterk posisjon i bank- og kapitalmarkedet. Selskapets har tette relasjoner til sin bankgruppe, som er bredt sammensatt og består av store, profesjonelle banker som vil kunne bidra til selskapets videre utvikling.

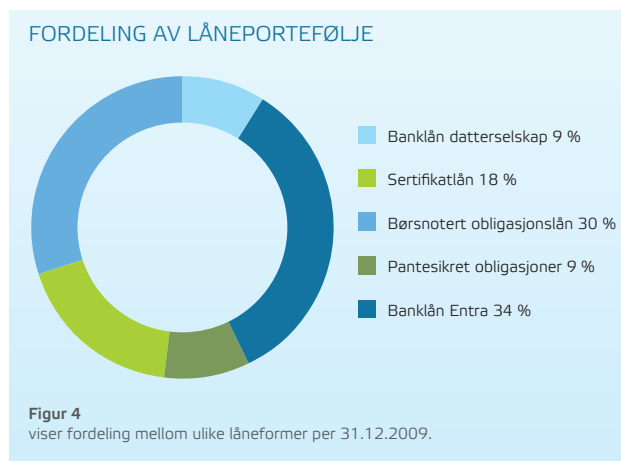


Gjennom 2009 har man sett en bedring av kredittmarkedene, med reduserte kredittmarginer fra toppnivået under krisen. Markedene er imidlertid fortsatt preget av en viss usikkerhet, og det forventes å ta tid før kapitaltilgang og priser er helt normalisert.

Konsernets låneportefølje er sammensatt av lån fra norske og utenlandske finansinstitusjoner, og lån tatt opp direkte gjennom utstedelse av lånepapirer i det norske kapitalmarkedet. Per 31.12.2009 var 57 prosent av selskapets finansiering i penge- og kapitalmarkedet. Entra har vært en aktiv utsteder i sertifikat- og obligasjonsmarkedene gjennom 2009. Selskapet gjennomførte i november 2009 en ny emisjon kombinert med tilbakekjøp av obligasjoner, 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

I forbindelse med ovennevnte emisjon kjøpte Entra Eiendom tilbake lån med løpetid til 22.06.2010 eller tidligere, med til sammen MNOK 657.



Entra Eiendoms finansiering er basert på negativ pantsettelse som hovedprinsipp. Låneavtalene gir likevel åpning for å kunne utnytte alternative låneformer for deler av porteføljen. For ytterligere beskrivelse, se note 3, side 78.

Konsernet hadde gjennom de etablerte lånefasiliteter kommiterte, utrukne rammer på NOK 4 965 millioner per 31.12.2009, for inndekning av fremtidig finansieringsbehov knyttet til refinansiering og nyinvesteringer, samt back stop for selskapets sertifikatportefølje.

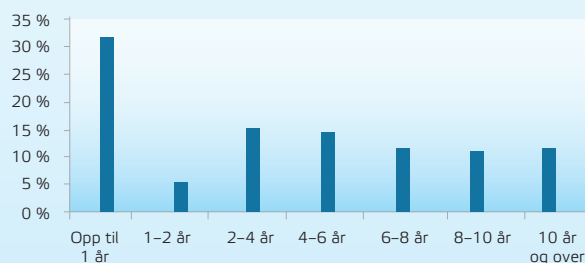
Med den gjeldende struktur vurderes selskapets refinansieringsrisiko som svært begrenset, men det foretas en løpende vurdering av fremtidige finansieringsbehov.

RENTEBINDING

Entra Eiendom har naturlig en betydelig økonomisk risiko knyttet til utviklingen i det generelle rentenivået i norske kroner. Med bakgrunn i det aktuelle rentesyn, styres konsernets renteeksponering aktivt gjennom en portefølje av renteinstrumenter innenfor rammene av den definerte finansielle policy. Selskapet benytter de renteinstrumentene som til enhver tid er best egnet til å dekke de ulike risikoelementene. Se note 3, side 78 for ytterligere informasjon.

FORFALLSSTRUKTUR RENTEBINDING

%-andel av porteføljen



Figur 5
viser selskapets spredte forfallsstruktur for renteeksponeringen per 31.12.2009.

Det anses viktig at porteføljen inneholder en betydelig andel flytende rente for å opprettholde selskapets fleksibilitet i renteposisjoneringen og handlekraft i forhold til endrede behov og markedsforutsetninger. Som en følge av selskapets renteportefølje, er selskapets gjennomsnittlige rentekostnad robust i forhold til endringer i generelle markedsrenter.

MARKEDSVERDI AV SELSKAPETS GJELD

I samsvar med IFRS føres markedsverdiene av selskapets gjeld og finansielle instrumenter i selskapets balanse, med tilhørende verdiendringer over resultatet.

Total verdiendring på selskapets finansielle instrumenter gjennom 2009 utgjorde MNOK 89,9. Dette følger av stigende markedsrenter som slo positivt på verdien av derivater og obligasjonsgjeld, redusert med en negativ verdieffekt ved justering for endring i forskjell mellom faktisk og markedsmessig rentemargin på banklån.

MARKEDS-

UTVIKLING

Etter flere år med svært sterk vekst i sysselsettingen og etterspørsel etter kontorlokaler, gikk sysselsettingen ned i 2009. Færre bedrifter var på flyttefot, og volumet av nye kontrakter i kontormarkedet falt.

UTLEIEMARKEDET I STOR OSLO

Økt igangsetting av nye kontorbygg under konjunkturoppgangen 2004–2008 førte til flere ferdigstilte kontorarealer i 2009 enn i foregående år. Fallet i sysselsetting og økningen i kontorarealer ga en markert vekst i kontorledigheten og et fall i leieprisene. Kontorledigheten økte mest, og leieprisene falt mest i første halvår 2009. Arbeidsmarkedet bedret seg i andre halvår. Mot slutten av 2009 ble det oppnådd flere gode leiekontrakter som justerte leienivået noe opp. Kontraktsvolumet er imidlertid fortsatt for lavt til å absorbere tilstrekkelig areal til at kontorledigheten reduseres.

Sysselsettingen i Norge falt mindre enn ventet ved inngangen til 2009. Våren 2009 var det ventet et fall på vel en prosent, mens anslagene mot slutten av året lå under en halv prosent. Kraftige stimulanser over statsbudsjettet og svært lave renter er to viktige bidrag. I Oslo og Akershus falt antall sysselsatte litt mer enn landsgjennomsnittet. Tallene fra Statistisk sentralbyrå tyder imidlertid på at sysselsettingen i typiske kontorintensive bransjer har holdt seg godt. Det er særlig innen industri, bygg og anlegg og handelsvirksomhet at sysselsettingen har falt.

Antall signerte kontrakter i Oslo markedet falt med ni prosent og

14 prosent målt i areal fra 2008 til 2009 (Kilde: Eiendomsverdi Næring). Det var en klar oppgang i antall signerte kontrakter i fjerde kvartal, men målt i areal var det ikke høyere enn på slutten av 2008. Volumet av signerte kontrakter er lavere enn utløpet av eldre kontrakter og bidrar dermed til økende ledighet.

I følge konsensus blant analytikere Entra er i løpende kontakt med, økte kontorledigheten i Oslo og Bærum fra nær 5,5 prosent ved utgangen av 2008 til nærmere åtte prosent ved utgangen av 2009. I følge Eiendomsspar er ledigheten høyest og økte mest i Ytre Nord, Øst og Syd samt i Asker/Bærum.

Leieprisutviklingen i 2009 ble langt mindre dramatisk enn mange hadde fryktet. I gjennomsnitt gikk prisene ned med ca. fem prosent fra 2008 til 2009, etter en oppgang på hele 15 prosent både i 2007 og 2008 (Kilde: Eiendomsverdi Næring). Vektet etter areal, økte faktisk leieprisene i gjennomsnitt med to prosent fra 2008 til 2009.

Gjennomsnittlig markedsleie var 1 540 kroner per kvadratmeter i 2009. Inflasjonsjusterte leiepriser på kontrakter som gikk ut i 2009 var i gjennomsnitt på 1 277 kroner. Nye kontrakter bidrar dermed til stigende kontantstrøm fra utleie av kontorlokaler i mange eiendomsselskaper.

Det var store forskjeller i leieprisutviklingen mellom ulike områder i 2009. Leieprisene falt mest i Vika – Aker Brygge (13 prosent), mens de økte i Nydalen. Nedgangen i Vika – Aker Brygge kom etter en økning på over 20 prosent årlig i 2006–2008 (Kilde: Eiendomsverdi Næring).

Makroøkonomiske prognoser tilsier fortsatt nedgang i sysselsettingen første halvår 2010. Det er derfor grunn til å regne med at etterspørselen etter kontorlokaler ikke blir høy nok til å unngå at kontorledigheten fortsetter å øke. Ledigheten er ventet å øke til 8,5 prosent ved utgangen av 2010.

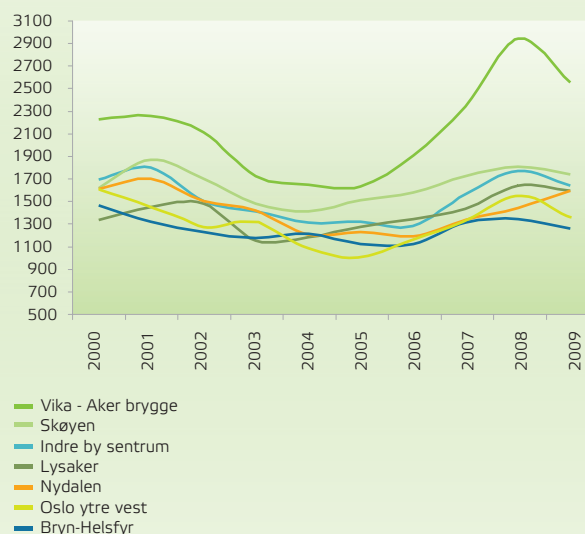
Figur 1 illustrerer den kraftige oppgangen i Vika-Aker Brygge i forhold til de andre områdene. Markedet i Vika-Aker Brygge utgjør om lag ni prosent av utleid kontorareal i Oslo, mens Indre by sentrum utgjør 27 prosent av utleid areal.

Figur 2 viser at markedsleie (nye kontrakter) svinger over tid, mens kontantstrømmen uttrykt ved gjengsleie i eksisterende kontrakter er mer stabil. Siden 2007 har markedsleie vært høyere enn gjengsleie.

GJENNOMSNIITTLIG REELL MARKEDSLEIE I OSLO

1 000 kr per kvm. 2009 kroner

Kr per kvm.

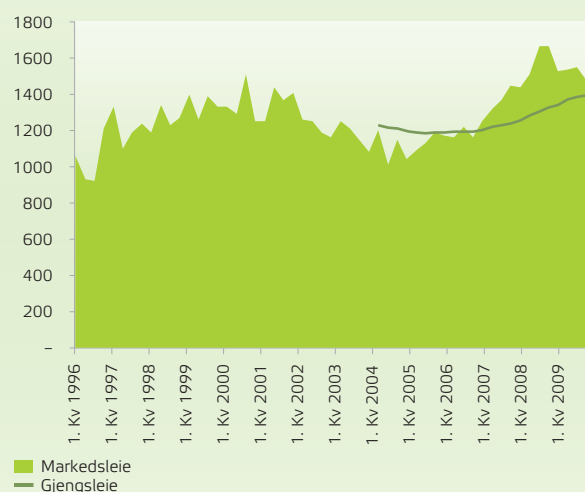


Figur 1 Kilde: Eiendomsverdi

GJENNOMSNIITTLIG MARKEDSLEIE OG GJENGSLIE I OSLO

1 000 kr per kvm. Kvartalstall 1. kvartal 2004–4. kvartal 2009

Kr per kvm.



Figur 2 Kilde: Eiendomsverdi

REGIONAL LEIEPRISUTVIKLING

Oslo har som vanlig merket endringene i arbeidsmarkedet sterkere enn de andre byene i landet. Stavanger og Kristiansand er de andre byene som har merket sterkest negativ endring som følge av lavere aktivitet og økt usikkerhet i oljevirkksomheten. Arbeidsmarkedet i Trondheim ser ut til å være minst rammet av lavkonjunkturen, sammenlignet med de større byene. Antall ledige stillinger falt med over 30 prosent i Vest-Agder og i Rogaland, mens det var 20 prosent færre ledige stillinger i Sør-Trøndelag i 2009 enn i 2008. Antall ledige stillinger i Hordaland sank med vel 25 prosent fra 2008 til 2009.

Kontorledigheten i Stavanger økte fra 1,5 prosent sommeren 2008 til vel syv prosent mot slutten av 2009. Det er særlig nybygging som førte til den kraftige veksten i ledigheten. Utviklingen innen oljerelatert industri er usikker. Det er grunn til å vente videre vekst i kontorledigheten inn i 2010, men redusert nybygging vil bremse veksten. Leieprisene falt om lag 10–15 prosent i Stavanger i 2009.

Da etterspørselen falt høsten 2008, stod flere nye kontorbygg i Kristiansand ferdige uten leietakere. Det har presset markedet, og noe tusen kvadratmeter står fortsatt ledige i

disse prosjektene. Leieprisen for moderne kontorer av god standard sentralt falt med 10–15 prosent fra sommeren 2008 til utgangen av 2009.

Kontorledigheten i Trondheim økte fra ca. 50 000 kvadratmeter i 2008 til ca. 60 000 kvadratmeter i 2009. Ledigheten er lav, men det er likevel krevende å fylle opp nye lokaler utenfor sentrum. Bedre arbeidsmarked ga liten endring i ledigheten i andre halvår. Leieprisene har holdt seg for kontorer med vanlig standard og beliggenhet, men har falt med ca. 15 prosent i de dyre segmentene. Markedet blir presset av økt nybygging i 2010 og leietakerne etterspør mer effektive lokaler. Ledigheten kan derfor øke noe inn i 2010.

Kontorledigheten i Bergen falt fra en topp på 8,5 prosent i 2005 til en bunn på 5,5 prosent våren 2008. I 2009 var ledigheten ca. seks prosent og økte mindre enn ventet. Nybyggingen er lav, men fremleiemarkedet var i vekst utover året og bidro til å presse markedet. Leieprisene i Bergen er fortsatt inne i en negativ trend, men det har ikke vært noe kraftig fall. 2009 under ett var nedgangen trolig nærmere fem enn ti prosent.

TRANSAKSJONSMARKEDET

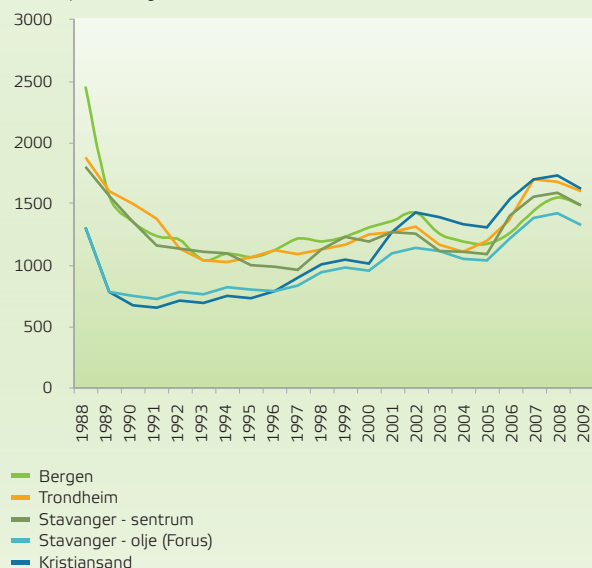
Transaksjonsvolumet er fortsatt lavt, men stigende. Verdensøkonomien er over resesjonen og viser tegn til forsiktig vekst. Frykten blant investorer for betydelig fall i den økonomiske aktiviteten er gått over til en mer normal makroøkonomisk usikkerhet. Risikopåslagene i finansmarkedene er redusert og eiendomsindeksen på Oslo Børs steg med om lag 70 prosent gjennom fjoråret. Investorene har stigende tro på inntjeningen i eiendom, og yelden er på vei ned.

Transaksjonsvolumet for næringseiendom økte fra i underkant av 20 milliarder kroner i 2004 til rekordhøye nivåer på ca. 60 milliarder kroner i 2006 og ca. 50 milliarder kroner i 2007. Det var betydelig likviditet i markedet og risiko ble vurdert som lav. Avkastningskravet ved investeringer i næringseiendom var på nivå med ti års SWAP rente fra sommeren 2006 til sommeren 2008.

I september 2008 slo uroen i finansmarkedene ut i full krise verden over. Veksten i verdensøkonomien var allerede på vei ned, men alt ble verre i de siste månedene av året. Omslaget var kraftig og traff synkront nær sagt alle finans-, vare- og tjenestemarkeder, ikke bare i USA, men også i Europa, Asia, Latin-Amerika og Oseania. Aksjebørsene og prisene på råvarer og eiendom verden over falt kraftig. Det var tillitskrise med svikt i tro på framtiden, svikt i tillit til banker, motparter og kontraktspartnere. Rik tilgang på langsiktige lån hadde gitt for

LEIEPRISUTVIKLINGEN FOR MODERNE SENTRALT BELIGGENDE KONTORBYGG I BERGEN, STAVANGER, TRONDHEIM, KRISTIANSAND OG OSLO.

1 000 kr per kvm. Årlig leie. 2009 kroner



Figur 3 Kilde: Dagens Næringsliv leieprisoversikt

stor etterspørsel etter boliger og annen fast eiendom i nesten hele den vestlige verden.

Transaksjonsvolumet for næringseiendom falt kraftig gjennom 2008 og inn i 2009. Fallet stoppet opp sommeren 2009. Året endte med en liten oppgang, fra meget lavt. Samlet ble det handlet næringseiendom for ca. 13 milliarder kroner i fjor, hvor av kontoreiendom utgjorde ca. syv milliarder kroner. Vi må tilbake til 2003 for å finne lavere transaksjonsvolum. Mye av etterspørselen i fjoråret rettet seg mot lange kontrakter og lettdrevne bygg med god beliggenhet.

Norges Banks utlånsundersøkelse viser at bankene strammet inn kredittpraksisen kraftig høsten 2008 og frem til våren sommeren 2009. Bankenes finansieringssituasjon bedret seg tidlig i 2009. Etter hvert bidro økt risikovilje og de makroøkonomiske utsiktene til lettelser i kredittpraksisen. Høsten 2009 ble kredittpraksisen mindre stram også overfor næringseiendom. Kursene på Oslo Børs økte med 70 prosent fra desember 2008 til desember 2009. Eiendomsindeksen på Oslo Børs økte med 64 prosent i samme periode.

Avkastningskravet som ble lagt til grunn ved investeringer i næringseiendom fra sommeren 2006 til sommeren 2008 var ikke høyere enn ti års SWAP rente. Fremtidsoptimismen var svært høy, og det var lett tilgang på kreditt og penger som søkte høyere avkastning enn sikrere alternativer. Finanskrisen med-

førte et fall i lange renter, mens avkastningskravet til investeringer i næringseiendom økte til mellom 6,5 og syv prosent for de mest likvide og trygge næringseidendommene. Avkastningskravet for denne typen eiendom har siden gått noe ned. Handler på slutten av 2009 peker mot et avkastningskrav på om lag 6,5 prosent. Lavere avkastningskrav skyldtes mindre rentemarginer og risikopåslag i finansmarkedene, langt lysere utsikter for makroøkonomien og mindre nedgang i leieinntekter enn fryktet.

RENTER OG PRIME YIELD (LAVESTE AVKASTNINGSKRAV) 2001–2009



Figur 4 Kilde: Akershus Eiendom

TRANSAKSJONSVOLUM KOMMERSIELLE EIENDOMMER (transaksjoner større enn MNOK 50)



Figur 5 Kilde: Akershus Eiendom



ENTRAS FORRETNINGSIDÉ ER Å SKAPE VERDIER
GJENNOM Å UTVIKLE, LEIE UT OG DRIFTE
ATTRAKTIVE OG MILJØLEDENDE LOKALER.



EIENDOMS- PORTEFØLJEN

Entra forvalter rundt 1 million kvadratmeter fordelt på 123 bygg. 73 prosent av porteføljen er kontorbygg.

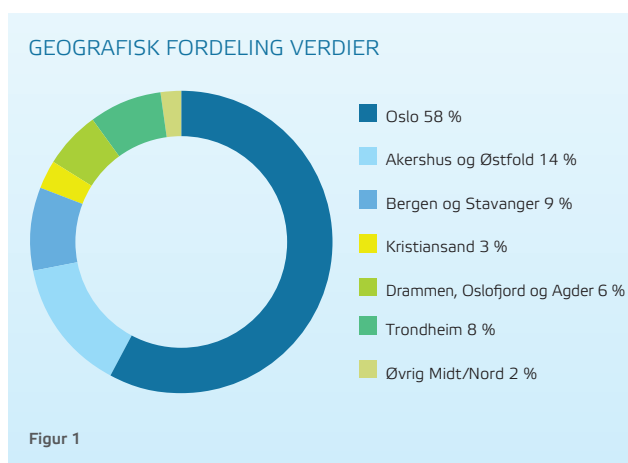
TABELL 1	AREAL BTA						ÅR	MNOK	%
	Kontor	Under- visning	Potensial	Utvikling	Annet	Totalt	Vektet gjenværende leietid	Helårsleie løpende kontrakter	Andel av total helårsleie
Østlandet						705 700	10,7	1 043	70 %
Oslo	424 337	10 129	19 959	48 694	8 069	511 187			
Akershus	85 361	33 803	10 000	6 485	29 459	165 108			
Østfold	29 405	-	-	-	-	29 405			
Sørlandet						133 455	9,3	138	9 %
Kristiansand	35 686	12 174	8 000	-	3 117	58 977			
Oslofjord og Agder	26 725	-	-	-	-	26 725			
Drammen	22 596	21 915	-	-	3 242	47 753			
Vestlandet						146 728	5,9	145	10 %
Bergen	61 048	6 366	6 500	13 536	-	87 450			
Stavanger	37 139	-	7 500	13 151	1 488	59 278			
Midt- og Nord-Norge						166 246	7,8	155	11 %
Trondheim	85 666	-	43 300	5 800	53	134 819			
Tromsø	24 643	-	-	-	311	24 954			
Bodø	6 474	-	-	-	-	6 474			
Totalt for selskapet	839 078	84 387	95 259	87 666	45 739	1 152 127	9,8	1 481	100 %

MARKEDSVERDI/KONSENTRASJON

Det er gjennomført to eksterne, uavhengige markedsverdivurderinger av eiendomsporteføljen ved årsskiftet. Basert på et gjennomsnitt av de to vurderingene, ble konsernets eiendomsmasse per 31.12.2009 vurdert til NOK 20,2 milliarder.

Konsernet eier totalt 123 eiendommer. Hovedtyngden av eiendomsverdiene ligger i Oslo. Fordelingen er vist i figur 1.

Tabell 3 viser markedsutviklingen for sammenliknbare eiendommer i de enkelte regionene gjennom året. Totalt sett



for 2009 viser oversikten en økning i verdier på seks prosent, to prosent justert for investeringer i perioden. Første halvår var preget av et svakere leiemarked og lavere forventninger til leiepriser ved utløp av eksisterende leiekontrakter. Dette ble gjen speilet ved at selskapet skrev ned eiendomsverdiene med 3,2 prosent de første seks månedene.

I andre halvår har leieprisene stabilisert seg, samtidig som avkastningskravet er redusert, spesielt for eiendommer med lange og sikre kontrakter. På bakgrunn av dette skrev konsernet opp eiendomsverdiene med 5,3 prosent i siste halvår.

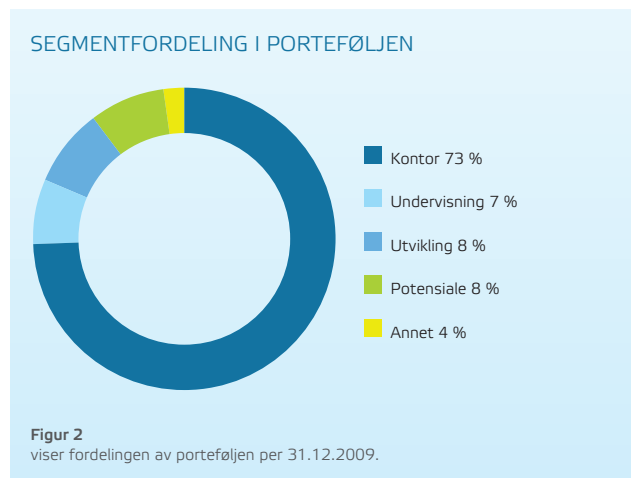
Et særtrekk ved selskapets portefølje er at den inneholder mange store eiendommer som ligger sentralt i landets største byer. Dette gir en konsentrasjon av verdier hvor de 10 mest verdifulle eiendommene utgjør NOK 9,1 milliarder, eller 45 prosent av markedsverdien av konsernets eiendommer per 31.12.2009. De 30 største eiendommene utgjør ca. 83 prosent av verdiene.

SEGMENTER

Selskapets hovedsatsing er fremdeles innenfor kontorsegmentet som representerer 73 prosent av totalporteføljen. Selskapet har etter hvert også opparbeidet erfaring og kompetanse innenfor undervisningssegmentet som representerer syv prosent av totalporteføljen. Andel utviklingsareal holder seg

TABELL 3 MNOK	MARKEDSVERDI PER 31.12.		ENDRING		INVESTERT 2009	NETTOENDRING %
	2009	2008	Beløp	%		
Region Øst - Oslo	11 803	11 315	488	4 %	461	0 %
Region Øst - Akershus	2 432	2 322	110	5 %	78	1 %
Region Øst - Østfold	398	400	(1)	0 %	9	-3 %
Region Sør - Kristiansand	607	600	7	1 %	(1)	1 %
Region Sør - Oslofjord og Agder	280	252	29	11 %	25	1 %
Region Sør - Drammen	836	768	69	9 %	(2)	9 %
Region Vest - Bergen og Stavanger	1 809	1 557	252	16 %	205	3 %
Region Midt/Nord - Trondheim	1 681	1 448	233	16 %	72	11 %
Region Midt/Nord - Tromsø	323	320	4	1 %	7	-1 %
Region Midt/Nord - Bodø	79	81	(2)	-3 %	(0)	-3 %
Totalt	20 249	19 062	1 186	6 %	854	2 %

stabil høyt, og ved utgangen av 2009 utgjør segmentet 16 prosent av totalporteføljen, hvorav åtte prosent representerer et sannsynlig utbyggingspotensial.

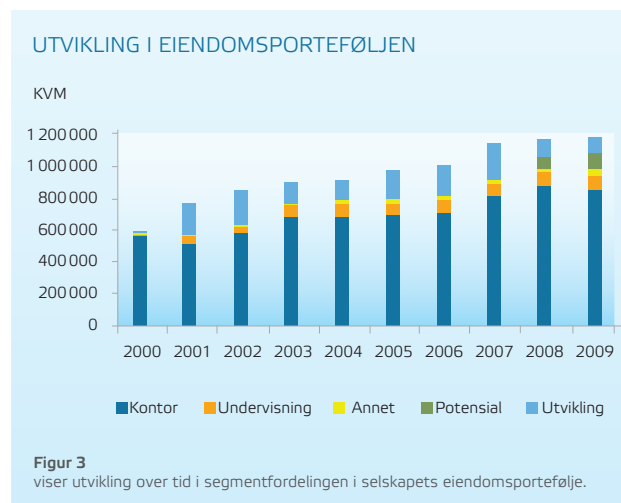


Totalporteføljen har økt med ca. 92 prosent siden etableringen av selskapet, fra i underkant av 600 000 kvadratmeter i 2000 til 1 152 128 kvadratmeter ved utgangen av 2009.

Det er gjennom 2009 ferdigstilt en rekke større prosjekter og porteføljen av igangsatte byggeprosjekter er netto redusert med ca. 20 000 kvadratmeter. Samtidig er det fremtidige utbyggingspotensialet økt med om lag 30 000 kvadratmeter til ca. 95 000 kvadratmeter. Med dette er konsernet godt posisjonert for videre vekst.

I 2009 er det fremtidige utviklingspotensialet knyttet til ubebygde tomter skilt ut fra øvrig utviklingseiendom og klassifisert som potensial. Eksempel på dette kan være større byutviklingsprosjekter, hvor det arbeides med langsiktige planer, der det ikke er iverksatt bygging eller større investeringer. Justert for potensial i 2007 er andelen utviklingseiendom redusert med ca. 69 000 kvadratmeter. Utviklingsporteføljen, inklusive potensial, er det siste året redusert med ca. fem prosent til ca. 15 prosent. Potensielt utbyggingsareal har i samme tidsrom økt med 17 000 kvadratmeter til 64 000 kvadratmeter. Endringen i andel utviklingseiendom skyldes i hovedsak at det er ferdigstilt en rekke større prosjekter gjennom 2008 som er flyttet over i forvaltningsporteføljen.

Fokus på utviklingseiendom er i tråd med selskapets strategi, som innebærer at en betydelig andel av selskapets virksomhet skal være utvikling.



