NORWEGIAN PROPERTY

RESULTATRAPPORT
FJERDE KVARTAL - 2006



HØYDEPUNKTER I 4. KVARTAL

- I Norwegian Propertys andre hele driftskvartal oppnådde selskapet en omsetning på mnok 202,5 og et resultat før skatt på mnok 522,4.
- Norwegian Property fokuserer på kontoreiendommer av høy kvalitet med sentral beliggenhet primært i Oslo og Stavanger. Selskapet drar dermed nytte av et svært godt leiemarked og en positiv verdiutvikling av næringseiendommer. Den positive leieprisutviklingen forventes å fortsette ettersom det fortsatt er stor etterspørsel etter næringslokaler og lite ny kapasitet tilføres markedet gjennom ferdigstillelse av nybygg og fristillelse av ledige lokaler.
- Norwegian Property inngikk avtaler om kjøp av 15 eiendommer med en samlet verdi på nok 4,1 mrd. i 4. kvartal.
- Norwegian Property ble notert på Oslo Børs 15. november 2006. Emisjon i forbindelse med børsintroduksjonen ble seks ganger overtegnet, med stor deltakelse fra utenlandske investorer.
- Hele selskapets ledelse bestående av seks nøkkelpersoner er rekruttert gjennom andre halvår av 2006, og var fullt operative ved utgangen av 2006

OM NORWEGIAN PROPERTY

Norwegian Property ble etablert med målsetting om å gi private og institusjonelle investorer tilgang til et stort, likvid, veldiversifisert og attraktivt priset investeringsalternativ med god eksponering mot markedet for sentralt beliggende næringseiendommer. Det langsiktige målet er å bli det største og mest likvide investeringsalternativet innen norsk næringseiendom.

Selskapet etablerte sin virksomhet i juni 2006. Frem til januar 2007 har selskapet kjøpt 55 attraktive eiendommer i Oslo, Stavanger og Bergen. DTZ Realkapital har vurdert eiendommenes samlede verdi til nok 18,1 mrd. før justering for skatt.

EIENDOMSMARKEDET - KONTOR

Norsk økonomi er i øyeblikket inne i en høykonjunktur. Oljeprisen er høy. Arbeidsledigheten er lav, og synkende. Bedrifter og organisasjoner har et positivt syn på fremtidsutsiktene og posisjonerer seg for videre vekst. Etterspørselen etter kontorlokaler i Oslo var i 2006 omkring 300.000 kvm, som er vesentlig høyere enn den langsiktige ”normal” etterspørsel. Etterspørselen forventes å opprettholdes på høyt nivå i de nærmeste årene.

Samlet tilbud av arealer, hensyntatt ukurante næringseiendommer som ble konvertert til bolig eller tatt ut av markedet, var ca 100.000 kvm i 2006. Estimater på igangsatte prosjekter indikerer at tilbudet i 2007 vil være på nivå med eller lavere enn dette nivået.

Samlet ledighet i Oslo markedet falt dermed fra i underkant av 8% i 2005 til i området 6%-7% i 2006. For 2007 forventes ledigheten for Oslo samlet å synke ytterligere. I deler av byen, som Central Business District (CBD), er ledigheten i praksis fraværende (under 2,5%).

Konsekvensen av synkende ledighet er kraftig økning i leiepris. Leietakere differensierer fortsatt på kvalitet. Høy kvalitet i CBD har sett toppnoteringen øke fra nok 2 700 per kvm på Tjuvholmen i september til nok 3 500 i Indeksbygget i januar. Basert på foreløpige markedsanalyser kan det synes som leienivåene i sentrale strøk har økt med mellom 10 og 15% i fjerde kvartal. For Oslo som gjennomsnitt er et foreløpig estimat 5%.

I Stavanger er også ledigheten svært lav og på nivå med CBD i Oslo. Som konsekvens av dette er det også i Stavanger sterkt press oppover på leieprisene.

