
SELSKAPETS FORMÅL
ER Å BIDRA TIL
TRANSFORMASJON
AV DET TIDLIGERE
FLYPLASSOMRÅDET
PÅ FORNEBU TIL EN
INNOVASJONSLANDS-
BY SOM LOKALISERER
KUNNSKAPSUTVIKLING
I ET MANGFOLDIG,
MODERNE BO- OG
NÆRINGSMILJØ







DETTE ER IT FORNEBU

IT FORNEBU HOLDING AS (ITFH) ble stiftet i november 2006 ved at alle aksjonærene i IT Fornebu Eiendom AS la inn sine aksjer i selskapet som tingsinnskudd. Selskapets formål er å bidra til transformasjon av det tidligere flyplassområdet på Fornebu til en innovasjonslandsby som lokaliserer kunnskapsutvikling i et mangfoldig, moderne bo- og næringsmiljø. ITFH arbeider etter visjonen «I et samspill mellom forskning, utdanning og næringsliv, på lang sikt å skape mangfold i et fremtidsrettet kunnskapsmiljø og derigjennom øke den nasjonale nyskaping og kunnskapsbaserte næringsutvikling».

Foruten IT Fornebu Holding AS består selskapet av IT Fornebu Eiendom AS, IT Fornebu Visjon AS, IT Fornebu Invest AS, Campus B AS, Campus H AS, Campus M AS, Campus P AS, Campus P2 AS, Campus T AS, Campus X AS, Koksatorget 1 AS, Koksatorget 2 AS, Koksatorget 4 AS, Fornebustranda Marina AS (50 %) og Fornebu Hotell AS (50 %). Aksjonærstrukturen i IT Fornebu-selskapene er endret gjennom årene fra opprettelsen.

Pr. 31.12.2010 har selskapene denne aksjonærstrukturen:

IT FORNEBU HOLDING AS

SIVA Eiendom Holding AS	32,6	%
Ganger Rolf ASA	6,3	%
Bonheur ASA	6,3	%
Selvaag Gruppen AS	12,6	%
Schage Eiendom AS	12,5	%
DnB NOR Bank ASA	12,6	%
Umoe AS	4,5	%
Linstow AS	12,5	%
AWilhelmsen Capital AS	0,04	%

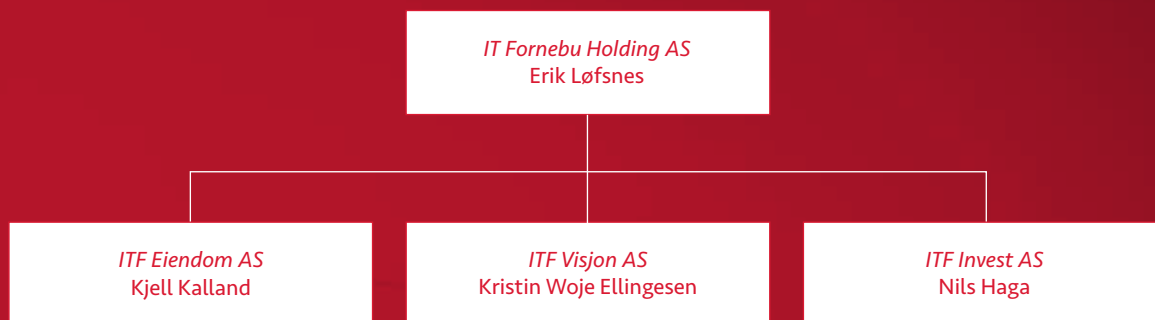
Styret består av åtte personer og selskapet holder til på Fornebu rett utenfor Oslo.

IT Fornebu hadde ved utgangen av 2010 en verdjustert balanse på 4,2 mrd. kroner.

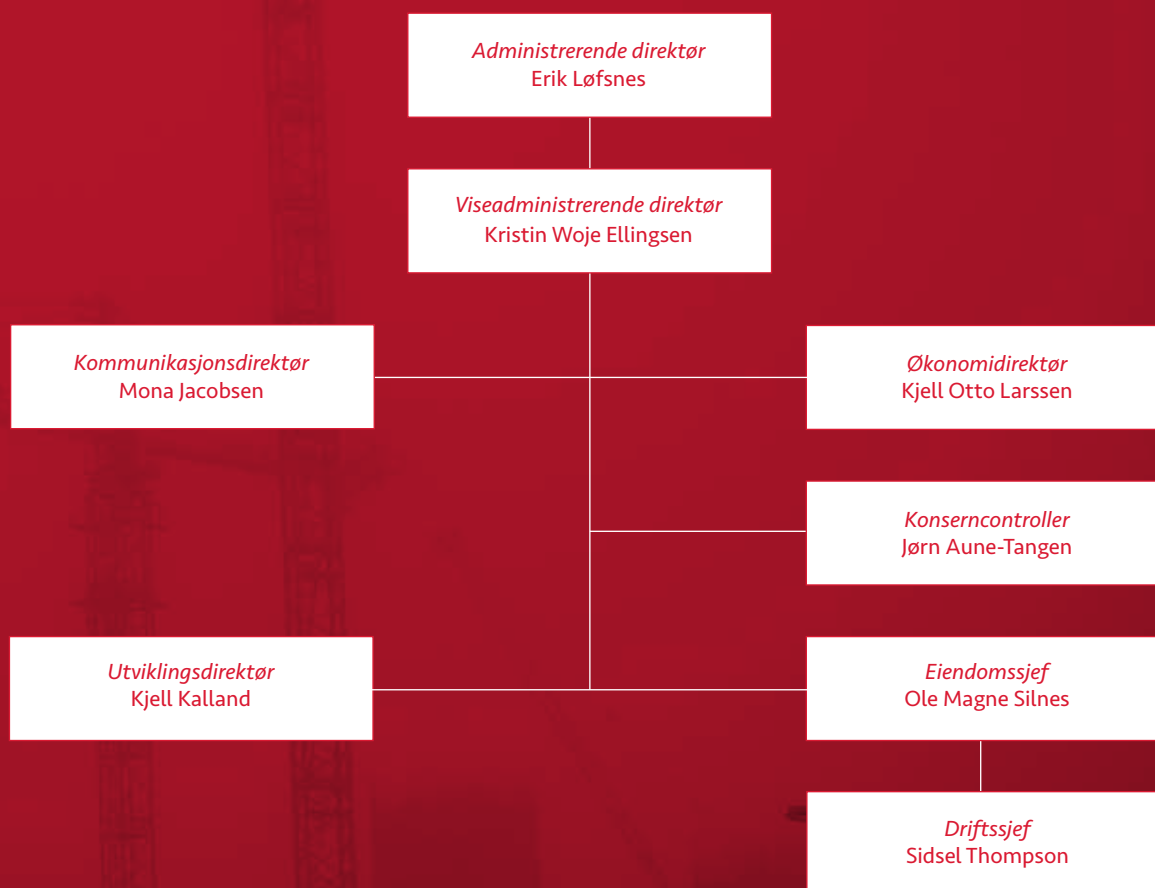
SELSKAPSSTRUKTUR



FORMELL ORGANISASJONSSTRUKTUR



OPERATIV ORGANISASJONSSTRUKTUR



ET ÅR MED ENDRINGER

IT FORNEBU HAR tatt store skritt i 2010. Siden oppstarten i siste halvdel av 1990 har selskapet lagt ned betydelige ressurser i utviklingen av kunnskapssenteret IT Fornebu. Vår visjon om Fornebu som et kraftsenter for kunnskapsintensive bedrifter har hele tiden vært ledende i vårt utviklingsarbeid. Jeg kan nå med stolthet og trygghet si at vi med våre igangsatte prosjekter vil ha fullført stifternes intensjoner. Prosjektene vil stå klare for at kundene kan flytte inn i 3. kvartal 2012. Kunnskapssenteret vil da huse ca. 100 ulike bedrifter og det vil være rundt 5000 mennesker som har sitt daglige virke i senteret som består av omlag 220 000 m², fordelt på kontorer, kantiner, hotell, kurs- og konferansefasiliteter, trim- og velværelokaler, parkering mm.

Det er inngått en forpliktende samarbeidsavtale med Forskningsparken om drift av inkubator på Fornebu og videreutvikling av våre kommersielle nettverk. For å skape samhandling og faglig utvikling har vi sammen med våre kunder etablert et felles forum, IT Fornebu Technoport, og det er ansatt en senterleder for kunnskapssenteret. Senterleder driver medlemsforeningen og har ansvaret for at det gjennomføres faglige og sosiale arrangementer for senterets leietakere.

Med Simulas fornyelse av leiekontrakten for 10 nye år, har vi styrket forskningen på Fornebu og med Simulas samarbeidsavtale med University of California rykker planene om en amerikansk campus på Fornebu flere skritt nærmere.

I 2010 har det vært lagt inn betydelige ressurser i utbyggingen av Statoils regionkontor. Nå er det gamle parkeringshuset revet,

og erstattet med et underjordisk parkeringsanlegg. Over bakken synes de fire store kommunikasjonstårnene som danner grunnstammen i kontorbyggkonstruksjonene og bæring av byggets fem hovedelementer. Utbyggingen går helt etter planene både når det gjelder tid, kost og kvalitet.

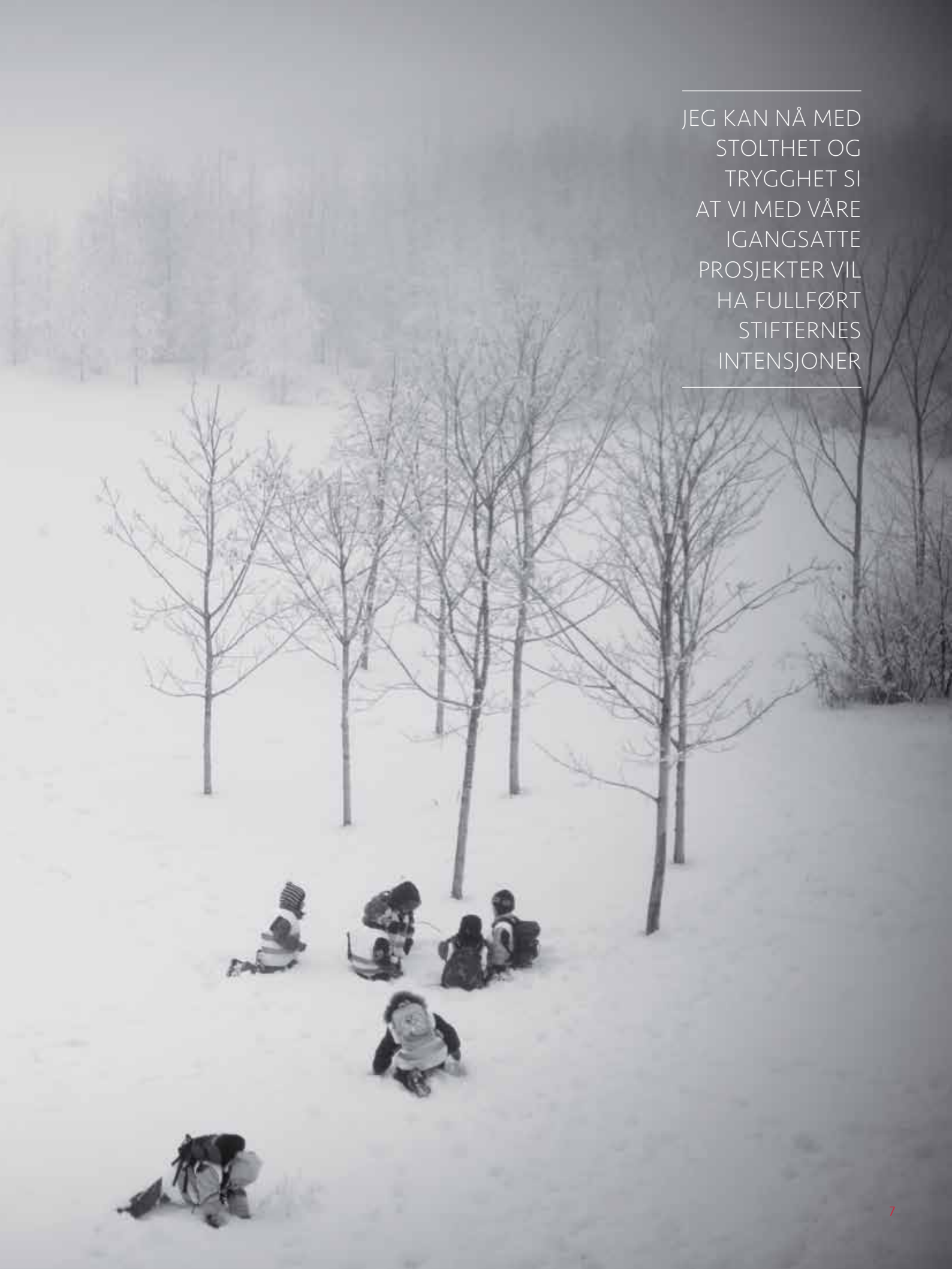
På slutten av 2010 startet hotellutbyggingen. Dette komplekset, med over 300 rom i tillegg til suiter og store kurs- og konferansearealer, vil stå ferdig på samme tid som Statoilbygget, høsten 2012. Med dette vil flotte, store utomhusarealer bli ferdig. Her blir det betydelig kunstnerisk utsmykning, helt sikkert til glede for alle som sokner til kunnskapssenteret, men også for de besøkende. Ikke minst vil disse flotte parkanleggene bli til stor glede og nytte for alle som ønsker å bruke parken og strandarealene til fritid og hygge. De tilgjengelige utbyggingsarealene i dette området vil da nærmest være fullført.

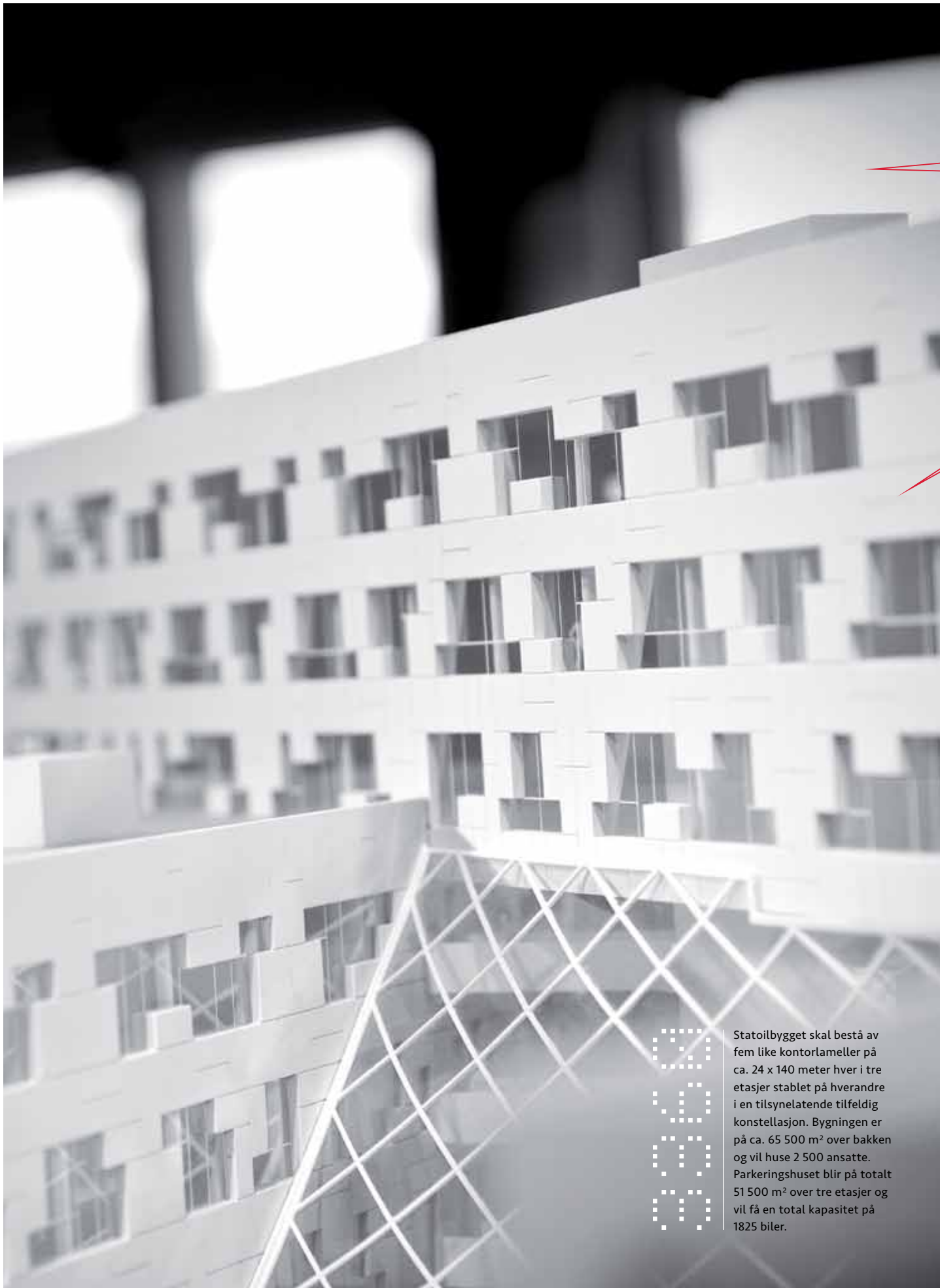
Våre eiere og styret har i mange år vist stor tålmodighet og langsiktighet med sine investeringer her på Fornebu. Vi i administrasjonen gleder oss derfor nå til at selskapet skal kunne begynne å betale tilbake en avkastning på investert kapital, samtidig som det bør være mulig å kapitalisere ytterligere på selskapet, og den kunnskap og kompetanse som besittes.

I godt og nært samarbeid med våre kunder, offentlige myndigheter og engasjerte rådgivere og entreprenører, utvikler vi IT Fornebu til et spennende senter der vi utvikler hverandre til å møte morgendagens teknologi og kompetanseutfordringer.


Administrerende direktør

JEG KAN NÅ MED
STOLTHET OG
TRYGGHET SI
AT VI MED VÅRE
IGANGSATTE
PROSJEKTER VIL
HA FULLFØRT
STIFTERNES
INTENSJONER





Statoilbygget skal bestå av fem like kontorlameller på ca. 24 x 140 meter hver i tre etasjer stablet på hverandre i en tilsynelatende tilfeldig konstellasjon. Bygningen er på ca. 65 500 m² over bakken og vil huse 2 500 ansatte. Parkeringshuset blir på totalt 51 500 m² over tre etasjer og vil få en total kapasitet på 1825 biler.



VIRKSOMHETEN

ARBEIDENE MED DET nye Statoilbygget startet for fullt i 2010. Det gamle parkeringshuset og pir C ble revet i begynnelsen av året. I mars startet utgravingen av byggegrop for nytt parkeringshus og i juni startet tilsvarende for selve kontorbygget.

Det ble lagt stor vekt på en miljøvennlig transport av den utgravde massen. 300 000 m³ fjellmasser og sprengstein ble fraktet på lekter til Leangbukta, hvor det skal brukes til å oppføre molo for 500 nye båt plasser. At sjøveien ble brukt, betød at veinettet ble belastet i ubetydelig grad. Dersom massen skulle vært fraktet med biler, ville det gått 100 ekstra lastebiler i døgnet i hver retning.

Parkeringshuset, som ligger under terreng, blir på totalt 51 500 m² over tre etasjer og vil få en total kapasitet på 1825 biler. Halvparten av parkeringshuset ble ferdigstilt 1. februar 2011.

Statoilbygget skal bestå av fem like kontorlameller på ca. 24 x 140 meter hver i tre etasjer stablet på hverandre i en tilsynelatende tilfeldig konstellasjon. Denne romlige skulpturen skaper et halvoftentlig overdekket rom med konseptnavnet «Atriet». Alle må gjennom Atriet for å komme til arbeidsarealene i et vertikalt kommunikasjonstårn. Dessuten ligger fellesfunksjoner som kantiner og møtesenter her.

Bygningslamellene krager ut ca. 30 meter i flere retninger for å gjøre bygningens fotavtrykk så lite som mulig. 2 500 Statoilansatte får et nytt arbeidssted her fra høsten 2012.

Bygningen er på ca. 65 500 m² over bakken og er designet av a-lab arkitekter.

Designet for Statoilbygget mottok prisen «Future project of the year-Commercial» på World Architecture Festival (WAF)

Award 2009 i konkurranse med 272 prosjekter fra 67 forskjellige land.

Det tidligere Terminalbygget har fått en ansiktsløfting. Det overordnede estetiske mål var å opprettholde og videreføre byggets historie og egenart. Omfattende rehabiliteringsarbeider ble ferdigstilt i 2010. Fasadeplater er skiftet, alle vinduene er byttet ut, det er lagt tilleggisolering, ventilasjonsanlegget er skiftet og bedre solavskjerming er montert. Resultatet av rehabiliteringen er bedre inneklima for leietakerne, kraftig reduksjon av energibruk og et ytre som fremstår som moderne og flott.

Gravearbeidene for Scandic hotellet på Fornebustranda startet i desember 2010 med ferdigstillelse i august 2012. Hotellet får 300 rom, velværeavdeling og konferanselokaler for opptil 800 mennesker. IT Fornebu og Utstillingsplassen AS eier bygget med 50 % hver. Regulering for Profilbygget har ligget ute til offentlig ettersyn i 2010 og er beregnet ferdigbehandlet våren 2011.

Profilbygget vil bli etablert i innfallsporten til IT Fornebu, og er planlagt for å ha lavt energiforbruk, merket som et klasse A-bygg. Kontorlokalene på 5000 m² er utviklet med vekt på design og miljø og er innflyttingsklare høsten 2012.

Portalbygget, som ligger på den sørvestre siden av Terminalbygget, ble ferdigstilt i 2009. I 2010 har det pågått omfattende innredningsarbeider for de nye leietakerne Viju, Ericsson og Think Global.

IT Fornebu planla for å bygge ut deler av Kokså-området på Fornebu med inntil 576 boliger i kombinasjon med tiliggende og integrerte funksjoner som omsorgsboliger, barnehage, grendesenter, arbeidsplasser o.a.



Fornebu omgis av
12 km strandlinje,
og fra naturens
side ligger det til
rette for fine
badeplasser.





IT FORNEBUS VERDIER BYGGER PÅ IDEEN OM LIKE MULIGHETER FOR ALLE, OMTANKE FOR MILJØET OG ET SAMFUNNSSYN SOM LEGGER VEKT PÅ ÆRLIGHET OG ANSVARLIGHET

I desember 2009 ble det utlyst en begrenset arkitektkonkurranse: Masterplan og boliger, med innleveringsfrist januar 2010.

