NORWEGIAN PROPERTY ÅRSRAPPORT 2006



NORWEGIAN PROPERTY



Norwegian Property ASA er et nytt, norsk eiendomsselskap som investerer i større, sentralt beliggende næringseiendommer i de største norske byene.
Selskapet har investert 17,2 milliarder kroner i 55 eiendommer i Oslo, Stavanger og Bergen. Eiendommene har høy kvalitet og svært gode beliggenheter, og blant leietakerne er flere av Norges mest solide og anerkjente bedrifter.



Innhold

4: Viktige hendelser 2006
5: Nøkkeltall
5: Finansiell kalender 2007
6: Dette er Norwegian Property
8: Administrerende direktør
11: Styrets årsberetning
17: Konsernets årsregnskap
22: Noter til regnskapet
43: Morselskapets årsregnskap
47: Noter til regnskapet
60: Revisors beretning
62: Eierstyring og selskapsledelse
66: Aksje- og aksjonærinformasjon
68: Analytisk informasjon
74: Presentasjon av styret
76: Presentasjon av ledelsen
79: Eiendomsportefølje i eget hefte

Viktige hendelser 2006

Etablering og emisjoner

- Norwegian Property ble etablert i mai måned med langsiktig mål om å bli det største og mest likvide investeringsalternativet innen norsk næringseiendom.
- 12. mai ble det hentet inn 1,75 milliarder kroner i egenkapital til kurs 50 kroner. Emisjonen var 5,3 ganger overtegnet.
- Nye 300 millioner kroner ble hentet inn i juli til kurs 50 kroner. I tillegg er det gjennomført rettede emisjoner i forbindelse med overtakelse av eiendommer.

Eiendomsporteføljen bygges opp

- Fra mai 2006 til januar 2007 ble det investert i alt 17,2 milliarder kroner i til sammen 55 eiendommer.
- Totalarealet på ca. 723 000 kvadratmeter gir en årlig leieinntekt på ca. 1,1 milliarder kroner.
- Porteføljen har tilnærmet ingen ledighet og en gjennomsnittlig gjenværende leieperiode på ca. 7,3 år.

Organisasjonen bygges opp

- Petter Jansen tiltrådte som administrerende direktør 28. august 2006.
- I løpet av høsten var også øvrig ledelse rekruttert og operativ.
- Flere ansettelser ble gjort i løpet av 2006, og organisasjonen ventes å være fulltallig i løpet av første halvår 2007.

Emisjon og børsnotering

- Planer om ny emisjon og søknad om børsnotering ble offentliggjort 27. oktober.
- Emisjonen på 1,2 milliarder kroner ble gjennomført til kurs 53,50 kroner, og transaksjonen ble overtegnet seks ganger.
- Aksjen ble tatt opp til notering på Oslo Børs 15. november under tickeren NPRO. Handelen i aksjen har vært god og kursutviklingen har vært positiv siden noteringen.
- Kort tid etter notering ble Norwegian Property også tatt opp i de internasjonale eiendomsindeksene fra FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Series.

Refinansiering og lavere rentemargin

- I desember ble det gjort avtale om en 7-årig lånefasilitet på 964 millioner kroner til refinansiering av fire eiendommer i Oslo. Rentemarginen på lånebeløpet ble redusert fra 80 til 40 basispunkter.
- Tidlig i 2007 ble det i tillegg fremforhandlet endringer i selskapets syndikerte låneavtale. Lånerammen ble økt med 5 milliarder kroner. Gjennomsnittlig margin på konsernets totale belåning forventes redusert til 60 basispunkter i mars (en reduksjon fra 80 basispunkter per november 2006).



