

DELÅRSRAPPORT

01.10. - 31.12.2013



Fredrik Selmers vei 4, Oslo



DETTE ER ENTRA EIENDOM

Entra er et av Norges ledende eiendomsselskaper med fokus på høy kvalitet og fleksible kontorbygg med god beliggenhet. Selskapet eier og forvalter cirka 1,2 millioner kvadratmeter, fordelt på mer enn 100 bygg. Daglig benytter over 30.000 personer bygg som er eiet av Entra. Ved utgangen av fjerde kvartal hadde eiendomsporteføljen en markedsverdi på cirka 25 milliarder kroner. Offentlig sektor utgjør rundt 80 prosent av kundeporteføljen.

Entras **forretningsidé** er å utvikle, leie ut og forvalte attraktive og miljøledende lokaler, samt utøve aktiv porteføljeforvaltning med kjøp og salg av eiendommer. Selskapets **forretningsstrategi** er å være ledende på kundeopplevd kvalitet, levere lønnsom vekst og å være miljøledende i bransjen.

Tall fra Norsk Leietakerindeks viser at Entra i 2013 oppnådde en samlet kundetilfredshet på 72 poeng, mot et bransjesnitt på 69 poeng. Resultatet for 2013 er en forbedring fra 2012. Tett kundekontakt og opprettelse av eget kundesenter er viktige tiltak for å opprettholde høy kundetilfredshet også i fremtiden. I tillegg har Entra høye miljøambisjoner og arbeider for å redusere det totale energiforbruket i eksisterende eiendomsportefølje.

Viktige kvalitetskriterier for Entras nybygg er å oppnå passiv-husstandard, BREEAM-klassifiseringen «excellent» og å benytte klimaeffektive byggematerialer.

Entras strategiske satsningsområder er Oslo og omegn, Bergen, Stavanger og Trondheim. Selskapet er organisert i fire regioner, Oslo Sentrum, Stor-Oslo, Sør- og Vestlandet og Midt- og Nord-Norge. Entra har hovedkontor i Oslo og har i tillegg regionskontorer i Bergen og Trondheim. I overkant av 75 prosent av verdiene i eiendomsporteføljen er lokalisert i Oslo-området.

Entra ble etablert 1. juli 2000 gjennom Stortingets vedtak om utskillelse av kontorbyggvirksomheten i Statsbygg. Det er staten ved Nærings- og fiskeridepartementet som eier selskapet. Entra har avkastningskrav og rammebetingelser som er tilsvarende private eiendomsbedrifter. Regjeringen har fullmakt til å selge inntil 100 % av aksjene i Entra. 14. januar 2014 meldte Nærings- og fiskeridepartementet at det gjøres klart for å privatisere Entra og at privatiseringsprosessen kan gjennomføres uten at det i forkant skilles eiendommer ut fra selskapet.

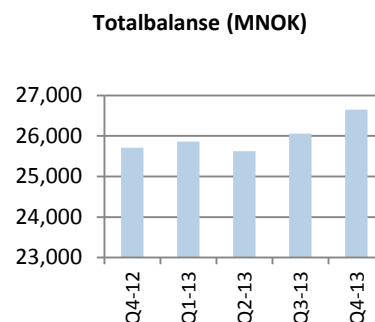
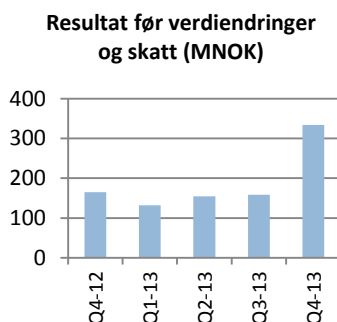
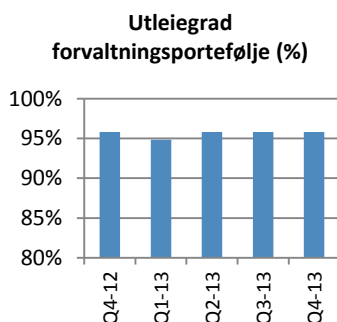
Hovedpunkter

- Resultat fra eiendomsdrift ble NOK 253,5 millioner (NOK 263,4 millioner) i kvartalet, mens det for året 2013 endte på NOK 1.107,0 millioner (NOK 1.067,8 millioner).
- Resultat før skattekostnad ble i kvartalet NOK 228,2 millioner (NOK 290,2 millioner). For 2013 oppnådde Entra et resultat før skattekostnad på NOK 466,1 millioner (NOK 841,5 millioner).
- Negative verdiendringer i kvartalet på NOK -115,6 millioner (NOK 223,7 millioner). For 2013 var negative verdiendringer NOK -495,1 millioner (NOK 129,0 millioner).
- Inngått avtale om kjøp av 50 % av Hinna Park Eiendom AS i Stavanger

Nøkkeltall

	Q4-2013	Q4-2012	2013	2012
Drift				
Markedsverdi eiendomsportefølje (MNOK)*	24 963	24 265	24 963	24 265
Totalareal (BTA)	1 218 040	1 201 237	1 218 040	1 201 237
Utleiegrad forvaltningsportefølje (%)	95,8	95,8	95,8	95,8
Vektet gjenværende kontraktstid (år)	9,2	9,5	9,2	9,5
Finansielt				
Leieinntekter (MNOK)	393,7	376,8	1 543,9	1 500,3
Resultat før verdiendringer og skatt (MNOK)	333,8	166,1	777,5	984,6
Resultat etter skatt (MNOK)	287,9	261,4	467,1	772,6
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter (MNOK)	-339,3	-260,8	-999,7	-1 238,2
Netto rentebærende nominell gjeld (MNOK)	14 350,1	13 462,2	14 350,1	13 462,2
Belåningsgrad (%)	56,6	54,6	56,6	54,6
Rentedekningsgrad	1,7	1,8	1,9	1,8
Egenkapitalandel (%)	30,0	30,9	30,0	30,9
Netto verdi eiendeler - EPRA NAV (MNOK)	11 489,0	11 560,4	11 489,0	11 560,4

* Markedsverdi av konsernets eiendomsportefølje inklusive IFRIC 12-eiendommer



Finansiell utvikling

Resultater i fjerde kvartal

Konsernets leieinntekter var NOK 393,7 millioner (NOK 376,8 millioner) i fjerde kvartal. Sum driftskostnader økte til NOK 146,4 millioner i fjerde kvartal 2013 (NOK 122,1 millioner) hovedsakelig drevet av høyere drift og vedlikeholdskostnader og administrative eierkostnader. Resultat fra eiendomsdrift ble NOK 253,5 millioner (NOK 263,4 millioner). For 2013 økte resultat fra eiendomsdrift til NOK 1.107,0 millioner (NOK 1.067,8 millioner). Økningen skyldes i hovedsak økte leieinntekter fra ferdigstillelse av prosjektene i Prof. Olav Hanssens vei 10 i Stavanger og Brattørkaia 15 i Trondheim.

Markedsforholdene var stort sett uendret gjennom kvartalet. Verdivurdering av eiendomsporteføljen resulterte i en negativ verdiendring på NOK -115,6 millioner (NOK 223,7 millioner). Verdiendringen er hovedsakelig knyttet til enkelte eiendommer med økt vedlikeholdsbehov og usikkerhet knyttet til forlengelse av enkelte leiekontrakter. Det er i tillegg forventet økte kostnader enn opprinnelig planlagt i ett pågående prosjekt. Resultatet fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskaper var NOK 217,3 millioner (NOK 79,5 millioner). Økningen skyldes hovedsakelig at Oslo S Utvikling AS (OSU) i kvartalet har solgt Deloitte-huset i Bjørvika til Braathen Eiendom. Driftsresultatet i fjerde kvartal ble NOK 355,2 millioner (NOK 566,7 millioner).