REGNSKAPSPRINSIPPER – RESULTAT 4. KVARTAL

Kvartalsrapporten for 4. kvartal er utarbeidet i samsvar med IAS 34 – Interim Financial Reporting. Kvartalsregnskapet med sammenligningstall er utarbeidet i henhold til gjeldende IFRS-standarder og fortolkninger. Regnskapsprinsippene benyttet ved utarbeidelsen av kvartalsregnskapet er de samme som ble benyttet ved utarbeidelsen av regnskapene for 3. kvartal 2006, som var det første hele reviderte perioderegnskapet for selskapet

Nøkkeltall		**09.06 - 31.12 2006**	**4. kvartal 2006**	**3. kvartal 2006**
Resultatregnskap				
Brutto leieinntekt	NOK	414 773	202 539	181 033
Driftsresultat	NOK	744 955	563 826	157 803
Driftsresultat før verdiregulering, investeringseiendom	NOK	351 711	170 582	157 803
Resultat før skatt	NOK	539 458	522 406	(13 183)
Ordinært resultat	NOK	390 893	378 616	(9 670)
Balanse				
Markedsverdi av investeringsportefølje	NOK	13 919 571	13 919 571	13 151 026
Egenkapital	NOK	5 373 227	5 373 227	3 518 722
Netto rentebærende gjeld	NOK	10 977 587	10 977 587	9 508 875
- rentsikret gjeld	NOK	9 935 950	9 935 950	8 027 000
Egenkapitalandel %	%	31,8 %	31,8 %	25,6 %
Annualisert periodeavkastning på innskutt egenkapital (før skatt)	%	25,2 %	48,5 %	1,6 %
Cash flow				
Cash flow fra driften	NOK	499 568	43 796	418 699
Kontantbeholdning	NOK	1 252 462	1 252 462	422 163
Marginer				
EBIT margin	%	84,8 %	84,2 %	87,2 %
Pre-tax margin	%	130,1 %	257,9 %	-7,3 %
Antall utestående aksjer		98 513	98 513	71 513
Gjennomsnittlig antall aksjer		78 263	85 377	67 984
Resultat før skatt / aksje	NOK	6,89	6,11	0,25
Fortjeneste per aksje (EPS)	NOK	4,99	4,56	-0,24
Driftskontantstrøm per aksje	NOK	6,38	0,51	7,09
Bokført egenkapital, justert for minoriteters andel per aksje	NOK	54,09	54,09	51,76
Netto rentebærende gjeld per aksje	NOK	111,43	111,43	139,87

RESULTATUTVIKLING

Regnskapet for 4. kvartal 2006 reflekterer drift av 40 eiendommer som var eid gjennom hele kvartalet, samt utviklingseiendommen Aker Hus (overtatt i oktober) og eiendommen Drammensveien 144 (overtatt i desember). Brutto leieinntekter i 4. kvartal utgjorde mnok 202,5 (mnok 414,8 for perioden fra selskapets virksomhet ble startet i juni 2006). For fjerde kvartal hadde Norwegian Property i tillegg leieinnbetalinger fra Aker Hus og utbetalinger under avtaler med garantileier på mnok 27.

Drifts- og administrative kostnader utgjorde mnok 32,0 i kvartalet (mnok 63,1). På eiendomsnivå utgjorde drifts- og vedlikeholdskostnadene i overkant av 5% av brutto leieinntekter. Administrative kostnader inkluderer kostnader knyttet til børsnotering og andre kostnader knyttet til etableringene av selskapet med mnok 11 (mnok 21). Driftsresultatet før verdiregulering av investeringseiendommer ble dermed mnok 170,6 (mnok 351,7).

Basert på samme metode og prinsipper som i tredje kvartal, har DTZ Realkapital også i fjerde kvartal gjennomført en ekstern og uavhengig verdivurdering av selskapets eiendommer. DTZ Realkapitals verdsettelsesmodeller er basert på diskontering av kontantstrømmer knyttet til inngåtte leiekontrakter og verdien av markedsleie etter utløp av inngåtte leiekontrakter. Vesentlige økninger i markedsleier har bidratt til en betydelig verdiøkning, men samtidig har økte langsiktige renter bidratt til en økning i diskonteringsfaktorer, og dermed en negativ effekt på verdivurderingen. Samlet sett har DTZ Realkapital konkludert med en betydelig oppvurdering av porteføljens totale verdi.