Nøkkeltall 2006

(fra 9. juni til 31. desember)

		2006
Resultat (*)		
Brutto leieinntekter	Millioner kroner	414,8
Driftsresultat	Millioner kroner	745,0
Driftsmargin	Prosent	179,6
Resultat før skatt	Millioner kroner	539,5
Annualisert avkastning innskutt egenkapital	Prosent	25,2
Utbytte (forslag til Generalforsamling i mai)	Kroner per aksje	2,50
Balanse (*)		
Eiendomsportefølje, bokført verdi	Millioner kroner	13 920
Totale eiendeler	Millioner kroner	16 888
Rentebærende gjeld	Millioner kroner	10 978
Egenkapital	Millioner kroner	5 373
Egenkapitalandel	Prosent	31,8
Bokført egenkapital	Kroner per aksje	54,09
Portefølje (**)		
Antall eiendommer		55
Totalt areal	Kvm	722 542
Gj.sn. gjenværende løpetid leiekontrakt	År	7,3
Ledighet	Prosent	0,8
Gjennomsnittlig nettoyield	Prosent	5,6
Eiendomsportefølje, markedsverdi	Millioner kroner	18 056
Eiendomsportefølje, markedsverdi	Kroner per kvm	24 991
Eiendomsportefølje, kostpris	Kroner per kvm	23 800

(*) Rapporterte tall hvor eiendommene er medtatt fra overtakelsestidspunktet. Eiendommen Aker Hus regnskapsføres som utviklingseiendom.
(**) Inkluderer 13 eiendommer i Nydalen og på Økern (IFN-porteføljen) som ble overtatt 1. januar 2007.

Finansiell kalender 2007

4. mai	Ordinær generalforsamling 2006
4. mai	Delårsrapport 1. kvartal
31. mai	Utbetaling utbytte
10. august	Delårsrapport 2. kvartal
26. oktober	Delårsrapport 3. kvartal

Norwegian Property har på kort tid bygget seg opp til å bli en ledende aktør i det norske eiendomsmarkedet. Selskapet ble etablert i mai 2006, og det ble tatt opp til notering på Oslo Børs i november.

Dette er Norwegian Property

Ved inngangen til 2007 fremstår Norwegian Property som et solid og vekstkraftig selskap med en portefølje på i alt 55 attraktive næringseiendommer til en markedsverdi av 18,1 milliarder kroner. På helårsbasis vil denne porteføljen gi brutto leieinntekter på omkring 1 064 millioner kroner. I etableringsåret 2006 beløp leieinntektene seg til 415 millioner kroner.

Organisasjonen er under oppbygging. Selskapet hadde syv ansatte ved årsskiftet. Med full bemanning ventes Norwegian Property å telle totalt 15 til 20 medarbeidere. Selskapet er lokalisert i Oslo.

Selskapet har en klar strategi om å investere i næringseiendommer av høy kvalitet og med attraktive beliggenheter i de største norske byene. Etterspørselen etter denne type eiendommer er høy i utleiemarkedet og tilgangen på ledige arealer og nybygg er begrenset. Leieprisene ventes derfor fortsatt å stige i de nærmeste årene. Norwegian Property er godt posisjonert til å høste av en fremtidig positiv utvikling i eiendomsmarkedet, og selskapet har ambisjoner om ytterligere vekst.

Norwegian Property imøtekommer etterspørselen etter et likvid, børsnotert investeringsalternativ innenfor næringseiendom, og selskapet har som mål å gi sine aksjonærer en attraktiv avkastning. En veldiversifisert kvalitetsportefølje av større næringseiendommer samt et attraktivt og forutsigbart forhold mellom risiko og avkastning, skal bidra til verdiskapingen. Norwegian Property har en målsetting om å ta en ledende rolle i restruktureringen og konsolideringen av markedet.

De 55 eiendommene i dagens portefølje omfatter et totalareal på 723 000 kvadratmeter. Porteføljen har tilnærmet ingen ledighet, og gjennomsnittlig gjenværende leieperiode er 7,3 år.

Mål og strategier

Det overordnede og langsiktige målet er å bli det største og mest likvide investeringsalternativet innen norsk næringseiendom.

Investeringsstrategi

- Hovedstrategien er å investere i attraktive og sentralt beliggende eiendommer med en verdi på mer enn 200 millioner kroner per eiendom og attraktiv inngangsyield.
- Mellom 85 og 90 prosent av eiendommene skal ligge i Oslo, Stavanger, Bergen eller Trondheim.
- Det tilstrebes langsiktige leieavtaler, med KPI-justerte leiekontrakter.
- Leietakerne skal hovedsakelig være store, børsnoterte selskap og offentlige leietakere for å redusere risikoen knyttet til leiekontraktene.

