



NORWEGIAN PROPERTY

RAPPORT FOR TREDJE KVARTAL 2009



3. KVARTAL 2009 – POSITIVE RESULTATER OG STYRKET FINANSIELL PLATTFORM

Norwegian Property ASA oppnådde et resultat før skatt på NOK 251 millioner i tredje kvartal 2009, sammenlignet med NOK -1 372 millioner i tilsvarende periode i fjor. Brutto leieinntekter beløp seg til NOK 445 millioner, som justert for salg av eiendommer tilsvarer en økning på 1,4 prosent fra tredje kvartal 2008. Driftsresultat før verdiendringer kom på NOK 363 millioner, sammenlignet med NOK 388 millioner i samme periode i fjor. Samlede verdiendringer for eiendomsporteføljen var minus 0,1 prosent i kvartalet, tilsvarende NOK -31,6 millioner, hvorav forretningseiendom hadde en positiv verdijustering på 0,1 prosent og hotellporteføljen ble justert ned med 0,5 prosent.

I tredje kvartal har Norwegian Property styrket selskapets finansielle plattform gjennom en rettet emisjon på NOK 1 200 millioner og en påfølgende reparasjonsemisjon på ytterligere NOK 300 millioner. Det samlede emisjonsprovenyet ble benyttet til nedbetaling av gjeld.

Styret i Norwegian Property annonserte den 21. september at Olav Line er ansatt som ny administrerende direktør i konsernet. Olav Line tiltrer stillingen 1. januar 2010, og inntil da er konsernets økonomi- og finansdirektør Mari Thjømøe konstituert som administrerende direktør.

NØKKELTALL

Beløp i NOK millioner	3. kvartal		Hittil i år		Fjoråret 2008
	2009	2008	2009	2008	
Resultat					
Brutto leieinntekt	445,1	454,6	1 337,6	1 400,8	1 866,8
Driftsresultat	319,2	(615,2)	(338,6)	(1 583,0)	(2 591,0)
Driftsresultat før verdiendringer	363,1	387,6	1 112,5	1 193,8	1 583,1
Resultat før skatt og verdiendringer	80,4	69,4	219,9	140,3	312,2
Resultat før skatt	250,7	(1 371,9)	(1 122,7)	(2 610,7)	(5 118,9)
Resultat etter skatt	192,8	(990,6)	(1 000,8)	(1 881,9)	(4 190,7)
Balanse					
Markedsverdi av investeringsporteføljen	24 290,1	27 379,7			27 312,6
Egenkapital	5 290,3	6 973,0			5 001,2
Rentebærende gjeld	18 667,4	21 325,1			21 840,6
Egenkapitalandel	20,8 %	23,6 %			17,3 %
Egenkapitalavkastning før skatt (annualisert)	22,4 %	73,1 %	-29,1 %	50,4 %	-86,5 %
Kontantstrøm					
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	308,2	305,5	984,5	1 065,2	1 715,7
Konter og kontantekvivalenter	190,5	68,6			174,2
Nøkkeltall per aksje (NOK)					
Antall utstedte aksjer	453 270 832	201 635 416			201 635 416
Gjennomsnittlig antall aksjer i perioden	291 388 020	201 635 416	231 771 327	112 349 693	157 236 500
Resultat før skatt per aksje	0,86	(6,80)	(4,84)	(23,24)	(32,56)
Ordinær fortjeneste per aksje (EPS)	1)	0,66	(4,32)	(16,75)	(26,65)
Operasjonell kontantstrøm per aksje	1,06	1,52	4,25	9,48	10,91
Rentebærende gjeld per aksje	41,18	105,76			108,32
Bokført verdi av egenkapitalen per aksje	11,67	34,58			24,80
Utsatt skatt relatert til eiendom per aksje	2,71	7,70			7,47
Goodwill per aksje	(1,53)	(5,46)			(4,39)
Finansielle instrumenter per aksje	0,75	(2,11)			2,25
Netto eiendeler per aksje (EPRA)	2)	13,61			30,14

1) Utvalget fortjeneste per aksje er identisk med ordinær fortjeneste per aksje.

2) Bokført verdi av egenkapitalen (ekskl. minoritetsinteresser) per aksje, justert for utsatt skatt relatert til eiendom, goodwill og finansielle instrumenter per aksje.

Utsatt skatt relatert til eiendom per aksje inkluderer både ordinær utsatt skatt relatert til eiendom og skattekompensasjon ved kjøp av eiendom (regnskapsført som en reduksjon av investeringseiendom). Goodwill per aksje er beregnet fra det bokførte beløp i balansen, mens finansielle instrumenter per aksje er beregnet basert på eiendel- og gjeldspostene (markedsverdi av rente-/valutasikringskontrakter og lignende) i balansen etter skatt.

HOVEDPUNKTER TREDJE KVARTAL

- Tilfredsstillende drift og stabile inntekter
- Kun mindre verdijusteringer av eiendomsverdiene, noe positivt for kontorporteføljen og en mindre negativ verdijustering for hotellporteføljen
- Positiv verdiutvikling for konsernets portefølje av rentesikringsinstrumenter
- Gjennomført refinansiering
- Gjeld nedbetalt med NOK 1 524,9 millioner, egenkapital styrket med NOK 1 643,1 millioner fra forrige kvartal
- Reforhandlet 21 nye leieavtaler for kontor med samlet leieøkning på 22 prosent
- Olav Line ansatt som ny administrerende direktør, med tiltredelse 1. januar 2010

FINANSIELLE RESULTATER

RESULTAT FOR TREDJE KVARTAL

Justert for salg av eiendommer, oppnådde Norwegian Property en økning i brutto leieinntekter på NOK 6,6 millioner sammenlignet med tredje kvartal i fjor. Samlede leieinntekter for tredje kvartal 2009 kom på NOK 445,1 millioner, sammenlignet med NOK 454,6 millioner i samme periode i 2008. Justert for solgte eiendommer økte inntektene i tredje kvartal med NOK 10,0 millioner for kontor, og for hotellporteføljen ble inntektene redusert med NOK 3,4 millioner sammenlignet med 2008.