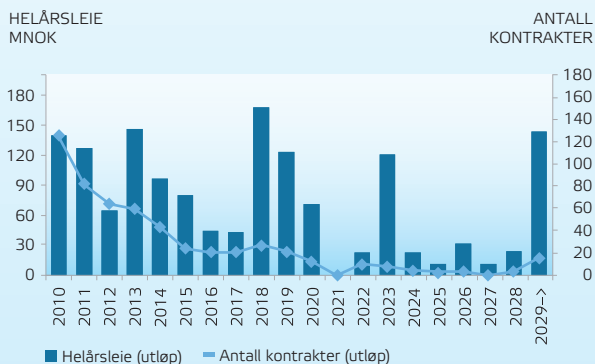
LEIEINNTEKTER

Totalt kontraktsvolum for inngåtte leiekontrakter var ved årsskiftet MNOK 1 481. Konsernets leieinntekter de kommende årene er sikret gjennom lange leiekontrakter. Ved årsskiftet var vektet gjenværende kontraktstid 9,8 år. Dette er en reduksjon på 0,3 år sammenlignet med 2008, men nye lange kontrakter gjennom 2009 har bidratt til å opprettholde løpetiden, som er økt betydelig siden etableringen av selskapet. Dette fremgår av figur 4.



Ved en jevn forfallsstruktur i kontraktporteføljen sikrer selskapet seg mot eksponering i konjunkturer og svingninger i markedsleie. I Entra Eiendoms kontraktportefølje forfaller maksimalt 11,3 prosent av kontraktsmassen målt i kroner i et enkelt år. Utløpsprofilen har vist en kontinuerlig forbedring siden etableringen i år 2000.

UTLØPSPROFIL LEIEKONTRAKTER

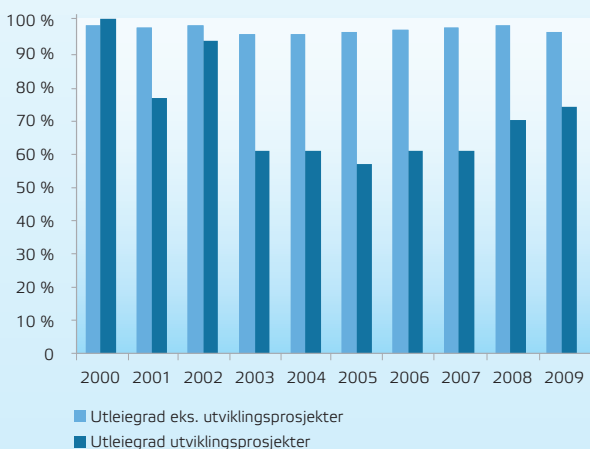


Figur 5 viser utløpsprofilen i konsernets leiekontrakter per 31.12.2009.

UTLEIEGRAD

Utleiegraden ved utløpet av 2009 var 96,1 prosent for selskapets løpende forvaltningsportefølje. Selskapets kundefokus bidrar til å gi fornøyde kunder, og derved en høy frekvens på fornyelser ved kontraktsutløp. Det gjennomføres årlig kundeundersøkelser, og for 2009 svarte 95 prosent av kundene at de er positive til å leie av Entra igjen. Selskapet har en diversifisert portefølje av sentrale kontoreiendommer som i stor grad er utleid på langsiktige leiekontrakter. Ledigheten i porteføljen

UTVIKLING I UMLEIEGRAD



Figur 6

er begrenset, samtidig er det viktig å ha en viss ledighet i eiendomsporteføljen for å kunne være aktiv i leiemarkedet. Slik ledighet bør anslagsvis ligge på fire til seks prosent.

Utviklingen i selskapets utleiegrad kan illustreres som i figur 6.

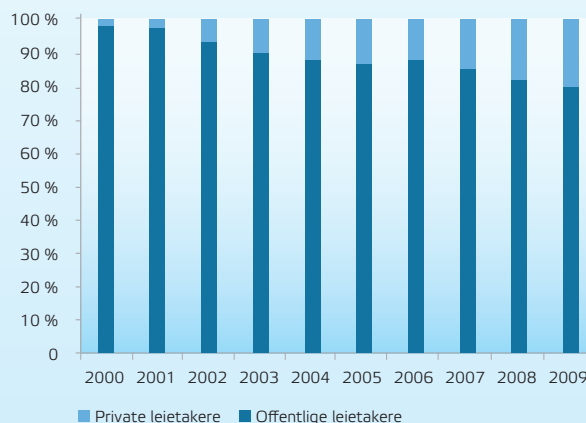
Ved årsskiftet hadde Entra Eiendom 183 000 kvadratmeter prosjekteiendommer/bygg under arbeid. Dette utgjør om lag 16 prosent av konsernets samlede eiendommassse. Det er viktig å merke seg at inkludert i dette utviklingsarealet ligger også et fremtidig utbyggingspotensiale. Det vil si at dette også representerer den utbyggingsreserve som finnes i porteføljen. Reell utleiegrad for igangsatte og pågående prosjekter er ca. 73 prosent.

LEIETAKERSTRUKTUR

Per 31.12.2009 utgjør arealer utleid til offentlige leietakere 80 prosent av den samlede kontraktsmassen. Endringen er i hovedsak et resultat av inngåtte leieavtaler med private kunder i ferdigstilt prosjekteiendom. Fordelingen av kunder i porteføljen vil kunne variere over tid, som et resultat av aktiv forvaltning av eiendommassen i et konkurranseutsatt marked.

Utviklingen i selskapets leietakerstruktur er vist i figur 7.

LEIETAKERSTRUKTUR

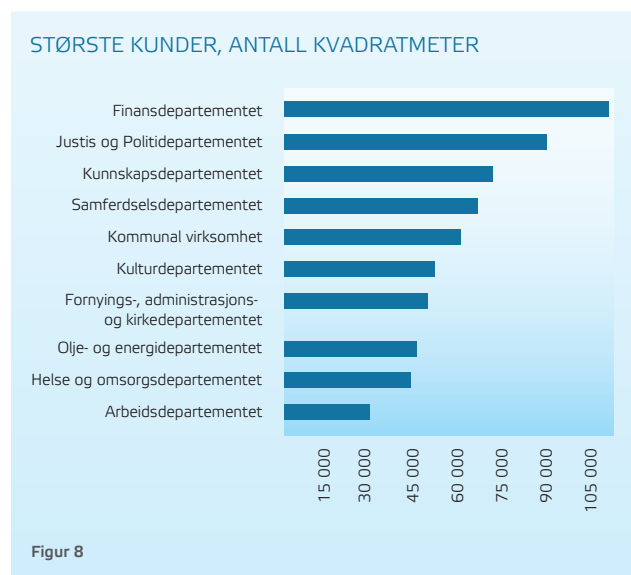


Figur 7

Selv om andelen private leietakere har økt siden etableringen av selskapet, har det samlede arealet av kontorlokaler som Entra leier ut til offentlige kunder økt over de siste årene.

Selskapets primære kundegruppe er – og vil fortsatt være – offentlig virksomhet.

Figur 8 viser selskapets største kundegrupper, målt i bruttoareal og knyttet opp mot statlige departement per 31.12.2009.



De ti største kundene (departement) utgjør til sammen vel 67 prosent av arealet i forvaltningsporteføljen.



EIENDOMSOVERSIKT

Eiendom	Sted	Sum	Areal BTA				
			Kontor	Undervisning	Potensial	Utvikling	Annet
Kirkegaten 2 B	Arendal	5 808	5 808	-	-	-	-
Firmaleilighet	Beitostølen	150	-	-	-	-	150
Allehelgensgate 6	Bergen	14 104	14 104	-	-	-	-
Kaigaten 9	Bergen	9 991	9 991	-	-	-	-
Kalfarveien 31	Bergen	8 441	8 441	-	-	-	-
Marken 37	Bergen	3 417	-	3 417	-	-	-
Nonnesetergaten 4	Bergen	17 207	17 207	-	-	-	-
Spelhaugen 12	Bergen	15 981	9 481	-	6 500	-	-
Strømgaten 1	Bergen	2 950	-	2 950	-	-	-
Tollbualmenningen 2 A	Bergen	1 824	1 824	-	-	-	-
Valkendorfs gate 6	Bergen	13 536	-	-	-	13 536	-
Molovegen 10	Bodø	5 531	5 531	-	-	-	-
Tollbugt. 2	Bodø	943	943	-	-	-	-
Grini næringspark 13	Bærum	4 404	4 404	-	-	-	-
Kjørbo gård	Bærum	1 000	-	-	-	-	1 000
Kjørboveien 10	Bærum	10 000	-	-	10 000	-	-
Kjørboveien 12–26	Bærum	27 499	27 499	-	-	-	-
Kjørboveien 15, 30–33	Bærum	12 061	12 061	-	-	-	-
Kjørboveien 3	Bærum	16 240	-	-	-	-	16 240
Malmskriverveien 2	Bærum	2 950	2 950	-	-	-	-
Malmskriverveien 18–20	Bærum	8 929	8 929	-	-	-	-
Ringstabekkveien 105	Bærum	12 219	-	-	-	-	12 219
Borkenveien 1–3	Bærum	6 668	-	6 668	-	-	-
Øvre torvvei 1	Bærum	10 814	10 814	-	-	-	-
Malmskriverveien 4–6	Bærum	6 485	-	-	-	6 485	-
Grønland 32	Drammen	7 353	7 353	-	-	-	-
Grønland 56–58	Drammen	21 915	-	21 915	-	-	-
Grønland 60	Drammen	8 572	8 572	-	-	-	-
Hans Kiærsgate 1 C	Drammen	2 225	2 225	-	-	-	-
Konggata 51	Drammen	3 242	-	-	-	-	3 242
Nedre Storgate 18	Drammen	4 446	4 446	-	-	-	-
Brochsgate 3	Fredrikstad	4 130	4 130	-	-	-	-
Gunnar Nilsensgate 25	Fredrikstad	4 370	4 370	-	-	-	-
Tollbodbrygga 2	Fredrikstad	1 765	1 765	-	-	-	-
Gamle Kragerøvei 9	Kragerø	813	813	-	-	-	-
Løkkebakken 20	Kragerø	579	579	-	-	-	-
Fjellanlegg	Kristiansand	1 120	-	-	-	-	1 120
Gimlemoen 19	Kristiansand	14 821	6 821	-	8 000	-	-
Kongsgård Allé 20	Kristiansand	12 174	-	12 174	-	-	-
Lømslandsvei 23	Kristiansand	1 402	1 402	-	-	-	-
Lømslandsvei 24	Kristiansand	172	-	-	-	-	172
Lømslandsvei 6	Kristiansand	1 445	-	-	-	-	1 445
St. Hansgt. 1	Kristiansand	469	232	-	-	-	237
Tordenskioldsgate 65	Kristiansand	24 704	24 704	-	-	-	-
Tordenskioldsgate 67	Kristiansand	656	513	-	-	-	143
Vestre Strandgate 21	Kristiansand	2 014	2 014	-	-	-	-
Storgata 19 A	Larvik	1 680	1 680	-	-	-	-

Eiendom	Sted	Sum	Areal BTA				
			Kontor	Undervisning	Potensial	Utvikling	Annet
Jeløgata 2	Moss	946	946	-	-	-	-
Welhavensgate 2 A, 2 B, 2 C	Moss	3 010	3 010	-	-	-	-
Prins Chr. Augusts plass 3	Moss	5 041	5 041	-	-	-	-
Vogtsgate 17	Moss	9 542	9 542	-	-	-	-
Jernbanegaten 4	Mysen	603	603	-	-	-	-
Akersgaten 32	Oslo	2 170	2 170	-	-	-	-
Akersgaten 34	Oslo	3 528	3 528	-	-	-	-
Akersgaten 36	Oslo	1 363	1 363	-	-	-	-
Akersgaten 51/Apotekegata 6	Oslo	17 794	17 794	-	-	-	-
Biskop Gunnerusgate 6	Oslo	9 150	9 150	-	-	-	-
Biskop Gunnerusgate 14	Oslo	50 576	50 576	-	-	-	-
Brekkeveien 8/19	Oslo	5 317	-	-	-	-	5 317
Brynsengfaret 4 og 6 A, 6 B, 6 F	Oslo	47 505	35 505	-	12 000	-	-
Brynsengfaret 6 C og D	Oslo	349	-	-	-	-	349
Cort Adelers gate 30	Oslo	15 601	9 582	6 019	-	-	-
Henrik Ibsensgate 110	Oslo	36 484	36 484	-	-	-	-
Dronningensgate 16	Oslo	13 013	13 013	-	-	-	-
Fredrik Selmers vei 4	Oslo	32 372	32 372	-	-	-	-
Fritznersgate 12	Oslo	820	820	-	-	-	-
Grenseveien 92	Oslo	14 700	14 700	-	-	-	-
Hagegata 22	Oslo	11 315	-	-	-	11 315	-
Hagegata 24	Oslo	1 454	-	-	-	-	1 454
Hammersborggata 12	Oslo	12 414	12 414	-	-	-	-
Kristian Augusts gate 15	Oslo	6 231	6 231	-	-	-	-
Kristian Augusts gate 21	Oslo	3 296	3 296	-	-	-	-
Kristian Augusts gate 23	Oslo	8 736	8 736	-	-	-	-
Langkaia 1 A	Oslo	39 709	39 709	-	-	-	-
Middelthuns gate 29	Oslo	21 170	-	-	-	21 170	-
Pilestredet 19–21	Oslo	7 098	7 098	-	-	-	-
Pilestredet 28	Oslo	3 660	-	-	3 660	-	-
Pilestredet 30 A, B, C, D	Oslo	1 624	-	-	-	1 624	-
Schweigaards gate 15	Oslo	22 831	22 831	-	-	-	-
Schweigaards gate 15 B	Oslo	14 585	-	-	-	14 585	-
St. Olavsgate 4	Oslo	4 110	-	4 110	-	-	-
Strømsveien 96	Oslo	18 163	17 830	-	-	-	333
Tollbugata 1 A	Oslo	8 453	8 453	-	-	-	-
Tordenskioldsgate 12	Oslo	12 920	12 920	-	-	-	-
Tvetenveien 22	Oslo	4 126	4 126	-	-	-	-
Universitetsgaten 2	Oslo	41 540	41 540	-	-	-	-
Wergelandsveien 27/29	Oslo	6 187	6 187	-	-	-	-
Youngskvartalet	Oslo	4 299	-	-	4 299	-	-
Aasta Hansteens vei 10	Oslo	5 913	5 913	-	-	-	-
Sverresgate 20	Porsgrunn	2 519	2 519	-	-	-	-
Strandgata 10	Risør	541	541	-	-	-	-
Sandarveien 1	Sandefjord	932	932	-	-	-	-
Tollbugata 1	Sandefjord	1 099	1 099	-	-	-	-
Jonas Lies gt. 20–28	Skedsmo	12 660	12 660	-	-	-	-

Eiendom	Sted	Sum	Areal BTA				
			Kontor	Undervisning	Potensial	Utvikling	Annet
Kunnskapsveien 55	Skedsmo	27 135	-	27 135	-	-	-
Nittedalsgata 2 B	Skedsmo	2 970	2 970	-	-	-	-
Storgata 14	Skedsmo	2 392	2 392	-	-	-	-
Torggata 3-5	Skedsmo	683	683	-	-	-	-
Holbergsgate 6	Skien	2 901	2 901	-	-	-	-
Langbrygga 1	Skien	1 206	1 206	-	-	-	-
Telemarksgaten 11/Lundegate 4	Skien	4 293	4 293	-	-	-	-
Lerviksveien 32 og 36	Stavanger	14 283	6 783	-	7 500	-	-
Nytorget 1	Stavanger	3 416	3 416	-	-	-	-
Professor Hanssens vei 10	Stavanger	37 200	24 049	-	-	13 151	-
Skansegaten 2	Stavanger	2 891	2 891	-	-	-	-
Skansegaten 2, Tollpakketuset	Stavanger	1 488	-	-	-	-	1 488
Grønnegata 122	Tromsø	6 664	6 664	-	-	-	-
Grønnegata 126	Tromsø	178	-	-	-	-	178
Strandgata 41	Tromsø	6 418	6 418	-	-	-	-
Strandveien 13	Tromsø	11 561	11 561	-	-	-	-
Vestregate 65	Tromsø	133	-	-	-	-	133
Brattørkaia 13 B	Trondheim	6 334	6 334	-	-	-	-
Brattørkaia 14	Trondheim	5 800	-	-	-	5 800	-
Brattørkaia 15 A og B	Trondheim	15 000	-	-	15 000	-	-
Brattørkaia 16	Trondheim	15 000	-	-	15 000	-	-
Brattørkaia 17 A	Trondheim	10 900	-	-	10 900	-	-
Brattørkaia 17 B	Trondheim	22 052	19 652	-	2 400	-	-
Dronningensgt. 2	Trondheim	5 158	5 158	-	-	-	-
Erling Skakkesgate 25	Trondheim	3 869	3 869	-	-	-	-
Kongensgate 87	Trondheim	10 148	10 095	-	-	-	53
Prinsensgate 1	Trondheim	26 000	26 000	-	-	-	-
Tungasletta 2	Trondheim	14 558	14 558	-	-	-	-
Storgaten 51	Tønsberg	4 355	4 355	-	-	-	-
		1 152 127	839 078	84 387	95 259	87 666	45 738



MER EFFEKTIVE LOKALER ER ET AV DE VIKTIGSTE MILJØTILTAKENE. INGEN ANDRE MILJØTILTAK KAN KONKURRERE MED FORTETTING.



EIERSTYRING

OG SELSKAPSLEDELSE

Entra Eiendom AS eies av den norske stat, og eierskapet utøves og forvaltes av Nærings- og handelsdepartementet (NHD). Som følge av at Entra Eiendom har noterte obligasjonslån, er selskapet pålagt å rapportere etter reglene som gjelder for børsnoterte selskaper.

Selskapet følger den norske anbefalingen av 21. oktober 2009 utgitt av Norsk utvalg for eierstyring og selskapsledelse (NUES). For ytterligere informasjon om anbefalingen, se www.nues.no. Ledelsen og styret i Entra Eiendom AS vurderer årlig prinsippene for eierstyring og selskapsledelse og hvordan de fungerer i konsernet.

1. Redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse

Entras strategi og overordnede mål tydeliggjør ambisjoner, veivalg og langsiktige målsettinger. Selskapets verdigrunnlag og etiske retningslinjer er rammeverket for Entras strategiske valg. Retningslinjer, rutineverk og fullmaktsstrukturer som støtter selskapets strategi, er tilgjengelig i Kvalitetssystemet¹.

For statlige selskaper stilles det høye krav til ivaretagelse av samfunnsansvar. I Entra Eiendoms forretningsidé ligger det en ambisjon om å bli miljøledende, og dette setter standarden for miljøarbeidet i selskapet. Entra ønsker å være med å prege utviklingen, og samfunnsansvaret skal være en integrert del av virksomheten. Både internt og overfor selskapets samarbeidspartnere stilles det krav til blant annet etikk, miljø, HMS, samfunnsansvarlige innkjøp og ivaretagelse av menneskerettigheter.

Avvik fra anbefalingen: Det forekommer mindre avvik fra anbefalingen. Det vises til omtale under det enkelte punkt.

1 Entra Eiendoms kvalitetssystem integrerer strategi, mål og overordnede prinsipper med rutiner, hjelpemidler og krav til dokumentasjon for stab og forretningsområdene i verdikjeden. Selskapets kvalitetssystem skal sørge for kvalitet i alle prosesser i selskapet.

2. Virksomhet

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

Konsernets strategi, verdigrunnlag og overordnede mål omtales i kapitlene «Dette er Entra Eiendom» side 4 og «Fra administrerende direktør» side 6.

Avvik fra anbefalingen: Ingen.

3. Selskapskapital og utbytte

Selskapskapital og egenkapital

Med bakgrunn i Entras børsnoterte obligasjonslån rapporterer konsernet etter IFRS. Konsernets bokførte egenkapital per 31.12.2009 var MNOK 6 608,7. Egenkapitalandel var på 31 prosent. Konsernets soliditet vurderes å være tilfredsstillende. Det foretas løpende vurderinger av konsernets soliditet i forhold til mål, strategi og ønsket risikoprofil.

Utbytte

Entra Eiendoms mål er å forvalte konsernets ressurser slik at aksjonæren oppnår markedsmessig avkastning på investert kapital.

Eierens forventning om utbytte fra Entra presenteres årlig i statsbudsjettet. For 2010 er foreslått utbytte fra Entra for 2009 på MNOK 114,5. Generalforsamlingen fastsetter utbyttet basert på styrets forslag. Etter Aksjeloven er generalforsamlingen i statsaksjeselskaper ikke bundet av styrets forslag om utbytte.

I St.prp. nr. 1 (2007–2008) ble konsekvensene av omlegging til IFRS diskutert. Det ble konkludert med at utbyttet vil bli beregnet «av konsernresultatet etter skatt og minoritetsinteresser, justert for urealiserte gevinster og tap».

Kapitalforhøyelse og kjøp av egne aksjer

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

Avvik fra anbefalingen: Ingen.

4. Likebehandling av aksjeeiere og transaksjoner med nærstående

Aksjeeier og transaksjoner i aksjer

Alle selskapets aksjer eies av Staten v/NHD, og består av kun én aksjeklasse.

Selskapet har under utarbeidelse policy for transaksjoner med nærstående parter. Denne skal blant annet bidra til at avtaler der ledende ansatte har en direkte eller indirekte interesse, håndteres tilfredsstillende. Det skal gis informasjon til styret dersom transaksjonen vedrører administrerende direktør eller er av en viss størrelse.

Transaksjoner med nærstående

Entra Eiendom har i 2009 hatt nærstående transaksjoner med det felleskontrollerte selskapet UP Entra. Statens hus på Hamar ble overført fra Entra Eiendom til UP Entra i første kvartal 2009, samt at samme selskap i fjerde kvartal kjøpte aksjene i Kongsvinger Kompetanse- og Næringssenter AS fra Entra Eiendom. De konserninterne transaksjonene er behandlet av styret i Entra Eiendom.

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

Avvik fra anbefalingen: Ingen.

5. Fri omsettelighet

Selskapets aksjer er ikke fritt omsettelige. NHD kan ikke foreta aksjesalg i selskapet uten særskilt fullmakt fra Stortinget.

Avvik fra anbefalingen: 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.

6. Generalforsamling

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

Innkalling, dagsorden og saksdokumenter

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

Frist for påmelding til generalforsamlingen ble i 2009 satt så nært opp til generalforsamlingsdato som praktisk mulig.

Møteleder

Møteleder velges av generalforsamlingen. Styrets leder var møteleder under generalforsamlingen i 2009.

Møtedeltakelse

NHD representerer aksjonæren i generalforsamlingen. Det er ikke aktuelt for selskapet å tilrettelegge for aksjonærers deltakelse uten tilstedeværelse. Dette som følge av kun én aksjeeier. Fra styret deltar som et minimum styrets leder. På generalforsamlingen i 2009 møtte i tillegg styrets nestleder og en av representantene for de ansatte i styret. Etter anbefalingen bør hele styret være tilstede, og styrets representasjon på generalforsamlingen avviker fra anbefalingen. Selskapets revisor deltar fast. Riksrevisjonen har møterett. Fra administrasjonen deltar som et minimum administrerende direktør, økonomi- og finansdirektør og direktør for strategi og forretningsutvikling.

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

7. Valgkomité

Entra Eiendom har ikke valgkomité.

Avvik fra anbefalingen: Anbefalingens punkt 7 er ikke aktuelt for selskapet.

8. Bedriftsforsamling og styre, sammensetning og uavhengighet

Entra Eiendom har ikke bedriftsforsamling.

Styrets sammensetning og uavhengighet

Eier velger gjennom generalforsamlingen de aksjonærvalgte styremedlemmene for en periode på to år. Styrets leder velges også av generalforsamlingen. Styret består av syv medlemmer, hvorav to er representanter fra de ansatte. Ifølge selskapets vedtekter (§ 5) skal styret ha mellom fem og sju medlemmer. Alle aksjonærvalgte styremedlemmer er uavhengige av selskapets daglige ledelse, vesentlige forretningsforbindelser og eier. To av de aksjonærvalgte medlemmene er kvinner. Av de to ansattevalgte styremedlemmene i selskapet er det én kvinne. Styrets samlede kompetanse, kapasitet og mangfold bidrar positivt til verdiskapingen i selskapet og vurderes å ivareta aksjonærens interesser. Styrets årlige selvevaluering bekrefter dette. Ingen representanter fra konsernets daglige ledelse er medlem av styret, og det er ellers uavhengighet mellom styrets medlemmer og den daglige ledelse.

Avvik fra anbefalingen: Det er ikke aktuelt med bedriftsforsamling i Entra Eiendom AS. Det er heller ikke aktuelt at styremedlemmene eier aksjer i selskapet. Ellers ingen avvik fra anbefalingen.

9. Styrets arbeid

Styrets oppgaver

Styret har vedtatt en styreinstruks som gir regler for styrets arbeid og saksbehandling. Instruksen regulerer også daglig leders oppgaver og forhold til styret. Det legges vekt på at styremøtene skal være godt forberedt, og at hele styret skal kunne delta i beslutningsprosessene. Det er utarbeidet en tematisk årsplan for styrets arbeid. Basert på årsplanen fastsetter styrets leder i samarbeid med selskapets administrerende direktør, endelig agenda for styremøtet. Administrerende direktør, økonomi- og finansdirektør og direktør for strategi og forretningsutvikling deltar fast i styremøtene. Selskapets revisor stiller når årsoppgjør fastsettes eller i andre saker hvor revisors kompetanse er relevant.

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

Til styret er det valgt en nestleder som fungerer som møteleder i tilfeller der styreleder ikke kan eller bør lede styrets arbeid.

Styret har det overordnede ansvaret for forvaltningen av Entra Eiendom AS, og skal gjennom administrerende direktør sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal blant annet fastsette planer og budsjetter for virksomheten og holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og utvikling. Det gjennomføres årlig en vurdering av strategi og overordnede mål for konsernet. Styret påser at selskapets kapitalsituasjon er forsvarlig ut fra omfanget og risikoen ved virksomheten og at virksomheten er gjenstand for betryggende kontroll. Administrerende direktør rapporterer status for virksomhetens drift, inkludert risikomatrixe og risikovurderinger i samtlige styremøter.

Styreutvalg

Styret har etablert et revisjonsutvalg og et kompensasjonsutvalg, med henholdsvis to og tre aksjonærvalgte medlemmer. Revisjonsutvalget har relevant regnskaps- og revisjonsmessig kompetanse. Utvalgenes medlemmer velges for to år av gangen.

Utvalgene bistår styret i forberedelse av saker, men beslutninger fattes av det samlede styret. Styret har fastsatt mandat for utvalgenes arbeid.

I revisjonsutvalget møter administrerende direktør, økonomi- og finansdirektør, utvalgets sekretær og selskapets revisor fast. Revisjonsutvalget har etablert møtekalender og møtes fire ganger i året. Det gjennomføres årlig selvevaluering av utvalgets arbeid.

Revisjonsutvalget bistår styret med å foreta vurderinger av spørsmål relatert til regnskapsrapportering, intern kontroll og risikostyring. Styrets revisjonsutvalg skal påse at konsernet har en uavhengig og effektiv ekstern revisjon, tilfredsstillende intern kontroll, god «compliance»-virksomhet og at konsernets etiske retningslinjer overholdes.

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

Direktør for menneskelige ressurser møter fast i kompensasjonsutvalget. Utvalget har normalt to til fire møter årlig. Det er gjennomført to møter i kompensasjonsutvalget i 2009.

Avvik fra anbefalingen: Ingen.

10. Risikostyring og intern kontroll

I tråd med Entras overordnede strategi for risikohåndtering skal konsernet ha en proaktiv tilnærming til risiko.

I alle beslutninger og handlinger skal potensiell risiko identifiseres, vurderes, kvantifiseres og håndteres

Hvert kvartal utarbeides risikomatriser innen hvert virksomhets- og støtteområde, som aggregert gir et overordnet risikobilde for selskapet. Selskapets risikobilde presenteres for styret. Ledelsens risikovurderinger og informasjon om tiltak, gir styret et godt grunnlag for å følge opp at selskapets risikohåndtering ivaretas tilfredsstillende. Administrasjonen har etablert rutiner og prosedyrer for å håndtere den risikoeksponering virksomheten innebærer. Risikostyring og intern kontroll er tema i styrets revisjonsutvalg.

Kvalitetsavdelingen gjennomfører intern revisjon etter plan forelagt revisjonsutvalget. Resultatene av intern revisjonen presenteres for revisjonsutvalget, som rapporterer hovedkonklusjonene til styret.

Revisjonsutvalget og styret gjennomgår revisors management letter, samt funn og vurderinger etter interim- og årsoppgjørrevisjon.

Det er etablert særskilte fullmakter som regulerer administ-

rasjonens daglige utøvelse og oppfølging av styrets vedtak.

