



Delårsrapport Interim report

01.01.10 - 31.03.10

HOVEDPUNKTER FØRSTE KVARTAL

- Resultat før skatt i første kvartal 2010 var MNOK 274,6 (MNOK -245,3 i samme kvartal i fjor).
- Selskapets portefølje av investerings-eiendommer har en positiv verdiendring på MNOK 193,6 i første kvartal.
- Nybygget Oslo Z ble overlevert til de største leietakerne 15. januar. Samme dag ble Hagegata 22 på Tøyen, som er totalrehabilitert, overlevert til leietakeren NAV.

HIGHLIGHTS THE LAST QUARTER

- The first-quarter pre-tax profit came to NOK 274.6 million in 2010 (NOK 245.3 million in 2009).
- The company's portfolio of investment properties increased in value by NOK 193.6 million during the first quarter.
- The new building Oslo Z was handed over to its largest tenants on 15 January. Hagegata 22 in Tøyen, Oslo, which has been totally renovated, was handed over to its tenant, the Norwegian Labour and Welfare Administration (NAV), on the same date.

NØKKELTALL	KEY FIGURES			
	01.01 - 31.03		01.01 - 31.12	
	2010	2009	2009	2008
Eiendomsrelaterte				
Vurdert markedsverdi (MNOK)	20 354	18 895	20 249	19 165
Totalareal (BTA)	1 151 197	1 166 082	1 152 127	1 140 572
Forvaltningsareal (BTA)	959 184	975 426	948 595	970 711
Utleiegrad i forvaltningsareal	95,3 %	96,1 %	96,1 %	97,5 %
Vektet gjenværende kontraktstid (år)	9,6	10,0	9,8	10,1
Finansielle*				
EBITDA	275,7	265,4	1 094,1	955,0
Forvaltningsresultat	175,9	142,0	564,1	415,9
Totalresultat	203,4	-180,5	708,6	-2 601,0
Totalbalanse	21 450,5	20 040	21 172,5	20 091,3
Egenkapitalandel (ved periodens utgang)	31 %	28 %	31 %	29 %
Related to the property portfolio Property market value (MNOK) Area Management area Occupancy rate for management area Weighted average time to maturity, contracts (years) Financial* EBITDA Management profit Total comprehensive income Total assets Equity ratio (end of period)				
* IFRIC 12 er implementert fra 01.01.2010 med retrospektiv virkning. Endringer gjort i sammenlikningstall fremgår av note 4 til delårsregnskapet. * IFRIC 12 has been implemented with retrospective effect as from 1 January 2010. Changes made to comparable figures are shown in Note 4 of the interim.				

Forsidefoto/Front page photo: Schweigaards gate 15 B – Oslo Z

FINANSIELL UTVIKLING

Resultater første kvartal 2010

Leieinntekter utgjorde i første kvartal MNOK 361,5 (MNOK 338,9). Økningen skyldes primært ferdigstilling av utviklingsprosjekter. Andre driftsinntekter utgjorde MNOK 38,2 (MNOK 40,8) og kommer i hovedsak fra salg av leiligheter i prosjektet Maridalsporten gjennom datterselskapet Optimo.

Konsernets samlede driftskostnader i perioden var MNOK 125,0 (MNOK 120,6).

Andel resultat i tilknyttede selskaper var MNOK 20,3 (MNOK -3,1), mens netto ordinære finanskostnader (uten tilknyttede selskaper) ble MNOK 117,5 (MNOK 115,5).

Forvaltningsresultat (resultat før verdiendringer, skattekostnad og minoritetsinteresser) ble dermed MNOK 175,9 (MNOK 142,0).

Konsernets investeringseiendommer hadde i første kvartal en netto verdøkning på MNOK 193,6 (MNOK -361,0).

Hovedårsaken til den positive verdiendringen for investeringseiendom i perioden er at avkastningskravet for selskapets eiendommer reduseres noe. Eiendommer med lange og sikre kontrakter er fortsatt attraktive i dagens marked og avkastningskravet for sentralt beliggende eiendommer er justert noe ned. Selskapet har i perioden reforhandlet flere leieforhold samt ferdigstilt flere prosjekter. Dette bidrar til å redusere den operasjonelle risikoen på de aktuelle eiendommene.

Finansielle instrumenter hadde en negativ verdiendring på MNOK -94,8 (MNOK -26,4). Dette skyldes et fall i langsiktige swap-renter gjennom kvartalet.

Resultat før skattekostnad ble dermed MNOK 274,6 (MNOK -245,3). Etter beregnet skattekostnad på MNOK 71,2 (MNOK -66,7) ble periodens resultat MNOK 203,4 (MNOK -178,6).

Eiendomsportefølje

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

	31.03.10	31.12.09
Netto årlig kontraktsleie (MNOK)	1 482	1 482
Markedsverdi (MNOK)	20 269	20 156
Brutto yield (%), kontrakt	7,3 %	7,4 %
Netto yield (%), kontrakt	6,7 %	6,7 %

FINANCIAL DEVELOPMENTS

Financial results 1.1.2010-31.3.2010

In the first quarter, rental income totalled NOK 361.5 (338.9) million. The increase was mainly due to completion of development projects. Other operating revenues totalled NOK 38.2 (40.8) million, mainly coming from the sale of flats at Maridalsporten through the subsidiary Optimo.

The Group's total operating expenses in the quarter were NOK 125.0 (120.6) million.

Entra's share of profits/losses of associates was NOK 20.3 (NOK -3.1) million, whilst net financial expenses (excluding associates) totalled NOK 117.5 (115.5) million.

As a result, management income (profit before changes in property values, taxation and minority interests) was NOK 175.9 (142.0) million.

The net value of the Group's investment properties rose by NOK 193.6 (-361.0) million in the first quarter.

The main reason for the increase in the value of investment properties over the quarter was a minor reduction in the yield requirements for the Group's properties. Properties with long-term leases and reliable tenants are still attractive in today's market, and the valuation yield for centrally situated properties has been reduced somewhat. The Group has renegotiated several lease contracts and completed various development projects during the period, which both contributes to a reduced operational risk for the properties.

The net change in the value of the Group's financial instruments was NOK -94.8 (-26.4) million. This is due to falling long term swap-rates throughout the first quarter.

Pre-tax profit therefore came to NOK 274.6 (NOK -245.3) million. After estimated taxes of NOK 71.2 (-66.7) million, the profit for the period before minority interests was NOK 203.4 million (loss of NOK -178.6 million).

Property portfolio

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

	31.03.10	31.12.09
Net annual contract rent (NOK million)	1 482	1 482
Market value (NOK million)	20 469	20 156
Gross yield (%), contracts	7.3 %	7.4 %
Net yield (%), contracts	6.7 %	6.7 %

Netto yield basert på kontraktsleie holdt seg uendret på 6,7 prosent ved utgangen av første kvartal 2010.

Balanseførte verdier

Konsernets samlede eiendeler ved utgangen av første kvartal 2010 utgjorde MNOK 21 450,5 (MNOK 20 039,7). Av dette utgjorde investeringseiendom MNOK 18 798,6 (MNOK 17 562,9). Investeringsseiendom holdt for salg (forventet solgt 2010) utgjorde MNOK 163,0 (MNOK 0).

Konsernets egenkapital inkludert minoritetsinteresser utgjorde MNOK 6 689,9 (MNOK 5 596,7) per 31. mars 2010, som tilsvarer en egenkapitalandel på 31 prosent (28 prosent).

IFRIC 12 er implementert fra 01.01.2010 med retrospektiv virkning. Per 31.12.2009 er investeringseiendom redusert med MNOK 1 297 (MNOK 1 224 per 01.01.2009) og andre langsiktige fordringer økt med MNOK 1 126 (MNOK 1 103 per 01.01.2009). Den regnskapsmessige virkningen på konsernets egenkapital utgjør MNOK -86,9 per 01.01.2009 og MNOK -123,1 ved 31.12.2009.

Finansiering

Det har vært betydelig aktivitet i kapitalmarkedet også i første kvartal. Kredittmarginene har imidlertid vært volatile, med en viss økning mot slutten av kvartalet i forhold til før årsskiftet.