Netto finansposter var NOK -127,0 millioner (NOK -276,4 millioner). Netto realiserte finansposter utgjorde NOK -137,0 millioner (NOK -176,8 millioner). Netto urealisert verdiendring på finansielle instrumenter var NOK 10,0 millioner (NOK -99,6 millioner). Den positive utviklingen skyldes hovedsakelig at verdiendring på konsernets innlån har bidratt til redusert markedsvurdert forpliktelse i kvartalet sammenlignet med fjerde kvartal i fjor.

Resultat før skatt ble 228,2 millioner (NOK 290,2 millioner). Periodens resultat etter skatt endte på NOK 294,4 millioner (NOK 226,6 millioner). For hele året ble resultat etter skatt NOK 470,0 millioner (NOK 737,8 millioner).

Balansen per fjerde kvartal

Konsernets eiendeler var NOK 26 646,1 millioner (NOK 25.710,8 millioner) ved utgangen av fjerde kvartal. Av dette utgjorde investeringseiendom NOK 23 144,8 millioner (NOK 22.202,5 millioner) og investeringseiendom holdt for salg NOK 388,2 millioner

(NOK 734,2 millioner). Fem eiendommer var klassifisert som holdt for salg.

Investeringer i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet var NOK 1.128,3 millioner (NOK 1.100,3 millioner). Langsiktige fordringer på NOK 742,8 millioner (NOK 1.129,5 millioner) består hovedsakelig av eiendommene Nasjonalbiblioteket og Vøyenenga som vurderes i tråd med IFRIC 12. Årsaken til nedgangen er at IFRIC 12 eiendommen Borgating Lagmannsrett ble omklassifisert til kortsiktig fordring i første kvartal i år etter at Statsbygg utløste kjøpsopsjon på eiendommen. Det er i fjerde kvartal 2013 besluttet at eiendommen skal overdras den 30. september 2014.

Konsernets rentebærende gjeld var ved utgangen av fjerde kvartal NOK 14.608,5 millioner (NOK 13.646,5 millioner). Endringen skyldes økte låneopptak for å finansiere eiendomsinvesteringer. Leverandørgjeld og øvrig gjeld var NOK 457,6 millioner (NOK 378,9 millioner).

Konsernets egenkapital inkludert ikke-kontrollerende eierinteresser var NOK 7.993,4 millioner (NOK 7.942,9 millioner) per 31.12.13, som tilsvarer en egenkapitalandel på 30,0 prosent (30,9 prosent).

Utsatt skatt er beregnet som forskjell mellom skattemessig verdi og markedsverdi for investeringseiendom med nominell skattesats på 27 prosent.

Kontantstrømoppstilling

Konsernets netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter utgjorde NOK 202,1 millioner (NOK 143,0 millioner) i fjerde kvartal. Endringen skyldes hovedsakelig endring i arbeidskapital.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var NOK -339,3 millioner (NOK -260,8 millioner). Konsernet har totalt investert NOK 348,4 millioner (NOK 242,3 millioner) i påkostninger på eksisterende eiendomsportefølje og utviklingsprosjekter i kvartalet.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var NOK 287,0 millioner (NOK 124,8 millioner). Økningen skyldes økte låneopptak. Netto endring i likvider var NOK 149,9 millioner (NOK 7,0 millioner) i perioden.

Finansiering

Konsernet har i kvartalet utstedt obligasjonslån på til sammen NOK 600 millioner. Videre har det blitt refinansiert og etablert nye sertifikatlån på til sammen NOK 600 millioner. Konsernets har nedbetalt NOK 413 millioner på kredittfasiliteter i bank i perioden. Konsernets rentebærende nominelle gjeld var NOK 14.527,5 millioner per 31.12.13 (NOK 14.240,5 millioner per 30.09.2013).

Konsernet har en differensiert forfallsprofil for rentebærende nominelle gjeld. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid for konsernets gjeldsportefølje var 5,2 år (5,6 år) ved utgangen av perioden. Ubenyttede kredittrammer er ikke med i beregningen..

Forfallsprofil rentebærende nominell gjeld 31.12

MNOK	Volum innlån	Andel av volum	Akk. andel av volum
0-3 måneder	800	6 %	6 %
4-12 måneder	1 993	14 %	19 %
1-2 år	2 415	17 %	36 %
2-4 år	4 390	30 %	66 %
4-6 år	1 940	13 %	79 %
>6 år	2 990	21 %	100 %
Total	14 528		

*) Balanserført verdi av rentebærende gjeld utgjorde NOK 14 609 mill

Konsernets likviditetsbeholdning per 31.12 var NOK 177,4 millioner (NOK 64,8 millioner). Konsernet har ubenyttede kredittfasiliteter på NOK 3.425 millioner (NOK 4.080 millioner).

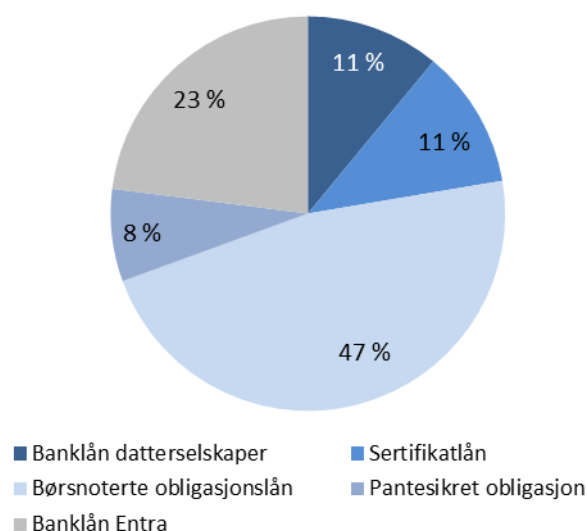
Forfallsprofil ubenyttede kredittfasiliteter 31.12

Tabellen nedenfor viser forfallsprofil for konsernets ubenyttede kredittfasiliteter per 31.12.13.

MNOK	Beløp	Andel av volum
0-3 måneder	-	0 %
4-12 måneder	-	0 %
1-2 år	250	7 %
2-4 år	2 410	70 %
4-6 år	700	20 %
>6 år	65	2 %
Total*	3 425	

*) Det belastes beredskapsprovisjon for ubenyttede trekkfasiliteter

Sammensetning rentebærende gjeld 31.12



Figuren over viser sammensetningen av rentebærende gjeld. Konsernet hadde ved utgangen av perioden 66 % prosent av finansieringen i kapitalmarkedet.

Rentebinding og rentekostnad 31.12

MNOK	Beløp	Rente	Andel av volum
<1 år	5 566	4,48 %	38 %
1-2 år	750	5,42 %	5 %
2-3 år	1 270	4,22 %	9 %
3-4 år	582	5,36 %	4 %
4-5 år	1 800	3,83 %	12 %
5-6 år	1 450	4,40 %	10 %
6-7 år	1 600	4,16 %	11 %
7-8 år	650	4,65 %	4 %
8-9 år	100	3,27 %	1 %
9-10 år	250	5,46 %	2 %
>10 år	510	5,36 %	4 %
Total	14 528	4,47 %	100 %

Per 31.12.13 var 62 prosent av konsernets finansiering sikret til fastrente. Effektiv løpetid for finansieringen sikret til fast rente gjennom rentederivater var 3,0 år (3,2 år).