Det er løpende oppfølging av konsernets finansielle risiko, og at denne samsvarer med besluttet finansstrategi. Finansielle instrumenter benyttes for å håndtere risikoeksponeringen. Øvrig kommersiell og finansiell risikoeksponering i avtaler håndteres av utøvende virksomhetsområde, eventuelt i samarbeid med stabsfunksjoner.

I de etiske retningslinjene inngår en beskrivelse av hvordan ansatte kan rapportere om brudd på selskapets etiske retningslinjer eller gjeldende lov. De ansatte oppfordres til å varsle om kritikkverdige forhold. En intern ombudsmann kan kontaktes ved forhold som ikke ønskes rapportert tjenestevei. I tillegg har selskapet etablert en 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 2009, se note 23 i konsernets årsregnskap. Godtgjørelsen til styret er ikke resultatavhengig og det er ikke utstedt opsjoner til styremedlemmene.

Styremedlemmene skal være uavhengig av selskapets virksomhet for øvrig. Eventuelle forretningsforhold mellom selskapet og nærstående parter til selskapets styremedlemmer, skal opplyses av det enkelte styremedlem og være gjenstand for særskilt godkjenning.

Avvik fra anbefalingen: Ingen.

12. Godtgjørelse til ledende ansatte

Lønnsfastsettelse og godtgjørelse

For fastsettelse av administrerende direktørs lønn og øvrig godtgjørelse, se omtale under punkt 9 om kompensasjonsutvalget. Selskapets totale godtgjørelse til administrerende direktør og øvrig ledergruppe skal være konkurransedyktig, men ikke ledende. Dette er i samsvar med «Statens holdning til lederlønn - nye retningslinjer» av 25.01.2007 og pkt. 7.4 «Lederlønn og insentivordninger» i St.meld. nr. 13 (2006–2007).

Resultatavhengig godtgjørelse

Administrerende direktør har en individuell bonusordning begrenset oppad til 50 prosent av årslønn. De andre medlemmene i ledergruppen har samme resultatlønnordning som øvrige ansatte i konsernet. Administrerende direktør har

etter konsultasjon med kompensasjonsutvalget, fullmakt til å gi ansatte bonus utover den kollektive ordningen som omtales nedenfor. Samlet bonus kan imidlertid ikke i noe tilfelle overstige 25 prosent av årslønnen til den ansatte.

Den kollektive resultatlønsordningen er basert på en ekstern benchmark gjennom Investment Property Databank, IPD. Videre er resultater knyttet til kundetilfredshet og individuelle mål en del av grunnlaget ved fastsettelse av resultatlønnen. Samlet resultatlønn innenfor denne ordningen kan i et enkelt år maksimalt utgjøre 12,3 prosent av årslønn. Prinsippene for resultatlønsordningen er nærmere definert i egen prosedyre. Det foreligger ingen opsjonsordninger til ledende ansatte.

Godtgjørelse i 2009

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

Avvik fra anbefalingen: Ingen.

13. Informasjon og kommunikasjon

Finansiell rapportering og kommunikasjon

Selskapet er pålagt å rapportere etter reglene for børsnoterte selskaper. Rapporteringen skal tilfredsstillende lovpålagte krav, og gi tilstrekkelig tilleggsinformasjon slik at selskapets interesser kan danne seg et mest mulig riktig bilde av virksomheten. Finansiell kalender publiseres på selskapets nettside, samt fremkommer av selskapets årsrapport.

Dialog med aksjeeierne

Det avholdes egne møter med representanter fra aksjonær og selskapet for presentasjon av års- og delårsregnskaper. Fra selskapet deltar fast administrerende direktør, økonomi- og finansdirektør og direktør for strategi og forretningsutvikling. Møter mellom representanter fra aksjonær, styreleder og administrerende direktør gjennomføres i tillegg ved behov.

Avvik fra anbefalingen: Ingen.

14. Overtakelse

Selskapet eies 100 prosent av Staten ved NHD. Eier kan ikke foreta aksjesalg i selskapet uten særskilt fullmakt fra Stortinget.

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

15. Revisor

Plan for revisors arbeid

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

Revisors forhold til styret

Revisor stiller alltid på møter i revisjonsutvalget, samt i styremøte ved behandling og fastsettelse av årsregnskapet. Revisor deltar på styremøter ved behandling av andre saker der revisors kompetanse vurderes å være relevant. Det gjennomføres årlig to møter mellom revisjonsutvalget og revisor og et møte mellom det samlede styret og revisor, uten administrasjonens tilstedeværelse.

Revisors gjennomgang av selskapets interne kontroll

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

Revisors uavhengighet

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. I tillegg vurderes revisors uavhengighet årlig, som egen sak i revisjonsutvalget. Revisor skal årlig rapportere til revisjonsutvalget om gjennomførte aktiviteter.

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.

RAPPORT FOR SAMFUNNS- ANSVAR

INNHold

verdier	50
etikk og arbeid mot korrupsjon	53
miljø	53
helse, miljø og sikkerhet	57
likestilling og mangfold	60
omstillinger	60
forskning, utvikling og kompetansebygging	60
samfunnssikkerhet	61





>95 %

VANNFORBRUK REGISTRERES I MER ENN
95 % AV ENTRAS UTLEIDE BYGG.



SAMFUNNS- ANSVAR

Entra Eiendom er et verdidrevet selskap med samfunnsansvar som en integrert og naturlig del av virksomheten.

Entras verdier **fokusert, ærlig, ansvarlig** og **offensiv** er verktøyet og rettesnorene for alt som gjøres. Verdiene er bestemmende for hvordan bedriften opptrer overfor kunder, ansatte, leverandører, miljø og øvrige omgivelser.

I 2009 fullførte hele organisasjonen i Entra en verdiforankring som fokuserer på selskapets verdier for hele organisasjonen. Det ble jobbet med hvordan verdiene brukes internt i bedriften, hvordan de brukes og oppleves eksternt og hvordan Entra ønsker at verdiene skal definere selskapet fremover.

VERDI- BEGREPENE HAR KONKRET INNHold OG SKAL VÆRE EN NATURLIG DEL AV ALLE ANSATTES HVERDAG.

Fokusert:

- Entra lytter til kunder og leverandører, gjør dem bedre og lærer av dem.
- Entra er opptatt av langsiktig verdiskaping og lønnsomhet.
- Alle ansatte har kunnskap om og interesse for hvordan vår virksomhet er bygget opp og fungerer som en helhet.
- Entra frembringer stadig høyere kompetanse innen bedriftens kjernefag.
- Entra har systemer for å lære av hverandre.
- Entra gjennomfører alltid de planer som er lagt og opptrer fleksibelt og målfokusert.

Ærlig:

- Entrass ansatte er oppriktige og tydelige i ord og handling.
- Entrass ansatte gjør det de sier og holder det de lover.
- Entrass ansatte har mot til å se verden slik den er.
- Entrass ansatte er ærlige i forhold til både egne og selskapets styrker og svakheter.

Ansvarlig:

- Entrass ansatte tar ansvar for eget arbeid og for den helheten de er en del av.
- Entrass ansatte er lagspillere og vinner eller taper sammen.
- Entrass ansatte har en høy etisk standard og tar sitt sosiale ansvar på alvor.
- Entrass ansatte tar ansvar for det ytre miljø og arbeider for å redusere virksomhetens utslipp til luft, vann og jord.
- Entrass ledere forenkler det kompliserte, gir den ansatte tillit og tør å slippe løs den kreativitet og kraft som sitter i alle ansatte.

Offensiv:

- Entra setter høye mål.
- Entra tar utfordringer, og har et ansvarlig forhold til risiko.
- Entra skal være først til å se når forandringer må gjøres og tar de nødvendige beslutninger.
- Entra søker fremtidens løsninger.
- Energien som ligger i å sette pris på forskjellen i hverandre, er større enn kraften i å søke likhet. Derfor søker Entra mangfold.
- Entra liker å lede, men liker ikke arroganse.

2009 var også året da det ble vedtatt en forpliktende miljøstrategi for Entra. Miljøstrategien ble løftet helt opp i selskapets ambisjon:

«Entra skal skape verdier gjennom å utvikle, leie ut og drifte attraktive og miljøledende lokaler».

At staten som eier, stiller høye krav og forventninger til Entrass samfunnsansvar, motiverer og inspirerer hele selskapet.

Gjennomføringen av Entrass strategier, mål og verdier vil:

- gi konkurransedyktig avkastning på egenkapitalen,
- øke selskapets omdømme og rekrutteringsstyrke,
- styrke kundelojaliteten og
- gjøre det enkelt å velge riktige samarbeidspartnere.



ENTRA HAR ET ENERGIFORBRUK SOM LIGGER UNDER
GJENNOMSNIETET FOR ENOVAS BYGNINGSSTATISTIKK.

ETIKK OG ARBEID MOT KORRUPSJON

Entra har rutiner og standard avtaler og gjennomfører forebyggende arbeid for å sikre at selskapet ikke er involvert i forretningsaktiviteter som er i strid med lover, regler, inngåtte avtaler og internasjonale konvensjoner. Selskapets har en egen standard for forretningsetikk. Entra stiller tilsvarende krav overfor samarbeidspartnere.

Entra har etiske retningslinjer som beskriver måten selskapets interessenter skal behandles på og den atferd som forventes av medarbeiderne. De etiske retningslinjene er tilgjengelig på hjemmesiden.

I 2009 foretok Entra en revidering av selskapets etiske retningslinjer. Endringene ble gjort for at retningslinjene skulle bli mer oversiktlige og bedre tilpasset selskapets virksomhet. Etter behandling i revisjonsutvalget, vedtok styret de reviderte retningslinjene i mai.

Entras ansatte oppfordres til å varsle om brudd på selskapets etiske retningslinjer eller gjeldende lov slik at virksomheten så raskt som mulig kan korrigeres. Rutinene for varsling er tilgjengelige for alle ansatte på selskapets intranett. Det kommer klart frem at den som varsler ikke blir skadelidende som følge av varslingen. Henvendelser håndteres konfidensielt dersom det er ønskelig.

Hvis den som varsler ikke ønsker å gå til nærmeste leder, kan link for e-post-varsling til selskapets ombudsmann eller link til selskapets eksterne samarbeidspartners anonyme varslingstjeneste benyttes.

I 2009 har det ikke vært avdekket noen forsøk på korrupsjon i Entra.

Leverandører og innkjøp

I 2009 gjorde Entra innkjøp av varer og tjenester for 1,64 milliarder kroner. Selskapet mottok rundt 27 000 inngående fakturaer fra over 1 900 leverandører.

Innkjøpsvirksomheten i Entra Eiendom preges av høy etisk standard. Alle Entras leverandører må akseptere dokumentet «samfunnsansvarlige innkjøp». Dokumentet gir Entra rett til innsyn i leverandørens HMS- og kvalitetssystemer. Entra tok i 2009 kontakt med ca. 1 000 av selskapets leverandører og ba om aksept for selskapets retningslinjer for samfunnsansvarlige innkjøp. Parallelt ble leverandørene kredittvurdert. Det er etablert en leverandørdatabase over godkjente leverandører som møter Entras krav til samfunnsansvar og har en akseptabel økonomi. Databasen over godkjente leverandører er tilgjengelig for de ansatte på intranettet.

Det er konkurranse om alle leveranser på en verdi over NOK 20 000, og det er etablert rutiner for alle faser av innkjøpsprosessen. I selskapets kvalitetssystem er følgende dokumenter tilgjengelige:

- Rutinebeskrivelser
- Standard dokumentmaler
- Standard kontraktsbetingelser for både vare- og tjenestekjøp
- Standard kontraktsbetingelser for samfunnsansvar
- Fullmaktsmatriser

Virksomhetsområdet Drift og vedlikehold har gjennomført en stor offensiv på innkjøpsiden med etablering av rammeavtaler og innkjøpssystem som forenkler prosesser og administrasjon. Dette bedrer kvaliteten i leveransene. Den nye innkjøpsmodulen som ble implementert i 2009, sikrer at alle forespørsler og bestillinger blir sporbare og kan etterprøves.

MILJØ

40 prosent av den stasjonære energibruken i Norge går til oppvarming og drift av bygninger. Byggeindustrien har også stor påvirkning på avfallsmengder, gjenvinning og vannforbruk. Eienomsbransjen i Norge er bare i startgropen for miljøsatsinger. Ingen enkeltaktører innen eiendom kan foreløpig påberope seg å være miljøledende. Det er en posisjon Entra ønsker.

Entras konkrete miljøstrategi som ble vedtatt for hele selskapet i 2009, sikrer at selskapet tar sitt ansvar og vil sikre virksomheten på lang sikt.

Miljøstrategien setter konkrete mål for Entras virksomhet de tre kommende årene:

- Gjennomsnittlig energiforbruk under 200 kWh/kvm.
- Karbonutslipp ned med over ti prosent
- Nye bygg skal ha minimum B-standard etter den nye miljøklassifiseringen som innføres i 2010.
- Avfallssorteringsgrad bedres med mer enn 40 prosent
- Miljøetsatsingen skal styrke kundene og deres omdømme
- Mer enn 75 prosent av Entras kunder skal anerkjenne verdien av miljøtiltak.

Entras miljøetsatsing starter i selskapet. Hele organisasjonen må utvikles og utdannes. Miljøkunnskap må styrkes kontinuerlig. De ansatte skal jobbe sammen med kundene for å bli miljøledende.

ENTRAS INTERNE MILJØ- RAPPORTERING OG -MÅL VISER AT:

- *Entras miljøatsing starter med å utvikle og utdanne vår egen organisasjon.*
- *Entras bygg skal bli så miljøvennlige at de gir våre leietagere konkurransefortrinn.*
- *Mer enn 98 prosent av Entras utleide bygg er tilknyttet et webbasert energioppfølgingssystem.*
- *Lønnsomme tiltak har redusert energiforbruket i Entras bygg med ca. 19 GWh frem til 2009. Det tilsvarer nær to års energibruk for Posthuset i Oslo.*
- *Vannforbruk registreres i mer enn 95 prosent av Entras utleide bygg.*
- *Entra har et energiforbruk som ligger under gjennomsnittet for Enovas bygningsstatistikk.*
- *Gjennomsnittlig energiforbruk skal under 200 kWh per kvadratmeter innen 2012.*
- *På Entras eiendommer er CO₂-utslippet redusert til 63 kilo per kvadratmeter i 2009, fra 64 kilo per kvadratmeter i 2008.*
- *Karbonutslipp fra Entras bygg skal reduseres med over ti prosent innen 2012.*
- *Avfallssorteringsgraden skal bedres med mer enn 40 prosent innen 2012.*
- *Mer effektive lokaler er et av de viktigste miljøtiltakene. Ingen andre miljøtiltak kan konkurrere med fortetting. I Havnelageret i Oslo kunne antall ansatte per etasje doubles etter rehabiliteringen.*
- *Fjernvarme og fornybare energikilder øker i Entras bygg.*
- *Olje som energikilde og elektrisitet til oppvarming fases ut i Entras bygg.*
- *Sorteringsgraden av avfall registreres i rundt 90 prosent av Entras bygg.*

Enova-prosjekter

De fire Enova-prosjektene som startet i 2006 og 2007 for Entras fire regioner Østlandet, Vestlandet, Midt- og Nord-Norge og Sørlandet er videreført i 2009. Entra har et energiforbruk som ligger under gjennomsnittet for Enovas bygningsstatistikk. Totalt er 773 000 kvadratmeter av selskapets eiendomsmasse inkludert i de Enova-støttede energispareprosjektene. Enkeltstående nybyggprosjekter inngår også i dette.

Målet med Enova-prosjektene var å redusere energibruken i bygningene med rundt 19 GWh. Frem til 2009 er det beregnet en energibesparelse på 18,6 GWh/år. Besparelsen regnes ut fra et representativt forbruk for eksisterende bygninger. For nybyggene regnes besparelsen ut fra Enova-statistikk for tilsvarende nye bygninger. Besparelsen for nybyggene er på 5,3 GWh/år.

Energi- og miljøanalyser som er utført på 75 prosent av byggene, har avdekket et sparepotensial på ca. 21 GWh.

Bruk og vern

Kulturminnevern er viktig og sentralt i Entras samfunnsansvar og miljøinnsats. Vern ved fornuftig bruk sikrer levedyktighet for både bygninger og bymiljø.

Antikvariske og kulturhistoriske verdier skal håndteres ansvarsfullt. Dette oppnås best gjennom kontinuerlig bruk.

Entra har en rekke verneverdige bygninger. Spesielt verdt å nevne er de gamle tollbygningene. Bygninger som representerer velferdsstatens framvekst etter krigen og store kontorbygninger fra 1970-tallet inngår også i denne kategorien, sammen med alminnelige murgårder fra perioden 1850 til 1900. I den grad tollbygningene ledigstilles, jobber Entra tett sammen med vernemyndighetene for å se hvordan tilbakeføringer kan forenes med endringer til moderne bruk.

Tollvesenet er blant de offentlige etater som legger stor vekt på å ta godt vare på sine bygninger, og når utviklingen har krevet det, så langt mulig sette dem i stand til fornyet bruk innenfor eksisterende rammer. Bruk av eksisterende bygninger er også en viktig miljøinnsats. Både miljø i tradisjonell forstand og kulturverdier bevares.

Et godt eksempel er Tollboden i Trondheim som sto ferdig i 1910. Byantikvaren i Trondheim har omtalt Tollboden på Brattørkaia som «en usedvanlig fremragende bygning» og «et mesterverk i det selvstendige Norges institusjonsbyggeri». Tollregion Midt-Norge som omfatter fylkene Sør-Trøndelag, Nord-Trøndelag og Nordland, Trondheim regiontollsted og Tollvesenets Infosenter er lokalisert i Tollboden.

Vern og fredning

Et nært samarbeid med vernemyndighetene er viktig i forhold til forvaltning og videreutvikling av en verneverdig eiendom. Det er utfordrende å finne løsninger som tilfredsstiller lovnormerte krav til kvalitet, moderne behov for funksjonalitet og samtidig ivaretar kulturminnehensynet.

Riksantikvarens mulighet for å forskriftsfrede bygg er for Entra en ytre rammebetingelse, men for å få optimal planlegging og forutsigbarhet for eiendomsporteføljen har Entra gjennom dialog med Riksantikvaren etablert en omforent verneplan hvor kulturminnespørsmålet blir håndtert samlet for hele eiendomsporteføljen.

Gjennom arbeidet sammen med Riksantikvaren er det avklart hvilke av Entras eiendommer det fremmes fredningssak for og hvilke øvrige eiendommer som har kulturminneverdi. Forvaltningsplanene for eiendommene vil bli en integrert del av forvaltnings-, drifts- og vedlikeholdssystemet i selskapet.

Entra har jobbet aktivt sammen med Riksantikvaren for å få fullstendig dokumentasjon på alle Entras fredningsverdige eiendommer og øvrige eiendommer med kulturminneverdi.

Entra har jobbet aktivt sammen med Riksantikvaren for å få fullstendig dokumentasjon på alle Entras fredningsverdige eiendommer og øvrige eiendommer med kulturminneverdi. Det er nå enighet om fredningsantallet og forvaltningsplaner for alt i Entras portefølje som har kulturminneverdi.

I tillegg til etablering av verneplan, dokumentasjon og tilhørende forvaltningsplaner, utarbeides det rutiner for håndtering av eiendommene med hensyn på kulturminneverdier ved kjøp og salg. Dette arbeidet består i å oppgradere og kvalitetssikre allerede utarbeidede rutiner i Entras kvalitetssystem slik at de er i samsvar med statlige pålegg og sikrer den interne håndteringen.



ENTRA GJØR OMFATTENDE MILJØFORBEDRINGER
PÅ EKSISTERENDE BYGG FORDI:

OM TI ÅR VIL OVER 90 % AV DAGENS
BYGNINGSMASSE FORTSATT VÆRE I BRUK.

OM 40 ÅR VIL OVER 80 % AV DAGENS
BYGNINGSMASSE FORTSATT VÆRE I BRUK.



Byutvikling

Entra er en aktiv og viktig aktør innen byutvikling. Å se eiendommene og utviklingsprosjektene i en bymessig sammenheng gir bedre lønnsomhet, både samfunnsmessig og for selskapet. Med Entras størrelse og kompetanse er selskapet i posisjon til å gi viktige bidrag, ikke bare til enkelteiendommer men til byutviklingen.

Havnelageret i Oslo er en av eiendommene Entra ser og utvikler i en bymessig sammenheng. Entras visjon for Havnelageret er å bidra til utviklingen av en helt ny bydel. Motto for rehabiliteringen er å skape fremtid av fortid. Hele området skal åpnes opp og gis tilbake til befolkningen. Bygningen vil skape kontakt mellom Kvadraturen, sjøen og nye Bjørvika. I samarbeid med Riksantikvaren er løsning funnet for å åpne opp det lange bygget på tvers. Havnelageret vil dermed gi Kvadraturen en tiltalende passasje til sjøen.

Lossebalkongen var opprinnelig viktig for bygget som en av byens virksomhetsnerver. Entra ønsker å skape aktivitet der på ny og gi Lossebalkongen tilbake til byen. I rehabiliteringsarbeidet sees Havnelageret i en bymessig sammenheng. For å leve opp til mottoet søker Entra både riktig bruk og riktige brukere. Entra ønsker å fornye bylivet og samtidig synliggjøre historien.

Sandvika stasjon

Sandvika stasjon er den eneste bevarte av de opprinnelige 11 stasjonsbygningene langs Drammensbanen. Entra rehabiliterer Sandvika jernbanestasjon fra 1873 i Malmskriverveien 20, som er spesialområde bevaring. Innsatsen som gjøres på de 234 kvadratmeterne fordelt på to etasjer, er nok større enn det kulturminneverdien av huset, isolert sett skulle tilsi. Entra behandler bygget med et større engsjement enn vernemyndighetenes pålegg strengt tatt innebærer.

Etter dialog med de lokale vernemyndighetene hos fylkesmannen i Bærum ble det besluttet hvordan rehabiliteringen av Sandvika stasjon skulle gjennomføres med tanke på korrekt materialvalg og hvordan arbeidet skulle gjennomføres.

Sandvika stasjon settes i stand og tilbakeføres så langt det lar seg gjøre. Blant annet er det gjennomført grundige undersøkelser for å finne frem til og gjenskape de opprinnelige fargene.

Planen er at bygget skal åpnes for publikumsrettet virksomhet i første etasje og kontorer i andre etasje.

Middelthuns gate 29

Entra er godt i gang med å omdanne Middelthuns gate 29 til et moderne og mer miljøriktig kontorbygg. I rehabiliterings-

arbeidet ivaretas viktige sider som synliggjør bygget og dets virksomhets plass i samfunnsutviklingen. Det er en stor utfordring å hensynta både fredningsverdiene og funksjonelle krav til et moderne og så stort kontorbygg. Samarbeid med Riksantikvaren har vært nybrottsarbeid for begge parter og fungert meget bra.

«NVE-bygget» synliggjør etterkrigstidens satsing på kraftutbygging. Rask vekst førte til at NVE hadde spredt seg på en rekke adresser i Oslo. I 1964 kunne Norges Vassdrags- og elektrisitetsvesen (NVE) samles under ett tak. Da Middelthuns gate 29 sto ferdig i 1964 var bygget på godt over 20 000 kvadratmeter spesialtilpasset behovet til NVE.

Pilestredet 30 A, B og C

Entra tar vare på kulturminner, både historiske og dagens moderne, noe som dokumenteres i Pilestredet 30 A-C. Pilestredet 30 som Entra rehabiliterer i tett dialog med byantikvaren, er en del av en verneverdig bygningsrekke oppført på slutten av 1860-tallet.

Pilestredet 30 C, som disponeres av ungdomshuset Blitz, ble formelt overlevert til Oslo kommune i 2009. I A og hoveddelen av B er nå leilighetene som disponeres av Kirkens Bymisjon som omsorgsboliger, tatt i bruk.

Første etasje av B hvor Edvard Munch bodde som barn, er i ferd med å bli fullført som museumsleilighet. Munchfamilien bodde i leiligheter i A og B fra 1868 til 1875, til Edvard Munch var 12 år. Entra setter i stand og rekonstruerer en leilighet, som skal drives i regi av Munchmuseet. Det er meningen at publikum skal få tilgang.

HELSE, MILJØ, SIKKERHET (HMS)

Entras overordnede mål er å være best i bransjen innen HMS. For å nå målet har selskapet systematisk og forebyggende HMS-arbeid med vedtatte mål, rutiner og regelverk.

Delmål for HMS for perioden 2007–2009:

- Sykefravær på fem prosent eller lavere
- Gjennomsnittlig avgangsalder på minimum 65 år
- H-verdi på byggeprosjekter < 5 (H-verdi måles som antall skader med fravær per million arbeidede timer)

Fra 2010 innføres målekort for hver avdeling og den enkelte medarbeider. Da vil det vurderes å sette årlige mål også for HMS. HMS, inkluderende arbeidsliv og aktivitetsplikten skal sees i forhold til likestillingsloven, diskrimineringsloven og disk-

riminerings- og tilgjengelighetsloven, samt arbeidsmiljøloven.

Entra har avtale om inkluderende arbeidsliv med Trygde-etaten (NAV) hvor det fokuseres på å forebygge sykefravær.

I løpet av våren 2009 fikk alle ledere og medarbeidere en gjennomgang av Entras rutiner for sykefraværsoppfølging og hva det innebærer å være en inkluderende arbeidslivs virksomhet (IA). I gjennomgåelsene ble det vektlagt arbeidsgivers og medarbeidernes medvirkning for å forebygge sykefravær og tilrettelegge ved sykefravær og betydningen av nærvær.

Entra tilbyr alle ansatte bedriftshelsetjeneste, som fokuserer på forebyggende helsearbeid. Årlig helsekontroll for alle ansatte er en del av bedriftshelsetjenesten.

Det er gjennomført vernerunder og sikkerhetsanalyser på alle Entras eiendommer i 2009.

H-verdi

Entra Eiendom AS har følgende måltall for sitt HMS-arbeid:

Visjon: H-verdi = 0

Målsetting: H-verdi < 5

H verdi for 2009 var på 7,1 som er uendret fra 2008. I 2009 hadde Entra fire ulykker med fravær og 16 ulykker uten fravær.

Entra har ikke hatt arbeidsulykker med alvorlige skader i 2009.

HMS i byggeprosjekter

Ved alle eiendommer i Entra gjennomføres årlige vernerunder og sikkerhetsanalyser. HMS-ansvarlig og hovedverneombud gjennomfører vernerunder og sikkerhetsanalyser i samarbeid med driftsansvarlige/driftskoordinatorer og lokale verneombud.

Vernerundene og sikkerhetsanalysene sammenstilles i en sluttrapport, som danner grunnlaget for en forbedringsplan og hvor ansvar for oppfølging tildeles. Fysisk og psykososialt arbeidsmiljø blir gjennomgått og forbedringstiltak iverksettes på bakgrunn av dette.

Nøkkeltall Konsern 2009

I 2009 deltok Entra i medarbeiderundersøkelsen «Great Place to Work» for første gang. Dette gir selskapet grunnlag for å sammenligne resultatene med andre selskap i Norge og Europa. Tidligere år har medarbeiderundersøkelsene vært gjennomført i egen regi. I og med at dette er første gang selskapet deltar i denne undersøkelsen er det ikke grunnlag for å sammenligne årets undersøkelse med tidligere undersøkelser i Entra.

Undersøkelsens siste spørsmål er: «Alt tatt i betraktning mener jeg dette er ett flott sted å jobbe». Svarene gir en indeks på tilfredsheten til medarbeiderne i selskapet. Score på dette spørsmålet i undersøkelsen ble 75 prosent. Resultatene viser at Entra plasserer seg midt på i forhold til de andre selskapene som deltar. Forbedringsarbeidet i forhold til årets undersøkelse er iverksatt.

Nøkkeltall	Måleenhet	2009	2008	2007	Mål
Ansatte	Antall	167	160	151	-
Årsverk	Antall	166,2	158,5	144	-
Utskifting av personell (turnover)	%	5,4	10,3	10,3	4–12
Utskifting av personell, unntatt naturlig avgang	%	5	9	8	2–8
Sykefravær	%	3,8	4,1	4,8	<4
Langtidssykefravær (mer enn 16 dager)	%	1,9	2,5	3,4	-
Ansatte som er godt fornøyd med å arbeide i Entra	%	75*	-	-	-

* Ikke sammenlignbare tall for foregående år, da Entra skiftet leverandør og system for medarbeiderundersøkelser i 2009.



ENTRA LEGGER TIL RETTE FOR SYKKELPARKERING PÅ
ALLE SELSKAPETS EIENDOMMER HVOR DET ET MULIG.



LIKESTILLING OG MANGFOLD

Av Entra Eiendoms ansatte i 2009 var 24,8 prosent (26,4 prosent i 2008) kvinner. Omlag 60 prosent av stillingene i selskapet er knyttet til drift av selskapets eiendommer, et fagområde hvor det normalt er svært få kvinnelige søkere. Det arbeides med å øke kvinneandelen også i denne delen av virksomheten. Kvinneandelen i selskapets administrasjon er 45 prosent. Entra Eiendom har som mål å øke kvinneandelen i selskapet. Målet er innarbeidet i rekrutteringsprosedyrene.