Selskapet har i første kvartal utstedt og utvidet nye sertifikatlån på til sammen MNOK 1 200. Per 31. mars 2010 er vektet gjenværende løpetid for konsernets lån og tilgjengelige finansieringsrammer 4,9 år.

Konsernets rentebærende nominelle gjeld er ved utgangen av første kvartal MNOK 11 838 (MNOK 11 886).

Konsernet har en likviditetsbeholdning (kontanter og øvrige plasseringer) på MNOK 341,2 (MNOK 189,0) ved utgangen av første kvartal. I tillegg har konsernet tilgjengelige finansieringsrammer (inkl. back stop for sertifikatporteføljen) på MNOK 5 075.

Gjennomsnittrenten for konsernets portefølje av lån og renteinstrumenter er 5,2 prosent (5,2 prosent) per første kvartal. Andel fast og flytende rente i konsernets låneportefølje er hhv. 70 prosent og 30 prosent ved utgangen av kvartalet. Vektet gjennomsnittlig durasjon (rentebinding) er på samme tidspunkt 4,0 år.

The net yield based on contractual rent was unchanged at 6.7 percent at the close of the first quarter of 2010.

Balance sheet values

The Group's total assets at the end of the fourth quarter of 2009 amounted to NOK 21,450.5 (20,039.7) million. Of this, investment properties totalled NOK 18,798.6 (17,562.9) million. The total value of investment properties held for sale (expected to be sold in 2010) was NOK 163.0 (0.0) million.

The Group's equity including minority interests at 31 March 2010 was NOK 6,689.9 (5,596.7) million, equivalent to an equity ratio of 31 percent (28 percent).

IFRIC 12 has been implemented with retrospective effect as from 01.01.2010. As of 31.12.2009, the fair value of investment properties are reduced by NOK 1 297 million (NOK 1 224 million per 01.01.2009) and other long-term receivables increased by NOK 1 126 million (NOK 1 103 million per 01.01.2009). The accounting effect on the Group's equity amounts to NOK -86.9 million per 01.01.2009 and NOK - 23.1 million per 31.12.2009.

Financing

There was considerable activity in the capital market during the first quarter too. However, the credit margins were volatile and increased slightly towards the end of the quarter compared to before the year-end.

During the first quarter, the company issued and extended new certificate loans equal to a total of NOK 1 200 million. As at 31 March 2010, the weighted term to maturity of the Group's loans and available financing frameworks was 4.9 years.

The Group's interest-bearing nominal debt at the end of the first quarter was NOK 11 838 (11 886) million.

The Group had liquid assets (cash and cash equivalents) of NOK 341,2 (189.0) million at the end of the first quarter. In addition, the Group had available financing facilities (including a back stop for the certificate portfolio) of NOK 5 075 million.

The average interest rate on the Group's portfolio of loans and interest instruments was 5.2 percent (5.2 percent) at the end of the first quarter. The shares of fixed and floating interest rates on the Group's loan portfolio were 70 percent and 30 percent respectively at the end of the quarter. The weighted average duration (fixed interest rate) was 4.0 years on the same date.

MARKEDSUTVIKLINGEN

Transaksjonsmarkedet

Transaksjonsvolumet tok seg noe opp mot slutten av fjoråret og i begynnelsen av 2010 fra et svært lavt nivå i 2009. Salget av Sektor Eiendomsutvikling (kjøpesentre) til NIAM AB for ca. NOK 5 mrd bidro til sterk vekst i årets første kvartal. Markedet er imidlertid preget av få transaksjoner og kjøperne søker fortsatt sikre kontantstrømmer med lange løpetider. Økt finansiell uro og noe svakere makroøkonomiske tall bidrar til forsiktigheten.

Analysemiljøene Entra er i løpende kontakt med, er forsiktige optimister med hensyn til transaksjonsvolumet fremover. De siste anslagene viser at transaksjonsvolumet for kontoreiendommer øker fra ca. NOK 7 mrd. i 2009 til ca. NOK 13 mrd. i 2010 og NOK 17 mrd. i 2011.

Oppnåelig yield for de beste eiendommene i Oslo ble anslått til 6,3 prosent mot slutten av 2009.

Leiemarkedet

GENERELT

Det forventes ytterligere nedgang i sysselsettingen før den flater ut og stiger svakt fra sommeren og inn i 2011. Veksten i sysselsettingen blir ikke sterk nok til å hindre at kontorledigheten øker noe også i år.

Leieprisene dempes av høyere kontorledighet, samtidig som forventninger om vekst i økonomien bidrar til å holde leieprisnivået oppe. Det forventes at leieprisnedgangen flater ut i første halvår i år. Det er ventet at oppgraderte og attraktive lokaler vil få en positiv utvikling, mens eldre og urasjonelle lokaler fremdeles vil oppleve negativt prispress.

REGION ØSTLANDET

Det er fortsatt lav aktivitet i markedet målt i antall signerte kontrakter, men volumet steg moderat i årets første kvartal. Omfanget av nye kontrakter er ikke høyt nok til å redusere kontorledigheten.

Analysemiljøene venter at kontorledigheten skal øke fra 7,6 prosent ved utgangen av 2009 til 8,5 prosent mot slutten av 2010.

Det er tegn til at leieprisene vil flate ut, men for tidlig å fastslå at nedgangen er over. Leieprisene fortsetter å synke i Indre sentrum, mens de økte i området Bryn-Helsfyr, som er ett av Entras kjerneområder.

MARKET DEVELOPMENTS

Transactions

The transaction volume increased slightly towards the end of last year and at the beginning of 2010 compared to the very low level in 2009. The sale of Sektor Eiendomsutvikling (shopping centres) to NIAM AB for approximately NOK 5 billion contributed to strong growth during the first quarter. However, the market is impacted by few transactions and buyers are still looking for predictable cash flows with long terms to maturity. The increased financial unrest and slightly weaker macroeconomic figures are contributing to the cautiousness.

The analyst environments Entra is currently related to, are cautiously optimistic about the future transaction volume. Their last estimates show an expected transaction volume increase from approx. NOK 7 billion in 2009 to approx. NOK 13 billion in 2010 and NOK 17 billion in 2011.

The prime yield in the Oslo market was estimated to be 6.3 percent towards the end of 2009.

The rental market

GENERAL

The level of employment is expected to continue falling before levelling out and rising slightly as from the summer and into 2011. The employment growth will not be strong enough to prevent office vacancies increasing somewhat this year, too.

Rents are being kept down by higher office vacancies, while the expectations of growth in the economy are helping to keep rents up. The reduction in rents is expected to level out during the first half of this year. Upgraded and attractive premises are expected to develop positively, while older, ineffective premises will continue to experience a negative pressure on prices.

EASTERN NORWAY REGION

The market activity is still low, measured by the number of signed contracts, but the volume increased moderately during the first quarter of the year. The number of new contracts is not high enough to reduce the office vacancy level.

The analyst environments expect the office vacancy level to increase from 7.6 percent at the end of 2009 to 8.5 percent at the end of 2010.

There are signs that rents will level out, but it is too early to state that the downturn is over. Rents continued to fall in inner city areas while they rose in the Bryn-Helsfyr area, which is one of Entra's core areas.

Det forventes at leieprisene for bygg med høy standard i de mest attraktive områdene i sentrum vil være noe høyere mot slutten av året.

REGION SØRLANDET

Interessen i leiemarkedet i Kristiansand har økt, men utleiarbeidet går fortsatt tregt. Det er leiers marked. Leienivået synker, men ventes å stige noe for de mest attraktive eiendommene i løpet av 2010.

I Drammen er store ledige lokaler fylt opp raskere enn ventet. Kontorledigheten har ikke økt like mye som forventet. Leienivået er om lag uendret siden forrige kvartal.

REGION VESTLANDET

Arbeidsmarkedet utvikler seg positivt i Bergen med forventninger om økt sysselsetting frem mot sommeren. Veksten i kontorledigheten ser ut til å ha stoppet opp på rundt 6 prosent. Leieprisene er stabile. De beste prisene oppnås for nye eller oppgraderte lokaler i sentrum.