Styret og administrasjonen har gjort selvstendige vurderinger av parametre som påvirker verdien av konsernets eiendommer, herunder renteutvikling, markedsleie, leiesituasjon, yield nivå på eiendomstransaksjoner og eiendommenes kvalitet. Basert på disse vurderingene har styret konkludert at DTZ Realkapitals vurderinger gir en forsiktig, men realistisk vurdering av eiendommenes verdi. Disse verdiene er dermed benyttet i regnskapet, og har medført en positiv verdijustering av selskapets investeringseiendommer med mnok 393,2 (mnok 393,2) for 4. kvartal. Samlet verdi av selskapets investeringseiendommer etter justering for utsatt skatt var dermed mnok 13.920 per 31. desember 2006. Styret har i henhold til IAS 36 gjort en verditest av bokført verdi knyttet til utviklingseiendommen Aker Hus, og har konkludert at det ikke er behov for nedskrivning av eiendommens bokførte verdi på mnok 1.151.

Netto finansposter utgjorde mnok -41,4 (mnok -205,5) i 4. kvartal. Netto finansposter inkluderer positive endringer i markedsverdier på finansielle rentesikringskontrakter som ikke kvalifiserer for sikringsføring, på mnok 106,3 (mnok 76,7). Netto finansposter inkluderer også belastninger på mnok 15 knyttet til brofinansiering av egenkapital på Aker Hus, deler av byggelånsfinansieringen på Aker Hus og kostnadsføring av tidligere aktiverte etableringskostnader for lån som er refinansiert.

Resultat før skatt ble mnok 522,4 (mnok 539,5). Regnskapet ble belastet med mnok -143,8 (mnok -148,6) i skatt, som i hovedsak er relatert til endringer i utsatt skatt og utsatt skattefordel, og dermed ikke har kontantstrømseffekt. Ordinært resultat for 4. kvartal ble dermed mnok 378,6 (mnok 390,9).

BALANSE

Kontantbeholdningen utgjorde per 31. desember 2006 mnok 1.252,5 (mnok 422,2 per 30. september 2006). Samlet egenkapital utgjorde mnok 5.373,2 (mnok 3.518,7), tilsvarende en egenkapitalandel på 31,8% (25,6%). Etter fradrag for minoritetenes andel utgjorde bokført egenkapital per aksje nok 54,1.

FINANSIERING

Total rentebærende gjeld per 31.12.2006 var NOK 10.978 millioner, hvorav NOK 9.136 millioner var trekk under lånefasiliteter gitt av et syndikat bestående selskapets fire hovedbanker, DnB Nor, Danske Bank, Nordea og SEB. I forbindelse med overtakelsen av IFN-porteføljen i januar 2007 har Norwegian Property trukket ytterligere NOK 1.650 millioner på selskapets fasiliteter hos hovedbankene. Den resterende rentebærende gjelden er lån knyttet til enkelteiendommer eller avgrensede porteføljer av eiendommer.

Norwegian Property har som policy at minimum 70% av selskapets belåning skal rentesikres. I størst mulig grad skal rentesikringen gjennomføres slik at kravene til sikringsbokføring i henhold til IAS 39 oppfylles. Per 31.12.2006 hadde konsernet inngått rentesikringskontrakter for totalt NOK 9.943, tilsvarende sikringsgrad på 91%. Den høye sikringsgraden reflekterer at selskapet før nyttår inngikk sikringsforretninger for IFN-porteføljen som først ble overtatt etter nyttår. Gjennomsnittlig gjenstående løpetid på rentesikringene var 6,2 år per 31.12.2006. Av sikringen kvalifiserer NOK 5.750 millioner for sikringsbokføring etter IAS 39. I januar 2007 har konsernet inngått ytterligere sikringskontrakter i forbindelse med IFN-kjøpet, slik at samlet rentesikring utgjør NOK 10.191 millioner, tilsvarende en sikringsgrad på 81,3%. NOK 6.000 millioner kvalifiserer for sikringsbokføring.