Vedlikehold og eiendomsrelaterte kostnader var NOK 37,5 millioner i kvartalet (NOK 38,8 millioner³). Gruppekostnader økte til NOK 44,5 millioner (NOK 28,2 millioner). Økningen skyldes engangskostnader, i hovedsak personalrelaterte kostnader på NOK 13,5 millioner. Driftsresultat før verdiendringer av investeringseiendommer var NOK 363,1 millioner (NOK 387,6 millioner).

Verdijusteringer av eiendomsporteføljen var NOK -31,6 millioner (NOK -1 002,8 millioner). En nedskrivning av goodwill på NOK 12,3 millioner, relatert til verdiendringer på hotellporteføljen, er belastet regnskapet i tredje kvartal.

Netto finanskostnader er betydelig redusert til NOK 68,5 millioner (NOK 756,8 millioner) i tredje kvartal. Finanskostnadene beløp seg til NOK 282,5 millioner i kvartalet, en reduksjon på NOK 43,9 millioner sammenlignet med samme periode i fjor som følge av redusert gjeld og noe lavere gjennomsnittelig rente. Resultatelementet knyttet til finansielle derivater hadde en positiv verdiendring tilsvarende NOK 212,8 millioner (NOK -435,7 millioner), gevinsten er hovedsakelig relatert til en økning i markedsrentene i tredje kvartal i år.

Resultat før skatt i tredje kvartal var NOK 250,7 millioner, mot et negativt resultat på NOK 1 371,9 millioner for tredje kvartal i fjor. Beregnet skattekostnad i kvartalet var NOK 57,9 millioner (NOK -381,4 millioner, tilsvarende en skatteinntekt), relatert til en økning i utsatt skatt som ikke har kontantstrømseffekt. Resultat etter skatt for perioden ble NOK 192,8 millioner (NOK -990,6 millioner).

RESULTAT FOR ÅRETS FØRSTE NI MÅNEDER

Brutto leieinntekter for de ni første månedene var NOK 1 337,6 millioner, sammenlignet med NOK 1 400,8 millioner i samme periode i fjor. Justert for salg av eiendommer i perioden, tilsvarer dette en økning i leieinntekter på NOK 12,4 millioner.

Vedlikehold og eiendomsrelaterte kostnader var NOK 108,4 millioner i perioden, ned NOK 4,5 millioner sammenlignet med NOK 112,8 millioner i tilsvarende periode i 2008. Gruppekostnader økte til NOK 116,7 millioner (NOK 94,1 millioner), og er påvirket av engangskostnader knyttet til blant annet den finansielle restrukturering i perioden. Driftsresultat før verdiendringer av investeringseiendommer var NOK 1 112,5 millioner (NOK 1 193,8 millioner).

Verdijusteringer av eiendomsporteføljen var NOK -1 236,6 millioner (NOK -2 812,2 millioner) for årets første ni måneder. Samlede nedskrivninger av goodwill på NOK 224,5 millioner for perioden, relatert til verdiendringer på hotellporteføljen, er belastet

³ Tall i parentes viser tall for samme periode i foregående år

regnskapet i løpet av årets første tre kvartaler.

Nedgangen i netto finansposter til NOK -784,1 millioner (NOK -1 027,7 millioner) i årets første ni måneder reflekterer et redusert gjeldsnivå og en lavere rentekostnad. Resultatelementet knyttet til finansielle derivater hadde en positiv verdiendring tilsvarende NOK 3,8 millioner, sammenlignet med en negativ verdiendring på NOK 35,0 millioner i samme periode i fjor. Gevinsten er hovedsakelig relatert til økning i markedsrentene.

Resultat før skatt for årets første ni måneder var NOK -1 122,7 millioner (NOK -2 610,7 millioner). Beregnet skatt var positiv med NOK 121,9 millioner (NOK 728,8 millioner) og er relatert til reduksjoner i utsatt skatt som ikke har kontantstrømseffekt. Resultat etter skatt for perioden var dermed NOK -1 000,8 millioner (NOK -1 881,9 millioner).

VERDIVURDERING AV EIENDOMMENE

To uavhengige eksterne verdsettere har utført verdivurderinger av samtlige eiendommer i konsernets kontor- og hotellportefølje. Verdsettelsen er basert på samme metodikk og prinsipper som for tidligere perioder.

Noe forbedrede makroøkonomiske utsikter bidro til at verdiendringene for kontorporteføljen i tredje kvartal er snudd fra en negativ verdijustering på 1,3 prosent i andre kvartal til en forsiktig positiv utvikling på 0,1 prosent i tredje kvartal. Per 30. september 2009 verdsettes konsernets portefølje av forretningsseiendommer til NOK 14 780,4 millioner. Det er regnskapsført en verdijustering på NOK 12,7 millioner for kontorporteføljen i tredje kvartal.