Konsernets gjennomsnittrente er 4,47 prosent per fjerde kvartal (5,13 prosent). Reduksjonen i gjennomsnittrenten fra fjerde kvartal i fjor skyldes hovedsakelig av utløp av tidligere inngåtte rentesikringsforretninger.

Virksomheten

Utleiesituasjonen

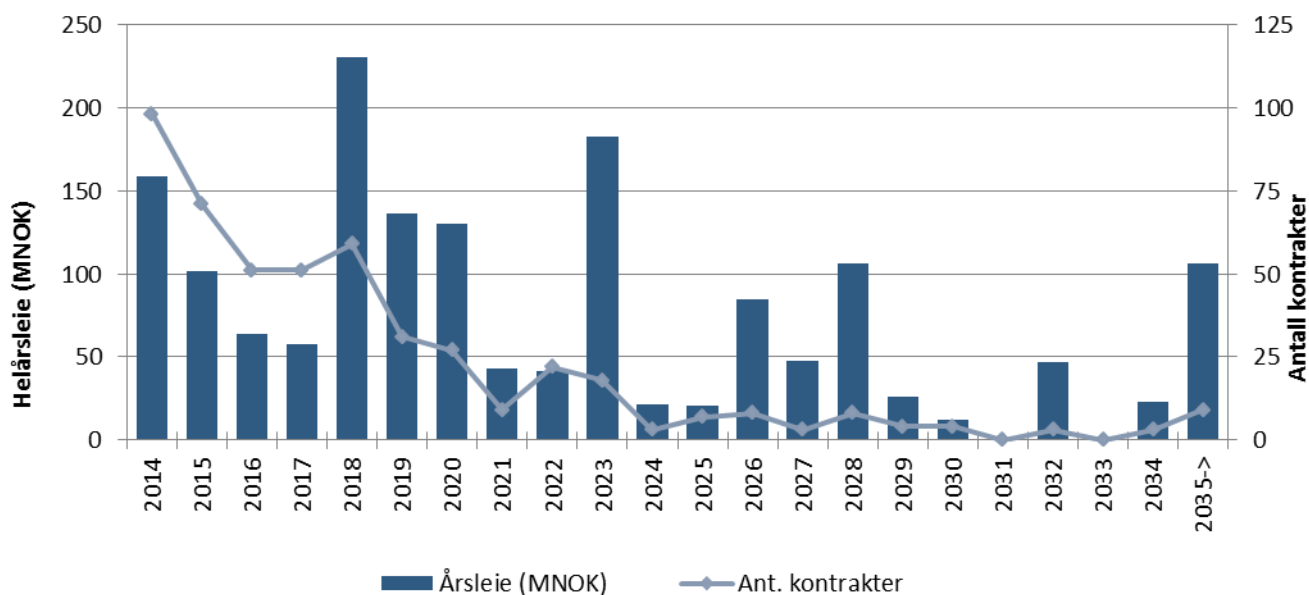
Ved utgangen av fjerde kvartal hadde konsernet en økonomisk utleiegrad i forvaltningsporteføljen på 95,8 prosent (95,8 prosent). Vektet gjenværende leietid for konsernets leiekontrakter er 9,2 år (9,5 år).

Entra har i fjerde kvartal inngått nye og reforhandlet kontrakter for totalt NOK 37 millioner (17.509

kvadratmeter), hvorav de største er en reforhandlet kontrakt på 3.724 kvm. i Prinsensgate 1 i Trondheim og en reforhandlet kontrakt på 3.718 kvm. i Langkaia 1 i Oslo.

Forfallsstruktur for konsernets kontraktportefølje fremkommer av grafen nedenfor.

Forfallsstruktur kontraktportefølje



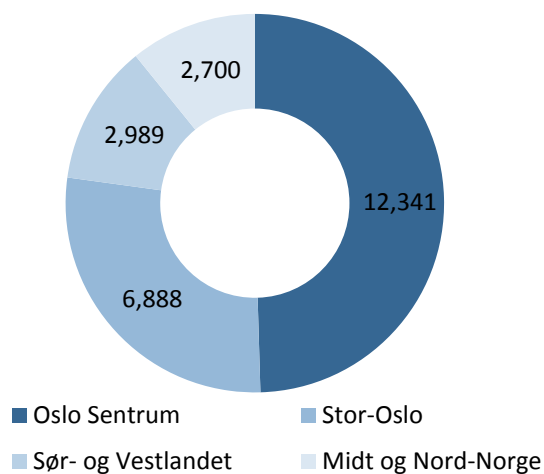
Eiendomsporteføljen

Nøkkeltall eiendomsportefølje

	31.12.13	30.09.13
Markedsverdi (MNOK)	24 963	24 730
Brutto yield forvaltningsportefølje (%)	7,2	7,2
Netto yield forvaltningsportefølje (%)	6,6	6,7

Netto yield i forvaltningsporteføljen reduseres med 0,1 prosentpoeng i kvartalet, hovedsakelig som en følge av ferdigstillelse av prosjektet i Fredrik Selmers vei 4.

Geografisk fordeling virkelig verdi (MNOK)



Cirka tre fjerdedeler av eiendomsporteføljen regnet til virkelig verdi befinner seg i Oslo Sentrum og Stor-Oslo. Det har ikke vært vesentlige endringer fordelingen i fjerde kvartal.

Eiendomsporteføljen

	Antall eiendommer	Areal (i tusen kvm)	Antatt markedsleie (MNOK)	Leieinntekter (MNOK)	Utleiegrad (%)*
Forvaltningseiendom	96	1 027	1 669	1 684	95,8
Prosjekteiendom	5	67	n.a.	n.a.	n.a.
Tomt og utviklingseiendom	8	124	n.a.	n.a.	n.a.
Total	109	1 218	1 669	1 684	95,8
Region Oslo Sentrum	34	435	884	839	95,5
Region Stor-Oslo	36	389	363	413	96,7
Region Sør- og Vestlandet	23	190	227	230	93,8
Region Midt og Nord-Norge	16	203	195	201	97,8
Total	109	1 218	1 669	1 684	95,8

* Beregningen er basert på samme prinsipper som EPRA ledighetsrate

Transaksjoner

Entra inngikk i desember 2013 avtale om kjøp av 50 prosent av Hinna Park Eiendom AS i Stavanger. Transaksjonen var basert på brutto eiendomsverdier på ca NOK 1,3 mrd. Selskapet vil inngå i konsernet fra og med første kvartal 2014. Hinna Park Eiendom AS består av tre fullt utleide kontorbygg på til sammen 28.000 kvadratmeter, regulerte tomter med utbyggbart kontorareal på totalt 46.000 kvadratmeter samt en utleie-, utviklings- og driftsorganisasjon. Overtakelse fant sted per 1. februar 2014.

I 4. kvartal 2013 ble det signert kontrakter om salg av henholdsvis Spelhaugen 12 i Bergen, Wergelandsveien 27 i Oslo, Storgata 14 i Lillestrøm og Entra's 51 % eierandel i Gimlemoen 19 i Kristiansand. Totalt salgsproveny er NOK 255 millioner.

