

Halvårsrapport

Half year report

01.01.10 - 30.06.10



HOVEDPUNKTER FØRSTE HALVÅR

- Resultatet før skatt i første halvår er MNOK 322,7 mot MNOK -187,3 i tilsvarende periode i fjor. Resultat før skatt i andre kvartal 2010 var MNOK 48,1 (MNOK 58,0).
- Selskapets portefølje av investeringseierdommer har en verdiendring på MNOK -51,4 i andre kvartal, og en endring på MNOK 142,2 i første halvår. Markedsutviklingen har i første halvår vært svakt positiv og verdiendringene skyldes i hovedsak objektspesifikke forhold.
- Nybygget Oslo Z ble overlevert til de største leietakerne 15. januar. Samme dag ble Hagegata 22 på Tøyen (Oslo), som er totalrehabilitert, overlevert til leietakeren NAV.
- Entra solgte 12 eiendommer i løpet av første halvår 2010 til en samlet salgssum på MNOK 246,0.
- Entra overtok 30. juni 2010 de resterende 49 prosent av aksjene i Optimo AS, og eier nå 100 prosent av aksjene i selskapet. Minoritetsaksjonærer i Optimo kjøpte ut boligprosjektet Brekkeveien i forbindelse med aksjetransaksjonen.
- Entra har inngått leieavtale med Skattedirektoratet i Fredrik Selmers vei (Oslo) på 25.000 kvm. over 15 år. Avtalen innebærer totalrehabilitering av bygget.

HIGHLIGHTS THE FIRST HALF YEAR

- Profit before tax is NOK 322.7 million in the first half of 2010, compared to a loss of NOK 187.3 million last year. Profit before tax is NOK 48.1 (58.0) million in the second quarter of 2010.
- The value of the company's portfolio of investment properties fell by NOK 51.4 million in the second quarter, and rose by NOK 142.2 million in the first half of the year. The market improved slightly during the first half of 2010, and the changes in value were mainly due to property-specific issues.
- The new-build Oslo Z was delivered to the main tenants on 15 January. That same day, Hagegata 22 in Tøyen (Oslo), which has been completely refurbished, was delivered to the tenant NAV.
- Entra sold 12 properties during the first half of 2010, for a total of NOK 246.0 million.
- On 30 June 2010 Entra acquired the remaining 49 percent of the shares in Optimo AS, and now owns 100 percent of the shares. The minority shareholders in Optimo bought the Brekkeveien housing project in conjunction with the share transfer.
- Entra and the Directorate of Taxes signed a 15-year lease contract for 25,000 m² at Fredrik Selmers vei (Oslo). The contract requires the total refurbishment of the building.

NØKKELTALL	01.01 - 30.06 2010 2009 (Periodens bevegelser/ changes in the period)		01.01 - 31.12 2009 2008 (Periodens bevegelser/ changes in the period)		KEY FIGURES
Eiendomsrelaterte					Related to the property portfolio
Vurdert markedsverdi (MNOK)	20 485	18 814	20 249	19 165	Property market value (MNOK)
Totalareal (BTA)	1 155 341	1 166 082	1 152 127	1 140 572	Area
Forvaltningsareal (BTA)	980 533	975 426	948 595	970 711	Management area
Utleiegrad i forvaltningsareal	95,2 %	96,1 %	96,1 %	97,5 %	Occupancy rate for management area
Vektet gjenværende kontraktstid (år)	10,2	10,0	9,8	10,1	Weighted average time to maturity, contracts (years)
Finansielle*					Financial*
EBITDA	520,1	537,2	1 094,1	955,0	EBITDA
Forvaltningsresultat	341,7	303,2	564,1	415,9	Management profit
Totalresultat	260,4	-142,2	708,6	-2 601,0	Total comprehensive income
Totalbalanse	21 402,6	19 727	21 172,5	20 091	Total assets
Eigenkapitalandel (ved periodens utgang)	31 %	29 %	31 %	29 %	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: Biskop Gunnerus gate 14 - Posthuset

FINANSIELL UTVIKLING

Resultater første halvår 2010

Leieinntekter utgjorde i første halvår MNOK 718,7 (MNOK 683,8). Økningen skyldes primært ferdigstilling av utviklingsprosjekter. Andre driftsinntekter utgjorde MNOK 58,2 (MNOK 259,4). Nedgangen skyldes i hovedsak overlevering og inntektsføring fra salg av leiligheter i prosjektet Maridalsporten gjennom datterselskapet Optimo i første halvår 2009. Konsernets samlede driftskostnader i perioden var MNOK 243,9 (MNOK 415,0).

Andel resultat i tilknyttede selskaper var MNOK 61,6 (MNOK -0,5), hvorav det meste stammer fra boligsalg i Oslo S Utvikling. Netto ordinære finanskostnader ble MNOK 235,1 (MNOK 228,4).

Forvaltningsresultat (resultat før nedskrivning, verdiendringer, skattekostnad og minoritetsinteresser) ble dermed MNOK 325,9 (MNOK 303,2).

Regnskapsført goodwill i konsernregnskapet tilknyttet datterselskapet Optimo ble i første halvår 2010 nedskrevet med MNOK 15,7.

Konsernets investeringseiendommer hadde i første halvår en netto verdøkning på MNOK 142,2 (MNOK -609,5).

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.

Finansielle instrumenter hadde en negativ verdiendring på MNOK -145,4 (MNOK 119,0). Dette skyldes et fall i langsiktige swap-renter gjennom første halvår, som følge av utsiktene for verdensøkonomien.

Resultat før skattekostnad ble dermed MNOK 322,7 (MNOK -187,3). Etter beregnet skattekostnad på MNOK 62,3 (MNOK -47,0) ble periodens resultat MNOK 260,4 (MNOK -140,3).

Resultater andre kvartal 2010

Leieinntekter utgjorde MNOK 357,1 (MNOK 344,9). Økningen skyldes primært ferdigstilling av utviklingsprosjekter. Andre driftsinntekter utgjorde MNOK 19,9 (MNOK 218,6). Nedgangen skyldes i hovedsak overlevering og inntektsføring fra salg av leiligheter i prosjektet Maridalsporten gjennom datterselskapet Optimo i andre kvartal 2009.

Konsernets samlede driftskostnader i perioden

FINANCIAL DEVELOPMENTS

Financial results 1.1.2010-30.6.2010

In the first half of the year, rental income totalled NOK 718.7 (683.8) million. The increase was mainly due to the completion of development projects. Other operating revenue totalled NOK 58.2 (259.4) million. The decline was mainly due to the recognition of revenue from apartments sold through our subsidiary Optimo at the Maridalsporten project in the first half of 2009. The Group's total operating expenses for the period were NOK 243.9 (415.0) million.

The Group's share of profit of associates was NOK 61.6 million (loss of NOK 0.5 million), mostly related to sale of flats in Oslo S Utvikling, whilst net financial items were NOK -235.1 (-228.4) million.

Management income (profit before writedowns, changes in the value of properties, tax and minority interests) therefore totalled NOK 325.9 (303.2) million.

Booked goodwill in the consolidated financial statement in the subsidiary Optimo was in first half of 2010 written down by NOK 15.7 million.

In the first half the net change in the value of the Group's investment properties was NOK 142.2 (-609.5) million.

The main reason for the rise in value of the investment portfolio over the period was a slight reduction in the required rate of return for the company's properties. Properties with secure, long-term leases remain attractive in the current market, and the required rate of return for centrally located properties has been reduced slightly.

The company made a loss of NOK 145.4 million (gain of NOK 119.0 million) on financial instruments. This was due to falling long-term swap interest rates, as a result of global economic prospects.

Profit before taxation therefore came to NOK 322.7 (-187.3) million. After estimated taxes of NOK 62.3 (-47.0) million, the profit for the period was NOK 169.2 million (loss NOK 140.3 million).

Financial results Q2 2010

Rental income amounted to NOK 357.1 (344.9) million. The increase was mainly due to the completion of development projects. Other operating revenue totalled NOK 19.9 (218.6) million. The decline was mainly due to the recognition of revenue from apartments sold through our subsidiary Optimo at the Maridalsporten project in the second quarter of 2009.

The Group's total operating expenses for the

var MNOK 118,9 (MNOK 294,4).

Andel resultat i tilknyttede selskaper var MNOK 41,3 (MNOK 2,6), mens netto ordinære finanskostnader ble MNOK 117,6 (MNOK 112,9).