Etter prekvalifisering av 43 interessenter inviterte IT Fornebu seks firmaer til å delta. I mars kunngjorde juryen at Code Arkitektur og Aurora Landskap hadde vunnet.

IT Fornebu har i 2010 startet arbeidet med å regulere Kokså-området.

ITF eier sammen med Fornebu Utvikling et område i strandsonen som er planlagt brukt til Seilsportsenter og Marina. Nærheten til sjøen har ført til at kommunens reguleringsarbeid har tatt lenger tid enn antatt. Reguleringen forventes avsluttet i 2011.

VISJONEN

Realiseringen av selskapets visjon om å utvikle Fornebu til et senter for høyteknologiske virksomheter har skutt ytterligere fart i 2010. Med våre igangsatte prosjekter vil de områdene på IT Fornebu som er regulert til næringsformål i hht kjøpskontrakten med Staten av 1999, være utbygd i løpet av 2012. Kunnskapssenteret vil huse rundt 100 kunnskapsintensive store, mellomstore og små virksomheter.

Simula har inngått leieavtale for 10 nye år i perioden. Forskningsinstitusjonen vraket alternative plasseringer og uttalte at Fornebu er best for Simulas videre utvikling. At Simula har inngått partnerskap med University of California om å etablere et amerikansk universitet på IT Fornebu, befester visjonen om

samspill mellom forskning, utdanning og næringsliv. I fullt utviklet form vil programmet for utdanningen omfatte 60 doktorgradsstudenter, 60 master- og 90 bachelorstudenter. Det blir en internasjonal engineeringutdanning fra et amerikansk universitet på IT Fornebu.

For å ivareta innovasjonsvirksomhet som drift av kommersielle nettverk og tidligfasekommersialisering på Fornebu, overtok Forskningsparken i Oslo arbeidsgiveransvaret for to av selskapets ansatte i 2010. Det er inngått en forpliktende samarbeidsavtale mellom Forskningsparken og IT Fornebu om drift av inkubator på Fornebu og videreføring av de kommersielle nettverkene Oslo MedTech og TIM. Dermed vil etableringen og utviklingen av møteplasser og bransjenettverk bli ivaretatt på en best mulig måte. Managementstøtten til tidligfaseselskaper og overføring av kunnskap om teknologi, produkter, marked, nasjonale og internasjonale virkemidler og andre finansieringsordninger vil bli styrket ved denne ordningen.

For å skape samhandling og faglig utvikling har vi sammen med våre kunder etablert en medlemsforening, IT Fornebu Technoport. Det er ansatt en senterleder for kunnskapssenteret. Senterleder driver medlemsforeningen og har ansvaret for at det gjennomføres faglige og sosiale arrangementer for leietakerne.

IT Fornebuss tiltak og aktiviteter gjør at vi, sammen med våre leietakere og samarbeidspartnere har skapt et næringskluster



som aktørene kan profitere på gjennom å skape verdier alene eller i samarbeid med andre aktører.

IT FORNEBU INVEST AS

IT Fornebu Invest er et såkorn- og early venture investeringsselskap som investerer i tidligfaseselskaper som ligger innenfor de arbeidsområdene IT Fornebu til enhver tid prioriterer

IT Fornebu Invest AS har en investeringsportefølje pr. 31.12.2010 som består av følgende: M_Solution AS (mobil løsning for facility management – 18,7 %), Digiloader Technology AS (betalingstransaksjonssystem med tilhørende informasjonskiosk-løsning – 17 %), ClipCanvas AS (ehandelsplass og media asset management løsning for video – 4 %), Online Services AS (rådgivingselskap – 1 %) og Renergy Holding AS (fornybar energiselskap – 41 %).

VERDIER OG SAMFUNNSANSVAR

IT Fornebuss verdier bygger på ideen om like muligheter for alle, omtanke for miljøet og et samfunnssyn som legger vekt på ærlighet og ansvarlighet.

IT Fornebuss rammeverk for verdier og prinsipper skal sikre at lover og regler blir ivarettatt i alle prosesser. Disse verdiene og prinsippene gjelder for alle som opptrer på vegne av selskapet.

Selskapets etiske retningslinjer beskriver måten vi behandler alle våre interessenter på og atferden vi forventer av medarbeiderne våre.

Retningslinjene skal gi veiledning og støtte til selskapet og medarbeiderne i beslutninger og oppgaveløsning.

Alle som opptrer på vegne av IT Fornebu skal gjøre det i tråd med de etiske retningslinjene.

Korrupsjon, bestikkelser og urettmessige tiltak for å hindre konkurranse ødelegger markedsbalansen og hindrer økonomisk, sosial og demokratisk vekst og utvikling. Åpenhet sikrer en sunn utvikling.

IT Fornebu er kun involvert i forretningsaktiviteter som er i overensstemmelse med lover, regler, inngåtte avtaler, internasjonale konvensjoner og vår egen standard for forretningsetikk. Selskapet stiller tilsvarende krav overfor samarbeidspartnere.

De etiske retningslinjer skal være en del av avtaledokumenter med våre leverandører. Avvik mot de etiske retningslinjer skal rapporteres til IT Fornebu umiddelbart.

Policy for samfunnsansvarlige innkjøp fastsetter overordnede prinsipper og ansvar for innkjøpsvirksomheten i IT Fornebu.

Innkjøpsvirksomheten i selskapet skal bidra til lønnsomhet, kvalitet, utvikling og verdiskapning for selskapet ved å sikre brukerne en forutsigbar leveranse av varer og tjenester til markedets beste betingelser.

IT Fornebuss samfunnsansvar skal være tydelig både i innkjøpsprosessen og i de varer og tjenester som kjøpes. Dette innebærer at miljøhensyn skal ivaretas både i produksjon og i det ferdige produktet og at grunnleggende arbeidstakerrettigheter skal respekteres av leverandørleddene til selskapet.



KJERNEN I EN GOD
KUNDERELASJON
ER AKTIV DIALOG
DER KUNDEN
BLIR MØTT MED
PROFESJONALITET,
LYDHØRHET OG
SERVICEINNSTILLING

Innkjøpene skal gjennomføres i henhold til gjeldende lover, forskrifter og interne retningslinjer. Det skal være konkurranse om leveransene og alle tilbydere skal likebehandles.

IT Fornebu skal i egen og i underleverandørers virksomhet påse at det er gode arbeidsforhold.

- IT Fornebu er mot all form for diskriminering.
- Selskapet legger til grunn prinsippet om lik lønn for likt arbeid. IT Fornebu er for allmenngjøring av tariffavtaler.
- Gode fysiske arbeidsforhold.

KUNDER

IT Fornebu ønsker å ha fornøyde kunder. Fornøyde og lojale kunder er den beste garantien for at selskapet skal kunne gjøre den jobben den er satt til å gjøre. Kjernen i en god kunderelasjon er aktiv dialog der kunden blir møtt med profesjonalitet, lydhørhet og serviceinnstilling.

YTRE MILJØ

Det er lagt stor vekt på at Fornebu skal være et miljøvennlig område oppvarmet med fjernvarme fra sjøen. Store grøntarealer er tatt vare på. Grøntstrukturen på Fornebu omfatter strandområdene med store naturvern- og friluftsområder og badeplass på Storøyodden. Den 200 mål store Nansenparken er på størrelse med Slottsparken. Her er det grøntkorridorer ut til kystlinjene med egne vernede områder og buffersoner for fuglereservater.

En eiendom påvirker miljøet i hele livssyklusen, fra bygging til forvaltning og til slutt ved riving. IT Fornebus ønsker at eiendommene skal bidra til en bærekraftig utvikling innenfor de økonomiske rammevilkårene. Selskapets miljøarbeid fokuserer de viktigste utfordringene:

- Energiforbruk
- Inneklima
- Avfall og renovasjon
- Miljøgiftige stoffer
- Arealeffektivitet
- Transport

ANTALL ANSATTE

Ved utgangen av 2010 var det totalt 17 ansatte i konsernet IT Fornebu Holding. Det var en reduksjon på én person i forhold til 2009.

TURNOVER OG SYKEFRAVÆR

To personer sluttet i konsernet og det ble foretatt en nyansettelse i 2010. Sykefraværet var på 3,3 % av total arbeidstid, som var en økning fra 1,7 % året før.

LIKESTILLING

Andelen kvinner i selskapet var 35,3 % i 2010 som var en nedgang fra 38,5 % året før.



To store våtmarks-
områder er vernet
på grunn av det rike
fuglelivet. Området
ligger midt i fuglenes
trekkroute og det er
observert over 270
ulike fuglearter på
Fornebu.



EN EIENDOM PÅVIRKER
MILJØET I HELE LIVS-
SYKLUSEN, FRA BYGGING
TIL FORVALTNING OG
TIL SLUTT VED RIVING.
IT FORNEBU ØNSKER
AT EIENDOMMENE
SKAL BIDRA TIL EN
BÆREKRAFTIG
UTVIKLING INNEN-
FOR DE ØKONOMISKE
RAMMEVILKÅRENE.



STYRETS BERETNING

VIRKSOMHETENS ART OG TILHOLDSSTED

IT Fornebu Holding AS (ITFH) ble stiftet i november 2006 ved at alle aksjonærene i IT Fornebu Eiendom AS la inn sine aksjer i selskapet som tingsinnskudd. Selskapets formål er å bidra til transformasjon av det tidligere flyplassområdet på Fornebu til en innovasjonslandsby som lokaliserer kunnskapsutvikling i et mangfoldig moderne bo- og næringsmiljø. ITFH arbeider etter visjonen: «I et samspill mellom forskning, utdanning og næringsliv, på lang sikt å skape mangfold i et fremtidsrettet kunnskapsmiljø og derigjennom øke den nasjonale nyskaping og kunnskapsbaserte næringsutvikling».

ITFH er lokalisert på Fornebu i Bærum. Konsernet driver oppføring og utleie av næringslokaler på Fornebu, med særlig vekt på kunnskapsbedrifter og innovasjonsvirksomhet i tråd med formålet og visjonen.

Gjennom 2010 har pågående byggeprosjekter vært i fokus for konsernets virksomhet. Konsernet oppfører nytt regionkontor for Statoil ASA på ca. 66 800 m², samt nytt underjordisk parkeringsanlegg på ca. 51 500 m². Statoil har inngått leieavtale for hele kontorbygget og ca. halve parkeringsanlegget. Resterende del av parkeringsanlegget skal benyttes av IT Fornebus øvrige leietakere. Kontorbygget skal være ferdig høsten 2012, mens trinn 1 og trinn 2 av parkeringsanlegget vil være ferdig hhv våren 2011 og høsten 2012. Det er inngått totalentreprisavtaler med PEAB AS for parkeringsanlegget samt grunn- og betongarbeider for kontorbygget, og med Skanska AS for resterende arbeider i kontorbygget. Ved årsskiftet 2010/2011 påbegynte man oppføring av nytt hotell på ca. 25 000 m². Det er inngått leieavtale

for hotellet med Scandic Norge AS, og hotellet skal være ferdig sommer/høst 2012. I forbindelse med oppføring av hotellet, skal det også bygges ny fjernvarmestasjon for Fornebu. Denne skal eies og driftes av Fortum AS. Det er inngått totalentrepris med PEAB AS for oppføring av hotellet. Oppføringen skjer i regi av det felleskontrollerte selskapet Fornebu Hotell AS.

Selskapets eierposter pr. 31.12.2010 fremgår av note 8 og 9.

AKSJONÆRFORHOLD

Pr. 31.12.2010 var aksjonærforholdene som følger;

SIVA Eiendom Holding AS	32,6	%
Ganger Rolf ASA	6,3	%
Bonheur ASA	6,3	%
Selvaag Gruppen AS	12,6	%
Schage Eiendom AS	12,5	%
DnB NOR Bank ASA	12,6	%
Umoe AS	4,5	%
Linstow AS	12,5	%
AWilhelmsen Capital AS	0,04	%

FORTSATT DRIFT

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger budsjett for år 2011 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.



RISIKO

I sin virksomhet er konsernet eksponert for flere kategorier av finansiell risiko. Konsernet har som målsetning å holde den finansielle risikoeksponeringen på et forsvarlig nivå.

Det er inngått en rekke rentesikringsavtaler for å håndtere eksponering mot endringer i lånerentene. Det vises i denne forbindelse til nærmere omtale under punktet «Regnskap og finansiering – konsern» nedenfor, samt til notene 11 og 12 for konsernregnskapet.

Markedsrisiko

I utleievirksomheten er konsernet eksponert for svingninger i utleieprisene og utvikling i inflasjonen. Konsernets resultat vil i til dels stor grad være påvirket av generell utvikling i eiendoms-markedet. Denne risikoeksponeringen søkes redusert blant annet gjennom å inngå lange leieavtaler med solide leietakere. Konsernet har pr. utgangen av 2010 en gjennomsnittlig gjenværende kontraktstid i den løpende utleieporteføljen på 5,3 år. Hvis en i tillegg tar med inngåtte leieavtaler som ennå ikke har startet, utgjør gjenværende kontraktstid i overkant av 11 år. Inngåtte leieavtaler med Statoil for ca. 65 000 m² kontorlokale og tilhørende

parkeringsplasser med oppstart høsten 2012 og varighet på 15 år bidrar vesentlig her.

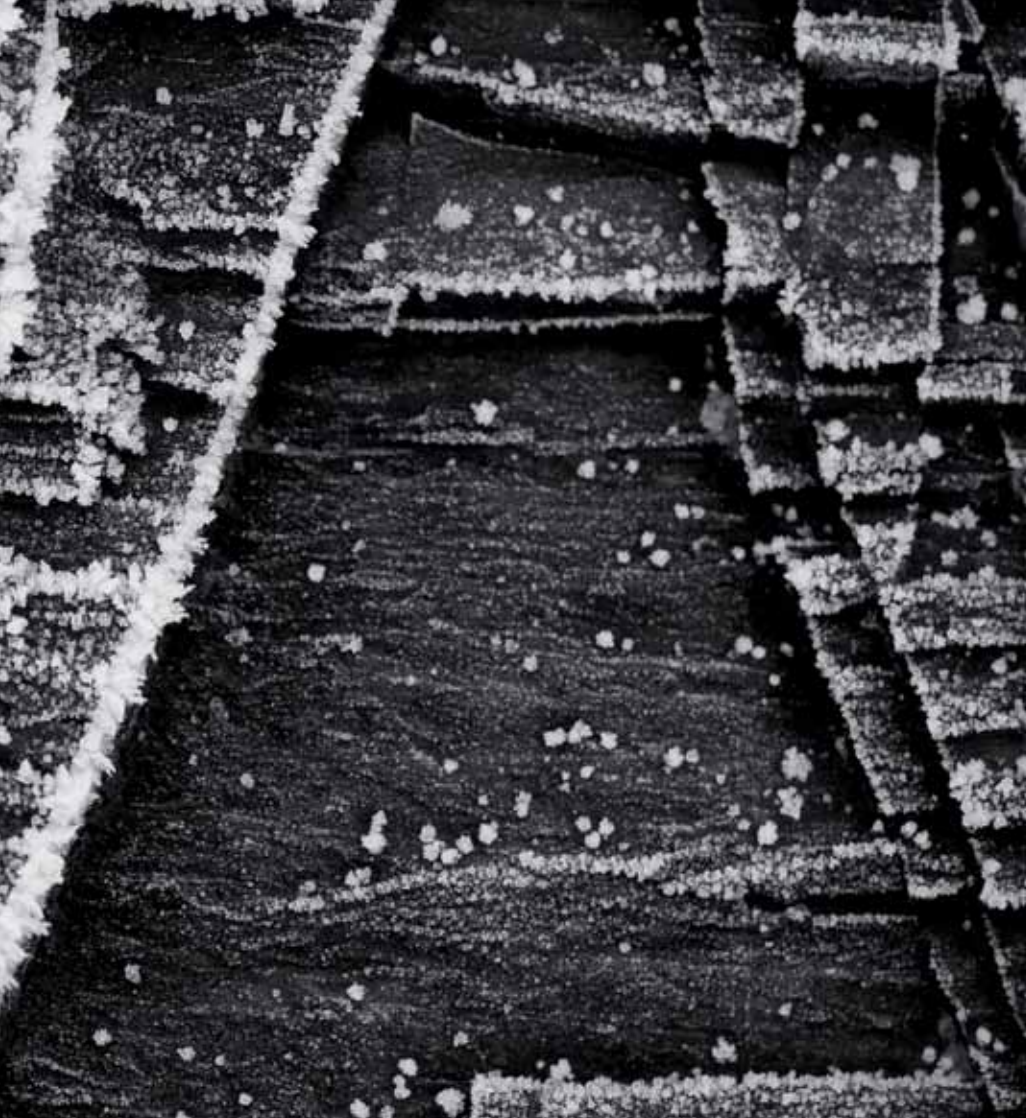
Med kun få unntak skal alle leieavtaler reguleres med 100 % av økning i konsumprisindeks årlig.

Konsernet har for tiden flere store byggeprosjekter under oppføring. For alle disse er det inngått totalentrepriseavtaler med solide og velrennomerte leverandører.

Konsernet har kun virksomhet i Norge, og er således ikke eksponert for valutarisiko.

Kredittrisiko

Konsernet har i den siste tiden inngått en rekke langsiktige leieavtaler med store og solide leietakere. Konsernet har også en rekke leieavtaler med mindre selskaper, og en del av selskapene er nisje- og oppstartsselskaper. For disse selskapene vil det kunne være en noe større risikoeksponering med hensyn på betalingsevne. Konsernet håndterer denne risikoeksponeringen gjennom tettere oppfølging og dialog med leietakerne. For alle leieavtaler stiller leietakerne depositum eller bankgaranti i tråd med gjeldende standarder. Leieavtaler faktureres kvartalsvis forskuddsvis.



Fornebu har et karakteristisk foldelandskap av langsgående rygger med kalk og leirskifer som stammer fra kambro-silurtiden for 545-417 millioner år siden.

For utleie av parkeringsplasser er det inngått driftsavtale med Europark, som håndterer den daglige driften av konsernets parkeringsplasser. Leieinntekter for parkeringsplassene faktureres Europark månedlig etterskuddsvis.

Konsernet har hittil ikke hatt vesentlige tap på fordringer.

Likvidetsrisiko

Konsernet skal til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å møte sine forpliktelser. Dette håndteres i det daglige i form av aktiv oppfølging av likvidetsbudsjett.

Den ordinære driften genererer positiv kontantstrøm.

For alle pågående byggeprosjekter er det sikret fullfinansiering av forventede oppføringskostnader i form av byggelån med rett til konvertering til langsiktig lån etter ferdigstillelse. Det vises i denne forbindelse til nærmere omtale under punktet «Regnskap og finansiering – konsern» nedenfor, samt til notene 10 for konsernregnskapet.

Konsernets langsiktige pantelån pr. 31.12.2010 har en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 8,5 år. Første låneforfall skjer i november 2017. Konsernet har utover ovennevnte en ubenyttet kassekreditt på 15 mill. kr.

For en nærmere omtale vises også til noter til konsernets årsregnskap.

REGNSKAP OG FINANSIERING – KONSERN

Resultatregnskap og balanse med noter gir etter styrets mening den nødvendige informasjon om konsernets drift i 2010, og konsernets stilling ved årets utgang.

Konsernet avlegger for 2010 for første gang årsregnskap i tråd med prinsippene etter IFRS. Av den grunn er det foretatt vesentlige prinsippendringer i forhold til tidligere års avlagte konsernregnskap. De vesentligste prinsippvalgene omfatter;

- Eiendommer rapporteres til virkelig verdi
- Lån rapporteres til amortisert kost
- Derivater/renteinstrumenter rapporteres til virkelig verdi
- For felleskontrollert virksomhet benyttes egenkapitalmetoden
- Byggelånskostnader aktiveres som en del av kostpris på prosjektene (ble også benyttet i NGAAP-regnskapene tidligere)

ETTER STYRETS OPPFATNING ER KONSERNETS FINANSIELLE STILLING GOD

- Investeringer i såkorns- og ventureselskaper rapporteres etter virkelig verdi
- Benyttes korridor for utjevning av estimatavvik for pensjonsordning

Det vises i denne forbindelse til ytterligere omtale under Regnskapsprinsipper i årsregnskapet. Det er utarbeidet sammenligningstall for 2009.

Resultatoppstilling

Konsernets driftsresultat før verdiendringer investerings-eiendommer utgjorde 58,9 mill. kr, mot 42,3 mill. kr. i 2009. Resultatforbedringen kommer i vesentlig grad som følge av økte leieinntekter fra Portalbygget, hvor deler av lokalene ble tatt i bruk i siste kvartal 2009. Det er i 2010 inngått flere leieavtaler i Portalbygget, og alle lokalene i denne eiendommen forventes utleid i løpet av 2011.

Konsernets driftsresultat utgjorde 345,4 mill. kr. i 2010, mot 437,2 mill. kr. i 2009. Den resultatførte verdiendringen for investeringseiendommer var ca. 120 mill. kr. lavere i 2010 enn i 2009. Inngåelse av leieavtale med Statoil for nytt regionkontor i Oslo-området på ca. 65 000 m² våren 2009 bidro vesentlig i verdiutviklingen for 2009.

Netto finanskostnader utgjorde 34,6 mill. kr. (4,7 mill. kr. i 2009). Finansinntektene for 2009 inkluderte gevinst fra salg av aksjer i det felleskontrollerte selskapet Fornebu Hotell AS med 14,5 mill. kr. I 2010 er det regnskapsført negativ verdiendring på såkorninvesteringer med 2,6 mill. kr. For konsernet vil endringer

i lånerente kunne utgjøre en vesentlig risikofaktor, og vil kunne føre til svingninger i konsernets resultater. For å sikre seg mot svingninger i lånerentene, har konsernet inngått rentesikringsforretninger for deler av låneporteføljen. I 2010 har totalt 300 mill. kr. av konsernets renteeksponering vært sikret gjennom rentebytteavtaler. Tilsvarende nivå vil være sikret gjennom 2011. Med utgangspunkt i dagens inngåtte rentebytteavtaler vil det fra 2012 være sikret et nivå tilsvarende 700 mill. kr., og fra 2013 et nivå tilsvarende 1 550 mill. kr. Rentebytteavtalene har løpetid på 5-7 år. Det vises for øvrig til nærmere omtale av konsernets gjeld i note 10. Verdiendring i inngåtte rentebytteavtaler for 2010 er innarbeidet i finanskostnader med 10,1 mill. kr.