"Ønsker å ta en ledende rolle i restruktureringen og konsolideringen av markedet

"Et solid og vekstkraftig selskap

Finansierings- og avkastningsstrategi

- Selskapets inntekter, kontantstrøm og avkastningsmål skal i høy grad være forutsigbare størrelser.
- Målet er en avkastning på 13-15 prosent av innbetalt egenkapital og et årlig utbytte på fire – seks prosent av innbetalt egenkapital.
- Selskapets egenkapitalandel skal være på om lag 25 prosent.
- Selskapet skal finansieres til konkurransedyktige betingelser.
- Mer enn 70 prosent av den langsiktige gjelden skal være sikret med fast rente.

Aksjonærstrategi

- Åpen kommunikasjon og tydelige mål og strategier skal bidra til å sikre tillit i investormarkedet.
- En bred aksjonærbase med norske og internasjonale investorer skal bidra til en høy andel fri flyt av aksjer.

Markedet

Det norske markedet for næringseiendom er preget av den sterke norske økonomien. Etterspørselen etter kvalitetseiendommer med sentral beliggenhet er høy. Samtidig er tilgangen på ledige arealer og nybygging



begrenset. Dette har løftet leienivåene, og en ytterligere økning er ventet de nærmeste årene.

Eiendomsporteføljen

Norwegian Property har valgt å fokusere på næringseiendommer innen kontor og detaljhandel, med sentrale beliggenheter i de største byene. Porteføljen bestod ved årsskiftet av 43 eiendommer i Oslo, 11 i Stavanger og én i Bergen. Samtlige av de 55 eiendommene ble kjøpt i 2006. Selskapet har som ambisjon å vokse ytterligere, og nye investeringer blir løpende vurdert.

Mer informasjon om hver enkelt eiendom finnes i et eget bilag i årsrapporten, samt på selskapets nettside www.npro.no.

Leietakerne

Norwegian Property har en rekke store og solide leietakere i både privat og offentlig virksomhet. De 25 største leietakerne representerer omkring 65 prosent av leieinntektene. Selskapet hadde totalt 400 leietakere ved utgangen av 2006.

Bak dannelsen av Norwegian Property står det miljøer med betydelig erfaring fra næringseiendom og fra finans. Disse miljøene utfordret og inspirerte hverandre i en prosess der de ville tenke annerledes og nytt. De utviklet en strategi som fanger både størrelse og kvalitet, og de er bevisste på sine krav til avkastning. Denne prosessen og denne strategien dannet fundamentet for etableringen av Norwegian Property i mai 2006. Før året var omme var selskapet notert på Oslo Børs, og det fremstår nå som et solid og vekstkraftig eiendomsselskap.

En solid plattform

for langsiktig, sunn verdiskaping

2006 har vært preget av flere store prosjekter og mange viktige beslutninger. I tillegg til etableringen av selskapet og kjøp av eiendommer, har det vært arbeidet med finansieringen av selskapet. Flere emisjoner er gjennomført, til dels med betydelig overtegning, og vi er kommet langt i arbeidet med å refinansiere selskapets gjeld til gunstigere betingelser. Børsnoteringen var et annet særdeles viktig prosjekt, og vi gleder oss over den gode mottagelsen selskapet har fått, også i anerkjente internasjonale investormiljøer.

Oppbyggingen av vår egen organisasjon har naturlig nok også vært en prioritert oppgave, og de fleste nøkkelposisjoner er nå besatt. Vi har lagt stor vekt på å utvikle en organisasjon som har en bred erfarings- og kompetansesammensetning. Med bakgrunn både fra anerkjente eiendomsselskaper og fra toneangivende aktører i andre bransjer, ønsker vi å utvikle et miljø som kan bidra til å sette en ny standard i eiendomsbransjen. I rekrutteringen har vi blant annet lagt vekt på følgende egenskaper: Evne til å skape verdier, markedsforståelse, gjennomføringskraft og evne til nytenkning.

"Vi har fått en god start, og vi har en solid plattform for en langsiktig, sunn verdiskaping.