Forvaltningsresultat (resultat før nedskrivning, verdiendringer, skattekostnad og minoritetsinteresser) ble dermed MNOK 150,0 (MNOK 161,3).

Regnskapsført goodwill i konsernregnskapet tilknyttet datterselskapet Optimo ble i første halvår 2010 nedskrevet med MNOK 15,7.

Konsernets investeringseiendommer hadde i andre kvartal en netto verdireduksjon på MNOK - 51,4 (MNOK -248,6).

Finansielle instrumenter hadde en negativ verdiendring på MNOK -50,6 (MNOK 145,3).

Resultat før skattekostnad ble dermed MNOK 48,1 (MNOK 58,0). Etter beregnet skattekostnad på MNOK -8,9 (MNOK 19,7) ble periodens resultat MNOK 57,0 (MNOK 38,3).

Eiendomsporteføljen

De viktigste nøkkeltall for konsernets portefølje av investeringseiendommer:

	30.06.10	31.12.09
Netto årlig kontraktsleie (MNOK)	1 484	1 482
Markedsverdi (MNOK)	20.476	20.156
Brutto yield (%), kontrakt	7,3 %	7,4 %
Netto yield (%), kontrakt	6,6 %	6,7 %

Netto yield basert på kontraktsleie gikk ned 10 punkter til 6,6 prosent ved utgangen av andre kvartal 2010.

Balanseførte verdier

Konsernets samlede eiendeler ved utgangen av andre kvartal 2010 utgjorde MNOK 21.402,6 (MNOK 19.726,5). Av dette utgjorde investeringseiendom MNOK 19.024,5 (MNOK 17.347,9). Investeringseiendom holdt for salg (forventet solgt 2010) utgjorde MNOK 147,4 (MNOK 81,0).

Konsernets egenkapital inkludert minoritetsinteresser utgjorde MNOK 6 658,1 (MNOK 5 635,5) per 30. juni 2010, som tilsvarer en egenkapitalandel på 31 prosent (29 prosent). IFRIC 12 er implementert fra 01.01.2010 med tilbakevirkende kraft. IFRIC 12 regulerer oppføring av offentlig infrastruktur av private aktører på oppdrag fra det offentlige. Bestemmelsen blir gjeldende når infrastrukturen driftes av private over en lenger periode, men hvor det offentlige kontrollerer residualverdien. For Entra gjelder dette tre eiendommer. Per 31.12.2009 er

period were NOK 118.9 (294.4) million.

The Group's share of profit of associates was NOK 41.3 (2.6) million, whilst net financial items were NOK -117.6 (-112.9) million.

Management income (profit before writedowns, changes in the value of properties, tax and minority interests) therefore totalled NOK 150.0 (161.3) million.

Booked goodwill in the consolidated financial statement in the subsidiary Optimo was in first half of 2010 written down by NOK 15,7 million.

In the second quarter the net change in the value of the Group's investment properties was NOK - 51.4 (-248.6) million.

The Group made a loss of NOK 50.6 million (gain of NOK 145.3 million) on financial instruments.

Profit before tax therefore came to NOK 48.1 (58.0) million. After estimated taxes of NOK -8.9 (19.7) million, the profit for the period was NOK 57.0 (38.3) million.

Property portfolio

The key figures for Entra's portfolio of investment properties:

	30.06.10	31.12.09
Net annual rent passing (NOK million)	1 484	1 482
Market value (NOK million)	20 476	20 156
Gross yield (%), contracts	7.3 %	7.4 %
Net yield (%), contracts	6.6 %	6.7 %

The net yield based on contract rent fell by 10 basis points to 6.6 percent at the close of the second quarter of 2010.

Balance sheet values

The Group's total assets at the end of the second quarter of 2010 amounted to NOK 21,402.6 (19,726.5) million, NOK 19,024.5 (17,347.9) million of which related to investment properties. The value of investment properties held for sale (expected to be sold in 2010) was NOK 147.4 (81.0) million.

At 30 June 2010 the Group's equity including minority interests was NOK 6,658.1 (5,635.5) million, equivalent to an equity ratio of 31 percent (29 percent).

On 1 January 2010, IFRIC 12 was implemented retroactively. 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

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 i første halvår vært tiltagende usikkerhet knyttet til generell økonomisk utvikling og stabiliteten i finansmarkedene. Kredittmarginene har vært volatile og økende, og det har vært variabel likviditet i obligasjonsmarkedet utover våren. For Entra har det imidlertid likevel vært god aktivitet, primært i sertifikatmarkedet.

Selskapet har i første halvår utstedt og utvidet nye sertifikatlån på til sammen MNOK 1 850. Per 30. juni 2010 er vektet gjenværende løpetid for konsernets lån og tilgjengelige finansieringsrammer 4,9 år.

Konsernets rentebærende nominelle gjeld er ved utgangen av første halvår MNOK 11.860 (MNOK 11.773).

Konsernet har en likviditetsbeholdning (kontanter og øvrige plasseringer) på MNOK 201,7 (MNOK 212,4) ved utgangen av første halvår. I tillegg har konsernet tilgjengelige finansieringsrammer (inkl. back stop for sertifikatporteføljen) på MNOK 4.265.

Gjennomsnittsrenten for konsernets portefølje av lån og renteinstrumenter er 5,2 prosent (5,0 prosent) per første halvår. Andel fast og flytende rente i konsernets låneportefølje er hhv. 72 prosent og 28 prosent ved utgangen av første halvår. Vektet gjennomsnittlig durasjon (rentebinding) er på samme tidspunkt 3,8 år.

MARKEDSUTVIKLINGEN

Transaksjonsmarkedet

I Norge ble det omsatt kontoreiendommer for ca NOK 7 mrd. i 2009. Transaksjonsvolumet tok seg noe opp mot slutten av året og inn i 2010. I første halvår i år er det omsatt kontoreiendommer for ca. NOK 4 mrd. Den finansielle uroen i Europa som følge av store budsjettunderskudd og høy statsgjeld, bidrar til fortsatt forsiktighet og fokus på sikre kontantstrømmer og lange løpetider.

De fleste analysemiljøene Entra er i løpende kontakt med, er forsiktige optimister med hensyn til transaksjonsvolumet fremover. I gjennomsnitt anslår analysemiljøene at transaksjonsvolumet for kontoreiendommer øker til NOK

properties. As a result, the balance sheet at 31 December 2009 saw a reduction in the value of investment properties of NOK 1,297 million (NOK 1,224 million at 1 January 2009), and an increase in other non-current receivables of NOK 1,126 million (NOK 1,103 million at 1 January 2009). For accounting purposes, the Group's equity fell by NOK 86.9 million at 1 January 2009 and by NOK 123.1 million at 31 December 2009.

Financing

In the first half of 2010 there was growing uncertainty over the general economic situation and the stability of financial markets. Credit spreads were volatile and rising, and bond market liquidity was variable during the spring. Entra, however, had satisfactory access to financing, particularly in the commercial paper market.

In the first half of 2010 the company issued and extended commercial papers with a total face value of NOK 1,850 million. At 30 June 2010 the weighted average remaining term to maturity of the Group's loans and available credit facilities was 4.9 years.

The Group's interest-bearing debt at 30 June 2010 was NOK 11,860 (11,773) million.

The Group had NOK 201.7 (212.4) million in cash and cash equivalents at the close of the first half. In addition, the company had available credit facilities (incl. back stop for the commercial paper portfolio) totalling NOK 4,265 million.

The average interest rate on the Group's portfolio of loans and debt instruments was 5.2 percent (5.0 percent) at 30 June 2010. At the close of the first half of the year, fixed and floating rate loans constituted 72 percent and 28 percent of the portfolio respectively. The weighted average duration (fixed interest period) was 3.8 years.

MARKET DEVELOPMENTS

Transactions

Approximately NOK 7 billion of office transactions were completed in 2009. The transaction volume picked up slightly towards the end of the year and into 2010. In the first half of 2010, approximately NOK 4 billion of office transactions were completed. The financial uncertainty in Europe resulting from large budget deficits and high levels of government debt means that investors remain cautious, with a focus on cash flows and long remaining terms.

Most of the analysts who Entra is in regular contact with are cautiously optimistic about transaction volumes going forward. On average, the analysts expect office transactions to reach

12-13 mrd. i 2010 og ca NOK 16 mrd. i 2011. Anslaget er justert noe ned i løpet av andre kvartal.

Oppnåelig yield for de beste eiendommene i Oslo-markedet ble anslått til 6,3 prosent mot slutten av 2009. Konsensus blant analyse-miljøene for 2010 er nå 6,1 prosent.