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

I Entra Eiendom er det like arbeidstidsordninger og lønns- og arbeidsforhold, uavhengig av kjønn. Ansattgoder, som fleksibel arbeidstid og full lønn ved sykdom og under svangerskap, anses som viktige tiltak i likestillingsarbeidet.

Gjennomsnittsalderen i Entra var i 2009 46,4 år, 43,2 år for kvinner og 47,4 år for menn. Gjennomsnittlig avgangsalder i 2009 var 70 år. Siden 2004 har gjennomsnittlig avgangsalder variert mellom 60,5 og 70 år.

I avtalen om inkluderende arbeidsliv fokuseres det blant annet på å øke gjennomsnittlig pensjonsalder. Selskapet har etablert en egen seniorpolitikk, med seniorpolitiske virkemidler. Av totalt ni ansatte som hadde mulighet til å gå av med pensjon i 2009, var det kun én som gikk av med pensjon.

I alle stillingsutlysninger oppfordrer Entra alle, uansett alder, å søke. I de årlige medarbeidersamtalene settes det av nærmere en fjerdedel av den avtalte tiden til seniorsamtale, for de medarbeiderne dette er aktuelt for.

Entra har en ambisjon om å rekruttere flere medarbeidere med innvandrerbakgrunn. Målsettingen er innarbeidet i selskapets rekrutteringsprosedyrer, og samtlige kvalifiserte søkere med innvandrerbakgrunn skal innkalles til intervju. I selskapets rekrutteringsprosesser oppfordres alle kvalifiserte kandidater å søke, uten hensyn til alder, kjønn, funksjonsevne eller etnisk bakgrunn.

2,2 prosent av arbeidstakerne i Entra jobber deltid, og av disse utgjør kvinneandelen 33 prosent.

OMSTILLINGER

Entra har ikke gjennomført større omstillings- eller nedbemanningsprosesser i 2009.

Ved salg av bygg er mulige konsekvenser for driftspersonell direkte knyttet til salgsobjektet et av forholdene Entra fokuserer spesielt på.

Kjøp og salg av eiendom er en viktig del av Entras virksomhet, og ett viktig område for videreutvikling av selskapet. I 2009 ble ca. en prosent av eiendomsporteføljen solgt. Salgene er ett ledd i å konsentrere virksomheten geografisk og strategisk, en direkte følge av selskapets spissede markedsstrategi som ble vedtatt i 2009.

Salgsprosessene har i 2009 fått konsekvenser for to av de ansatte. En vil gå av med pensjon og den andre ansatte er tilbudt en annen stilling i selskapet.

FORSKNING, UTVIKLING OG KOMPETANSEBYGGING

Entra ønsker å bidra til forskning og utvikling i Norge. Selskapets konkurranseevne avhenger av virksomhetens evne til å ta i bruk og videreutvikle ny kunnskap og nye teknologiske og organisatoriske løsninger. I Eierskapsmeldingen skriver regjeringen at et mer kunnskapsbasert næringsliv forutsetter økt forskningsaktivitet i næringslivet, støttet av et godt virkemiddelapparat og en god infrastruktur av universiteter, høyskoler og forskningsinstitutter.

Entra Eiendom deltar i følgende FoU-satsinger:

LECO (Low Energy Commercial Buildings)

Low Energy Commercial Buildings (LECO) er et FoU-prosjekt i regi av SINTEF Byggforsk for å utvikle energieffektive næringsbygg for fremtiden. Prosjektet har deltakere fra alle ledd i bransjen.

Hovedmålet for prosjektet å se på ulike løsninger som skal til for å redusere energibehovet i bygg ned til tre ulike nivåer: Halvparten, en fjerdedel og en tiendedel i forhold til dagens nivå.

Entra skal bidra med et rehabiliteringsprosjekt for å teste ut og dokumentere løsningene i praksis. Både energimessige og økonomiske vurderinger skal gjøres.

Fasader i glass

Hovedmålet med prosjektet «Fasader i glass» er å frembringe kunnskap om fasader slik at Entra kan bygge gode fasader. Dette skal gjøres ved å utvikle kunnskap om sammenhengen mellom teoretiske og virkelige verdier og beskrivelser av egenskaper for fasader. Videre skal det i prosjektet utvikles og testes ut metoder for å kontrollere de ønskede funksjoner til fasader med tanke på komfort og energi. Prosjektet er finansiert av Norges Forskningsråd og deltakerne.

Entra bidrar med prosjektet i Pilestredet 28 for uttesting og dokumentasjon av løsninger.

GLITNE (Utvidet produsentansvar for bygg)

GLITNE er et FoU-prosjektet i regi av Norges Forskningsråd. Hovedmålet med prosjektet er å utvikle mer miljøvennlige bygg gjennom økonomisk verdsetting av miljøeffekter.

Prosjektet har deltakere fra hele bransjen, blant annet Statsbygg, NCC, Veolia, Statens Byggeteknisk Etat, Finansnæringens hovedorganisasjon, Bellona, Snøhetta, SINTEF Byggforsk og Standard Norge.

Metodikk og verktøy som er utviklet i prosjektet er blant annet testet ut på Entras eiendommer Sverres gate 20 i Porsgrunn og Alnafossen (Brynsengfaret) i Oslo.

Helse og Lys

Helse og Lys er et nasjonalt FoU-program med forankring i Drammensregionen og kunnskapsmiljøet ved Papirbredden Eiendom. Programmet er finansiert av Innovasjon Norge og Norges Forskningsråd.

Entra har sammen med Lyskultur og andre aktører i bransjen utarbeidet rapporten «Kvalitetsmål for belyningsanlegg i næringsbygg». Hensikten med prosjektet er å styrke Entras og bransjens bestillerkompetanse for belyningsanlegg.

Kompetansebygging

Alle medarbeidere i Entra har ett ansvar for å utvikle selskapet til å være ett utfordrende og attraktivt arbeidssted. Et særskilt ansvar hviler på lederne.

Entras bruk og videreutvikling av kompetansen i selskapet fokuserer på kjernevirksomheten. Ansatte får tilbud om etterutdanning og en rekke kurs.

Utdannings- og kurstilbudet oppdateres kontinuerlig og er tilgjengelig for alle ansatte på intranettet.

Eksempler fra Entras kurstilbud for ansatte i 2009:

Driftsskolen grunnmodul

Sertifisering varme arbeider

Brannvernlederkurs

Nybegynnerkurs FDVweb og superbruker

Grunnkurs Excel

Kurs for viderekomne i Powerpoint

Førstehjelpskurs

Eiendomsforvalterstudiet

SAMFUNNSSIKKERHET

Entra skal systematisk forebygge uønskede forhold og hendelser, både på det menneskelige og det materielle plan.

Helse, miljø og sikkerhet skal være integrert i alle deler av selskapet og setter krav til den enkelte i å løse avvikene på det nivået i organisasjonene de oppstår og dokumentere dette. I arbeidet benyttes verktøy og prosedyrer slik at selskapet kan holde oversikt over utviklingen og sette inn overordnede tiltak der det er behov.

Kunnskap, lojalitet og aktiv medvirkning danner fundamentet i den kontinuerlige prosessen for stadig bedre arbeidsmiljø, kundebehandling og ivaretagelse av selskapets materielle verdier og renommé.

Entras kontinuerlige HMS-arbeid skal sikre selskapets drift, ansatte og nærmiljø mot ulykker. Selskapets sikkerhetskultur skal ivareta hensynet til informasjons-, personell- og driftssikkerhet.

Entras driftsavdeling har et HMS-system som både ivaretar egne ansatte, eiendommene samt leietakerne og deres evne til å utøve sitt virke. Internkontrollrutinene inneholder derfor også elementer relevant for samfunnsikkerheten. Entras driftsavdeling er organisert i ulike team, hvor hvert team håndterer et utvalg eiendommer. Ved et elektronisk arbeidsverktøy får hver driftsansvarlig et sett av arbeidsoppgaver som sørger for at HMS i alle ledd blir ivaretatt. I tillegg har Entra en stabsfunksjon som sørger for at de nødvendige rutinene blir utført, og at rutinene blir oppdatert i takt med det gjeldende lovverket.

Risiko- og tilstandsanalyser brukes for å vurdere ulike risikofaktorer ved eiendommene. Frekvens og omfang av driftsrutinene blir tilpasset risikobildet. Eventuelle mangler og avvik registreres, og arbeidsordre blir utskrevet for å sikre at avvikene raskt blir utbedret. Dette arbeidet blir utført av selskapets HMS-ansvarlig.

Entra leier ut lokaler til flere aktører som vurderes å inneha kritiske samfunnsfunksjoner. Entras drifts- og vedlikeholds-rutiner sikrer at leietakerne kan utføre sin virksomhet. Spesielt gjelder dette Politiet og domstolene.

På Entras hjemmeside ligger informasjon om selskapets 24-timers vakttelefon. Leietakerne oppfordres til å benytte vakttelefonen ved større tekniske problemer og alvorlige hendelser når driftspersonalet ikke er tilgjengelig. Entras 24-timers vakttelefon sikrer at leietakerne raskt får gitt melding ved avvik som forstyrrer den normale driftssituasjonen.

Alle eiendommer har en egen beredskapsplan for å sikre rask håndtering ved feil eller avvik på eiendommene.

Entra har også en rekke offentlige tilfluktsrom ved sine eiendommer. Vedlikehold av disse er derfor et viktig bidrag for

å trygge samfunnssikkerheten. Entra er i sluttfasen av et prosjekt for å oppgradere alle tilfluktsrom.

Eiendomsforvaltning er i utgangspunktet en virksomhet som av natur har et begrenset potensial til å påvirke samfunnssikkerheten, utover det å trygge kritiske leietakeres mulighet til å utøve sin funksjon.

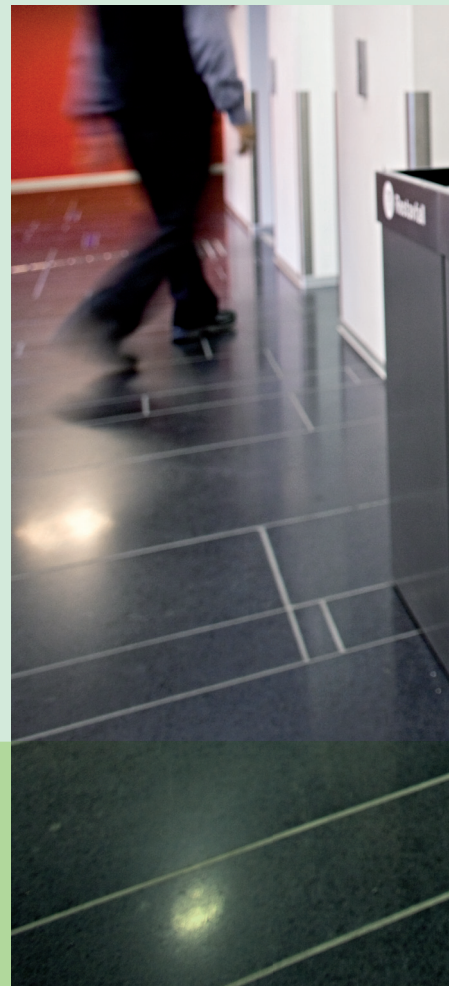
Entra har et Internkontrollsystem som er bygget opp for å dekke hele virksomheten, med hovedvekt på driften av eiendommene. Systemet er likt for samtlige eiendommer i selskapet.

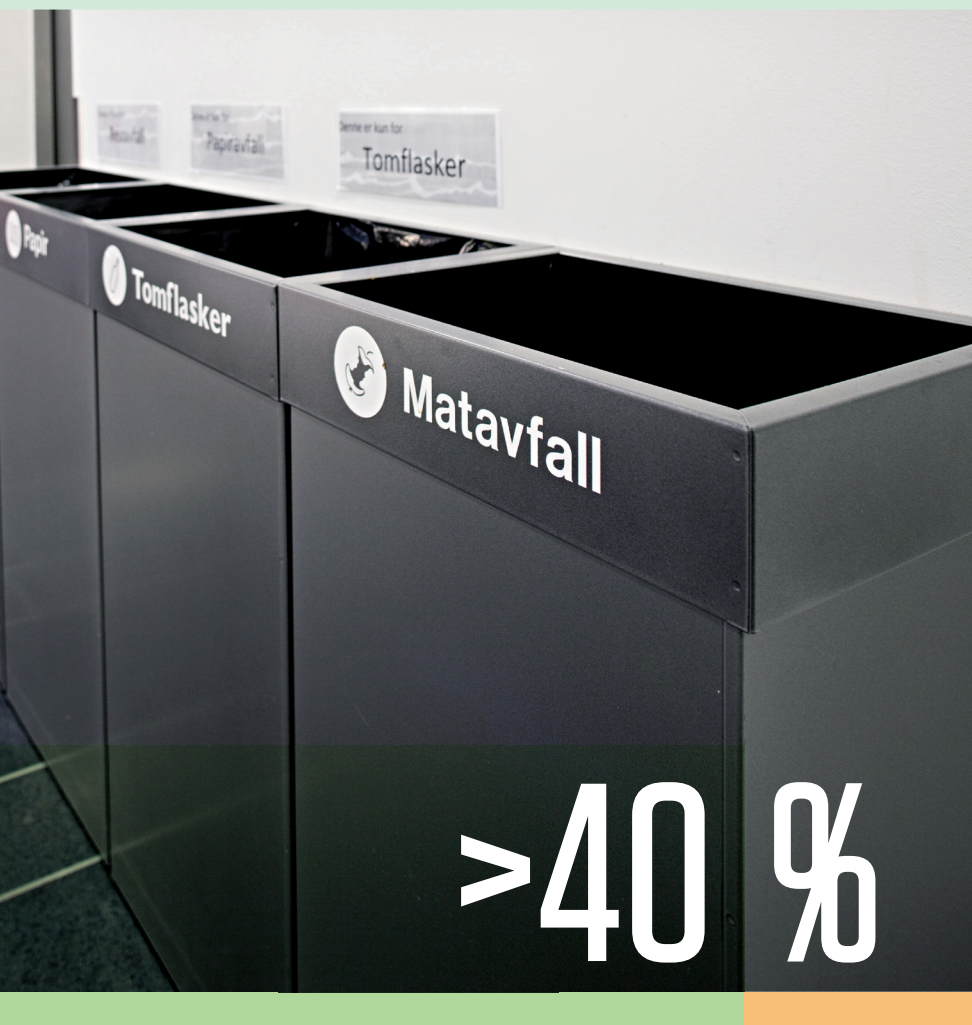
Risiko for andre enn leietaker er for eksempel brann, rasfare og legionellaspredning. Dette blir håndtert gjennom rutiner for drift og internkontroll. Internkontrollforskriften stiller krav til at leietakerne selv har et ansvar for å håndtere trusler mot samfunnssikkerhet internt i organisasjonen.

Driftsrutiner innenfor brann innebærer blant annet ettersyn av de branntekniske tiltakene, rømningsveier samt overordnet oppsyn med brannorganiseringen ved eiendommene. For forebygging av legionellaspredning har Entra nylig satt i gang et omfattende rutineprogram som skal sikre at risikoen for oppblomstring av legionella holdes på et minimum. Rutiner for temperatur- og bakteriekontroll er noen av de nye rutinene igangsatt. Entra kartlegger også samtlige eiendommer for radon i 2010.

Det finnes også omfattende rutiner for visuell kontroll av tak og fasade for å håndtere risikoen knyttet til ras fra bygget. Som eier stiller også Entra store krav til tilsyn med elektrisk anlegg. Entra har nylig oppdatert sine rutiner innen dette fagfeltet. Sikkerhet for leietaker og eiendommen blir tatt hånd om.

Godt samarbeid med leietakerne er en forutsetning for å oppfylle krav gitt i lovverket. Entra har nå startet et prosjekt som vil gjøre samarbeidet med leietaker, særlig innenfor brannvern, mer tydelig. Det er alltid en balansegang hvor tett en utleier skal gå på sine leietakeres eget HMS-opplegg. Entra vil likevel i løpet av få år ha et system innarbeidet ved alle eiendommer som sørger for at leietaker opprettholder sine HMS-plikter og som derfor vil bidra til økt sikkerhet for brann og andre uønskede hendelser.





SORTERINGSGRADEN FOR AVFALL
I ENTRAS BYGG SKAL BEDRES
MED MER ENN 40 % INNEN 2012.

IFRS

KONSERNREGNSKAP 2009

OPPSTILLING TOTALRESULTAT 01.01.–31.12.

Alle beløp i MNOK

	Note	2009	2008
Leieinntekter	5	1 452,6	1 297,5
Andre driftsinntekter	5,22	322,3	53,4
Sum driftsinntekter		1 774,9	1 350,8
Gevinst/tap fra salg av anleggsmidler		-0,5	2,3
Vedlikeholdskostnader		59,4	56,8
Andre driftskostnader	23,24	620,9	341,3
Avskrivninger	7,10	9,7	9,4
Sum driftskostnader		690,1	407,5
Driftsresultat		1 084,3	945,6
Rente- og annen finansinntekt	3-3	22,2	33,2
Rente- og annen finanskostnad	3-3	-582,7	-567,4
Netto finansposter		-560,5	-534,3
Andel av resultat i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	12	17,8	4,5
Forvaltningsresultat		541,6	415,9
Nedskrivning (Anlegg under utførelse)	10	-	-369,8
Verdiendring investeringseiendommer	8	405,9	-3 491,8
Verdiendring finansielle instrumenter	3	89,9	-376,3
Resultat før skattekostnad		1 037,5	-3 822,1
Skattekostnad	25	290,8	-1 222,5
Årets resultat		746,7	-2 599,6
Andre inntekter og kostnader			
Gevinst/tap verdiendringer tilgjengelig for salg instrumenter		-	-1,4
Realiserte verdiendringer tilgjengelig for salg instrumenter ført over resultatet		-1,9	-
Årets totalresultat		744,8	-2 601,0
Årets resultat fordelt på			
Majoritetsinteresse		631,2	-2 573,7
Minoritetsinteresser	28	115,5	-25,9
		746,7	-2 599,6
Årets totalresultat fordelt på			
Majoritetsinteresse		629,3	-2 575,1
Minoritetsinteresser	28	115,5	-25,9
		744,8	-2 601,0
Resultat per aksje (NOK)	29		
Videreført virksomhet			
- Ordinært = Utvannet		4 439	-18 100

Note 1 til 29 er en integrert del av konsernregnskapet.

BALANSE PER 31.12.

Alle beløp i MNOK

Eiendeler	Note	2009	2008
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	7	15,7	15,7
Andre immaterielle eiendeler	7	7,0	7,6
Sum immaterielle eiendeler		22,7	23,4
Varige driftsmidler			
Investeringseiendommer	4,8	19 751,0	17 532,9
Anlegg under utførelse	10	-	1 406,9
Eierbenyttet eiendom	10	6,5	16,5
Andre driftsmidler	10	21,7	22,4
Sum varige driftsmidler		19 779,2	18 978,7
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	12	308,1	270,6
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	3-1	0,6	6,0
Andre langsiktige fordringer	13	379,0	167,7
Sum finansielle anleggsmidler		687,8	444,3
Sum anleggsmidler		20 489,7	19 446,3
OMLØPSMIDLER			
Varelager			
Boliger for salg	9	104,3	236,9
Sum varelager		104,3	236,9
Fordringer			
Kundefordringer	14	21,5	46,6
Andre kortsiktige fordringer	14	93,5	157,4
Sum kortsiktige fordringer		114,9	204,0
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultat	3-1	-	23,6
Kontanter og bankinnskudd	15	229,8	180,5
Sum omløpsmidler		449,1	645,0
Investeringseiendom holdt for salg	8	404,7	-
Sum eiendeler		21 343,4	20 091,3

Note 1 til 29 er en integrert del av konsernregnskapet.

BALANSE PER 31.12.

Alle beløp i MNOK

Egenkapital og gjeld	Note	2009	2008
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	16	142,2	142,2
Overkursfond		1 272,0	1 272,0
Sum innskutt egenkapital		1 414,2	1 414,2
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 940,0	4 310,6
Sum opptjent egenkapital		4 940,0	4 310,6
Minoritetens andel av egenkapitalen	28	254,5	129,7
Sum egenkapital		6 608,7	5 854,5
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	17	77,0	68,8
Utsatt skatt	25	1 884,6	1 606,0
Andre avsetninger for forpliktelser	18	35,0	32,7
Sum avsetning for forpliktelser		1 996,7	1 707,6
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	19	3 361,1	3 315,5
Gjeld til kredittinstitusjoner	19	4 810,5	5 375,1
Øvrig langsiktig gjeld	19	647,6	828,4
Sum annen langsiktig gjeld		8 819,2	9 518,9
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	19	2 185,0	1 370,0
Obligasjonslån	19	1 111,4	-
Gjeld til kredittinstitusjoner	19	149,9	994,7
Leverandørgjeld	3-1	212,4	172,3
Betalbar skatt	25	18,9	4,3
Skyldig offentlige avgifter		11,4	8,0
Annen kortsiktig gjeld	20	229,8	461,1
Sum kortsiktig gjeld		3 918,8	3 010,3
Sum gjeld		14 734,8	14 236,8
Sum egenkapital og gjeld		21 343,4	20 091,3

Note 1 til 29 er en integrert del av konsernregnskapet.

Oslo, 26. mars 2010

Styret i Entra Eiendom AS



Grace Reksten Skaugen
Styrets leder



Martin Mæland
Styrets nestleder



Gerd Kjellaug Berge
Styremedlem



Finn Berg Jacobsen
Styremedlem



Ottar Brage Guttelvik
Styremedlem



Tore Benediktsen
Styremedlem
(Ansattevalgt representant)



Mari Fjærbu Åmdal
Styremedlem
(Ansattevalgt representant)



Kyrre Olaf Johansen
Administrerende direktør

OPPSTILLING OVER ENDRING I EGENKAPITAL

Alle beløp i MNOK

Per 31.12.2009	MAJORITETSINTERESSER				Minoritets-interesser	Total egenkapital
	Aksjekapital	Overkursfond	Verdiregulerings-fond	Annen egenkapital		
Egenkapital per 01.01.2009	142,2	1 272,0	1,9	4 308,7	129,7	5 854,5
Årets totalresultat			-1,9	631,2	115,5	744,8
Utbetalt utbytte					-1,0	-1,0
Aksjekapitalforhøyelse døtre					10,5	10,5
Total egenkapital 31.12.2009	142,2	1 272,0	-	4 939,9	254,5	6 608,7

Per 31.12.2008	MAJORITETSINTERESSER				Minoritets-interesser	Total egenkapital
	Aksjekapital	Overkursfond	Verdiregulerings-fond	Annen egenkapital		
Egenkapital per 01.01.2008	142,2	1 272,0		7 029,7	157,6	8 601,5
Reklassifisering investeringer tilgjengelig for salg			3,3	-3,3		-
Årets totalresultat			-1,4	-2 573,7	-25,9	-2 601,0
Utbetalt utbytte				-144,0	-2,1	-146,1
Total egenkapital 31.12.2008	142,2	1 272,0	1,9	4 308,7	129,7	5 854,5

Note 1 til 29 er en integrert del av konsernregnskapet.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Alle beløp i MNOK

	Note	2009	2008
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		1 037,5	-3 822,1
Periodens betalte skatt		2,4	-34,4
Gevinst/tap ved salg av aksjer og anleggsmidler		0,5	-7,8
Netto kostnadsførte renter lån fra finansinstitusjoner	3-3	555,7	489,3
Netto betalte renter lån fra finansinstitusjoner		-586,6	-462,6
Resultatandel tilknyttet og felleskontrollert virksomhet	12	-17,8	-4,5
Ordinære avskrivninger	7, 10	9,7	9,4
Nedskrivning anlegg under utførelse		-	369,8
Verdiendring investeringseiendommer		-405,9	3 491,8
Endring i markedsverdi av finansielle derivater	3	-89,9	376,3
Andre forskjeller i vurderingsprinsipper		-6,2	-
Endring i kundefordringer		25,1	48,3
Endring i leverandørgjeld		40,1	-61,3
Forskjell kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger i pensjonsordninger	17	8,1	6,8
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-36,2	5,8
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		536,5	405,0
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	5	118,2	102,7
Utbetaling ved kjøp av investeringseiendom	8	-	-105,0
Utbetaling ved påkostning av investeringseiendom	8	-891,7	-1 152,9
Utbetaling ved kjøp av anlegg under utførelse	7	-	-136,9
Utbetaling ved kjøp av løsøre, maskiner og utstyr	7,10	-8,4	-14,1
Innbetaling ved salg av aksjer og andeler i andre foretak		3,9	-
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andre investeringer		-24,6	-89,4
Utbetaling lån til tilknyttet og felleskontrollert virksomhet	13	-210,6	-
Innbetalinger ved salg av andre investeringer		22,8	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-990,4	-1 395,4
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	19	2 684,9	2 289,8
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	19	2 800,0	-
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	19	-2 006,2	-775,8
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	19	-2 985,0	-530,0
Innbetalinger av egenkapital		10,5	-
Utbetalinger av utbytte		-1,0	-146,1
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		503,2	837,8
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		49,3	-152,6
Beholdning kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse		180,5	333,1
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt		229,8	180,5

Note 1 til 29 er en integrert del av konsernregnskapet.

NOTE 1 - GENERELL INFORMASJON

Entra Eiendom ble etablert 01.07.2000. Entra Eiendom driver utvikling, utleie, forvaltning, drift, kjøp og salg av fast eiendom i Norge. Selskapet er blant landets største eiendomsselskaper, med en total eiendomsportefølje på 1 152 127 kvadratmeter og forvaltningsareal på 948 595 kvadratmeter per 31.12.2009. Entra Eiendoms hovedkontor ligger i Oslo. Selskapet er organisert i fire regioner: region Østlandet, region Sørlandet, region Vestlandet og region Midt- og Nord-Norge. Regionkontorene er lokalisert i Oslo, Kristiansand, Bergen og Trondheim.

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

Selskapet har primært offentlige leietakere, og per 31.12.2009 utgjør andelen offentlige leietakere 80 prosent.

Konsernregnskapet ble vedtatt av selskapets styre 26.03.2010.

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) som fastsatt av EU.

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

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

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

Endringer i publiserte standarder med ikrafttredelse i 2009

Følgende endringer i standarder med virkning for Entras konsernregnskap er implementert med virkning for 2009:

IAS 1 (revidert) – Presentasjon av finansregnskap

Den reviderte standarden har medført endringer i oppstillingsplanene, særlig i egenkapitaloppstillingen, der inntekts- og kostnadsposter som tidligere ble ført direkte i egenkapitalen nå skal presenteres i «Totalresultatet» (Comprehensive income). Ikrafttredelsestidspunktet for IAS 1 (revidert) var 01.01.2009, og konsernet har anvendt IAS 1 (revidert) fra og med 01.01.2009. Implementeringen av revidert IAS 1 har medført endringer i konsernets oppstillingsplaner med omarbeidelse av sammenligningstall.

IAS 23 (revidert) – Låneutgifter

Den største endringen i IAS 23 (R) er at det ikke lenger er tillatt

å løpende kostnadsføre låneutgifter som relaterer seg til en kvalifiserende eiendel. Balanseføring av låneutgifter vil dermed være eneste tillatte løsning. Ikrafttredelsestidspunktet for IAS 23 (R) var 01.01.2009. Siden konsernet fra tidligere har balanseført lånekostnader har endringen ingen praktisk betydning.

IFRS 7 Finansielle instrumenter – Opplysninger

Endringene i IFRS 7 krever ytterligere noteopplysninger om finansielle instrumenter målt til virkelig verdi og likviditetsrisiko. Finansielle instrumenter regnskapsført til virkelig verdi i balansen skal presenteres per klasse i et verdsettelseshierarki bestående av tre nivåer. I tillegg skal det gjøres en avstemming av nivå 3 (det laveste nivået for verdsettelseshierarkiet) mellom inngående og utgående balanse. Endringene klargjør kravene til opplysninger om likviditetsrisiko hvorledes instrumenter benyttet for styring av likviditetsrisiko skal presenteres.

IASBs årlige forbedringsprosjekt

I forbindelse med IASBs årlige forbedringsprosjekt ble det vedtatt endringer i en rekke standarder med ikrafttredelse i løpet av 2009. Av betydning for Entras konsernregnskap er endringen i IAS 40 Investeringseiendom: Eiendom under bygging eller utvikling for framtidig bruk som investerings-eiendom er nå innenfor virkeområdet til IAS 40 og regnskapsføres til virkelig verdi med virkning fra 01.01.2009 (se note 8). Det er ikke ventet at andre endringer i forbedringsprosjektet vil ha vesentlig virkning på konsernets rapportering.

