



NORWEGIAN PROPERTY



RESULTATRAPPORT 1. KVARTAL 2008



HOVEDPUNKTER I 1. KVARTAL 2008

- Brutto leieinntekter var mnok 472,1 i første kvartal 2008 (mnok 248,6 i samme kvartal i 2007).
- Resultat før skatt, verdiendringer og renter på oppkjøpsfinansiering var mnok 125,1.
- Etter endring markedsverdi finansielle derivater, verdiendring investeringseiendom og rentekostnader på oppkjøpsfinansiering var underskuddet før skatt mnok 166,9 (mot et overskudd på mnok 345,4 i første kvartal 2007).
- Netto verdi per aksje (EPRA) var nok 70,15 (nok 60,26).
- Hotellmarkedene i Norden er sterke. RevPAR (inntekt per tilgjengelig rom) har økt med mellom 6% og 12% hittil i 2008 (per februar). RevPAR vekst for Norganis hoteller var vesentlig høyere (9,6% til 17,9%). Økning i leieinntektene for Norgani i første kvartal 2008 var 20,6% sammenlignet med 2007.
- Samlet ledig kontorareal i Oslo utgjør nå under 4% av tilgjengelig areal. Leiene øker fortsatt, men med lavere veksttakt enn tidligere. Yelden tenderer oppover på mindre attraktive eiendommer.
- Avtale ble signert med NEAS om forvaltning og drift av konsernets kontorportefølje. Avtalen vil sikre stabile, lave eierkostnader fremover.
- Prosessene for salg av ikke-strategiske eiendeler pågår. Det er inngått avtaler for salg av ikke-strategiske kontoreiendommer med en samlet eiendomsverdi på mrd 1,4. Det pågår ulike prosesser for salg av hotellporteføljer.

MARKEDET FOR KONTOREIENDOM I NORGE

Den internasjonale finansielle og makroøkonomiske uroen har foreløpig hatt liten direkte innvirkning på norsk økonomi. Arbeidsledigheten er fortsatt lav og etterspørselen etter arbeidskraft er fortsatt sterk. Det er begrenset med ny kapasitet (nybygg) som kommer inn i markedet over de nærmeste årene. I sentrale strøk (CBD) er det i praksis ikke ledige arealer. Leiene forventes derfor fortsatt å øke det nærmeste året. På bakgrunn av svakere boligmarked og sterk leievekst i kontormarkedet forventes det at en økning i igangsetting av nye kontorprosjekter. Økningen skjer imidlertid fra svært lave nivåer.

Transaksjonsmarkedet for eiendom opplever redusert aktivitet som følge av økt rentenivå og kreditturo. Effekten er imidlertid mindre enn i andre land. Mindre attraktive eiendommer og eiendommer med lange leiekontrakter har sett en økning i avkastningskravene. Også mer sentralt lokaliserte eiendommer begynner å se en viss økning i avkastningskravene. Fortsatt leieprisøkning nøytraliserer til en viss grad effekten på eiendomsverdien.

REGNSKAPSPRINSIPPER OG KONSOLIDERING

Denne kvartalsrapporten er utarbeidet i samsvar med IAS 34 – Interim Financial Reporting. Rapporten er utarbeidet i samsvar med eksisterende IFRS-standarder og fortolkninger. Regnskapsprinsippene benyttet i utarbeidelsen er konsistente med prinsippene benyttet i årsregnskapet for 2007.

I regnskapet er Oslo Properties og Norgani Hotels inkludert for hele kvartalet.

Mauritz Kartevolds plass 1, som ble avtalt solgt i desember 2007, er inkludert frem til slutføring av salget 1. februar 2008. Salget av Kostadveien ble slutført i fjerde kvartal, og eiendommen er ikke inkludert i regnskapene for 1. kvartal. Andre eiendommer som er avtalt solgt, er medtatt for hele kvartalet siden transaksjonene ikke er gjennomført.