Verdijusteringen for hotellene (Norgani Hotels AS) utvikler seg i mindre negativ retning. Porteføljen fikk en negativ verdijustering på 0,5 prosent i tredje kvartal sammenlignet med minus 3,3 prosent i andre kvartal 2009. Per 30. september 2009 verdsettes porteføljen av hotelleiendommer til NOK 9 509,7 millioner, og NOK -44,4 millioner er belastet resultatet i tredje kvartal. Som følge av at den norske kronen har styrket seg mot euro og danske kroner i kvartalet, er verdien av eiendommene i balansen nedjustert ytterligere. Tilsvarende har Norganis gjeld omregnet til norske kroner blitt redusert som følge av valutaendringene.

Samlet ble porteføljen justert ned med 0,1 prosent, og den trenden vi har sett de senere kvartaler med stadig mindre negative verdijusteringer er således videreført. Samlet er eiendomsverdiene for konsernets portefølje justert ned med NOK 31,6 millioner til NOK 24 290,1 millioner i kvartalet. I tredje kvartal i fjor var samlet verdijustering av eiendommene negativ med NOK 1 002,8 millioner.

KONTANTSTRØM

Netto operasjonell kontantstrøm før finansposter var NOK 308,2 millioner (NOK 305,5 millioner) i tredje kvartal. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var NOK -5,3 millioner (NOK -209,7 millioner). Utbetalinger knyttet til investeringsaktiviteter i tredje kvartal 2009 gjelder hovedsakelig ordinære driftsinvesteringer knyttet til gruppens eiendommer, mens netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter i tredje kvartal 2008 ble påvirket av kjøpet av Norgani som ble slutført i perioden. Netto negativ kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var NOK 341,3 millioner (NOK 351,2 millioner), relatert til finanskostnader og nedbetaling av gjeld. Netto endring i kontantbeholdningen i tredje kvartal var NOK -38,4 millioner (NOK -255,4 millioner).

BALANSE

Kontantbeholdning per 30. september 2009 var NOK 190,5 millioner (NOK 68,6 millioner per 30. september 2008). I tillegg hadde konsernet NOK 336,0 millioner i ubenyttede kredittfasiliteter. Total egenkapital var NOK 5 290,3 millioner (NOK 6 973,0 millioner), som tilsvarer en egenkapitalandel på 20,8 prosent (23,6 prosent). Bokført egenkapital per aksje var NOK 11,67 (NOK 34,58). Egenkapital per aksje basert på EPRAs standard var NOK 13,61 (NOK 34,71). Antall aksjer per utgangen av tredje kvartal er 453 270 832 (201 635 416).

FINANSIERING

Total rentebærende gjeld etter balanseførte kostnader per 30. september 2009 var NOK 18 667,4 millioner (NOK 21 325,1 millioner). Rentebærende gjeld er nedbetalt med NOK 1 524,9 millioner i tredje kvartal. Som følge av endringer i valutakurser er Norganis gjeld i utenlandsk valuta omregnet til norske kroner blitt redusert med NOK 62,6 millioner i kvartalet.

Rentebærende gjeld og sikring (NOK millioner)	30.09.2009	30.09.2008	31.12.2008
Total rentebærende gjeld	18 712	21 368	21 879
Rentesikringsgrad	105.1 %	76.0 %	84.0 %
Ubenyttede trekkfasiliteter	336	426	521
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, sikring (år)	3.3	4.7	4.5
Gjennomsnittlig rente (inkl. margin)	5.2 %	5.6 %	5.8 %
Gjennomsnittlig margin	1.0 %	0.8 %	0.8 %
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, lån (år)	3.2	4.1	3.9
Verdi eiendommer	24 502	27 380	27 574
Rentebærende gjeld i forhold til verdi eiendommer	76.4 %	78.0 %	79.3 %

Verdi eiendommer er oppgitt før skattemessige justeringer

I andre halvår 2008 reduserte Norwegian Property eksponeringen mot flytende rente betydelig, og konsernet har som følge av dette, kombinert med nedbetalt gjeld i 2009, en mindre oversikring av renteeksponeringen i perioden september i år til januar 2010. Gjennomsnittlig rente forventes å være noe lavere i 2009 sammenlignet med året før.

FINANSIELL RESTRUKTURERING GJENNOMFØRT SOM PLANLAGT

I løpet av tredje kvartal, har Norwegian Property lyktes i å styrke selskapets finansielle plattform gjennom gjennomføringen av en rettet emisjon på samlet NOK 1 500 millioner med tegningskurs på NOK 6,00 per aksje. Emisjonsprovenyet ble benyttet til nedbetaling av gjeld. Samtidig oppnådde selskapet lettelse i lånebetingelser, refinansiering, mindre justeringer av marginer og forlengelse av løpetiden for enkelte av konsernets lånefasiliteter.

	Før den rettede emisjonen og den etterfølgende emisjonen	Etter begge emisjonene
Antall aksjer	201 635 416	453 270 832
Aksjekapital	5 040 885 400	226 635 416
Pålydende verdi per aksje	NOK 25	NOK 0,50

I forbindelse med de to emisjonene ble pålydende per aksje i Norwegian Property satt ned fra NOK 25,00 til NOK 0,50. Ny pålydende verdi per aksje ble registrert i Foretaksregisteret i august og nedsettelsesbeløpet ble overført til annen egenkapital.