Konsernets skattekostnad for 2010 utgjør 82,5 mill. kr. (118,9 mill. kr. i 2009) Resultat etter skatt utgjør 228,2 mill. kr. (313,5 mill. kr. i 2009).

Balanse

Etter styrets oppfatning er konsernets finansielle stilling god. Konsernets egenkapital er 1 750 mill. kr. pr. 31.12.2010 (1 642,3 pr. 31.12.2009). I 2010 er det gjennomført en kapitalnedsettelse i IT Fornebu Holding AS med 125,1 mill. kr. Kapitalnedsettelsen ble utdelt eierne.

Pr. 31.12.2010 hadde konsernet samlet langsiktig gjeld på 2 234,2 mill. kr. (1.206 mill. kr. i 2009). Av dette utgjorde 812,5 mill. kr. byggelån relatert til oppføring av nytt kontorbygg for Statoil og nytt parkeringsanlegg. Det er inngått byggelånsavtaler for alle pågående byggeprosjekter. Byggelånsrammene dekker de totale



Koksa naturreservat er en 1 km lang kile på Storøyas sørvestlige langside. Dette er et våtmarksområde med sammenhengende sivvegetasjon. Området består også av edelløvskog, kalkfuruskog og noen rike tørre kalkenger.



STYRET ANSER AT
DET SOM STARTET
MED EN IDÉ FOR
RUNDT 20 ÅR SIDEN
OM Å SKAPE ET
HØYTEKNOLOGISK
KUNNSKAPSSENTER
AV INTERNASJONALT
FORMAT PÅ
FORNEBU I ALL
HOVEDSAK ER
OPPFYLT





BASERT PÅ LIKVIDITETSBU- SJETTET VURDERES KONSERNET Å HA TILSTREKKELIGE FINANSIELLE RESSURSER TIL Å GJENNOMFØRE INNGÅTTE FORPLIKTELSER

forventede utlegg i prosjektene. For alle inngåtte byggelån har konsernet sikret seg rett til konvertering til langsiktig gjeld i inntil 15 år etter konverteringstidspunktet. I langsiktig gjeld inngår også utsatt skatt med 228,5 mill. kr. (144,2 mill. kr. i 2009).

Konsernets kortsiktige gjeld pr. 31.12.2010 utgjorde 199,1 mill. kr. (179,7 mill. kr. i 2009).

Konsernet foretar eksterne kvartalsvise verddivurderinger av alle eiendommene. Verddivurderingene benyttes som grunnlag for fastsettelse av verdiene på investeringseiendommene i konsernets balanse. Pr. 31.12.2010 utgjorde samlet verdi på investeringseiendommene 3.704 mill. kr. (2.740 mill. kr. pr. 31.12.2009). Resultatført verdiendring for investeringseiendom i 2010 var 266 mill. kr. (386 mill. kr. i 2009).

Kontantstrøm

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 82,8 mill. kr. (-38,1 mill. kr. i 2009). Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var 702,5 mill. kr. (252,2 mill. kr. i 2009). Det vesentligste her utgjøres av utbetalinger i pågående byggeprosjekter for oppføring av nytt kontorbygg for Statoil og nye underjordiske parkeringsanlegg. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var 742,3 mill. kr. (289,8 mill. kr. i 2009). I dette inngår opptak av ny gjeld med 867,4 mill. kr. og utbetaling ved nedsettelse av aksjekapitalen med 125,1 mill. kr. Netto endring i likvider var 122,6 mill. kr. (-0,5 mill. kr. i 2009).

Det er utarbeidet likviditetsbudsjett for konsernet for kommende 2-årsperiode. Likviditetsbudsjettet er utarbeidet på

bakgrunn av driftsbudsjett, planlagte investeringer, eksisterende trekkfasiliteter/lånerammer og forventet utvikling i kortsiktig gjeld og fordringer. Basert på likviditetsbudsjettet vurderes konsernet å ha tilstrekkelige finansielle ressurser til å gjennomføre inngåtte forpliktelser.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte regnskapet et riktig bilde på konsernets virksomhet.

Verken styremedlemmer, administrerende direktør eller revisor har personlig aksjer i konsernets selskaper.

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER – IT FORNEBU HOLDING AS

IT Fornebu Holding AS hadde i 2010 et underskudd på 22,7 mill. kr., mot et overskudd på 16,4 mill. kr. for foregående år. I resultatet for 2010 er det innarbeidet en nedskrivning på investering i to av datterselskapene med til sammen 17,4 mill. kr. Resultatet for 2009 inkluderte en gevinst fra salg av aksjer på 14,5 mill. kr. Styret foreslår at underskuddet i sin helhet føres mot annen egenkapital.

Selskapets egenkapital pr. 31.12.2010 var på 592,9 mill. kr. Selskapet har 10,1 mill. kr. i fri egenkapital pr. 31.12.2010.

I 2010 er det gjennom kapitalnedsettelse utdelt 125,1 mill. kr. til eierne.

ARBEIDSMILJØ OG PERSONALE

Sykefraværet i konsernet utgjorde 3,3 % av total arbeidstid. Det har ikke forekommet eller blitt rapportert arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året som har resultert i materielle skader eller personskader av betydning.



Innbyggerne på Fornebu kan glede seg over rike naturkvaliteter i sitt nærmiljø, og det er opprettet fem naturreservater i området.





Det er per november 2006 registrert 57 naturtypelokaliteter med et samlet areal på 551 dekar. Dette tilsvarer i overkant av 10 % av det totale arealet på Fornebu og Snarøya. To av naturtypelokalitetene er vernet etter naturvernloven. Fire hovednaturtyper er representert: ferskvann/våtmark, hav/strand/kyst, kulturlandskap og skog.

LIKESTILLING

Konsernet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Av konsernets totalt 17 ansatte ved utgangen av året, var seks kvinner, én mindre enn i 2009. Administrerende direktør i IT Fornebu Visjon AS er kvinne. En kvinne er rekruttert til viseadministrerende direktør i konsernet. Det er ingen kvinner i styret for selskapet.

MILJØRAPPORTERING

Selskapet har utarbeidet og følger egen miljøplan i arbeidet med regulering, planlegging, bygging og drift. Selskapets plan tar utgangspunkt i Bærum kommunes Miljøoppfølgingsprogram for Fornebu, og angir tematiske delmål og operative tiltak for å oppfylle Miljøoppfølgingsprogrammet.

I 2010 var forbruket av energi 27,5 GWh, hvorav 12 GWh var fjernvarme/-kjøling, fordelt på 7,3 GWh fjernvarme og 4,7 GWh fjernkjøling.

FREMTIDIG UTVIKLING

Styret anser at det som startet med en idé for rundt 20 år siden om å skape et høyteknologisk kunnskapssenter av internasjonal format på Fornebu i all hovedsak er oppfylt.

Kjøpekontrakten med Staten av 1999 angir et totalt utbyggingsvolum på ca. 179 000 m² for hele IT Fornebuområdet. Forventet utbyggingsvolum for kontorarealer for IT Fornebu, var ca. 113 500 m².

Pr. 31.12. 2010 har IT Fornebu regulert og bygget ferdig 63 000 m² kontor, og har under bygging ytterligere 66 000 m²,

totalt 129 000 m². I løpet av sommeren 2011 igangsettes ytterligere ca. 5 000 m². Fornebu Hotell er ikke inkludert. Det kommer i tillegg med 17 000 m², men regnes formelt ikke som kontor. Dog vil hotellets møte- og konferanseavdeling bli en viktig møteplass for næringsvirksomhetene.

I tillegg til forskningsinstituttet Simula, er et høyteknologisk næringsliv sterkt representert i kunnskapssenteret. Innen utgangen av 2012 vil omkring 100 kunnskapsintensive virksomheter være samlet på IT Fornebu.

En samarbeidsavtale med Forskningsparken i Oslo ivaretar og styrker kommersialiserings- og innovasjonsvirksomheten.

Det er utsikter til å etablere en internasjonal engineeringutdannelse fra University of California med Simula som den sentrale partner i gjennomføringen av utdannelsen. Med disse elementene har IT Fornebu, sammen med leietakere og samarbeidspartnere etablert et næringskluster som aktørene kan profitere på og med det skape verdier.

Styret anser at de primære oppgavene i 2011 vil være å igangsette, fullføre og leie ut nye næringslokaler og levere gode produkter til kunder og eiere.

HENDELSER ETTER REGNSKAPSÅRETS SLUTT

Det ble i november 2010 inngått avtale om kjøp Villa Birkeli på Fornebu. Bygningen vil bli overtatt i februar 2011.



Bærum, 9. februar 2011

Tormod Hermansen
styreleder

Harald Kjelstad

Harald Andresen

Per Bomann-Larsen


Egil Svoren

Per Tore Mortensen

Morten Frogner

Bjørn Berg

Erik Løfsnes
adm. dir



STYRET ANSER
AT DE PRIMÆRE
OPPGAVENE I 2011
VIL VÆRE Å IGANG-
SETTE, FULLFØRE
OG LEIE UT NYE
NÆRINGSLOKALER
OG LEVERE GODE
PRODUKTER TIL
KUNDER OG EIERE







IT Fornebu vant i konkurranse med 40 andre prosjektet å oppføre nytt regionkontor for Statoil. Kontorbygget på ni etasjer, med fem fløyer satt sammen i stjerneform, skal reises på strandtomten ved siden av Telenor og Aker Solutions.

NOTER TIL KONSERNREGNSKAP

NOTE 1 GENERELL INFORMASJON

IT Fornebu Holding AS ble stiftet i november 2006 ved at alle aksjonærene i IT Fornebu Eiendom AS la inn sine aksjer i selskapet som tingsinnskudd.

Selskapets formål er å bidra til transformasjon av det tidligere flyplassområdet på Fornebu til en innovasjonslandsby som lokaliserer kunnskapsutvikling i et mangfoldig moderne bo- og næringsmiljø.

IT Fornebu Holding arbeider etter visjonen: «I et samspill mellom forskning, utdanning og næringsliv, på lang sikt å skape mangfold i et fremtidsrettet kunnskapsmiljø og derigjennom øke den nasjonale nyskaping og kunnskapsbaserte næringsutvikling».

IT Fornebu har en eiendomsportefølje på totalt ca. 125 000 m².

Foruten IT Fornebu Holding AS består selskapet av IT Fornebu Eiendom AS, IT Fornebu Visjon AS, IT Fornebu Invest AS, Campus B AS, Campus H AS, Campus M AS, Campus P AS, Campus P2 AS, Campus T AS, Campus X AS, Koksatorget 1 AS, Koksatorget 2 AS, Koksatorget 4 AS, Fornebustranda Marina AS (50 %) og Fornebu Hotell AS (50 %).

Konsernregnskapet ble vedtatt av selskapets styre 9. februar 2011.

Virksomheten drevet gjennom IT Fornebu Visjon er avvirket og en mindre portefølje av såkorn og ventureinvesteringer er videreført i Fornebu Invest AS.

NOTE 2 SAMMENDRAG AV DE VIKTIGSTE REGNSKAPSPRINSIPPENE

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av konsernregnskapet. Disse prinsippene er benyttet konsistent i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen.

NOTE 2.1 RAMMEVERK FOR REGNSKAPSAVLEGGELSEN

Konsernregnskapet til IT Fornebu Holding er utarbeidet i samsvar med International Financial Reporting Standards (IFRS) og fortolkninger fra IFRS fortolkningskomité (IFRIC), som fastsatt av EU, samt de ytterligere norske opplysningskrav som følger av regnskapsloven.

Konsernregnskapet er utarbeidet basert på historisk kost prinsippet med følgende modifikasjoner: investeringseiendom, finansielle eiendeler holdt for handelsformål og finansielle derivater er vurdert til virkelig verdi over resultatet. Lån måles til virkelig verdi ved første gangs balanseføring og ved etterfølgende måling til amortisert kost ved bruk av effektiv rentes metode.

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

Estimater og underliggende forutsetninger vurderes løpende. Endringer i regnskapsmessige estimater innregnes i den perioden endringene oppstår dersom de kun gjelder denne perioden. Dersom endringer også gjelder fremtidige perioder, fordeles virkningen over inneværende og fremtidige perioder. Det er i note 3 redegjort for regnskapsmessige poster med vesentlig innhold av estimater og skjønnsmessige vurderinger.

Konsernregnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift.

NOTE 2.1.1 Endringer i regnskapsprinsipper og opplysninger

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

Virkingen av disse endringene forventes å være:

- IFRS 9 *Financial Instruments* (ny) er første ledd i prosessen for å erstatte IAS 39. IFRS 9 introduserer nye krav til klassifisering og måling av finansielle eiendeler, og vil sannsynligvis påvirke konsernets regnskapsføring av finansielle eiendeler. Standarden er obligatorisk fra 1. januar 2013, men kan tidlig anvendes. Standarden er imidlertid ennå ikke vedtatt av EU.
- Konsernet har ennå ikke vurdert hele virkningen av IFRS 9. En foreløpig vurdering indikerer imidlertid at standarden ikke vil påvirke konsernets regnskapsføring.
 - Den reviderte standarden klargjør og forenkler definisjonen av nærstående parter, og tar bort det detaljerte opplysningskravet for offentlig eide virksomheter om transaksjoner med staten og andre offentlige eide virksomheter.

Konsernet vil anvende den reviderte standarden fra 1. januar 2011, noe som vil medføre at konsernet og morselskapet må gi noteopplysninger om alle transaksjoner mellom datterselskaper og tilknyttede selskaper. Konsernet er i gang med å implementere systemer for å fange opp denne informasjonen, men det er ennå ikke mulig å si noe om og hvor mye den reviderte standarden vil påvirke noteopplysningene om nærstående parter.

- IAS 32 (endring) *Classification of rights issues*. Endringen er obligatorisk for regnskapsår som påbegynnes etter 1. februar 2010, men kan tidlig anvendes. Endringen vedrører regnskapsføring av rettigheter som ikke er i foretakets funksjonelle valuta. Når betingelsene er innfridd skal slike rettigheter nå klassifiseres som egenkapital, uavhengig av utøvelseskursens valuta. Tidligere måtte rettighetene regnskapsføres som finansielle forpliktelser. Endringen gjelder med tilbakevirkende kraft i henhold til IAS 8 *Accounting policies, changes in accounting estimates and errors*. Konsernet vil anvende den endrede standarden fra 1. januar 2011.
- IFRIC 19 *Extinguishing financial liabilities with equity instruments* gjelder fra 1. juli 2010. Fortolkningen regulerer regnskapsføring ved reforhandling av lånebetingelser når reforhandling fører til at hele eller deler av gjelden blir slettet mot utstedelse av egenkapitalinstrumenter («debt for equity swap»). Skyldner resultatfører gevinst eller tap ved konverteringen, det vil si differansen mellom balanseført verdi av forpliktelsen og virkelig verdi av egenkapitalinstrumentene som blir utstedt. Dersom pålitelig måling av egenkapitalinstrumentenes virkelige verdi ikke er mulig, settes den lik den slettede finansielle forpliktelsen. Konsernet vil anvende den reviderte standarden fra 1. januar 2011, gitt at den vedtas av EU. Den forventes ikke å påvirke konsernets eller morselskapets regnskap.
- IFRIC 14 (endring) *Prepayments of a minimum funding requirement*. Endringen korrigerer en utilsiktet konsekvens av IFRIC 14, IAS 19 – *The limit on a defined benefit asset, minimum funding requirements and their interaction*. Uten endringen er ikke det ikke tillatt å balanseføre eiendeler knyttet til frivillige forskuddsbetalinger til minimum funding contributions. Endringen gjelder for regnskapsår som påbegynnes etter 1. januar 2011, men tidlig anvendelse er tillatt. Endringen har tilbakevirkende kraft til den tidligste sammenligningstall. Konsernet vil anvende endringen fra og med regnskapsåret 2011.

Diverse standarder endret i 2010 runden av årlige forbedringer. Endringene inkluderer en rekke mindre endringer i følgende standarder og fortolkninger som kan være relevante for selskapet: IFRS 1, IFRS 3, IFRS 7, IAS 1, IAS 27, IAS 34 og IFRIC 13. Endringene i IFRS 3 og IAS 27 gjelder for regnskapsår som starter 1. juli 2010 eller senere mens de øvrige endringene gjelder for regnskapsår som starter 1. januar 2011 eller senere. Endringen er ennå ikke godkjent av EU.

NOTE 2.2 KONSOLIDERINGSPRINSIPPER

(a) Datterselskaper

Datterselskaper er alle enheter (inklusive foretak med avgrenset formål – 'Special Purpose Entities') der konsernet har bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt gjennom eie av mer enn halvparten av stemmeberettiget kapital. Ved fastsettelse av om det foreligger bestemmende innflytelse inkluderes effekten av potensielle stemmerettigheter som kan utøves eller konverteres på balansedagen. Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontroll er overført til konsernet og blir utelatt fra konsolideringen når kontroll opphører.

Virksomhetssammenslutninger regnskapsføres etter oppkjøpsmetoden. Vederlaget som er ytt måles til virkelig verdi av overførte eiendeler, pådratte forpliktelser og utstedte egenkapitalinstrumenter. Inkludert i vederlaget er også virkelig verdi av alle eiendeler eller forpliktelser som følge av avtale om betinget vederlag. Utgifter knyttet til virksomhetssammenslutninger kostnadsføres når de påløper.

Ved kjøp av datterselskaper som ikke innebærer virksomhet som definert etter IFRS3, for eksempel kjøp av et datterselskap som kun består av en bygning, vil anskaffelsen regnskapsmessig behandles som et kjøp av eiendeler. Anskaffelseskost fordeles i slike tilfeller på de individuelle identifiserbare eiendelene og forpliktelsene på grunnlag av deres relative virkelige verdi på kjøpstidspunktet. Utgifter knyttet til transaksjonen kapitaliseres på eiendommen. I slike tilfeller avsettes ikke for utsatt skatt (jfr. unntaksbestemmelse i IAS12).

Ved virksomhetssammenslutninger (IFRS3) vil identifiserbare eiendeler og gjeld regnskapsføres til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Ikke-kontrollerende eierinteresser i det oppkjøpte foretaket måles fra gang til gang enten til virkelig verdi, eller til sin andel av det overtatte foretakets nettoeiendeler. Dersom summen av vederlaget, balanseført beløp av ikke-kontrollerende eiere og virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet av tidligere eierinteresser overstiger virkelig verdi av identifiserbare nettoeiendeler i det oppkjøpte selskapet, balanseføres differansen som goodwill. Er summen lavere enn selskapets nettoeiendeler, resultatføres differansen umiddelbart. Utsatt skatt beregnes og regnskapsføres til nominell verdi. Utsatt skatt beregnet for immaterielle eiendeler (ikke goodwill) regnskapsføres som del av goodwill («teknisk goodwill»).

Konsernet har så langt ikke tilfeller av at eiendom er anskaffet gjennom virksomhetsoverdragelser eller kjøp av aksjer i eiendomsselskaper (Single Purpose selskaper). Konsernets eiendommer er anskaffet og senere utviklet på grunnlag av eiendommer og tomtområder

som ble tilført konsernet ved etablering. Omorganisering og etablering av Single Purpose selskaper er gjennomført gjennom fisjoner til regnskapsmessig kontinuitet.

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

(b) Transaksjoner med ikke-kontrollerende eiere

Transaksjoner med ikke-kontrollerende eiere i datterselskaper behandles som egenkapitaltransaksjoner. Ved kjøp av aksjer fra ikke-kontrollerende eiere føres forskjellen mellom vederlaget og aksjenes forholdsmessige andel av balanseført beløp av nettoeindeler i datterselskapet mot egenkapitalen til morselskapets eiere. Gevinst eller tap ved salg til ikke-kontrollerende eiere føres tilsvarende mot egenkapitalen.

Når konsernet ikke lenger har kontroll måles eventuell gjenværende eierinteresse til virkelig verdi med endring over resultatet. Virkelig verdi utgjør deretter anskaffelseskost for den videre regnskapsføring, enten som investering i tilknyttet selskap, felleskontrollert virksomhet eller finansiell eiendel. Beløp som tidligere er ført i utvidet resultat relatert til dette selskapet behandles som om konsernet hadde avhendet underliggende eiendeler og gjeld. Dette vil kunne innebære at beløp som tidligere er ført i utvidet resultat reklassifiseres til resultatet.

(c) Tilknyttede selskaper – felleskontrollert virksomhet

Tilknyttede selskaper er selskaper der konsernet har betydelig innflytelse, men ikke kontroll. Betydelig innflytelse foreligger normalt der konsernet har mellom 20 og 50 % av stemmeberettiget kapital. Investeringer i tilknyttede selskaper regnskapsføres på kjøpstidspunktet til anskaffelseskost og deretter anvendes egenkapitalmetoden. Balanseført beløp inkluderer identifiserte immaterielle eiendeler og goodwill identifisert på oppkjøpstidspunktet, redusert med eventuelle senere nedskrivninger. Regnskapsprinsipper i tilknyttede selskaper endres når dette er nødvendig for å oppnå samsvar med konsernets regnskapsprinsipper.

Felleskontrollert virksomhet er selskaper hvor konsernet har felles kontroll med andre. Dette gjelder selskaper hvor eierandelene er 50 % og hvor det gjennom aksjonæravtaler er avtalt felles kontroll med virksomheten.

Konsernets andel i felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

Regnskapsprinsipper i felleskontrollerte selskaper endres når dette er nødvendig for å oppnå samsvar med konsernets regnskapsprinsipper.

Gevinst eller tap ved salg av eiendeler til felleskontrollert virksomhet resultatføres for den del som kan tilskrives andre eiere (utenfor konsernet) i den felleskontrollerte virksomheten. Ved kjøp av eiendeler fra felleskontrollert virksomhet vil gevinst eller tap først resultatføres når eiendelen selges ut av konsernet. Tap resultatføres umiddelbart dersom transaksjonen indikerer reduksjon i netto salgsverdi på omløpsmidler eller verdifall på anleggsmidler.

NOTE 2.3 SEGMENTRAPPORTERING

Driftssegmenter rapporteres på samme måte som ved intern rapportering til selskapets øverste beslutningstaker. Selskapets øverste beslutningstaker, som er ansvarlig for allokering av ressurser til og vurdering av inntjening i driftssegmentene, er definert som konsernledelsen. Konsernets virksomhet omfatter utvikling og utleie av næringseiendom. Virksomheten styres som ett operativt segment.

Konsernets virksomhet er geografisk begrenset til Fornebu utenfor Oslo. Driften er begrenset til utvikling og utleie av næringseiendommer som styres som ett segment. Prinsipper for intern styring av ressurser, og derigjennom segmentrapportering, vurderes løpende.