Prosjektstatus

I Fredrik Selmersvei 4 i Oslo ble byggetrinn 1, bestående av 30.800 kvadratmeter, ferdigstilt i november 2013. Hele arealet er utleid til Skattedirektoratet. Det rehabiliterte bygget har oppnådd passivhus-standard og Energimerke A. Bygget har blitt BREEAM-sertifisert til karakteren Very Good og er med i Future Built som et forbildeprosjekt.

På Øvre Torg 1 i Sandvika oppnådde man «tett bygg» i desember. Tekniske fag har god fremdrift og montering av utvendig granitt er godt i gang på fasader i nord og vest. Det skal etableres et Kunnskapssenter for Bærum kommune og Høgskolen i Oslo og Akershus i 75 prosent av det totale arealet.

I Schweigaardsgate 16 i Oslo pågår fundamentering av et nytt kontorbygg på 15.500 kvadratmeter. Statoil Fuel & Retail er største leietaker med 12.100 kvadratmeter. Bygget ferdigstilles til juni 2015.

Prosjektet Ringstadbekkveien 105 i Bærum består av Ringhøyden (næringslokaler og leiligheter) og Slottshagen (leiligheter). Slottshagen består av 24 seniorleiligheter og alle leilighetene er solgt. Grunnarbeidene ble påbegynt i november og prosjektet forventes ferdigstilt i desember 2014. Ferdigstilling av næringsarealene på Ringhøyden pågår og bygging av infrastruktur er godt i gang. Ringhøyden består i tillegg av om lag 3.000 kvadratmeter næringslokaler utleid til omsorgstjenester i Bærum kommune, med antatt innflytting 1.april 2014.

På Kjørbo i Bærum pågår rehabilitering av kontorbygg til Norges første plusshus. Utvendig fasadearbeid er ferdigstilt og innvendige tekniske og bygningsmessige arbeider pågår. Prosjektet ferdigstilles og overleveres til leietaker i første kvartal 2014. Powerhouse Kjørbo blir et forbildeprosjekt i FutureBuilt. Prosjektet gjennomføres i samarbeid med alliansen Powerhouse. Det er inngått leiekontrakt med Asplan Viak for hele arealet på rundt 6.850 kvadratmeter.

I Kongsgård Allè 20 i Kristiansand er grunnarbeidene på nytt skolebygg ferdigstilt og stålarbeider påbegynt. Bygget er på 2000 kvadratmeter og er i sin helhet utleid til Kristiansand kommune.

Prosjektet Akersgaten 34-36 omfatter rehabilitering av 6.200 kvadratmeter kontorlokaler og er fullt utleid til A-media. Fremdriften går som planlagt og rammetillatelse ble behandlet i Byutviklingskomiteen i januar 2014. Det er forventet oppstart med rivearbeider medio februar 2014. Prosjektet forventes ferdigstilt og overlevert i september 2015.

Det ble i desember 2013 besluttet igangsetting av rehabilitering av 9. og 10. etasje på Langkaia 1 i Oslo. Prosjektet medfører en totalrehabilitering av 5.500 kvadratmeter.

Konsernets fem største prosjekter per 31.12.13 utgjorde 91 prosent av prosjektporteføljen målt i areal, med en total investeringsramme på NOK 1,4 milliarder.

Prosjekter under utvikling

Eiendom	Geografisk område	Prosjektareal (i tusen kvm)	Ledighetsgrad (%)*
Akersgata 34-36	Oslo Sentrum	6,1	1,5
Øvre Torg 1	Stor-Oslo	15,7	23,5
Schweigaards gate 16	Oslo Sentrum	15,5	24,8
Ringstadbekkveien 105**	Stor-Oslo	17,0	
Kjørboveien 12-26	Stor-Oslo	6,9	0,0
Total		61,2	

* Beregning er basert på samme prinsipper som EPRA ledighetsrate

** EPRA ledighetsrate oppgis ikke for dette prosjektet da det i hovedsak består av leiligheter for salg

Deleide selskaper

Papirbredden Eiendom AS (60 % eierandel)

Entra Eiendom AS og Drammen kommune eier Papirbredden Eiendom AS. Selskapet eier eiendommene Grønland 51, Grønland 56, Grønland 58, Grønland 60 og Kreftingsgate 33 i Drammen. Alle eiendommene er 100 prosent utleid.

Det pågår markedsarbeid for å muliggjøre eventuell igangsetting av Papirbredden 3 og det er gjennomført parallelloppdrag blant arkitekter for eiendommen Kreftings gate 33 i Drammen som grunnlag for planlagt reguleringsarbeid.

Entra OPF Utvikling AS (50 % eierandel) -

Entra Eiendom AS og Oslo Pensjonsforsikring (OPF) eier det felleskontrollerte selskapet Entra OPF Utvikling AS. Selskapet eier eiendommene Lars Hilles gate 30 og Allehelgens gate 6 i Bergen.

Den 7. februar 2013 ble det offentliggjort at sentrale mediebedrifter i Bergen i fellesskap hadde besluttet å gå i forhandlinger med Entra OPF Utvikling om leiekontrakter i Lars Hilles gate 30 og utvikling av konseptet MediaCity Bergen. Det har siden vært gjennomført en omfattende brukerprosess og man er nå i sluttforhandlinger med mediebedriftene (TV2, NRK, Universitetet i Bergen, Bergensavisen, Bergens Tidene og Vizrt) om ca 65 % av arealene.

Allehelgens gate 6 er fullt utleid til politiet, som i kvartalet har utøvet sin opsjon til å leie i 5 nye år.

I henhold til avtale mellom Entra og Oslo Pensjonsforsikring kan Entra OPF Utvikling AS ikke finansieres med gjeld, og eventuelt kapitalbehov ut over selskapets løpende overskudd skal finansieres med egenkapital-innskudd fra eierne. Videre regulerer avtalen at selskapet som hovedregel skal dele ut fjorårets overskudd etter avsetning for eventuelt kapitalbehov i året utdelingen gjennomføres.

Oslo S Utvikling AS (OSU) (33,33 % eierandel)

Fremdrift for pågående prosjekter i OSU skjer i henhold til plan.

OSUs strategi om utvikling av eiendommer for salg medfører at eiendommene ikke regnskapsføres til virkelig verdi, men til historisk kost. I konsernregnskapet innarbeides investeringen etter egenkapitalmetoden, og egenkapital etter skatt er regnskapsført til 617,9 millioner i konsernregnskapet per 31.12.2013.

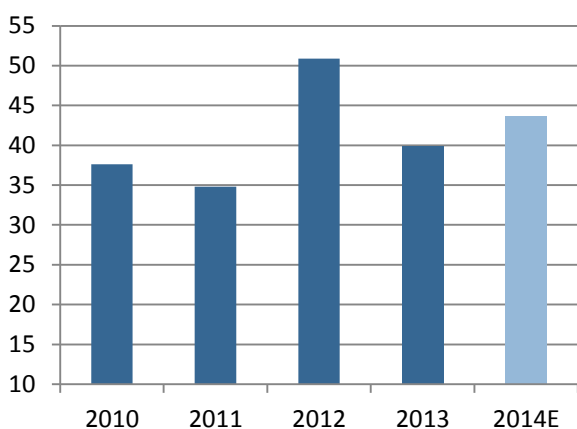
Markedsverdien av eiendommene og prosjektene i OSU er estimert til cirka NOK 2,9 milliarder (100 prosent). Entrass eierandel på 33,33 prosent gir en markedsverdi på NOK 1,0 milliard. Estimert er basert på tilsvarende prinsipper som for Entrass øvrige verddivurderinger av investeringseiendommer. Entrass andel av verdijustert egenkapital per 31.12.2013 er NOK 0,9 milliard hensyntatt estimert latent utsatt skatt på 10 prosent.