NØKKELTALL

		1. kvartal 01.01 - 31.03		Siste år 01.01 - 31.12
		2008	2007	2007
Resultatregnskap				
Brutto leieinntekter	mnok	472.1	248.6	1,195.7
Driftsresultat	mnok	313.7	446.0	2,264.7
Driftsresultat før verdiendringer	mnok	405.6	218.5	1,036.3
Resultat før skatt	mnok	(166.9)	345.4	1,650.6
Resultat for perioden	mnok	(120.2)	248.7	1,189.9
Balanse				
Markedsverdi for investeringseiendommer	mnok	31,096.0	16,359.9	31,113.9
Markedsverdi for alle eiendommer		31,096.0	17,602.8	31,113.9
Egenkapital	mnok	6,731.5	6,115.2	6,830.9
Rentebærende gjeld	mnok	23,171.5	12,751.4	23,267.5
- hvorav rentesikret	mnok	16,316.0	10,189.0	16,040.2
Rentebærende gjeld inkludert latent forpliktelse til å kjøpe aksjene i Oslo Properties AS	1) mnok	24,792.9	12,751.4	24,863.3
Egenkapital %	%	20.0 %	31.3 %	20.1 %
Egenkapitalavkastning før skatt (annualisert)	%	-9.8 %	24.0 %	27.0 %
Kontantstrøm				
Operasjonell kontantstrøm	mnok	302.4	273.3	1,005.3
Kontanter	mnok	512.5	865.1	635.5
Nøkkeltall, aksjer				
Antall utestående aksjer	millioner	105.5	105.5	105.5
Gjennomsnittlig antall aksjer i perioden	millioner	105.5	98.7	103.8
Resultat før skatt per aksje	nok	(1.58)	3.50	15.90
Ordinært resultat per aksje (EPS)	2) nok	(1.14)	2.52	11.46
Operasjonell kontantstrøm per aksje	nok	2.87	2.77	9.68
Rentebærende gjeld per aksje	nok	219.67	120.89	220.58
Bokført verdi per aksje	nok	61.85	57.54	63.20
Utsatt skatt (eiendomsrelatert) per aksje	nok	21.86	5.03	22.18
Goodwill per aksje	nok	(10.10)	-	(10.10)
Finansielle derivater per aksje	nok	(3.47)	(2.32)	(4.45)
Netto verdi per aksje (EPRA NAV)	3) nok	70.15	60.26	70.84

1) Norwegian Property ASAs rentebærende forpliktelse (put/call opsjonsavtale) til overta aksjen i Oslo Properties AS.

Mnok 1 120 million samt påløpte renter kan gjøres opp i form av aksjer i Norwegian Property ASA hvis Norwegian Property velger dette.

2) Utvannet resultat per aksje er det samme som ordinært resultat per aksje.

3) Bokført verdi per aksje (uten minoritetsinteresser) justert for utsatt skatt (eiendom), goodwill og finansielle derivater per aksje.

Utsatt skatt (eiendom) inkluderer både utsatt skat relatert til eiendomsverdiene og mottatt skattekompensasjon ved eiendomsskjøp (bokført som reduksjon av investeringseiendom). Goodwill per aksje er basert på balanseført goodwill, men finansielle derivater per aksje er basert på eiendeler og gjeld (markedsverdi for rente- og valutakontrakter og lignende) justert for skatt.

RESULTAT

Rapporten for 1. kvartal 2008 inkluderer driften av 57 forretningseiendommer (investeringseiendom), 73 hoteller og et konferansesenter i Norgani Hotels for hele kvartalet. Brutto leieinntekter for 1. kvartal var mnok 472,1 (mnok 248,6 i samme periode i 2007). I tillegg har Norwegian Property mottatt betaling i samsvar med leiegarantier (mnok 1,5) i første kvartal som ikke er medtatt i resultatregnskapet.

Vedlikeholds- og eiendomskostnader i kvartalet var mnok 37,6 (mnok 14,1) som tilsvarer 8,0% av brutto leieinntekter. Økningen reflekterer overtakelsen av Norgani Hotels. Gruppe- og administrative kostnader var mnok 28,8 (mnok 16,0). Driftsresultat før verdiendringer var mnok 405,6 (mnok 218,5).

DTZ Realkapital har for kontorporteføljen, basert på samme metode og prinsipper som i tidligere perioder, gjennomført en ekstern og uavhengig verdivurdering av eiendommene. Økt inflasjonsforventning har hatt en positiv effekt på verdivurderingene. DTZ observerer fortsatt press på leienivåene i Oslo, men ser indikasjoner på at leienivåene nærmer seg et toppnivå. Økte bank marginer og generelt økte avkastningskrav (særlig på mindre attraktive eiendommer) har hatt en negativ effekt på verdivurderingene. Selskapet har utført sine egne vurderinger av parametrene som påvirker verdien av gruppens eiendommer, inkludert utviklingen i rentenivå, markedsleier, ledighet og avkastningskrav for lignende eiendommer. Basert på disse vurderingene har selskapet benyttet DTZs verdivurderinger. Total verdi av gruppens portefølje av investeringseiendommer (kontor) etter justering for utsatt skatt var dermed mnok 20.196 per 31. mars 2008. Mnok -197,0 (mnok 227,4) i verdiendring fra investeringseiendom er dermed regnskapsført i første kvartal.

Hotellporteføljen er eksternt vurdert av DTZ Realkapital og Maakante (se separat beskrivelse av disse verdivurderingene). Verdiøkning for hotellporteføljen var mnok 75,6.

Netto finansposter var mnok -480,6 (mnok -100,6) i første kvartal. Netto finansielle poster inkluderer mnok -142,5 (mnok 58,0) i verdiendring for finansielle derivater. Rentekostnader relatert til oppkjøpsfinansiering for Norgani Hotels / Oslo Properties var mnok 57,7. Finansielle kostnader omfatter også et valutatap på mnok 2,9.