Konsernet har også en begrenset virksomhet knyttet til investering i såkorn og ventureselskaper som rapporteres særskilt.

NOTE 2.4 OMRREGNING AV FREMMED VALUTA

(a) Funksjonell valuta og presentasjonsvaluta

Funksjonell valuta og presentasjonsvaluta er NOK.

(b) Transaksjoner og balanseposter

Konsernet har ikke virksomhet utenfor Norge. Konsernet har ikke transaksjoner eller balanseposter i fremmed valuta.

NOTE 2.5 INVESTERINGSEIENDOMMER OG INVESTERINGSEIENDOM UNDER BYGGING ELLER UTVIKLING

Eiendommer som er anskaffet for å oppnå langsiktig avkastning på leieinntekter eller for å oppnå verdistigning, eller begge deler, klassifiseres som investeringseiendom. Dette inkluderer eiendom som er under bygging eller utvikling for framtidig bruk som investeringseiendom (*anlegg under utførelse*). Eiendommer der framtidig bruk ikke er bestemt regnskapsføres også som investeringseiendom.

På kjøpstidspunktet verdsettes investeringseiendom til anskaffelseskost inkludert transaksjonskostnader. Transaksjonskostnader knyttet til kjøp av eiendommer (herunder kjøp av eiendommer gjennom single purpose selskaper), kapitaliseres på eiendommen. Transaksjonskostnader knyttet til eiendommer anskaffet gjennom virksomhetsoverdragelse (som definert i IFRS3) kostnadsføres.

Påfølgende utgifter knyttet til eiendommen tillegges investeringseiendom dersom det er sannsynlig at disse gir fremtidig verdi, og utgiften kan måles pålitelig. Andre utgifter til reparasjon og vedlikehold resultatføres i den perioden de påløper. Dersom det gjøres leietakertilpasninger ved å skifte ut vegger aktiveres kostnaden, samtidig som de vegger som tas ned nedskrives.

I etterfølgende perioder regnskapsføres investeringseiendom til virkelig verdi, basert på markedsverdier, justert for egenskap ved, lokasjon og tilstand til den enkelte eiendel. Virkelig verdi av investeringseiendom reflekterer blant annet leieinntekter fra inngåtte leiekontrakter og forutsetninger om fremtidig leienivå basert på nåværende markedssituasjon.

Verdiene estimeres av uavhengige verdivurderere. Verdsettelsen baseres på den enkelte eiendoms antatte fremtidige kontantstrømmer, og eiendomsverdiene fremkommer ved å neddiskontere kontantstrømmene med individuelle, risikjusterte avkastningskrav. Avkastningskravet for hver enkelt eiendom fastsettes som langsiktig risikofri rente tillagt et eiendomsspesifikt risikotillegg. Sistnevnte fastsettes med utgangspunkt i hvilket eiendomssegment eiendommen tilhører, eiendommens beliggenhet, standard, utleiegrad, leietakernes soliditet og gjenværende leietid. Det tas videre hensyn til kjente markedstransaksjoner med liknende eiendommer i det samme geografiske området.

Endringer i virkelig verdi resultatføres som «verdiendring på investeringseiendom».

Lånekostnader på kapital som kan knyttes til anlegg under utførelse balanseføres på den aktuelle eiendom. Ved beregning av lånekostnader for balanseføring benyttes den gjennomsnittlige renten på selskapets låneportefølje gjennom året, dersom det ikke foreligger spesifikk finansiering av enkelte prosjekt (byggelån). I slike tilfeller benyttes den spesifikke lånekostnaden for det aktuelle lånet. Ved beregning av gjennomsnittlig lånerente for balanseføring inkluderes ikke lån tatt opp for spesifikk finansiering. Dersom eiendommen benyttes som egne lokaler omklassifiseres denne til anleggsmidler, dersom dette ikke utgjør en uvesentlig andel av eiendommen. Virkelig verdi på tidspunkt for reklassifisering blir eiendommens kostpris.

Dersom eiendommen skal benyttes til et utbyggingsprosjekt ment for videresalg omklassifiseres eiendommen til varelager når utbygging starter. Virkelig verdi på tidspunkt for reklassifisering blir eiendommens kostpris. Ved salg av investeringseiendom inntektsføres differansen mellom netto vederlag og balanseført verdi.

NOTE 2.6 TOMTER, EIENDOM OG PROSJEKTER SOM UTVIKLES FOR SALG

Eiendommer som er anskaffet for videresalg eller for utvikling og videresalg regnskapsføres til anskaffelseskost eventuelt med fradrag for nedskrivninger («Varelager» IAS2). Dette gjelder også hvor påstående bygningsmasse midlertidig gir leieinntekter.

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

På samme måte regnskapsføres anlegg under utførelse som ikke kvalifiserer som investeringseiendom.

NOTE 2.7 VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler regnskapsføres til anskaffelseskost, med fradrag for avskrivninger. Anskaffelseskost inkluderer kostnader direkte knyttet til anskaffelsen av driftsmidlet. Etterfølgende utgifter legges til driftsmidlenes balanseførte verdi eller balanseføres separat, når det er sannsynlig at fremtidige økonomiske fordeler tilknyttet utgiften vil tilflyte konsernet, og utgiften kan måles pålitelig. Balanseført beløp knyttet til utskiftede deler resultatføres. Øvrige reparasjons- og vedlikeholdskostnader føres over resultatet i den perioden utgiftene pådras.

Varige driftsmidler avskrives etter den lineære metode, slik at anleggsmidlenes anskaffelseskost avskrives til restverdi over forventet utnyttbar levetid, som er:

▪ Bygninger (ikke investeringseiendom)	25-40 år
▪ Maskiner	10-15 år
▪ Kjøretøy	3-5 år
▪ Inventar og utstyr	3-8 år

Driftsmidlenes utnyttbare levetid, samt restverdi, vurderes på hver balansedag og endres hvis nødvendig. Når balanseført verdi på et driftsmiddel er høyere enn estimert gjenvinnbart beløp, skrives verdien ned til gjenvinnbart beløp. Gevinst og tap ved avgang resultatføres under Andre (tap) gevinster, og utgjør forskjellen mellom salgspris og balanseført beløp.

NOTE 2.8 IMMATERIELLE EIENDELER

Utgifter til forskning og utvikling (IT Fornebu Visjon – konsept og nettutvikling) er kostnadsført etter hvert som de har påløpt. Virksomheten er avviklet.

NOTE 2.9 VERDIFALL PÅ IKKE-FINANSIELLE EIENDELER

Nedskrivninger resultatføres med forskjellen mellom balanseført verdi og gjenvinnbart beløp. Eiendeler med ubegrenset levetid avskrives ikke og vurderes årlig for verdifall. Eiendeler som avskrives vurderes for verdifall når det foreligger hendelser eller endrede forhold som

indikerer at balanseført verdi ikke kan forsvares. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av virkelig verdi med fradrag av salgskostnader og bruksverdi. Ved vurdering av verdifall, grupperes anleggsmidlene til det laveste nivået der det er mulig å skille ut uavhengige kontantstrømmer (kontantgenererende enhet).

NOTE 2.10 ANLEGGSMIDLER HOLDT FOR SALG

Anleggsmidler (eller avhendingsgrupper) blir klassifisert som holdt for salg når balanseført beløp i hovedsak vil bli realisert ved en salgstransaksjon og et salg er vurdert som svært sannsynlig. Måling skjer til det laveste av balanseført verdi og virkelig verdi fratrukket salgsutgifter.

NOTE 2.11 FINANSIELLE EIENDELER

NOTE 2.11.1 Klassifisering

Konsernet klassifiserer finansielle eiendeler i følgende kategorier:

Til virkelig verdi over resultatet, utlån og fordringer og finansielle eiendeler tilgjengelig for salg. Klassifiseringen avhenger av hensikten med eiendelen. Ledelsen klassifiserer finansielle eiendeler ved anskaffelse.

(a) Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet

Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet er finansielle eiendeler holdt for handelsformål. Dette omfatter såkorn og venture-investeringer i form av aksjer og lån og derivater i form av avtaler om rentesikring (som ikke kvalifiserer som regnskapsmessig sikring). Eiendeler i denne kategorien klassifiseres som omløpsmidler eller anleggsmidler avhengig av langsiktighet i investeringen og faktisk forfall for terminkontrakt.

(b) Utlån og fordringer

Utlån og fordringer er ikke-derivate finansielle eiendeler med faste eller bestembare betalinger som ikke omsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som omløpsmidler, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. Utlån og fordringer vises som kundefordringer og andre fordringer i balansen.

(c) Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg

Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg er ikke-derivate finansielle eiendeler som man velger å plassere i denne kategorien eller som ikke tilhører noen annen kategori. De klassifiseres som anleggsmidler så sant ikke investeringen forfaller eller ledelsen ikke har til hensikt å selge investeringen innen 12 måneder fra balansedagen.

NOTE 2.11.2 Regnskapsføring og måling

Vanlige kjøp og salg av investeringer regnskapsføres på avtaletidspunktet, som er den dagen konsernet forplikter seg til å kjøpe eller selge eiendelen.

Alle finansielle eiendeler som ikke regnskapsføres til virkelig verdi over resultatet, balanseføres første gang til virkelig verdi med tillegg av transaksjonsutgifter. Finansielle eiendeler som føres til virkelig verdi over resultatet regnskapsføres ved anskaffelsen til virkelig verdi og transaksjonsutgiftene resultatføres. Investeringer fjernes fra balansen når rettighetene til å motta kontantstrømmer fra investeringen opphører eller når disse rettighetene er blitt overført og konsernet i hovedsak har overført all risiko og hele gevinstpotensialet ved eierskapet.

Finansielle eiendeler tilgjengelig for salg og finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet måles til virkelig verdi etter førstegangs balanseføring. Utlån og fordringer måles i senere perioder til amortisert kost ved bruk av effektiv rente-metoden.

For investeringer i aksjer og lån i IT Fornebu Invest benyttes virkelig verdi over resultatet med bakgrunn i «fair value option».

Gevinst eller tap fra endringer i virkelig verdi av eiendeler klassifisert som «finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet», inkludert renteinntekt og utbytte, medtas i resultatregnskapet under finansposter i den perioden de oppstår. Utbytte fra finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet er inkludert i finansposter når konsernet har juridisk krav på utbytte.

NOTE 2.12 VERDIFALL PÅ FINANSIELLE EIENDELER

(a) Eiendeler balanseført til amortisert kost

Konsernet ser ved hver balansedato etter om det finnes objektive indikasjoner på at en finansiell eiendel eller en gruppe av finansielle eiendeler har falt i verdi. Tap ved verdifall av en finansiell eiendel eller en gruppe av finansielle eiendeler innregnes bare dersom det er objektive indikasjoner på verdifall som et resultat av én eller flere hendelser som har inntruffet etter førstegangsinnregningen (en «tapshendelse») og denne tapshendelsen (eller hendelsene) påvirker fremtidige estimerte kontantstrømmer på en måte som kan måles pålitelig.

Kriteriene som konsernet benytter for å avgjøre om det er objektivt belegg for et tap ved verdifall inkluderer:

- Vesentlige finansielle vanskeligheter hos utsteder eller debitor
- Kontraktsbrudd, for eksempel mislighold av kontrakt eller manglende betaling av forfalte renter eller forfalt hovedstol

- Konsernet gir, av økonomiske eller juridiske grunner knyttet til låntakers finansielle vanskeligheter, låntaker en innrømmelse som långiver ellers ikke ville ha vurdert
- Det blir sannsynlig at låntaker vil gå konkurs eller gjennomgå en finansiell restrukturering
- Et aktivt marked for den finansielle eiendelen forsvinner på grunn av finansielle vanskeligheter
- Observerbare opplysninger indikerer at det har vært en målbar nedgang i de estimerte fremtidige kontantstrømmene fra en gruppe av finansielle eiendeler siden førstegangsinnregningen av disse eiendelene, selv om nedgangen ennå ikke kan identifiseres til de enkelte finansielle eiendelene i gruppen
 - (i) negative endringer i betalingsstatus for lånetakerne i gruppen
 - (ii) nasjonale eller lokale økonomiske forhold som står i forbindelse mislighold av eiendelene i gruppen

Konsernet vurderer først om det finnes en objektiv indikasjon på nedskrivning. Størrelsen på tapet måles til differansen mellom eiendelens balanseførte verdi og nåverdien av de estimerte fremtidige kontantstrømmer (eksklusive fremtidige kredittapp som ikke har påløpt) diskontert med den finansielle eiendelens opprinnelige effektive rente. Eiendelens balanseførte verdi reduseres og tapsbeløpet innregnes i det konsoliderte resultatregnskapet. Dersom et lån eller en investering som holdes til forfall har variabel rente, er diskonteringsrenten for måling av verdifall den løpende effektive renten fastsatt i henhold til låneavtalen. Som en praktisk tilnærming, kan konsernet også måle verdifall på grunnlag av instrumentets virkelige verdi ved bruk av en observerbar markedspris.

Dersom verdifall senere reduseres, og reduksjonen objektivt kan knyttes til en hendelse som inntreffer etter at verdifallet ble innregnet (for eksempel en forbedring av debtors kredittverdighet), skal det tidligere tapet reverseres i det konsoliderte resultatregnskapet.

Testing av verdifall på kundefordringer er beskrevet i note 2.14

NOTE 2.13 DERIVATER

Derivater balanseføres til virkelig verdi på det tidspunkt derivatkontrakten inngås, og deretter løpende til virkelig verdi over resultatet. Derivater klassifiseres som omløpsmiddel eller kortsiktig gjeld. Derivater med løpetid utover 12 måneder klassifiseres som langsiktige.

NOTE 2.14 KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer oppstår ved utleie av eiendom og/eller omsetning av varer eller tjenester som er innenfor den ordinære driftssyklusen. Dersom oppgjør forventes innen ett år eller mindre (eller i den ordinære driftssyklusen dersom lenger), klassifiseres fordringene som omløpsmidler. Dersom dette ikke er tilfelle, klassifiseres fordringene som anleggsmidler.

Kundefordringer måles til virkelig verdi ved første gangs balanseføring. Ved etterfølgende måling vurderes kundefordringer til amortisert kost ved bruk av effektiv rente, fratrukket avsetning for inntruffet tap. Kundefordringer neddiskonteres ikke dersom de forfaller innen et år.

NOTE 2.15 KONTANTER OG KONTANTEKVIVALENTER

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd, andre kortsiktige, lett omsettelige investeringer med maksimum tre måneders opprinnelig løpetid og trekk på kassekreditt. I balansen er kassekreditt inkludert i lån under kortsiktig gjeld.

NOTE 2.16 AKSJEKAPITAL OG OVERKURS

Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital. Utgifter som knyttes direkte til utstedelse av nye aksjer eller opsjoner med fradrag av skatt, føres som reduksjon av mottatt vederlag i egenkapitalen.

NOTE 2.17 LEVERANDØRGJELD

Leverandørgjeld er forpliktelser til å betale for varer eller tjenester som er levert fra leverandørene til den ordinære driften. Leverandørgjeld er klassifisert som kortsiktig dersom den forfaller innen ett år eller kortere (eller i den ordinære driftssyklusen dersom lenger). Dersom dette ikke er tilfelle, klassifiseres det som langsiktig.

Leverandørgjeld måles til virkelig verdi ved første gangs balanseføring. Ved etterfølgende måling vurderes leverandørgjeld til amortisert kost ved bruk av effektiv rente. Leverandørgjeld neddiskonteres ikke dersom gjelden forfaller innen et år.

NOTE 2.18 LÅN

Lån regnskapsføres til virkelig verdi når utbetaling av lånet finner sted, med fradrag for transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres lån til amortisert kost ved bruk av effektiv rente-metoden. Forskjellen mellom det utbetalte lånebeløpet (fratrukket transaksjonskostnader) og innløsningsverdien resultatføres over lånets løpetid som del av effektiv rente.

Kostnader knyttet til etablering av trekkrettigheter balanseføres i påvente av låneopptak dersom det er sannsynlig at lån blir trukket opp. Kostnadene føres senere til fradrag på lånet ved opptrekk. Dersom det ikke anses sannsynlig at hele eller deler av trekkrettigheten blir trukket opp balanseføres honoraret som forskuddsbetalte likviditetstjenester og kostnadsføres over perioden rettigheten gjelder for.

Lån klassifiseres som langsiktig gjeld med mindre det foreligger en ubetinget forpliktelse til betaling av gjelden mindre enn 12 måneder fra balansedato. Første års avdrag på langsiktig gjeld presenteres som kortsiktig.

NOTE 2.19 BETALBAR OG UTSATT SKATT

Skattekostnaden består av betalbar skatt og utsatt skatt. Skatt blir resultatført, bortsett fra når den relaterer seg til poster som er ført mot utvidet resultat eller direkte mot egenkapitalen. Hvis det er tilfellet, blir skatten også ført mot utvidet resultat eller direkte mot egenkapitalen.

Det er ved bruk av gjeldsmetoden beregnet utsatt skatt på alle midlertidige forskjeller mellom skattemessige og konsoliderte regnskapsmessige verdier på eiendeler og gjeld. Dersom utsatt skatt oppstår ved første gangs balanseføring av en gjeld eller eiendel i en transaksjon, som ikke er en virksomhetssammenslutning, og som på transaksjonstidspunktet verken påvirker regnskaps- eller skattemessig resultat, blir den ikke balanseført. Utsatt skatt fastsettes ved bruk av skattesatser og skattelover som er vedtatt eller i det alt vesentlige er vedtatt på balansedagen, og som antas å skulle benyttes når den utsatte skattefordelen realiseres eller når den utsatte skatten gjøres opp.

Utsatt skatt beregnes og avsettes eller nedsettes ved verdijustering av investeringseiendom med nominell skattesats 28 %. For investeringseiendom som er kjøpt gjennom kjøp av aksjer i eiendomsselskaper eller som er ikke er anskaffet gjennom en virksomhetssammenslutning, vil grunnlaget for beregning av utsatt skatt ved verdiregulering være eiendommens skattemessige verdi.

Utsatt skattefordel balanseføres kun i den grad det er sannsynlig at det i nær fremtid vil foreligge skattepliktig inntekt der de skattereduserende midlertidige forskjellene kan utnyttes.

Utsatt skatt beregnes på midlertidige forskjeller fra investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper, bortsett fra når konsernet har kontroll over tidspunktet for reversering av de midlertidige forskjellene, og det er sannsynlig at de ikke vil bli reversert i overskuelig fremtid.

Utsatt skattefordel og utsatt skatt skal motregnes dersom det er en juridisk håndhevbar rett til å motregne eiendeler ved betalbar skatt mot forpliktelser ved betalbar skatt, og utsatt skattefordel og utsatt skatt gjelder inntektsskatt som ilegges av samme skattemyndighet for enten samme skattepliktige foretak eller forskjellige skattepliktige foretak som har til hensikt å gjøre opp forpliktelser og eiendeler ved betalbar skatt netto.

NOTE 2.20 PENSJONSFORPLIKTELSE, BONUSORDNINGER OG ANDRE KOMPENSASJONSORDNINGER OVERFOR ANSATTE

(a) Pensjonsforpliktelser

Selskapene i konsernet har en ytelsesbasert pensjonsordning. Pensjonsordningen er generelt finansiert gjennom innbetalinger til forsikringsselskaper eller pensjonskasser slik disse fastsettes ved periodiske aktuarberegninger. En ytelsesplan er en pensjonsordning som definerer en pensjonsutbetaling som en ansatt vil motta ved pensjonering. Pensjonsutbetalingen er normalt avhengig av en eller flere faktorer slik som alder, antall år i selskapet og lønn.

Den balanseførte forpliktelsen knyttet til ytelsesplaner er nåverdien av de definerte ytelsene på balansedatoen minus virkelig verdi av pensjonsmidlene, justert for ikke resultatførte estimatavvik og ikke resultatførte kostnader knyttet til tidligere perioders pensjonsopptjening. Pensjonsforpliktelsen beregnes årlig av en uavhengig aktuar ved bruk av en lineær opptjeningsmetode. Nåverdien av de definerte ytelsene bestemmes ved å diskontere estimerte fremtidige utbetalinger med renten på en obligasjon utstedt av et selskap med høy kredittverdighet i den samme valuta som ytelsene vil bli betalt og med en løpetid som er tilnærmet den samme som løpetiden for den relaterte pensjonsforpliktelsen, alternativt en statsobligasjonsrente dersom slike renter ikke finnes.

Estimatavvik som skyldes ny informasjon eller endringer i de aktuarmessige forutsetningene blir regnskapsført etter korridormetoden.

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

(b) Sluttvederlag og pensjon til ledende ansatte

Pensjonsforpliktelser knyttet til avtaler med ledende ansatte behandles på tilsvarende måte som for ytelsesbaserte pensjonsforpliktelser. Det beregnes en nåverdi for forpliktelsen som kostnadsføres over sannsynlig arbeidsperiode i konsernet.

NOTE 2.21 AVSETNINGER

Konsernet regnskapsfører avsetninger for miljømessige tilbakeføringer, restrukturering og rettslige krav når det eksisterer en juridisk eller selvpålagt forpliktelse som følge av tidligere hendelser, det er sannsynlighetsovervekt for at forpliktelsen vil komme til oppgjør ved en overføring av økonomiske ressurser, og forpliktelsens størrelse kan estimeres med tilstrekkelig grad av pålitelighet. Eventuell avsetning for restruktureringskostnader omfatter termineringsgebyr på leiekontrakter og sluttvederlag til ansatte. Det avsettes ikke for fremtidige driftstap.

I tilfeller hvor det foreligger flere forpliktelser av samme natur, fastsettes sannsynligheten for at forpliktelsene vil komme til oppgjør ved å vurdere forpliktelser av denne typen under ett. Det gjøres derfor en avsetning selv om sannsynligheten for oppgjør knyttet til det enkelte forholdet kan være lav.

Avsetninger måles til nåverdien av forventede utbetalinger for å innfri forpliktelsen. Det benyttes en diskonteringsrate før skatt som reflekterer nåværende markedssituasjon og risiko spesifikk for forpliktelsen. Økningen i forpliktelsen som følge av endret tidsverdi føres som finanskostnad.

NOTE 2.22 INNTEKTSFØRING

Driftsinntekter består av husleieinntekt og service og management fee fra eiendommer. I driftsinntekt resultatføres virkelig verdi av vederlaget som mottas for tjenester innenfor selskapets ordinære virksomhet. Salgsinntekt er presentert netto etter fradrag for merverdiavgift, rabatter og avslag. Utfakturerte felleskostnader nettoføres sammen med de aktuelle felleskostnadene. Konserninterne transaksjoner elimineres i konsernet.