Norwegian Property har ved inngangen til 2007 i alt 55 næringseiendommer som er kjøpt for til sammen 17,2 milliarder kroner. Det betyr at selskapet er blitt et av Norges største eiendomsselskaper. Porteføljen består av kvalitetseiendommer med attraktive beliggenheter i norske storbyer.

Vi har fått en god start, og vi har en solid plattform for en langsiktig, sunn verdiskaping. Vi har benyttet en anledning som markedet inviterte til, og vi er klare på hva vi skal tilby investorer som ønsker en posisjon i næringseiendom. Gjennom Norwegian Property har investorene fått tilgang til en førsteklasses portefølje i et selskap som tilbyr en likvid eiendomsaksje, og det åpner muligheter for flere til å investere i eiendom.

Investorene vet hva de får i Norwegian Property. Vi har en fokusert strategi. Den har vi dokumentert i de typer eiendommer vi har gått inn i. Vi tilbyr en stor aktør som er optimalt kapitalisert med en belåningsgrad på rundt 75 prosent. Over 80 prosent av våre lån er rentesikret med terminer på gjennomsnittlig mer enn fem år. Det bidrar til forutsigbarhet og redusert risiko i forhold til renteøkninger som ofte følger av oppgangstider. Vi har solide leietagere og gjennomsnittlig gjenstående leietid er på ca. syv år. Alt dette bidrar til at vi kan være presise på våre krav til avkastning og dermed også på hva vi tilbyr investorene.

Attraktive eiendommer har ofte leietagere med strenge krav til kvalitet, effektivitet, og fleksibilitet. I Norwegian Property vil vi i kraft av vår størrelse og gjennom våre samarbeidspartnere kunne tilby en kompetent driftsorganisasjon med et høyt servicenivå. Vi får en posisjon som gjør at vi tiltrekker oss dyktige mennesker og vi får en tyngde i porteføljen som gjør at vi blir attraktive i forhold til kompetente underleverandører. Det bidrar til at vi kan levere kvalitet til våre leietagere.

En stor portefølje i flere storbyer gir oss fleksibilitet ved at vi får muligheter til å tilby løsninger tilpasset endrede behov hos våre leietagere.

Vi er også opptatt av at vi som en stor eier av næringseiendom vil kunne oppnå synergier og stordriftsfordeler. Dette skal gi besparelser i forhold til våre egne kostnader, og det vil våre eiere tjene på. Også leietagerne skal ha glede av at vi får til en effektiv drift, og her vil vi vurdere ulike tiltak for å styrke relasjoner og konkurransedyktighet.

Utviklingen i det norske eiendomsmarkedet reflekterer utviklingen i norsk økonomi. Vi er inne i en periode med vekst og gode fremtidsutsikter. Etterspørselen etter næringseiendommer har vært økende, og denne trenden

ventes å fortsette. Særlig etterspurt er attraktive lokaler med sentrale beliggenheter i storbyene, og det er dette segmentet som er vårt satsingsområde. Her har leieprisene steget med 15 prosent i andre halvår 2006, og det ventes en ytterligere vekst i utleieprisene på 25 prosent gjennom de neste to årene. Det vil vi nyte godt av både i forhold til fremtidig inntjening og i forhold til eiendommenes verdiutvikling.

Vi har på kort tid etablert en solid plattform for videre vekst, og vi har ambisjoner om å utvikle selskapet til å bli den største og mest anerkjente aktøren i norsk næringseiendom.

Petter Jansen
Administrerende direktør



Scanpix

Vi har ambisjoner om å utvikle selskapet til å bli den største og mest anerkjente aktøren i norsk næringseiendom.



Norwegian Property ble etablert i mai 2006 med en målsetting om å gi private og institusjonelle investorer tilgang til et stort, likvid, lønnsomt og veldiversifisert investeringsalternativ med god eksponering mot markedet for sentralt beliggende næringseiendommer. Selskapets langsiktige mål er å bli det største og mest likvide investeringsalternativet innen norsk næringseiendom.

Styrets årsberetning 2006

2006 – Et etableringsår

Norwegian Property overtok de første eiendommene i juni 2006. Frem til desember 2006 kjøpte eller inngikk selskapet avtale om kjøp av 55 attraktive eiendommer i Oslo, Stavanger og Bergen med et totalt areal på 723 000 kvadratmeter og samlet kjøpsverdi på 17,2 milliarder kroner. Med dette er Norwegian Property blitt en av Norges største eiere av næringseiendom.