Rentebærende gjeld og sikring	30.09.2006	31.12.2006	31.01.2007 (*)
Total rentebærende gjeld (NOK millioner)	9 896	10 978	12 626
- Hvorav rentesikret (NOK millioner)	8 027	9 943	10 191
Sikringsgrad (%)	81 %	91 %	81 %
Kvalifiserer for sikringsføring (NOK millioner)	5 000	5 750	6 000
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, sikring (år)	6,6	6,2	6,1
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, lån (år)	6,7	7,0	6,9

(*) Etter overtakelsen av IFN-porteføljen

Norwegian Property er i ferd med å gjennomføre en refinansiering av konsernets gjeld for å sikre mer konkurransedyktige betingelser. Første fase i refinansieringen var opptak av lån på NOK 964 millioner i Nykredit for refinansiering av fire av selskapets eiendommer på Skøyen. I januar ble selskapets lånefasilitet med hovedbankene reforhandlet, og lånemarginene redusert fra 80 basispunkter til 65 basispunkter. Partene har sammen lagt et løp for refinansiering av fasiliteten som blant annet inkluderer utleggelse av et obligasjonslån i februar og verdipapirisering av deler av selskapets gjeld. Nye rammer på NOK 4.700 millioner vil være tilgjengelig for fremtidige oppkjøp frem til 30. juni 2007 så snart obligasjonslånet er gjennomført.

Norwegian Property har som ambisjon å ha en samlet finansieringskostnad som er konkurransedyktig i markedet. Gjennomsnittlig rentekostnad per 31.12.2006 var 5,16%, som er tilnærmet uendret fra slutten av september da gjennomsnittlig rente var 5,14%. Både de korte og lange markedsrentene i Norge har steget til dels kraftig, som har medført at lånenes flytende del er blitt dyrere. Samtidig er gjennomsnittsmarginen på selskapets gjeld redusert. Samlet er dermed gjennomsnittlig lånekostnad tilnærmet utforandret gjennom fjerde kvartal. Etter fase to i refinansieringen og opptrekk av lån i forbindelse med IFN-porteføljen per 31. januar 2007 er gjennomsnittlig rente 5,05%.

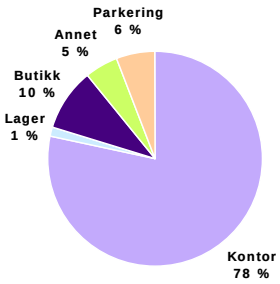
Gjennomsnittsrente per 31.01.2007	Fast	Flytende
Andel gjeld	81 %	19 %
Basisrente	4,39 %	3,91 %
Gjennomsnittlig margin	0,63 %	0,63 %
Gjennomsnittlige kostnader, periodisert	0,12 %	0,12 %
TOTAL	5,14 %	4,66 %
Gjennomsnitt for porteføljen	**5,05 %**	

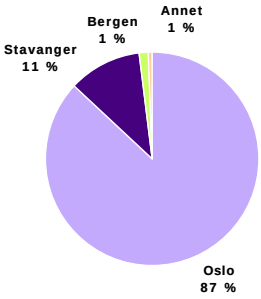
(*) Etter overtakelsen av IFN-porteføljen

EIENDOMMER

Per 31.12.2006 eide Norwegian Property 42 eiendommer. I januar 2007 overtok selskapet ytterligere 11 eiendommer i Nydalen og 2 eiendommer i Økern, slik at selskapet ved utgangen av januar 2007 eier 55 eiendommer. En oversikt over selskapets eiendommer oppdateres kontinuerlig på selskapets hjemmesider, www.norwegianproperty.no.

Norwegian Propertys eiendommer er lokalisert i sentrale strøk av Oslo og Stavanger. Selskapet har èn eiendom i Bergen. Selskapets eiendommer består hovedsakelig av kontorarealer, samt lager, butikklokaler og parkering i tilknytning til kontorarealene. På Aker Brygge eier selskapet kjøpesenter med butikklokaler og serveringssteder.