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden. Om det er avtalt leiefritak eller gitt kompensasjon til leietaker i forbindelse med inngåelse av leiekontrakt, blir kostnadene eller leietapet fordelt over leieperioden og beregnet netto leie inntektsført med like beløp. Periodisert leietap eller kostnad presenteres under andre fordringer.

NOTE 2.23 LEIEAVTALER

Leieavtaler der en vesentlig del av risiko og avkastning knyttet til eierskap fortsatt ligger hos utleier, klassifiseres som operasjonelle leieavtaler. Leiebetalinger ved operasjonelle avtaler (med fradrag for eventuelle økonomiske incentiver fra utleier) kostnadsføres lineært over leieperioden.

Leieavtaler knyttet til varige driftsmidler hvor konsernet i hovedsak innehar all risiko og avkastning knyttet til eierskapet, blir klassifisert som finansielle leieavtaler. Finansielle leieavtaler blir ved leieperiodens begynnelse regnskapsført til det laveste av driftsmiddelets virkelig verdi og minsteleiens nåverdi. Konsernet har ingen slike leieavtaler.

NOTE 2.24 UTBYTTE

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

NOTE 3 VIKTIGE REGNSKAPSESTIMATER OG SKJØNNMESSIGE VURDERINGER

NOTE 3.1 VIKTIGE REGNSKAPSESTIMATER OG ANTAKELSER/FORUTSETNINGER

Konsernet utarbeider estimater og gjør antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden. De regnskapsestimater som følger av dette vil pr. definisjon sjelden være fullt ut i samsvar med det endelige utfall. Estimater og antakelser/forutsetninger som representerer en betydelig risiko for vesentlige endringer i balanseført verdi på eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår, drøftes nedenfor.

(a) Virkelig verdi på investeringseiendommer

Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi basert på eksterne og uavhengige verdivurderinger. Det foretas verdivurderinger av alle eiendommene hvert kvartal av to eksterne verdivurderere. Verdifastsettelse per 31.12.2010 ble foretatt av Newsec AS og DTZ Realkapital Verdivurdering AS.

Hovedsakelig benyttes kontantstrømsmetoden i verdsettelsen hvor fremtidig kontantstrøm neddiskonteres over en analyseperiode basert på en vurdert diskonteringsfaktor og tillegges en terminalverdi ved analyseperiodens slutt. Fremtidig kontantstrøm beregnes av kontantstrøm fra inngåtte leiekontrakter samt fremtidig kontantstrøm basert på en forventet markedsleie. Både kontraktsfestede og forventede kontantstrømmer er inkludert i beregningene.

Virkelig verdi på investeringseiendommene påvirkes således hovedsakelig av forventet markedsleie, diskonteringsfaktor og inflasjon. Markedsleie for den enkelte eiendom vurderes på basis av eiendommens lokalisering, standard og sammenlignbare transaksjoner i området. Markedsleie er for de primære verdivurderingene basert på en konkret vurdering av hver enkelt eiendom, med differensiering av ulike arealer innenfor den enkelte eiendom der dette er relevant. Diskonteringsfaktoren som benyttes i kontantstrømsmodellen baseres i hovedsak på en vurdering av den enkelte leietakers soliditet og klassifisering. Vurdering av inflasjon tar utgangspunkt i konsensus fra bankene og offentlig statistikkbyrå.

Inflasjonsforutsetningene i beregningsperioden er 2,30-2,70. For investeringseiendommer er nåværende leie diskontert med diskonteringsrenter i intervallet 6,25-11,00 % og fornyelser/residualverdier i intervallet 8,25-11,00 %, basert på individuelle vurderinger av den enkelte eiendom.

I forbindelse med verdivurderingene mottar verdivurdererne komplett oversikt over alle leiekontraktene på eiendommene, areallister og oversikter over ledige lokaler på den enkelte eiendom, samt oppdatert informasjon i alle pågående prosjekter. I tillegg foretas det løpende muntlig og skriftlig avklaring av eventuelle uklare forhold knyttet til eiendommene/prosjektene og leiekontraktene. Før endelig levering gjennomføres det interne kontroller for å sikre at all relevant informasjon er inkludert i verdivurderingene.

Verdivurdererne foretar sine verdivurderinger basert på den mottatte informasjonen, og gjør sine vurderinger av forventet utvikling i markedsleie, yield, inflasjon og andre relevante parametere. Det foretas vurdering av hver enkelt eiendoms markedsposisjon, av leieinntektene (hvordan kontraktsleiene er i forhold til markedsleiene), nivå på eierkostnader, det gjøres anslag på forventet ledighet fremover og anslag på behov for leietakertilpasninger og oppgraderinger.

I tillegg vurderes kontraktenes gjenværende løpetid med hensyn på risiko, og eventuelle særskilte forhold i kontraktene vurderes. Videre vurderes hver enkelt eiendom opp mot nylig omsatte eiendommer i samme segment (beliggenhet, type eiendom, leietakersammensetning etc.).

Tabellen under viser hva verdien (MNOK) på investeringseiendom pr. 31.12.2010 ville vært ved endring på henholdsvis 1 % og 2 % i diskonteringsrente, og hva verdien (MNOK) på investeringseiendom ville vært ved endring på henholdsvis 0,25 % og 0,5 % i forutsetning om prisstigning (konsumprisindeks);

ENDRING I DISKONTERINGSRATE FØR SKATT

2,00 %	1,00 %	0 %	-1,00 %	-2,00 %
3 316	3 500	3 731 ⁽¹⁾	4 025	4 398

ENDRING I FORUTSETNING OM PRISSTIGNING

0,50 %	0,25 %	0 %	-0,25 %	-0,50 %
3 819	3 776	3 731 ¹	3 686	3 685

¹ Virkelig verdi på investeringseiendom pr. 31.12.2010 utgjorde MNOK 3 731. Se note 5 for avstemming av virkelig verdi investeringseiendom og bokført verdi.

Tabellen under viser prosentvis endring i verdi på investeringseiendom ved endring på henholdsvis 1 % og 2 % i diskonteringsrente, og prosentvis endring i verdi på investeringseiendom ved endring på henholdsvis 0,25 % og 0,5 % i forutsetning om prisstigning (konsumprisindeks);

ENDRING I DISKONTERINGSRATE FØR SKATT

2,00 %	1,00 %	0 %	-1,00 %	-2,00 %
-13,0 %	-7,2 %	0,0 %	9,2 %	20,9 %

ENDRING I FORUTSETNING OM PRISSTIGNING

0,50 %	0,25 %	0 %	-0,25 %	-0,50 %
2,8 %	1,4 %	0,0 %	-1,4 %	-1,4 %

b) Virkelig verdi på derivater

Konsernets finansielle derivater omfatter rentebytteavtaler. Fremgangsmåten ved vurdering av virkelig verdi for finansielle derivater er beskrevet i note 10.

c) Virkelig verdi på såkorn-/ventureinvesteringer

Virkelig verdi på finansielle instrumenter som ikke handles i et aktivt marked (for eksempel unoterte derivater) fastsettes ved å benytte verdsettelsesteknikker. Konsernet vurderer og velger metoder og forutsetninger som så langt som mulig er basert på markedsforholdene på hver balansedag. For mange finansielle eiendeler klassifisert som tilgjengelig for salg, og som ikke omsettes i et aktivt marked, har konsernet benyttet neddiskonterte fremtidige kontantstrømmer som verdsettelsesmetode.

Konsernet har investert i unoterte aksjer og lån som inngår i en såkorn-/ventureportefølje. Bokført beløp utgjør MNOK 6,6 pr. 31.12.2010. Eventuell verdijustering i form av nedskrivning vil maksimalt påvirke resultatet med tilsvarende beløp.

(e) Pensjoner

Nåverdien av pensjonsforpliktelsene avhenger av flere ulike faktorer som er bestemt av en rekke aktuariemessige forutsetninger. Forutsetningene som benyttes ved beregning av netto pensjonskostnad (inntekt) inkluderer diskonteringsrenten. Endringer i disse forutsetningene vil påvirke balanseført verdi av pensjonsforpliktelsene.

Konsernet bestemmer egnet diskonteringsrente ved utgangen av hvert år. Dette er renten som skal brukes til å beregne nåverdien av fremtidige estimerte utgående kontantstrømmer som kreves for å gjøre opp pensjonsforpliktelsene. Ved fastsettelse av egnet diskonteringsrente, ser konsernet hen til renten på foretaksobligasjoner av høy kvalitet som er utstedt i den valuta pensjonen blir utbetalt i, og som har forfall tilnærmet likt den relaterte pensjonsforpliktelsen.

En del andre pensjonsforutsetninger er delvis basert på markedsbetingelser. Tilleggsinformasjon er gitt i note 18.

NOTE 3.2 VIKTIGE SKJØNNMESSIGE VURDERINGER VED ANVENDELSE AV ENHETENS REGNSKAPSPRINSIPPER

Ved oppføring av eiendom for utleie hvor det er gitt opsjon på kjøp av eiendommen, kan det være usikkerhet om anlegg under utførelse/ eiendom skal klassifiseres som investeringseiendom (IAS40) eller som anleggskontrakt (IAS11). Eiendom er klassifisert som investerings- eiendom når det foreligger godkjent regulering for utbygging for utleie av næringsbygg og leiekontrakt er sannsynlig. Konsernet vil heller ikke starte oppføring før leiekontrakt er sannsynlig.

Konsernet anvender fair value option knyttet til ventureinvesteringer. Ledelsen anser betingelsene for dette å være oppfylt. Uansett representerer dette ikke investeringer som er vesentlige for bedømmelse av konsernets resultat og stilling.

Konsernet har ikke identifisert vesentlige usikkerheter eller skjønnsmessige vurderinger knyttet til anvendelse av andre regnskapsprinsipper.

NOTE 4 SEGMENTINFORMASJON

Konsernets hovedvirksomhet representerer utvikling og utleie av næringsseiendommer. Virksomheten rapporteres internt som ett segment. Det vises til prinsippnote.

Konsernet har i 2010 hatt leieinntekter fra en enkeltkunde som genererte 10 % eller mer av totale leieinntekter for Konsernet. Leieinntekten fra denne kunden utgjorde MNOK 17 i 2010. I 2009 var det ingen enkeltkunder som genererte 10 % eller mer av leieinntektene.

Konsernet har nylig inngått avtale (felleskontrollert virksomhet) om oppføring og utleie av hotell med variabel leie. Videre er det inngått avtale (felleskontrollert virksomhet) om utbygging av marina. Parkeringsplasser / -hus er under bygging for utleie delvis som en del av utleie av næringsarealer, delvis som direkte utleie.

Intern rapportering til øverste beslutningstager er under løpende vurdering, noe som vil kunne påvirke fremtidig segmentinndeling og rapportering.

Virksomhet knyttet til nettverk og konseptutvikling, som ble drevet gjennom IT Fornebu Visjon, er avviklet/solgt i 2010. Konsernet har en svært begrenset virksomhet knyttet til ventureinvesteringer gjennom IT Fornebu Invest. Verdiendring på investeringene er vist særskilt. Disse virksomheter utgjør langt mindre enn 10 % av omsetning og/eller resultat, har ikke vesentlige direkte henførbare drifts- kostnader og rapporteres derfor ikke som et eget segment.

NOTE 5 INVESTERINGSEIENDOM

Endring i balanseposten investeringseiendom og netto inntekter direkte relatert til balanseposten er spesifisert i tabellen nedenfor.

NOK i tusen	2010	2009
Åpningsbalanse 1. januar	2 740 487	2 135 650
Tilgang ved kjøp av eiendommer og investeringer	697 461	218 514
Netto verdiendring av investeringseiendom	266 129	386 323
Bokført verdi per 31. desember	3 704 077	2 740 487
Leieinntekter	111 668	90 736
Direkte eiendomsrelaterte kostnader	(13 810)	(9 999)
Netto leieinntekt	97 858	80 737

Forskjell mellom virkelig verdi investeringseiendom i følge verdsettelse utarbeidet av eksterne verdsettelse og balanseført verdi investeringseiendom er spesifisert i tabellen nedenfor.

NOK i tusen	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
Virkelig verdi investeringseiendom iflg verdsettelse utarbeidet av eksterne verdsettelse	3 731 450	2 741 965	2 135 650
Justering for aktiverte leieincentiver ¹	(27 373)	(1 478)	-
Bokført verdi investeringseiendom	3 704 077	2 740 487	2 135 650

¹ Aktiverte leieincentiver er inkludert i andre langsiktige fordringer

Kontraktsmessige forpliktelser knyttet til utvikling av investeringseiendom:

Konsernet inngikk i 2009 en utleieavtale som betinger bygging av et kontorbygg for bruk av Statoil.

Estimerte forpliktelser knyttet til ferdigstillelse av kontorbygg og parkeringsanlegg utgjør MNOK 1 422 pr. 31.12.2010 (2009: MNOK 1.986).

All investeringseiendom er pantsatt som sikkerhet for langsiktig rentebærende gjeld, direkte eller indirekte gjennom pant i aksjer.

NOTE 6 ANDRE VARIGE DRIFTSMIDLER

NOK i tusen	Driftsløsøre, inventar, biler
ANSKAFFELSESKOST	
Pr. 1. januar 2009	12 366
Tilgang/investeringer	1 950
Pr. 31. desember 2009	14 316
Tilgang/investeringer	1 484
Årets avgang	(305)
Pr. 31. desember 2010	15 495
AKKUMULERT AVSKRIVNING	
Pr. 1. januar 2009	10 949
Årets avskrivning	447
Pr. 31. desember 2009	11 396
Årets avskrivning	1 197
Årets avgang	(343)
Pr. 31. desember 2010	12 250
Bokført verdi pr. 1. januar 2009	1 417
Bokført verdi pr. 31. desember 2009	2 920
Bokført verdi pr. 31. desember 2010	3 245

NOTE 7 LEIEKONTRAKTER

Tabellen under viser fremtidig minimumsleie fra Konsernets inngåtte utleieavtaler:

NOK i tusen	2010	2009
Innen 1 år	100 537	82 453
Mellom 1 og 5 år	858 288	555 475
Over 5 år	2 293 986	2 392 138
TOTALT	3 252 811	3 030 066

Beløpene viser gjennomført indeksregulering hhv. pr. 31.12.2010 og pr. 31.12.2009 og inkluderer leiekontrakter for bygg under oppføring.

NOTE 8 DATTERSELSKAP

	Etablert år	Eierandel/stemmeandel	Forretningskontor
IT Fornebu Eiendom AS	1997	100 %	Snarøya
Campus B AS	2008	100 %	Snarøya
Campus H AS	2007	100 %	Snarøya
Campus M AS	2008	100 %	Snarøya
Campus P AS	2007	100 %	Snarøya
Campus P2 AS	2009	100 %	Snarøya
Campus T AS	2007	100 %	Snarøya
Campus X AS	2007	100 %	Snarøya
Koksatorget 1 AS	2007	100 %	Snarøya
Koksatorget 2 AS	2007	100 %	Snarøya
Koksatorget 4 AS	2007	100 %	Snarøya
IT Fornebu Visjon AS	1996	100 %	Snarøya
IT Fornebu Invest AS	2000	100 %	Snarøya

NOTE 9 FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET

NOK i tusen	2010	2009
Balanseført verdi 01.01.	19 337	10 853
Andel av resultat etter skattekostnad	20 365	8 484
Andre endringer	500	-
BALANSEFØRT VERDI 31.12.	40 202	19 337

Konsernets andel av resultat, eiendeler og gjeld i de vesentligste felleskontrollerte selskapene er:

NOK i tusen	Anleggsmidler	Omløpsmidler	Langsiktig gjeld	Kortsiktig gjeld	Resultat	Eierandel
2010						
Fornebu Hotell AS	60 712	2 807	-	(24 138)	20 466	50,0 %
Fornbustranda Marina AS	595	378	(150)	-	(101)	50,0 %
	61 306	3 184	(150)	(24 138)	20 365	
2009						
Fornebu Hotell AS	21 567	451	-	(3 104)	8 556	50,0 %
Fornbustranda Marina AS	391	90	-	(58)	(72)	50,0 %
	21 958	540	-	(3 162)	8 484	

Selskapet Fornebu Hotell AS eier et hotellbygg under oppføring. Konsernets andel av estimerte fremtidige byggekostnader knyttet til hotellbygget pr. 31.12.2010 utgjør MNOK 175.

KAPITALFORVALTNING

Konsernets mål vedrørende kapitalforvaltning er å trygge fortsatt drift for konsernet for å sikre avkastning for eierne og andre interessenter og å opprettholde en optimal kapitalstruktur for å redusere kapitalkostnadene.

Konsernets målsetting er at verdijustert egenkapital til enhver tid skal ligge over 35 %. Unntaksvis kan man fravike dette nivå ved oppstart av nye prosjekter, men da skal saken besluttes i styret med spesiell fokus på risikovurdering. Finansielle covenants fra långivere ligger tilsvarende på 30 %.

For å bedre kapitalstrukturen kan konsernet justere nivået på utbytte til aksjonærene, tilbakebetale kapital til aksjonærene, utstede nye aksjer eller selge eiendeler for å tilbakebetale lån.

På samme måte som for andre konserner i bransjen overvåkes kapitalforvaltningen med utgangspunkt i nivået på gearingen i konsernet. Gearingen beregnes ved at netto gjeld deles på totalkapitalen. Netto gjeld er kalkulert ved å ta total rentebærende gjeld (inkludert rentebærende lån klassifisert som kortsiktig) minus kontanter og kontantekvivalenter. Totalkapitalen er kalkulert ved å ta total egenkapital, som vist i balansen, pluss netto gjeld.

Gearing pr. 31. desember 2010, 31. desember 2009 og 1. januar 2009 er vist under:

NOK i tusen	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
Totale lån (Note 19)	1 972 908	1 105 520	815 741
Minus kontanter og kontantekvivalenter	(253 664)	(131 037)	(131 559)
Netto lån	1 719 244	974 483	684 182
Total egenkapital	1 749 989	1 642 280	1 326 213
TOTAL KAPITAL	3 469 233	2 616 763	2 010 395
Gearing	50 %	37 %	34 %

FINANSIELL RISIKOSTYRING

Konsernet blir, gjennom sine aktiviteter, eksponert mot ulike typer finansiell risiko:

Markedsrisiko, virkelig verdi renterisiko, flytende renterisiko og prisisiko, kredittrisiko og likviditetsrisiko.

Konsernets overordnede risikostyringsplan fokuserer på å minimalisere de potensielle negative effektene som uforutsigbare endringer i kapitalmarkedene kan få på konsernets finansielle resultater. Konsernet benytter finansielle derivater for å sikre seg mot visse variabel renterisiko. Disse er ikke regnskapsført som sikring i regnskapet.

Risikostyringen for konsernet ivaretas av en sentral finansavdeling i overensstemmelse med retningslinjer godkjent av styret. Konsernets finansavdeling identifiserer, måler, sikrer og rapporterer finansiell risiko i nært samarbeid med de ulike driftsenhetene. Styret utarbeider skriftlige prinsipper for den overordnede risikostyringen, og angir skriftlige retningslinjer for spesifikke områder som renterisiko, kredittrisiko, bruk av finansielle derivater og øvrige finansielle instrumenter samt investering av overskuddslikviditet.

MARKEDSRISIKO

Markedsrisiko er risikoen for at et finansielt instruments virkelige verdi eller framtidige kontantstrømmer vil svinge på grunn av endringer i markedspriser. Markedsrisiko omfatter valutarisiko, renterisiko og annen prisisiko.

Valutarisiko

Konsernet opererer ikke internasjonalt eller har fordringer eller gjeld i utenlandsk valuta. Konsernet er således ikke eksponert for valutarisiko.

Kontantstrøm og virkelig verdi renterisiko

Ettersom konsernet ikke har noen betydelige rentebærende eiendeler, er konsernets resultat og kontantstrøm fra driften i hovedsak uavhengig av endringer i markedsrenten.

Konsernets renterisiko er knyttet til langsiktige lån. Lån med flytende rente medfører en renterisiko for konsernets kontantstrøm.

Fastrentelån utsetter konsernet for virkelig verdi renterisiko. Konsernets retningslinjer tilsier at om lag 60 % av lånene skal være fastrentelån.

Konsernets lån er i NOK.

Retningslinjer for finansforvaltning og rentestrategi er fattsatt av styret. Selskapet har den filosofi at man skal sikre seg mot svingninger i eiendomsverdiene/kontantstrømmene som følge av endringer i rentenivået ved bruk av rentebytteavtaler eller andre tilsvarende instrumenter. Dette er i hovedsak uavhengig av hvilken gjeldsbelåning selskapet til enhver tid har. Rentesikring skal hovedsakelig gjøres i forhold til kontraktsverdien på inngåtte leiekontrakter. Det skal minimum være rentesikret et beløp som tilsvarer nåverdien av kontraktsfestede leieinntekter og med en varighet som tilsvarer gjennomsnittlig gjenværende leietid på kontraktene.

Ved byggeprosjekter og opptak av byggelån stiller også långiver krav til sikring av renter. Det inngås rullerende rentebytteavtaler – flytende til fast – vanligvis for 50 % av nåværende og forventet låneopptrekk.