Leiemarkedet

GENERELT

Utviklingen i leiemarkedet har vært som forventet de siste månedene. Norsk økonomi er inne i en mild lavkonjunktur. Antall sysselsatte har vært uendret i første halvår. Det forventes svak økning i antall sysselsatte inn i 2011. Den finansielle uroen i Europa bidrar til noe lavere vekst i norsk økonomi enn tidligere anslått. Tilførselen av nye kontorarealer er på vei ned etter fall i igangsettingen av nybygg både i 2008 og 2009. Kontorledigheten ventes nå å være nær toppen for så å flate ut.

Leieprisene er generelt nært et bunnivå i denne lavkonjunkturen. Det forventes ikke store endringer i leieprisene de kommende månedene. Det er ventet at oppgraderte og attraktive lokaler vil få en positiv utvikling, mens eldre og urasjonelle lokaler fremdeles vil oppleve negativt prispress.

Folketallet vokser med en høy årlig rate på 1,5 - 2 prosent i de fire største byene, og indikerer høy langsiktig etterspørsel etter næringslokaler.

REGION ØSTLANDET

I følge NAV har tilgangen på nye stillinger i Oslo og Akershus flatet ut etter fall gjennom 2009. Aktivitetsnivået i leiemarkedet har steget noe i første halvår 2010 og viser en svakt stigende trend.

Analysemiljøene Entra er i kontakt med, har nedjustert sine anslag for kontorledigheten i Oslo i 2010. Det er ventet at ledigheten vil ende på 8,2 prosent ved utgangen av året.

Leieprisene ser ut til å ha flatet ut, og fremover er det ventet en svak økning i leieprisene for moderne og sentralt beliggende lokaler.

REGION SØRLANDET

Kontorledigheten stiger fortsatt og bidrar til å presse leieprisene i Vest-Agder.

Kontorledigheten i Drammen er relativt høy, men har ikke økt som fryktet. Det er ingen indikasjoner på større endringer i leienivået for sentralt beliggende lokaler av høy standard.

NOK 12-13 billion in 2010 and approximately NOK 16 billion in 2011. Estimates were lowered slightly in the second quarter.

The yield that can be achieved for the best properties in the Oslo market was estimated at 6.3 percent towards the end of 2009. The consensus of the analysts for 2010 is now 6.1 percent.

The rental market

GENERAL

The rental market has performed as expected over the past months. The Norwegian economy is experiencing a mild downturn. The number of people in employment remained unchanged during the first half of 2010, and is expected to rise slightly by 2011. Financial turbulence in Europe has resulted in the Norwegian economy growing slightly slower than previously expected. The volume of new office space coming onto the market is falling after the number of new projects fell in both 2008 and 2009. It is thought that the office vacancy rate is close to its peak, and will soon level off.

In general, rents are close to bottoming out for this cycle. Rents are not expected to change much over the coming months. Rents for upgraded and attractive premises are expected to rise, whilst rents for old and inconvenient offices will remain under pressure.

Annual population growth in the four largest cities in Norway is 1.5-2 percent, which suggests that there will be strong demand for commercial property in the long term.

EASTERN NORWAY REGION

According to NAV, job vacancies in Oslo and Akershus have bottomed out after falling during 2009. Activity in the rental market rose slightly in the first half of 2010, and is trending slowly upwards.

The analysts Entra speaks to have lowered their estimates for office vacancy rates in Oslo in 2010. They now expect the vacancy rate to be 8.2 percent at the end of the year.

Rents appear to have bottomed out, and rents for modern, centrally located premises are expected to rise slightly going forward.

SOUTHERN NORWAY REGION

Office vacancy rates in Vest-Agder continue to climb, putting pressure on rents.

The office vacancy rate in Drammen is relatively high, but has not risen as much as feared. There are no signs of major changes in rents for centrally located, high quality premises.

REGION VESTLANDET

Arbeidsmarkedet utvikler seg positivt i Bergen med forventninger om økt sysselsetting fremover.

Analysemiljøer melder om uendret kontorledighet på ca. 6 prosent. Leieprisene har flatet ut, og det er ventet uendrede leiepriser fremover.

Kontorledigheten i Stavanger ligger på 7-8 prosent og antas å være nær en syklisk topp. Fall i nybygging og et noe mer positivt arbeidsmarked er de viktigste drivkreftene. Leieprisene har falt 10-15 prosent siden toppen. Fallet ser ut til å ha stoppet opp.

REGION MIDT- OG NORD-NORGE

Sysselsettingen har gått noe opp i Sør-Trøndelag. I følge Norges Bank forventer næringslivet i regionen ytterligere vekst.

Kontorledigheten har likevel økt i første halvår 2010, og forventes å øke mer når Sparebank 1 SMN flytter inn i nye lokaler mot slutten av året.

Analysemiljøer melder om uendret til litt lavere leiepriser de siste månedene. På kort sikt er det ventet at leieprisene vil være uendret eller gå noe ned, særlig for eldre, urasjonelle bygg.

WESTERN NORWAY REGION

The job market is improving in Bergen, and employment is expected to increase.

Analysts are reporting an unchanged office vacancy rate of approximately 6 percent. Rents have bottomed out, and are expected to remain flat going forward.

The office vacancy rate in Stavanger is around 7-8 percent, which is thought to be near the peak. The fall in new-build activity and a slightly better job market are the key driving forces. Rents have fallen 10-15 percent since their peak, but it appears that they are no longer falling.

CENTRAL AND NORTHERN NORWAY REGION

The number of people in employment has risen slightly in Sør-Trøndelag, and according to Norges Bank businesses in the region anticipate further growth.

In spite of that, office vacancy rates rose during the first half of 2010, and are expected to rise further when Sparebank 1 SMN moves into new premises towards the end of the year.

Analysts report unchanged or slightly lower rents in recent months. In the short term, rents are expected to remain flat or fall slightly, particularly in the case of older, inconvenient buildings.

VIRKSOMHETEN I ENTRA EIENDOM

Utleiesituasjonen

Ved utgangen av første halvår har selskapet en gjennomsnittlig utleiegrad på 95,2 prosent (96,1 prosent). Nedgangen har sammenheng med at større påstartede rehabiliteringsprosjekter omklassifiseres til utviklingseiendom uten leietakere i byggeperioden og dermed trekkes utleiegraden ned. På samme tidspunkt var vektet gjenværende leietid for selskapets leiekontrakter 10,2 år (10,1 år).

Selskapet har inngått flere store leiekontrakter i perioden:

- Skattedirektoratet, Fredrik Selmers Vei 4, 25.000 kvm.
- Oslo Kommune Utdanningsetaten, Cort Adelers gate 30, 4.802 kvm.
- Namsfogden i Oslo, Pilestredet 19-21, 4.467 kvm.
- Forsvarsbygg Utleie, Tvetenveien 22, 4.126 kvm.
- Statoil ASA, Kjørbo, 3.604 kvm.

OPERATIONS AT ENTRA EIENDOM

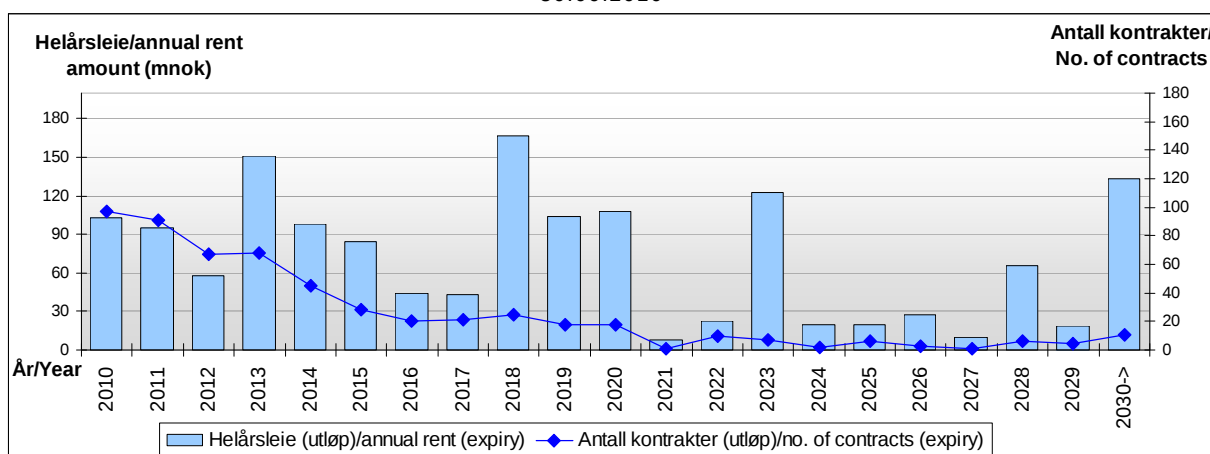
The rental situation

At the end of the first half of 2010, the company had an average occupancy rate of 95.2 percent (96,1 percent). The reduction is related to larger new refurbishment projects reclassified to development property without tenants in the construction period, which pulls the occupancy rate downwards. The weighted term to maturity of the company's leases was 10.2 years (10,1 years).