I samme periode ble selskapets organisasjon etablert, og ved inngangen til 2007 var selskapet operativt med heltidsansatt administrasjon, støttet av enkelte innleide nøkkelressurser.

Selskapet har siden etableringen aktivt arbeidet mot norske og internasjonale investormiljøer for å sikre interesse for selskapets aksje. Det er gjennomført flere emisjoner, som til dels har vært betydelig overtegnet. Etter børsnoteringen i november 2006 har det vært god likviditet i selskapets aksje.

Konsernets årsregnskap

Konsernets årsregnskap er utarbeidet i samsvar med IFRS. Selskapet ble etablert i mai 2006 og det finnes derfor ikke sammenligningstall for 2005.

Resultat 2006

Konsernets resultatregnskap for 2006 omfatter driften av 41 eiendommer fra respektive oppkjøpstidspunkt, samt utviklingseiendommen Aker Hus. Brutto leieinntekter siden etableringene utgjorde 414,8 millioner kroner. Felleskostnader som er viderebelastet leietakere er nettoført.

Vedlikeholds- og eiendomskostnader utgjorde 20,2 millioner kroner, og gjenspeiler at leietakere på mange av konsernets bygg dekker mye av eiendomskostnadene ("bare-house" kontrakter) og at det er stor grad av enbrukerbygg. Andre driftskostnader utgjorde 42,8 millioner kroner og inneholder betydelige kostnader knyttet til etablering av selskapet og børsnotering. Driftsresultat før verdiendringer ble dermed 351,7 millioner kroner.

Positiv verdiendring fra vurdering av selskapets eiendomsportefølje var 393,2 millioner kroner. Verdiøkningen forklares av økte markedsleier, men påvirkes negativt av økt rentenivå og dermed endringer i diskonteringsrenten. Det vises til senere avsnitt om eiendomsporteføljen. Konsernets driftsresultat ble 745,0 millioner kroner.

Finansinntekter som hovedsakelig er renteinntekter, utgjorde 13,5 millioner kroner. Finanskostnader som hovedsakelig er rentekostnader og andre kostnader knyttet til selskapets finansiering, utgjorde 295,8 millioner kroner. Selskapet har anskaffet finansielle instrumenter for å styre rente- og valutarisiko. Deler av disse instrumentene kvalifiserer ikke for sikringsbokføring i henhold til IAS 39. Endring i markedsverdi for disse instrumentene hadde en positiv resultateffekt på 76,7 millioner kroner. Resultat før skatt og minoritet ble dermed 539,5 millioner kroner.

Regnskapet er belastet med 148,6 millioner kroner i skattekostnad, som primært er relatert til endringer i utsatt skatt og utsatt skattefordel, og som dermed ikke har kontantstrømseffekt. Minoritetenes andel av resultatet er 1,3 millioner kroner. Periodens resultat etter skatt og minoriteter er dermed 389,6 millioner kroner, som tilsvarer en fortjeneste per aksje på 5,14 kroner.

Finansielle forhold og kapitalstruktur

Kontantbeholdningen utgjorde per 31. desember 2006 1 252 millioner kroner. Samlet egenkapital var 5 373 millioner kroner, tilsvarende en egenkapitalandel på 31,8 prosent. Etter fradrag for minoritetens andel utgjorde bokført egenkapital per aksje 54,09 kroner.

Total rentebærende gjeld per 31. desember 2006 var 10 978 millioner kroner, hvorav 9 136 millioner kroner var trekk under lånefasiliteter gitt av et syndikat bestående av selskapets fire hovedbanker. Den resterende gjelden er knyttet til enkelteiendommer eller avgrensede porteføljer av eiendommer. Gjennomsnittlig lånerente for selskapets lån var 5,16 prosent per 31. desember 2006, og gjennomsnittlig lånemargin var 0,76 prosent. Gjennomsnittlig gjenstående løpetid for lånene var 7,0 år.