Pr. 31.12.2010 og 31.12.2009 hadde konsernet inngått følgende rentebytteavtaler som låser renten på en andel av rentebærende gjeld:

2010

NOK i tusen

FINANSIELT INSTRUMENT	Start dato	Forfallsdato	Nominelt beløp	Betaler	Mottar
Rentebytteavtale	02.jan.13	02.jan.18	500 000	4,10 %	Variabel
Rentebytteavtale	02.jan.13	02.jan.18	100 000	4,10 %	Variabel
Rentebytteavtale	02.jan.13	02.jan.18	150 000	4,10 %	Variabel
Rentebytteavtale	02.jan.13	02.jan.18	164 000	4,05 %	Variabel
Rentebytteavtale	02.jan.13	02.jan.18	104 000	4,77 %	Variabel
Rentebytteavtale	02.jan.13	02.jan.18	28 000	4,66 %	Variabel
Rentebytteavtale	19.des.06	10.jan.12	100 000	4,66 %	Variabel
Rentebytteavtale	02.jan.07	10.apr.13	100 000	5,08 %	Variabel
Rentebytteavtale	10.jan.07	10.jan.13	100 000	4,89 %	Variabel
Rentebytteavtale	02.jan.12	02.jan.19	250 000	4,85 %	Variabel
Rentebytteavtale	02.jan.12	02.jan.19	100 000	4,83 %	Variabel
Rentebytteavtale	02.jan.12	02.jan.19	150 000	4,70 %	Variabel
SUM - NOMINELT BELØP			1 846 000		

2009

NOK i tusen

FINANSIELT INSTRUMENT	Start dato	Forfallsdato	Nominelt beløp	Betaler	Mottar
Rentebytteavtale	19.des.06	10.jan.12	100 000	4,66 %	Variabel
Rentebytteavtale	02.jan.07	10.apr.13	100 000	5,08 %	Variabel
Rentebytteavtale	10.jan.07	10.jan.13	100 000	4,89 %	Variabel
Rentebytteavtale	02.jan.12	02.jan.19	250 000	4,85 %	Variabel
SUM - NOMINELT BELØP			550 000		

Sensitivitetsanalyse

En 1 % endring i markedsrenten ville ha følgende effekt på konsernets resultat før skatt:

NOK i tusen	2010		2009	
	+1 %	-1 %	+1 %	-1%
Kontanter og kontantekvivalenter	2 537	(2 537)	1 310	(1 310)
Rentebærende lån	(20 581)	20 581	(11 055)	11 055
Rentebytteavtaler	72 388	(79 168)	20 368	(22 167)
NETTO EFFEKT FØR SKATT	54 344	(61 124)	10 623	(12 422)

Prisrisiko

Konsernet er utsatt for begrenset prisrisiko på sine finansielle instrumenter. Verdien på investeringer i såkorn-/ventureaksjer påvirkes av endringer i prisrisiko, men disse investeringene har meget begrenset omfang.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko er risikoen for at Konsernet vil få vanskeligheter med å ha tilstrekkelig likviditet til å møte finansielle forpliktelser. Finansavdelingen setter opp prognoser for Konsernets likviditetskrav som er nødvendig for å møte betydelige investeringer for prosjekter under utvikling og andre driftskostnader. Finansavdelingen overvåker til enhver tid at Konsernet opprettholder egenkapital og andre krav spesifisert av långivere. Konsernet har sikret seg betydelig langsiktig finansiering (se Note 19) med en betalingsplan som strekker seg fram til 2028. I tillegg har Konsernet en kredittfasilitet på NOK 15 millioner.

Konsernet inngår normalt langsiktig finansiering i sammenheng med et utbyggingsprosjekt. Byggelånsrammen dekker prosjektkost inkludert byggelånsrenter. Disse byggelånene har normalt en konverteringsrett til et langsiktig lån ved ferdigstilling som spesifiserer bankens markedsvilkår ved konverteringsdato.

Tabellen nedenfor spesifiserer konsernets finansielle forpliktelser som ikke er derivater, og derivative finansielle forpliktelser med nettooppgjør, klassifisert i henhold til forfallsstrukturen. Klassifisering er gjennomført i henhold til forfallstidspunktet i kontrakten. Derivative finansielle forpliktelser er inkludert i analysen når forfallstidspunktet i kontrakten er vesentlig for å forstå periodiseringen av kontantstrømmene. Beløpene i tabellen er udiskonterte kontraktsmessige kontantstrømmer.

2010

NOK i tusen	1 år	1-2 år	2-5 år	Mer enn 5 år	Sum
Rentebærende lån	42 719	42 710	404 260	2 370 046	2 859 736
Finansielle derivater	6 891	10 855	18 546	(11 606)	24 686
Andre finansielle forpliktelser	154 543	-	-	-	154 543
SUM	204 153	53 565	422 806	2 358 440	3 038 965

2009

NOK i tusen	1 år	1-2 år	2-5 år	Mer enn 5 år	Sum
Rentebærende lån	88 033	35 905	186 294	1 096 085	1 406 316
Finansielle derivater	6 899	3 656	2 716	(2 036)	11 235
Andre finansielle forpliktelser	81 109	-	-	-	81 109
SUM	176 041	39 561	189 010	1 094 049	1 498 660

Beløpet som forfaller i 2010 i tabellen over knyttet til rentebærende gjeld inkluderer NOK 70,5 millioner i hovedstolforfall som delvis har blitt refinansiert i 2010.

Kreditrisiko

Kreditrisiko behandles på konsernnivå.

Kreditrisiko oppstår i transaksjoner med derivater, innskudd i banker og finansinstitusjoner i tillegg til avtaler med leietakere, herunder utestående fordringer og faste leieavtaler.

Det er innført rutiner som sikrer at leieavtaler kun inngås med selskap med tilfredsstillende kredittverdighet. Motparter ved derivatkontrakter og finansplasseringer er begrenset til finansinstitusjoner med høy kredittverdighet (minimum «A»-ratet).

Nye potensielle leietakere kredittsjekkes av eiendomsansvarlig. Konsernet benytter eksternt kredittvurderingsselskap (Lindorff) for oppfølging av kredittverdighet for større leietakere dvs. mer en ca. 500 nye kvm i Konsernets kontoreiendommer. I tillegg har konsernet de 50 største leietakere liggende på overvåkning hos Lindorff.

Konsernet krever 6 mnd. garanti som sikkerhet. Eventuelle avvik fra dette vil være gjenstand for vurdering av adm. dir/økonomiansvarlig.

Kreditrisiko knyttet til kundefordringer relaterer seg til utestående husleie og krav på dekning av felleskostnader samt om hvorvidt det er avgitt garantier eller innbetalt forskudd på husleie.

Konsernet har i den etablerte eiendomsmassen et betydelig antall mindre leietakere. Det er fortsatt en mindre del av lokalene som ikke er utleid. Konsernet har likevel også attrahert et betydelig antall større og etablerte leietakere som nå utgjør nærmere 80 % av

leieinntektene. Bygg under oppføring er nå leiet ut til Statoil (regionkontor) og Scandic (Hotel). Kredittap i både 2009 og 2010 har vært ubetydelige.

Maksimum eksponering for tap på fordringer er:

- Kundefordringer på NOK 39 millioner pr. 31.12.2010, NOK 34 millioner pr. 2009, og NOK 27 millioner pr. 01.01.2009.
- Andre langsiktige fordringer på NOK 15 millioner pr. 31.12.2010, NOK 14 millioner pr. 31.12.2009, og NOK 17 millioner pr. 01.01.2009.
- Andre kortsiktige fordringer på NOK 7 millioner pr. 31.12.2010, NOK 21 millioner pr. 31.12.2009, og NOK 3 millioner pr. 01.01.2009.

Kategorier av finansielle instrumenter

Konsernet hadde følgende kategorier av finansielle instrumenter pr. 31. desember:

2010

NOK i tusen	Kontanter og kontant ekvivalenter	Finansielle eiendeler til virkelig verdi gjennom resultatet	Lån og fordringer til amortisert kost	Derivater til virkelig verdi – forpliktelse	Forpliktelser målt til amortisert kost
Andre langsiktige fordringer	-	-	15 326	-	-
Kundefordringer	-	-	38 627	-	-
Andre fordringer	-	-	6 770	-	-
Verdipapirer til virkelig verdi gjennom resultatet	-	6 580	-	-	-
Kontanter og kontantekvivalenter	253 664	-	-	-	-
Rentebærende lån	-	-	-	-	(1 972 908)
Derivatforpliktelser målt til virkelig verdi	-	-	-	(21 435)	-
Leverandørgjeld	-	-	-	-	(109 848)
Annen kortsiktig gjeld	-	-	-	-	(44 695)
SUM	253 664	6 580	60 723	(21 435)	(2 127 451)

2009

NOK i tusen	Kontanter og kontant ekvivalenter	Finansielle eiendeler til virkelig verdi gjennom resultatet	Lån og fordringer til amortisert kost	Derivater til virkelig verdi – forpliktelse	Forpliktelser målt til amortisert kost
Andre langsiktige fordringer	-	-	14 247	-	-
Kundefordringer	-	-	34 432	-	-
Andre fordringer	-	-	20 991	-	-
Verdipapirer til virkelig verdi gjennom resultatet	-	5 647	-	-	-
Kontanter og kontantekvivalenter	131 037	-	-	-	-
Rentebærende lån	-	-	-	-	(1 040 520)
Derivatforpliktelser målt til virkelig verdi	-	-	-	(11 305)	-
Leverandørgjeld	-	-	-	-	(55 571)
Annen kortsiktig gjeld	-	-	-	-	(25 538)
SUM	131 037	5 647	69 670	(11 305)	(1 121 629)

Virkelig verdi av finansielle instrumenter

Konsernregnskapet er utarbeidet basert på historisk kost prinsippet med følgende modifikasjoner: investeringseiendom, finansielle eiendeler og forpliktelses (herunder ventureinvesteringer og finansielle derivater) er vurdert til virkelig verdi over resultatet.

FINANSIELLE INSTRUMENTER OG DERIVATER

Estimert virkelig verdi for konsernets finansielle instrumenter er basert på markedspriser og verdsettelsesmetoder som beskrevet nedenfor:

Kontanter og kontantekvivalenter, kundefordringer, leverandørgjeld, og andre kortsiktige fordringer og gjeld er antatt å være like bokført verdi pga. kort tid til forfall.

Rentebærende forpliktelser

Konsernet regnskapsfører rentebærende forpliktelser til amortisert kost. Virkelig verdi er vurdert ut fra dagens markedsrente og antatt risikotillegg – se nedenstående tabell.

Kundefordringer/andre fordringer og leverandørgjeld/annen gjeld

Prinsipielt blir disse postene initielt bokført til virkelig verdi, og i påfølgende perioder regnskapsført til amortisert kost. Imidlertid er diskontering vanligvis antatt å ikke ha vesentlig effekt på denne typen fordringer og gjeldsposter.

Aksjer og venturelån

Virkelig verdi for ikke børsnoterte aksjer (ventureinvesteringer) beregnes ved bruk av aksepterte og anerkjente verdsettelsesteknikker, eller bokføres til kost dersom virkelig verdi ikke kan måles pålitelig. Testes i så fall for nedskrivning om indikatorer foreligger.

Derivater

Virkelig verdi av finansielle derivater, inkludert valutaterminkontrakter/–bytteavtaler og rentebytteavtaler, er estimert som nåverdien av fremtidige kontantstrømmer, beregnet ved å benytte kvoterte rentekurver. For derivater er de tekniske beregningene generelt utarbeidet av selskapets bankforbindelser. Selskapet har kontrollert og rimelighetsvurdert disse verdivurderingene.

Langsiktige lån

Langsiktige lån er gitt på markedsbaserte variable renter med marginer som etter låneavtalene endres med korte intervaller. Lånene er oppført til amortisert kost. Etableringskostnader er hensyntatt ved beregning av effektiv rente. Virkelig verdi av lånene er ansett å være tilnærmet lik amortisert kost.

NOK i tusen	31.12.2010		31.12.2009		01.01.2009	
	Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi
Andre langsiktige fordringer	15 326	15 326	14 247	14 247	16 554	16 554
Kundefordringer	38 627	38 627	34 432	34 432	26 759	26 759
Andre fordringer	6 770	6 770	20 991	20 991	2 916	2 916
Verdipapirer til virkelig verdi gjennom resultatet	6 580	6 580	5 647	5 647	3 229	3 229
Kontanter og kontantekvivalenter	253 664	253 664	131 037	131 037	131 559	131 559
SUM FINANSIELLE EIENDELER	320 967	320 967	206 354	206 354	181 017	181 017
Rentebærende lån	1 972 908	1 972 908	1 040 520	1 040 520	815 741	815 741
Finansielle derivater	21 435	21 435	11 305	11 305	15 008	15 008
Leverandørgjeld	109 848	109 848	55 571	55 571	50 152	50 152
Annen kortsiktig gjeld	44 695	44 695	25 538	25 538	66 294	66 294
SUM FINANSIELLE FORPLIKTELSE	2 148 886	2 148 886	1 132 934	1 132 934	947 195	947 195

Konsernets finansielle instrumenter målt til virkelig verdi er delt inn følgende nivåer:

Identifikasjon av nivåer:

Nivå 1: Notert pris i et aktivt marked for en identisk eiendel eller forpliktelse.

Nivå 2: Verdsettelse basert på andre observerbare faktorer enten direkte (pris) eller indirekte (utledet fra priser) enn notert pris (brukt i nivå 1) for eiendelen eller forpliktelsen.

Nivå 3: Verdsettelse basert på faktorer som ikke er hentet fra observerbare markeder (ikke observerbare forutsetninger).

For finansielle instrumenter målt til virkelig verdi i balansen er fordelt på følgende nivåer:

31.12.2010:

NOK i tusen	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
EIENDELER				
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet:				
Ventureinvesteringer i aksjer og verdipapirer	-	-	6 580	6 580
SUM EIENDELER	-	-	6 580	6 580
FORPLIKTELSE				
Finansielle forpliktelser til virkelig verdi over resultatet:				
Finansielle derivater: rentebytteavtaler	-	21 435	-	21 435
SUM FORPLIKTELSE	-	21 435	-	21 435

31.12.2009:

NOK i tusen	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
EIENDELER				
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet:				
Ventureinvesteringer i aksjer og verdipapirer	-	-	5 647	5 647
SUM EIENDELER	-	-	5 647	5 647
FORPLIKTELSE				
Finansielle forpliktelser til virkelig verdi over resultatet:				
Finansielle derivater: rentebytteavtaler	-	11 305	-	11 305
SUM FORPLIKTELSE	-	11 305	-	11 305

01.01.2009

NOK i tusen	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
EIENDELER				
Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet:				
Ventureinvesteringer i aksjer og verdipapirer	-	-	3 229	3 229
SUM EIENDELER	-	-	3 229	3 229
FORPLIKTELSE				
Finansielle forpliktelser til virkelig verdi over resultatet:				
Finansielle derivater: rentebytteavtaler	-	15 008	-	15 008
SUM FORPLIKTELSE	-	15 008	-	15 008

Endringer i virkelig verdi av instrumenter klassifisert som Nivå 3:

NOK i tusen	2010	2009
Balanse 1. januar	2 818	-
Investeringer	3 134	3 350
Gevinster og tap ført i resultatet	(2 601)	(532)
BALANSE 31. JANUAR	3 351	2 818

NOTE 11 FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER

NOK i tusen	2010	2009
FINANSINNEKTER		
Renteinntekt	8 510	1 978
Gevinst ved salg av aksjer	-	14 500
Annen finansinntekt	862	1 756
Sum finansinntekter	9 372	18 234
FINANSKOSTNADER		
Rentekostnad	(23 300)	(21 055)
Verdiendring såkorninvesteringer	(2 601)	(532)
Verdiendring rentebytteavtaler	(10 128)	3 701
Resultatført avsluttet kontantstrømsikring	(6 303)	(5 095)
Annen finanskostnad	(1 665)	-
Sum finanskostnader	(43 997)	(22 981)
NETTO FINANSPOSTER	(34 625)	(4 747)

NOTE 12 ANDRE LANGSIKTIGE FORDRINGER

NOK i tusen	31.10.2010	31.12.2009	01.01.2009
Forskuddsbetalte kostnader	59 355	56 796	15 120
Periodisering av leieinntekter/leieincentiver	27 373	1 478	-
Konvertible lån	1 651	2 350	-
Andre langsiktige fordringer	920	4 114	1 936
SUM ANDRE LANGSIKTIGE FORDRINGER	89 298	64 738	17 056

NOTE 13 ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

NOK i tusen	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
Forskuddsbetalte kostnader	8 300	24 618	-
Fordring felleskontrollert virksomhet	6 127	-	-
Merverdiavgift til gode	34 127	-	12 486
Andre kortsiktige fordringer	644	6 826	4 339
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	49 198	31 444	16 825

NOTE 14 BANKINNSKUDD

NOK i tusen	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
Bankinnskudd	252 690	130 134	130 760
Bundne bankinnskudd	974	903	799
SUM BANKINNSKUDD	253 664	131 037	131 559

Bundne bankinnskudd knytter seg til skattetrekkkonto.

NOTE 15 ANTALL AKSJER, AKSJEIERE, ETC.

Antall aksjer er uendret i 2010 og 2009. Pålydende pr. aksje ble i 2010 nedskrevet fra kr. 55,- til kr. 44,25 pr aksje. Selskapets aksjekapital er på kr. 514 812 072 fordelt på 11 634 171 aksjer á kr. 44,25,-. Alle aksjer har samme rettigheter i selskapet.

AKSJONÆRER 31.12.2010	Aksjer	Eierandel
Siva Eiendom Holding AS	3 792 916	32,60 %
DnB Nor Bank ASA	1 464 294	12,59 %
Selvaag Gruppen AS	1 464 294	12,59 %
Linstow AS	1 459 586	12,55 %
Schage Eiendom AS	1 455 897	12,51 %
Ganger Rolf ASA	733 978	6,31 %
Bonheur ASA	733 978	6,31 %
Umoe AS	524 520	4,51 %
AWilhelmsen Capital AS	4 708	0,04 %
SUM	11 634 171	100 %

NOTE 16 RESULTAT PR. AKSJE

Resultat pr. aksje beregnes ved å dividere resultatet for perioden som tilfaller aksjonærene med gjennomsnittlig antall ordinære utestående aksjer i perioden.

	2010	2009
Resultat for perioden som tilfaller aksjonærene (1 000 kroner)	228 238	314 059
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer for perioden (1 000 aksjer)	11 634	11 634
Resultat pr. aksje for perioden (kroner pr. aksje)	19,62	26,99

IT Fornebu har ikke utstedt opsjoner eller andre instrumenter som utvanningseffekt for utestående antall aksjer. Selskapet eier heller ingen egne aksjer. Utvannet resultat pr. aksje er derfor lik ordinært resultat pr. aksje.

NOTE 17 OPPLYSNINGER OM UTBYTTE

IT Fornebu har som målsetning å utbetale et årlig utbytte som er konkurransedyktig for eiendomssektoren, og styret vil foreslå at utbytte utbetales i perioder der de finansielle resultater, likviditetsprognoser samt Aksjelovens/Allmennaksjelovens begrensninger forsvarer slike kontantutdelinger.

IT Fornebu har i 2010 foretatt en nedsettelse av aksjekapitalen med tilbakebetaling til aksjonærene med TNOK 125 067. Det er for øvrig ikke utdelt utbytte i 2010 og det er heller ikke planlagt utdelinger i 2011 basert på 2010 regnskapet.

Konsernet har pensjonsordninger som inkluderer 21 yrkesaktive. Pensjonsordningen er en ytelsesbasert plan som sikrer de ansatte en prosent av lønnsgrunnlaget ved pensjonering. Opptjeningen er basert på antall år, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden. Pensjonsordningen tilfredsstiller lovens krav til tjenstepensjon.

Resultatført pensjonskostnad:

NOK i tusen	2010	2009
Årets pensjonsopptjening	4 391	5 627
Rentekostnad på pensjonsforpliktelsene	481	262
Avkastning på pensjonsmidlene	(299)	(196)
Resultatført akturielt gevinst/tap	(212)	45
Resultatført ved avkortning	(89)	-
Sum netto pensjonskostnad	4 272	5 738
Annet	537	862
SUM PENSJONSRELATERTE KOSTNADER	4 809	6 600

Pensjonskostnaden har blitt inkludert i lønnskostnader som spesifisert i Note 23

Endring i den ytelsesbaserte pensjonsforpliktelsen i løpet av året:

NOK i tusen	2010	2009
Pensjonsforpliktelse 1. januar	10 139	6 271
Nåverdien av årets pensjonsopptjening	4 391	5 627
Rentekostnad	481	262
Aktuarmessige gevinster og tap	495	(2 022)
Avkortning	(735)	-
Annet	(214)	-
PENSJONSFORPLIKTELSE 31. DESEMBER	14 557	10 138

Endring i pensjonsmidlenes virkelige verdi:

NOK i tusen	2010	2009
Pensjonsmidler 1. januar	3 637	2 823
Forventet avkastning på pensjonsmidler	299	196
Aktuarmessige gevinster og tap	333	(505)
Innbetalinger	2 304	1 175
Avkortning	(745)	-
Annet	(119)	(52)
PENSJONSMIDLER 31. DESEMBER	5 709	3 637

Balansført pensjonsforpliktelse:

NOK i tusen	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
Pensjonsmidler	5 709	3 637	2 823
Pensjonsforpliktelse	(14 557)	(10 138)	(6 271)
Sum	(8 848)	(6 501)	(3 448)
Ikke resultatførte aktuariemessige gevinster/tap	(1 120)	(1 557)	-
Annet	(1 405)	(1 136)	(486)
NETTO BALANSEFØRT PENSJONSFORPLIKTELSE	(11 373)	(9 194) ¹	(3 934)

¹ Pr. 31.12.2009 var TNOK 896 i pensjonsmidler bokført som annen langsiktig fordring.

Følgende økonomiske forutsetninger er lagt til grunn:

	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
Diskonteringsrente	4,00 %	4,50 %	3,80 %
Forventet avkastning på pensjonsmidler	5,40 %	5,70 %	5,80 %
Årlig forventet lønnsvekst	4,00 %	4,50 %	4,00 %
Årlig forventet G-regulering	3,75 %	4,25 %	3,75 %
Årlig forventet regulering av pensjoner under utbetaling	1,30 %	1,40 %	1,50 %

Prosentvis fordeling av pensjonsmidlene basert på investeringskategorier:

	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
Aksjer	3,80 %	13,50 %	15,10 %
Omløpsobligasjoner	29,90 %	23,30 %	15,40 %
Pengemarked	14,00 %	8,50 %	17,40 %
Anleggsobligasjoner	28,80 %	35,70 %	33,70 %
Eiendom	16,80 %	16,60 %	16,80 %
Annet	6,70 %	2,30 %	1,50 %

Administrerende direktør for konsernet har en tilleggspensjon utover den generelle ordningen.

Konsernets administrerende direktør, Erik Løfsnes, har rett til å fratre med 66% lønn etter fylte 65 år. Lønn heves fram til fylte 67 år. Etter dette har han krav på pensjon. Fra fylte 62 år har han rett til redusert arbeidsplikt med redusert lønn. Se også Note 23 Personalkostnader.