Stavanger har høyest kontorledighet blant de største byene med cirka 7,5 prosent ledighet. Ledigheten antas å være nær toppen, drevet av et mer positivt arbeidsmarked og fall i nybyggingsaktiviteten. Interessen er økende i leiemarkedet, men beslutningstiden er fortsatt lang. Fallet i leieprisene ser ut til å ha stoppet opp.

REGION MIDT- NORD-NORGE

Kontorledigheten har ikke økt de siste månedene. Ferdigstillelse av nye kontorarealer 2010 gjør at ledigheten forventes å øke noe. Etterspørselen etter lokaler er imidlertid stigende i sentrum og leieprisene har passert bunnen. Leieprisene utenfor sentrum og for eldre, urasjonelle bygg ventes å gå ytterligere ned.

VIRKSOMHETEN I ENTRA EIENDOM

Utleiesituasjonen

Ved utgangen av første kvartal har selskapet en gjennomsnittlig utleiegrad på 95,3 prosent. På samme tidspunkt var vektet gjenværende leietid for selskapets leiekontrakter 9,6 år.

Flere mindre leiekontrakter er reforhandlet og nye kontrakter for arealer opp til 800 kvadratmeter er inngått i første kvartal 2010.

The rents for high standard buildings in the most attractive city centre areas are expected to be slightly higher towards the year-end.

SOUTHERN NORWAY REGION

The interest in the rental market in Kristiansand has increased but leasing out still takes a long time. It is a tenant's market. Rents are falling but are expected to rise slightly for the most attractive properties in 2010.

In Drammen, large vacant premises have been fully rented out more quickly than expected. The office vacancy level has not increased as much as was feared. The rents are more or less unchanged compared to the previous quarter.

WESTERN NORWAY REGION

The labour market is improving in Bergen and the employment level is expected to increase towards the summer. The growth in office vacancies seems to have stopped at around 6 percent. Rents are stable. The best prices are achieved in new or upgraded city centre premises.

Stavanger has the highest office vacancy level of the largest towns, with around 7.5 percent of its offices vacant. The vacancy level is assumed to be near its peak, driven by a more positive labour market and decline in newbuilding activity. Interest in the rental market is increasing but decisions still take a long time to make. The fall in rents seems to have stopped.

CENTRAL AND NORTHERN NORWAY REGION

The office vacancy level has not increased over the past few months. New office space completed in 2010 will lead to an increased vacancy level is expected to increase slightly. However, demand is rising for premises in the town centres and rents have bottomed out. Rents outside town centres and for older, ineffective buildings are expected to continue falling.

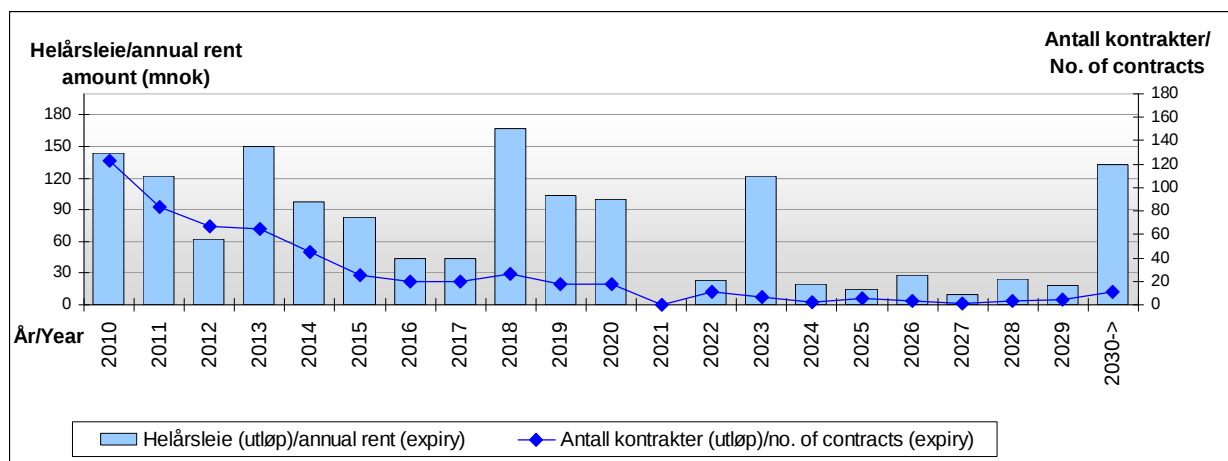
OPERATIONS AT ENTRA EIENDOM

The rental situation

At the end of the first quarter, the company had an average occupancy rate of 95.3 percent. The weighted term to maturity of the company's leases was 9.6 years.

Several small leases were renegotiated and new contracts for floor spaces of up to 800 sq m were entered into in the first quarter of 2010.

FORFALLSSTRUKTUR LEIEKONTRAKTER - EXPIRY STRUCTURE RENTAL CONTRACTS
31.03.2010



Endringer i eiendomsporteføljen

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

Som konsekvens av nevnte strategi er følgende ikke-strategiske eiendommer solgt, med overlevering til kjøper i første kvartal 2010:

- o Vestregata 65, Tromsø
- o Grønnegata 126, Tromsø
- o Løkkebakken 20, Kragerø
- o Jeløgata 2, Moss
- o Jernbanegata 4, Mysen (seksjoner)
- o Storgata 19A, Larvik
- o Sverres gate 20, Porsgrunn
- o Strandgata 10, Risør
- o Tollbugata 1, Sandefjord
- o Grini Næringspark 13, Bærum

Samlet salgsverdi for eiendommene utgjorde MNOK 223,4. For eiendommene i Bærum, Kragerø, Moss, Mysen og Sandefjord forelå bud aksept i fjerde kvartal 2009. Verdivurderingene per 31.12.2009 var derfor basert på avtalt kjøpesum. Kjøpesummen for disse eiendommene var i snitt 23,3 prosent høyere enn verdivurderingen per 30.09.2009. Eiendommene i Tromsø, Porsgrunn, Larvik og Risør ble solgt for totalt MNOK 78,6. Dette overstiger verdivurderingen per 31.12.09 med MNOK 1,2.

Changes in the portfolio

Entra aims to create value and grow by actively developing and improving its portfolio. The selective sale of fully developed properties is an integral part of the company's strategy, among other things to free-up financial capacity for new investments.

As a consequence of the aforementioned strategy, the following non-core properties were sold and handed over to the buyers during the first quarter of 2010:

- o Vestregata 65, Tromsø
- o Grønnegata 126, Tromsø
- o Løkkebakken 20, Kragerø
- o Jeløgata 2, Moss
- o Jernbanegata 4, Mysen (sections)
- o Storgata 19A, Larvik
- o Sverres gate 20, Porsgrunn
- o Strandgata 10, Risør
- o Tollbugata 1, Sandefjord
- o Grini Næringspark 13, Bærum

The total sales value of the properties came to NOK 223.4 million. For the properties in Bærum, Kragerø, Moss, Mysen and Sandefjord, bids were accepted in the fourth quarter of 2009. The valuations as at 31 December 2009 were therefore based on the agreed purchase price. The purchase price for these properties was on average 23.3 percent higher than the valuation as at 30 September 2009. The properties in Tromsø, Porsgrunn, Larvik and Risør were sold for a total of NOK 78.6 million. This is NOK 1.2 million more than the valuation as at 31 December 2009.

I første kvartal ble eiendommen Stakkevollvegen 11 i Tromsø kjøpt gjennom kjøp av samtlige aksjer i aksjeselskapet Stakkevollveien 11 AS. Eiendommen er en utviklingstomt og kjøpesummen var MNOK 15. Det foreligger dessuten bud aksept på kjøp av eiendommen Holtermanns veg 1 i Trondheim. Eiendommen kan utvikles med ca 50.000 kvm BTA. Avtalt kjøpesum er MNOK 91. Selger har tatt forbehold om politisk godkjenning samt oppgjør fra sitt forsikringsselskap i forbindelse med tidligere oppstått skade på eiendommen. Gitt at forbeholdene heves vil eiendommen etter planen bli overtatt av Entra Eiendom i tredje kvartal 2010.