Norwegian Property har som policy at minimum 70 prosent av selskapets belåning skal rentesikres. Per 31. desember 2006 hadde konser-

net inngått rentesikringskontrakter for 9 936 millioner kroner, tilsvarende en sikringsgrad på 91 prosent. Gjennomsnittlig gjenstående løpetid på rentesikringene var 6,2 år. Av sikringene kvalifiserte 5 750 millioner kroner for sikringsbokføring etter IAS 39.

Norwegian Property er i ferd med å gjennomføre en refinansiering av konsernets gjeld for å sikre mer konkurransedyktige lånebetingelser. Første fase i refinansieringen ble gjennomført i desember med opptak av et lån på 964 millioner kroner i Nykredit. I januar ble selskapets lånefasilitet med hovedbankene reforhandlet og lånets rentemargin ble redusert. Partene la samtidig et felles løp for utstedelse av obligasjonslån i mars 2007 og verdipapirisering av deler av selskapets gjeld i løpet av første halvår 2007. Utvidede lånerammer med 4,7 milliarder kroner vil være tilgjengelig for ytterligere oppkjøp frem til 30. juni 2007. Norwegian Property har som ambisjon å ha en samlet finansieringskostnad som er konkurransedyktig i markedet og gjennomsnittlige marginer som er vesentlig lavere enn ved utgangen av 2006. Selskapet har også ambisjon om å redusere årlige avdrag fra dagens nivå på 1,7 prosent årlig av lånenes hovedstol.

Forutsetning om fortsatt drift

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet for 2006 er utarbeidet i samsvar med dette.

Disponering av morselskapets årsresultat

Morselskapet Norwegian Property ASA hadde et underskudd på 86,3 millioner kroner i 2006. Styret foreslår at underskuddet dekkes ved overføring fra annen egenkapital. Styret vil på ordinær generalforsamling i mai foreslå at det utdeles et utbytte på 2,50 kroner per aksje, tilsvarende et samlet utbytte på 246,3 millioner kroner. Beløpet foreslås overført fra annen egenkapital. Fri egenkapital per 31. desember 2006 var 1 082,2 millioner kroner etter at foreslått utbytte hensyntas.

Eiendommer

Per 31. desember 2006 eide Norwegian Property 42 eiendommer. I januar 2007 gjennomførte selskapet overtakelsen av ytterligere 11 eiendommer i Nydalen og to eiendommer på Økern (IFN-porteføljen). Samlet kjøpesum for disse 13 eiendommene var 2 189 millioner kroner, som ble finansiert ved lånetrekk på 1 650 millioner kroner og tilgjengelige likvider.

Norwegian Propertys eiendommer er lokalisert i sentrale strøk av Oslo (87 prosent av eiendommenes verdi) og Stavanger (11 prosent), samt en eiendom i Bergen. Eiendomsarealene består hovedsakelig av kontorlokaler (78 prosent av brutto leieinntekter), samt lager, butikklokaler og parkering i tilknytning til kontorarealene. På Aker Brygge eier selskapet kjøpesenter med butikklokaler og serveringssteder.

Samlede årlige brutto leieinntekter for selskapet eiendommer utgjorde 923 millioner kroner per 31. desember 2006. Etter overtakelsen av IFN-porteføljen utgjorde årlige brutto leieinntekter 1 064 millioner kroner. Porteføljens gjennomsnittlige gjenstående leietid utgjorde 7,3 år.

Norwegian Property har en portefølje av leietakere som består av solide og attraktive organisasjoner og selskaper. De 25 største leietakerne utgjorde 64 prosent av årlige leieinntekter per 31. desember 2006.

Verdivurdering av eiendommene

DTZ Realkapital gjennomførte per 1. januar 2007 en ekstern og uavhengig verdivurdering av selskapets eiendommer. DTZ Realkapitals verdsettelsesmodell er basert på diskontering av kontantstrømmer knyttet til inngåtte leiekontrakter og verdien av markedsleie etter utløp av inngåtte leiekontrakter. Det gjøres individuelle vurderinger per eiendom av løpende kostnader og oppgraderingskostnader og ledighet ved utløp av inngåtte leiekontrakter. Samlet sett konkluderte DTZ Realkapital med en betydelig oppvurdering av porteføljens verdi per 1. januar 2007 i forhold til samlet kjøpsverdi.