Sensitivitetsanalyse knyttet til økonomiske forutsetninger benyttet til å beregne pensjonsforpliktelsen:

ENDRING AV FORUTSETNING:	+1 %	-1 %
<i>Pensjonsforpliktelsen øker/(reduseres)</i>		
Diskonteringsrente	(2 598)	3 412
Lønnsregulering	1 300	(1 409)

31.12.2010:

Lånetype	Rentebetingelser	Lån (NOK i tusen)	Oppstart avdrag	Årlige avdrag	Utløpsdato
Pantelån	NIBOR +1,45 %	425 000	Juli 2013	21 250	10.01.2018
Pantelån	NIBOR +1,45 %	125 000	Mai 2013	6 250	19.11.2017
Pantelån	NIBOR +0,75 %	610 000	Juni 2013	24 400	10.12.2020
Byggelån	NIBOR +1,45 %	812 908	IA	IA	30.03.2013
Sum rentebærende lån		1 972 908			
Reklassifisert til kortsiktig		-			
SUM LANGSIKTIG RENTEBÆRENDE LÅN		1 972 908			

31.12.2009:

Lånetype	Rentebetingelser	Lån (NOK i tusen)	Oppstart avdrag	Årlige avdrag	Utløpsdato
Pantelån	NIBOR +1,45 %	425 000	Juli 2013	21 250	10.01.2018
Pantelån	NIBOR +2,00 %	65 000	IA	IA	31.08.2010
Byggelån	NIBOR +0,75 %	615 520	IA	IA	v/ferdigstillelse ¹
Sum rentebærende lån		1 105 520			
Reklassifisert til kortsiktig		65 000			
SUM LANGSIKTIG RENTEBÆRENDE LÅN		1 040 520			

01.01.2009:

Lånetype	Rentebetingelser	Lånesaldo (NOK i tusen)	Oppstart avdrag	Årlige avdrag	Utløpsdato
Pantelån	NIBOR +0,75 %	425 000	Juli 2013	21 250	10.10.2018
Byggelån	NIBOR +0,75 %	390 741	IA	IA	v/ferdigstillelse ¹
Sum rentebærende lån		815 741			
Reklassifisert til kortsiktig		-			
SUM LANGSIKTIG RENTEBÆRENDE LÅN		815 741			

Konsernet har en kassekreditt på NOK 15 millioner tilgjengelig for trekk.

NOK 425 millioner pantelån:

Kredittmarginen på NOK 425 millioner pantelånet ble endret av banken til 1,45 % 2 år etter låneopptak. Betaling av hovedstol begynner i juli 2013 med halvårlige avdrag på NOK 10,63 millioner og resterende hovedstol forfaller i januar 2018.

NOK 125 millioner pantelån:

Pantelånet har variabel rente med en kredittmargin som var 1,45 % pr. 31.12.10. Kredittmarginen kan endres fortløpende av banken. Betaling av hovedstol begynner i mai 2013 med halvårlige avdrag på NOK 3,1 millioner og resterende hovedstol forfaller i november 2017.

NOK 610 millioner pantelån:

Utestående byggelån i 2008 og 2009 ble konvertert til et langsiktig pantelån ved ferdigstillelse av relatert bygg. Pantelånet har variabel rente med en kredittmargin på 0,75 %. Betaling av hovedstol begynner i juli 2013 med halvårlige avdrag på 12,2 millioner og resterende hovedstol forfaller i desember 2020.

NOK 2 067 millioner ramme på byggelån:

Konsernet hadde trukket NOK 820 millioner på byggelånet med en totalramme på NOK 2 067 millioner. Lånet har variabel rente med en nåværende kredittmargin på NOK 1,45 %. Marginen vil være gjenstand for periodisk reforhandling. Ved ferdigstillelse av bygget eller

senest 31.03.2013 har selskapet en opsjon til å konvertere byggelånet til et langsiktig byggelån til daværende markedsbetingelser. Lånet vil da ha endelig forfall i 2028 og første hovedstolsavdrag vil starte i 2014.

NOTE 20 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

NOK i tusen	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
Forskudd fra kunder	36 472	30 031	35 922
Avsetning for påløpte kostnader og annen kortsiktig gjeld	44 695	25 538	66 294
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	81 167	55 569	102 216

NOTE 21 SKATT

NOK i tusen	2010	2009
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt	(82 497)	(118 907)
Skattekostnad	(82 497)	(118 907)

Endringer i balanseført utsatt skattefordel og utsatt skattegjeld relatert til midlertidige forskjeller var:

2010

NOK i tusen	01.01.2010	Resultatført	Ført mot egenkapital	31.12.2010
Fordringer	(346)	(119)	-	(465)
Langsiktige fordringer	39	2 601	-	2 640
Driftsmidler	313 911	126 857	-	440 768
Kortsiktig gjeld	-	(2 216)	-	(2 216)
Gevinst- og tapskonto	905	(19 964)	-	(19 059)
Pensjonsforpliktelser	(2 574)	(343)	-	(2 917)
Annen langsiktig gjeld	(3 166)	(2 431)	1 765	(3 832)
Underskudd til fremføring	(164 560)	(21 889)	-	(186 449)
SUM	144 208	82 497	1 765	228 470

2009

NOK i tusen	01.01.2009	Resultatført	Ført mot egenkapital	31.12.2009
Fordringer	225	(571)	-	(346)
Langsiktige fordringer	(654)	693	-	39
Driftsmidler	183 488	130 423	-	313 911
Kortsiktig gjeld	(56)	56	-	-
Gevinst- og tapskonto	-	905	-	905
Pensjonsforpliktelser	(1 102)	(1 473)	-	(2 574)
Annen langsiktig gjeld	(4 600)	8	1 427	(3 166)
Underskudd til fremføring	(153 427)	(11 133)	-	(164 560)
SUM	23 874	118 907	1 427	144 208

Tabellen under viser en avstemming mellom faktisk skattekostnad/skatteinntekt og skattekostnad/skatteinntekt basert på resultat før skatt og nominell skatterate:

NOK i tusen	2010	2009
Resultat før skatt	310 735	432 405
Nominell skatterate	28 %	28 %
Forventet skattekostnad/(skatteinntekt)	(87 006)	(121 073)
Skatteeffekt av følgende poster:		
Ikke fradragsberettigede kostnader	(1 194)	(209)
Resultatandel felleskontrollert virksomhet	5 702	2 376
SUM SKATTEKOSTNAD	(82 497)	(118 907)

NOTE 22 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

NOK i tusen	2010	2009
Driftskostnader eiendom	3 810	9 999
Prosjekt kostnader	4 285	4 512
Salgs og markedsføringskostnader	2 771	2 122
Andre driftskostnader	9 805	12 466
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	30 671	29 099

NOTE 23 PERSONALKOSTNADER OG YTELSE TIL LEDELSE OG REVISOR

NOK i tusen	2010	2009
Lønn	14 019	13 057
Arbeidsgiveravgift	3 263	2 852
Pensjonskostnad ytelsesplaner	4 809	6 600
Andre sosiale kostnader	1 179	1 269
TOTALE LØNNSKOSTNADER	23 270	23 778
Antall årsverk som har vært sysselsatt i regnskapsåret:	17	18,7

Lønnskostnader knyttet til byggeledelse (Campus B, P og P2) og vaktmester (felleskostnader) er prosjektført og er ikke inkludert i lønnskostnader.

2010

NOK i tusen	Styrehonorar	Ordinær lønn	Utbetalt bonus i 2010	Naturalytelser	Periodisert pensjonskostnad	Samlet godtgjørelse
LEDENDE ANSATTE						
Erik Løfsnes, administrerende direktør		2 100	525	149	1 677	4 451
Kristin Woje Ellingsen, viseadministrerende direktør		1 750	438	141	867	3 196
Kjell Otto Larssen, CFO/Økonomidirektør		1 500	250	153	201	2 104
Kjell Kalland, utviklingsdirektør		1 500	375	100	192	2 167
Mona Jacobsen, kommunikasjonsdirektør		1 050	-	154	194	1 398
Jørn Aune-Tangen, konserncontroller		1 200	200	163	185	1 748
STYRET						
Tormod Hermansen, styrets leder	350					
Harald Ivar Andersen, styremedlem	-					
Per Bomann-Larsen, styremedlem	-					
Morten Frogner, styremedlem	-					
Per Tore Mortensen, styremedlem	-					
Harald Dagfinn Kjelstad, styremedlem	-					
Bjørn Berg, styremedlem	-					
SAMLET GODTGJØRELSE	350	9 100	1 788	860	3 316	15 064

Konsernledelsen i selskapet deltar i den generelle pensjonsordningen i selskapet som er beskrevet i pensjonsnoten. Denne ordningen gir en estimert pensjon på 66 % inkludert ytelser fra Folketrygden, av et pensjonsgrunnlag inntil 12G fra og med fylte 67 år. I tillegg har Erik Løfsnes og Kristin Woje Ellingsen en pensjonsordning som innebærer tilleggssytelser utover den generelle ordningen og at de har rett til å gå av med førtidspensjon fra og med fylte 65 år. Pensjonsordningen innebærer en samlet pensjon på 66 % av pensjonsgrunnlaget. Pensjonsgrunnlaget er grunnlønnen ved pensjonering. Pensjonen reguleres i takt med G-reguleringen, og er livslang.

Konsernledelsen har ikke mottatt godtgjørelser eller økonomiske fordeler fra andre foretak i samme konsern, enn det som er vist over. Det er ikke gitt tilleggsgodtgjørelse for spesielle tjenester utenfor de normale funksjoner for en leder.

Selskapet har gitt et lån til Kjell Kalland på kr. 400 000 som var uendret 31.12.2009 og 31.12.2010. For øvrig er det ikke gitt lån eller stilt sikkerhet for medlemmer av ledergruppen, styrets ansatte eller andre valgte selskapsorganer.

NOK i tusen (eks. MVA)	2010	2009
Lovpålagt revisjon	379	412
Andre tjenester	-	42
SUM REVISJONSHONORAR	379	454

NOTE 24 TRANSASJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

Konsernet har foretatt investeringer i selskapene Biowaz AS og Renergy Holding AS som er en del av konsernets såkorninvesteringer. Selskapets styreformann, Tormod Hermansen, er styremedlem i Renergy Holding AS, som er morselskapet til Biowaz AS. Nils Haga, daglig leder i Fornebu Invest AS, er også daglig leder i Renergy Holding AS og Biowaz AS. Investeringene er inkludert i regnskapslinjen Investeringer i aksjer og andeler. Konsernet har i tillegg gitt et konvertibelt lån til Biowaz AS på TNOK 1 251 pr. 31.12.2010 (TNOK 1 950 pr. 31.12.2009). Lånet er inkludert i regnskapslinjen Andre langsiktige fordringer.

Selskapets styreformann var også styreformann i Ventelo AS (tidligere Bredbåndalliansen AS) frem til august 2010. Konsernet har en utleieavtale med Ventelo AS om leie av kontorlokaler. Leieinntekter fra Ventelo AS utgjorde i 2010 TNOK 17 034 (2009: TNOK 5 531).

NOTE 25 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Det har ikke inntruffet hendelser etter balansedagen frem til regnskapsavleggelsen med betydning for regnskapet. Konsernet har etter årsskiftet inngått avtale om kjøp av eiendommen Villa Birkeli gjennom kjøp av 100 % av aksjene i Martin Linges vei 9 AS for MNOK 23.

NOTE 26 OVERGANG TIL IFRS

Konsernregnskapet for regnskapsåret 2010 er det første årsregnskap IT Fornebu Konsern har utarbeidet i henhold til IFRS. Tidligere års konsernregnskap har blitt utarbeidet i henhold til god regnskapsskikk i Norge («NGAAP»).

Konsernregnskapet for 2010 er utarbeidet i samsvar med gjeldende IFRS'er pr. 1. januar 2010 som beskrevet i regnskapsprinsippene i note 2. Åpningsbalansen i henhold til IFRS er utarbeidet pr. 1. januar 2009, som er overgangstidspunktet til IFRS.

Denne note forklarer justeringene som er gjort i forhold til NGAAP for at balanser pr. 1. januar 2009 og pr. 31. desember 2009 og resultatregnskap for 2009 skal kunne presenteres i henhold til IFRS.

Avstemming av overgangseffekter ved overgang til IFRS som påvirker konsolidert egenkapital 01.01.2009:**BALANSE**

NOK i tusen	Note	NGAAP	Effekt av overgang til IFRS	IFRS
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Investeringseiendom	1	1 479 565	656 085	2 135 650
Andre varige driftsmidler		1 417	-	1 417
Investeringer i felleskontrollert virksomhet	2	11 753	(900)	10 853
Investeringer i aksjer og andeler	3	5 846	(5 846)	-
Andre langsiktige fordringer	4	19 392	(2 336)	17 056
Sum anleggsmidler		1 517 973	647 003	2 164 976
Omløpsmidler				
Kundefordringer		26 759	-	26 759
Andre fordringer	5	15 404	1 421	16 825
Investeringer i aksjer og andeler	3	-	3 229	3 229
Bankinnskudd, kontanter og lignende		131 559	-	131 559
Sum omløpsmidler		173 722	4 650	178 372
SUM EIENDELER		1 691 695	651 653	2 343 348
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital tilordnet morselskapets aksjonærer				
Selskapskapital		639 879	-	639 879
Overkursfond		67 920	-	67 920
Annen egenkapital - ikke resultatført	5	-	(11 829)	(11 829)
Opptjent egenkapital		7 188	620 256	627 444
Sum egenkapital tilordnet morselskapets aksjonærer		714 987	608 427	1 323 414
Ikke kontrollerende interesser		2 930	(132)	2 798
Sum egenkapital		717 917	608 296	1 326 213

Langsiktig gjeld og forpliktelser

Pensjonsforpliktelser	6	880	3 054	3 934
Utsatt skatt	7	-	23 874	23 874
Gjeld til kredittinstitusjoner		815 741	-	815 741
Annen langsiktig gjeld	5	-	16 429	16 429
Sum langsiktig gjeld og forpliktelser		816 621	43 357	859 978

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		50 152	-	50 152
Skyldige offentlige avgifter		4 789	-	4 789
Annen kortsiktig gjeld		102 216	-	102 216
Sum kortsiktig gjeld		157 157	-	157 157

Sum gjeld		973 778	43 357	1 017 135
------------------	--	----------------	---------------	------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 691 695	651 653	2 343 348
---------------------------------	--	------------------	----------------	------------------

Oppsummering av effekter på konsolidert egenkapital som følge av overgang til IFRS :

NOK i tusen

SUM EGENKAPITAL IHT. NGAAP 01.01.2009	717 917
1. Investerings eiendom	656 085
2. Felleskontrollert virksomhet	(900)
3. Såkorninvesteringer	(2 617)
4. Langsiktige fordringer	(2 336)
5. Rentebytteavtaler	(15 008)
6. Pensjonsforpliktelser	(3 054)
7. Utsatt skatt	(23 874)
SUM EGENKAPITAL IHT. IFRS 01.01.2009	1 326 213

IFRS-JUSTERINGER TIL KONSOLIDERT EGENKAPITAL PÅ TIDSPUNKT FOR OVERGANG**Note 1:**

Konsernet bokfører investeringseiendom til virkelig verdi under IFRS. I NGAAP ble investeringseiendom bokført til historisk kost redusert med akkumulerte avskrivninger. Justeringen utgjorde en økning i bokført verdi på TNOK 656 085 pr. 1. januar 2009 i forhold til NGAAP. Som beskrevet i note 2 til regnskapet, regnskapsprinsipper, gjøres verdsettelsen av investeringseiendom av uavhengige takstmenn på hver balansedag.

Note 2:

Regnskapene til selskaper inkludert i regnskapslinjen «Investeringer i felleskontrollert virksomhet» er justert slik at de er i samsvar med IT Fornebu Konsern sine regnskapsprinsipper under IFRS før andelen i felleskontrollert virksomhet innarbeides i konsernregnskapet. De viktigste korreksjonene er justering av investeringseiendom til virkelig verdi og bokføring av rentebytteavtaler til virkelig verdi, begge justert for utsatt skatt. Netto justering i forhold til NGAAP utgjorde en reduksjon i konsernets bokførte andel i felleskontrollert virksomhet på TNOK 900 pr. 1. januar 2009.

Note 3:

Investeringer i aksjer og andeler består av såkorninvesteringer som under NGAAP ble bokført til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Under IFRS blir disse investeringene bokført til virkelig verdi med verdiendringer over resultatet. Justeringen utgjør en reduksjon i bokført verdi på TNOK 2 617 i forhold til NGAAP. I tillegg er posten klassifisert som kortsiktig under IFRS, hvilket utgjør en reklassifisering på TNOK 5 846. Da det ikke forelå nedskrivningsindikatorer på tidspunkt for avleggelse av NGAAP konsernregnskapet ble ikke beregning av virkelig verdi foretatt ved avleggelsen av NGAAP regnskapet.

Note 4:

Langsiktige finansielle fordringer måles initielt til virkelig verdi under IFRS, deretter til amortisert kost. I NGAAP ble disse fordringene målt til nominell verdi. Justeringen utgjør en reduksjon i bokført verdi på TNOK 2 336 i forhold til NGAAP.

Note 5:

Urealisert gevinst/tap på rentebytteavtaler bokføres til virkelig verdi med verdiendringer over resultatet under IFRS. Under NGAAP ble rentebytteavtalene ansett å kvalifisere for regnskapsmessig sikring og urealisert gevinst/tap ble derfor ikke regnskapsført. Justeringen på TNOK 1 421, som er en økning i andre kortsiktige fordringer i IFRS-regnskapet i forhold til NGAAP, består av påløpte renter på rentebytteavtalene pr. 1. januar 2009. Justering på TNOK 16 429 som er en økning i annen langsiktig gjeld i IFRS-regnskapet i forhold til NGAAP er urealisert tap på rentebytteavtalene pr. 1. januar 2009. Netto justering utgjør TNOK 15 008.

Rentebytteavtalene ville ha kvalifisert for regnskapsmessig sikring under IFRS dersom Konsernet hadde hatt dokumentasjon som tilfredsstillte kravene til sikring iht. IFRS. Urealisert tap på TNOK 16 429 pr. 1. januar 2009 er derfor ført netto etter skatt mot egenkapital (netto TNOK 11 829), på linjen Annen egenkapital – ikke resultatført. Etter hvert som disse rentebytteavtalene realiseres vil realisert beløp bli ført som finanskostnad i takt med kostnadsføring av relatert rente, og bli reversert ut av egenkapitalen via Oppstilling over andre inntekter og kostnader. Konsernet har ikke dokumentasjon som tilfredsstillte kravene til sikringsbokføring iht. IFRS, og verdiendringer på rentebytteavtaler for øvrig resultatføres derfor løpende.

Note 6:

Justering ved overgang fra NGAAP til IFRS knyttet til pensjonsforpliktelse består av uamortisert estimatavvik som er nullstilt ved overgang til IFRS. I tillegg er diskonteringsraten i beregning av pensjonsforpliktelse benyttet ved IFRS-implementeringen noe lavere enn diskonteringsraten benyttet i NGAAP-regnskapet. Summen av disse justeringene utgjorde TNOK 3 054 i økt forpliktelse i IFRS-regnskapet i forhold til NGAAP.

Note 7:

Det er beregnet utsatt skatt på midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier som skyldes justeringer mellom NGAAP og IFRS. Tidligere ikke balanseført utsatt skattefordel under NGAAP er innregnet i beregningen under IFRS, slik at utsatt skatt i henhold til IFRS er beregnet netto etter innregning av utsatt skattefordel.

Avstemming av IFRS egenkapitaljusteringer pr. 31. 12.2009:**BALANSE**

NOK i tusen	Note	NGAAP	Effekt av overgang til IFRS	IFRS
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Investeringseiendom	1	1 667 396	1 073 091	2 740 487
Andre varige driftsmidler		2 920	-	2 920
Investeringer i felleskontrollert virksomhet	2	11 680	7 657	19 337
Investeringer i aksjer og andeler	3	5 815	(5 815)	-
Andre langsiktige fordringer	4,8	64 600	138	64 738
Sum anleggsmidler		1 752 411	1 075 071	2 827 482
Omløpsmidler				
Kundefordringer		34 432	-	34 432
Andre fordringer		31 444	-	31 444
Investeringer i aksjer og andeler	3		3 698	3 698
Bankinnskudd, kontanter og lignende		131 037	-	131 037
Sum omløpsmidler		196 913	3 698	200 611
SUM EIENDELER		1 949 324	1 078 769	3 028 093

BALANSE

NOK i tusen	Note	NGAAP	Effekt av overgang til IFRS	IFRS
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital tilordnet morselskapets aksjonærer				
Selskapskapital		639 879	-	639 879
Overkursfond		67 920	-	67 920
Annen egenkapital - ikke resultatført		-	(8 160)	(8 160)
Opptjent egenkapital		15 209	926 295	941 504
Sum egenkapital tilordnet morselskapets aksjonærer		723 008	918 135	1 641 143
Ikke kontrollerende interesser		1 244	(107)	1 137
SUM EGENKAPITAL		724 252	918 028	1 642 280
Langsiktig gjeld og forpliktelser				
Pensjonsforpliktelser	6	4 864	5 226	10 090
Utsatt skatt	7	-	144 208	144 208
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	1 105 520	(65 000)	1 040 520
Annen langsiktig gjeld	5	-	11 307	11 307
Sum langsiktig gjeld og forpliktelser		1 110 384	95 741	1 206 125
Kortsiktig gjeld				
Leverandørgjeld		55 571	-	55 571
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	9	-	65 000	65 000
Skyldige offentlige avgifter		3 548	-	3 548
Annen kortsiktig gjeld		55 569	-	55 569
Sum kortsiktig gjeld		114 688	65 000	179 688
Sum gjeld		1 225 072	160 741	1 385 813
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 949 324	1 078 769	3 028 093

Oppsummering av effekter på konsolidert egenkapital 31.12.2009 som følge av overgang til IFRS :

NOK i tusen	
SUM EGENKAPITAL IHT. NGAAP 31.12.2009	724 252
1. Investerings eiendom	1 073 091
2. Felleskontrollert virksomhet	7 657
3. Såkorninvesteringer	(2 117)
4. Langsiktige fordringer	(1 340)
5. Rentebytteavtaler	(11 307)
6. Pensjonsforpliktelser	(5 226)
7. Utsatt skatt	(144 208)
8. Leieincentiver	1 478
SUM EGENKAPITAL IHT. IFRS 31.12.2009	1 642 280

IFRS-JUSTERINGER TIL KONSOLIDERT EGENKAPITAL PR. 31.12.2009

Note 1:

Se note 1 over for forklaring til justering knyttet til investeringseiendom pr. dato for overgang til IFRS. Justeringen utgjorde en øking i bokført verdi på investeringseiendom TNOK 1 073 091 pr. 31. desember 2009 under IFRS i forhold til NGAAP.

Note 2:

Se note 2 over for forklaring til justering knyttet til investering i felleskontrollert virksomhet pr. dato for overgang til IFRS. Justeringen utgjorde en øking i bokført verdi på investering i felleskontrollert virksomhet på TNOK 7 657 pr. 31. desember 2009 under IFRS i forhold til NGAAP.

Note 3:

Se note 3 over for forklaring til justering knyttet til såkorninvesteringer pr. dato for overgang til IFRS. Justeringen utgjorde en reduksjon i bokført verdi på aksjer og andeler på TNOK 2 117 pr. 31. desember 2009 under IFRS i forhold til NGAAP. I tillegg er posten klassifisert som kortsiktig under IFRS, hvilket utgjør en reklassifisering på TNOK 5 815.