MARKEDET

LEIEMARKEDET FOR FORRETNINGSEIENDOMMER

Underliggende makroøkonomiske faktorer som utvikling i BNP og arbeidsledighet viste positive tendenser i tredje kvartal 2009. Til tross for fortsatt negativ BNP-vekst i Norge i 2009, synes utviklingen å gå i positiv retning. Utsiktene knyttet til økonomisk vekst og arbeidsledighet fremover er blitt justert i positiv retning i løpet av kvartalet. Den økonomiske oppgangen er imidlertid ventet å bli relativt svak, og arbeidsledigheten forventes å stige noe videre. I følge Akershus Eiendoms analyser ventes arealledigheten for forretningseiendom i Oslo-området å øke fra nivået per tredje kvartal på om lag 6,0 prosent mot et nivå på rundt 8,5 prosent i slutten av 2010, før det ventes å falle tilbake til mellom 6,0 og 7,0 prosent i 2011. Markedsleienivåene innen enkelte segmenter ventes å falle videre inn i 2010, før de flater ut og etter hvert begynner å stige igjen. Forventningene knyttet til fremtidige leienivåer og graden av bedring i markedet er forbundet med stor usikkerhet. Likevel synes det kraftigste fallet i markedsleie å være bak oss.

Begrenset tilgjengeligskap på kapital og usikkerhet knyttet til fremtidig etterspørsel har bidratt til at igangsettingen av nye prosjekter utsettes og / eller skrinlegges. Allerede igangsatte prosjekter bidrar likevel til at kapasiteten i år og neste år vil øke mer enn i de senere år.

Som følge av nedbemanning og forventet økt arealledighet, var det ventet en økning i markedet for fremleie. Fremleiemarkedet har imidlertid hatt en stabil utvikling i 2009. Av total ledighet utgjør fremleie fremdeles 6,0 prosent, hvilket er på nivå med fjoråret. De store volumene har uteblitt, og omfanget av fremleie har dermed vist seg å være langt mer begrenset enn det som var tilfelle under

forrige lavkonjunktur for eiendom i 2002-2003. En tiltakende tendens med fremleie vil imidlertid kunne påvirke markedsleienivået i negativ retning, noe som nå synes mindre sannsynlig enn tidligere.

Norwegian Property er godt posisjonert i markedet for forretningseiendom, med lav ledighet i porteføljen, lange kontrakter og med et underliggende potensial for økende leienivå. Selskapets kontraktsp portefølje har i moderat grad forfall i 2009 og 2010. Noe flere leiekontrakter forfaller i 2011 og 2012, hvilket i lys av utviklingen i markedet også representerer en mulighet for økte leieinntekter.

I løpet av tredje kvartal er det blitt inngått nye kontrakter til en samlet verdi av NOK 15,2 millioner, noe som er 22 prosent over nivået for utløpte kontrakter i perioden. I andre kvartal var tilsvarende økning i de reforhandlede kontraktene 15 prosent, med en samlet verdi av de reforhandlede leiekontraktene på NOK 88,8 millioner.

HOTELLMARKEDET

Det er en sammenheng mellom hotellmarkedet og den generelle makroøkonomiske utviklingen. Etter flere gode år i hotellmarkedet, med et historisk toppår i 2008, er utviklingen i 2009 blitt preget av den økonomiske nedturen verden over med synkende RevPAR⁴ og fallende beleggsprosent i hele det nordiske markedet. Negativ BNP-vekst ventes å fortsette å påvirke RevPAR i negativ retning resten av året. Samtidig bidrar bedre makroøkonomiske utsikter til forventninger om at den negative utviklingen er i ferd med å flate ut.

Det er forventet at markedsforholdene for hotell i resten av 2009 og i 2010 vil forbli krevende, og at det finske markedet vil ha en noe senere innhenting enn de øvrige markedene. Fremdeles ventes både beleggsprosent og rompriser å synke i de fleste markedene. For Norwegian Property har dette imidlertid begrenset effekt ettersom Norgani gjennom minimumsleieavtaler og selgergarantier har sikret sine fremtidige inntekter i betydelig grad. Tilbudssiden øker frem mot 2011, spesielt i hovedstadsregionene i Norge, Sverige og Danmark, noe som kan medføre at markedsforholdene fortsatt vil være krevende dersom etterspørselen ikke øker. Samtidig bidrar bedre makroøkonomiske indikatorer til at markedsutsiktene er noe mer positive enn tidligere antatt.

EIENDOMSPORTEFØLJEN

FORRETNINGSEIENDOMMER

Ved utgangen av kvartalet eide Norwegian Property 48 kontor- og forretningseiendommer. Eiendommene er hovedsaklig lokalisert i sentrale deler av Oslo og Bærum (83,4 prosent av brutto leieinntekter), Gardermoen (2,4 prosent av brutto leieinntekter) og i Stavanger (14,2 prosent av brutto leieinntekter). Gruppens eiendommer omfatter hovedsakelig kontorlokaler, lager og parkering i tilknytning til kontorarealene og forretnings- og serveringsarealer.

Total kontraktsfestet leieinntekt for kontorporteføljen var NOK 1 045,9 millioner. Gjennomsnittlig leiejusteringsfaktor for konsumprisindeks er 97,1 prosent. Total ledighet i porteføljen er 1,8 prosent, som er en økning fra 0,8 prosent i andre kvartal, og betydelig lavere enn ledigheten i Oslo-markedet på 6,0 til 6,5 prosent. Norwegian Property har relativt få leieavtaler som utløper de neste 15 månedene, og har en gjennomsnittlig gjenstående løpetid for kontraktene på 5,1 år. I verdivurdering av eiendomsporteføljen er dagens markedsleie estimert omkring 6,4 prosent høyere enn gjennomsnittlig kontraktsleie.

HOTELLER

Norganis portefølje omfatter 73 hoteller og ett konferansesenter med totalt 12 884 rom. Samlet areal for hotellporteføljen er 671 480 kvadratmeter.