Underskudd (overskudd) før skatt i første kvartal var dermed mnok -166,9 (mnok 345,4). Skattekostnad var mnok -46,7 (mnok 96,7), hovedsakelig relatert til utsatt skatt, som ikke har kontantstrømseffekt. Ordinært resultat var dermed mnok -120,2 (mnok 248,7).

KONTANTSTRØM

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var mnok 302,4 (mnok 273,3) i første kvartal. Som en konsekvens av kortere renterullinger hadde konsernet i første kvartal en negativ periodiseringseffekt relatert til rentebetalinger på mnok 50. Denne effekten vil reverseres i 2. kvartal. Kvartalets kontantstrøm inneholder også noen periodiseringseffekter relatert til leiebetalinger. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var mnok 27,9 relatert til nettoeffekten av solgte eiendeler og ordinære investeringer. Ordinære investeringer relatert til gruppens investeringseiendommer (kontor) var mnok 29 og for hotellporteføljen mnok 22 i første kvartal. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var mnok -453,6. Netto endring i kontantbeholdning var mnok -123,3.

BALANSE

Kontantbeholdningen per 31. mars var mnok 512,5. I tillegg hadde gruppen mnok 365 i ubenyttede kredittfasiliteter. Total egenkapital var mnok 6.732 (mnok 6.115), som tilsvarer en egenkapitalandel på 20,0% (31,3%). Etter reduksjon for minoritetsinteresser var netto egenkapital per aksje (NAV) nok 61,85 (nok 57,54). Netto egenkapital basert på EPRAs standard var nok 70,15 (nok 60,26).

Sammensetningen av utsatt skatt er beskrevet i tabellen:

Utsatt skatt eiendommer (basert på verdiendringer)	1 941
- Utsatt skattefordel fra fremførbare underskudd	(465)
Utsatt skatt	1 476
Utsatt skatt (ført som reduksjon av investeringseiendom)	364

FINANSIERING

Total rentebærende gjeld per 31. mars 2008 var mnok 23.171 (mnok 12.751) etter fradrag for mnok 35 i aktiverte etableringskostnader. I tillegg har Norwegian Property ASA en latent forpliktelse til å overta aksjer i Oslo Properties AS (OPAS) basert på put/call opsjoner. Den diskonterte verdien av disse forpliktelsene var mnok 1.621. Mnok 16.316 (mnok 10.189) av den rentebærende gjelden er rentesikret. Dette tilsvarer en sikringsgrad på 70%. Gjennomsnittlig rente (inkludert oppkjøpsfinansieringen fra banker i Oslo Properties AS) var 5,44%. Gjennomsnittlig lånemargin var 76 basispunkter.

Rentebærende gjeld og sikring, 31. mars 2008	Norwegian Property	Norgani	Eiendoms-finansiering	OPAS – oppkjøps finansiering	Inkludert oppkjøps-finansiering bank
Total rentebærende gjeld (mnok)	14 369	6 937	21 306	1 900	23 206
- Hvorav rentesikret (mnok)	11 617	4 699	16 316	0	16 316
Sikringsgrad (%)	81 %	68 %	75 %	0 %	70 %
Kontantbeholdning	451	47	498	14	512
Effektiv sikringsgrad inkludert kontanter (%)	84 %	68 %	79%	1 %	73 %
Kommiterte ubenyttet kreditter (kortsiktig og langsiktig)	290	75	365		365
Gjennomsnittlig rente	5,32%	5,13%	5,27%	7,38%	5,44%
Gjennomsnittlig margin	0,56%	0,99%	0,70%	1,50%	0,77%
Gjennomsnittlig durasjon, sikringskontrakter (år)	5,1	5,9	5,0	-	5,0
Gjennomsnittlig durasjon, lån (år)	5,0	4,2	4,7	2,8	4,4

I tillegg har Norwegian Property ASA en latent forpliktelse til å kjøpe aksjer i Oslo Properties AS basert på put/call

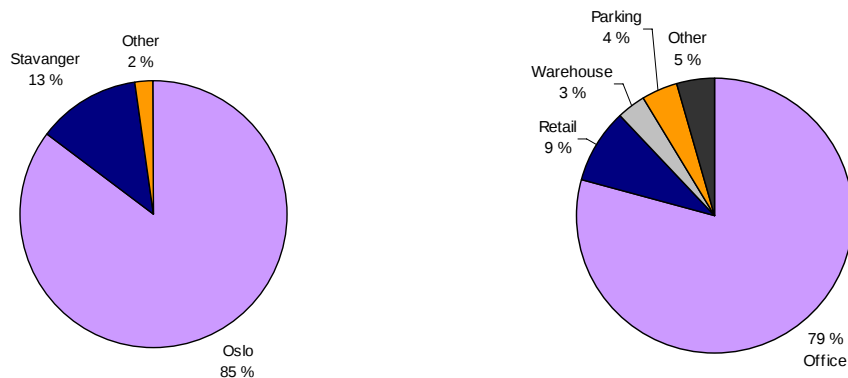
Opsjoner med en diskontert verdi på mnok 1.621