Prosjektutvikling

15. januar ble nybygget Oslo Z i Schweigaardsgate 15B overlevert til de største leietakerne i bygget som er Utdanningsdirektoratet og Politiet. Samme dag ble Hagegata 22 på Tøyen overlevert til leietakeren NAV. Eiendommen er totalrehabilitert.

I Pilestredet 28 var det byggestart 22.mars, med forventet ferdigstilling andre kvartal 2011. Bygget består av syv etasjer og er på totalt 3.600 kvm.

Deleide selskap

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

Det er inngått leiekontrakt med revisjons- og rådgivningsselskapet Deloitte om langsiktig leie av et nytt kontorbygg i Operakvarteret, tegnet av Snøhetta. Bygget er på 16 etasjer, og har ambisiøse miljø- og klimamål. Deloitte vil flytte inn i siste halvdel av 2013. Deloitte skal disponere samtlige kontorarealer i bygget, ca. 15.000 kvm. I tillegg vil det være publikumsrettede arealer ut mot "Stasjonsallmenningen", gangbroen over jernbanesporene. Byggingen av kjellerarealene for bygget er i gang.

KLP er i ferd med å ta i bruk sitt nye hovedkontor. Salget av 53 leiligheter ble igangsatt i slutten av oktober 2009, og de er blitt godt mottatt i markedet. 50 prosent av leilighetene var solgt ved årsskiftet, og ytterligere salg er gjennomført i første kvartal.

Arbeidet med nytt hovedkontor for DnB NOR-konsernet pågår og det første av i alt tre bygg ferdigstilles sommeren 2012. DnBNOR leier rundt 90.000 kvm og vil i årene 2012 og 2013 flytte om lag 4.500 ansatte til Bjørvika.

"Visma"-bygget reiser seg i området, og forventet ferdigstilling er i april 2011.

During the first quarter, the property at Stakkevollvegen 11 in Tromsø was purchased through the acquisition of all the shares in Stakkevollveien 11 AS, a private limited company. This property is a development site and the purchase price was NOK 15 million. The company's bid for the purchase of a property in Holtermanns veg 1 in Trondheim was also accepted. This property has a gross development potential of around 50,000 sqm. The agreed purchase price is NOK 91 million. The seller has stipulated provisos of political approval and settlement from his insurance company in connection with previous damage to the property. If these provisos are lifted, the property will according to plan be taken over by Entra Eiendom in the third quarter of 2010.

Project development

On 15 January, the new building Oslo Z in Schweigaards gate 15B was handed over to its largest tenants, the Norwegian Directorate for Education and Training and the Norwegian Police. On the same date, Hagegata 22 in Tøyen was handed over to its tenant, the Norwegian Labour and Welfare Administration (NAV).

Construction work on Pilestredet 28 started on 22 March and is expected to be completed in the second quarter of 2011. This building will have seven floors and be a total of 3,600 sq m.

Partly owned companies

Oslo S Utvikling AS is continuing to develop as planned. A total of around 200,000 sq m is to be built above ground in Operakvarteret (the Opera District) and there is to be a common basement of around 75,000 sq m.

A long-term lease has been entered into with auditing and advisory services company Deloitte for a new office building in Operakvarteret, designed by the Snøhetta firm of architects. This building is to have 16 floors and ambitious environmental and climate goals. Deloitte will move in during the last half of 2013 and will utilise all the office space in the building, around 15,000 sq m. In addition, there will be public-oriented areas facing "Stasjonsallmenningen", the footbridge over the railway tracks. Construction of the building's basement areas has started.

KLP is moving into its new head office. The sale of 53 apartments started at the end of October 2009 and has been welcomed by the market. 50 percent of the apartments had been sold by the year-end and additional sales were completed in the first quarter.

Construction of the new head office for the DnB NOR Group is in progress and the first of a total

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

I *Brattørkaia AS* i Trondheim pågår arbeidet med videre utvikling og utleie av området. Riving av eksisterende bebyggelse er gjennomført, og tomtene vil leies ut til parkering inntil nye byggeprosjekter er klare for oppstart.

Etter oppstart av leieperioden for Rockheim per 1.1.2010, arbeider leietaker med oppsett av egne utstillinger, med mål om åpning i løpet av våren.

For *Optimo AS*' prosjekt "Maridalsporten" er 61 av 64 leiligheter solgt per 31.3.10.

UP Entra AS utvikler og forvalter eiendom i Hamar-regionen, totalt ca. 87.400 kvm fordelt på 15 bygg.

of three buildings will be completed in the summer of 2012. DnB NOR rents around 90,000 sq m and will transfer around 4,500 employees to Bjørvika in 2012 and 2013.

The Visma building is being constructed in this area with expected completion in April 2011.

Construction phase 2 involving around 70 apartments is currently being planned and is expected to start this year and be completed in the second half of 2012.

Brattørkaia AS in Trondheim is working to further develop and rent out the area. The existing buildings have been demolished and the sites will be rented out for parking until new construction projects are ready to start up.

After the start of the Rockheim lease on 1 January 2010, the tenant is working on arranging its own exhibitions with the goal of opening in the spring.

Regarding the *Optimo AS* project, Maridalsporten, 61 of 64 apartments were sold by 31 March 2010.

UP Entra AS develops and manages property in the Hamar region – a total of around 87,400 sq m divided among 15 buildings.

ANSATTE

Ved utgangen av første kvartal 2010 hadde konsernet Entra Eiendom 171 ansatte.

RISIKOFAKTORER

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

Selskapet reduserer dessuten refinansieringsrisikoen ved å inngå langsiktige låneavtaler og spre låneforfall.

Entra Eiendom er eksponert i eiendomsmarkedet, som påvirkes av makroøkonomiske endringer som endring i BNP, KPI og sysselsetting. Økt ledighet i porteføljen og risiko for leiereduksjon ved reforhandling av eksisterende kontrakter kan påvirke løpende kontantstrøm og eiendomsverdier. Gjennom inngåelse av langsiktige leiekontrakter med spredt forfallsstruktur oppnår selskapet en mer stabil og forutsigbar kontantstrøm. Endringer i eiendomsverdier vil påvirke konsernets egenkapital.

EMPLOYEES

At the close of the first quarter 2010, the Entra Eiendom group had 171 employees.

RISK FACTORS

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

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

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

Entra Eiendom is constantly undertaking major

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

FREMTIDSUTSIKTER

Det forventes at sysselsettingen i Norge vil synke noe i første halvår for så å vende til svak vekst. Først i 2013 ventes sysselsettingen å komme opp på gjennomsnittlige vekstrater for de siste 20 år.

Konsensus blant eiendomsanalytikerne viser at kontorledigheten passerer toppen i andre halvår 2010. Det er ventet en forsiktig nedgang neste år.

Det er fortsatt usikkerhet i finansmarkedene. Kredittmarginene i penge- og kapitalmarkedet, som falt gjennom 2009, har igjen steget noe, grunnet usikkerhet om den økonomiske utviklingen. Forventninger om strengere reguleringer, høye fundingkostnader og frykt for tap, gjør at bankene holder igjen på prisingen på sine utlån.

Den positive utviklingen i transaksjonsmarkedene har fortsatt inn i det nye året. Yieldnivået for de mest attraktive eiendommene endte på 6,3 prosent i 2009, og forventes å gå ned til seks prosent i løpet av året. Bankenes og investorenes fokus ligger på sikre kontantstrømmer med lange løpetider.

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

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

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

OUTLOOK

The level of employment in Norway is expected to fall during the first half-year and then starts to rise slightly. Employment is not expected to achieve the average growth rates for the past 20 years until 2013.

The consensus among real estate analysts is that the office vacancy level will peak in the second half of 2010 and fall slightly next year.

There is still uncertainty in the financial markets. Credit margins in the money and capital markets, which fell throughout 2009, have risen slightly again due to uncertainty about the economic development. Expectations of more stringent regulation, high funding costs and the fear of losses mean that the banks are maintaining their lending prices.

The positive developments in the transaction markets have continued in 2010. The yield level for the most attractive properties ended at 6.3 percent in 2009 and is expected to fall to six percent during the year. The banks' and investors' focus is on secure cash flows with long durations.