Konsernet har valgt å tidlig anvende følgende standard/fortolkninger

IFRIC 15 Avtaler om bygging av fast eiendom

Tolkningen omhandler inntektsføring av eiendomsprosjekter, og gir veiledning om hvorvidt et byggeprosjekt er innenfor IAS 11 Anleggskontrakter eller IAS 18 Driftsinntekter. Endringen innebærer at prosjekter for salg hvor en ikke har en kjøper som i tilstrekkelig grad kan påvirke byggets utforming ikke lengre vil kunne anses som anleggsprosjekter etter IAS 11, og løpende avregnings metode kan ikke benyttes for regnskapsføring av disse prosjektene.

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

Listen omfatter også endringer/nyheter hvor ikrafttredelsestidspunkt iht. IASB er passert, men som ennå ikke er EU-godkjent og derfor ikke tillatt å anvende. Endringer som potensielt kan få virkning på Entras konsernregnskap:

IFRS 3 (revidert) Virksomhetssammenslutninger

I forhold til gjeldende IFRS 3 medfører den reviderte standard enkelte endringer og presiseringer som gjelder anvendelsen av oppkjøpsmetoden. Konkrete forhold som berøres er blant annet goodwill ved trinnvise oppkjøp, minoritetsinteresser og betingede vederlag. Oppkjøpsutgifter ut over emisjons- og låneopptaksutgifter skal kostnadsføres etter hvert som de pådras. IFRS 3 (revidert) kan også få betydning for Entra i forhold til at definisjonen av virksomhet er utvidet. Ikrafttredelsestidspunktet for IFRS 3 (revidert) er satt til 01.07.2009. Konsernet vil anvende IFRS 3 (revidert) fra og med 01.01.2010.

IFRS 9 Financial instruments

IFRS 9 erstatter klassifikasjons- og målereglene i IAS 39 Finansielle instrumenter – innregning og måling av finansielle instrumenter. Etter IFRS 9 skal finansielle eiendeler som inneholder vanlige lånevilkår regnskapsføres til amortisert kost, med mindre en velger å føre dem til virkelig verdi, mens andre finansielle eiendeler skal regnskapsføres til virkelig verdi. Ikrafttredelsestidspunktet for IFRS 9 er satt til 01.01.2013, men standarden er fortsatt ikke godkjent av EU. Konsernet forventer å anvende standarden fra og med 01.01.2013.

IAS 24 (revidert) Opplysninger om nærstående parter

I forhold til gjeldende IAS 24 har den reviderte standarden en klargjøring og forenkling av definisjonen av nærstående parter. Den reviderte standarden gir også noen lettelser i kravene til tilleggsopplysninger for offentlige virksomheter. Ikrafttredelsestidspunktet er satt til 01.01.2011, men endringen er fortsatt ikke godkjent av EU. Konsernet forventer å anvende revidert IAS 24 fra og med 01.01.2011.

IAS 27 (revidert) Konsernregnskap og separat finansregnskap

Innføringen av den reviderte standarden innebærer blant annet at når konsernet mister kontroll med et datterforetak skal den eventuelle gjenværende eierandel i det tidligere datterforetaket måles til virkelig verdi og gevinsten eller tapet innregnes i resultatregnskapet. Videre endres dagens regler knyttet til fordeling av tap mellom majoritet og minoritet slik at underskudd skal belastes ikke-kontrollerende eierinteresser (minoritetsinteresser) selv om balanseført verdi av minoritetsinteressen blir negativ. Nedsalg eller oppkjøp som ikke endrer på kontrollaspektet til Entra vil regnskapsføres som egenkapitaltransaksjoner. Ikrafttredelsestidspunktet er 01.07.2009. Konsernet vil anvende IAS 27 (R) fra og med 01.01.2010.

Endring til IAS 39 Finansielle instrumenter

– innregning og måling - Eligible Hedged Items

Endringene i IAS 39 innebærer en klargjøring av reglene når et finansielt instrument (sikringsobjekt) er sikret i forhold til utvalgte risikoer eller komponenter av kontantstrømmer. De vedtatte endringene gir i første rekke ytterligere retningslinjer for sikring av ensidig risiko (sikring med opsjoner) og sikring av inflasjonsrisiko, men klargjør også retningslinjene om at de utpekte risikoene og kontantstrømmene må være identifiserbare og pålitelig målbare. Ikrafttredelsesdato er 01.07.2009. Konsernet vil anvende endringen i IAS 39 fra og med 01.01.2010.

IFRIC 12 Tjenesteutsettingsordninger

IFRIC 12 gjelder offentlige tjenestebevillinger knyttet til infrastruktur gitt til privat sektor når den offentlige myndigheten regulerer eller kontrollerer hvilke tjenester som ytes, til hvem tjenestene skal ytes og til hvilken pris. Tolkningen regulerer hvordan slike ordninger skal regnskapsføres. Tolkningen vil få innvirkning på tre av Entrass eiendommer. Tolkningen innebærer at disse tre eiendommene vil reklassifiseres fra investeringseiendom til finansielle fordringer. En foreløpig beregning av den regnskapsmessige virkningen på konsernets egenkapital ved implementering av IFRIC 12 er estimert til MNOK -86,9 per 01.01.2009 og MNOK -123,1 per 31.12.2009. Resultatet for 2009 er estimert til å reduseres med MNOK 36,2. Tolkningen har ikrafttredelsestidspunkt for regnskapsperioder som starter etter 29.03.2009. Konsernet vil anvende IFRIC 12 fra 01.01.2010 med omarbeidelse av sammenliknbare tall med implementeringseffekten per 01.01.2009.

IFRIC 17 Distributions of Non-cash Assets to Owners

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

IFRIC 18 Transfers of Assets from Customer

Tolkningen gjelder regnskapsføring hos selger når kunden overdrar varige driftsmidler til selger som en del av avtalen. Selger skal regnskapsføre driftsmidlene til virkelig verdi og inntektsføre verdien samsvarende den underliggende substansen i overdragelsen. Tolkningen har ikrafttredelsestidspunkt 01.11.2009. Konsernet vil anvende IFRIC 18 fra 01.01.2010.

IFRIC 19 Extinguishing Financial Liabilities with Equity Instruments

Tolkningen gir veiledning for regnskapsføring av transaksjoner når et selskap gjør opp hele eller deler av finansielle forpliktelser ved utstedelse av egenkapitalinstrumenter, og gjelder når gjeldskonverteringen skjer som følge av en reforhandling av låneavtalen. Tolkningen har ikrafttredelsestidspunkt 01.07.2010, men er fortsatt ikke godkjent av EU. Konsernet forventer å anvende IFRIC 19 fra 01.01.2011.

IASBs årlige forbedringsprosjekt

Gjennom sitt årlige forbedringsprosjekt har IASB vedtatt endringer i en rekke standarder. Disse endringene trer i kraft med virkning for regnskapsåret 2010. Endringene er fortsatt ikke godkjent av EU. Konsernet forventer å anvende endringene i det årlige forbedringsprosjektet fra 01.01.2010.

- IFRS 2 Aksjebasert betaling: Innskudd av virksomhet ved etablering av felles kontrollert enhet og virksomhetssammenslutninger under samme kontroll er utenfor virkeområdet til IFRS 2.
- IFRS 5 Anleggsmidler holdt for salg og avviklet virksomhet: Det tas inn presisering om at det kun er opplysningskravene i IFRS 5 som gjelder for anleggsmidler holdt for salg og avviklet virksomhet. Opplysningskrav i andre standarder gjelder ikke med mindre det fremgår særlig at de også gjelder for eiendeler og virksomheter som inngår i IFRS 5.
- IFRS 8 Driftssegmenter: Det tas inn presisering om at det bare er segmenteiendeler og gjeld som rapporteres særlig for interne beslutningsformål som det må opplyses om i segmentinformasjonen.
- IAS 1 Presentasjon av finansregnskap: Det tas inn en presisering om at dersom långiver til enhver tid har rett til å konvertere et konvertibelt lån til egenkapital, påvirker det ikke klassifiseringen av lånet.
- IAS 7 Kontantstrømpoppstillingen: Det tas inn en presisering om at bare utgifter som balanseføres skal inngå i kontantstrøm fra investeringsaktiviteter.
- IAS 17 Leieavaler: Den særlige omtalen av kriterier for klassifisering som finansiell leieavtale for tomter tas ut.
- IAS 18 Driftsinntekter: Det tas inn mer veiledning til vurdering av om et selskap er agent eller selger på egen regning og risiko som prinsipal.
- IAS 36 Verdifall på eiendeler: Det tas inn en presisering om at driftssegment før sammenslåing til rapporterbare segmenter er det høyeste nivået en kan allokere goodwill til i forbindelse med en nedskrivningsvurdering.
- IAS 38 Immaterielle eiendeler: Det tas inn en presisering

om at dersom en immateriell eiendel kun er identifiserbar sammen med en annen immateriell eiendel, kan de to presenteres som én eiendel forutsatt at brukstiden er tilnærmedesvis lik.

- IAS 39 Finansielle instrumenter – innregning og måling:
 - Det tas inn en presisering om at en forskuddsbetalingsopsjon anses å være nært knyttet til vertskontrakten når utøvelsesprisen er tilnærmedesvis lik nåverdien av gjestående rentebetalinger i vertskontrakten.
 - Det tas inn en presisering om at unntaket for avtaler mellom overtaker og overdrager i virksomhetssammenslutninger som vedrører fremtidige overdragelser av eiendeler i målselskapet, kun gjelder terminkontrakter.
 - Det tas inn en presisering om at gevinster og tap på instrumenter i kontantstrømsikringer der den forventede fremtidige kontantstrømmen vil lede til balanseføring av et finansielt instrument, først skal resultatføres når de sikrede fremtidige kontantstrømmene påvirker resultatet.
- IFRIC 9 Revurdering av innebygde derivater: Det tas inn en presisering om at IFRIC 9 ikke gjelder revurdering av innebygde derivater i virksomhetssammenslutninger mellom selskaper under samme kontroll eller ved etablering av felles kontrollerte enheter.
- IFRIC 16 Sikring av en nettoinvestering i en utenlandsk virksomhet: Det tas inn en presisering om at sikring av nettoinvesteringer i utenlandske enheter kan gjennomføres ved hjelp av sikringsinstrumenter i ethvert konsernselskap. Det er således ikke krav om at morselskapet selv anskaffer sikringsinstrument.

Det er ikke ventet at endringene i forbedringsprosjektet vil ha vesentlige virkninger på konsernets rapportering.

Endringer som ikke er ventet å få virkning på Entras konsernregnskap:

- Endring til IFRS 2 Aksjebasert betaling – Group Cash-settled Share-based Payment Transactions.
- Endring til IAS 32 Finansielle instrumenter – presentasjon - Classification of Rights Issues.
- Endring til IFRIC 14 IAS 19 – begrensninger av en netto ytelsesbasert pensjonseiendel, minstekrav til finansiering og samspillet mellom dem – Prepayments of a Minimum Funding Requirement.
- IFRIC 16 Sikring av en nettoinvestering i en utenlandsk virksomhet.

KONSOLIDERINGSPRINSIPPER

Datterselskaper

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

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

Ved kjøp av datterselskaper som ikke innebærer en virksomhet, 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.

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

Transaksjoner med minoritetsinteressenter

Endringer i minoritetsinteresser behandles etter enhetsmetoden i konsernregnskapet. Ved kjøp av minoritetsinteresser blir differansen mellom vederlag og balanseført verdi på de ervervede aksjene regnskapsført mot egenkapitalen. Gevinst eller tap på salg av aksjer til minoritetsinteresser regnskapsføres også mot egenkapitalen.

Felleskontrollert selskap

Felleskontrollert selskap er selskap hvor konsernet gjennom

en avtale mellom partene sikrer at strategiske beslutninger av finansiell og driftsmessig karakter skal være enstemmige. For felleskontrollerte selskap benyttes egenkapitalmetoden, se avsnittet under for beskrivelse av metoden.

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 prosent og 50 prosent av stemmeberettiget kapital. Investeringer i tilknyttede selskaper regnskapsføres etter egenkapitalmetoden. På kjøpstidspunktet regnskapsføres investering i tilknyttede selskaper til anskaffelseskost. Investeringer i tilknyttede selskaper inkluderer goodwill identifisert på oppkjøpstidspunktet, redusert med 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. Konsernet resultatfører ikke andel av underskudd hvis dette medfører at balanseført verdi av investeringen blir negativ (inklusive usikrede fordringer på enheten), med mindre konsernet har ansvar for eller avgitt garantier for det tilknyttede selskapets forpliktelser.

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 regnskapsprinsipper i tilknyttede selskaper omarbeidet for å oppnå samsvar med konsernets regnskapsprinsipper.

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

Investerings eiendommer eies med tanke på å oppnå langsiktig avkastning fra leieinntekter. Eiendommene som brukes av konsernet er skilt ut og vurdert som varige driftsmidler. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi, basert på markedsverdier som estimeres av uavhengige takstmenn. Gevinst eller tap som følge av endringer i markedsverdi av investerings eiendom, resultatføres løpende. Eiendom som er under bygging eller utvikling for framtidig bruk som investerings eiendom (anlegg under utførelse) regnskapsføres fra og med 01.01.2009 som investerings eiendom til virkelig verdi. I 2008 ble disse regnskapsført til historisk kostpris justert for nedskrivning.

Investerings eiendommer verdsettes ved hver regnskapsavleggelse. Verdsettelsen baseres på den enkelte eiendoms antatte fremtidige kontantstrømmer, og eiendomsverdiene fremkommer ved å neddiskontere kontantstrømmene med individuelle risikojusterte avkastningskrav.

Avkastningskravet for hver enkelt eiendom fastsettes som langsiktig risikofri rente tillegg 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.

Ved første gangs måling balanseføres eiendommens kostpris, hvilket inkluderer direkte transaksjonskostnader som dokumentavgift og andre offentlige avgifter, juridiske honorarer og due diligence kostnader. Påfølgende utgifter legges til investerings eiendommens balanseførte verdi, når det er sannsynlig at fremtidige økonomiske fordeler tilknyttet utgiften vil tilflyte konsernet, og utgiften kan måles pålitelig. Øvrige reparasjons- og vedlikeholdskostnader føres over resultatet i den perioden utgiften pådras. Ved salg av investerings eiendom inntektsføres differansen mellom netto vederlag og balanseført verdi.

Varige driftsmidler, maskiner og inventar

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

Anskaffelseskost inkluderer kostnader direkte knyttet til anskaffelsen av driftsmidlet.

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

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

Driftsmidlenes utnyttbare levetid, samt restverdi, vurderes på hver balansedag og endres hvis nødvendig. Når balanseført verdi på et driftsmiddel er høyere enn gjenvinnbart beløp, skrives verdien ned til gjenvinnbart beløp (Note 10).

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

Anleggsmidler holdt for salg og avvirket virksomhet

Anleggsmidler og grupper av anleggsmidler og gjeld er klassifisert som holdt for salg hvis deres balanseførte verdi vil bli gjenvunnet gjennom en salgstransaksjon i stedet for via fortsatt bruk. Dette er ansett oppfylt bare når salg er høyst sannsynlig og anleggsmidlet (eller grupper av anleggsmidler og gjeld) er tilgjengelig for umiddelbart salg i dets nåværende form. Ledelsen må ha forpliktet seg til et salg og salget må være forventet 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 investerings eiendom som klassifiseres som holdt for salg måles disse til virkelig verdi på samme måte som for andre investerings eiendommer.

Boligprosjekter i egen regi for salg

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

Lånekostnader

Lånekostnader på kapital som kan knyttes til anlegg under utfø-

relse 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 for nedskrivninger. Nedskrivning på goodwill reverseres ikke. Gevinst eller tap ved salg av en virksomhet inkluderer balanseført verdi av goodwill vedrørende den solgte virksomheten.

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

Edb programvare

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

Verdifall på ikke-finansielle eiendeler

Immaterielle eiendeler med udefinert utnyttbar levetid avskrives ikke og vurderes årlig for verdifall. Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler som avskrives vurderes for verdifall når det foreligger indikatorer på at fremtidig inntjening ikke kan forsvare eiendelens balanseførte verdi. En nedskrivning

resultatføres som forskjellen mellom balanseført verdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av bruksverdi og virkelig verdi med fradrag av salgskostnader. Ved vurdering av verdifall, grupperes anleggsmidlene på det laveste nivået der det er mulig å skille ut uavhengige kontantstrømmer (kontantstrømgenererende enheter). Ved hver rapporteringsdato vurderes mulighetene for reversering av tidligere nedskrivninger på ikke-finansielle eiendeler (unntatt goodwill).

FINANSIELLE INSTRUMENTER

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

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

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

Klassifiseringen av de finansielle eiendelene og forpliktelsene gjøres basert på egenskapene og formålet til det finansielle instrumentet og besluttes på tidspunktet for førstegangs innregning. Entra Eiendom har for å unngå regnskapsmessig misforhold benyttet virkelig verdi opsjonen for selskapets langsiktige lånefinansiering knyttet til anskaffelse av investerings-eiendommer 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 amor-

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

Aksjer

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

Kortsiktige plasseringer

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

Konter og kontantekvivalenter

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

Derivater

Konsernet bruker derivater til styring av renterisiko. Derivater regnskapsføres første gang på dato for avtaleinngåelse til kostpris, og i etterfølgende perioder til virkelig verdi. Gevinst eller tap ved revurdering til virkelig verdi resultatføres.

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 annen kortsiktig gjeld eller øvrig langsiktig gjeld basert på om oppgjørstidspunktet for derivatene forventes å skje før eller senere enn 12 måneder fra balansedato.

Leverandørgjeld og andre ikke rentebærende finansielle forpliktelser

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

Rentebærende gjeld

Rentebærende gjeld som tilfredsstiller kriteriene 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 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. Rentebærende gjeld klassifiseres som kortsiktig gjeld med mindre det foreligger en ubetinget rett til å utsette betaling av gjelden i mer enn 12 måneder fra balansedato. Påløpte renter som forfaller til betaling innen 12 måneder etter balansedagen er også klassifisert som kortsiktig gjeld.

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 en 10-års statsobligasjon med tillegg for å ta hensyn til relevant løpetid for forpliktelsene.

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

Estimatavvik som skyldes ny informasjon eller endringer i de 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 for en periode består av betalbar skatt og utsatt skatt. Skatt blir resultatført, bortsett fra når den relaterer seg til poster som er ført direkte mot egenkapitalen. Hvis det er tilfelle, blir skatten også ført direkte mot egenkapitalen.

Det er 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 foretaksintegrasjon, 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 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 diskonteringsrate før skatt som reflekterer nåværende markedssituasjon. Økningen i forpliktelsen som følge av endret tidsverdi føres som finanskostnad.

INNTEKTSFØRING

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

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

UTBYTTE

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

NOTE 3 - FINANSIELL RISIKOSTYRING

Alle beløp i MNOK

Konsernet er eksponert for ulike typer av finansiell risiko. Konsernets finanspolicy, som vedtas av styret i Entra Eiendom AS, danner rammeverk for den finansielle styringen i konsernet Entra Eiendom, og definerer målsetninger, ansvar og fullmakter for håndtering av finansiell risikostyring. Denne er tilpasset virksomheten for øvrig, og er gjenstand for årlig revisjon. Det operative ansvaret for håndtering av konsernets finansfunksjon er en sentral enhet i morselskapet. Entrass risikoeksponering skal være begrenset, balansert og tilpasset mot konsernets øvrige virksomhet.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko defineres som den risiko som kan oppstå i selskapets anskaffelse av fremmedkapital og som kan medføre økte kostnader. Konsernets strategi for å håndtere likviditetsrisiko er å ha tilstrekkelig med likvider og tilgjengelige lånefasiliteter til enhver tid for å kunne innfri finansielle forpliktelser ved forfall, både under normale og ekstraordinære omstendigheter, uten å risikere uakseptable tap eller på bekostning av konsernets rykte. Konsernet søker å begrense likviditetsrisiko ved å diversifisere kapitalkildene på både bank- og kapitalmarkedet, og mellom flere långivere. Det er inngått avtaler om flere langsiktige kredittfasiliteter, som er beskrevet nedenfor. Vektet gjenværende løpetid på konsernets lån og finansieringsrammer var 5,6 år per 31.12.2009 (6,2 år).

Konsernet utsteder sertifikater i markedet som en del av konsernets løpende og langsiktige finansiering. Sertifikater har per definisjon løpetid på maksimalt 12 måneder og er derfor klassifisert som kortsiktig gjeld. Som en sikring mot likviditetsrisiko knyttet til sertifikatlånene, har selskapet etablert back stop fasiliteter på tilsammen NOK 1,7 mrd. (NOK 1,7 mrd.) hos konsernets bankforbindelser. Disse fasiliteter sikrer refinansiering dersom det oppstår en situasjon hvor sertifikatmarkedet er lite attraktivt eller det ikke er tilgjengelig likviditet blant investorene. Iht. konsernets finanspolicy skal etablerte back stop fasiliteter til enhver tid dekke sertifikatgjeld som forfaller de neste seks måneder.

Forfallsoversikt over finansielle forpliktelser

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

31.12.2008	GJENVÆRENDE PERIODE								Totalt
	Under 3 mnd	4–12 mnd	1–2 år	2–4 år	4–6 år	6–8 år	8–10 år	Over 10 år	
Rentebærende banklån									
- hovedstol	200,0	1 207,0	120,0	2 100,0	1 500,0	1 200,0	-	620,0	6 947,0
- estimerte renter	115,2	326,8	360,1	581,3	324,7	219,1	74,2	281,5	2 282,9
Obligasjoner									
- hovedstol	-	-	1 600,0	670,0	-	-	-	1 100,0	3 370,0
- estimerte renter	9,9	131,9	122,1	156,6	101,6	101,6	101,6	609,8	1 335,2
Sertifikatlån									
- hovedstol	850,0	320,0	-	-	-	-	-	-	1 170,0
- estimerte renter	46,8	22,9	-	-	-	-	-	-	69,7
Finansielle instrumenter									
- rentederivater - estimert rente	-7,8	-19,0	-31,9	-27,1	3,2	21,5	24,1	120,5	83,6
Leverandørgjeld	172,3	-	-	-	-	-	-	-	172,3
Andre finansielle forpliktelser	196,3	-	-	-	-	-	-	-	196,3
Totalt	1 582,7	1 989,7	2 170,3	3 480,8	1 929,6	1 542,3	199,9	2 731,8	15 627,1

Tabellen baserer seg på udiskonterte kontraktuelle kontantstrømmer. Forfallsanalyse er satt opp basert på tidligste mulige innløsning for de instrumentene hvor motparten har valgmuligheter i forhold til innløsningstidspunkt.

Estimerte rentekostnader er basert på den løpende rentesats for det enkelte lån/instrument per balansedagen.

For å håndtere konsernets likvidetsrisiko, har konsernet tilgjengelige ubenyttede trekkrettigheter hos norske og internasjonale banker, samt tilgjengelige likvide instrumenter.

Ubenyttede trekkrettigheter

31.12.2009	LØPETID								Totalt
	Under 3 mnd	4–12 mnd	1–2 år	2–4 år	4–6 år	6–8 år	8–10 år	Over 10 år	
Entra Eiendom AS	-	-	1 400,0	2 035,0	-	500,0	1 000,0	-	4 935,0
Datterselskaper	-	-	-	-	-	-	-	30,0	30,0
Sum ubenyttete trekkfasiliteter	-	-	1 400,0	2 035,0	-	500,0	1 000,0	30,0	4 965,0

31.12.2008	LØPETID								Totalt
	Under 3 mnd	4–12 mnd	1–2 år	2–4 år	4–6 år	6–8 år	8–10 år	Over 10 år	
Entra Eiendom AS	-	-	-	500,0	1 250,0	-	1 300,0	-	3 050,0
Datterselskaper	-	-	-	103,0	-	-	-	30,0	133,0
Sum ubenyttete trekkfasiliteter	-	-	-	603,0	1 250,0	-	1 300,0	30,0	3 183,0

Konsernet hadde per 31.12.2009 frie likvide midler på MNOK 198,7 (MNOK 196,0). Se note 15.

Renterisiko

Renterisiko oppstår i forbindelse med at låneporteføljens eksponeringer i rentebinding blir påvirket i takt med forandringer i pengemarkedsrentene. Entra Eiendom har naturlig en betydelig økonomisk risiko knyttet til utviklingen i det generelle rentenivået i norske kroner. Formålet med konsernets styring av renterisiko er å redusere rentekostnadene og på samme tid holde volatiliteten på fremtidige rentebetalinger innenfor akseptable rammer. En betydelig andel av konsernets gjeld er sikret med fastrente (69 prosent) som fremgår av tabellen nedenfor. Konsernet benytter ulike derivatinstrumenter for å tilpasse porteføljen til den valgte rentebinding. Valg av struktur for konsernets rentebinding skal skje i samsvar med rammeverket i finanspolicyen. Policyen gir retningslinjer for valg av rentebindingsprofil basert på en vurdering av virksomhetens finansielle styrke og mulighet til å generere langsiktig stabil kontantstrøm. Entra har etablert et eget renteråd som har som primæroppgave å gi råd om selskapets renterisiko. Entra regnskapsfører ikke sikringsrelasjonen som sikring.

Per 31.12.2009 var vektet gjennomsnittlig durasjon 4,2 år (4,5 år). Gjennomsnittlig lånerente i porteføljen var på det samme tidspunktet 5,2 prosent (5,8 prosent).

Selskapets forfallsstruktur for renteeksponeringen

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

Per 31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2012	31.12.2014	31.12.2016	31.12.2018	31.12.2018+	Sum
Løpetid	Opptil 1 år	1–2 år	2–4 år	4–6 år	6–8 år	8–10 år	Over 10 år	
Andel	29 %	9 %	12 %	12 %	23 %	7 %	8 %	100 %
Beløp	3 287,0	1 070,0	1 410,0	1 390,0	2 620,0	750,0	960,0	11 487,0

Sensitivitetsanalyse markedsrenter

Tabellen nedenfor viser den totale virkningen på konsernets finanskostnader av et parallelt skift i markedsrenter for norske kroner med +/- 1 prosentpoeng, regnet utfra 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.

31.12.2009	Sum endring i finanskostnader*	Endring i konsernets rentekostnad (årlig)	Endring virkelig verdi lån og derivater (før skatt)
Markedsrenter øker med 1 %-poeng	388,5	-34,3	422,8
Markedsrenter faller med 1 %-poeng	-438,5	34,3	-472,8
31.12.2008	Sum endring i finanskostnader*	Endring i konsernets rentekostnad (årlig)	Endring virkelig verdi lån og derivater (før skatt)
Markedsrenter øker med 1 %-poeng	570,0	-31,0	601,0
Markedsrenter faller med 1 %-poeng	-659,0	31,0	-690,0

* Et positivt tall uttrykker en reduksjon i finanskostnader, eventuelt en positiv verdiendring på lån og derivater.

Nøkkeltall knyttet til konsernets finansielle instrumenter	2009	2008
Nominell verdi av rentederivater på balansedagen**	15 550,0	12 110,0
hvorav		
- Fast til flytende swapper**	3 710,0	2 410,0
- Flytende til flytende swapper	1 500,0	400,0
- Flytende til fast swapper	7 150,0	6 050,0
- Terminer (avtaler med fremtidig start)	500,0	-
- Opsjoner eller opsjonsrelaterte produkter	2 690,0	3 250,0
Intervall faste rentesatser	Frå 2,710 % til 6,195 %	Frå 2,975 % til 6,195 %
Flytende rente basis	NIBOR	NIBOR
Snitt fastrente ekskl. kontrakter med fremtidig start	5,20 %	5,08 %
Snitt fastrente inkl. kontrakter med fremtidig start	5,34 %	5,05 %
Virkelig verdi av derivater på balansedagen	629,1	792,0
Endring i virkelig verdi av banklån gjennom året***	-147,6	257,3
Endring i virkelig verdi av obligasjonslån gjennom året	101,0	-162,8
Endring i virkelig verdi av rentederivater gjennom året	162,8	-471,9
Endring virkelig verdi øvrige poster	-1,0	1,1
Gebyrer låneopptrekk	-25,2	-
Sum endring virkelig verdi finansielle instrumenter	89,9	-376,3

** Inkludert i volum for renteswapper (rentebytteavtaler) er MNOK 3 710 (MNOK 2 410) som er swapper knyttet til konsernets utstedte fastrenteobligasjoner. Slike obligasjoner swappes til flytende rente for å sikre fleksibilitet til å styre konsernets rentebinding uavhengig av selve obligasjonslånene. Reelt volum som benyttes til rentebinding er derfor MNOK 11 840 (MNOK 9 700). Av dette er MNOK 8 650 (MNOK 6 450) rene renteswapper, mens MNOK 2 690 (MNOK 3 250) er renteopsjoner eller opsjonsrelaterte produkter. Opsjonsrelaterte produkter er benyttet for enten å legge et tak på deler

av selskapets fremtidige rentekostnader, eller å redusere løpende rente i porteføljen ved å utstede opsjoner innenfor en begrenset risiko for selskapet. De fleste opsjonsrelaterte avtalene er vanlige renteswaper der banken har en opsjon på å forlenge forfallsdatoen på kontraktene.