OSLO PROPERTIES AS

Oslo Properties AS er finansiert med egenkapital på mnok 2 005, hvorav Norwegian Property har tegnet mnok 350. Det har ikke vært endringer i eierstrukturen til Oslo Properties AS i 1. kvartal. Ved slutten av kvartalet var netto rentebærende gjeld i Oslo Properties AS mnok 1.846.

EIENDOMMER - KONTORPORTEFØLJEN

Per 31. mars 2008 eide Norwegian Property 57 forretningseiendommer. Norwegian Property har inngått avtaler om salg av Østre Aker vei 20 and 22, Magnus Poulssonsvei 7, Forskningsveien 2 og Økerneveien 9. Transaksjonene vil bli sluttført i 2. kvartal 2008. Detaljert informasjon om hver enkelt eiendom oppdateres kontinuerlig på selskapets hjemmeside, www.norwegianproperty.no. Norwegian Property eiendommer er hovedsaklig lokalisert i sentrale deler av Oslo og Stavanger. Konsernets eiendommer er hovedsakelig kontorer med lager, butikklokaler og parkering i tilknytning til kontorarealene. På Aker Brygge har i tillegg gruppen et kjøpesenter med butikker og restauranter.



Figur: Geografisk lokalisering og portefølje sammensetning (etter brutto leieinntekt)

LEIEFORHOLD - KONTORPORTEFØLJEN

Justert for solgte og avtalt solgte eiendommer hadde kontorporteføljen en brutto leieinntekt på mnok 1 072,2 per 31. mars 2008 sammenlignet med mnok 923 ved utgangen av 2006 og mnok 1 071 ved utgangen av fjerde kvartal 2007. Gjennomsnittlig inflasjonsjustering for porteføljen er 95%. Gjennomsnittlig ledighet utgjør 0,3%. Gjennomsnittlig gjenstående løpetid for leiekontraktene var 6,1 år (6,5 år ved slutten av fjoråret). De neste fire årene skal leiekontrakter for minimum mnok 337 fornyes.

AKSJONÆRER

Antall utestående aksjer per 31. mars 2008 var 105 481 570. Ved slutten av mars 2007 kontrollerte utenlandske aksjonærer 59,9% (60,1% ved slutten av fjoråret). Selskapet hadde totalt 902 aksjonærer ved utgangen av mars. De største aksjonærene per 16. april 2008 var:

STØRSTE AKSJONÆRER	Land	Aksjer	Andel
A. Wilhelmsen Capital AS	NOR	12 165 000	11.53 %
State Street Bank and Trust Co. (nom)	USA	8 737 256	8.28 %
JPMorgan Chase Bank (nom)	GBR	7 308 635	6.93 %
Fram Holding AS	NOR	4 000 000	3.79 %
Bank of New York, Brussels Branch, Alpine Int.	BLE	3 627 295	3.47 %
Vital Forsikring ASA	NOR	3 578 700	3.39 %
Bank of New York, BR BNY GCM	GBR	3 324 600	3.15 %
Fram Realinvest AS	NOR	3 000 000	2.84 %
Aweco Invest AS	NOR	2 870 282	2,72 %
Mellon Bank AS Agent	USA	2 319 173	2,20 %
Bank of New York, Brussels Branch, Alpine Int.	BLE	2 126 600	2.02 %
Pohjola Bank	AUT	2 000 000	1.90 %
Spencer Trading Inc.	NOR	2 000 000	1,90 %
Deutsche Bank AS	GBR	1 904 612	1.81 %
Mellon Bank as agent for clients (nom)	USA	1 901 886	1.80 %
Opplysningsvesenets fond	NOR	1 662 731	1,58 %
Fortis Global Custody Services (nom)	NEL	1 518 540	1.44 %
Lani Development AS	NOR	1 497 900	1,42 %
Morgan Stanley & Co (nom)	GBR	1 338 691	1,32 %
JPMorgan Chase Bank (nom)	GBR	1 153 960	1.09 %
Other shareholders		37 395 279	34,45 %
Totalt antall aksjer per 16. april 2008		105 481 570	100,00 %

Aksjekursen ved utgangen av 1. kvartal var nok 44,00 sammenlignet med nok 66,50 ved utgangen av fjoråret. Hittil i år har globale eiendomsaksjer hatt en mer stabil utvikling enn i fjor. FTSE EPRA NAREITS Global Real Estate Index Europe var ned 1,8% i første kvartal, mens GPR 250 Europe var opp 0,3%.