Entra Eiendom has a diversified portfolio of attractive office properties which are to a large extent rented out on long-term leases to sound tenants. The level of vacancy in the portfolio is limited. Entra Eiendom has a good position in the credit markets and achieves favourable credit conditions.

Entra Eiendom will utilise its good position to ensure continued profitable growth. The company's future focus will be on increasing the yield on equity while maintaining a cautious financial risk profile.

Oslo, 6. mai/May 2010

Kyrre Olaf Johansen
Administrerende direktør/CEO

ENTRA EIENDOM KONSERN

(Alle tall i MNOK)

Resultatregnskap
IFRS
ENTRA EIENDOM GROUP

(All figures in MNOK)

Income Statement

	01.01.2010	01.01.2009	01.01.2009	
	31.03.2010	31.03.2009	31.12.2009	
Leieinntekter	361,5	338,9	1 374,5	Rental income
Andre driftsinntekter	38,2	40,8	322,3	Other operating income
Sum driftsinntekter	399,8	379,7	1 696,8	Total operating income
Gevinst/Tap fra salg av eiendommer	-1,6	1,5	-0,5	Profit/Loss on the sale of properties
Vedlikehold	4,2	9,2	59,4	Maintenance
Andre driftskostnader	118,3	106,7	620,9	Other operating expenses
Ordinære avskrivninger	2,5	4,7	9,7	Depreciation
Sum driftskostnader	125,0	120,6	690,1	Total operating expenses
Driftsresultat	273,1	260,6	1 006,3	Operating profit
Rente- og annen finansinntekt	30,6	32,0	122,7	Interest and other finance income
Rente- og annen finanskostnad	-148,1	-147,6	-582,7	Interest and other finance expense
Netto finansposter	-117,5	-115,5	-460,0	Net financial items
Andel resultat i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	20,3	-3,1	17,8	Share of profit in associated companies and joint ventures
Forvaltningsresultat	175,9	142,0	564,1	Management profit
Nedskrivning	-	-	-	Write down
Verdiendring investeringseiendommer	193,6	-361,0	333,2	Change in value of investment property
Verdiendring finansielle instrumenter	-94,8	-26,4	89,9	Change in value of financial instruments
Resultat før skattekostnad	274,6	-245,3	987,3	Profit before tax
Skattekostnad	71,2	-66,7	276,7	Tax expense
Periodens resultat	203,4	-178,6	710,5	Profit for the period
Tilordnet:				Assigned:
Majoritet	221,0	-162,7	631,2	Majority
Minoritetsinteresser	-17,6	-15,9	115,5	Minority share of profit
Resultat per aksje - ordinært og utvannet (NOK)	1 554	-1 145	4 439	Earnings per share - ordinary and diluted (NOK)
Totalresultatregnskap				Comprehensive income
Periodens resultat	203,4	-178,6	710,5	Profit for the period
Øvrige resultatelementer				Other comprehensive income
Verdiendring investeringer tilgjengelig for salg	-	-1,9	-	Change in value investments available for sale
Realiserte verdiendringer tilgjengelig for salg instr. over resultat	-	-	-1,9	Realized change in value investments available for sale
Periodens totalresultat	203,4	-180,5	708,6	Total comprehensive income for the period
Tilordnet:				Assigned:
Majoritet	221,0	-164,7	593,2	Majority
Minoritetsinteresser	-17,6	-15,9	115,5	Minority share of profit

ENTRA EIENDOM KONSERN

(Alle tall i MNOK)

IFRS
ENTRA EIENDOM GROUP

(All figures in MNOK)

Balanse
Balance Sheet

	31.03.2010	31.03.2009	31.12.2009	01.01.2009	
Eiendeler					Assets
ANLEGGSMIDLER					NON-CURRENT ASSETS
Immaterielle eiendeler					Intangible assets
Goodwill	15,7	15,7	15,7	15,7	Goodwill
Andre immaterielle eiendeler	9,1	8,2	7,0	7,6	Other intangible assets
Sum immaterielle eiendeler	24,8	23,9	22,7	23,4	Total intangible assets
Varige driftsmidler					Property, plant & equipment
Investeringseiendommer	18 798,6	17 562,9	18 454,5	16 309,1	Investment property
Anlegg under utførelse	-	-	-	1 406,9	Buildings under construction
Eierbenyttet eiendom	6,4	16,5	6,5	16,5	Property used by owner
Andre driftsmidler	21,0	24,0	21,7	22,4	Other operating assets
Sum varige driftsmidler	18 826,0	17 603,3	18 482,7	17 754,9	Total property, plant & equipment
Finansielle anleggsmidler					Financial assets
Investeringer i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	328,4	284,0	308,1	270,6	Investments in associated companies and joint ventures
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	0,6	0,8	0,6	6,0	Investments in shares and units
Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	378,8	168,2	-	164,5	Loan to associated companies and joint ventures
Andre langsiktige fordringer	1 134,8	1 110,5	1 504,6	1 106,3	Other long-term receivables
Sum finansielle anleggsmidler	1 842,6	1 563,5	1 813,3	1 547,4	Total financial assets
Sum anleggsmidler	20 693,5	19 190,7	20 318,8	19 325,7	Total non-current assets
OMLØPSMIDLER					CURRENT ASSETS
Varelager					Inventory
Boliger for salg	90,5	236,9	104,3	236,9	Housing for sale
Sum varelager	90,5	236,9	104,3	236,9	Total inventory
Fordringer					Receivables
Kundefordringer	23,8	58,4	21,5	46,6	Trade receivables
Andre kortsiktige fordringer	138,6	340,8	93,5	157,4	Other current receivables
Sum kortsiktige fordringer	162,4	399,2	114,9	204,0	Total current receivables
Kortsiktige pengeplasseringer	0,0	23,9	-	23,6	Short term commercial papers
Kontanter og bankinnskudd	341,2	189,0	229,8	180,5	Cash and bank deposits
Sum omløpsmidler	594,1	849,0	449,1	645,0	Total current assets
Investeringseiendommer holdt for salg	163,0	-	404,7	-	Investment property held for sale
Sum eiendeler	21 450,5	20 039,7	21 172,5	19 970,7	Total assets

Balanse
Balance Sheet

	31.03.2010	31.03.2009	31.12.2009	01.01.2009	
Egenkapital og gjeld					Equity and Liabilities
EGENKAPITAL					EQUITY
Innskutt egenkapital					Paid-in capital
Aksjekapital	142,2	142,2	142,2	142,2	Share capital
Overkursfond	1 272,0	1 272,0	1 272,0	1 272,0	Share premium reserve
Sum innskutt egenkapital	1 414,2	1 414,2	1 414,2	1 414,2	Total paid-in capital
Opptjent egenkapital					Retained earnings
Annen egenkapital	5 049,3	4 058,2	4 816,9	4 223,7	Other equity
Sum opptjent egenkapital	5 049,3	4 058,2	4 816,9	4 223,7	Total retained earnings
Minoritetens andel av egenkapitalen	226,5	124,3	254,5	129,7	Minority share of equity
Sum egenkapital	6 689,9	5 596,7	6 485,6	5 767,6	Total equity
GJELD					LIABILITIES
Avsetning for forpliktelser					Provisions
Pensjonsforpliktelser	79,3	70,3	77,0	68,8	Pension obligations
Utsatt skatt	1 909,3	1 434,1	1 836,8	1 572,3	Deferred tax
Andre avsetninger for forpliktelser	32,0	30,8	35,0	32,7	Other provisions
Sum avsetning for forpliktelser	2 020,6	1 535,2	1 948,8	1 673,8	Total provisions
Annen langsiktig gjeld					Other non-current liabilities
Obligasjonslån	3 393,9	3 416,0	3 361,1	3 315,5	Bond loans
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 839,8	5 424,1	4 810,5	5 375,1	Liabilities to financial institutions
Øvrig langsiktig gjeld	727,5	843,0	647,6	828,4	Other long-term liabilities
Sum annen langsiktig gjeld	8 961,2	9 683,1	8 819,2	9 518,9	Total other non-current liabilities
Sum langsiktig gjeld	10 981,8	11 218,3	10 768,1	11 192,7	Total non-current liabilities
Kortsiktig gjeld					Current liabilities
Leverandørgjeld	128,2	159,1	212,4	172,3	Trade payables
Sertifikatlån og gjeld til kredittinstitusjoner	2 250,0	2 584,7	2 334,9	2 364,7	Certificate loans
Obligasjonslån	1 109,8	-	1 111,4	-	Bond loans
Betalbar skatt	17,3	46,5	18,9	4,3	Tax payable
Skyldige offentlige avgifter	30,9	24,6	11,4	8,0	Public duties payable
Utbytte	-	-	-	-	Dividends
Annen kortsiktig gjeld	242,6	409,8	229,8	461,1	Other current liabilities
Sum kortsiktig gjeld	3 778,8	3 224,7	3 918,8	3 010,4	Total current liabilities
Sum gjeld	14 760,6	14 443,0	14 686,9	14 203,1	Total liabilities
Sum egenkapital og gjeld	21 450,5	20 039,7	21 172,5	19 970,7	Total equity and liabilities