*** Marginer på banklån er inkludert i markedsverdiregninger for 2009. De inngåtte rentemarginer på banklån er vurdert å ligge under det antatte markedsmessige nivå for banklån med tilsvarende løpetid og kredittrisiko på balansetidspunktet. Differansen mellom avtalte rentemarginer og nivået i markedet er neddiskontert over lånets løpetid. Dette gir lavere markedsverdi av gjelden. Men den positive verdien av gunstige banklån som reduserte markedsverdi på gjeld i 2008 har avtatt i 2009. Markedsverdiene av banklån var i 2008 MNOK 147,6 lavere, noe som isolert sett øker gjelden med MNOK 147,6 i 2009.

Valutarisiko

Valutarisiko defineres som negativ påvirkning på konsernets finansielle gjeld eller eiendeler som følge av forandringer i valutakurser. Entra Eiendoms virksomhet er kun basert/eksponert i norske kroner. Konsernet skal derfor ikke påta seg direkte valutarisiko. Alle eventuelle lån og tilhørende rentebetalinger i utenlandsk valuta skal sikres fullt ut for resultat-, kontantstrøms- og balanseeffekter. Entra Eiendom AS hadde per 31.12.2009 ingen valutaeksponering.

Kreditt- og motpartsrisiko

Kreditt- og motpartsrisiko omfatter risikoen for at en motpart ikke oppfyller sine forpliktelser.

Ved avtaler om derivatinstrumenter skal slik risiko mot finansielle motparter begrenses gjennom bruk av ISDA-avtaler.

Når det gjelder leiekontrakter skjer inngåelse av nye forretninger etter en vurdering av den enkelte motparts kredittverdighet. Eventuell manglende kredittverdighet skal kompenseres ved at det eventuelt kreves garantistillelse knyttet til de aktuelle forhold. Inntektsgrunnlaget er i stor grad basert på langsiktige kontrakter med solide leietakere. Andelen offentlige leietakere i konsernets eiendomsportefølje utgjorde 80 prosent per 31.12.2009. Dette er en reduksjon på to prosentpoeng fra 2008, som skyldes at private leietakere har erstattet offentlige som har flyttet ut av eksisterende eiendomsmasse, samt at nyervervede eiendommer har et større innslag av private leietakere.

Soliditet

Konsernet har lagt opp til en forsiktig finanspolitikk med en betryggende egenkapitalandel. Hovedformålet for konsernets styring av kapitalstrukturen er å sikre at konsernet opprettholder en god kredittrating og dermed rimelige lånebetingelser hos långivere, som står i et rimelig forhold til den virksomhet som drives. Gjennom å sørge for gode forholdstall knyttet til egenkapital og gjeld vil konsernet støtte den virksomhet som drives, og dermed maksimere verdien av konsernets aksjer. Konsernet styrer sin kapitalstruktur og gjør nødvendige endringer i den basert på en løpende vurdering av de økonomiske forhold virksomheten drives under, og de utsikter man ser på kort og mellomlang sikt.

Konsernet har som målsetning å ha en egenkapitalandel som sikrer finansiell fleksibilitet gjennom konjunktursykelen.

Konsernet har covenants i sine låneavtaler som stiller krav til soliditet.

NOTE 3-1 - KATEGORIER AV FINANSIELLE INSTRUMENTER

31.12.2009	Utlån og fordringer	Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	Sum		Finansielle forpliktelser til virkelig verdi over resultatet	Finansielle forpliktelser til amortisert kost	Sum
			Holdt for omsetning			Holdt for omsetning	Øremerket ved førstegangs innregning	
Eiendeler					Forpliktelser			
Finansielle investeringer					Rentebærende langsiktig gjeld	8 171,6	26,3	8 197,9
- aksjer		0,6		0,6	- Rentebærende kortsiktig gjeld	3 446,3		3 446,3
- pengemarkedsfond					Derivater	629,1		629,1
- andre finansielle fordringer	379,0			379,0	Leverandørgjeld		212,4	212,4
Kundefordringer	21,5			21,5	Annen kort gjeld		220,4	220,4
Andre kortsiktige fordringer	38,4			38,4				
Kontanter og kontantekvivalenter	229,8			229,8				
Sum finansielle eiendeler	668,7	0,6		669,3	Sum finansielle forpliktelser	11 617,9	459,0	12 706,0

31.12.2008	Utlån og fordringer	Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet	Sum		Finansielle forpliktelser til virkelig verdi over resultatet	Finansielle forpliktelser til amortisert kost	Sum
			Holdt for omsetning			Holdt for omsetning	Øremerket ved førstegangs innregning	
Eiendeler					Forpliktelser			
Finansielle investeringer					Rentebærende langsiktig gjeld	8 690,6	36,4	8 727,0
- aksjer		6,0		6,0	- Rentebærende kortsiktig gjeld	2 364,7		2 364,7
- pengemarkedsfond			23,6	23,6	Derivater	792,0		792,0
- andre finansielle fordringer	167,7			167,7	Leverandørgjeld		172,3	172,3
Kundefordringer	46,6			46,6	Annen kort gjeld		364,5	364,5
Andre kortsiktige fordringer	-156,4			-156,4				
Kontanter og kontantekvivalenter	180,5			180,5				
Sum finansielle eiendeler	238,4	6,0	23,6	268,0	Sum finansielle forpliktelser	792,0	11 055,2	12 420,3

NOTE 3-2 - OPPLYSNING OM VIRKELIG VERDI

Virkelig verdi for bankgjeld er beregnet med utgangspunkt i forskjell mellom kontraktuelle kontantstrømmer og kontantstrømmer beregnet ut fra kredittspread i markedet på balansedagen. Anslag på spread er innhentet fra tre ulike banker.

Virkelig verdi av obligasjonsgjeld er fastsatt lik kurser på notert obligasjonsgjeld.

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

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

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

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

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

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

Finansielle forpliktelser målt til virkelig verdi	31.12.2009	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Finansielle forpliktelser målt til virkelig verdi med verdiendring over resultat				
- Derivater	621,4		621,4	
- Banklån	4 960,4			4 960,4
- Obligasjoner	4 472,5		4 472,5	
- Sertifikater	2 185,0		2 185,0	
Sum	12 239,2		7 278,9	4 960,4

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

	Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	Finansielle forpliktelser til virkelig verdi over resultatet	
		Holdt for omsetning	Øremerket ved førstegangs innregning
Inngående balanse	6,0		6 369,7
Endring i finansiell forpliktelse			
- herav resultatført verdiendring finansielle instrumenter			147,6
Kjøp/opptrekk			843,0
Salg/nedbetalning	-5,4		-2 400,0
Utgående balanse	0,6		4 960,4

Finansielle forpliktelser til virkelig verdi over resultatet i nivå 3 består av banklån. Endring i virkelig verdi skyldes i hovedsak kredittmarkedsutviklingen gjennom året. Markedsmessige kredittmarginer for konsernets bankfinansiering har falt i 2009. Denne utviklingen bidrar til å øke konsernets forpliktelser.

NOTE 3-3 - FINANSPOSTER

	2009	2008
Renteinntekter	20,9	27,7
Annen finansinntekt	1,3	5,5
Sum rente- og annen finansinntekt	22,2	33,2
Rentekostnader	607,6	632,1
- herav aktiverte lånekostnader	-30,9	-73,8
Andre finanskostnader	7,9	9,1
Sum rente- og annen finansinntekt	584,6	567,4

NOTE 4 - 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 31.12.2009 ble foretatt av Akershus Eiendom AS og DTZ Realkapital Verddivurdering AS. Hovedsakelig benyttes kontantstrømsmetoden i verdsettelsen hvor fremtidig kontantstrøm neddiskonteres over en analyseperiode basert på en vurdert diskonteringsfaktor og tillegges en terminalverdi ved analyseperiodens slutt. Fremtidig kontantstrøm beregnes av kontantstrøm fra inngåtte leiekontrakter samt fremtidig kontantstrøm basert på en forventet markedsleie. 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 transaksjoner i området. Diskonteringsfaktoren som benyttes i kontantstrømsmodellen baseres i hovedsak på en vurdering av den enkelte leietakers soliditet og klassifisering. Vurdering av inflasjon tar utgangspunkt i konsensus fra bankene og offentlig statistikkbyrå.

I forbindelse med verddivurderingene mottar verddivurdererne komplett oversikt over alle leiekontraktene på eiendommene, areallister og oversikter over ledige lokaler på den enkelte eiendom, samt oppdatert informasjon i alle pågående prosjekter. I tillegg foretas det løpende muntlig og skriftlig avklaringer av eventuelle uklare forhold knyttet til eiendommene/prosjektene og leiekontraktene. Før endelig levering gjennomføres det 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 kontraktsleiene er i forhold til markedsleiene), nivå på eierkostnader, det gjøres anslag på forventet ledighet fremover og anslag på behov for leietakertilpasninger og oppgraderinger. I tillegg vurderes kontraktens gjenværende løpetid med hensyn på risiko, og eventuelle særskilte forhold i kontraktene vurderes. Videre vurderes hver enkelt eiendom opp mot nylig omsatte eiendommer i samme segment (beliggenhet, type eiendom, leietakersammensetning etc.).

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

Endringsvariabel	Endring i %	Verdiendring* (MNOK)
Inflasjon	+ 0,1 %	203,0
Markedsleie	+ 10 %	1 417,0
Diskonteringsatser	+ 0,25 %	-414,0
Exit yield	+ 0,25 %	-282,0

* Beregninger foretatt av DTZ Realkapital Verddivurdering AS i forbindelse med verddivurderingene per 31.12.2009.

NOTE 5 - SEGMENTINFORMASJON

Alle beløp i MNOK

Driftssegmentene identifiseres basert på den rapportering konsernledelsen bruker når de gjør vurderinger av prestasjoner og lønnsomhet på et strategisk nivå. Ledelsens oppfølging er basert på regnskap etter regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge.

Segmentert driftsresultat

01.01.2009 - 31.12.2009	Østlandet	Sørlandet	Vestlandet	Midt- og Nord-Norge	Sentraladm/ prosjekt- utvikling	Totalt	IFRS- effekter	Totalt IFRS
Leieinntekter	1 035,7	137,8	137,1	142,0	-0,1	1 452,6	-	1 452,6
Andre driftsinntekter	221,3	1,8	4,6	2,4	-	230,1	92,3	322,3
Sum driftsinntekter	1 257,0	139,6	141,7	144,4	-0,1	1 682,6	92,3	1 774,9
Gevinst/Tap fra salg av eiendommer	62,7	1,2	-	-5,8	-0,2	57,9	-58,4	-0,5
Vedlikehold	52,4	8,5	11,9	4,2	-	77,0	-17,7	59,3
Andre driftskostnader	345,1	11,0	19,0	24,2	147,4	546,6	74,3	620,9
Ordinære avskrivninger	187,6	26,8	18,9	29,1	6,4	268,8	-259,1	9,7
Sum driftskostnader	585,1	46,4	49,7	57,5	153,8	892,5	-202,4	690,0
Driftsresultat	734,5	94,4	91,9	81,2	-154,0	848,1	236,3	1 084,3
Nedskrivning anlegg under utførelse								
Rente og annen finansinntekt	-	-	-	-	22,2	22,2	-	22,2
Rente og annen finanskostnad	-	-	-	-	-595,1	-595,1	12,4	-582,7
Netto finansposter	-	-	-	-	-572,9	-572,9	12,4	-560,5
Andel resultat i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	-	-	-	-	30,4	30,4	-12,6	17,8
Forvaltningsresultat	734,5	94,4	91,9	81,2	-696,5	305,6	234,2	541,6
Nedskrivning anlegg under utførelse								
Verdiendring investeringseiendommer	-	-	-	-	-	-	405,9	405,9
Verdiendring finansielle instrumenter	-	-	-	-	-	-	89,9	89,9
Resultat før skattekostnad	734,5	94,4	91,9	81,2	-696,5	305,6	730,1	1 037,5
Annen informasjon:								
Investeringer i perioden (kostpris)	519,3	18,2	204,6	139,8	-	881,8	-	881,8
Salg av eiendom i perioden (salgspris)	95,0	14,6	-	-	8,6	118,2	-	118,2

01.01.2008 - 31.12.2008	Østlandet	Sørlandet	Vestlandet	Midt- og Nord-Norge	Sentraladm/ prosjekt- utvikling	Totalt	IFRS- effekter	Totalt IFRS
Leieinntekter	918,2	136,8	118,9	123,5	-	1 297,5	-	1 297,5
Andre driftsinntekter	119,1	1,8	5,2	2,4	-	128,5	-75,2	53,4
Sum driftsinntekter	1 037,3	138,6	124,1	125,9	-	1 426,0	-75,2	1 350,8
Gevinst/Tap fra salg av eiendommer	-	22,0	-	-	-	22,0	-19,7	2,3
Vedlikehold	44,1	6,6	10,9	6,4	0,3	68,3	-11,5	56,8
Andre driftskostnader	227,0	12,6	33,2	22,0	127,5	422,3	-81,0	341,3
Ordinære avskrivninger	163,3	26,3	11,7	44,0	7,1	252,4	-243,0	9,4
Sum driftskostnader	434,4	45,5	55,8	72,4	134,8	743,0	-335,5	407,5
Driftsresultat	603,0	115,1	68,3	53,5	-134,8	705,1	240,6	945,6
Nedskrivning anlegg under utførelse								
Rente og annen finansinntekt	-	-	-	-	33,2	33,2	-	33,2
Rente og annen finanskostnad	-	-	-	-	-567,2	-567,2	-0,2	-567,4
Netto finansposter	-	-	-	-	-534,0	-534,0	-0,2	-534,3
Andel resultat i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	-	-	-	-	-8,3	-8,3	12,8	4,5
Forvaltningsresultat	603,0	115,1	68,3	53,5	-677,2	162,7	253,2	415,9
Nedskrivning anlegg under utførelse	-	-	-	-	-	-	-369,8	-369,8
Verdiendring investeringseiendommer	-	-	-	-	-	-	-3 491,8	-3 491,8
Verdiendring finansielle instrumenter	-	-	-	-	-	-	-376,3	-376,3
Resultat før skattekostnad	603,0	115,1	68,3	53,5	-677,2	162,7	-3 984,8	-3 822,0
Annen informasjon:								
Investeringer i perioden (kostpris)	1 044,6	22,9	154,3	209,8	-	1 431,6	-	1 431,6
Salg av eiendom i perioden (salgspris)	-	102,7	-	-	-	102,7	-	102,7

Forklaring til forskjeller mellom NGAAP og IFRS 2009 og 2008

MNOK 92,3 (MNOK -75,2) som forskjell mellom NGAAP og IFRS under andre driftsinntekter, relaterer seg til inntekt fra solgte boliger i datterselskapet Optimo. Etter NGAAP skjer inntektsføringen etter løpende avregningsmetode. Etter IFRS skjer inntektsføringen først ved overlevering.

Etter NGAAP resultatføres prosjekterrelaterte vedlikeholdskostnader relatert til investeringseiendommer. Da disse vedlikeholdskostnadene hensyntas i beregningen av virkelig verdi etter IFRS, reduseres vedlikeholdskostnadene med MNOK 17,7 (MNOK 11,5).

Etter IFRS, avskrives ikke investeringseiendom eller prosjekteiendom. Reverseringen av avskrivninger på MNOK 259,1 (MNOK 243,0) er regnskapsførte avskrivninger etter NGAAP for nevnte eiendomsgruppe.

Segmentert balanseført verdi investeringseiendommer, anlegg under utførelse og eierbenyttet eiendom

Per 31.12.2009	Østlandet	Sørlandet	Vestlandet	Midt- og Nord-Norge	Sentraladm./prosjekt-utvikling	Totalt
Investeringseiendommer	14 425,4	1 438,0	1 808,6	2 079,0	-	19 751,0
Investeringseiendommer holdt for salg	120,0	280,0	-	4,6	-	404,7
Anlegg under utførelse	-	-	-	-	-	-
Eierbenyttet eiendom	-	2,9	-	-	3,6	6,5
Totalt	14 545,4	1 720,9	1 808,6	2 083,6	3,6	20 162,1

Per 31.12.2008	Østlandet	Sørlandet	Vestlandet	Midt- og Nord-Norge	Sentraladm./prosjekt-utvikling	Totalt
Investeringseiendommer	12 953,6	1 627,4	1 557,0	1 394,9	-	17 532,9
Anlegg under utførelse	1 028,2	-	-	378,7	-	1 406,9
Eierbenyttet eiendom	-	3,0	-	-	13,5	16,5
Totalt	13 981,8	1 630,4	1 557,0	1 773,6	13,5	18 956,3

NOTE 6 - VESENTLIGE TRANSAKSJONER

Det har ikke skjedd vesentlige transaksjoner i 2009. Det vises imidlertid til note 26.

NOTE 7 - IMMATERIELLE EIENDELER

Alle beløp i MNOK

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

Goodwill relaterer seg i sin helhet til kjøp av aksjer i Optimo AS. Andre immaterielle eiendeler relaterer seg til aktiverte IT-investeringer.

Forventet økonomisk levetid

5 år

Avskrivningsplan

Lineær

En endring innenfor et rimelig mulighetsområde av de vesentligste forutsetningene lagt til grunn i nedskrivningsvurderingen av goodwill, vil ikke medføre at gjenvinnbart beløp er lavere enn balanseført verdi av goodwill.

2008	Goodwill	Opsjoner	Andre immaterielle eiendeler	Sum immaterielle eiendeler
Inngående balanse 01.01.2008	15,7	-	16,9	32,6
Reklassifisering	-	3,8	2,3	6,1
Avgang	-	-	-1,4	-1,4
Anskaffelseskost 31.12.2008	15,7	3,8	17,8	37,3
Inngående balanse 01.01.2008	-	-	11,1	11,1
Avskrivninger	-	-	4,2	4,2
Avgang	-	-	-1,4	-1,4
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2008	-	-	14,0	14,0
Balanseført verdi 31.12.2008	15,7	3,8	3,9	23,4

Forventet økonomisk levetid

5 år

Avskrivningsplan

Lineær

NOTE 8 - INVESTERINGSEIENDOMMER

Alle beløp i MNOK

Verdi investeringseiendommer	2009	2008
Inngående balanse 01.01.	17 532,9	19 503,0
Tilgang 01.01.2009 som følge av prinsippendring IAS 40	1 406,9	-
Anlegg under utførelse til virkelig verdi	113,5	-
Resultatført netto endring i virkelig verdi	292,4	-3 491,8
Verdiendring investeringseiendom	405,9	-3 491,8
Øvrige bevegelser		
Tilgang ved kjøp	-	-
Tilgang ved påkostninger*	891,7	442,9
Aktiverte lånekostnader	30,9	35,1
Avgang ved salg	-99,0	-97,0
Reklassifisering**	-13,6	-
Tilgang fra anlegg under utførelse	-	1 140,6
Utgående balanse 31.12.***	20 155,6	17 532,9
Hvorav investeringseiendom holdt for salg	404,7	-
Investeringseiendom	19 751,0	17 532,9

* Tilgang ved påkostninger for investeringseiendom under utvikling utgjør MNOK 345,1 (MNOK 174,9).

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

*** Investeringseiendom under utvikling har per balansedagen en bokført verdi på MNOK 1 273,3 (MNOK 514,3).

Investeringseiendom holdt for salg består av 17 investeringseiendommer der salgsprosess per balansedagen er påbegynt, men ikke avsluttet. For seks av eiendommene foreligger bud/aksept per 31.12.2009, uten at risiko er gått over til kjøper. Forutsatt akseptable bud, forventes eiendommene solgt innen 12 måneder. Det er ikke identifisert nedskrivningsbehov i forbindelse med omklassifisering til investeringseiendom holdt for salg.

For informasjon vedrørende vurdering og virkelig verdi beregning av investeringseiendom, se note 4.

NOTE 9 - BOLIGER I EGENREGI FOR SALG

Datterselskapet Optimo har igangsatt bygging av boliger i egenregi for salg. Inntil boligene er ferdigstilt og overlevert kjøper, behandles de som varelager. Total balanseført verdi per 31.12.2009 er MNOK 104,3 (MNOK 236,9).

NOTE 10 - ANDRE VARIGE DRIFTSMIDLER

Alle beløp i MNOK

2009	Anlegg under utførelse*	Eierbenyttet eiendom	Andre driftsmidler	Sum andre varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2009	1 776,7	17,4	39,2	1 833,2
Tilgang	-	-	5,2	5,2
Aktiverte lånekostnader	-	-	-	-
Avgang	-	-9,8	-0,3	-10,1
Prinsippendring IAS 40	-1 776,7	-	-	-1 776,7
Anskaffelseskost 31.12.2009	-	7,5	44,1	51,7
Akkumulerte av- og nedskrivninger 01.01.2009	369,8	0,8	16,8	387,4
Avskrivninger	-	0,3	5,9	6,1
Nedskrivninger	-	-	-	-
Avgang	-	-	-0,2	-0,2
Prinsippendring IAS 40	-369,8	-	-	-369,8
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.2009	-	1,1	22,4	23,5
Balanseført verdi 31.12.2009	-	6,5	21,7	28,1
Forventet økonomisk levetid		20–50 år	1–5 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	

* Anlegg under utførelse er i sin helhet overført til investeringseiendom i 2009 som følge av regelendring i IAS 40.

2008	Anlegg under utførelse*	Eierbenyttet eiendom	Andre driftsmidler	Sum andre varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2008	1 933,4	17,4	38,4	1 989,1
Tilgang	945,3	-	1,1	946,4
Aktiverte lånekostnader	38,7	-	-	38,7
Avgang	-1 140,6	-	-0,4	-1 141,0
Anskaffelseskost 31.12.2008	1 776,7	17,4	39,2	1 833,2
Akkumulerte av- og nedskrivninger 01.01.2008	-	0,6	12,2	12,7
Avskrivninger	-	0,3	4,6	4,9
Nedskrivninger	369,8	-	-	369,8
Avgang	-	-	-	-
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.2008	369,8	0,8	16,8	387,4
Balanseført verdi 31.12.2008	1 406,9	16,5	22,4	1 445,8
Forventet økonomisk levetid		20–50 år	1–5 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	

* I 2008 ble anlegg under utførelse nedskrevet med MNOK 369,8 og ble klassifisert på egen linje i resultatregnskapet som nedskrivning anlegg under utførelse.

NOTE 11 - DATTERSELSKAP

Datterselskap	Anskaffelsestidspunkt	Forretningskontor	Eierandel/stemmerett
Oslo Z AS	20.09.2000	OSLO	100 %
Biskop Gunnerusgt. 14 AS	26.03.2001	OSLO	100 %
Universitetsgaten 2 AS	03.09.2001	OSLO	100 %
Kunnskapsveien 55 AS	17.12.2001	OSLO	100 %
Entra Kultur 1 AS	28.02.2002	OSLO	100 %
Kristian Augustsgate 23 AS	01.02.2003	OSLO	100 %
Nonnen Utbygging AS	10.02.2003	OSLO	100 %
Langkaia 1 AS	21.11.2003	OSLO	100 %
Kjørhoparken AS	21.12.2005	OSLO	100 %
Bispen AS	24.10.2007	OSLO	100 %
Pilestredet 28 AS	07.05.2008	OSLO	100 %
Hagegaten 24 AS	01.10.2008	OSLO	100 %
Papirbredden Eiendom AS	10.01.2005	OSLO	60 %
Brattørkaia AS	31.01.2006	OSLO	52 %
Kristiansand Kunnskapspark Eiendom AS	04.07.2005	KRISTIANSAND	51 %
Optimo AS	02.10.2006	OSLO	51 %

NOTE 12 - FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET OG TILKNYTTETE SELSKAPER

Alle beløp i MNOK

31.12.2009	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Balanseført verdi	Andel av resultat
Felleskontrollert virksomhet					
UP Entra AS	31.12.2003	HAMAR	50 %	103,6	0,1
Oslo S. Utvikling AS	01.07.2004	OSLO	33,3 %	164,8	26,5
Tilknyttet selskap					
Krambugata 3 AS	31.12.2003	TRONDHEIM	45,00 %	29,8	-8,6
Ullandhaug Energi AS	07.07.2009	STAVANGER	44,00 %	5,1	-0,1
Kunnskapsbyen Eiendom AS	31.12.2004	OSLO	33,75 %	4,6	0,4
Tverrforbindelsen AS	24.04.2009	TRONDHEIM	33,33 %	0,3	-
Youngstorget Parkeringshus AS	16.11.2005	OSLO	21,26 %	-0,1	-0,5
				308,1	17,8

31.12.2008	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Balanseført verdi	Andel av resultat
Felleskontrollert virksomhet					
UP Entra AS	31.12.2003	HAMAR	50,00 %	86,0	-25,0
Oslo S. Utvikling AS	01.07.2004	OSLO	33,30 %	138,7	15,6
Tilknyttet selskap					
Krambugata 3 AS	31.12.2003	TRONDHEIM	45,00 %	38,5	14,2
Kunnskapsbyen Eiendom AS	31.12.2004	OSLO	33,75 %	4,2	-0,1
Youngstorget Parkeringshus AS	16.11.2005	OSLO	21,26 %	0,4	-
Kongsvinger Kompetanse- og Næringscenter AS	06.07.2006	KONGSVINGER	20,00 %	3,1	0,3
Papirbredden Innovasjon AS	08.08.2006	DRAMMEN	9,97 %	-0,3	-0,5
				270,6	4,5

Investeringene i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

Aggregert finansiell informasjon om tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet
(tall angitt i Entra Eiendoms eierandel)

	2009	2008
Driftsinntekter	207,7	61,4
Resultat	17,8	4,5
Sum eiendeler	1 363,6	779,1
Egenkapital	140,6	90,7
Sum gjeld	1 223,0	688,4

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. Per 31.12.2009, disponerer OSU ca. 300 000 kvadratmeter av totale 900 000 kvadratmeter som skal utbygges i Bjørvika. Nedenfor omtales de vesentligste prosjektene i OSU.

Avsluttet prosjekt

PwC-bygget ble solgt i februar 2006 (forwardkontrakt) og bygget var ferdigstilt i desember 2007. Salgsgevinsten er tidligere inntektsført. Per 31.12.2009 pågår det forhandling om et mindre endelig oppgjør relatert til en tilleggsavtale i forbindelse med oppføring av bygget.

Pågående anleggskontrakter

Visma-bygget ble solgt i februar 2006 (forwardkontrakt) og forventes ferdigstilt i 2011, til brutto salgspris MNOK 920 (eiendomsverdi). Per 31.12.2009 er 2/3 av bygget utleid. Midler som skal benyttes til å betale oppføring er satt inn på separat bankkonto. Det er inngått innkjøpsavtaler for ca. 3/4-deler av prosjektkostnadene. Oppføring av Visma-bygget behandles som en anleggskontrakt etter IAS 11 og andel av forventet gevinst tas til inntekt i henhold til prosjektets fremdrift/ferdigstillelsesgrad.

KLP-bygget har planlagt ferdigstillelse av kontorseksjon 01.04.2010, av boliger 01.05.2010 og av handelsarealer 2010–2011, avhengig av utleie. Oppføring av kontorseksjonen i KLP-bygget behandles som en anleggskontrakt etter IAS 11 og andel av forventet gevinst tas til inntekt i henhold til prosjektets fremdrift/ferdigstillelsesgrad.

Snøhetta-bygget (prosjektert til ca. 16 000 kvadratmeter) er per 31.12.2009 ikke utleid eller solgt, og ingen kontrakter er inngått for arbeider i forbindelse med oppføring. Kjellerkonstruksjonene under bygget er ferdigstilt. Oppstart av bygging over bakken vil forutsette utleie av vesentlige deler av bygget, finansiering og godkjenning hos myndigheter og eget styre. Byggestart over bakken er mulig fjerde kvartal 2011 med ferdigstillelse andre kvartal 2013.

Prosjekter for utleie

For tre næringsbygg, kalt DnB NOR byggene, er det per 31.12.2009 inngått leiekontrakt for ca. 80 000 kvadratmeter og byggene planlegges ferdigstilt i 2012–2013. Kontraktens leietid er 15 år med opsjoner på forlengelse samt kjøpsopsjon. Bygging har startet.