Note 4:

Se note 4 over for forklaring til justering knyttet til langsiktig fordring pr. dato for overgang til IFRS. Justeringen utgjorde en reduksjon i bokført verdi på langsiktig fordring på TNOK 1 340 pr. 31. desember 2009 under IFRS i forhold til NGAAP. Se note 8 for øvrig justering knyttet til langsiktig fordring.

Note 5:

Se note 5 over for forklaring til justering knyttet til rentebytteavtaler pr. dato for overgang til IFRS. Justeringen, som består av urealisert tap på rentebytteavtaler, utgjorde en økning i bokført verdi på annen langsiktig gjeld på TNOK 11 306 pr. 31. desember 2009 under IFRS i forhold til NGAAP.

Note 6:

Se note 6 over for forklaring til justering knyttet til pensjonsforpliktelse pr. dato for overgang til IFRS. Justeringen utgjorde en økning i bokført pensjonsforpliktelse på TNOK 5 226 pr. 31. desember 2009 under IFRS i forhold til NGAAP.

Note 7:

Se note 7 over for forklaring til justering knyttet til utsatt skatt pr. dato for overgang til IFRS. Justeringen utgjorde en økning i bokført utsatt skatt på TNOK 144 208 pr. 31. desember 2009 under IFRS i forhold til NGAAP.

Note 8:

Leieincentiver periodiseres under IFRS i takt med inntektsføring av relatert husleie. Under NGAAP ble husleieincentiver utgiftsført. Justering knyttet til leieincentiver utgjorde en økning i andre langsiktige fordringer på TNOK 1 478 pr. 31. desember 2009 under IFRS i forhold til NGAAP. Se note 4 for øvrig justering knyttet til langsiktig fordring.

Note 9:

Neste års avdrag på langsiktig gjeld er under NGAAP klassifisert som langsiktig, mens den under IFRS klassifiseres som kortsiktig. Justeringen medførte ingen endring i egenkapitalen.

Avstemming av IFRS-justeringer til konsolidert resultatregnskap 2009:

NOK i tusen	Note	NGAAP	Effekt av overgang til IFRS	IFRS
Leieinntekter	7	117 552	(26 816)	90 736
Andre driftsinntekter	7	-	4 933	4 933
Sum driftsinntekter		117 552	(21 883)	95 669
Lønnskostnad	5	(21 606)	(2 172)	(23 778)
Avskrivninger og amortiseringer	1	(31 130)	30 683	(447)
Annen driftskostnad		(52 460)	23 361	(29 099)
Sum driftskostnader		(105 196)	51 872	(53 324)
Driftsresultat før verdiendring investeringseiendom og resultatandel fra felleskontrollert virksomhet		12 356	29 989	42 345
Verdiendring på investeringseiendom	1	-	386 323	386 323
Resultatandel fra felleskontrollert virksomhet	2	-	8 484	8 484
Driftsresultat		12 356	424 796	437 152
Resultatandel fra felleskontrollert virksomhet		(73)	73	-
Finansinntekter	4	17 238	996	18 234
Finanskostnader	3, 5	(22 087)	(894)	(22 981)
Netto finansposter		(4 922)	175	(4 747)
Resultat før skattekostnad		7 434	424 971	432 405
Skattekostnad	7	-	(118 907)	(118 907)
Årets resultat		7 434	306 064	313 498
OPPSTILLING OVER ANDRE INNTEKTER OG KOSTNADER				
Reklassifisering av avsluttet kontantstrømsikring	5	-	3 669	3 669
Sum andre inntekter og kostnader		-	3 669	3 669
Årets resultat		7 434	306 064	313 498
ÅRETS TOTALRESULTAT		7 434	309 733	317 167

IFRS-JUSTERINGER TIL KONSOLIDERT RESULTATREGNSKAP FOR 2009

Note 1:

Se note 1 over for forklaring til justering knyttet til investeringseiendom pr. dato for overgang til IFRS. Når investeringseiendom bokføres til virkelig verdi under IFRS er den ikke gjenstand for avskrivning. Avskrivninger er derfor redusert med TNOK 30 683 i IFRS-regnskapet i forhold til NGAAP. I tillegg er verdiendring på investeringseiendom tatt inn som et positivt resultatelement under IFRS, med TNOK 386 323 i 2009.

Note 2:

Se note 2 over for forklaring til justering knyttet til investering i felleskontrollert virksomhet pr. dato for overgang til IFRS. Justeringen utgjorde en øking i bokført resultatandel fra felleskontrollert virksomhet på TNOK 8 557 i 2009 under IFRS i forhold til NGAAP. Resultatandel fra felleskontrollert virksomhet er klassifisert som en driftspost i IFRS-regnskapet, mens den ble klassifisert som en finanspost under NGAAP. Denne reklassifiseringen utgjorde TNOK 73.

Note 3:

Se note 3 over for forklaring til justering knyttet til såkorninvesteringer pr. dato for overgang til IFRS. Justeringen utgjorde en reduksjon i finanskostnader på TNOK 500 i 2009 under IFRS i forhold til NGAAP.

Se note 5 for øvrig justering knyttet til finanskostnader.

Note 4:

Se note 4 over for forklaring til justering knyttet til finansiell langsiktig fordring pr. dato for overgang til IFRS. Justeringen utgjorde en økning i finansinntekter på TNOK 996 i 2009 under IFRS i forhold til NGAAP.

Note 5:

Se note 5 over for forklaring til justering knyttet til rentebytteavtaler pr. dato for overgang til IFRS. Justeringen utgjorde en netto økning i finanskostnader på TNOK 1 394 i 2009 under IFRS i forhold til NGAAP. Justeringen inkluderer resirkulering av avsluttet kontantstrømsikring som er kostnadsført i 2009 med TNOK 5 095. Effekten av avsluttet kontantstrømsikring er reklassifisert via oppstilling over andre inntekter og kostnader, netto etter skatt, TNOK 3 669.

Se note 3 for øvrig justering knyttet til finanskostnader.

Note 6:

Se note 6 over for forklaring til justering knyttet til pensjonsforpliktelse pr. dato for overgang til IFRS. Justeringen utgjorde en økning i bokført lønnskostnad på TNOK 2 172 i 2009 under IFRS i forhold til NGAAP.

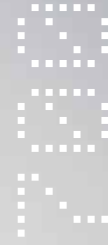
Note 7:

Se note 7 over for forklaring til justering knyttet til utsatt skatt pr. dato for overgang til IFRS. Justeringen utgjorde en økning i bokført skattekostnad på TNOK 118 907 i 2009 under IFRS i forhold til NGAAP.

Note 8:

Se note 8 over for forklaring til justering knyttet til leieincentiver pr. dato for overgang til IFRS. Justeringen utgjorde en økning i bokført husleieinntekt på TNOK 1 478 i 2009 under IFRS i forhold til NGAAP.





Geologien i området preges av kalkrike bergarter som sammen med et gunstig lokalklima gir grobunn for et usedvanlig rikt plante- og insektsliv. Det er registrert over 700 ulike plantearter hvorav mange av dem er meget sjeldne.

ÅRSREGNSKAP
IT FORNEBU HOLDING AS



RESULTATREGNSKAP

NOK i tusen	NOTE	2010	2009
DRIFTSINNEKTER			
Driftsinntekter		-	-
DRIFTSKOSTNADER			
Lønnskostnad	1,2	603	416
Avskrivning	4	152	-
Annen driftskostnad	2	4 670	3 715
Sum annen driftskostnad		5 425	4 131
Driftsresultat		-5 425	-4 131
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9	29 889	29 604
Annen finansinntekt		4 432	15 218
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9	-4 968	-3 325
Annen rentekostnad		-27 747	-20 738
Annen finanskostnad		-18 856	-
Netto finansposter		-17 250	20 759
Ordinært resultat før skattekostnad		-22 675	16 628
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-16	249
ÅRSRESULTAT		-22 659	16 379
DISPONERING AV ÅRSRESULTAT			
Overført til (+)/fra (-) annen egenkapital		-22 659	16 379

EIENDELER 31.12

NOK i tusen	NOTE	2010	2009
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar mv	4	581	391
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	10	719 700	735 482
Investering i tilknyttet selskap	10	11 250	11 250
Lån til foretak i samme konsern	9	425 000	425 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 155 950	1 171 732
Sum anleggsmidler		1 156 531	1 172 123
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	9	50 660	39 137
Andre fordringer		4 906	1 261
Sum fordringer		55 566	40 398
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	6	163 171	77 218
Sum omløpsmidler		218 737	117 616
SUM EIENDELER		1 375 268	1 289 739

EGENKAPITAL OG GJELD 31.12

NOK i tusen	NOTE	2010	2009
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7,8	514 812	639 879
Overkursfond	8	67 920	67 920
Sum innskutt egenkapital		582 732	707 799
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	10 126	32 785
Sum egenkapital		592 858	740 584
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Avsetning for forpliktelseser			
Utsatt skatt	3	-	16
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	550 000	490 000
Sum langsiktig gjeld		550 000	490 016
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		129	4 012
Skyldige offentlige avgifter		116	115
Kortsiktig gjeld til konsernselskaper	9	225 601	49 255
Annen kortsiktig gjeld		6 564	5 757
Sum kortsiktig gjeld		232 410	59 139
Sum gjeld		782 410	549 155
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 375 268	1 289 739

Bærum, 9. februar 2011

Tormod Hermansen
Styrets leder

Harald Andresen
Styremedlem

Harald Kjeldstad
Daglig leder

Egil Svoren
Styremedlem

Morten Frogner
Styremedlem

Per Bomann-Larsen
Styremedlem

Bjørn Berg
Styremedlem

Per Tore Mortensen
Styremedlem

Erik Løfsnes
Adm. dir.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

NOK i tusen	2010	2009
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skattekostnad	-22 675	16 627
Ordinære avskrivninger	152	-
Gevinst/tap ved salg av aksjer	-	-14 500
Nedskrivning aksjer	17 282	-
Endring i leverandørgjeld	-3 883	603
Endring i andre tidsavgrensingsposter	161 987	-836
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	152 863	1 894
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-343	-391
Innbetalinger ved salg av aksjer i andre foretak	-	14 500
Utbetalinger ved kjøp av aksjer i andre foretak	-1 500	-
Utbetalinger ved nye utlån	-	-44 878
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 843	-30 769
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	60 000	65 000
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	-	8 703
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-	-
Utbetaling ved nedsettelse av aksjekapital	-125 067	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-65 067	73 703
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	85 953	44 828
BEHOLDNING AV KONTANTER OG KONTANTEKVIVALENTER 01.01	77 218	32 390
BEHOLDNING AV KONTANTER OG KONTANTEKVIVALENTER 31.12	163 171	77 218

NOTER 2010

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

KLASSIFISERING

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Øvrige eiendeler klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer og gjeld knyttet til tjenestekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler eller kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld klassifiseres som kortsiktig dersom den er av kortsiktig art, normalt med forfall innen et år.

KOSTNADER

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 28 % på grunnlag av de midlertidige forskjellene som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel oppføres ikke i balansen.

KONTANTSTRØMANALYSE

Kontantstrømanalyse er utarbeidet etter den indirekte metode.

Alle tall er oppgitt i hele 1000, hvis ikke annet er oppgitt særskilt.

NOTE 1 LØNNSKOSTNADER

LØNNSKOSTNADER	2010	2009
Lønn	380	355
Arbeidsgiveravgift	54	50
Pensjonskostnader	-	-
Andre lønnsrelaterte ytelser	169	11
SUM	603	416

NOTE 2 YTELSE/GODTGJØRELSE TIL DAGLIG LEDER, STYRET OG REVISOR

YTELSER TIL LEDEDE PERSONER	Daglig leder	Styre
Lønn	2 653	-
Annen godtgjørelse	149	350
SUM	2 802	350

Daglig leder er ansatt i IT Fornebu Eiendom AS, og hever lønn der.

Daglig leder har rett til å fratrukke med 66% lønn fra fylte 65 år.

Fra fylte 62 år har han rett til redusert arbeidsplikt med redusert lønn.

Revisor (i hele kr)

Godtgjørelse til revisor for lovpålagt revisjon utgjør kr 36.750,- (eks. mva) i 2010.

Godtgjørelse for andre tjenester utgjør kr 0,-.

	2010	2009
ÅRETS SKATTEKOSTNAD BESTÅR AV:		
Betalbar skatt	-	-
Skatt på konsernbidrag	-	233
Endring i utsatt skatt	-16	16
Sum skattekostnad	-16	249
Beregning av årets skattegrunnlag:		
Resultat før skattekostnad	-22 675	16 628
Permanente forskjeller	18 785	-14 410
Endring i midlertidige forskjeller	24	-57
Mottatt konsernbidrag	-	-835
Anvendelse av fremførbart underskudd	-	-1 326
Årets skattemessige resultat	-3 866	-
Herav 28 % betalbar skatt:	-	-
Oversikt over midlertidige forskjeller:		
Driftsmidler	33	57
Skattemessig underskudd til fremføring	-3 866	-
SUM	-3 833	57
28 % utsatt skattefordel (-)/utsatt skatt (+)	-1 073	16
Selskapet har valgt ikke å balanseføre utsatt skattefordel.		
AVSTEMMING AV FAKTISK SKATTEKOSTNAD BASERT PÅ NOMINELL SKATTERATE:		
Resultat før skatt	-22 675	16 628
Nominell skatterate	28%	28%
Forventet skattekostnad/skatteinntekt	-6 349	4 655
Skatteeffekt av følgende poster:		
Ikke fradragsberettigede kostnader	5 260	-4 035
Endring i ikke balanseført utsatt skattefordel	1 073	-371
Sum skattekostnad	-16	249
Effektiv skattesats i prosent	0,07 %	1,50 %

NOTE 4 ANLEGGSMIDLER

	Kontormaskiner	Kunst	Sum
Anskaffelseskost 01.01	191	200	391
Tilgang	292	50	342
Avgang	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12	483	250	733
Akk. avskrivninger 31.12	-152	-	-152
BALANSEFØRT VERDI 31.12.	331	250	581
Årets avskrivninger	152	-	
Økonomisk levetid	5 år		
Avskrivningsplan	20 %	0 %	

NOTE 5 FORDRINGER OG GJELD

Selskapet har ingen fordringer som forfaller utover 1 år, og ingen langsiktig gjeld som forfaller senere enn 5 år.
Selskapets kassekreditt er tilknyttet gruppens konsernkontosystem med en samlet kassekredittlimit på kr 15 000 000.

NOTE 6 BUNDNE MIDLER

Pr 31.12. har selskapet bundne skattetreksmidler med kr. 88 912,-.
Det er inngått avtale om konsernkontosystem som omfatter de fleste av konsernets selskaper. Avtalen trådte i kraft 01.01.2009.
Alle deltakende selskaper hefter solidarisk for konsernets forpliktelser knyttet til konsernkontoavtalen.

NOTE 7 ANTALL AKSJER, AKSJEIERE M.V

Selskapets aksjekapital er på kr 514 812 072 fordelt på 11 634 171 aksjer a kr 44,25,-.
Alle aksjer har samme rettigheter i selskapet.

AKSJONÆRER	Aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Siva Eiendom Holding AS	3 792 916	32,60 %	32,60 %
Ganger Rolf ASA	733 978	6,31 %	6,31 %
Bonheur ASA	733 978	6,31 %	6,31 %
Selvaag Gruppen AS	1 464 294	12,59 %	12,59 %
Schage Eiendom AS	1 455 897	12,51 %	12,51 %
DnB Nor Bank ASA	1 464 294	12,59 %	12,59 %
Umoe AS	524 520	4,51 %	4,51 %
Linstow AS	1 459 586	12,55 %	12,55 %
AWilhelmsen Capital AS	4 708	0,04 %	0,04 %
SUM	11 634 171	100 %	100 %

NOTE 8 EGENKAPITALBEVEGELSER

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 1.1.	639 879	67 920	32 785	740 584
Kapitalnedsettelse	-125 067	-	-	-125 067
Årets resultat	-	-	-22 659	-22 659
EGENKAPITAL 31.12	514 812	67 920	10 126	592 858

NOTE 9 FORDRINGER OG GJELD FORDRINGER OG GJELD

	2010	2009
LANGSIKTIG LÅN TIL KONSRNSELSKAP		
Campus T AS	280 000	280 000
Campus P AS	80 000	80 000
Koksatorget 2 AS	10 000	10 000
Koksatorget 4 AS	20 000	20 000
IT Fornebu Eiendom AS	35 000	35 000
SUM	425 000	425 000
KORTSIKTIGE LÅN TIL KONSRNSELSKAP		
Campus T AS	35 726	16 394
Campus P AS	8 777	8 777
Koksatorget 2 AS	1 982	1 286
Koksatorget 4 AS	3 945	2 565
Campus B AS	-	9 441
Campus P2 AS	230	230
SUM	50 660	38 693
KORTSIKTIGE LÅN FRA KONSRNSELSKAP		
Campus X AS	4 011	3 784
Campus B AS	176 177	-
IT Fornebu Eiendom AS	37 188	37 754
IT Fornebu Visjon AS	8 225	7 716
SUM	225 601	49 254
Renteinntekt på mellomværende	29 889	29 604
Rentekostnad på mellomværende	-4 968	-3 325

Renter på konsernmellomværende forrentes med en rentesats på 6 % på kortsiktige poster, og 7 % på langsiktige poster.

NOTE 10 DATTERSELSKAPER/TILKNYTTETE SELSKAPER

DATTERSELSKAPER	Etabl. år	Bokført verdi	Eierandel	Stemmeandel	Forr. adresse
IT Fornebu Eiendom AS	1997	155 057	100 %	100 %	Snarøya
Campus B AS	2008	60 750	100 %	100 %	Snarøya
Campus H AS	2007	58 968	100 %	100 %	Snarøya
Campus M AS	2008	25 000	100 %	100 %	Snarøya
Campus P AS	2007	24 746	100 %	100 %	Snarøya
Campus P2 AS	2009	12 672	100 %	100 %	Snarøya
Campus T AS	2007	278 383	100 %	100 %	Snarøya
Campus X AS	2007	24 000	100 %	100 %	Snarøya
Koksatorget 1 AS	2007	24 000	100 %	100 %	Snarøya
Koksatorget 2 AS	2007	13 243	100 %	100 %	Snarøya
Koksatorget 4 AS	2007	30 511	100 %	100 %	Snarøya
IT Fornebu Visjon AS	1996	-	100 %	100 %	Snarøya
IT Fornebu Invest AS	2000	12 370	100 %	100 %	Snarøya
TOTAL		719 700			

Tilknyttet selskap

Fornebu Hotell AS	2008	11 250	50 %	50 %	Snarøya
-------------------	------	--------	------	------	---------

RESULTAT/EGENKAPITAL I DATTERSELSKAPER

	Resultat 2010	Egenkapital 31.12.10
IT Fornebu Eiendom AS	4 227	189 706
Campus B AS	-2 283	112 862
Campus H AS	17 406	72 171
Campus M AS	-219	24 675
Campus P AS	7 226	23 771
Campus P2 AS	-	12 762
Campus T AS	-11 308	201 087
Campus X AS	225	27 249
Koksatorget 1 AS	-269	23 447
Koksatorget 2 AS	260	10 875
Koksatorget 4 AS	-896	24 601
IT Fornebu Visjon AS	-6 832	-499
IT Fornebu Invest AS	-5 038	12 730

NOTE 11 PANTSTILLELSER OG GARANTIER M.V.

SIKKERHETSSTILLELSER**Garantiansvar**

Pantsikrede garantistillelser	2010 550 000	2009 490 000
-------------------------------	------------------------	------------------------

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet

Aksjer	2010 730 950	2009 746 732
--------	------------------------	------------------------

I tillegg til ovenstående hefter selskapet solidarisk for konsernets forpliktelser knyttet til konsernkontoavtalen.

ERKLÆRING FRA STYRET OG DAGLIG LEDER – IT FORNEBU HOLDING AS

Vi erklærer etter beste overbevisning at årsregnskapet for perioden 1. januar til 31. desember 2010 er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder, og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av selskaps og konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet. Vi erklærer også at årsberetningen gir en rettviseende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til selskapet og konsernet, sammen med en beskrivelse av de mest sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer selskapet og konsernet står overfor.

Bærum, 9. februar 2011



Tormod Hermansen
styreleder



Harald Kjelstad



Harald Andresen



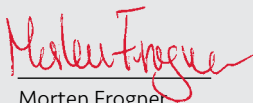
Per Bomann-Larsen



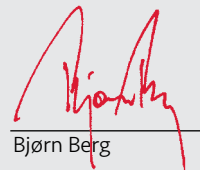
Egil Svoren



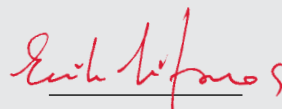
Per Tore Mortensen



Morten Frogner



Bjørn Berg



Erik Løfsnes
adm. dir



STATSAUTORISERTE
REVISORER

Independent member

BKR

INTERNATIONAL

Til generalforsamlingen i
IT Fornebu Holding AS

REVISJONSBERETNING FOR 2010

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet IT Fornebu Holding AS som består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet består av balanse per 31. desember 2011, resultatregnskap som viser et underskudd på kr 22 659 000 og kontantstrømpoppstilling, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger. Konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2010, oppstilling over totalresultat som viser et årsresultat på kr 232 776 000, oppstilling over andre inntekter og kostnader, oppstilling over endringer i egenkapitalen og kontantstrømpoppstilling, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge for selskapsregnskapet og i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU for konsernregnskapet, og for slik intern kontroll som styret og daglig leder finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon om selskapsregnskapet og vår konklusjon om konsernregnskapet.

Konklusjon om selskapsregnskapet

Etter vår mening er morselskapets årsregnskap avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til IT Fornebu Holding AS per 31. desember 2010 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Konklusjon om konsernregnskapet

Nitschke AS

Gamle Drammensv. 40. Postadresse: Postboks 23, 1321 Stabekk.

Telefon: 67 10 77 00. Telefaks: 67 53 59 89. E-mail: firmapost@nitschke.no. www.nitschke.no

Bankgiro: 8200 02 06853. Postgiro: 0807 3808 403. Org.nr: 914658314 MVA

Etter vår mening er konsernregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet IT Fornebu Holding AS per 31. desember 2010 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for det avsluttede regnskapsåret i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller begrenset revisjon av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Stabekk, 9. februar 2011

NITSCHKE AS



Erling Kofstad
statsautorisert revisor