Markedsutvikling

Transaksjonsmarkedet

Det ble omsatt næringseiendom for ca. NOK 40 milliarder i Norge i 2013, ned ca. 20 % fra ca. NOK 50 milliarder i 2012 i henhold til Entras konsensusrapport. Av dette utgjorde kontoreiendom rundt NOK 20 milliarder. Transaksjonsmarkedet var også i år preget av noen større transaksjoner innen kjøpesenter og handel.

Transaksjonsvolum Norge



Kilde: Entra Konsensusrapport

Utleiemarkedet

Kontorledigheten har generelt vært noe økende i fjerde kvartal. Leieprisene har likevel steget for attraktive lokaler i Oslo sentrum. Veksten i sysselsettingen ser ut til å ha vært lavere i fjerde kvartal. Bedriftene er mer forsiktige i leiemarkedet ettersom forventningene til fremtidig vekst er dempet.

Leieprisene i Oslo viste en økning på 3 prosent fra tredje til fjerde kvartal, og bekrefter således den positive trenden for 2013. Vektete tall viser at leieprisene har økt med 7 prosent fra 4. kvartal i fjor. Nyere bygg med høy standard fortsetter å trekke opp, spesielt i CBD og Oslo sentrum. Kontorledigheten økte til ca. 7,5 prosent i kvartalet.

Kontorledigheten i Bergen har gått litt opp og ligger på ca 7 prosent. Leieprisene var om lag uendret i kvartalet. Moderne lokaler sentralt i Bergen oppnår leier på ca 2.200 kr/kvm.

I Trondheim er kontorledigheten uendret på ca 6 prosent. Leieprisene er uendret til pluss. Moderne lokaler sentralt i Trondheim oppnår leier på ca 2.000 kr/kvm.

I Stavanger har svakere arbeidsmarked og økt fremleie ført kontorledigheten opp til ca 7 prosent. Leieprisene har flatet ut også for moderne kontorbygg i sentrum, Forus og Hinna Park. I sentrum og Hinna Park ligger leieprisene opp mot 2.500 kr pr kvm.

Markedsdata Oslo

	2010	2011	2012	2013	2014
Ledighetsgrad (%)*	7,9	7,1	7,2	7,4	7,2
Leiepris (NOK/kvm)**	2 375	2 573	2 780	2 937	3 051
Prime yield (%)*	5,8	5,2	5,3	5,2	5,2

* Oslo, inkludert Lysaker og Fornebu

** Kontorer med høy standard i Oslo

Kilde: Entra Konsensusrapport

Organisasjon

Per 31. desember 2013 hadde konsernet 152 (163) ansatte.

I kvartalet har det vært to skader med fravær på ett av de pågående prosjektene. Entra har iverksatt flere initiativ for å bedre HMS-situasjonen og arbeider kontinuerlig med vår målsetning om å unngå skader.

Konsernet har en H-verdi (antall arbeidsulykker per million arbeidende timer siste 12 måneder) på 7,1 ved utgangen av kvartalet.

Risiko og risikostyring

Konsernet er eksponert for finansiell risiko gjennom en betydelig gjeldsfinansiering, og endringer i rentenivå på lån til flytende rente vil påvirke konsernets kontantstrøm. Risiko knyttet til utviklingen i markedsrenter håndteres ved aktiv bruk av ulike rentesikringsinstrumenter. Likviditets-/ refinansieringsrisiko reduseres ved å inngå langsiktige låneavtaler, samt opprettholde en diversifisert forfallsstruktur og bruke ulike kredittmarkeder og motparter.

Konsernets egenkapital påvirkes av verdiendringer på eiendommer og finansielle instrumenter som skyldes endringer i blant annet rentenivå, yield og andre markedsforhold.

Entra er eksponert i utleiemarkedet, som påvirkes av makroøkonomiske endringer i blant annet BNP, KPI og sysselsetting. Utleiegrad i porteføljen og leieendringer ved reforhandling av eksisterende kontrakter påvirker kontantstrømmen. Utleierisikoen søkes redusert ved systematisk kundepleie, oppfølging av kontraktsutløp og planer for utleiearbeidet, samt ved å tilpasse eiendommene til kundenes behov. Gjennom inngåelse av lange leiekontrakter med spredt forfallsstruktur oppnår konsernet en stabil og forutsigbar kontantstrøm.

Entra gjennomfører betydelige oppgraderings- og utbyggingsprosjekter med risiko i forhold til tidsfrister og kostnader. Det har en periode vært større avvik mellom prisutviklingen på inngåtte leieavtaler (KPI) og økningen i byggekostnadene, slik at man har vært nødt til å hensynta dette i stor grad ved planlegging og gjennomføring av prosjekter. Denne differansen forventes å være mindre i tiden fremover.

Hendelser etter balanse-dagen

21. januar 2014 meldte Entra at det var inngått avtale om salg av St. Olavs gate 4 i Oslo for NOK 82 millioner.

Framtidsutsikter

Veksten i norsk økonomi har avtatt og det er kun ventet moderat vekst i sysselsettingen fremover. Kontorledigheten ventes å holde seg om lag uendret som følge av lav nybygging. Entra forventer svakt stigende leiepriser for sentralt beliggende og moderne lokaler.

Eiendomsinvestorer etterspør fremdeles kvalitetseiendom med god beliggenhet og sikker kontantstrøm samt eiendom med utviklingspotensial. I dagens selektive transaksjonsmarked er sentralt beliggende eiendommer i de største byene fortsatt meget attraktive mens det i mindre byer og tettsteder er vanskeligere å oppnå gode verdsettelses. Det forventes at denne trenden forsetter inn i 2014.

Selv om det norske rente- og kredittmarkedet gradvis har blitt bedre i 2013, er det fremdeles stor differensiering i markedet samt store forskjeller mellom de ulike bankene. Obligasjonsmarkedet har vært sterkt og aktivt i 2013. Alt dette har påvirket transaksjonsmarkedet en trend som er forventet å fortsette inn i 2014

Entra vil prioritere arbeidet med å være best i bransjen på kundeopplevd kvalitet gjennom god drift og kundeoppfølging. Bruken av kundesenteret styrkes ytterligere.

Det er selskapets vurdering at kundene i økende grad foretrekker bærekraftige kontorlokaler. Entra vil derfor også fremover arbeide målbevisst for å realisere miljø-riktige og økonomiske løsninger.

Entras lønnsomhet uttrykt som resultat fra eiendomsdrift har vært stabil over tid. Effektiv drift, god prosjektgjennomføring og aktiv porteføljestyling er de viktigste parameterne for god utvikling i lønnsomheten.