Figurer: Geografisk lokalisering og sammensetning av lokaler (basert på brutto leienivå)

KJØP OG SALG

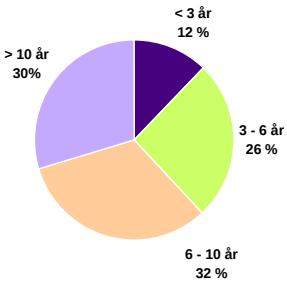
I 4. kvartal 2006 har selskapet overtatt 2 eiendommer (Drammensveien 144 og Aker Hus) til en samlet verdi på omkring 1,9 mrd. I desember inngikk Norwegian Property avtale om overtakelse av 13 eiendommer i Nydalen og på Økern til en samlet verdi på omkring 2,2 mrd. Overtakelsene av eiendommene ble gjennomført i januar 2007.

Det har ikke vært gjennomført salg eller avhending av vesentlige eiendeler i 4. kvartal 2006.

LEIEINNTEKTER

Per 31. desember 2006 utgjorde samlede brutto leieinntekter for selskapet mnok 923. Eiendommene overtatt i forbindelse med kjøpet av IFN-porteføljen har brutto leieinntekter på mnok 135. Hensyntatt mindre justeringer gjennomført i januar utgjør samlede leieinntekter for selskapets portefølje mnok 1.064 ved utgangen av januar 2007. Gjennomsnittlig konsumprisindeksregulering i porteføljen er 96%. Ledigheten i porteføljen er 0,7%.

Porteføljens gjennomsnittlige gjenstående leietid utgjorde 7,3 år (7,3 år ved slutten av 3. kvartal 2006). Porteføljens forfallsprofil fremgår av figuren nedenfor. I løpet av de nærmeste tre årene, frem til utgangen av 2009 utløper kontrakter med en årlig leiebetaling på omkring mnok 150.



Figur: Forfallsstruktur for leiekontraktene

SOLIDE OG ATTRAKTIVE LEIETAKERE

Norwegian Property har en portefølje av leietakere som består av solide og attraktive organisasjoner og selskaper. Over 64% av leieinntektene per 31. januar 2007 kommer fra de 25 største leietakerne. Disse har en gjennomsnittlig gjenværende leieperiode på 8,7 år.

25 STØRSTE LEIETAKERE PER 31. JANUAR 2007

	Leietaker	Offentlig/Privat	Børsnotert	2007 (NOKm)	%	Løpetid (år)
1	Aker ASA/Aker Kværner ASA	Pr	J	78,3	7,4 %	12,8
2	EDB Business Partner ASA	Pr	J	75,5	7,1 %	12,3
3	Nordea	Pr	J	43,7	4,1 %	7,1
4	SAS	Pr	J	40,4	3,8 %	10,0
5	If Skadeforsikring	Pr		38,4	3,6 %	5,8
6	Statoil	Pr/Of	J	35,3	3,3 %	4,8
7	Total E&P	Pr	J	27,5	2,6 %	11,1
8	Get (UPC)	Pr	J	26,2	2,5 %	4,4
9	Leif Høegh	Pr		25,9	2,4 %	13,2
10	Telenor	Pr	J	25,8	2,4 %	8,8
11	Aker Kværner Offshore Partner	Pr	J	23,0	2,2 %	2,9
12	Netcom AS (Tele 2)	Pr	J	22,6	2,1 %	5,7
13	Skanska Norge AS	Pr	J	21,1	2,0 %	8,4
14	Fokus bank	Pr	J	19,9	1,9 %	6,1
15	Astrup Fearnley/Astrup Fearnely stiftelsen	Pr		19,2	1,8 %	10,5
16	Hafslund	Pr	J	18,2	1,7 %	12,0
17	Nera ASA	Pr	J	17,8	1,7 %	4,7
18	Ementor Norge AS	Pr	J	17,7	1,7 %	5,7
19	Oslo Sporveier	Of		17,0	1,6 %	8,5
20	Simonsen Advokatfirma DA	Pr		16,7	1,6 %	5,9
21	Rikshospitalet	Of		16,2	1,5 %	15,1
22	TDC Norge AS	Pr	J	15,2	1,4 %	4,3
23	Arbeidsdirektoratet	Of		14,3	1,3 %	4,7
24	GlaxoSmithKlein	Pr	J	14,3	1,3 %	10,0
25	TietoEnator	Pr	J	12,5	1,2 %	5,7
	TOTAL 25 STØRSTE LEIETAKERE			**682,7**	**64,2 %**	**8,7**
	Andre leietakere			381,3	35,8 %	4,7
	TOTAL ALLE LEIETAKERE			**1 064,0**	**100,0 %**	**7,3**