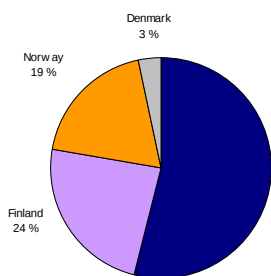
NORGANI – HOTELLMARKEDET

Basert på den mest oppdatert markedsinformasjonen om det nordiske hotellmarkedet (februar 2008), fortsetter den sterke utviklingen. RevPAR økte mellom 6,4% og 11,8% i de landene hvor statistikk utarbeides. Norganis hoteller hadde en enda sterkere utvikling med RevPAR vekst på mellom 9,6% og 14,3% for de samme landene. I Danmark, hvor det ikke offentliggjøres RevPAR, øker beleggsgraden. Norgani har bare tre hoteller i Danmark, men registrerte en negativ utvikling i RevPAR i første kvartal. Et oppgraderingsprosjekt på et hotell er en årsak til utviklingen, men Norgani har som ambisjon å snu utviklingen.

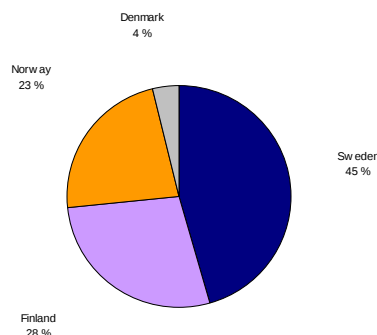
	RevPAR Februar	RevPAR Norgani (Februar)	Andel av Norganis omsetning
Norge	11,8 %	14,3 %	23 %
Sverige	6,4 %	9,6 %	45 %
Finland	9,7 %	17,9 %	28 %
Danmark	Belegg 2,4 %	-23,3 %	4 %

NORGANI – HOTELL PORTEFØLJEN

Ved utgangen av mars 2008 omfattet Norganis portefølje 73 hoteller og et konferansesenter med totalt 12 804 rom og 671 080 kvm.



Figurer: Geografisk lokalisering (rom)



Figur: Geografisk lokalisering (omsetning)

NORGANI – LEIEKONTRAKTENE

Ved utgangen av første kvartal var alle hotellene i drift på løpende leiekontrakter. Med unntak for ett hotell har alle hotellene omsetningsbaserte leiekontrakter, hovedsakelig med differensierte satser mellom overnatting og mat/drikke. De fleste leiekontraktene har minimumsleier, for hele porteføljen er minimumsleien omkring 64% av dagens brutto leienivå (KPI-justeres). For noen av hotellene er det også selgergarantier for leienivåene, som medfører at selger vil kompensere Norgani for eventuell forskjell mellom garantert leie og omsetningsbasert leie. Gjennomsnittlig durasjon for leiekontraktene er 10,7 år.

Operatør	% Rom	% Omsetning
Scandic	57%	59%
Choice	21%	21%
Rezidor	5%	5%
Hilton	3%	5%
First	3%	2%
Best Western	2%	1%
Rica	2%	2%
Others	7%	5%

NORGANI – VERDIVURDERING AV HOTELLPORTEFØLJEN

Per 31. mars 2008 var hotellporteføljen vurdert av DTZ Realkapital (Sverige, Danmark og Norge) og Maakanta (Finland). Total verdi basert på eksterne verdivurderinger var mnok 10 900, som tilsvarer en økning på mnok 200 fra slutten av 2007. Verdivurderingene er basert på diskontering av kontantstrømmer. Norgani har også gjennomført interne verdivurderinger basert på de samme prinsippene som Norgani tidligere har benyttet. De interne verdivurderingene har konkludert med en noe høyere verdi på mnok 10 914. De interne verdivurderingene er basert på diskontering av fremtidige operasjonelle kontantstrømmer. Kontantstrømsperioden er 10 år. Som for Norwegian property, er de eksterne verdivurderingene benyttet i regnskapsavleggelsen.

NORGANI - RESULTAT

Leieinntektene i første kvartal var mnok 188,9 sammenlignet med mnok 156,6 i samme kvartal i fjor. Vekst i RevPAR og reforhandling av leieavtaler, hovedsaklig med Scandic, er hovedårsaken til økningen i leieinntektene.

Driftskostnadene og administrative kostnader var henholdsvis mnok 20,2 og mnok 14,8. Kostnader relatert til vedlikehold var høyt i 1. kvartal, og vil reduseres noe fremover.

Netto finansposter var mnok -86,1, når interne rentekostnader fra gruppen på mnok 7,1 ikke inkluderes. Verdiendring for investeringseiendom var mnok 75,6, mens endring i verdien av finansielle derivater var mnok -75,2, hovedsakelig på grunn av fall i lange swap-renter og endringer i valutakurser. I Sverige har Norgani solgt et selskap som ikke eier eiendommer med en gevinst på mnok 29,3.