Oslo 20. Februar 2014

Styret i Entra Eiendom AS

Regnskapsoppstillinger

Totalresultat

Alle tall i MNOK	Q4-2013	Q4-2012	2013	2012
Leieinntekter	393,7	376,8	1 543,9	1 500,3
Andre driftsinntekter	6,2	8,7	31,5	32,4
Sum driftsinntekter	399,9	385,5	1 575,4	1 532,7
Vedlikehold	26,7	21,6	65,9	66,2
Driftsrelaterte kostnader	24,6	18,4	91,5	86,9
Andre eiendomskostnader	28,4	27,8	88,2	117,1
Administrative eierkostnader	66,7	54,4	222,9	194,7
Sum driftskostnader	146,4	122,1	468,4	464,9
Resultat fra eiendomsdrift	253,5	263,4	1 107,0	1 067,8
Verdiendring investeringseiendommer	-115,6	223,7	-495,1	129,0
Andel resultat i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	217,3	79,5	235,5	508,7
Driftsresultat	355,2	566,7	847,4	1 705,5
Rente- og annen finansinntekt	26,6	24,6	109,9	98,2
Rente- og annen finanskostnad	-163,6	-201,4	-674,9	-690,2
Netto realiserte finansposter	-137,0	-176,8	-565,0	-591,9
Urealisert verdiendring finansielle instrumenter	10,0	-99,6	183,7	-272,0
Netto finansposter	-127,0	-276,4	-381,3	-864,0
Resultat før skattekostnad	228,2	290,2	466,1	841,5
Skattekostnad	66,2	-63,7	3,9	-103,8
Periodens resultat	294,4	226,6	470,0	737,8
Estimatavik pensjon etter skatt	-6,6	34,8	-2,9	34,8
Periodens totalresultat	287,9	261,4	467,1	772,6
Periodens resultat tilordnes:				
Aksjonærene i morselskapet	285,6	231,6	453,4	703,3
Ikke-kontrollerende eierinteresser	8,8	-5,1	16,6	34,5
Periodens totalresultat tilordnes:				
Aksjonærene i morselskapet	279,0	266,4	450,5	738,1
Ikke-kontrollerende eierinteresser	8,8	-5,1	16,6	34,5

Balanse

Alle tall i MNOK	31.12.13	31.12.12	01.01.12
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler	30,9	36,3	16,5
Sum immaterielle eiendeler	30,9	36,3	16,5
Investerings eiendommer	23 144,8	22 202,5	21 843,9
Eierbenyttet eiendom	6,7	5,8	6,0
Andre driftsmidler	30,5	26,2	25,4
Sum varige driftsmidler	23 182,0	22 234,5	21 875,3
Investeringer i tilkn. selskap og felleskontr. virksomhet	1 128,3	1 100,3	502,0
Lån til tilkn. selskap og felleskontr. virksomhet	-	6,7	14,2
Finansielle derivater	203,5	214,3	-
Andre langsiktige fordringer	742,8	1 129,5	1 107,5
Sum finansielle anleggsmidler	2 074,6	2 450,8	1 623,6
SUM ANLEGGSMIDLER	25 287,5	24 721,5	23 515,4
OMLØPSMIDLER			
Boliger for salg	227,0	120,2	-
Kundefordringer	27,9	20,1	34,5
Andre fordringer	538,1	49,9	105,6
Sum kortsiktige fordringer	793,0	190,2	140,1
Kontanter og bankinnskudd	177,4	64,8	48,3
SUM OMLØPSMIDLER	970,4	255,0	188,4
Investerings eiendommer holdt for salg	388,2	734,2	36,5
SUM EIENDELER	26 646,1	25 710,8	23 740,3

Alle tall i MNOK	31.12.13	31.12.12	01.01.12
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital	1 414,2	1 414,2	1 414,2
Opptjent egenkapital	6 464,6	6 430,7	5 845,6
Ikke-kontrollerende eierinteresser	114,6	98,0	119,2
SUM EGENKAPITAL	7 993,4	7 942,9	7 379,0
GJELD			
Rentebærende gjeld	11 799,4	9 736,5	9 086,3
Pensjonsforpliktelser	53,1	58,0	102,1
Utsatt skatt	2 463,9	2 472,7	2 347,6
Finansielle derivater	848,0	1 005,2	769,5
Øvrig gjeld og forpliktelser	126,6	126,5	63,8
Sum langsiktig gjeld	15 291,0	13 398,9	12 369,3
Leverandørgjeld og øvrig gjeld	457,6	378,9	374,4
Rentebærende gjeld	2 809,1	3 910,0	3 492,7
Forskuddsbetalinger og forpliktelser	95,0	80,1	124,9
Sum kortsiktig gjeld	3 361,7	4 369,0	3 992,0
SUM GJELD	18 652,7	17 789,2	16 361,3
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	26 646,1	25 710,8	23 740,3

Konsernets egenkapital

Alle tall i MNOK	Aksjekapital	Overkursfond	Annen egenkapital	Ikke-kontrollerende eierinteresser	Total egenkapital
Total egenkapital 31.12.2011	142,2	1 272,0	5 858,0	119,2	7 391,4
Prinsippendring se note 6			-12,4		-12,4
Total egenkapital 01.01.2012	142,2	1 272,0	5 845,6	119,2	7 379,0
Totalresultat			738,1	34,5	772,6
Utbetalt utbytte			-137,0		-137,0
Utkjøp ikke-kontrollerende eierinteresser			-15,9	-55,7	-71,7
Total egenkapital 31.12.2012	142,2	1 272,0	6 430,7	98,0	7 942,9
Totalresultat			450,5	16,6	467,1
Utbetalt utbytte			-416,6		-416,6
Total egenkapital 31.12.2013	142,2	1 272,0	6 464,6	114,6	7 993,4

Konsolidert kontantstrøm

Alle tall i MNOK	Q4-2013	Q4-2012	2013	2012
Resultat før skattekostnad	228,2	290,2	466,1	841,5
Betalte netto renter og gebyrer	-5,0	-28,6	-17,9	-8,0
Poster uten kontanteffekt	-212,2	-49,9	-187,6	-457,0
Verdiendring investeringseiendommer	115,6	-223,7	495,1	-129,0
Verdiendring finansielle derivater	-10,0	99,6	-183,7	272,0
Endring i arbeidskapital	90,4	54,9	-58,8	135,7
Øvrige endringer	-4,8	0,6	-4,8	0,6
Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter	202,1	143,0	508,4	656,0
Innbetalt ved salg av investeringseiendommer og virksomhet	6,3	3,0	596,9	201,5
Utbetalt ved kjøp av investeringseiendommer og andre investeringer	-348,4	-242,3	-1 798,8	-1 578,7
Netto inn- og utbetaling TS og FKV	2,8	-21,5	202,2	139,0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-339,3	-260,8	-999,7	-1 238,2
Innbetalinger ved opptak av rentebærende gjeld	3 040,0	1 755,0	10 412,0	7 580,0
Utbetaling ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-2 753,0	-1 558,6	-9 391,5	-6 772,6
Netto inn- og utbetalt egenkapital	-	-71,7	-	-71,7
Utbetaling av utbytte	-	-	-416,6	-137,0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	287,0	124,8	603,9	598,8
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	149,9	7,0	112,6	16,5
Beholdning kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	27,6	57,8	64,8	48,3
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	177,4	64,8	177,4	64,8

Noter til resultat- og balanseoppstilling

1. Regnskapsprinsipper

Perioderesultatene er utarbeidet i samsvar med gjeldende IFRS-standarder og fortolkninger. Med unntak av endring kommentert i note 6 er regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelse av delårsregnskapet i samsvar med prinsippene som ble benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet for 2012. Rapporteringen omfatter Entra Eiendom AS, datterselskaper, tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter. Delårsrapporten er ikke revidert.