Styret og administrasjonen har gjort selvstendige vurderinger av parametere som påvirker verdien av konsernets eiendommer, herunder renteutvikling, markedsleie, leiesituasjon, yield nivå på eiendomstransaksjoner og eiendommenes kvalitet. Selskapet legger på bakgrunn av disse vurderingene DTZ's verdsettelse til grunn for årsregnskapet. Disse verdiene er dermed benyttet i regnskapet, og har medført en positiv verdijustering av selskapets investeringseiendommer med 393,2 millioner kroner per 31. desember 2006. Samlet verdi av selskapets investeringseiendommer var dermed 13 920 millioner kroner per 31. desember 2006. I henhold til IAS 36 er det også gjort en verditest av bokført verdi knyttet til utviklingseiendommen Aker Hus. Konklusjonen er at eiendommens bokførte verdi på 1 151 millioner kroner beholdes uendret.

Risikostyring i Norwegian Property

Risikostyring skal sikre at risiko av betydning for Norwegian Propertys målsettinger blir klarlagt, analysert og håndtert så effektivt som mulig på en systematisk og kostnadseffektiv måte. Risiko kan ikke fjernes, men håndtering av risiko er nødvendig for å gi verdiskaping for aksjonærer, ansatte og samfunnet. Vekstmulighetene vurderes løpende mot tilhørende risikobilde.

Finansielle risikoforhold

Selskapets finansielle risikoer er primært knyttet til endringer i egenkapital forårsaket av verdiendringer

på eiendomsporteføljen, resultat- og likviditetseffekt av renteendringer og likviditetsrisiko ved refinansiering av selskapets gjeld.

Norwegian Property har investert i eiendommer av høy kvalitet med god beliggenhet, solide leietakere og en gjennomsnittlig løpetid på leiekontraktene på 7,3 år.

Resultat- og likviditetseffekter av renteendringer søkes avdempet med rentesikring. Per 31. desember 2006 var 91 prosent av konsernets rentebærende gjeld rentesikret med en gjennomsnittlig løpetid på 6,2 år. Eventuelle renteendringer av kortsiktige markedsrenter vil dermed ha en begrenset effekt.

Gjennomsnittlig gjenstående løpetid for selskapets gjeld er syv år. Avdrag nærmeste 12 måneder er 100,8 millioner kroner. Per 31. desember 2006 har konsernet en samlet likviditet på 1 252 millioner. Selskapet søker løpende å ha en likviditetsbuffer som er avpasset til neste 12 måneders avdragsprofil på gjelden, løpende kortsiktige svingninger i driftskapitalbehov og planlagte kjøp av eiendommer.

Norwegian Propertys leietakere betaler normalt leie kvartalsvis forskuddsvis. I tillegg stilles i det fleste leieforhold sikkerhet for leiebetaling i form av depositumskonto eller bankgaranti. Risiko for direkte tap i forbindelse med konkurs og betalingsproblemer er derfor begrenset, og primært relatert til gjenutleierisiko av lokaler.

Markedsforhold

Norsk økonomi er inne i en høykonjunktur. Oljeprisen er høy og arbeidsledigheten er lav, og synkende. Bedrifter og organisasjoner har et positivt fremtidssyn og posisjonerer seg for videre vekst. Etterspørselen etter kontorlokaler i Oslo var i 2006 omkring 300 000 kvadratmeter, som er vesentlig høyere enn den langsiktige "normale" etterspørsel.

Samlet tilbud av arealer, justert for ukurante næringseiendommer som ble konvertert til bolig, eller tatt ut av markedet, var omkring 100 000 kvadratmeter.

Ledighet for Oslo falt dermed fra i underkant av åtte prosent i 2005 til i overkant av seks prosent i 2006. I deler av byen, som Vika og Aker Brygge (CBD - Central Business District), er ledigheten i praksis fraværende (under 2,5 prosent).

Konsekvensen av synkende ledighet er betydelig økning i leienivåene. Leietakere differensierer fortsatt på standard og beliggenhet. For høy kvalitet i sentrale områder (CBD) har toppnoteringen for leie økt fra kroner 2 350 per kvadratmeter ved inngang til 2006 via 2 700 per kvadratmeter i september 2006 til kroner 3 500 i januar 2007. Basert på ulike aktørers anslag har leienivåene i sentral strøk økt med omkring 20-25 prosent for året som helhet, med en vekst på 15 prosent i andre halvår 2006.