Resultat før skatt var dermed mnok 97,5 eller mnok 90,4 hvis det justeres for gruppeinterne finanskostnader.

NORGANI – FINANSIERING

Brutto rentebærende gjeld per 31. mars 2008 for Norgani var mnok 7 122 (mnok 6 247 ved slutten av 1. kvartal i 2007). Brutto verdi av finansielle derivater (renteswapper og valutasikringer) var mnok 115. Ytterligere detaljer om finansieringen er beskrevet under gruppens finansieringsstruktur.

FREMTIDSUTSIKTER

Norwegian Property's portefølje med 57 gode kontoreiendommer i Oslo og Stavanger og 74 hotelleiendommer i Norden er godt posisjonert for å utnytte den sterke økonomiske veksten i regionen. Norwegian Property vil fortsette det sterke fokuset på utleie og forbedring i leieinntektene, kostnadsreduksjoner og videreutvikling av porteføljen. Et hovedfokus fremover vil være konsolidering og integrasjon av Norgani samt fokus på finansieringsstrukturen. Salg av ikke-strategiske eiendeler pågår.

Norwegian Property har en langsiktig ambisjon om å være en konsolidator i bransjen med fokus på vekst gjennom innvinnende transaksjoner. Hovedfokus er fortsatt rettet mot kontormarkedet i de største norske byene. Men gjennom investeringen i Oslo Properties (og Norgani) har Norwegian Property også en eksponering mot det nordiske hotellmarkedet. Den høye andelen av omsetningsbasert leie medfører en raskere effekt av den sterke økonomiske veksten. På kort og mellomlang sikt vil Norwegian Property's hovedfokus være konsolidering av det kombinerte selskapet, integrasjon av organisasjonene, synergiuttak, refinansiering av Norgani og salg av ikke-strategiske eiendeler. Norwegian Property vil også fortsette arbeidet med innvinnende transaksjoner, hovedsakelig i form av strukturelle transaksjoner.

Norwegian Property ASA
Styret, 25. april 2008

FINANSIELL KALENDER
2. kvartal 2008, 8. august 2008
For ytterligere informasjon om Norwegian Property, www.npro.no

KONSERN - RESULTAT

	1. kvartal 01.01 - 31.03				2007 01.01 - 31.12
	Oslo		Norwegian		Norwegian
	Norwegian Property 2008	Properties/ Norgani 2008	Property, inkl. Osl. Pr./Norgani 2008	Norwegian Property 2007	Property, inkl. Osl. Pr./Norgani 2007
<i>Tall i nok 1.000</i>					
Leieinntekter	283,211	188,849	472,060	248,113	1,193,189
Andre inntekter	-	-	-	526	2,497
Brutto leieinntekter	283,211	188,849	472,060	248,639	1,195,686
Vedlikehold og eiendomsrelaterte kostnader	(17,404)	(20,217)	(37,622)	(14,111)	(81,424)
Andre driftskostnader	(14,013)	(14,814)	(28,827)	(16,007)	(77,943)
Total operating cost	(31,418)	(35,031)	(66,448)	(30,118)	(159,367)
Driftsresultat før verdiendring investeringseiendommer	251,793	153,818	405,611	218,521	1,036,319
Verdiendring investeringseiendom	(197,018)	75,598	(121,420)	227,448	1,219,138
Gevinst ved salg av eiendeler	206	29,349	29,555	-	9,281
Driftsresultat	54,980	258,766	313,746	445,969	2,264,738
Finansinntekt	5,664	417	6,081	14,631	67,972
Finanskostnad	(199,957)	(144,303)	(344,260)	(173,226)	(958,863)
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter	(67,288)	(75,183)	(142,470)	57,986	276,749
Netto finansposter	(261,581)	(219,069)	(480,649)	(100,609)	(614,143)
Ordinært resultat før skatt	(206,600)	39,697	(166,904)	345,360	1,650,595
Skattekostnad	57,849	(11,115)	46,733	(96,701)	(460,736)
Resultat for perioden	(148,752)	28,582	(120,170)	248,659	1,189,859
Minoritetsinteresser	1,373	(44,632)	(43,259)	(776)	(4,829)
Resultat etter minoritet	(147,378)	(16,051)	(163,429)	247,883	1,185,030

1) Oslo Properties AS/Norgani Hotels AS er konsoliert som del av Norwegian Property ASA gruppen fra 24.09.2007. Oppstillingene inkluderer også forpliktelse til å overta aksjene i Oslo Properties (total oppkjøpsfinansiering).