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

Infrastrukturprosjekter

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

Kontraktsforpliktelser

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

Kontraktsforpliktelser	31.12.2009	31.12.2008
Investerings eiendom	-	-
Varige driftsmidler	1 078	776
Sum inngåtte kontraktsforpliktelser	1 078	776

NOTE 13 - ANDRE LANGSIKTIGE FORDRINGER

Alle beløp i MNOK

	2009	2008
Lån til felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	375,1	164,5
Langsiktige lån til leietakere	-	2,5
Andre langsiktige fordringer	3,9	0,6
Sum andre langsiktige fordringer	379,0	167,7

NOTE 14 - KORTSIKTIGE FORDRINGER

Alle beløp i MNOK

	2009	2008
Kundefordringer	22,0	50,0
Avsetning til tap på kundefordringer	-0,5	-3,5
Netto kundefordringer	21,5	46,6
Andre kortsiktige fordringer	93,5	157,4
Sum kortsiktige fordringer	114,9	204,0

Per 31.12.2009 var kundefordringer på MNOK 7,7 (MNOK 9,2) over forfall, men ikke nedskrevet. Disse relaterer seg til forskjellige kunder som erfaringsvis ikke har hatt problemer med mislighold. Aldersfordelingen av disse kundefordringene er som følger:

Kundefordringer	2009	2008
Opptil 3 måneder	3,0	7,7
Over 3 måneder	4,6	1,4
Sum forfalt	7,7	9,2

Andre kortsiktige fordringer	2009	2008
Felleskostnader til fordeling på leietakere	9,1	15,5
Forskuddsbetalinger og periodiseringer	29,9	15,6
Tilgode merverdiavgift	25,2	61,3
Opptjente renter	27,2	60,3
Andre kortsiktige fordringer	2,1	4,7
Sum andre kortsiktige fordringer	93,5	157,4

NOTE 15 - BANKINNSKUDD

Alle beløp i MNOK

	2009	2008
Bankinnskudd	198,7	172,4
Bundet bankinnskudd	31,1	8,1
Sum bankinnskudd	229,8	180,5

Bundne bankinnskudd knytter seg til skattetrekkskonto og garantistillelse for lån.

NOTE 16 - AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

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 ved Nærings- og handelsdepartementet.

I forslag til statsbudsjett for 2010 er det foreløpig forutsatt et utbytte fra Entra Eiendom AS på MNOK 114,5. Det foretas ikke avsetning for utbytte i konsernets balanse/regnskaper før generalforsamling er avholdt og utbytte er besluttet.

NOTE 17 - PENSJONSFORPLIKTELSE

Alle beløp i MNOK

Selskapet har pensjonsordninger som omfatter i alt 135 aktive og 32 pensjonister. Ordningene gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden. Forpliktelsene er dekket gjennom Statens Pensjonskasse.

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

Balanseført forpliktelse er fastsatt som følger	2009	2008
Nåverdi av opptjent pensjonsforpliktelse for ytelsesplaner i fondsbaserte ordninger	133,4	121,4
Virkelig verdi på pensjonsmidler	-66,5	-59,8
Ikke resultatførte kostnader knyttet til tidligere perioders pensjonsopptjening	1,1	-1,3
Påløpt arbeidsgiveravgift	9,0	8,6
Netto pensjonsforpliktelse i balansen per 31.12.	77,0	68,8
Endringene i den ytelsesbaserte pensjonsforpliktelsen i løpet av året	2009	2008
Pensjonsforpliktelse 1. januar	121,4	111,6
Nåverdien av årets pensjonsopptjening	15,7	12,7
Rentekostnad	4,6	5,0
Aktuarielle tap/(gevinster)	-5,2	-4,7
Utbetalte ytelser	-3,0	-3,1
Pensjonsforpliktelse per 31.12.	133,4	121,4
Endring i pensjonsmidlenes virkelige verdi	2009	2008
Pensjonsmidler per 1. januar	59,8	53,2
Forventet avkastning på pensjonsmidler	3,6	3,1
Aktuarielle gevinster/(tap)	-3,1	-1,9
Bidrag fra arbeidsgiver	9,2	8,5
Utbetalte ytelser	-3,0	-3,1
Pensjonsmidler per 31.12.	66,5	59,8
Den samlede kostnaden innregnet i resultatet	2009	2008
Kostnad ved inneværende periodes pensjonsopptjening	15,7	12,7
Rentekostnad	4,6	5,0
Forventet avkastning på pensjonsmidler	-3,6	-3,1
Resultatført estimatavvik mv	-	-
Administrasjonskostnad	0,2	0,2
Arbeidsgiveravgift	2,0	2,0
Sum	18,8	16,7
2 % arbeidstakerandel av pensjonspremie	-1,4	-1,3
Kostnader knyttet til egen innskuddspensjonsordning for ansatte i datterselskaper	0,5	0,2
Sum, inkludert i lønnskostnader	17,9	15,6

Følgende økonomiske forutsetninger er lagt til grunn

	2009	2008
Diskonteringsrente	4,40 %	3,80 %
Forventet avkastning på pensjonsmidler	5,60 %	5,80 %
Årlig lønnsvekst	4,25 %	4,00 %
Årlig G-regulering	4,00 %	3,75 %
Årlig regulering av pensjoner	4,00 %	3,75 %
Dødelighet	K2005	K2005
Uføre	200 % K1963	200 % K1963
Uttakstilbøyelighet AFP	60 %	40 %

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

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

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

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

Administrerende direktør har egen pensjonsordning som omtales i note 23. Selskapets forpliktelse knyttet til denne usikrede ordningen beløper seg til NOK 2 376 952 og er inkludert i tabellene over.

Prosentvis fordeling av pensjonsmidlene basert på investeringskategorier per 31.12.

	2009	2008
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

	2009	2008	2007	2006	GRS 2005
Brutto ytelsesbaserte pensjonsforpliktelser	133,4	121,4	111,6	96,8	79,4
Virkelig verdi pensjonsmidler 31.12.	-66,5	-59,8	-53,2	-50,4	-51,4
Netto ytelsesbaserte pensjonsforpliktelser	66,9	61,6	58,4	46,4	28,0

Sensitivitetsanalyse knyttet til de forutsetninger som er lagt til grunn i pensjonsberegningen

Diskonteringsrente

Reduksjon 0,5 %-poeng

3,90 %

**Virkning på
forpliktelsen**

11,0

Diskonteringsrente per 31.12.2009

4,40 %

-

Økning 0,5 %-poeng

4,90 %

-9,7

Lønnsvekst

Reduksjon 1 %-poeng

3,25 %

**Virkning på
forpliktelsen**

-8,9

Forventet lønnsvekst per 31.12.2009

4,25 %

-

Økning 1 %-poeng

5,25 %

8,4

NOTE 18 - AVSETNING FOR FORPLIKTELSE

Alle beløp i MNOK

	2009	2008
Avsetning innleieforhold/tapskontrakter	31,2	31,4
Garantiaavsetning	3,2	1,3
Andre avsetninger	0,7	-
Sum andre avsetninger for forpliktelser	35,0	32,7
Bevegelser i avsetninger forpliktelser	2009	2008
Inngående balanse	32,7	33,5
Ytterligere avsetninger i perioden	8,5	6,8
Benyttede avsetninger i perioden	-8,4	-8,4
Tilbakeførte ubenyttede avsetninger i perioden	-	-
Diskonteringseffekt av avsetningene	2,3	0,8
Utgående balanse	35,0	32,7

Konsernets underdekning relatert til innleieforpliktelser per 31.12.

Forfallsprofil	2009	2008
≤ 1 år	8,5	8,5
1 år ≤ 5 år	20,4	21,1
5 år ≤ 10 år	2,2	1,8
Totalt	31,2	31,4

Nærmere om avsetning for innleieforhold

Per 31.12.2009 har Entra Eiendom avsatt for innleieforhold i følgende eiendommer:

- Drammensveien 130, Oslo
- Akersgata 55, Oslo
- Apotekergata 8, Oslo
- Kristian Augustgate 19, Oslo
- Dronningensgate 10–14

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

For innleie-eiendommene 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 19 - GJELD

Alle beløp i MNOK

Langsiktig gjeld	Nominell verdi 2009	Markedsverdi 2009	Nominell verdi 2008	Markedsverdi 2008
Banklån	4 920,0	4 810,5	5 420,0	5 375,1
Obligasjonslån	3 520,0	3 361,1	3 370,0	3 315,5
Annen gjeld	26,3	26,3	36,4	36,4
Derivater	-	621,4	-	792,0
Sum langsiktig gjeld		8 819,3		9 518,9

Kortsiktig gjeld	Nominell verdi 2009	Markedsverdi 2009	Nominell verdi 2008	Markedsverdi 2008
Banklån	150,0	149,9	1 327,0	994,7
Obligasjonslån	1 108,0	1 111,4	-	-
Sertifikatlån	2 185,0	2 185,0	1 370,0	1 370,0
Derivater	-	7,8	-	-
Sum kortsiktig gjeld		3 454,0		2 364,7

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

Konsernets gjennomsnittlige lånemargin på samtlige løpende lån per 31.12.2009 er 0,5 prosent.

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

Konsernets obligasjons- og sertifikatlån løper til følgende betingelser

Konsernets obligasjonslån

ISIN	Låneramme	Kupongrente	Løpetid	Emittert*	Kjøpt tilbake*	Netto utestående*
NO0010273378	2 000,0	3M NIBOR +0,26 %	23.06.2010	1 060,0	556,0	504,0
NO0010273386	1 500,0	4,10 %	22.06.2012	670,0	-	670,0
NO0010282031	1 100,0	4,62 %	29.05.2030	1 100,0	-	1 100,0
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
NO0010552466	1 500,0	5,55 %	25.11.2019	325,0	-	325,0
NO0010273360	1 500,0	3,75 %	23.06.2010	640,0	36,0	604,0
						4 628,0

Konsernets sertifikatlån

ISIN	Låneramme	Kupongrente	Løpetid	Emittert*	Kjøpt tilbake*	Netto utestående*
NO0010498306	400,0	3,68 %	10.03.2010	300,0	-	300,0
NO0010520422	400,0	2,95 %	10.06.2010	300,0	-	300,0
NO0010526734	400,0	2,73 %	06.07.2010	250,0	-	250,0
NO0010548100	400,0	3,10 %	11.10.2010	250,0	-	250,0
NO0010549660	400,0	2,02 %	11.01.2010	200,0	-	200,0
NO0010552326	400,0	3,10 %	10.11.2010	250,0	-	250,0
NO0010491947	400,0	3,97 %	10.02.2010	300,0	-	300,0
NO0010489495	400,0	3,90 %	27.01.2010	400,0	65,0	335,0
						2 185,0

* nominelle verdier

Pantstillelser

Hovedregelen for finansiering i konsernet er basert på negativ pantsettelse. Unntaket er det langsiktige obligasjonslån på NOK 1 100 000 000 som er 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. I tillegg er det inngått låneavtaler med pant i eiendommer i datterselskaper hvor Entra Eiendom AS eier mindre enn 100 prosent.

	2009	2008
Markedsverdi av gjeld sikret ved pant	2 066,1	2 027,2
Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Bygninger og tomter	2 832,9	2 677,1
Fordringer avregnet som følge av boligsalg	-	92,3
Sum	2 832,9	2 769,3

NOTE 20 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Alle beløp i MNOK

	2009	2008
Felleskostnader bygg, gjeld til leietakere	-	1,6
Forskudd fra kunder og annet	9,5	96,7
Påløpte kostnader	66,1	46,6
Skyldig lønn og feriepengar	16,8	14,9
Påløpte renter	122,1	168,1
Avsetning for styrehonorar	1,9	1,8
Byggelån	-	120,0
Annen kortsiktig gjeld	5,7	11,4
Kortsiktig forpliktelse derivater	7,8	-
Sum annen kortsiktig gjeld	229,8	461,1

NOTE 21 - LEIEKONTRAKTER

Alle beløp i MNOK

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

Gjenværende løpetid	Ant. kontr.	Per 31.12.2009	%	Ant. kontr.	Per 31.12.2008	%
≤ 1 år	124	139,0	9 %	146	113,5	8 %
1 år ≤ 5 år	247	432,8	29 %	281	427,6	29 %
5 år ≤ 10 år	111	456,2	31 %	105	403,7	27 %
≤ 10 år	58	453,5	31 %	71	539,2	36 %
Totalt	540	1 481,4	100 %	603	1 484,0	100 %

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

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

Øvrige egenskaper i konsernets kontraktportefølje

	31.12.2009	31.12.2008
Utleiegrad*	96,1 %	97,5 %
Andel offentlige leietakere	80 %	82 %
Vektet gjenværende kontraktstid	9,8 år	10,1 år

* Eksklusive prosjekt- og utviklingseiendom.

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

NOTE 22 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

Alle beløp i MNOK

	2009	2008
Indre vedlikehold	13,0	13,9
Administrasjonspåslag	6,7	5,4
Salg av tjenester*	83,4	33,6
Salg av boliger**	218,3	-
Andre driftsinntekter	1,0	0,5
Sum andre driftsinntekter	322,3	53,4

* Salg av tjenester vedrører Optimo AS (datterselskap, 52 prosent eierandel) som driver eiendomsutvikling og prosjektledelse.

** Salg av boliger i egen regi gjennom datterselskapet Optimo AS.

NOTE 23 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader (Alle beløp i MNOK)	2009	2008
Lønn, bonus og andre oppgavepliktige ytelser	106,7	92,1
Arbeidsgiveravgift	12,5	12,1
Pensjonskostnader	17,9	15,6
Andre personalkostnader	8,6	9,1
Sum	145,6	128,9
Personalkostnader reklassifisert til felleskostnader bygg	-30,5	-27,9
Personalkostnader reklassifisert til eierkostnader bygg	-9,9	-10,3
Sum personalkostnader	105,3	90,7

Antall ansatte/årsverk	2009	2008
Antall ansatte per 31.12.	167	160
Antall årsverk per 31.12.	166	159
Gjennomsnittlig antall ansatte	164	153

Ytelser til ledende personer (Alle beløp i TNOK)	Lønn	Resultat- avhengig lønn	Natural- ytelser	Beregnet pensjons- kostnad	Samlet godtgjørelse 2008
Ledende ansatte					
Kyrre Olaf Johansen, adm.direktør	2 876	285	261	2 485	1 828
Torodd Bøystad, viseadm.direktør	2 333	94	149	108	3 547
Svein Hov Skjelle, CFO, begynte 02.03.2009	1 459	-	92	91	-
Rune Olsø, dir.for strategi og forr.utvikling	1 936	74	70	108	2 085
Nils Fredrik Skau, teknisk direktør	1 275	42	142	108	1 446
Bjørn Holm, direktør prosjekt og utvikling	1 361	52	87	108	1 562
Anne Kathrine Slungård, markedsdirektør	1 364	52	80	108	1 627
Sverre Vågan, direktør menneskelige ressurser	1 052	40	134	108	1 426
Dag Ketil Grønnesby, direktør oppkjøp og salg, begynte 12.04.2009	786	-	95	82	-
Tidligere ansatte	1 032	-	68	53	4 699
Sum	15 475	639	1 178	3 363	18 220

	Styre- honorar	Resultat- avhengig lønn	Natural- ytelser	Beregnet pensjons- kostnad	Samlet godtgjørelse 2008
Styret					
Grace Reksten Skaugen, styrets leder	392	-	-	-	457
Martin Mæland, styrets nestleder	198	-	-	-	198
Finn Berg Jacobsen, styremedlem	228	-	-	-	228
Gerd Kjellaug Berge, styremedlem	198	-	-	-	198
Ottar Brage Guttelvik, styremedlem	213	-	-	-	213
Tore Bendiktsen, ansattrepresentant*	173	-	-	-	-
Mari Fjærbu Åmdal, ansattrepresentant*	173	-	-	-	173
Sum	1 575	-	-	-	1 467

* Ordinær lønn inngår ikke.

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

Administrerende direktør har en individuell bonusordning som fastsettes ut fra en vurdering av oppnådde mål. Eventuell bonus for 2009 fastsettes av styret i 2010. Den maksimale bonusutbetalingen er begrenset oppad til 50 prosent av årslønn. Administrerende direktør har rett til etterlønn i 12 måneder med visse begrensninger.

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

Tilleggspensjon til administrerende direktør

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

Godtgjørelse til revisor (Alle beløp i TNOK)	2009	2008
Lovpålagt revisjon	1 800	1 800
Skatterådgivning	430	45
Andre tjenester utenfor revisjonen	337	289
Andre attestasjonstjenester	140	-
Regnskapsmessig rådgivning knyttet til IFRS	-	408
Samlet godtgjørelse til revisor eks. mva	2 708	2 542

NOTE 24 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Alle beløp i MNOK

	2009	2008
Forvaltning, drift og utvikling av eiendommer som generer leieinntekter	172,9	144,6
Forvaltning, drift og utvikling av eiendommer som ikke generer leieinntekter	55,2	22,5
Kostnad solgte boliger	203,5	-
Lønns- og personalkostnader	105,3	90,7
Øvrige administrative kostnader	84,1	83,5
Sum andre driftskostnader	620,9	341,3

NOTE 25 - SKATT

Alle beløp i MNOK

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

	2009	2008
Utsatt skatt	2 237,8	1 952,4
Utsatt skattefordel	353,2	346,4
Netto utsatt skatt	1 884,6	1 606,0

Endring i balanseført utsatt skatt	2009	2008
Balanseført verdi per 01.01.	1 606,0	2 852,2
Resultatført i perioden	273,0	-1 247,5
Skattefradrag for underskudd	5,6	-
Kjøp av datterselskap	-	1,4
Balanseført verdi per 31.12.	1 884,6	1 606,0

Endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel (uten nettoføring)	Anleggsmidler	Gevinst-/ tapskonto	Sum
Utsatt skatt			
31.12.2007	2 935,1	33,4	2 968,5
Resultatført i perioden	-1 015,9	-0,2	-1 016,0
Belastet egenkapitalen	-	-	-
Utgang datterselskap	-	-	-
31.12.2008	1 919,2	33,2	1 952,4
Resultatført i perioden	277,4	8,0	285,4
Belastet egenkapitalen	-	-	-
Utgang datterselskap	-	-	-
31.12.2009	2 196,6	41,2	2 237,8

	Avsetning for forpliktelser	Finansielle instrumenter	Fordring	Framførbart underskudd/ korr.inntekt	Sum
Utsatt skattefordel					
31.12.2007	31,3	17,8	4,0	63,2	116,3
Resultatført i perioden	-0,7	105,4	0,6	124,7	230,1
Belastet egenkapitalen	-	-	-	-	-
Kjøp av datterselskap	-	-	-	-	-
31.12.2008	30,6	123,3	4,7	187,9	346,4
Resultatført i perioden	3,6	-31,8	-4,5	45,1	12,4
Skattefradrag for underskudd	-	-	-	-5,6	-5,6
Belastet egenkapitalen	-	-	-	-	-
Kjøp av datterselskap	-	-	-	-	-
31.12.2009	34,2	91,5	0,1	227,4	353,2

Betalbar skatt fremkommer slik	2009	2008
Ordinært resultat før skattekostnad	1 037,5	-3 822,1
Resultat av andeler i tilknyttede selskaper	-17,5	-4,5
Andre permanente forskjeller	17,7	5,0
Korrigerings tidligere år	4,0	-98,2
Korrigerings for tilgang/avgang datterselskap	1,0	-0,9
Endring i midlertidige forskjeller	-1 136,1	4 036,5
Anvendelse av fremførbart underskudd	161,1	-
Grunnlag betalbar skatt	67,6	115,8

Betalbar skatt i resultatet	18,9	32,4
For mye/for lite avsatt skatt tidligere år	-	-28,1
Betalbar skatt i balansen	18,9	4,3

Årets skattekostnad fremkommer slik	2009	2008
Betalbar skatt	18,9	32,4
For mye avsatt skatt 2008	-1,1	-
Endring i utsatt skatt	273,0	-1 254,9
Årets skattekostnad	290,8	-1 222,5

Anvendt skattesats 28 %

Avstemming mellom skattekostnad og resultat multiplisert med nominell skattesats	2009	%	2008	%
Regnskapsmessig resultat multiplisert med nominell skattesats	290,0	28,0 %	-1 070,2	28,0 %
Skatt på resultat av andeler i tilknyttet selskaper	-4,9	-0,5 %	-1,3	0,0 %
Skatt på permanente forskjeller	5,7	0,5 %	1,4	0,0 %
Skatt på andre endringer	-	0,0 %	-152,5	4,0 %
Årets skattekostnad	290,8	28,1 %	-1 222,5	32,0 %

NOTE 26 - NÆRSTÅENDE PARTER

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.

Entra Eiendom har i 2009 gjennomført to transaksjoner med det felleskontrollerte selskapet UP Entra AS, som er eid av Entra Eiendom AS (50 prosent) og Utstillingsplassen Eiendom AS (50 prosent). Statens hus på Hamar ble overført fra Entra Eiendom AS til UP Entra AS i første kvartal 2009 til kjøpesum MNOK 193,5. Samme selskap kjøpte i fjerde kvartal aksjene i Kongsvinger Kompetanse- og Næringscenter AS fra Entra Eiendom AS til pris MNOK 0,4. Styret i selskapet har behandlet de konserninterne transaksjonene. Ledelsens oppfatning er at transaksjonene er gjennomført på armlengdes vilkår.

NOTE 27 - HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

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

Det er ikke inntruffet slike hendelser eller forhold etter balansedagen.

NOTE 28 - MINORITETSINTERESSER

Alle beløp i MNOK

Selskap	Minoritetens eierandel	Minoritetens andel av resultatet 2009	Minoritetens andel av egenkapital per 31.12.2009	Minoritetens andel av resultatet 2008	Minoritetens andel av egenkapital per 31.12.2008
Papirbredden Eiendom AS	40 %	34,4	72,9	-14,5	38,5
Konsernet Brattørkaia AS	48 %	66,3	76,7	-12,7	-0,1
Kristiansand Kunnskapspark Eiendom AS	49 %	-0,9	-4,5	-4,1	-3,6
Konsernet Optimo AS	49 %	15,7	109,4	5,4	94,8
Sum minoritetsinteresser		115,5	254,5	-25,9	129,7

NOTE 29 - RESULTAT PER AKSJE

Ordinært resultat per aksje er beregnet som forholdet mellom årets resultat som tilfaller aksjeeier på MNOK 631,2 (MNOK -2 573,7) 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.

	2009	2008
Årets totalresultat til ordinær aksjonær (MNOK)	631,2	-2 573,7
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer (Note 16)	142 194	142 194
Resultat per aksje (NOK)	4 439	-18 100

NOTE 30 - KONSERNETS RESULTAT OG BALANSE ETTER REGNSKAPSLØVEN OG GOD REGNSKAPSSKIKK I NORGE

Alle beløp i MNOK

Konsolidert resultatregnskap 01.01.–31.12.	2009	2008
Leieinntekter	1 452,6	1 297,5
Andre driftsinntekter	230,1	128,5
Gevinst fra salg av eiendom	57,9	22,0
Sum driftsinntekter	1 740,5	1 448,0
Vedlikeholdskostnader	59,4	56,8
Rehabiliteringskostnader	17,7	11,5
Andre driftskostnader	546,6	422,3
Avskrivninger	268,8	252,4
Sum driftskostnader	892,5	743,0
Driftsresultat	848,0	705,1
Rente- og annen finansinntekt	22,2	33,2
Rente- og annen finanskostnad	-564,7	-575,5
Netto finansposter	-542,5	-542,3
Ordinært resultat før skatt	305,6	162,7
Skattekostnad	82,3	-95,8
Resultat før minoritetsinteresser	223,3	258,5
Minoritetens andel av resultatet	19,0	11,2
Resultat etter minoritetsinteresser	204,3	247,3

Konsolidert balanse 31.12.	2009	2008
Eiendeler		
ANLEGGSMIDLER		
Immaterielle eiendeler		
Goodwill	5,5	8,7
Andre immaterielle eiendeler	3,5	3,8
Sum immaterielle eiendeler	9,0	12,4
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	12 397,0	11 921,8
Maskiner og inventar	44,3	39,9
Anlegg under utførelse	1 070,3	1 028,1
Sum varige driftsmidler	13 511,6	12 989,9
Finansielle anleggsmidler		
Investeringer i tilknyttet selskap	216,7	166,3
Investeringer i aksjer/andeler	0,6	4,1
Andre langsiktige fordringer	401,6	182,2
Sum finansielle anleggsmidler	618,9	352,5
Sum anleggsmidler	14 139,5	13 354,8
OMLØPSMIDLER		
Fordringer		
Kundefordringer	21,5	138,8
Andre kortsiktige fordringer	208,9	284,4
Sum kortsiktige fordringer	230,4	423,2
Obligasjoner og sertifikater	-	22,6
Kontanter og bankinnskudd	229,8	180,5
Sum omløpsmidler	460,2	626,3
Sum eiendeler	14 599,7	13 981,1

Konsolidert balanse 31.12.	2009	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	298,9	209,1
Sum opptjent egenkapital	298,9	209,1
Minoritetens andel av egenkapitalen	181,7	153,3
Sum egenkapital	1 894,8	1 776,5
GJELD		
Avsetning for forpliktelser		
Pensjonsforpliktelser	42,1	32,2
Utsatt skatt	130,3	60,2
Andre avsetninger for forpliktelser	35,0	32,7
Sum avsetning for forpliktelser	207,4	125,1
Annen langsiktig gjeld		
Obligasjonslån	3 520,0	3 370,0
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 070,0	5 627,0
Øvrig langsiktig gjeld	35,3	49,8
Sum annen langsiktig gjeld	8 625,3	9 046,8
Kortsiktig gjeld		
Sertifikatlån	2 185,0	1 370,0
Obligasjonslån	1 108,0	-
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	-	1 000,0
Leverandørgjeld	212,4	189,2
Betalbar skatt	18,9	4,3
Skyldig offentlige avgifter	11,4	8,0
Utbytte	114,5	-
Annen kortsiktig gjeld	222,1	461,1
Sum kortsiktig gjeld	3 872,3	3 032,6
Sum gjeld	12 704,9	12 204,5
Sum egenkapital og gjeld	14 599,7	13 981,1



ENTRAS BYGG SKAL BLI SÅ MILJØVENNLIGE AT
DE GIR VÅRE LEIETAKERE KONKURRANSEFORTRINN.

ÅRSREGNSKAP ENTRA EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.

Alle beløp i NOK

	Note	2009	2008
Driftsinntekter			
Leieinntekter	10	824 518 593	832 059 272
Gevinst ved salg av anleggsmidler	2	53 006 706	349 603 558
Andre driftsinntekter		17 407 515	17 037 344
Sum driftsinntekter		894 932 815	1 198 700 174
Driftskostnader			
Vedlikeholdskostnader		48 012 029	44 663 161
Rehabiliteringskostnader		17 533 821	2 827 904
Ordinære avskrivninger	2	133 782 122	135 826 814
Andre driftskostnader	8,11,13	297 770 766	272 339 174
Sum driftskostnader		497 098 739	455 657 053
Driftsresultat		397 834 076	743 043 121
Finansinntekter og kostnader			
Inntekt på investering i datterselskaper		83 960 353	-
Renteinntekter fra foretak i samme konsern		211 424 058	220 723 123
Renteinntekt		18 192 548	19 606 417
Annen finansinntekt		1 692 348	12 237 866
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	-67 989 000	-
Rentekostnad		-506 342 199	-540 223 663
Annen finanskostnad		-17 821 414	-7 720 629
Netto finansposter		-276 883 306	-295 376 886
Ordinært resultat før skattekostnad		120 950 770	447 666 235
Skattekostnad på ordinært resultat	9	52 553 149	876 562
Årets resultat		68 397 621	446 789 673
Disponering av årets resultat			
Utbytte		114 500 000	-
Annen egenkapital		-46 102 379	446 789 673

BALANSE PER 31.12.

Alle beløp i NOK

Eiendeler	Note	2009	2008
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	5 741 219 377	5 729 423 663
Maskiner og inventar	2	24 668 710	26 663 352
Anlegg under utførelse	2	481 539 939	220 458 169
Sum varige driftsmidler		6 247 428 026	5 976 545 183
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4,5	23 094 382	407 417 726
Investeringer i datterselskap	3	997 610 504	1 053 707 268
Investering i tilknyttede og felleskontrollert selskap	3	190 180 916	169 250 366
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		372 937 321	164 472 338
Investeringer i aksjer/andeler		290 000	4 065 000
Andre langsiktige fordringer	4	26 299 598	18 816 302
Sum finansielle anleggsmidler		1 610 412 721	1 817 729 000
Sum anleggsmidler		7 857 840 747	7 794 274 183
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	5	6 777 212	16 169 093
Fordringer på konsernselskaper		4 302 336 154	3 715 876 891
Andre kortsiktige fordringer		66 412 718	131 296 342
Sum fordringer		4 375 526 084	3 863 342 326
Markedsbaserte obligasjoner og sertifikater	12	-	22 264 859
Kontanter og bankinnskudd	6	17 458 940	61 734 464
Sum omløpsmidler		4 392 985 024	3 947 341 649
Sum eiendeler		12 250 825 771	11 741 615 832

BALANSE PER 31.12.