The company signed several major lease contracts during the period:

- The Directorate of Taxes, Fredrik Selmers Vei 4, 25,000 m².
- City of Oslo, Education Authority, Cort Adelers gate 30, 4,802 m².
- Oslo Execution and Enforcement Authority, Pilestredet 19-21, 4,467 m².
- The Norwegian Defence Estates Agency, Property and Facilities Management, Tvetenveien 22, 4,126 m².
- Statoil ASA, Kjørbo, 3,604 m².

FORFALLSSTRUKTUR LEIEKONTRAKTER - EXPIRY STRUCTURE RENTAL CONTRACTS
30.06.2010



Endringer i eiendomsporteføljen

SALG AV EIENDOMMER

Entras ambisjon er verdiskaping 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 halvår 2010:

- Grini Næringspark 13, Bærum
- Løkkebakken 20, Kragerø
- Jeløgata 2, Moss
- Jernbanegata 4, Mysen (seksjoner)
- Holbergsgate 6, Skien
- Tollbugata 1, Sandefjord
- Vestregata 65, Tromsø
- Grønnegata 126, Tromsø
- Storgata 19A, Larvik
- Sverres gate 20, Porsgrunn
- Strandgata 10, Risør
- Sandarveien 1, Sandefjord

Samlet salgsverdi for eiendommene utgjorde MNOK 246.

KJØP AV EIENDOMMER

I første kvartal ble eiendommen Stakkevollveien 11 i Tromsø kjøpt gjennom kjøp av samtlige aksjer i aksjeselskapet Stakkevollveien 11 AS. Eiendommen er en utviklingstomt og kjøpesummen var MNOK 15.

I tillegg har selskapet kjøpt andelene i selskapet Hagegata 23 ANS (Oslo) til en kjøpesum på MNOK 95. Hagegata 23 skal i perioden fremover

Changes in the portfolio

PROPERTY SALES

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 half year of 2010:

- Grini Næringspark 13, Bærum
- Løkkebakken 20, Kragerø
- Jeløgata 2, Moss
- Jernbanegata 4, Mysen (seksjoner)
- Holbergsgate 6, Skien
- Tollbugata 1, Sandefjord
- Vestregata 65, Tromsø
- Grønnegata 126, Tromsø
- Storgata 19A, Larvik
- Sverres gate 20, Porsgrunn
- Strandgata 10, Risør
- Sandarveien 1, Sandefjord

The total sales value of the properties came to NOK 246 million.

PROPERTY ACQUISITIONS

In the first quarter, Entra acquired the property at Stakkevollveien 11 in Tromsø by purchasing of all of the shares in the company Stakkevollveien 11 AS. The property is a development site, and the price was NOK 15 million.

Entra also acquired the company Hagegata 23 ANS (Oslo) for NOK 95 million. Hagegata 23 will now be totally refurbished so that the Directorate

totalrehabiliteres før Skattedirektoratet midlertidig flytter inn mens Fredrik Selmers vei 4 totalrehabiliteres.

Det foreligger videre budaksept 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. Eiendommen skal etter planen bli overtatt av Entra Eiendom i tredje kvartal 2010.

Entra kjøpte 30.6.2010 de resterende 49 prosent av aksjene i Optimo AS. Boligprosjektet Brekkeveien ved Maridalsvannet ble kjøpt ut av Optimos minoritetsaksjonærer i forbindelse med aksjetransaksjonen.

Prosjektutvikling

Oslo Z i Schweigaards gate 15B ble overlevert til Politiet og Utdanningsdirektoratet 15. januar. Samme dag overtok NAV totalrehabiliterede lokaler i Hagegata 22 på Tøyen (Oslo).

I mars var det oppstart for byggeprosjektet Pilestredet 28 (Oslo), med forventet ferdigstillelse andre kvartal 2011. Bygget er på totalt 3.600 kvm.

I Tvetenveien 22 (Oslo) har arbeidet med totalrehabilitering av 4.100 kvm. startet. Forventet ferdigstillelse er høsten 2011. Bygget er fullt utleid.

I juni startet totalrehabiliteringen av 10.700 kvm i Hagegata 23 på Tøyen (Oslo). Skattedirektoratet er største leietaker av bygget fra 2011. Høsten 2013 flytter Skattedirektoratet og Skatteetatens IT- og servicepartner tilbake til totalrehabiliterede lokaler i Fredrik Selmers vei 4, Helsfyr (Oslo).

Deleide selskap

I *Oslo S Utvikling AS* fortsetter virksomheten 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 ble i løpet av første halvår 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 tok i 2. kvartal i bruk sitt nye hovedkontor.

of Taxes can move in temporarily while Fredrik Selmers vei 4 is completely refurbished.

An offer by Entra for the property at Holtermanns veg 1 in Trondheim was also accepted.

Approximately 50,000 m² of gross floor space can be developed on the site. The agreed purchase price was NOK 91 million. The purchase is dependent on the vendor receiving political approval and a payout from his insurance company for a past loss event at the property. The plan is for Entra Eiendom to take over the property in the third quarter of 2010

On 30 June 2010 Entra acquired the remaining 49 percent of the shares in Optimo AS. Housing project Brekkeveien by Maridalsvannet was bought out by Optimo minority shareholders in conjunction with the share transfer.

Project development

On 15 January Oslo Z at Schweigaards gate 15B was delivered to the Police and the Norwegian Directorate for Education and Training. Simultaneously, the totally refurbished Hagegata 22 at Tøyen (Oslo), was delivered to the tenant NAV.

Construction work at Pilestredet 28 (Oslo) started in March, with completion due in the second quarter of 2011. The building consists of seven floors and contains total floor space of 3,600 m².

At Tvetenveien 22 (Oslo), work has started on the complete refurbishment of 4,100 m².

Estimated completion is in the autumn of 2011. The building has been fully leased.

In June the complete refurbishment of 10,700 m² at Hagegata 23 at Tøyen (Oslo) started. The Directorate of Taxes will be the main tenant from 2011. In 2013, the Directorate of Taxes and the Norwegian Tax Administration's IT/service department moves back to fully refurbished premises at Fredrik Selmers vei 4, Helsfyr (Oslo).

Partly owned companies

Oslo S Utvikling AS is continuing its activities as planned. In the Opera Quarter, the company will build a total of approx. 200,000 m² above ground and a joint cellar of approx. 75,000 m².

In the first half of the year, a lease was signed with the auditing and consultancy firm Deloitte for the long-term lease of new offices in the Opera Quarter, designed by Snøhetta. The building comprises 16 floors, and has ambitious environmental targets. Deloitte, who moves in the second half of 2013, will lease all of the office space in the building, approximately 15,000 m² in total. There will be public areas facing the footbridge over the railway tracks. The construction of the basement has started.

KLP moved into its new headquarters in the 2nd

Salget av 53 leiligheter ble igangsatt i slutten av oktober 2009. Boligene er blitt godt mottatt i markedet. 49 av leilighetene var solgt per 30. juni 2010.

Arbeidet med nytt hovedkontor på rundt 90.000 kvm for DnB NOR-konsernet pågår. Det første av i alt tre bygg ferdigstilles sommeren 2012.

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

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.

Leieperioden for det nye nasjonalmuseet for pop og rock, Rockheim hadde oppstart 1.1.2010. Museet åpnet 5. august 2010.

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

Ultimo juni aksepterte *UP Entra AS* et bud på aksjene i Biohus AS, som eier eiendommen Holsetgata 22 på Hamar, for en pris tilsvarende en eiendomsverdi på MNOK 185.

quarter. 53 flats were put on the market towards the end of October 2009. They have been well received, and 49 of them had been sold at 30 June 2010.

Work is in progress on the new headquarters of 90,000 m² for the DnB NOR Group. The first of three buildings will be completed in summer 2012.

The "Visma building" is in progress, with completion due in April 2011.