ORGANISASJON

Konsernets ledergruppe er ved utgangen av 2006 fullt operativ og består av (nærmere beskrivelse av bakgrunn og erfaring er gjengitt på selskapets hjemmeside, www.norwegianproperty.no):

Petter Jansen, Administrerende direktør
Svein Hov Skjelle, Økonomi- og finansdirektør
Dag Fladby, Investeringsdirektør
Mona Ingebrigtsen, Eiendomsdirektør
Aili Klami, Salgs- og markedsdirektør

Per 31. desember 2006 hadde selskapet 7 fast ansatte. I tillegg har selskapet i oppstartsfasen knyttet til seg administrative ressurser fra PricewaterhouseCoopers og tekniske ressurser fra Opak. Rekruttering av ytterligere nøkkelressurser pågår, og fullt bemannet vil konsernet ha mellom 15 og 20 ansatte. Daglig operativ drift av eiendommene er for de fleste eiendommene satt ut til eksterne forvaltere. Det vil i 2007 bli gjennomført en anbudsprosess for å sikre at den eksterne forvaltningen foregår på en optimal måte, både finansielt og kvalitetsmessig. Det forventes at antallet forvaltere vil bli redusert, og at det for konsernet vil være mulig å hente ut kostnadsbesparelser på en slik samordning.

UTBYTTE

Selskapets styre vil foreslå for Norwegian Property's generalforsamling i mai at det utbetales et utbytte på nok 2,50 for 2006. Utbyttet vil bli utbetalt 31. mai 2007 til aksjonærer som er registrert per 4. mai 2007.

AKSJONÆRFORHOLD

Norwegian Property's aksjer ble tatt opp til notering på Oslo Børs med første noteringsdag 15. november 2006. Totalt utestående aksjer per 31. desember 2006 var 98.512.929. De største aksjonærene fremgår av listen nedenfor. Utenlandske aksjonærer kontrollerte ved nyttår 56,1% av aksjene, mens norske investorer eide de resterende 43,9%. Børskursen per 31.12.2006 var nok 65. Selskapet hadde totalt 913 registrerte aksjonærer per 31. desember 2006.

I fjerde kvartal er det gjennnomført to kapitalutvidelser. I forbindelse med kjøpet av eiendommen Aker Hus ble det gjennomført en emisjon på 2.000.000 aksjer til kurs nok 50 rettet mot de tidligere eierne av eiendommen. I forbindelse med børsnoteringen ble det gjennomført en emisjon på 25.000.000 aksjer til kurs nok 53,50. Emisjonen ble seks ganger overtegnet og internasjonale investorer sto for 77% av tegningen.

Største aksjonærer	Land	Antall aksjer	Eierandel
A. Wilhelmsen Capital AS	NO	12 087 000	12,27 %
State Street Bank and Trust Co. (nom)	USA	4 726 472	4,80 %
Fram Holding AS	NO	4 000 000	4,06 %
Fram Realinvest AS	NO	4 000 000	4,06 %
Credit Suisse Securities	GB	3 568 202	3,62 %
Morgan Stanley & Co. Inc. (nom)	GB	3 302 227	3,35 %
Vital Forsikring ASA	NO	3 228 700	3,28 %
Bank of New York, Brussels Branch	BE	3 223 695	3,27 %
Aweco Invest AS	NO	2 870 282	2,91 %
Mellom Bank AS, Agent for ABN Amro (nom)	USA	2 767 058	2,81 %
Morgan Stanley & Co. Inc.	GB	2 594 864	2,63 %
Orkla ASA	NO	1 887 400	1,92 %
Lani Development AS	NO	1 800 000	1,83 %
BNP Paribas Sec. Services London (nom)	FR	1 750 000	1,78 %
Fortis Bank Lucembourg S.A.	LUX	1 705 268	1,73 %
Goldman Sachs International (nom)	GB	1 665 338	1,69 %
Opplysningsvesenets Fond	NO	1 654 931	1,68 %
Deutsche Bank AG London (nom)	GB	1 620 866	1,65 %
Investors Bank & Trust Company (nom)	USA	1 389 434	1,41 %
Mellon Bank AS Agent for clients (nom)	USA	1 239 244	1,26 %
Andre aksjonærer		37 431 948	38,00 %
Totalt antall aksjer per 31. desember 2006		**98 512 929**	**100,00 %**