KONSERN - BALANSE

	Norwegian Property, inkl. Osl. Pr./Norgani	Norwegian Property	Norwegian Property, inkl. Osl. Pr./Norgani
Tall i nok 1.000	3/31/2008	3/31/2007	12/31/2007
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Finansielle derivater	-	114,814	9,550
Goodwill	1,064,987	-	1,064,987
Investerings eiendom	31,095,998	16,359,874	31,113,889
Utviklings eiendom	-	1,242,926	-
Andre varige driftsmidler	2,961	3,137	2,965
Aksjer og andeler	1,637	-	1,623
Fordringer	9,132	-	1,575
Sum anleggsmidler	32,174,715	17,720,751	32,194,589
Omløpsmidler			
Finansielle derivater	544,330	240,873	678,673
Selgers garantistillelse for fremtidige leieinntekter	4,852	68,782	6,200
Kundefordringer	284,167	143,246	186,369
Andre fordringer	149,393	37,531	180,780
Kapitalutvidelser, innbetaling ikke gjennomført	-	480,000	-
Kontantbeholdning	512,477	865,066	635,476
Sum omløpsmidler	1,495,220	1,835,498	1,687,498
SUM EIENDELER	33,669,935	19,556,249	33,882,087
Egenkapital			
Innbetalt egenkapital	5,349,061	5,349,298	5,348,120
Annen egenkapital	27,689	82,755	7,818
Opptjent resultat	1,147,533	637,519	1,310,962
Minoritetsinteresser	1,732,126	45,610	1,688,867
- Forpliktelse til å kjøpe ut aksjer i datterselskap ¹⁾	(1,524,863)	-	(1,524,863)
Sum egenkapital	6,731,546	6,115,182	6,830,903
Gjeld og forliktelser			
Langsiktig gjeld og forpliktelser			
Utsatt skatt	1,475,906	212,344	1,521,767
Finansielle derivater	5,129	-	-
Rentebærende gjeld	21,662,264	12,609,951	21,733,946
Langsiktig gjeld og forpliktelser	23,143,299	12,822,295	23,255,713
Kortsiktig gjeld			
Finansielle derivater	41,701	15,861	26,075
Rentebærende gjeld	1,509,236	141,476	1,498,193
Rentebærende forpliktelse til å kjøpe aksjer i datterselskap ¹⁾	1,621,355	-	1,595,837
Leverandørgjeld	16,989	94,365	44,086
Annen gjeld	605,809	367,070	631,279
Sum kortsiktig gjeld	3,795,090	618,772	3,795,470
Sum gjeld	26,938,389	13,441,067	27,051,184
Sum egenkapital og gjeld	33,669,935	19,556,249	33,882,087

1) Norwegian Property ASAs rentebærende forpliktelse (put/call opsjons avtale) til å kjøpe aksjer i Oslo Properties AS.

ENDRING I KONSERNETS EGENKAPITAL

Beløp i nok 1 000	Egenkapital som tilskrives selskapets aksjonærer					Minoritets interesser	Total egenkapital
	Aksje kapital	Overkurs- fond	Annen inn- betalt EK	Annen egenkapital	Opptjent resultat		
Total egenkapital 31.12.2006	2,462,823	900,171	1,500,000	75,763	389,636	44,834	5,373,227
Kapitalutvidelse, mars 2007	174,216	325,784					500,000
Emisjonskostnader, netto etter skatt		(13,932)					(13,932)
Utbetaling utbytte					(263,704)		(263,704)
Finansielle derivater, netto etter skatt				(68,887)			(68,887)
Periodens resultat					1,185,030	4,829	1,189,859
Minoritetsinteresser						1,639,203	1,639,203
Forpliktelse til å kjøpe aksjer i datterselskap						(1,524,863)	(1,524,863)
Total egenkapital 31.12.2007	2,637,039	1,212,022	1,500,000	6,876	1,310,962	164,003	6,830,903
Finansielle derivater, netto etter skatt				(10,580)			(10,580)
Valutaomregning				31,393			31,393
Periodens resultat					(163,429)	43,259	(120,170)
Total egenkapital 31.03.2008	2,637,039	1,212,022	1,500,000	27,689	1,147,533	207,262	6,731,546