Brattørkaia AS in Trondheim is continuing work on developing and leasing the area. Existing buildings have been demolished, and the sites are being rented out as car parks until new construction projects are ready to start.

The lease term for Rockheim, the new national pop and rock experience centre, started running on 1 January 2010. The museum opened on 5 August 2010.

UP Entra AS develops and manages a total of 87,400 m² of floor space in 15 buildings in the Hamar region.

At the end of June, *UP Entra* accepted an offer for its shares in Biohus AS, which owns the property at Holsetgata 22 in Hamar, for a price equivalent to a property value of NOK 185 million.

ANSATTE

Ved utgangen av første halvår 2010 hadde konsernet *Entra Eiendom* 182 ansatte.

EMPLOYEES

At the close of the first half year 2010, the *Entra Eiendom* group had 182 employees.

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. Selskapet søker å redusere utleierisikoen ved systematisk kundepleie og tilpassing av eiendommene til kundenes behov. Gjennom inngåelse av langsiktige leiekontrakter med

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, and equity is affected by changes in the value of the Group's debt and financial derivatives. The company reduces risk by actively using various interest-rate hedging instruments.

The company also limits its refinancing risk by entering into long-term loan agreements and by having a balanced maturity structure.

Entra Eiendom is exposed to the property market, which is affected by macroeconomic factors such as changes in GDP, CPI and employment. Higher vacancy rates in the portfolio and the risk of rent reductions when renegotiating existing contracts can impact operating cash flow and property values. The company aims to reduce these risk through systematic customer care and by adapting properties to its customers' needs. The company aims to achieve stable and

spredt forfallsstruktur oppnår selskapet en mer stabil og forutsigbar kontantstrøm. Endringer i eiendomsverdier vil påvirke konsernets egenkapital.

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

FREMTIDSUTSIKTER

Det forventes en svak økning i sysselsettingen i Norge inn i 2011. Først i 2013 ventes sysselsettingen å komme opp på gjennomsnittlige vekstrater for de siste 20 år.

Det anslås at kontorledigheten er nær en syklisk topp. Det er ventet en forsiktig nedgang neste år som følge av lav nybygging og en svak økning i sysselsettingen.

Det er fortsatt usikkerhet i finansmarkedene. Kredittmarginene i penge- og kapitalmarkedet, som falt gjennom 2009, har steget gjennom første halvår, grunnet ustabile statsfinanser i enkelte land, samt usikkerhet knyttet til den økonomiske utviklingen. Forventninger om strengere reguleringer, høye finansieringskostnader og frykt for tap, gjør at bankene holder igjen på prisingen på sine utlån.

Analysemiljøene Entra er i løpende kontakt med, er likevel forsiktige optimister med hensyn til transaksjonsvolumet fremover. Yieldnivået for de mest attraktive eiendommene antas å holde seg på om lag seks prosent ut året. Bankenes og investorenes fokus vil fortsatt ligge 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 lånebetingelser.

Entra Eiendom vil utnytte den gode posisjonen selskapet har til fortsatt lønnsom vekst. Selskapet fokuserer på å øke avkastningen på selskapets egenkapital ytterligere, samtidig som Entra Eiendom vil videreføre en forsiktig finansiell risikoprofil.

predictable cash flow through long-term lease contracts with a balanced expiry structure. Changes in property values will affect the Group's equity.

Entra Eiendom is constantly engaged in major upgrade and development projects, which entails a risk in terms of deadlines and cost overruns. The company aims to reduce the implementation risk associated with these projects by having good procedures and through competent project management.

OUTLOOK

Employment in Norway is expected to be slightly higher by the start of 2011. A return to the average growth rate for the past 20 years is only expected in 2013.

Office vacancy rates are thought to be near their peak. They are expected to fall slightly next year as a result of few new-builds entering the market and a small increase in employment.

Financial markets remain nervous. After falling in 2009, credit spreads in the money and capital markets rose in the first half of 2010, due to unstable government finances in certain countries, as well as uncertainty about economic prospects. Expectations of stricter regulation, high funding costs and fears of losses mean that banks are pricing their loans restrictively.

Nevertheless, most of the analysts who Entra is in regular contact with are cautiously optimistic about transaction volumes going forward. Yields on the best properties are expected to remain around six percent for the rest of the year. Banks and investors will continue to focus on reliable cash flows with long terms to maturity.

Entra Eiendom has a diversified portfolio of good office properties that are largely let on long-term leases to reliable tenants. There is limited vacancy in the portfolio.

Entra Eiendom enjoys a strong position in the credit markets and is able to obtain credit on favourable terms.

Entra Eiendom wants to utilise its good position to continue to grow profitably. Entra Eiendom is focusing on further increasing the return on the company's equity, whilst retaining a conservative financial risk profile.

Oslo, 26. august/August 2010

Kyrre Olaf Johansen
Administrerende direktør/CEO

ERKLÆRING FRA STYRET OG ADMINISTRERENDE DIREKTØR

Vi erklærer etter beste overbevisning at halvårsregnskapet for perioden 1. januar til 30. juni 2010 er utarbeidet i samsvar med IAS 34 – Delårsrapportering, og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet. Vi erklærer også, etter beste overbevisning, at halvårsberetningen gir en rettviseende oversikt over viktige begivenheter i regnskapsperioden og deres innflytelse på halvårsregnskapet, de mest sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer virksomheten står overfor i neste regnskapsperiode, samt av vesentlige transaksjoner med nærstående.

STATEMENT BY THE BOARD OF DIRECTORS AND CEO

We confirm, to the best of our knowledge, that the condensed set of financial statements for the period 1 January to 30 June 2010 has been prepared in accordance with IAS 34 – Interim Financial Reporting, and gives a true and fair view of the Company's and Group's assets, liabilities, financial position and profit or loss as a whole. We also confirm, to the best of our knowledge, that the interim management report includes a fair review of important events that have occurred during the first six months of the financial year and their impact on the condensed set of financial statements, a description of the principal risks and uncertainties for the remaining six months of the financial year, and major related parties transactions.

Oslo, 26 august/August 2010

Grace Reksten Skaugen
Styrets leder/
Chairman of the Board

Martin Mæland
Styrets nestleder/
Vice Chairman of the Board

Åse Koll Lunde
Styremedlem/*Board member*

Ottar Brage Guttelvik
Styremedlem/*Board member*

Finn Berg Jacobsen
Styremedlem/*Board member*

Mari Fjærbu Åmdal
Representant for de ansatte/
Employee representative

Tore Benediktsen
Representant for de ansatte/
Employee representative

Kyrre Olaf Johansen
Administrerende direktør/
CEO

ENTRA EIENDOM KONSERN

(Alle tall i MNOK)

Resultatregnskap
IFRS
ENTRA EIENDOM GROUP

(All figures in MNOK)

Income Statement

	01.04.2010 30.06.2010	01.04.2009 30.06.2009	01.01.2010 30.06.2010	01.01.2009 30.06.2009	01.01.2009 31.12.2009	
Leieinntekter	357,1	344,9	718,7	683,8	1 374,5	Rental income
Andre driftsinntekter	19,9	218,6	58,2	259,4	322,3	Other operating income
Sum driftsinntekter	377,1	563,5	776,8	943,2	1 696,8	Total operating income
Gevinst/Tap fra salg av eiendommer	-16,1	2,5	-17,7	4,0	-0,5	Profit/Loss on the sale of properties
Vedlikehold	18,8	10,4	23,0	19,6	59,4	Maintenance
Andre driftskostnader	97,7	283,8	216,0	390,5	620,9	Other operating expenses
Ordinære avskrivninger	2,4	0,2	4,9	5,0	9,7	Depreciation
Nedskrivning	15,7	-	15,7	-	-	Write down
Sum driftskostnader	134,7	294,4	259,7	415,0	690,1	Total operating expenses
Driftsresultat	226,3	271,6	499,4	532,2	1 006,3	Operating profit
Rente- og annen finansinntekt	30,7	32,0	61,3	64,0	122,7	Interest and other finance income
Rente- og annen finanskostnad	-148,3	-144,9	-296,4	-292,5	-582,7	Interest and other finance expense
Netto finansposter	-117,6	-112,9	-235,1	-228,4	-460,0	Net financial items
Andel resultat i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	41,3	2,6	61,6	-0,5	17,8	Share of profit in associated companies and joint ventures
Forvaltningsresultat	150,0	161,3	325,9	303,2	564,1	Management profit
Verdiendring investeringseiendommer	-51,4	-248,6	142,2	-609,5	333,2	Change in value of investment property
Verdiendring finansielle instrumenter	-50,6	145,3	-145,4	119,0	89,9	Change in value of financial instruments
Resultat før skattekostnad	48,1	58,0	322,7	-187,3	987,3	Profit before tax
Skattekostnad	-8,9	19,7	62,3	-47,0	276,7	Tax expense
Periodens resultat	57,0	38,3	260,4	-140,3	710,5	Profit for the period
Tilordnet:						Assigned:
Majoritet	53,1	10,3	274,1	-232,1	631,2	Majority
Minoritetsinteresser	3,9	28,0	-13,8	12,2	115,5	Minority share of profit
Resultat per aksje - ordinært og utvannet (NOK)	374	72	1 928	-1 632	4 439	Earnings per share - ordinary and diluted (NOK)
Totalresultatregnskap						Comprehensive income
Periodens resultat	57,0	38,3	260,4	-140,3	710,5	Profit for the period
Øvrige resultatelementer						Other comprehensive income
Verdiendring investeringer tilgjengelig for salg	-	-1,9	-	-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	57,0	36,4	260,4	-142,2	708,6	Total comprehensive income for the period
Tilordnet:						Assigned:
Majoritet	53,1	8,3	274,1	-154,4	593,2	Majority
Minoritetsinteresser	3,9	28,0	-13,8	12,2	115,5	Minority share of profit