ENTRA EIENDOM KONSERN

(Alle tall i MNOK)

IFRS**ENTRA EIENDOM GROUP**

(All figures in MNOK)

ENDRING EGENKAPITAL**CHANGE IN GROSS EQUITY**

	31.03.2010	31.03.2009	31.12.2009	
UB egenkapital 31.12	6 485,6	5 854,5	5 854,5	Closing balance 31.12
Implementering IFRIC 12		-86,9	-86,9	Implementation of IFRIC 12
IB egenkapital	6 485,6	5 767,6	5 767,6	Opening balance
Periodens totalresultater (hittil i år)	203,4	-180,5	708,6	Total comprehensive income for the period
Utbetalt utbytte		-	-1,0	Dividend paid
Økt minoritetsinteresse ved innskudd av egenkapital	0,9	10,1	10,5	Increased minority interest by equity contributions
UB egenkapital	6 689,9	5 596,7	6 485,6	Closing balance

KONTANTSTRØMOPPSTILLING**CASH FLOW STATEMENT**

	01.01.2010	01.01.2009	01.01.2009	
	31.03.2010	31.03.2009	31.12.2009	
Fra operasjonelle aktiviteter	59,5	-126,3	536,5	From operation activities
Fra investeringsaktiviteter	84,8	-222,8	-990,4	From investment activities
Fra finansieringsaktiviteter	-32,9	357,6	503,2	From financing activities
Netto endring i likvider	111,4	8,4	49,2	Net change in cash & cash equivalents
Konter og bankinnskudd ved periodens start	229,8	180,5	180,5	Cash and bank balances at start of period
Konter og bankinnskudd	341,2	189,0	229,8	Cash and bank balances

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER**Regnskapsprinsipper og konsoliderte enheter**

Perioderesultatene er utarbeidet i samsvar med gjeldende IFRS-standarder og fortolkninger. Regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelse av delårsregnskapet er i samsvar med prinsippene som ble benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet for 2009 med unntak av prinsippendring som følge av implementering av IFRIC 12 Tjensteutsettingsordninger. Det presenteres sammendratte oppstillinger.

IFRIC 12 er av Entra Eiendom AS implementert fra 01.01.2010 med retrospektiv virkning. IFRIC 12 regulerer oppføringen av offentlig infrastruktur av private aktører på oppdrag fra det offentlige. Videre driftes infrastrukturen av det private over en viss periode, hvor det offentlige kontrollerer residualverdien. For Entra gjelder dette tre eiendommer.

Oppføring av eiendom regnskapsføres som en anleggskontrakt med løpende avregning. Som kompensasjon for oppføring av eiendommen og påfølgende drift mottar Entra betaling fra det offentlige. Det innebærer i henhold til IFRIC 12 at de fremtidige kontraktuelle innbetalingerne innregnes som en finansiell fordring til amortisert kost. Eiendommen balanseføres således ikke som et varig driftsmiddel. Regnskapsmessig effekt oppsummeres i note 4.

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

Delårsrapporten er ikke revidert av selskapets revisor.

NOTE 1 - ACCOUNTING POLICIES**Accounting policies and consolidated units**

The interim financial statements have been prepared in accordance with current IFRS standards and interpretations. The accounting policies used to prepare the interim financial statements are the same as those used for the annual financial statements for 2009, with the exception of an amendment to the principles as a result of the implementation of IFRIC 12 Outsourcing schemes. Summarised statements are presented.

IFRIC 12 has been implemented by Entra Eiendom AS with retrospective effect as from 1 January 2010. IFRIC 12 regulates the building of public infrastructure by private operators on the orders of public authorities. The infrastructure is also operated by private players for a certain period and public authorities control the residual value. In relation to Entra, this applies to three properties.

Buildings under construction are recognised in the accounts as non-current asset contracts with continuous settlement of accounts. As compensation for the construction of the property and subsequent operations, Entra receives payment from the public purse. In accordance with IFRIC 12, this means that the future contractual payments are recognised as a financial receivable at their amortised cost. The property is thus not recognised in the balance sheet as a tangible fixed asset. The effect on the accounts is summarised in note 4.

The reporting covers Entra Eiendom AS and its subsidiaries, associates and joint ventures.

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

NOTE 2 - GEOGRAFISK FORDELING AV DRIFTSRESULTAT OG BALANSEFØRTE VERDIER

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

(Alle tall i MNOK)

Segmentert driftsresultat;

01.01.2010 - 31.03.2010	Øst-Norge <i>Eastern Norway</i>	Sør-Norge <i>Southern Norway</i>	Vest-Norge <i>Western Norway</i>	Midt- og Nord-Norge <i>Central and Northern Norway</i>	Sentral-administrasjon/prosjekt-utvikling <i>Central admin/ project development</i>	Totalt <i>Total</i>	Overgang til IFRS <i>Transition to IFRS</i>	Totalt IFRS <i>Total (IFRS)</i>	01.01.2010 - 31.03.2010
Leieinntekter	273,1	34,6	35,6	39,0	0,1	382,4	-20,9	361,5	Rental income
Andre driftsinntekter	34,2	0,8	1,3	1,0	-	37,4	0,9	38,2	Other operating income
Sum driftsinntekter	307,3	35,4	37,0	40,0	0,1	419,8	-20,0	399,8	Total operating income
Gevinst/Tap fra salg av eiendommer	45,8	34,4	-	1,5	-	81,6	-83,3	-1,6	Profit/Loss on the sale of properties
Vedlikehold	2,9	1,3	1,7	1,4	-0,7	6,6	-2,4	4,2	Maintenance
Andre driftskostnader	72,1	2,0	4,3	5,5	34,2	118,0	0,3	118,3	Other operating expenses
Ordinære avskrivninger	46,1	6,5	4,8	7,8	2,0	67,2	-64,6	2,5	Depreciation
Sum driftskostnader	121,1	9,8	10,9	14,6	35,5	191,8	-66,8	125,0	Total operating expenses
Driftsresultat	232,0	60,0	26,1	26,9	-35,4	309,6	-36,5	273,1	Operating profit
Rente og annen finansinntekt	-	-	-	-	5,2	5,2	25,4	30,6	Interest and other finance income
Rente og annen finanskostnad	-	-	-	-	-153,6	-153,6	5,5	-148,1	Interest and other finance expense
Netto finansposter	-	-	-	-	-148,4	-148,4	30,8	-117,5	Net financial items
Andel resultat i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	-	-	-	-	25,5	25,5	-5,3	20,3	Share of profit in associated companies and joint ventures
Forvaltningsresultat	232,0	60,0	26,1	26,9	-158,2	186,8	-10,9	175,9	Management profit
Verdiendring investeringseiendommer	-	-	-	-	-	-	193,6	193,6	Change in value of investment property
Verdiendring finansielle instrumenter	-	-	-	-	-	-	-94,8	-94,8	Change in value of financial instruments
Resultat før skattekostnad	232,0	60,0	26,1	26,9	-158,2	186,8	87,8	274,6	Profit before tax