FREMTIDSUTSIKTER

Utsiktene for norsk økonomi er fortsatt gode og vil påvirke markedet for næringseiendom positivt fremover. Etterspørselen etter næringslokaler er fortsatt stor. Tilbudet av kontorlokaler de nærmeste to årene forventes å være vesentlig lavere enn etterspørselen. Det registreres betydelig prisoppgang i entreprenørmarkedet. Tilgangen på nye lokaler i sentrale strøk vil være begrenset av entreprenørenes kapasitet og priser, tilgjengelighet av tomtearealer, kommunal saksbehandling og utviklingstid for nye prosjekter. Konsekvensen vil være redusert ledighet av arealer og rask leieprisøkning. Spesielt forventes det at leieprisene i sentrale og attraktive områder, hvor ledigheten allerede er svært lav, vil øke. Uavhengige analyser indikerer at ytterligere økninger fra dagens nivå på mellom 15% og 30% er forventet. Med eiendommer av høy kvalitet og god beliggenhet er Norwegian Property godt posisjonert til å dra nytte av denne utviklingen.

Norwegian Property ASA
Styret
15. februar 2007

Knut Brundtland Styrets leder	Jostein Devold	Torstein Tvenge	Egil K. Sundbye
Hege Bømark	Karen Helene Ulltveit-Moe		

FINANSIELL KALENDER
1. KVARTAL 2007: 4. mai 2007
For ytterligere informasjon om Norwegian Property, se www.npro.no

RESULTATREGNSKAP

Alle tall i 1 000 nok	09.06 – 31.12 2006	4. kvartal 2006	09.06 – 30.09 2006
Leieinntekter fra eiendommene	410 133	198 383	211 750
Andre inntekter	4 640	4 156	484
Brutto leieinntekter	**414 773**	**202 539**	**212 234**
Vedlikehold og eiendomskostnader	(20 216)	(11 028)	(9 188)
Andre driftskostnader	(42 846)	(20 929)	(21 917)
Totale driftskostnader	**(63 062)**	**(31 957)**	**(31 105)**
Driftsresultat før verdiregulering eiendommer	**351 711**	**170 582**	**181 129**
Gevinst fra verdiregulering investeringseiendom	393 244	393 244	-
Gevinst / (tap) ved salg av investeringseiendom	-	-	-
Driftsresultat	**744 955**	**563 826**	**181 129**
Finansinntekt	13 521	9 914	3 607
Finanskostnad	(295 762)	(157 621)	(138 141)
Endring i markedsverdi av finansielle instrumenter	76 743	106 287	(29 544)
Netto finansposter	**(205 498)**	**(41 421)**	**(164 077)**
Resultat før skatt og minoritet	**539 457**	**522 405**	**17 052**
Skattekostnad	(148 565)	(143 790)	(4 775)
Periodens resultat	**390 892**	**378 615**	**12 277**
Minoriteters andel	(1 256)	(1 078)	(178)
Periodens resultat etter minoriteters andel	**389 636**	**377 537**	**12 099**