KONSERNETS KONTANSTRØM

Tall i nok 1 000	1. kvartal 01.01 - 31.03		2007 01.01 - 31.12
	Norwegian Property, inkl. Osl. Pr./Norgani	Norwegian Property, inkl. Osl. Pr./Norgani	Norwegian Property, inkl. Osl. Pr./Norgani
	2008	2007	2007
Ordinært resultat før skatt	(166,904)	345,360	1,650,595
- Betalt skatt i perioden	-	-	(2,042)
+ Avskrivning av varige driftsmidler	500	197	766
+/- Gevinst/tap ved salg av eiendeler	(29,555)	-	(9,281)
-/+ Gevinst/tap verdiendring investeringseiendom	121,420	(227,448)	(1,219,138)
-/+ Endring i markedsverdi av finansielle instrumenter	142,471	(57,986)	(276,749)
+/- Netto finans ekskl. verdiendring for finansielle derivater	338,179	158,595	890,892
+/- Endring i kortsiktige poster	(103,674)	54,626	(29,768)
= Netto kontanstrøm fra drift	302,437	273,344	1,005,277
+ Mottatt for salg av varige driftsmidler	79,304	-	227,393
- Betaling for kjøp av varige driftsmidler	(51,366)	(2,275,985)	(5,126,458)
- Betaling for kjøp av datterselskaper	-	-	(3,439,025)
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	27,938	(2,275,985)	(8,338,090)
+ Netto endring i langsiktig lån	(115,466)	1,773,840	7,272,211
- Netto finans ekskl. verdiendring for finansielle derivater	(338,179)	(158,595)	(890,892)
+ Kapitalforhøyelse	-	-	480,287
- Betalt utbytte	-	-	(263,704)
+/- Andre finansieringsaktiviteter	-	-	114,352
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(453,645)	1,615,245	6,712,253
= Netto endring i kontantbeholdning	(123,271)	(387,396)	(620,560)
+ Inngående kontantbeholdning	635,476	1,252,462	1,252,462
+/- Valutakurseffekter	271	-	3,573
Utgående kontantbeholdning	512,476	865,066	635,476

NOTE 1

– NORGANI HOTELS ASA CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT				
NOK million	Q1 2008	Q1 2007	24.9 - 31.12 2007	1.1 - 31.12 2007
Property management				
Rental revenue	183.1	150.8	178.0	644.8
Rental guarantees	5.8	5.8	7.1	54.3
Operating expenses	(20.2)	(13.6)	(19.9)	(65.0)
Operating net	168.7	143.0	165.2	634.1
Property disposal				
Sales proceeds, net	29.3	112.9	-	148.1
Acquisition value	-	(102.4)	-	(139.3)
Realised fair value adjustment	-	(9.5)	-	(9.1)
Net gain on disposals	29.3	1.0	-	(0.3)
Administrative expenses	(14.8)	(20.5)	(19.4)	(126.3)
Financial net				
Financial income	0.3	2.7	7.9	14.1
Financial expenses	(86.4)	(86.8)	(101.4)	(334.4)
Net financial items	(86.1)	(84.1)	(93.5)	(320.3)
Fair value adjustments				
Properties	75.6	1.5	-	819.7
Financial instruments	(75.2)	95.1	(15.8)	131.8
Total fair value adjustments	0.4	96.6	(15.8)	951.5
Profit before tax	97.5	136.0	36.6	1,138.7

CONSOLIDATED BALANCE SHEET				
NOK million	3/31/2008	3/31/2007	12/31/2007	
Assets				
Properties	10,900.5	9,124.3	10,731.5	
Receivables	314.4	175.7	342.7	
Liquid assets	46.9	153.0	6.2	
Total assets	11,261.8	9,453.0	11,080.4	
Liabilities and shareholder's equity				
Shareholder's equity	3,932.3	3,020.8	3,810.8	
Interest bearing liabilities	7,122.0	6,264.9	7,105.3	
Other liabilities	207.5	167.3	164.3	
Total tangible assets	11,261.8	9,453.0	11,080.4	

CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY				
NOK million	1.1 - 31.03 2008	1.1 - 31.03 2007	1.1 - 31.12 2007	
Equity at start of period	3,810.8	3,016.4	3,016.4	
New equity issues	-	7.5	-	
Net profit for the period	114.5	108.5	1,105.6	
Dividend			(158.3)	
Cash flow hedges		-	37.7	
Other changes, incl. currency transl. diff.	7.0	(111.6)	(190.6)	
Equity at end of period	3,932.3	3,020.8	3,810.8	

CASH FLOW STATEMENTS

	1.1 - 31.03 2008	1.1 - 31.03 2007	1.1 - 31.12 2007
NOK million			
Cash flow from operations	60.6	48.8	195.6
Cash flow from changes in working capital	8.4	613.5	590.6
Cash flow from investment activity	7.5	95.6	(836.2)
Cash flow from financing activity	(36.1)	(701.0)	(45.8)
Cash flow for the period	40.4	56.9	(95.8)
Liquid assets, opening balance	6.2	105.1	105.1
Exhcange rate	0.3	(9.0)	(3.1)
Liquid assets, closing balance	46.9	153.0	6.2

SEGMENT INFORMATION

1.1 - 31.03.2008						
NOK million	Sweden	Finland	Norway	Denmark	Unallocated	Norgani
Revenues	85.9	55.0	40.4	7.6		188.9
Operating expenses	(10.9)	(6.3)	(1.9)	(1.1)		(20.2)
Operating net	75.0	48.7	38.5	6.5		168.7
Net disposals					29.3	29.3
Fair value adjustments of properties					75.6	75.6
Administrative expenses					(14.8)	(14.8)
Financial net					(86.1)	(86.1)
Fair value adjustments of financial instruments					(75.2)	(75.2)
Profit before tax						97.5