ENTRA EIENDOM KONSERN

(Alle tall i MNOK)

IFRS
ENTRA EIENDOM GROUP

(All figures in MNOK)

Balanse
Balance Sheet

	30.06.2010	30.06.2009	31.12.2009	01.01.2009	
Eiendeler					Assets
ANLEGGSMIDLER					NON-CURRENT ASSETS
Immaterielle eiendeler					Intangible assets
Goodwill	-	15,7	15,7	15,7	Goodwill
Andre immaterielle eiendeler	9,5	7,5	7,0	7,6	Other intangible assets
Sum immaterielle eiendeler	9,5	23,2	22,7	23,4	Total intangible assets
Varige driftsmidler					Property, plant & equipment
Investeringseiendommer	19 024,5	17 347,9	18 454,5	16 309,1	Investment property
Anlegg under utførelse	-	-	-	1 406,9	Buildings under construction
Eierbenyttet eiendom	6,3	16,4	6,5	16,5	Property used by owner
Andre driftsmidler	20,1	24,5	21,7	22,4	Other operating assets
Sum varige driftsmidler	19 050,9	17 388,7	18 482,7	17 754,9	Total property, plant & equipment
Finansielle anleggsmidler					Financial assets
Investeringer i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	371,1	286,9	308,1	270,6	Investments in associated companies and joint ventures
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg	0,4	0,8	0,6	6,0	Investments in shares and units
Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	410,6	248,5	-	164,5	Loan to associated companies and joint ventures
Andre langsiktige fordringer	1 137,0	1 117,9	1 504,6	1 106,3	Other long-term receivables
Sum finansielle anleggsmidler	1 919,0	1 654,1	1 813,3	1 547,4	Total financial assets
Sum anleggsmidler	20 979,5	19 066,0	20 318,8	19 325,7	Total non-current assets
OMLØPSMIDLER					CURRENT ASSETS
Varelager					Inventory
Boliger for salg	-	-	104,3	236,9	Housing for sale
Sum varelager	-	-	104,3	236,9	Total inventory
Fordringer					Receivables
Kundefordringer	13,5	70,0	21,5	46,6	Trade receivables
Andre kortsiktige fordringer	60,6	297,1	93,5	157,4	Other current receivables
Sum kortsiktige fordringer	74,1	367,1	114,9	204,0	Total current receivables
Kortsiktige pengeplasseringer	0,0	24,3	-	23,6	Short term commercial papers
Kontanter og bankinnskudd	201,7	188,1	229,8	180,5	Cash and bank deposits
Sum omløpsmidler	275,8	579,5	449,1	645,0	Total current assets
Investeringseiendommer planlagt solgt	147,4	81,0	404,7	-	Investment property held for sale
Sum eiendeler	21 402,6	19 726,5	21 172,5	19 970,7	Total assets

Balanse
Balance Sheet

	30.06.2010	30.06.2009	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	5 103,6	4 043,9	4 816,9	4 223,7	Other equity
Sum opptjent egenkapital	5 103,6	4 043,9	4 816,9	4 223,7	Total retained earnings
Minoritetens andel av egenkapitalen	140,3	177,4	254,5	129,7	Minority share of equity
Sum egenkapital	6 658,1	5 635,5	6 485,6	5 767,6	Total equity
GJELD					LIABILITIES
Avsetning for forpliktelser					Provisions
Pensjonsforpliktelser	81,6	71,8	77,0	68,8	Pension obligations
Utsatt skatt	1 899,3	1 511,4	1 836,8	1 572,3	Deferred tax
Andre avsetninger for forpliktelser	27,2	30,7	35,0	32,7	Other provisions
Sum avsetning for forpliktelser	2 008,0	1 613,9	1 948,8	1 673,8	Total provisions
Annen langsiktig gjeld					Other non-current liabilities
Obligasjonslån	3 370,5	3 289,4	3 361,1	3 315,5	Bond loans
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 621,1	5 195,9	4 810,5	5 375,1	Liabilities to financial institutions
Øvrig langsiktig gjeld	843,2	784,3	647,6	828,4	Other long-term liabilities
Sum annen langsiktig gjeld	9 834,8	9 269,5	8 819,2	9 518,9	Total other non-current liabilities
Sum langsiktig gjeld	11 842,8	10 883,4	10 768,1	11 192,7	Total non-current liabilities
Kortsiktig gjeld					Current liabilities
Leverandørgjeld	110,3	115,1	212,4	172,3	Trade payables
Sertifikatlån og gjeld til kredittinstitusjoner	2 600,0	2 807,5	2 334,9	2 364,7	Certificate loans
Obligasjonslån	-	-	1 111,4	-	Bond loans
Betalbar skatt	0,8	15,7	18,9	4,3	Tax payable
Skyldige offentlige avgifter	6,0	16,7	11,4	8,0	Public duties payable
Utbytte	-	-	-	-	Dividends
Annen kortsiktig gjeld	184,7	252,6	229,8	461,1	Other current liabilities
Sum kortsiktig gjeld	2 901,7	3 207,6	3 918,8	3 010,4	Total current liabilities
Sum gjeld	14 744,5	14 091,0	14 686,9	14 203,1	Total liabilities
Sum egenkapital og gjeld	21 402,6	19 726,5	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**

	30.06.2010	30.06.2009	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)	260,4	-142,2	708,6	Total comprehensive income for the period
Utbetalt utbytte	-	-1,0	-1,0	Dividend paid
Økt minoritetsinteresse ved innskudd av egenkapital		11,1	10,5	Increased minority interest by equity contributions
Utkjøp av minoritet	-87,9			Buyout of minority
UB egenkapital	6 658,1	5 635,4	6 485,6	Closing balance

KONTANTSTRØMOPPSTILLING**CASH FLOW STATEMENT**

	01.04.2010	01.04.2009	01.01.2010	01.01.2009	01.01.2009	
	30.06.2010	30.06.2009	30.06.2010	30.06.2009	31.12.2009	
Fra operasjonelle aktiviteter	123,5	239,1	183,0	112,8	536,5	From operation activities
Fra investeringsaktiviteter	-229,4	-203,2	-144,6	-426,0	-990,4	From investment activities
Fra finansieringsaktiviteter	-33,6	-36,8	-66,5	320,7	503,2	From financing activities
Netto endring i likvider	-139,5	-0,9	-28,1	7,5	49,2	Net change in cash & cash equivalents
Kontanter og bankinnskudd ved periodens start	341,2	189,0	229,8	180,5	180,5	Cash and bank balances at start of period
Kontanter og bankinnskudd	201,7	188,1	201,7	188,1	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;

NOTE 2 - GEOGRAPHICAL DISTRIBUTION OF OPERATING PROFIT AND CARRYING AMOUNTS

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

(All figures in MNOK)

Operating profit/loss by segment:

01.01.2010 - 30.06.2010	Øst-Norge Eastern Norway	Sør-Norge Southern Norway	Vest-Norge Western Norway	Midt- og Nord-Norge Central and Northern Norway	Sentral-administrasjon/prosjekt-utvikling Central admin/ project development	Totalt Total	Overgang til IFRS Transition to IFRS	Totalt IFRS Total (IFRS)	01.01.2010 - 30.06.2010
Leieinntekter	544,5	66,8	71,6	77,7	-	760,5	-41,9	718,7	Rental income
Andre driftsinntekter	47,2	1,5	2,3	5,2	-	56,2	2,0	58,2	Other operating income
Sum driftsinntekter	591,7	68,2	73,9	82,9	-	816,7	-39,9	776,8	Total operating income
Gevinst/Tap fra salg av eiendommer	21,9	48,6	0,0	1,5	-2,8	69,3	-87,0	-17,7	Profit/Loss on the sale of properties
Vedlikehold	15,7	3,5	3,8	2,5	-	25,5	-2,4	23,0	Maintenance
Andre driftskostnader	115,5	7,0	8,1	16,1	69,3	216,0	0,0	216,0	Other operating expenses
Ordinære avskrivninger	94,7	12,5	9,7	15,6	3,1	135,5	-130,6	4,9	Depreciation
Sum driftskostnader	225,8	23,0	21,5	34,2	72,4	377,0	-133,0	243,9	Total operating expenses
Driftsresultat	387,8	93,9	52,4	50,2	-75,3	509,0	6,2	515,2	Operating profit
Rente og annen finansinntekt	-	-	-	-	10,4	10,4	50,9	61,3	Interest and other finance income
Rente og annen finanskostnad	-	-	-	-	-307,0	-307,0	10,7	-296,4	Interest and other finance expense
Netto finansposter	-	-	-	-	-296,7	-296,7	61,5	-235,1	Net financial items
Andel resultat i tilknyttet	-	-	-	-	48,8	48,8	12,8	61,6	Share of profit in associated companies and joint ventures
Forvaltningsresultat	387,8	93,9	52,4	50,2	-323,1	261,2	80,5	341,7	Management profit
Nedskrivning	-	-	-	-	-	-	-15,7	-15,7	Write down
Verdiendring investeringseiendommer	-	-	-	-	-	-	142,2	142,2	Change in value of investment property
Verdiendring finansielle instrumenter	-	-	-	-	-	-	-145,4	-145,4	Change in value of financial instruments
Resultat før skattekostnad	387,8	93,9	52,4	50,2	-323,1	261,2	61,5	322,7	Profit before tax

01.01.2009 - 30.06.2009	Øst-Norge Eastern Norway	Sør-Norge Southern Norway	Vest-Norge Western Norway	Midt- og Nord-Norge Central and Northern Norway	Sentral-administrasjon/prosjekt-utvikling Central admin/ project development	Totalt Total	Overgang til IFRS Transition to IFRS	Totalt IFRS Total (IFRS)	01.01.2009 - 30.06.2009
Leieinntekter	518,1	68,6	67,1	69,3	0,0	723,2	-39,3	683,9	Rental income
Andre driftsinntekter	161,6	0,4	2,1	3,1	0,0	167,1	92,3	259,4	Other operating income
Sum driftsinntekter	679,7	69,0	69,3	72,4	0,0	890,3	53,0	943,3	Total operating income
Gevinst/Tap fra salg av eiendommer	3,5	1,2	-	-	-0,3	4,4	-0,4	4,0	Profit/Loss on the sale of properties
Vedlikehold	9,0	4,5	5,8	2,5	0,0	21,8	-2,2	19,6	Maintenance
Andre driftskostnader	207,2	10,2	10,1	14,0	63,1	304,6	85,8	390,5	Other operating expenses
Ordinære avskrivninger	92,8	12,9	9,3	14,3	3,3	132,6	-127,6	5,0	Depreciation
Sum driftskostnader	309,0	27,6	25,1	30,8	66,5	459,1	-44,0	415,0	Total operating expenses
Driftsresultat	374,2	42,6	44,2	41,5	-66,8	435,7	96,5	532,2	Operating profit
Rente og annen finansinntekt	-	-	-	-	14,0	14,0	50,0	64,0	Interest and other finance income
Rente og annen finanskostnad	-	-	-	-	-295,7	-295,7	3,2	-292,5	Interest and other finance expense
Netto finansposter	-	-	-	-	-281,7	-281,7	53,2	-228,4	Net financial items
Andel resultat i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	-	-	-	-	-2,5	-2,5	2,0	-0,5	Share of profit in associated companies and joint ventures
Forvaltningsresultat	374,2	42,6	44,2	41,5	-351,0	151,5	151,8	303,2	Management profit
Nedskrivning anlegg under utførelse	-	-	-	-	-	-	-	-	Write down
Verdiendring investeringseiendommer	-	-	-	-	-	-	-609,5	-609,5	Change in value of investment property
Verdiendring finansielle instrumenter	-	-	-	-	-	-	119,0	119,0	Change in value of financial instruments
Resultat før skattekostnad	374,2	42,6	44,2	41,5	-351,0	151,5	-338,7	-187,3	Profit before tax

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

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

30.06.2010	Øst-Norge Eastern Norway	Sør-Norge Southern Norway	Vest-Norge Western Norway	Midt- og Nord-Norge Central and Northern Norway	Sentral-administrasjon/prosjekt-utvikling Central admin/ project development	Totalt Total	30.06.2010
Investeringseiendommer	13 480,8	1 494,2	1 965,1	2 084,5	-	19 024,5	Investment property
Investeringseiendommer planlagt solgt	-	147,4	-	-	-	147,4	Investment property held for sale
Eierbenyttet eiendom	-	2,8	-	-	3,5	6,3	Owner occupied property
Totalt	13 480,8	1 644,4	1 965,1	2 084,5	3,5	19 178,3	Total

30.06.2009	Øst-Norge Eastern Norway	Sør-Norge Southern Norway	Vest-Norge Western Norway	Midt- og Nord-Norge Central and Northern Norway	Sentral-administrasjon/prosjekt-utvikling Central admin/ project development	Totalt Total	30.06.2009
Investeringseiendommer	12 602,1	1 610,0	1 328,0	1 807,7	-	17 347,9	Investment property
Eierbenyttet eiendom	-	3,0	-	-	13,4	16,4	Owner occupied property
Totalt	12 602,1	1 613,0	1 328,0	1 807,7	13,4	17 364,3	Total

NOTE 3 - INVESTERINGSEIENDOMMER

(Alle beløp i MNOK)

Verdi investeringseiendommer	30.06.2010	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	142,2	292,4	Net change in fair value through profit and loss
Verdiendring investeringseiendom	142,2	405,9	Change in value of investment property
Øvrige bevegelser:			Other movements:
Tilgang ved kjøp	110,7	-	New acquisitions
Tilgang ved påkostninger	287,8	891,7	Improvements
Aktiverte lånekostnader	11,9	30,9	Capitalised borrowing costs
Avgang ved salg	-239,8	-99,0	Disposals
Reklassifisering		-13,6	Reclassification
Tilgang fra anlegg under utførelse		-	Investments in development projects
Utgående balanse	19 171,9	20 155,6	Closing balance
Hvorav investeringseiendommer planlagt solgt	147,4	404,7	Investment property held for sale
Investeringseiendom	19 024,5	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	Q2-09	31.12.2009	Income Statement
Leieinntekter		-19,7	-19,7	-78,1	Rental income
Verdiendring investeringseiendommer		-18,4	6,0	-72,7	Change in value of investment property
Rente- og annen finansinntekt		24,9	25,1	100,5	Interest and other finance income
Skattekostnad		3,7	-3,2	14,1	Tax expense
Netto resultatendring		-9,4	8,2	-36,2	Net income
Balanse	01.01.2009	Q1-09	Q2-09	31.12.2009	Balance Sheet
Andre langsiktige fordringer	1 103,1	1 108,4	1 113,8	1 125,6	Other long-term receivables
Investeringseiendommer	-1 223,8	-1 242,1	-1 236,1	-1 296,5	Investment property
Utsatt skatt	-33,8	-37,5	-34,3	-47,9	Deferred tax
Annen egenkapital	-86,9	-96,3	-88,1	-123,1	Other equity

Estimatusikkerhet:

Ved implementering av IFRIC 12, er det i beregningen av den langsiktige fordringens verdi benyttet estimer 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)

Estimate uncertainty:

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

(Alle tall i MNOK)