KONSOLIDERT BALANSE

Alle tall i nok 1 000	31.12.2006	30.09.2006
Eiendeler		
Immaterielle eiendeler		
Utsatt skattefordel	-	60 859
Totale immaterielle eiendeler	**-**	**60 859**
Varige driftsmidler		
Investeringseiendom	13 919 570	13 151 026
Utviklingseiendom	1 150 801	
Andre varige driftsmidler	9 443	6 750
Totale varige driftsmidler	**15 079 814**	**13 157 776**
Totale anleggsmidler	**15 079 814**	**13 218 636**
Omløpsmidler		
Finansielle derivater	293 007	41 094
Selgergarantier for fremtidig leie	91 370	19 300
Kundefordringer	78 303	23 386
Andre kortsiktige fordringer	93 647	30 891
Kontantbeholdning	1 252 462	422 164
Totale omløpsmider	**1 808 789**	**536 834**
Totale eiendeler	**16 888 603**	**13 755 470**
Egenkapital		
Aksjekapital	2 462 823	1 787 823
Overkursfond	2 400 171	1 689 518
Finansielle sikringsbokførte derivater	75 763	(14 474)
Akkumulert resultat	389 636	12 099
Minoritetsinteresser		
Minoritetsinteresser	44 834	43 756
Total egenkapital	**5 373 227**	**3 518 722**
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	119 610	-
Finansielle instrumenter	22 189	35 943
Rentebærende langsiktig gjeld	10 977 587	9 846 590
Annen langsiktig gjeld	-	-
Total langsiktig gjeld	**11 119 386**	**9 882 533**
Kortsiktig gjeld		
Finansielle instrumenter		20 452
Kortsiktig rentebærende gjeld		49 500
Leverandørgjeld	109 197	66 578
Skatter og offentlige avgifter	14 633	9 462
Annen kortsiktig gjeld	272 160	208 223
Total kortsiktig gjeld	**395 990**	**354 215**
Total gjeld	**11 515 376**	**10 236 748**
Total gjeld og egenkapital	**16 888 603**	**13 755 470**

KONSOLIDERT ENDRING I EGENKAPITAL

Alle tall i nok 1 000	Aksjekapital	Overkurs-fond	Finansielle derivater	Opptjent resultat	Minoritets-interesser	Total egenkapital
Inngående egenkapital	100					100
Nedskrivning	(100)					(100)
Emisjon - mai 2006	875 000	875 000				1 750 000
Emisjon - juni 2006	717 453	717 453				1 434 906
Emisjon - juli 2006	150 370	150 370				300 740
Emisjon - september 2006	45 000	45 000				90 000
Emisjon - oktober 2006	50 000	50 000				100 000
Emisjon - november 2006	625 000	712 500				1 337 500
Emisjonskostnader, etter skatt		(150 152)				(150 152)
Finansielle derivater, sikringsbokført			75 763			75 763
Periodens resultat				389 636		389 636
Minoritetsinteresser					44 834	44 834
Total egenkapital 31.12.2006	**2 462 823**	**2 400 171**	**75 763**	**389 636**	**44 834**	**5 373 227**

KONSOLIDERT KONTANTSTRØM

	Alle tall i nok 1 000	Driftsår 2006	4. kvartal 2006
	Ordinært resultat før skatt	539 457	522 405
-	Betalbare skatter	-	-
+	Avskrivning av varige driftsmidler	560	310
-/+	Tap / (gevinst) fra verdivurdering av investeringseiendommer	(393 244)	(393 244)
-/+	Tap / (gevinst) fra markedsverdivurdering av finansielle derivater	(76 743)	(106 287)
+/-	Netto finansposter før gevinst / tap ved salg	205 498	41 421
+/-	Netto endring i andre kortsiktige eiendeler og gjeld	224 040	(20 809)
=	**Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter**	**499 568**	**43 796**
-	Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	(14 703 875)	(3 043 306)
-	Utbetalinger ved kjøp av finansielle og immaterielle eiendeler	(120 021)	(96 421)
=	**Kontantstrøm fra finansieringsaktivitetere**	**(14 823 896)**	**(3 139 727)**
+	Netto endring i langsiktig gjeld	10 977 587	1 131 049
-	Netto finansposter før gevinst / tap ved salg	(205 498)	(41 421)
+	Emisjonsproveny	4 804 601	2 836 601
-/+	Utbetaling av utbytte	-	-
=	**Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter**	**15 576 690**	**3 926 229**
=	**Netto endring i kontantbeholdning**	**1 252 362**	**830 298**
+	Kontantbeholdning ved begynnelsen av perioden	100	422 164
	Kontantbeholdning ved periodeslutt	**1 252 462**	**1 252 462**