Med unntak av ett hotell er alle leiekontraktene omsetningsbaserte, med differensierte satser for losjiinntekter og andre inntekter. De fleste kontraktene har minimumsleier, og disse blir årlig justert på bakgrunn av utviklingen i konsumprisindeksen, og for å reflektere eventuelle større oppgraderinger av eiendommene. For enkelte hoteller foreligger det selgergarantier hvor selger vil kompensere eventuell forskjell mellom omsetningsbasert leie og garantileie. Samlet utgjør selgergarantier og minimumsleier om lag 80 prosent av bruttoleien for 2008. Gjennomsnittlig gjenstående løpetid for leiekontraktene i hotellporteføljen er 9,8 år.

⁴ RevPAR: Revenue per available room

AKSJONÆRINFORMASJON

Selskapet hadde ved utgangen av tredje kvartal 3 221 registrerte aksjonærer, noe som tilsvarer en økning på 31,3 prosent sammenlignet med utgangen av forrige kvartal og en økning på 163,6 prosent sammenlignet med utgangen av tredje kvartal i fjor. Andel utenlandsk beholdning er kommet en del tilbake og utgjorde 34,4 prosent av aksjekapitalen ved utgangen av kvartalet, mot 24,9 prosent ved utgangen av forrige kvartal. Likviditeten i aksjen er økt betydelig, med en gjennomsnittlig omsetning i tredje kvartal på om lag 4,3 millioner aksjer per dag. Som følge av kapitaløkningen i tredje kvartal ble totalt antall aksjer utstedt mer enn doblet. Total aksjekapital i selskapet er per 30.09.2009 NOK 226 635 416 fordelt på 453 270 832 aksjer med et pålydende verdi per aksje på NOK 0,50.

Under følger en oversikt over de største aksjonærene slik disse er registrert i Verdipapirsentralen (VPS) per 30. september 2009:

Navn	Andel (%)	Beholdning	Konto type	Nasjonalitet
CANICA AS	5,2	23 374 467		NOR
AWILHELMOSEN CAPITAL OMLØP	5,1	23 254 334		NOR
FOLKETRYGDFONDET JP MORGAN CHASE BANK	4,3	19 264 000		NOR
SKAGEN VEKST	3,5	15 778 000		NOR
BGL BNP PARIBAS S/A OPCVM	3,0	13 649 072	NOM	LUX
STATE STREET BANK AN A/C CLIENT OMNIBUS F	1,9	8 742 277	NOM	USA
STATE STREET BANK & A/C CLIENT FUND NUMB	1,8	8 228 863	NOM	USA
Hustadli A/S	1,6	7 358 280		NOR
AWILHELMOSEN CAPITAL	1,5	6 934 000		NOR
STATE STREET BANK AN A/C CLIENT OMNIBUS I	1,5	6 824 500	NOM	USA
TRONDHEIM KOMMUNALE	1,4	6 099 700		NOR
VITAL FORSIKRING ASA OMLØPSMIDLER	1,3	6 089 907		NOR
BANK OF NEW YORK MEL S/A ALPINE GLOBAL PR	1,3	6 006 031		USA
REKA AS	1,3	6 000 000		NOR
SKANDINAVISKA ENSKIL A/C CLIENTS ACCOUNT	1,3	5 721 686	NOM	SWE
BANK OF NEW YORK MEL S/A MELLON NOMINEE 1	1,3	5 667 467	NOM	USA
FGCS NV RE TREATY FORTIS GLOBAL CUSTOD	1,2	5 626 096	NOM	NLD
FRAM HOLDING AS	1,2	5 500 000		NOR
AWECO INVEST AS	1,2	5 486 765		NOR
ARCTIC SECURITIES AS MEGLERKONTO	1,2	5 344 500	MEG	NOR
	42,1	190 949 945		

ORGANISASJON

I september 2009 ble det annonsert at Olav Line er ansatt som ny administrerende direktør i Norwegian Property, med tiltredelse 1. januar 2010. Inntil da vil Mari Thjømøe være konstituert administrerende direktør. Videre innehar selskapets direktør for transaksjoner, Sigmund Sletvold, rollen som fungerende investeringsdirektør (CIO). Den 1. oktober tiltrådte Elise Heidenreich som Investor Relations-ansvarlig og børskontakt i Norwegian Property.

HENDELSER ETTER KVARTALET'S UTLØP

Etter kvartalets utløp har Norgani inngått ny leieavtale for Hotel Europa i København med finske Omenahotelli Oy. Kontrakten, som har 15 års varighet, erstatter gjeldende avtale som utløper i 2010. Leieavtalen vurderes som attraktiv og er basert på fastleie med årlig indeksregulering. I tillegg vil Norgani motta en andel av omsetningen når belegget overstiger et gitt nivå. Norgani Hotels vil oppgradere hotellet i samarbeid med Omenahotelli, og har mottatt tilfredsstillende bankgarantier fra en solid ny leietaker. Omenahotellis konsept baserer seg på at gjestene booker oppholdet på internett, låser seg inn på hotellet med kredittkort, sjekker inn på automater i lobbyen og mottar en kostnadseffektiv tjeneste. Gjennom etableringen i København innfører Omena dette konseptet i et nytt geografisk område.

FREMTIDSUTSIKTER

Den underliggende makroøkonomiske utvikling, målt ved endringer i BNP, viste positive tendenser i kvartalet. En videre oppgang er imidlertid ventet å bli svak, og for forretningseiendom ventes fortsatt noe nedgang i markedsleienivåene og økende arealledighet en periode fremover. Med en markedsledende portefølje av attraktive eiendommer er Norwegian Property godt posisjonert i dette markedet, med lav ledighet, lange kontrakter og med et underliggende potensial for økende leienivå.