Resultatregnskap

	01.04.2010	01.04.2009	01.01.2010	01.01.2009	01.01.2009
	30.06.2010	30.06.2009	30.06.2010	30.06.2009	31.12.2009
Leieinntekter og andre driftsinntekter	210,2	214,6	425,7	425,9	841,9
Gevinst fra salg av anleggsmidler	11,9	-4,5	93,5	-3,1	53,0
Sum driftsinntekter	222,1	210,1	519,3	422,9	894,9
Vedlikehold	14,7	8,1	20,5	16,7	48,0
Rehabilitering	-	2,1	2,4	2,1	17,5
Andre driftskostnader	72,5	70,6	142,8	133,1	297,8
Avskrivninger	32,6	33,6	65,5	67,0	133,8
Sum driftskostnader	119,8	114,4	231,3	218,8	497,1
Driftsresultat	102,3	95,7	288,0	204,1	397,8
Inntekt på investering i datterselskap	-	-	-	-	84,0
Renteinntekter fra selskap i samme konsern	55,3	52,5	110,3	104,9	211,4
Rente- og annen finansinntekt	4,4	6,3	8,5	12,4	19,9
Rente- og annen finanskostnad	-129,5	-126,7	-262,0	-254,1	-592,2
Netto finansielle poster	-69,9	-67,9	-143,3	-136,8	-276,9
Resultat før skattekostnad	32,4	27,7	144,7	67,2	121,0
Skattekostnad	9,1	7,8	40,5	18,8	52,6
Periodens resultat	23,3	20,0	104,2	48,4	68,4

NGAAP
ENTRA EIENDOM AS

(All figures in MNOK)

Income Statement

Rental income and other operating income	
Profit on sale of fixed assets	
Total operating income	
Maintenance	
Refurbishment costs	
Other operating expenses	
Depreciation	
Total operating expenses	
Operating profit	
Income from investments in subsidiaries	
Interest income from group companies	
Interest and other finance income	
Interest and other finance expense	
Net financial items	
Profit before tax	
Tax expense	
Profit for the period	

Balanse

Eiendeler	30.06.2010	30.06.2009	31.12.2009
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5 555,1	5 807,7	5 741,2
Maskiner og inventar	23,2	27,8	24,7
Anlegg under utførelse	708,2	247,1	481,5
Sum varige driftsmidler	6 286,5	6 082,5	6 247,4
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	29,1	20,0	23,1
Investeringer i datterselskap	1 195,3	1 065,6	997,6
Investeringer i tilknyttet selskap	191,5	186,4	190,2
Investeringer i aksjer og andeler	0,1	0,3	0,3
Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	408,2	246,4	372,9
Andre langsiktige fordringer	21,4	13,3	26,3
Sum finansielle anleggsmidler	1 845,6	1 531,9	1 610,4
Sum anleggsmidler	8 132,1	7 614,4	7 857,8
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	7,7	15,0	6,8
Fordringer på konsernselskaper	4 205,4	4 199,9	4 302,3
Andre kortsiktige fordringer	54,2	108,6	66,4
Sum kortsiktige fordringer	4 267,2	4 323,5	4 375,5
Kortsiktige pengeplasseringer	-	23,3	-
Kontanter og bankinnskudd	-42,9	15,7	17,5
Sum omløpsmidler	4 224,3	4 362,5	4 393,0
Sum eiendeler	12 356,4	11 976,8	12 250,8

Balance Sheet

Assets	
NON-CURRENT ASSETS	
Property, plant & equipment	
Land, buildings and other real property	
Machinery and equipment	
Work in progress	
Total property, plant & equipment	
Financial assets	
Loan to group companies	
Investments in subsidiaries	
Investments in associates	
Investments in shares and units	
Loan to associated companies and joint ventures	
Other non-current receivables	
Total financial assets	
Total non-current assets	
CURRENT ASSETS	
Receivables	
Trade receivables	
Receivables from group companies	
Other current receivables	
Total current receivables	
Short term commercial papers	
Cash and bank deposits	
Total current assets	
Total assets	

ENTRA EIENDOM AS

(Alle tall i MNOK)

Balanse

	30.06.2010	30.06.2009	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	657,4	647,7	553,2
Sum opptjent egenkapital	657,4	647,7	553,2
Sum egenkapital	2 071,5	2 061,9	1 967,4
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	45,5	36,8	42,1
Utsatt skatt	155,1	75,3	114,6
Andre avsetninger for forpliktelser	26,1	27,2	31,5
Sum avsetning for forpliktelser	226,6	139,3	188,2
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	2 420,0	2 370,0	3 528,0
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 615,0	5 260,0	3 915,0
Øvrig langsiktig gjeld	27,4	32,1	29,4
Sum annen langsiktig gjeld	7 062,4	7 662,1	7 472,4
Sum langsiktig gjeld	7 289,0	7 801,4	7 660,6
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	98,7	82,5	146,5
Sertifikatlån	2 600,0	1 850,0	2 185,0
Gjeld til konsernselskaper	11,3	16,9	-
Betalbar skatt	-	-	-
Skyldige offentlige avgifter	8,8	8,5	7,4
Utbytte	114,5	-	114,5
Annen kortsiktig gjeld	162,6	155,7	169,5
Sum kortsiktig gjeld	2 995,8	2 113,6	2 622,9
Sum gjeld	10 284,8	9 914,9	10 283,4
Sum egenkapital og gjeld	12 356,4	11 976,8	12 250,8

ENDRING EGENKAPITAL

	30.06.2010	30.06.2009	31.12.2009
IB egenkapital	1 967,4	2 013,5	2 013,5
Periodens resultater (hittil i år)	104,2	48,4	68,4
Avsatt for utbytte	-	-	-114,5
UB egenkapital	2 071,5	2 061,9	1 967,4

ENTRA EIENDOM AS

(All figures in MNOK)

Balance Sheet

	30.06.2010	30.06.2009	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	657,4	647,7	553,2
Total retained earnings	657,4	647,7	553,2
Total equity	2 071,5	2 061,9	1 967,4
LIABILITIES			
Provisions			
Pension obligations	45,5	36,8	42,1
Deferred tax	155,1	75,3	114,6
Other provisions	26,1	27,2	31,5
Total provisions	226,6	139,3	188,2
Other non-current liabilities			
Bond loans	2 420,0	2 370,0	3 528,0
Liabilities to financial institutions	4 615,0	5 260,0	3 915,0
Other non-current liabilities	27,4	32,1	29,4
Total other non-current liabilities	7 062,4	7 662,1	7 472,4
Total non-current liabilities	7 289,0	7 801,4	7 660,6
Current liabilities			
Trade payables	98,7	82,5	146,5
Certificate loans	2 600,0	1 850,0	2 185,0
Liabilities to group companies	11,3	16,9	-
Tax payable	-	-	-
Public duties payable	8,8	8,5	7,4
Dividend	114,5	-	114,5
Other current liabilities	162,6	155,7	169,5
Total current liabilities	2 995,8	2 113,6	2 622,9
Total liabilities	10 284,8	9 914,9	10 283,4
Total equity and liabilities	12 356,4	11 976,8	12 250,8

CHANGE IN EQUITY

	30.06.2010	30.06.2009	31.12.2009
Opening balance	1 967,4	2 013,5	2 013,5
Profit for the period	104,2	48,4	68,4
Provisions for dividend	-	-	-114,5
Closing balance	2 071,5	2 061,9	1 967,4

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	01.04.2010	01.04.2009	01.01.2010	01.01.2009	01.01.2009
	30.06.2010	30.06.2009	30.06.2010	30.06.2009	31.12.2009
Fra operasjonelle aktiviteter	45,7	271,3	75,4	166,5	134,9
Fra investeringsaktiviteter	-282,	-190,7	-152,1	-370,4	-352,5
Fra finansieringsaktiviteter	58,9	-128,1	16,3	157,8	188,5
Netto endring i likvider	-177,4	-47,4	-60,4	-46,1	-29,1
Kontanter og bankinnskudd ved periodens start	134,5	63,1	17,5	61,7	46,6
Kontanter og bankinnskudd	-42,9	15,7	-42,9	15,7	17,5

CASH FLOW STATEMENT

	01.04.2010	01.04.2009	01.01.2010	01.01.2009	01.01.2009
	30.06.2010	30.06.2009	30.06.2010	30.06.2009	31.12.2009
From operation activities	45,7	271,3	75,4	166,5	134,9
From investment activities	-282,	-190,7	-152,1	-370,4	-352,5
From financing activities	58,9	-128,1	16,3	157,8	188,5
Net change in cash & cash equivalents	-177,4	-47,4	-60,4	-46,1	-29,1
Cash and bank balances at start og period	134,5	63,1	17,5	61,7	46,6
Cash and bank balances	-42,9	15,7	-42,9	15,7	17,5



entra

www.entra.no