01.01.2009 - 31.03.2009	Øst-Norge <i>Eastern Norway</i>	Sør-Norge <i>Southern Norway</i>	Vest-Norge <i>Western Norway</i>	Midt- og Nord-Norge <i>Central and Northern Norway</i>	Sentral-administrasjon/prosjekt-utvikling <i>Central admin/ project development</i>	Totalt <i>Total</i>	Overgang til IFRS <i>Transition to IFRS</i>	Totalt IFRS <i>Total (IFRS)</i>	01.01.2009 - 31.03.2009
Leieinntekter	257,1	34,1	32,9	34,5	-	358,6	-19,7	338,9	Rental income
Andre driftsinntekter	90,8	0,2	1,0	0,5	-	92,5	-51,6	40,8	Other operating income
Sum driftsinntekter	347,8	34,3	34,0	34,9	-	451,0	-71,3	379,7	Total operating income
Gevinst/Tap fra salg av eiendommer	3,4	1,2	-	-3,1	-	1,5	-	1,5	Profit/Loss on the sale of properties
Vedlikehold	5,1	1,0	1,9	1,3	0,1	9,3	-0,1	9,2	Maintenance
Andre driftskostnader	112,2	4,1	5,4	5,9	26,9	154,4	-47,8	106,7	Other operating expenses
Ordinære avskrivninger	44,8	6,5	4,6	7,6	1,7	65,2	-60,5	4,7	Depreciation
Sum driftskostnader	162,1	11,5	11,9	14,8	28,7	229,0	-108,4	120,6	Total operating expenses
Driftsresultat	189,1	24,0	22,1	17,0	-28,7	223,5	37,1	260,6	Operating profit
Rente og annen finansinntekt	-	-	-	-	7,1	7,1	24,9	32,0	Interest and other finance income
Rente og annen finanskostnad	-	-	-	-	-148,8	-148,8	1,2	-147,6	Interest and other finance expense
Netto finansposter	-	-	-	-	-141,7	-141,7	26,1	-115,5	Net financial items
Andel resultat i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	-	-	-	-	-1,3	-1,3	-1,8	-3,1	Share of profit in associated companies and joint ventures
Forvaltningsresultat	189,1	24,0	22,1	17,0	-171,7	80,5	61,4	142,0	Management profit
Nedskrivning anlegg under utførelse	-	-	-	-	-	-	-	-	Write down
Verdiendring investeringseiendommer	-	-	-	-	-	-	-361,0	-361,0	Change in value of investment property
Verdiendring finansielle instrumenter	-	-	-	-	-	-	-26,4	-26,4	Change in value of financial instruments
Resultat før skattekostnad	189,1	24,0	22,1	17,0	-171,7	80,5	-325,9	-245,3	Profit before tax

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

31.03.2010	Øst-Norge <i>Eastern Norway</i>	Sør-Norge <i>Southern Norway</i>	Vest-Norge <i>Western Norway</i>	Midt- og Nord-Norge <i>Central and Northern Norway</i>	Sentral-administrasjon/prosjekt-utvikling <i>Central admin/ project development</i>	Totalt <i>Total</i>	31.03.2010
Investeringseiendommer	13 394,5	1 460,4	1 904,6	2 039,2	-	18 798,6	Investment property
Investeringseiendommer holdt for salg	-	163,0	-	-	-	163,0	Investment property held for sale
Eierbenyttet eiendom	-	2,8	-	-	3,6	6,4	Owner occupied property
Totalt	13 394,5	1 626,2	1 904,6	2 039,2	3,6	18 968,0	Total

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

31.03.2009	Øst-Norge <i>Eastern Norway</i>	Sør-Norge <i>Southern Norway</i>	Vest-Norge <i>Western Norway</i>	Midt- og Nord-Norge <i>Central and Northern Norway</i>	Sentral-administrasjon/prosjekt-utvikling <i>Central admin/ project development</i>	Totalt <i>Total</i>	31.03.2009
Investeringseiendommer	12 806,2	1 606,0	1 324,9	1 825,8	-	17 562,9	Investment property
Eierbenyttet eiendom	-	3,0	-	-	13,5	16,5	Owner occupied property
Totalt	12 806,2	1 609,0	1 324,9	1 825,8	13,5	17 579,3	Total

NOTE 3 - INVESTERINGSEIENDOMMER

(Alle beløp i MNOK)

Verdi investeringseiendommer	31.03.2010	31.12.2009	Value of investment property
Inngående balanse 1.1	20 155,6	17 532,9	Opening balance 1.1
Tilgang 01.01.2009 som følge av prinsippendring IAS 40		1 406,9	Acquisitions due to change in accounting principles IAS 40
Avgang ved implementering av IFRIC 12	-1 296,5		Disposals by implementing IFRIC 12
Anlegg under utførelse til virkelig verdi		113,5	Fair value of buildings under construction
Resultatført netto endring i virkelig verdi	193,6	292,4	Net change in fair value through profit and loss
Verdiendring investeringseiendom	193,6	405,9	Change in value of investment property
Øvrige bevegelser:			Other movements:
Tilgang ved kjøp	16,4	-	New acquisitions
Tilgang ved påkostninger	108,3	891,7	Improvements
Aktiverte lånekostnader	6,3	30,9	Capitalised borrowing costs
Avgang ved salg	-222,2	-99,0	Disposals
Reklassifisering	-	-13,6	Reclassification
Tilgang fra anlegg under utførelse	-	-	Investments in development projects
Utgående balanse	18 961,6	20 155,6	Closing balance
Hvorav investeringseiendom holdt for salg	163,0	404,7	Investment property held for sale
Investeringseiendom	18 798,6	19 751,0	Investment property

NOTE 4 - IMPLEMENTERING AV IFRIC 12

IFRIC 12 Tjenesteutsettingsordninger er implementert fra og med 1. januar 2010, med retrospektiv virkning. Effekt på sammenligningstall for 2009 er vist i tabellen nedenfor.

(Alle beløp i MNOK)

Resultatregnskap	01.01.2009	Q1-09	31.12.2009	Income Statement
Leieinntekter		-19,7	-78,1	Rental income
Verdiendring investeringseiendommer		-18,4	-72,7	Change in value of investment property
Rente- og annen finansinntekt		24,9	100,5	Interest and other finance income
Skattekostnad		3,7	14,1	Tax expense
Netto resultatendring		-9,4	-36,2	Net income
Balanse	01.01.2009	Q1-09	31.12.2009	Balance Sheet
Andre langsiktige fordringer	1 103,1	1 108,4	1 125,6	Other long-term receivables
Investeringseiendommer	-1 223,8	-1 242,1	-1 296,5	Investment property
Utsatt skatt	-33,8	-37,5	-47,9	Deferred tax
Annen egenkapital	-86,9	-96,3	-123,1	Other equity

Estimatusikkerhet:

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

NOTE 3 - INVESTMENT PROPERTIES

(All figures in MNOK)

NOTE 4 - IMPLEMENTATION OF IFRIC 12

IFRIC 12 Service Concession Arrangements are implemented from the 1. January 2010, with retroactive effect. The effects on the corresponding figures are shown in the table below for 2009.

(All figures in MNOK)

In the implementation of IFRIC 12, estimates associated with uncertainty have been used for calculation of the value of the long-term receivables. Estimate uncertainty are related to future lease payments, assuming an annual CPI adjustment of 2.5 percent. Furthermore, there is uncertainty associated with the object specific estimates of future owner's expenses and investments. Whether the tenant at the end of the rental period chooses to exercise the purchase option, renegotiate the lease, or terminate the tenancy, is also associated with uncertainty.