Det forventes at utviklingen i fjerde kvartal 2009 fortsatt vil bli preget av den økonomiske nedgangsperioden verden over med negativ effekt også for hotellmarkedet i Norden. Dette har imidlertid begrenset effekt for selskapet ettersom Norgani Hotels gjennom sin kontraktsstruktur har sikret sine fremtidige inntekter i betydelig grad.

Norwegian Property har gode rutiner for vedlikehold, drift og kostnadskontroll, og er fokusert på at den tette oppfølgingen av hver enkelt eiendom opprettholdes. Videre prioriteres kundekontakt og arbeidet med å reforhandle leieavtaler for kontorporteføljen til forbedrede leienivåer. Selskapet har gjennom en periode med betydelig usikkerhet i markedet hatt en portefølje nærmest uten ledighet. Den siste perioden har det vært en marginal økning i ledigheten og det forventes at nivået vil fortsette å ligge betydelig under gjennomsnittet i markedet. Innenfor hotellporteføljen vil hovedfokus være på forvaltning og drift av eiendommene i samarbeid med operatørene slik at man sammen søker å maksimere inntjeningen.

Den finansielle restruktureringen ble sluttført i tredje kvartal, og bedret egenkapital og reforhandlede låneavtaler har styrket konsernets balanse og trygget den finansielle posisjonen for selskapet. Forbedrede økonomiske utsikter kombinert med en styrket finansiell plattform gjør at selskapet er godt posisjonert for videre utvikling. Hovedfokus fremover vil være på fortsatt god drift og utvikling av selskapets eiendomsportefølje. Med markedets ledende hotell- og kontorportefølje har Norwegian Property et godt fundament for å være en sentral aktør i eiendomsmarkedet.

Norwegian Property ASA

Styret, 2. november 2009

For ytterligere informasjon om Norwegian Property, inkludert presentasjonsmateriale tilhørende denne kvartalsrapporten, samt finansiell kalender, se www.npro.no

FINANSIELL INFORMASJON

REGNSKAPSPRINSIPPER OG KONSOLIDERTE ENHETER

Kvartalsrapporten er utarbeidet i samsvar med IAS 34 – delårsrapportering. Perioderesultatene utarbeides i samsvar med gjeldende IFRS-standarder og fortolkninger. Regnskapsprinsippene benyttet i utarbeidelsen av dette perioderegnskapet er i samsvar med de prinsipper som ble benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet for 2008. Solgte eiendommer er inkludert i regnskapet frem til slutføring av transaksjonene⁵. Rapporten er ikke revidert.

KONSOLIDERT RESULTATREGNSKAP

Beløp i NOK 1.000	3. kvartal		Hittil i år		Fjoråret
	2009	2008	2009	2008	2008
Leieinntekter	445 071	454 602	1 337 575	1 400 795	1 866 774
Brutto leieinntekter	445 071	454 602	1 337 575	1 400 795	1 866 774
Vedlikehold og eiendomsrelaterte kostnader	(37 489)	(38 832)	(108 376)	(112 845)	(152 151)
Andre driftskostnader	(44 518)	(28 171)	(116 655)	(94 136)	(131 562)
Sum driftskostnader	(82 007)	(67 003)	(225 031)	(206 981)	(283 713)
Driftsresultat før verdiendringer	363 064	387 599	1 112 544	1 193 814	1 583 062
Verdiendring investeringseiendommer	(31 639)	(1 002 799)	(1 236 563)	(2 812 179)	(3 987 503)
Gevinst ved salg av investeringsiendommer	-	29	9 954	35 352	34 362
Nedskrivning goodwill	(12 253)	-	(224 498)	-	(220 968)
Driftsresultat	319 172	(615 171)	(338 563)	(1 583 014)	(2 591 047)
Finansinntekt	1 179	5 409	31 783	21 432	26 627
Finanskostnad	(282 513)	(326 441)	(819 747)	(1 014 071)	(1 353 046)
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter	212 827	(435 735)	3 840	(35 029)	(1 201 439)
Netto finansposter	(68 507)	(756 767)	(784 124)	(1 027 668)	(2 527 858)
Resultat før skatt	250 666	(1 371 939)	(1 122 687)	(2 610 682)	(5 118 905)
Skattekostnad	(57 911)	381 369	121 930	728 771	928 194
Resultat etter skatt	192 755	(990 569)	(1 000 757)	(1 881 911)	(4 190 711)
Andre inntekter og kostnader					
Finansielle derivater	(11 991)	(7 343)	105 165	(22 038)	(81 118)
Skatteeffekt knyttet til andre inntekter og kostnader	3 357	2 056	(29 446)	6 171	22 713
Valutaeffekter	(9 924)	(27 718)	(254 774)	3 675	442 295
Totale andre inntekter og kostnader	(18 558)	(33 005)	(179 055)	(12 192)	383 890
Totalresultat	174 197	(1 023 574)	(1 179 812)	(1 894 103)	(3 806 822)
Hvorav minoritetsinteresser	-	(85 578)	-	(132 322)	(132 322)

⁵ Eiendommen Grev Wedels plass 9 ble avtalt solgt i september 2008 og transaksjonen ble slutført den 15. januar 2009. I februar 2009 ble det inngått avtale om salg av eiendommen Drammensveien 144, med slutføring av transaksjonen den 9. mars 2009. Utkjøp av forpliktelse til å overta hotellet Park Inn ved ferdigstilling ble gjennomført den 11. februar 2009.