Alle beløp i NOK

	Note	2009	2008
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1,7	142 194 000	142 194 000
Overkursfond	1	1 271 983 762	1 271 983 762
Sum innskutt egenkapital		1 414 177 762	1 414 177 762
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1	553 211 665	599 314 044
Sum opptjent egenkapital		553 211 665	599 314 044
Sum egenkapital	1	1 967 389 426	2 013 491 805
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	8	42 053 003	32 190 087
Utsatt skatt	9	114 598 377	56 445 228
Andre avsetninger for forpliktelser	14	31 514 141	31 393 066
Sum avsetning for forpliktelser		188 165 521	120 028 381
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	4	3 528 000 000	2 270 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	3 915 000 000	5 600 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	29 396 264	33 440 210
Sum annen langsiktig gjeld		7 472 396 264	7 903 440 210
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	146 460 852	72 797 805
Skyldige offentlige utgifter		7 373 652	6 699 342
Utbytte		114 500 000	-
Sertifikatlån	4	2 185 000 000	1 370 000 000
Annen kortsiktig gjeld	5	169 540 056	255 158 289
Sum kortsiktig gjeld		2 622 874 560	1 704 655 436
Sum gjeld		10 283 436 345	9 728 124 027
Sum egenkapital og gjeld		12 250 825 771	11 741 615 832

Oslo, 26. mars 2010

Styret i Entra Eiendom AS



Grace Reksten Skaugen
Styrets leder



Martin Mæland
Styrets nestleder



Gerd Kjellaug Berge
Styremedlem



Finn Berg Jacobsen
Styremedlem



Ottar Brage Guttelvik
Styremedlem



Tore Benediktsen
Styremedlem
(Ansattevalgt representant)



Mari Fjærbu Åmdal
Styremedlem
(Ansattevalgt representant)



Kyrre Olaf Johansen
Administrerende direktør

KONTANTSTRØMOPPSTILLING PER 31.12.

Alle beløp i NOK

	2009	2008
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	120 950 770	447 666 235
Periodens betalte skatt	5 600 000	-28 230 328
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-53 006 706	-349 603 558
Tap/gevinst ved salg av aksjer	-1 353 800	-5 450 000
Kostnadsførte renter lån fra finansinstitusjoner	513 414 303	565 091 677
Betalte renter lån fra finansinstitusjoner	-500 068 211	-572 219 433
Nedskrivning av aksjer	67 989 000	-
Ordinære avskrivninger	133 782 122	137 311 029
Endring i kundefordringer	9 391 880	27 827 951
Endring i leverandørgjeld	73 663 048	-37 409 928
Forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger i pensjonsordninger	9 862 916	12 974 107
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-18 841 415	87 894 311
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	361 383 906	285 852 062
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	89 980 000	1 153 667 150
Utbetalinger ved kjøp av investeringseiendom	-173 130	-3 955 000
Utbetalinger ved påkostning av investeringseiendom	-446 408 768	-465 169 912
Utbetalinger ved kjøp av løsøre, maskiner og utstyr	-9 500 261	-7 526 200
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	6 533 000	5 450 000
Utbetalinger ved kjøp av aksjer	-22 892 226	-15 512 381
Utbetaling lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	-185 137 038	-77 891 770
Netto endring konsernkonto døtre	-586 459 263	-694 742 435
Innbetalinger ved reduksjon av lån til døtre	391 476 118	-
Utbetalinger ved utlån til døtre	-18 487 534	-26 540 434
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-781 069 101	-132 220 981
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	2 556 453 618	2 143 399 543
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	2 800 000 000	672 039
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-1 996 043 946	-1 874 055 026
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-2 985 000 000	-445 426 292
Utbetalinger av utbytte	-	-144 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	375 409 671	-319 409 736
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-44 275 524	-169 178 197
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	61 734 464	230 912 660
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	17 458 940	61 734 463

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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.

Datterselskap/tilknyttede selskaper/felleskontrollert virksomhet

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

Valuta

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

Leieinntekter

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

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

Pensjoner

Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser beregnes etter lineær opptjening basert på forutsetninger om diskonteringsrente, fremtidig regulering av lønn, pensjoner og ytelser fra folketrygden, fremtidig avkastning på pensjonsmidler samt aktuariemessige 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 direkte mot egenkapitalen, føres direkte mot skatt i balansen (føringen skjer mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt).

Varige driftsmidler, maskiner og inventar

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

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

føres. Den regnskapsmessige konsekvens fremgår av note 2.

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

Fordringer

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

Kortsiktige plasseringer

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

Kontanter og kontantekvivalenter

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

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 tomgangsperiode. 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 swapet til flytende rente). Selskapet har

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

NOTE 1 - EGENKAPITAL

Alle beløp i TNOK

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital per 01.01.2009	142 194	1 271 984	599 314	2 013 492
Mottatt konsernbidrag			60 451	60 451
Årets resultat			7 946	7 946
Avsatt utbytte			-114 500	-114 500
Egenkapital per 31.12.2009	142 194	1 271 984	553 212	1 967 389

NOTE 2 - VARIGE DRIFTSMIDLER

Alle beløp i TNOK

	Tomter*	Bygninger	Maskiner og driftsløsøre	Kunst*	Anlegg under utførelse*	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2009	549 832	5 876 365	61 130	5 732	220 458	6 713 517
Tilgang	176	181 061	9 497	-	438 638	629 372
Avgang	-3 929	-48 003	-1 923	-	-177 556	-231 411
Anskaffelseskost 31.12.2009	546 079	6 009 423	68 704	5 732	481 540	7 111 477
Akkumulerte avskrivninger 01.01.2009		696 773	40 198			736 971
Årets avskrivninger**		125 024	10 191			135 215
Avgang		-7 516	-622			-8 137
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2009		814 282	49 767			864 049
Balanseført verdi 31.12.2009	546 079	5 195 141	18 937	5 732	481 540	6 247 428

Forventet økonomisk levetid

50 år

3, 4, 10 år

Avskrivningsplan

Lineær

Lineær

Tilgang bygninger inkluderer aktiverte byggelånsrenter med NOK 8 772 887. Gevinst ved salg av anleggsmidler utgjør NOK 58 641 945. Tap ved salg av anleggsmidler utgjør NOK 5 635 238. Netto gevinst utgjør NOK 53 006 707. Det er i 2009 solgt fire eiendommer. Årets aktiverte rehabiliteringskostnader utgjør NOK 25 499 660.

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

** Differansen mellom årets avskrivninger i noten og sum avskrivninger i resultatregnskapet er NOK 1 432 922.

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

NOTE 3 - DATTERSELSKAP, TILKNYTTET SELSKAP MV.

Alle beløp i TNOK

Entra Eiendom AS

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

	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eier- og stemmeandel	Balanseført verdi
Datterselskap				
Oslo Z AS	20.09.2000	OSLO	100 %	-
Biskop Gunnerusgt. 14 AS	26.03.2001	OSLO	100 %	262 919
Universitetsgaten 2 AS	03.09.2001	OSLO	100 %	215 096
Kunnskapsveien 55 AS	17.12.2001	OSLO	100 %	58 714
Entra Kultur 1 AS	28.02.2002	OSLO	100 %	1 275
Kristian Augustsgate 23 AS	01.02.2003	OSLO	100 %	68 963
Nonnen Utbygging AS	10.02.2003	OSLO	100 %	7 601
Langkaia 1 AS	21.11.2003	OSLO	100 %	20 060
Kjørhoparken AS*	21.12.2005	OSLO	100 %	62 025
Bispen AS	24.10.2007	OSLO	100 %	100 967
Pilestredet 28 AS	07.05.2008	OSLO	100 %	359
Hagegata 24 AS	01.10.2008	OSLO	100 %	14 563
Papirbredden Eiendom AS	10.01.2005	OSLO	60 %	60 446
Brattørkaia AS	31.01.2006	OSLO	52 %	24 087
Kristiansand Kunnskapspark Eiendom AS	04.07.2005	KRISTIANSAND	51 %	6 879
Optimo AS	02.10.2006	OSLO	51 %	93 657
				997 610

* Aksjer i Kjørhoparken er nedskrevet med NOK 67 989 000.

	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eier- og stemmeandel	Balanseført verdi	Bokført egenkapital 31.12.2009	Årsresultat etter skatt 2009
Felleskontrollert virksomhet						
UP Entra AS	31.12.2003	HAMAR	50,00 %	31 297	78 791	2 577
Oslo S. Utvikling AS	01.07.2004	OSLO	33,30 %	111 621	239 667	86 773
Tilknyttet selskap						
Krambugata 3 AS	27.09.2007	TRONDHEIM	45,00 %	37 720	25 362	-208
Ullandhaug Energi AS	07.07.2009	STAVANGER	44,00 %	5 170	10 387	-1 115
Kunnskapsbyen Eiendom AS	31.12.2004	OSLO	33,75 %	3 746	14 857	2 118
Youngstorget Parkeringshus AS	16.11.2005	OSLO	21,26 %	463	534	-1 364
Tverrforbindelsen AS	24.04.2009	TRONDHEIM	16,67 %	165	843	-28
				190 181		

NOTE 4 - FORDRINGER, GJELD OG FINANSIELLE INSTRUMENTER

Andel fordringer med forfall senere enn ett år	2009 (TNOK)	2008 (TNOK)
Lån til foretak i samme konsern	23 094	407 418
Opsjoner	3 500	3 750
Lån til tilknyttet virksomhet	372 937	164 472
Lån til leietakere	-	813
Periodisering av gebyrer finansielle instrumenter	22 800	14 253
Sum langsiktige fordringer	422 331	590 706

Andel langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	2009	2008
Obligasjonsgjeld	325 000	-
Annen langsiktig gjeld	1 200 000	1 200 000
Sum	1 525 000	1 200 000

Forfallsstruktur langssiktig gjeld	År	2009 Lånebeløp (MNOK)	2008 Lånebeløp (MNOK)
	2009		1 033
	2010	1 137	1 600
	2011	500	1 900
	2012	670	670
	2013	2 215	1 500
	2014	1 425	
	Senere enn 5 år	1 525	1 200
Totalt		7 472	7 903

Ubenyttede trekkrettigheter

Forfallsstrukturen for selskapets nye utrukne lånefasiliteter er per 31.12.2009 som følger:

Forfallsstruktur kommiterte, utrukne lånefasiliteter	År	2009 Lånebeløp (MNOK)	2008 Lånebeløp (MNOK)
	2010	-	-
	2011	1 400	-
	2012	1 500	500
	2013	535	1 250
	2017	500	500
	2018	1 000	800
Totalt		4 935	3 050

Særskilte vilkår i Entra Eiendom AS' låneavtaler

Hovedregelen for finansiering i konsernet er basert på negativ pantsettelse.

Lån og rentesikringsinstrumenter

Entra Eiendom AS' rentesikring er en del av konsernets samlede posisjonering, 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 tids-segmenter. Durasjonen i Entra Eiendom AS' portefølje per 31.12.2009 var 4,06 år.

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

		2009 Lånebeløp (TNOK)	2008 Lånebeløp (TNOK)
Opp til 1 år	26 %	3 293 000	2 390 000
1–2 år	11 %	500 000	1 000 000
2–4 år	12 %	2 885 000	1 100 000
4–6 år	16 %	1 425 000	1 500 000
6–8 år	25 %	1 200 000	2 350 000
Utover 8 år	10 %	325 000	900 000
Totalt	100 %	9 628 000	9 240 000

Resultatet av selskapets rentesikring er reflektert gjennom finansposter/rentekostnader i resultatregnskapet.

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

NOTE 5 - MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN

Alle beløp i TNOK

Fordringer	2009	2008
Kundefordringer	1 480	1 498
Fordringer og lån til konsernselskaper	4 325 431	4 123 295
Sum	4 326 910	4 124 792

Gjeld	2009	2008
Leverandørgjeld	36 629	3 269
Sum	36 629	3 269

Selskapet har etablert en konsernkontoordning. Det er netto innestående bank som presenteres som bankinnskudd i Entra Eiendom AS. Krav mot datterselskaper klassifiseres som finansielle omløpsmidler.

NOTE 6 - BUNDNE MIDLER

Alle beløp i TNOK

Beholdningen av kontanter ved periodens slutt fremgår av kontantstrømanalysen.

	2009	2008
Bundne skattetrekkmidler utgjør	6 092	5 500

NOTE 7 - AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

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

Entra Eiendom AS er morselskapet i konsernet Entra Eiendom. Konsernregnskapet kan fås utlevert ved henvendelse til Entra Eiendom AS, Postboks 52, Økern, 0508 Oslo. E-post: post@entraeiendom.no.

NOTE 8 - PENSJONER

Alle beløp i TNOK

Selskapet har pensjonsordninger som omfatter i alt 143 personer. Ordningene gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden. Forpliktelsene er dekket gjennom Statens Pensjonskasse.

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

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

Selskapets pensjonsordning oppfyller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon. I tillegg har selskapet en avtalefestet førtidspensjonsordning (AFP) knyttet til Statens Pensjonskasse.

	2009	2008
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	12 834	11 889
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	5 174	4 953
- Avkastning på pensjonsmidler	-3 461	-3 079
Resultatført estimatendring	2 160	3 508
Administrasjonskostnad SPK	204	162
Arbeidsgiveravgift	2 080	1 963
Netto pensjonskostnad SPK	18 991	19 396
+ Arbeidsgiveravgift av pensjonsforpliktelse 2007 (ikke bokført i 2007)		2 709
- 2 % arbeidstakerandel pensjonspremie	-1 473	-1 340
+ Årets endring i forpliktelse usikret ordning administrerende direktør	1 577	800
Resultatført pensjonskostnad	19 096	21 565
	31.12.2009	31.12.2008
Beregnete pensjonsforpliktelser	112 024	116 512
Pensjonsmidler	-66 315	-59 857
Ikke resultatført virkning av estimatavvik	-10 936	-29 143
Balanseført netto pensjonsforpliktelse før arbeidsgiveravgift	34 773	27 511
Arbeidsgiveravgift	4 903	3 879
Netto pensjonsforpliktelse etter arbeidsgiveravgift	39 676	31 390
Pensjonsforpliktelse usikret ordning administrerende direktør	2 377	800
Sum netto pensjonsforpliktelse etter arbeidsgiveravgift	42 053	32 190
Forutsetninger	2009	2008
Diskonteringsrente	5,40 %	4,50 %
Forventet lønnsregulering	4,25 %	4,50 %
Forventet pensjonsøkning/G-regulering	4,00 %	4,25 %
Forventet avkastning på fondsmidler	5,60 %	5,50 %
Forventet uttaksprosent AFP-ordningen	60,00 %	40,00 %
Uførhet	200 % K63	200 % K63
Benyttet dødelighetstabell	K2005	K2005

De aktuariemessige forutsetningene er basert på vanlige benyttede forutsetninger innen forsikring når det gjelder demografiske faktorer. Administrerende direktør har egen pensjonsordning som omtales i note 11. Ordningen omfatter lønn utover 12G i tillegg til ordningen i Statens Pensjonskasse.

NOTE 9 - SKATT

Alle beløp i TNOK

Årets skattekostnad fordeler seg på		2009	2008
Betalbar skatt		-	-
For mye avsatt i fjor (regjeringens tiltakspakke)		-5 600	28 230
Endring i utsatt skatt		58 153	-27 354
Sum skattekostnad		52 553	877
Beregning av årets skattegrunnlag			
Resultat før skattekostnad		36 990	447 666
Endring i forskjeller som ikke skal inngå i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel		-	-436 502
Mottatt konsernbidrag		83 960	-
Permanente forskjeller*		66 739	-10 633
Grunnlag for årets skattekostnad		187 690	532
Korrigerings utsatt skatt 2008 (regjeringens tiltakspakke)		20 000	-98 224
Endring i forskjeller som inngår i beregning av utsatt skatt		-207 690	97 692
Årets skattegrunnlag		-	-
Oversikt over midlertidige forskjeller		2009	2008
	Endring		
Fordringer	-2 770	-214	-2 984
Anleggsmidler	-181 778	619 945	438 167
Avsetninger etter god regnskapsskikk	919	-39 296	-38 377
Pensjoner	9 863	-42 053	-32 190
Gevinst- og tapskonto	-18 942	149 326	130 385
Netto midlertidige forskjeller	-192 707	687 708	495 001
Korreksjonsinntekt til fremføring	-	-	-
Underskudd til fremføring	-14 983	-278 428	-293 411
Grunnlag for utsatt skatt i balansen	-207 690	409 280	201 590
28 % utsatt skatt	-58 153	114 598	56 445
Utsatt skatt/Utsatt skattefordel i balansen	-58 153	114 598	56 445
Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 28 % av resultat		2009	2008
28 % skatt av resultat før skatt		33 866	125 347
For mye avsatt skatt i fjor		-	28 230
Korreksjon utsatt skatt		-	-27 503
Permanente forskjeller (28 %)*		18 687	-125 198
Beregnet skattekostnad		52 553	877
Nominell skattesats		28 %	28 %

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

NOTE 10 - LEIEINNTEKTER

Alle beløp i TNOK

Geografisk fordeling	2009	2008
Østlandet	547 105	564 652
Sørlandet	83 096	85 750
Vestlandet	113 265	109 306
Midt- og Nord-Norge	81 053	72 352
Sum	824 519	832 059

NOTE 11 - LØNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSE MM.

Alle beløp i TNOK

Lønns- og personalkostnader	2009	2008
Lønn, honorarer mv.	78 817	66 832
Arbeidsgiveravgift	12 050	11 647
Pensjonskostnader	19 096	21 565
Andre ytelser	555	412
Andre personalkostnader	8 495	9 212
Sum	119 011	109 668
Personalkostnader overført til felleskostnader bygg	-30 455	-27 412
Personalkostnader overført til eierkostnader bygg	-9 224	-10 141
Sum lønns- og personalkostnader	79 332	72 114

Det har i løpet av året vært 132,2 antall sysselsatte årsverk i selskapet.

Ytelser til ledende personer og styret	Lønn	Resultat- avhengig lønn	Naturalytelser	Beregnet pensjonskostnad
Ledende ansatte				
Kyrre Olaf Johansen, administrerende direktør	2 876	285	261	2 485
Torodd Bøystad, viseadministrerende direktør	2 333	94	149	108
Svein Hov Skjelle, CFO, begynte 02.03.2009	1 459	-	92	91
Rune Olsø, dir. strategi og forretningsutvikling	1 936	74	70	108
Nils Fredrik Skau, teknisk direktør	1 275	42	142	108
Bjørn Holm, direktør prosjekt og utvikling	1 361	52	87	108
Anne Kathrine Slungård, markedsdirektør	1 364	52	80	108
Sverre Vågan, direktør menneskelige ressurser	1 052	40	134	108
Dag Ketil Grønnesby, direktør oppkjøp og salg, begynte 12.04.2009	786	-	95	82
Tidligere ansatte	1 032	-	68	53
Sum	15 475	639	1 178	3 362

	Styrehonorar	Resultat- avhengig lønn	Naturalytelser	Beregnet pensjonskostnad
Styret				
Grace Reksten Skaugen, styrets leder	392	-	-	-
Martin Mæland, styrets nestleder	198	-	-	-
Finn Berg Jacobsen, styremedlem	228	-	-	-
Gerd Kjellaug Berge, styremedlem	198	-	-	-
Ottar Brage Guttelvik, styremedlem	213	-	-	-
Tore Bendiktsen, ansatterepresentant*	173	-	-	-
Mari Fjærbu Åmdal, ansatterepresentant*	173	-	-	-
Sum	1 575	-	-	-

* Ordinær lønn inngår ikke.

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

Administrerende direktør har en individuell bonusordning, og bonus fastsettes ut fra en vurdering av oppnådde mål. Eventuell bonus for 2009 fastsettes av styret i 2010. Den maksimale bonusutbetalingen er begrenset oppad til 50 prosent av årslønn. Daglig leder har rett til etterlønn i 12 måneder med visse begrensninger.

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

Tilleggspensjon til administrerende direktør

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

Godtgjørelse til revisor	2009	2008
Lovpålagt revisjon	1 110	1 440
Skatterådgivning	430	45
Andre tjenester utenfor revisjonen	332	246
Regnskapsmessig rådgivning knyttet til overgangen til IFRS	-	408
Samlet godtgjørelse til revisor eks. mva	1 873	2 139

NOTE 12 - MARKEDSBASERTE AKSJER, OBLIGASJONER OG SERTIFIKATER

Alle beløp i TNOK

Utsteder	Valuta	2009 Balanseført verdi	2009 Markedsverdi	2008 Balanseført verdi	2008 Markedsverdi
Pengemarkedsfond, Orkla Finans Likviditet	NOK	-	-	22 265	23 320
Sum pengemarkedsfond		-	-	22 265	23 320

Pengemarkedsfond er vurdert til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

NOTE 13 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Alle beløp i TNOK

	2009	2008
Forvaltning, drift og utvikling av eiendommer	124 573	121 212
Lønns- og personalkostnader	79 332	72 114
Øvrige administrative kostnader	93 866	79 014
Sum andre driftskostnader	297 771	272 339

NOTE 14 - ANDRE AVSETNINGER FOR FORPLIKTELSE

Alle beløp i TNOK

	2009	2008
Avsetning innleieforhold	31 169	31 393
Andre avsetninger for forpliktelser	345	-
Sum andre avsetninger for forpliktelser	31 514	31 393

NOTE 15 - TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

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

Entra Eiendom har i 2009 gjennomført to transaksjoner med det felleskontrollerte selskapet UP Entra AS, som er eid av Entra Eiendom AS (50 prosent) og Utstillingsplassen Eiendom AS (50 prosent). Statens hus på Hamar ble overført fra Entra Eiendom AS til UP Entra AS i første kvartal 2009 til kjøpesum MNOK 193,5. Samme selskap kjøpte i fjerde kvartal aksjene i Kongsvinger Kompetanse- og Næringsssenter AS fra Entra Eiendom AS til pris MNOK 0,4. Styret i selskapet har behandlet de konserninterne transaksjonene. Ledelsens oppfatning er at transaksjonene er gjennomført på armlengdes vilkår.

ERKLÆRING FRA STYRET OG ADMINISTRERENDE DIREKTØR



Vi erklærer etter beste overbevisning at konsernregnskapet for 2009 er utarbeidet i samsvar med IFRS som fastsatt av EU, med krav til tilleggsopplysninger som følger av regnskapsloven, samt at årsregnskapet for morselskapet for 2009 er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge og at regnskapsopplysningene gir et rettvisende bilde av foretakets og konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet. Vi erklærer også, etter beste overbevisning, at årsberetningen gir en rettvisende 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, 26. mars 2010

Grace Reksten Skaugen
Styrets leder

Martin Mæland
Styrets nestleder

Gerd Kjellaug Berge
Styremedlem

Finn Berg Jacobsen
Styremedlem

Ottar Brage Guttelvik
Styremedlem

Tore Benediktsen
Styremedlem
(Ansattevalgt representant)

Mari Fjærbu Åmdal
Styremedlem
(Ansattevalgt representant)

Kyrre Olaf Johansen
Administrerende direktør

STYRET I ENTRA EIENDOM AS



STYRETS LEDER
Grace Reksten Skaugen

Styreleder fra: 2004

Født: 1953

Stilling: Selvstendig næringsdrivende konsulent

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

Andre styreverv: Styreleder i Ferd AS, styremedlem i Statoil ASA, Investor AB og Renewable Energy Corporation ASA



STYRETS NESTLEDER
Martin Mæland

Styremedlem fra: 2007

Født: 1949

Stilling: Konsernsjef i OBOS

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

Andre styreverv: Styreleder i Veidekke ASA, styremedlem i Fornebu Utvikling ASA 09 og Terra Boligkreditt AS samt flere interne styreverv i OBOS-gruppen



STYREMEDLEM
Ottar Brage Guttelvik

Styremedlem fra: 2006

Født: 1953

Stilling: Fylkesrådmann i Møre og Romsdal

Utdannelse: Siviløkonom fra NHH og har bl.a. mellomfag i statsvitenskap og offentlig administrasjon og utdannelse fra Norges kommunal- og sosialhøyskole

Andre styreverv: Styreleder i Fylkeshuset AS og Fylkeshuskantina AS, nestleder i A/S Fastlandsfinans og AS Regionteatret i Møre og Romsdal og styremedlem i Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR) og varamedlem i Folketrygdfondet



STYREMEDLEM
Finn Berg Jacobsen

Styremedlem fra: 2004

Født: 1940

Stilling: Konsulent (eget firma)

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

Andre styreverv: Styremedlem i Arctic Securities ASA, Eneas Holding AS, ScanArcc ASA



STYREMEDLEM
Gerd Kjellaug Berge

Styremedlem fra: 2000

Født: 1943

Stilling: Hotelldirektør Selje Hotel

Utdannelse: Hotellutdannet/ Hotellfagbrev

Andre styreverv: Styremedlem i Sparebanken vest, NHO Sogn og Fjordane og Selje Hotel (eier)



REPRESENTANT FOR ANSATTE
Tore Benediktsen

Styremedlem fra: 2008

Født: 1948

Stilling: Driftsansvarlig i Entra Eiendom, region Sørlandet

Andre styreverv: Borettslagsleder, tillitsvalgt Norsk Tjenestemannslag (NTL)



REPRESENTANT FOR ANSATTE
Mari Fjærbu Åmdal

Styremedlem fra: 2006

Født: 1967

Stilling: Teknisk ansvarlig i Entra Eiendom, region Sørlandet

Utdannelse: Sivilingeniør

Til generalforsamlingen i Entra Eiendom AS

Revisjonsberetning for 2009

Vi har revidert årsregnskapet for Entra Eiendom AS for regnskapsåret 2009, som viser et overskudd på kr 68 397 621 for morselskapet og et overskudd på MNOK 746,7 for konsernet. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet. Årsregnskapet består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger. Konsernregnskapet består av oppstilling totalresultat, balanse, kontantstrømoppstilling, oppstilling over endringer i egenkapitalen og noteopplysninger. Morselskapets regnskap er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens regler og norsk god regnskapsskikk. International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU er anvendt ved utarbeidelsen av konsernregnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av selskapets styre og daglig leder. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

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

Vi mener at

- selskapsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets økonomiske stilling 31. desember 2009 og av resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapsskikk
- konsernregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av konsernets økonomiske stilling 31. desember 2009 og for resultatet og kontantstrømmene og endringene i egenkapitalen i regnskapsåret i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god bokføringsskikk
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 26. mars 2010

PricewaterhouseCoopers AS


Bjørn Rydland
Statsautorisert revisor



FINANSKALENDER 2010

4. kvartal 2009
1. kvartal 2010
Generalforsamling
1. halvår 2010
3. kvartal 2010

19. FEBRUAR 2010
7. MAI 2010
12. MAI 2010
27. AUGUST 2010
5. NOVEMBER 2010

HOVEDKONTOR

ADRESSE

BISKOP GUNNERUS GATE 14A
0185 OSLO

POSTBOKS 52, ØKERN
0508 OSLO

TELEFON 21 60 51 00

TELEFAKS 21 60 51 01

E-POST POST@ENTRAEIENDOM.NO



REGIONENE

REGION ØSTLANDET

REGIONDIREKTØR

Jon Tallberg

ADRESSE

BISKOP GUNNERUS GATE 14 A
0185 OSLO

POSTBOKS 52, ØKERN
0508 OSLO

TELEFON 21 60 51 00

TELEFAKS 21 60 51 01

REGION MIDT- OG NORD-NORGE

REGIONDIREKTØR

Karl Fredrik Torp

ADRESSE

BRATTØRKAIA 17 B
7010 TRONDHEIM

TELEFON 73 99 13 50

TELEFAKS 73 99 13 51

REGION VESTLANDET

REGIONDIREKTØR

Jorunn Nerheim

ADRESSE

NONNESETERGATEN 4
5015 BERGEN

POSTBOKS 302 SENTRUM
5804 BERGEN

TELEFON 55 56 83 00

REGION SØRLANDET

REGIONDIREKTØR

Solveig Solbakken

ADRESSE

TORDENSKIOLDS GATE 67
4614 KRISTIANSAND

POSTBOKS 524
4605 KRISTIANSAND

TELEFON 38 70 11 00

TELEFAKS 38 70 11 01

© ENTRA EIENDOM AS

DESIGN: TANK

FOTO: MARTE GARMANN

TRYKK: RK GRAFISK AS

PAPIR: 140/300 G COCOON

OPPLAG: 1500

PAPIRET I DENNE ÅRSRAPPORTEN HETER COCOON OG ER LAGET AV 100 PROSENT RETURFIBER. RESIRKULERT PAPIR ER MILJØVENNLIG I PRODUKSJON, BRUK OG SOM AVFALL. PAPIRET ER FSC-SERTIFISERT. FSC (FOREST STEWARDSHIP COUNCIL) SKAL SIKRE AT BIOLOGISK VIKTIGE OMRÅDER SPARES FOR HOGST OG AT DE MILJØMESSIG BESTE LØSNINGENE BRUKES DER DET HOGGES.

ÅRSRAPPORTEN ER PAKKET INN I PLAST LAGET AV TI PROSENT GJENVUNNET OG 90 PROSENT JOMFRUELIG MATERIALE. GJENVUNNET POLYETYLEN ER VINNEREN SETT I MILJØPERSPEKTIV. SELV NÅR DET GJELDER CO2-UTSLIPP, ER POLYETYLEN MER MILJØVENNLIG ENN BIOPLAST.



Recycled
Supporting responsible use
of forest resources
www.fsc.org Cert. no. SGS-COC-003161
© 1996 Forest Stewardship Council