ENTRA EIENDOM AS	NGAAP			ENTRA EIENDOM AS
(Alle tall i MNOK)				(All figures in MNOK)
Resultatregnskap				Income Statement
	01.01.2010	01.01.2009	01.01.2009	
	31.03.2010	31.03.2009	31.12.2009	
Leieinntekter og andre driftsinntekter	215,6	211,3	841,9	Rental income and other operating income
Gevinst fra salg av anleggsmidler	81,6	1,5	53,0	Profit on sale of fixed assets
Sum driftsinntekter	297,2	212,8	894,9	Total operating income
Vedlikehold	5,8	8,5	48,0	Maintenance
Rehabilitering	2,4	-	17,5	Refurbishment costs
Andre driftskostnader	70,4	62,5	297,8	Other operating expenses
Avskrivninger	32,9	33,4	133,8	Depreciation
Sum driftskostnader	111,5	104,4	497,1	Total operating expenses
Driftsresultat	185,7	108,4	397,8	Operating profit
Inntekt på investering i datterselskap	-	-	84,0	Income from investments in subsidiaries
Renteinntekter fra selskap i samme konsern	54,9	52,3	211,4	Interest income from group companies
Rente- og annen finansinntekt	4,1	6,1	19,9	Interest and other finance income
Rente- og annen finanskostnad	-132,5	-127,3	-592,2	Interest and other finance expense
Netto finansposter	-73,4	-68,9	-276,9	Net financial items
Resultat før skattekostnad	112,2	39,5	121,0	Profit before tax
Skattekostnad	31,4	11,1	52,6	Tax expense
Periodens resultat	80,8	28,5	68,4	Profit for the period

Balanse				Balance Sheet
Eiendeler	31.03.2010	31.03.2009	31.12.2009	Assets
ANLEGGSMIDLER				NON-CURRENT ASSETS
Varige driftsmidler				Property, plant & equipment
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5 580,1	5 860,0	5 741,2	Land, buildings and other real property
Maskiner og inventar	23,6	28,4	24,7	Machinery and equipment
Anlegg under utførelse	566,2	146,8	481,5	Work in progress
Sum varige driftsmidler	6 170,0	6 035,2	6 247,4	Total property, plant & equipment
Finansielle anleggsmidler				Financial assets
Lån til foretak i samme konsern	34,0	-	23,1	Loan to group companies
Investeringer i datterselskap	1 013,4	1 065,4	997,6	Investments in subsidiaries
Investeringer i tilknyttet selskap	190,2	186,3	190,2	Investments in associates
Investeringer i aksjer og andeler	0,3	0,3	0,3	Investments in shares and units
Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	376,6	168,2	372,9	Loan to associated companies and joint ventures
Andre langsiktige fordringer	24,7	25,4	26,3	Other non-current receivables
Sum finansielle anleggsmidler	1 639,2	1 445,6	1 610,4	Total financial assets
Sum anleggsmidler	7 809,2	7 480,8	7 857,8	Total non-current assets
OMLØPSMIDLER				CURRENT ASSETS
Fordringer				Receivables
Kundefordringer	13,8	12,9	6,8	Trade receivables
Fordringer på konsernselskaper	4 250,2	4 175,3	4 302,3	Receivables from group companies
Andre kortsiktige fordringer	96,6	312,7	66,4	Other current receivables
Sum kortsiktige fordringer	4 360,6	4 500,9	4 375,5	Total current receivables
Kortsiktige pengeplasseringer	-	23,3	-	Short term commercial papers
Kontanter og bankinnskudd	134,5	63,1	17,5	Cash and bank deposits
Sum omløpsmidler	4 495,0	4 587,3	4 393,0	Total current assets
Sum eiendeler	12 304,2	12 068,1	12 250,8	Total assets

ENTRA EIENDOM AS

(Alle tall i MNOK)

Balanse

	31.03.2010	31.03.2009	31.12.2009
Egenkapital og gjeld			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	142,2	142,2	142,2
Overkursfond	1 272,0	1 272,0	1 272,0
Sum innskutt egenkapital	1 414,2	1 414,2	1 414,2
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	634,0	458,5	553,2
Sum opptjent egenkapital	634,0	458,5	553,2
Sum egenkapital	2 048,2	1 872,6	1 967,4
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	43,8	34,5	42,1
Utsatt skatt	146,0	5,5	114,6
Andre avsetninger for forpliktelser	28,6	29,3	31,5
Sum avsetning for forpliktelser	218,4	69,3	188,2
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	3 528,0	2 370,0	3 528,0
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 805,0	5 600,0	3 915,0
Øvrig langsiktig gjeld	28,4	32,4	29,4
Sum annen langsiktig gjeld	7 361,4	8 002,4	7 472,4
Sum langsiktig gjeld	7 579,8	8 071,8	7 660,6
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	92,0	73,6	146,5
Sertifikatlån	2 250,0	1 590,0	2 185,0
Gjeld til konsernselskaper	3,4	7,8	-
Betalbar skatt	-	62,4	-
Skyldige offentlige avgifter	29,6	25,8	7,4
Utbytte	114,5	168,9	114,5
Annen kortsiktig gjeld	186,8	195,2	169,5
Sum kortsiktig gjeld	2 676,2	2 123,7	2 622,9
Sum gjeld	10 256,0	10 195,5	10 283,4
Sum egenkapital og gjeld	12 304,2	12 068,1	12 250,8

ENDRING EGENKAPITAL

	31.03.2010	31.03.2009	31.12.2009
IB egenkapital	1 967,4	1 844,2	2 013,5
Periodens resultater (hittil i år)	80,8	28,5	68,4
Avsatt for utbytte	-	-	-114,5
UB egenkapital	2 048,2	1 872,6	1 967,4

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	01.01.2010	01.01.2009	01.01.2009
	31.03.2010	31.03.2009	31.12.2009
Fra operasjonelle aktiviteter	29,8	-104,9	134,9
Fra investeringsaktiviteter	129,9	-179,7	-352,5
Fra finansieringsaktiviteter	-42,6	285,9	188,5
Netto endring i likvider	117,1	1,4	-29,1
Kontanter og bankinnskudd ved periodens start	17,5	61,7	46,6
Kontanter og bankinnskudd	134,5	63,1	17,5

ENTRA EIENDOM AS

(All figures in MNOK)

Balance Sheet

	31.03.2010	31.03.2009	31.12.2009
Equity and Liabilities			
EQUITY			
Paid-in capital			
Share capital	142,2	142,2	142,2
Share premium reserve	1 272,0	1 272,0	1 272,0
Total paid-in capital	1 414,2	1 414,2	1 414,2
Retained earnings			
Other reserves	634,0	458,5	553,2
Total retained earnings	634,0	458,5	553,2
Total equity	2 048,2	1 872,6	1 967,4
LIABILITIES			
Provisions			
Pension obligations	43,8	34,5	42,1
Deferred tax	146,0	5,5	114,6
Other provisions	28,6	29,3	31,5
Total provisions	218,4	69,3	188,2
Other non-current liabilities			
Bond loans	3 528,0	2 370,0	3 528,0
Liabilities to financial institutions	3 805,0	5 600,0	3 915,0
Other non-current liabilities	28,4	32,4	29,4
Total other non-current liabilities	7 361,4	8 002,4	7 472,4
Total non-current liabilities	7 579,8	8 071,8	7 660,6
Current liabilities			
Trade payables	92,0	73,6	146,5
Certificate loans	2 250,0	1 590,0	2 185,0
Liabilities to group companies	3,4	7,8	-
Tax payable	-	62,4	-
Public duties payable	29,6	25,8	7,4
Dividend	114,5	168,9	114,5
Other current liabilities	186,8	195,2	169,5
Total current liabilities	2 676,2	2 123,7	2 622,9
Total liabilities	10 256,0	10 195,5	10 283,4
Total equity and liabilities	12 304,2	12 068,1	12 250,8

CHANGE IN EQUITY

	31.03.2010	31.03.2009	31.12.2009
Opening balance	1 967,4	1 844,2	2 013,5
Profit for the period	80,8	28,5	68,4
Provisions for dividend	-	-	-114,5
Closing balance	2 048,2	1 872,6	1 967,4

CASH FLOW STATEMENT

	01.01.2010	01.01.2009	01.01.2009
	31.03.2010	31.03.2009	31.12.2009
From operation activities	29,8	-104,9	134,9
From investment activities	129,9	-179,7	-352,5
From financing activities	-42,6	285,9	188,5
Net change in cash & cash equivalents	117,1	1,4	-29,1
Cash and bank balances at start og period	17,5	61,7	46,6
Cash and bank balances	134,5	63,1	17,5