2. Segmentinformasjon

Konsernet etablerte en regionmodell i slutten av andre kvartal 2013. Fra og med fjerde kvartal rapporterer virksomheten på fire geografiske driftssegmenter i tråd med IFRS 8; Oslo Sentrum, Stor-Oslo, Sør- og Vestlandet og Midt- og Nord-Norge. Hvert av driftssegmentene har eget resultatansvar.

Segmentinformasjon blir rapportert til konsernledergruppen (KL) og administrerende direktør (CEO), som er konsernets øverste operative styrings- og beslutningsorgan.

Kostnader knyttet til stabsfunksjoner og støttefunksjoner til driftssegmentene samt konsernelimineringer, inngår i segmentet konsern. Finanskostnader, finansinntekter og skatt er håndtert på konsernnivå.

Driftssegment 31.12.2013

Alle tall i MNOK	Sentrum	Stor-Oslo	Sør-Vest	Midt-Nord	Konsern	Konsolidert
Leieinntekter	667,3	453,0	222,4	201,2	-0,1	1 543,9
Andre driftsinntekter	18,2	5,3	3,5	3,7	-	30,7
Sum driftsinntekter	685,5	458,3	226,0	204,9	-0,1	1 574,6
Vedlikehold	33,2	10,6	13,6	8,5	-0,0	65,9
Driftsrelaterte kostnader	34,3	25,6	16,6	15,1	-0,1	91,5
Andre eiendomskostnader	27,5	28,9	3,4	2,3	26,0	88,2
Administrative eierkostnader	13,2	12,6	11,0	13,6	171,6	222,1
Sum driftskostnader	108,2	77,7	44,7	39,5	197,5	467,6
Resultat fra eiendomsdrift	577,3	380,6	181,3	165,4	-197,6	1 107,0

Driftssegment 31.12.2012

Alle tall i MNOK	Sentrum	Stor-Oslo	Sør-Vest	Midt-Nord	Konsern	Konsolidert
Leieinntekter	691,9	445,8	201,9	161,2	-0,6	1 500,2
Andre driftsinntekter	17,7	6,0	4,6	4,1	-	32,4
Sum driftsinntekter	709,6	451,9	206,5	165,3	-0,6	1 532,7
Vedlikehold	33,4	17,2	9,0	8,0	-1,3	66,2
Driftsrelaterte kostnader	29,1	22,1	13,6	16,7	5,4	86,8
Andre eiendomskostnader	75,6	21,8	10,2	2,6	6,9	117,1
Administrative eierkostnader	7,3	10,3	10,9	10,5	155,6	194,7
Sum driftskostnader	145,4	71,5	43,7	37,7	166,5	464,9
Resultat fra eiendomsdrift	564,1	380,4	162,9	127,6	-167,1	1 067,8

Driftssegment Q4-2013

Alle tall i MNOK	Sentrum	Stor-Oslo	Sør-Vest	Midt-Nord	Konsern	Konsolidert
Leieinntekter	168,5	116,3	56,5	51,8	0,5	393,7
Andre driftsinntekter	3,0	0,5	0,6	1,4	-	5,4
Sum driftsinntekter	171,5	116,8	57,2	53,2	0,5	399,1
Vedlikehold	8,8	5,3	7,0	5,5	0,0	26,7
Driftsrelaterte kostnader	11,7	6,8	5,6	3,6	-3,1	24,6
Andre eiendomskostnader	6,8	3,7	0,5	0,8	15,8	28,4
Administrative eierkostnader	3,5	4,6	3,4	3,9	51,3	66,7
Sum driftskostnader	30,8	20,4	16,5	13,8	64,0	145,6
Resultat fra eiendomsdrift	140,7	96,4	40,6	39,4	-63,5	253,5

Driftssegment Q4-2012

Alle tall i MNOK	Sentrum	Stor-Oslo	Sør-Vest	Midt-Nord	Konsern	Konsolidert
Leieinntekter	175,0	112,1	50,7	39,4	-0,6	376,6
Andre driftsinntekter	5,6	0,9	0,8	1,4	-	8,7
Sum driftsinntekter	180,6	113,0	51,5	40,8	-0,6	385,3
Vedlikehold	11,3	6,9	2,1	1,3	-	26,7
Driftsrelaterte kostnader	6,3	2,4	1,6	4,8	3,3	24,6
Andre eiendomskostnader	36,7	0,1	0,7	-1,8	-7,9	28,4
Administrative eierkostnader	2,7	2,4	2,5	1,6	45,0	66,7
Sum driftskostnader	57,0	11,7	6,9	5,9	40,4	122,0
Resultat fra eiendomsdrift	123,5	101,3	44,6	34,9	-41,0	263,4

3. Investerings eiendommer

Alle tall i MNOK	Q4-2013	Q4-2012	31.12.13	31.12.12
Inngående balanse	23 346,0	22 505,3	22 936,6	21 880,4
Kjøp av investerings eiendom	-	-	591,2	412,8
Investeringer i eiendomsporteføljen	291,1	197,1	1 045,4	984,0
Aktiverte lånekostnader	11,4	14,4	45,3	43,9
Salg av investerings eiendom	0,0	0,3	-590,5	-420,7
Omklassifisert til boliger for salg	-	-4,2	-	-92,8
Verdiendring operasjonell leieavtale	-14,6	-6,6	-39,8	-25,4
Verdiendring investerings eiendom	-100,9	230,3	-455,2	154,3
Utgående balanse	23 532,9	22 936,6	23 532,9	22 936,6
Hvorav investerings eiendommer holdt for salg	388,1	734,2	388,2	734,2
Investerings eiendom	23 144,8	22 202,5	23 144,8	22 202,5

Investerings eiendommer holdt for salg inkluderer eiendommene Spelhaugen 12 i Bergen, St. Olavsgate 4, Wergelandsveien 27 og Lakkegata 55 i Oslo, og Storgata 14 i Lillestrøm.

Verdiendring operasjonell leieavtale relaterer seg til eiendommen Langkaia 1 som er eiet gjennom en festeavtale som løper frem til 31. desember 2030. Eiendommen tilfaller da vederlagsfritt til Oslo Havnevesen.

Eiendommen er klassifisert som investerings eiendom etter IAS 40 og er verdsatt til NOK 597 millioner i fjerde kvartal 2013. Konsernet får kvartalsvis en negativ verdiendring på eiendommen ettersom forfallstidspunktet for overdragelse nærmer seg.

4 IFRIC 12

IFRIC 12 regulerer oppføringen av offentlig infrastruktur av private aktører på oppdrag fra det offentlige. Infrastrukturen driftes av den private aktøren over en viss periode, hvor det offentlige kontrollerer residualverdien. For Entra gjelder dette tre eiendommer. Eiendommene er oppført under andre finansielle fordringer i balansen. I beregningen av fordringen benyttes estimater som det er knyttet usikkerhet til. Estimatusikkerheten relaterer seg til fremtidige leieinnbetalinger. Videre er det på hver eiendom usikkerhet knyttet til estimatene på fremtidige eierkostnader, investeringer og utkjøpsklausuler.

Som følge av endrede forutsetninger knyttet til en IFRIC 12 eiendom, ble det i første kvartal 2013 foretatt en nedskrivning av den finansielle fordringen med NOK 14,2 millioner før skatt. Samtidig er det gjort en tilbakeføring på avsetninger for vedlikehold med NOK 2,6 millioner. Total netto negativ resultateffekt er NOK 10,0 millioner etter skatt.