RESULTAT PER FORRETNINGSOMRÅDE

Beløp i NOK 1.000	3. kvartal		Hittil i år		Fjoråret
	2009	2008	2009	2008	2008
Forretningseiendom	257 970	264 057	782 002	815 050	1 079 420
Hotell	187 101	190 545	555 573	585 745	787 354
Brutto leieinntekter	445 071	454 602	1 337 575	1 400 795	1 866 774
Forretningseiendom	(17 932)	(19 241)	(50 485)	(56 419)	(70 985)
Hotell	(19 557)	(19 592)	(57 891)	(56 426)	(81 165)
Vedlikehold og eiendomsrelaterte kostnader	(37 489)	(38 833)	(108 376)	(112 845)	(152 151)
Forretningseiendom	(31 493)	(15 758)	(68 522)	(46 688)	(60 728)
Hotell	(13 025)	(12 413)	(48 009)	(47 030)	(69 766)
Oslo Properties	(0)	-	(124)	(418)	(1 067)
Andre driftskostnader	(44 518)	(28 171)	(116 655)	(94 136)	(131 562)
Forretningseiendom	208 544	229 058	662 995	711 943	947 707
Hotell	154 520	158 540	449 673	482 289	636 423
Oslo Properties	(0)	-	(124)	(418)	(1 067)
Driftsresultat før verdiendringer	363 064	387 598	1 112 544	1 193 814	1 583 062
Gevinst fra verdiregulering forretningseiendom	12 720	(619 449)	(502 224)	(2 154 259)	(2 905 192)
Gevinst fra verdiregulering hotell	(44 359)	(383 350)	(734 339)	(657 920)	(1 082 311)
Gevinst ved salg av forretningseiendom	-	-	9 954	7 174	7 174
Gevinst ved salg av hotell	-	29	-	28 178	27 188
Nedskrivning goodwill	(12 253)	-	(224 498)	-	(220 968)
Forretningseiendom	221 264	(390 391)	170 725	(1 435 142)	(1 950 312)
Hotell	97 908	(224 781)	(509 164)	(147 453)	(639 668)
Oslo Properties	(0)	-	(124)	(418)	(1 067)
Driftsresultat	319 172	(615 172)	(338 563)	(1 583 013)	(2 591 048)
Netto finansposter for forretningseiendom	(174 763)	(188 250)	(461 336)	(569 705)	(767 453)
Netto finansposter for hotell	(79 961)	(86 535)	(252 171)	(257 248)	(351 595)
Netto finansposter for Oslo Properties/oppkjøpsfinansiering	(26 609)	(46 248)	(74 457)	(165 686)	(207 370)
Finansielle instrumenter for forretningseiendom	194 983	(275 404)	57 667	27 162	(763 635)
Finansielle instrumenter for hotell	17 844	(160 331)	(53 827)	(62 192)	(437 804)
Netto finansposter	(68 506)	(756 768)	(784 124)	(1 027 669)	(2 527 858)
Forretningseiendom	241 484	(854 045)	(232 944)	(1 977 685)	(3 481 400)
Hotell	35 790	(471 647)	(815 162)	(466 893)	(1 429 068)
Oslo Properties/oppkjøpsfinansiering	(26 609)	(46 248)	(74 581)	(166 104)	(208 437)
Resultat før skatt	250 666	(1 371 940)	(1 122 687)	(2 610 682)	(5 118 905)
Skattekostnad	(57 911)	381 369	121 930	728 771	928 194
Resultat etter skatt	192 755	(990 571)	(1 000 757)	(1 881 911)	(4 190 711)

KONSOLIDERT BALANSE

<i>Beløp i NOK 1.000</i>	30.09.2009	30.09.2008	31.12.2008
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle derivater	12 619	1 965	37 333
Goodwill	691 734	1 099 934	885 642
Investerings eiendom	24 290 081	27 379 692	27 312 567
Andre varige driftsmidler	7 914	10 306	9 858
Aksjer og andeler	1 741	1 697	2 014
Fordringer	9 716	9 501	11 192
Anleggsmidler	25 013 806	28 503 095	28 258 607
Omløpsmidler			
Finansielle derivater	49 218	652 160	127 475
Selgers garantistillelse for fremtidige leieinntekter	-	1 727	-
Kundefordringer	178 656	220 858	172 125
Andre fordringer	26 773	145 246	193 896
Ikke innbetalt kapital, netto etter emisjonskostnader	-	-	-
Kontanter og kontantekvivalenter	190 540	68 627	174 220
Omløpsmidler	445 187	1 088 618	667 716
Sum eiendeler	25 458 993	29 591 711	28 926 323
EGENKAPITAL			
Innbetalt egenkapital	9 206 069	7 733 861	7 738 094
Annen egenkapital	212 653	57 713	390 766
Tilbakeholdt resultat	(4 128 458)	(818 620)	(3 127 701)
Minoritetsinteresser	-	-	-
- Forpliktelse til å kjøpe aksjer i datterselskap	-	-	-
Egenkapital	5 290 264	6 972 955	5 001 160
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	442 241	763 130	565 496
Finansielle derivater	-	-	106 272
Rentebærende gjeld	17 987 239	20 580 100	21 021 975
Langsiktig gjeld	18 429 480	21 343 230	21 693 743
Kortsiktig gjeld			
Finansielle derivater	534 901	62 444	689 854
Rentebærende gjeld	680 202	745 008	818 611
Forpliktelse til å kjøpe aksjer i datterselskap	-	-	-
Leverandørgjeld	9 373	26 161	29 432
Annen gjeld	514 772	441 912	693 523
Kortsiktig gjeld	1 739 248	1 275 526	2 231 420
Sum gjeld	20 168 729	22 618 756	23 925 163
Sum egenkapital og gjeld	25 458 993	29 591 711	28 926 323