5. Betingede utfall

På grunn av uenighet mellom aksjonærene i Greenfield Property AS («GFP») har Entra saksøkt Norwegian Data Group AS («NDG») og GFP. NDG og GFP har etter mottak av stevningen tatt ut eget søksmål mot Entra.

EVERY har tatt ut stevning mot Entra der det er lagt ned påstand om at Entra har misligholdt en garanti om å

realisere Greenfield Datacenter og/eller et løfte om å stå bak datasenterprosjektet.

Entra anser det som ikke sannsynlig at kravene fra NDG/GFP og EVERY vil føre frem.

6. Pensjon

Entra implementerte den endrede regnskapsstandarden i IFRS for pensjoner, IAS 19R med tilbakevirkende kraft fra 1. januar 2012. Sammenligningstall for 2012 er endret tilsvarende.

Endringen medfører at alle estimatavvik føres i utvidet resultat når de oppstår (ingen korridor), en umiddelbar resultatføring av alle kostnader ved tidligere perioders pensjonsopptjening. Rentekostnader og forventet avkastning på pensjonsmidler blir erstattet med et netto rentebeløp som beregnes ved å benytte diskonteringsrenten på netto pensjonsforpliktelse.

Endringen har medført reduserte administrative eierkostnader for 2012 med NOK 0,4 millioner, økte rentekostnader med NOK 1,9 millioner og et estimatavvik etter skatt i utvidet resultat med NOK 34,8 millioner.

Effekt på egenkapitalen fremkommer av tabellen nedenfor.

Alle tall i MNOK	01.01.2012	31.12.2012
Økning/(reduksjon) av pensjonsforpliktelse	17,3	-29,5
(Reduksjon)/økning utsatt skatteforpliktelse	-4,8	8,3
Nettoeffekt på egenkapital	-12,4	21,3

7. Opplysning om virkelig verdi finansielle eiendeler og forpliktelser

Verdsettelsesmetode og prinsipp er uendret i kvartalet. Se årsregnskap 2012 for ytterligere informasjon. Nedenfor følger en oversikt over finansielle instrumenter fordelt på de ulike verdsettelseshierarkiene i IFRS 7.

Med unntak av egenkapitalinstrumenter på NOK 0,6 millioner (nivå 3) er alle finansielle instrumenter på nivå 2.

Alle tall i MNOK	31.12.2013	31.12.2012
Finansielle eiendeler målt til virkelig verdi		
Finansielle eiendeler målt til virkelig verdi med verdiendring over resultat		
- Derivater	203,5	214,3
Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg		
- Egenkapitalinstrumenter	0,6	0,4
Sum	204,0	214,6
Finansielle forpliktelser målt til virkelig verdi		
Finansielle forpliktelser målt til virkelig verdi med verdiendring over resultat		
- Derivater	848,0	1 005,2
- Obligasjoner	4 073,5	3 194,5
- Sertifikater	1 650,0	1 890,0
- Annet		20,0
Sum	6 571,5	6 109,7

Definisjoner

Markedsverdi eiendomsportefølje

Markedsverdi av alle eiendommene i mor og datterselskaper uavhengig av regnskapsmessig klassifisering. Inkluderer ikke markedsverdi av eiendommer i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper.

Utleiegrad forvaltningsportefølje

Estimert markedsleie av benyttet areal delt på estimert markedsleie på hele porteføljen. Nøkkeltallet er basert på EPRA-standard.

Totalareal

Totalareal inkluderer areal fra forvaltningseiendom, prosjekteiendom og tomt/utviklingseiendom.

Belåningsgrad ("LTV")

Netto rentebærende nominell gjeld delt på summen av markedsverdi av eiendomsportefølje og andel av markedsverdi av Entra OPF Utvikling.

Prime Yield

Direkteavkastning på eiendommer som av markedet oppfattes å ha attraktiv beliggenhet, god standard og solide leietakere. Prime yield er ofte en indikator for den laveste yelden som en investor kan forvente å betale i markedet for næringseiendom ved ett bestemt tidspunkt.

Forvaltningseiendom

Eiendom som aktivt forvaltes av selskapet.

Prosjekteiendom

Eiendommer hvor det er besluttet igangsettelse av nybygging og/eller rehabilitering.

Tomt og utviklingseiendom

Eiendommer/tomter med et regulert utviklingsareal.

Vektet gjenværende kontraktstid

Gjenværende kontraktsfestet leie delt på kontraktsfestet årlig leie per balansedagen.

Brutto og netto yield

Brutto yield er beregnet ved sum løpende kontraktsleie delt på sum markedsverdi.

Netto yield er beregnet ved sum løpende kontraktsleie fratrasket anslått eierkostnad delt på sum markedsverdi.

Netto verdi eiendeler ("EPRA NAV")

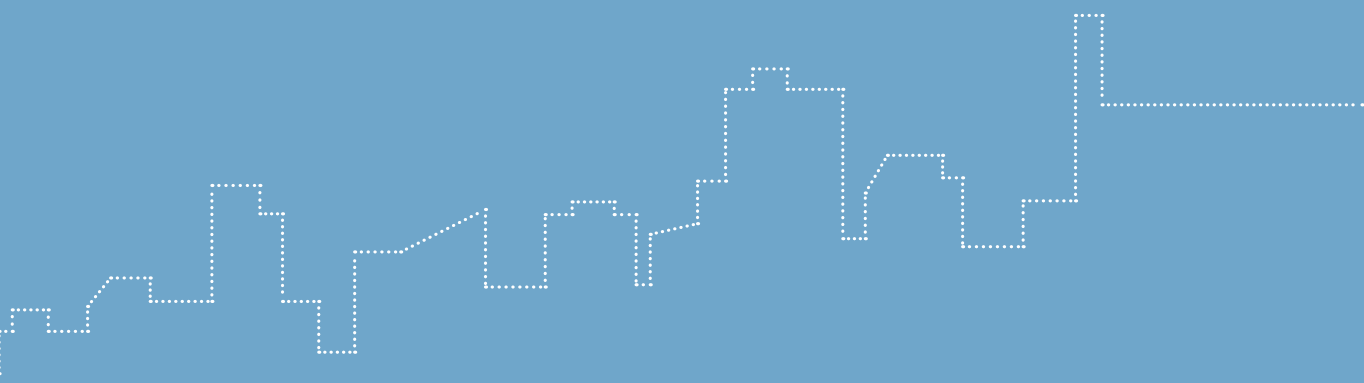
Netto verdi av eiendeler økt med virkelig verdi på alle eiendommer i porteføljen og netto rentebærende gjeld, og redusert med enkelte poster som ikke vil materialiseres i en langsiktig forretningsmodell som eksempelvis finansielle derivater og utsatt skatt på markedsverdi av investeringseiendommer.

Rentedekningsgrad ("ICR")

Resultat fra eiendomsdrift eksklusiv avskrivninger og nedskrivninger for konsernet inkludert Entra OPF delt på netto renter fra rentebærende nominell gjeld og gebyrer og provisjoner knyttet til finansieringsaktiviteter.

Netto rentebærende nominell gjeld

Rentebærende nominell gjeld fratrasket kontanter og kontantekvivalenter.



ENTRA EIENDOM AS
Biskop Gunnerus gate 14
Postboks 52 Økern
0508 Oslo
Tlf.: 21 60 51 00

entra.no