KONSOLIDERT ENDRING I EGENKAPITAL

Beløp i NOK 1.000	30.09.2009	30.09.2008	31.12.2008
Total egenkapital inkludert minoritetsinteresser ved starten av året	5 001 160	6 830 904	6 830 904
Totalresultat	(1 179 812)	(1 894 103)	(3 806 822)
Kapitalforhøyelse, netto etter kostnader og skatt	1 468 916	2 384 800	2 389 033
Utbetalt utbytte		(263 704)	(263 704)
Endring i minoritetsinteresser			(148 251)
Total egenkapital inkludert minoritetsinteresser ved slutten av perioden	5 290 264	7 057 897	5 001 160

Beløp i NOK 1.000	Egenkapital som tilskrives selskapets aksjonærer						Total egenkapital
	Aksje-kapital	Overkurs-fond	Annen inn-betalt egen-kapital	Annen egen-kapital	Tilbake-holdt resultat	Minoritets-interesser	
Total egenkapital 31.12.2007	2 637 039	1 211 081	1 500 000	7 818	1 310 962	164 003	6 830 904
Kapitalforhøyelse, juni 2008	2 403 846	96 154					2 500 000
Emisjonskostnader, netto etter skatt		(110 967)					(110 967)
Finansielle derivater				(58 405)			(58 405)
Utbetalt utbytte					(263 704)		(263 704)
Valutaeffekter				442 295			442 295
Periodens resultat					(4 058 389)	(132 322)	(4 190 711)
Endring i minoritetsinteresser					(116 570)	(31 681)	(148 251)
Total egenkapital 31.12.2008	5 040 885	1 196 268	1 500 000	391 708	(3 127 701)	-	5 001 160
Kapitalnedsettelse	(4 940 068)		4 940 068				-
Kapitalforhøyelser	125 818	1 383 995					1 509 813
Emisjonskostnader, netto etter skatt		(40 897)					(40 897)
Finansielle derivater				75 719			75 719
Valutaeffekter				(254 774)			(254 774)
Periodens resultat					(1 000 757)		(1 000 757)
Total egenkapital 30.09.2009	226 635	2 539 366	6 440 068	212 653	(4 128 458)	-	5 290 264

KONSOLIDERT KONTANTSTRØM

Beløp i NOK 1.000	3. kvartal		Hittil i år		Fjoråret
	2009	2008	2009	2008	2008
Ordinært resultat før skatt	250 651	(1 371 939)	(1 122 687)	(2 610 682)	(5 118 905)
Betalt skatt i perioden	4	-	(355)	-	(8 894)
Avskrivninger av varige driftsmidler	731	403	2 239	1 533	2 141
Gevinst/tap ved salg av investeringseiendommer	-	(29)	(9 954)	(35 352)	(34 362)
Verdiendring investeringseiendommer	31 302	1 002 799	1 236 563	2 812 179	3 987 504
Endring i markedsverdi av finansielle derivater	(212 827)	435 735	(42 129)	35 030	1 201 439
Nedskrivning goodwill	12 253		224 498		220 968
Netto finans ekskl. verdiendring for finansielle derivater	281 343	321 033	787 938	992 639	1 326 419
Endring i kortsiktige poster	(55 217)	(82 519)	(91 609)	(130 140)	139 368
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	308 240	305 483	984 504	1 065 207	1 715 677
Mottatt for salg av varige driftsmidler (investeringseiendommer)	-	-	1 052 387	1 308 465	1 311 029
Betaling for kjøp av varige driftsmidler (investeringseiendommer)	(5 318)	(60 831)	(60 587)	(187 877)	(308 302)
Betaling for kjøp av datterselskap	0	(148 843)	0	(148 843)	(155 521)
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(5 318)	(209 673)	991 800	971 745	847 206
Netto endring i rentebærende gjeld	(1 524 896)	(2 370 148)	(2 584 320)	(3 687 622)	(3 843 536)
Netto finans ekskl. verdiendring for finansielle derivater og agio/disagio	(258 432)	(321 033)	(787 964)	(992 639)	(1 270 799)
Kapitalforhøyelse	1 450 638	2 340 000	1 450 638	2 340 000	2 345 879
Betalt utbytte	-	-	-	(263 704)	(263 704)
Andre finansieringsaktiviteter	(8 612)		(28 612)	-	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(341 302)	(351 181)	(1 950 258)	(2 603 965)	(3 032 159)
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	(38 380)	(255 371)	26 046	(567 013)	(469 276)
Inngående balanse av kontanter og kontantekvivalenter	231 197	323 915	174 220	635 476	635 476
Valutakurseffekter	(2 276)	82	(9 726)	164	8 020
Utgående balanse av kontanter og kontantekvivalenter	190 540	68 627	190 540	68 627	174 220

KONTAKTINFORMASJON

NORWEGIAN PROPERTY ASA

Postadresse:

Postboks 1657 Vika, 0120 Oslo

Besøksadresse:

Stranden 3A (5. etasje), Aker Brygge

Telefon: +47 22 83 40 20

Fax: +47 22 83 40 21

Web: <http://www.norwegianproperty.no>

KONTAKT IR & PRESSE

Konstituert administrerende direktør Mari Thjømmøe

Telefon: +47 90 77 78 24

Direktør Investor relations Elise Heidenreich

Telefon +47 95 14 11 47

E-post: elise.heidenreich@norwegianproperty.no