Ubalansen i tilbud og etterspørsel forventes opprettholdt et par år fremover, og vil dermed bidra til fortsatt økte leienivåer.

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

Personal og organisasjon

Per 31. desember 2006 hadde selskapet sju ansatte, som alle ble rekruttert gjennom annet halvår 2006. Rekruttering av ytterligere nøkkelressurser pågår, og fullt bemannet vil konsernet ha mellom 15 og 20 ansatte. I oppstartsfasen har selskapet benyttet seg av administrative ressurser fra PricewaterhouseCoopers og tekniske ressurser fra Opak. Daglig operativ drift av eiendommene er for de fleste eiendommene videreført av de eksterne forvalterne som hadde ansvaret før Norwegian Propertys overtakelse. Det vil i 2007 bli gjennomført en anbudsprosess for å sikre at den eksterne forvaltningen foregår på en optimal måte. Det forventes at antallet forvaltere vil bli redusert, og at det for konsernet vil være mulig å hente ut kvalitetsforbedringer og kostnadsbesparelser fra en slik samordning.

Konsernets ledergruppe består av fem personer, som alle ved utgangen av 2006 var fullt operative. To av fem personer i ledergruppen er kvinner. Tre av selskapets syv ansatte er kvinner. Styret har som ambisjon at fremtidige ansettelser skal bidra til fortsatt balanse mellom kjønnene. Ved rekruttering av ledere og nøkkelpersoner er det lagt vekt på å kombinere fagkompetanse og bransjeerfaring, samtidig som personlige egenskaper skal bidra til en offensiv og effektiv organisasjon. Styret har ambisjon om at Norwegian Property skal bli det ledende norske kompetansemiljø for kjøp, salg og forvaltning av forretningseiendommer.

Godtgjørelse til styre, konsernsjef, konsernledelse og revisor er opplyst i note 17 i konsernregnskapet og note 10 i regnskapet for Norwegian Property ASA.

Helse, arbeidsmiljø og sikkerhet

Det er ikke registrert skader eller sykefravær i Norwegian Propertys virksomhet i 2006.

Ytre miljø

Konsernets virksomhet, forvaltning og utleie av næringseiendom, forurenser i liten grad det ytre miljø. Ved utviklings- og rehabiliteringsprosjekter søkes det i størst mulig grad å bruke miljøvennlige materialer og legge til rette for miljøvennlig avfallshåndtering.

Norwegian Property forvalter en betydelig eiendomsmasse og er dermed med på å prege lokalmiljøet rundt eiendommene. Norwegian Property har som ambisjon å bidra til utvikling av det ytre rom gjennom rehabilitering, vedlikehold og eventuelt nybygging.

Eierstyring og selskapsledelse

Norwegian Propertys prinsipper for eierstyring og selskapsledelse bygger i det alt vesentlige på den norske anbefalingen for eierstyring og selskapsledelse av 28. november 2006, som i stor grad harmonerer med internasjonale anbefalinger. En mer utfyllende redegjørelse for selskapets eierstyring og selskapsledelse er gitt på side 62-65 i denne årsrapporten.

Aksjonær- og børsforhold

Norwegian Propertys aksje ble tatt opp til notering på Oslo Børs fra og med 15. november 2006. Totalt antall utestående aksjer per 31. desember 2006 var 98 512 929. Sluttkursen per 31. desember 2006 var 65,00 kroner, som var en økning på 12,6 prosent fra første noteringsdag, da sluttkursen endte på 57,75 kroner. Før opptak på Oslo Børs ble aksjen handlet på den norske OTC-listen.

På Oslo Børs ble det i 2006 gjennomført 3 288 handler i Norwegian Property-aksjen, og totalt ble det omsatt 34,8 millioner aksjer. Høyeste og laveste notering for aksjen i 2006 var henholdsvis 66,00 kroner og 55,50 kroner.

Per 31. desember 2006 hadde Norwegian Property totalt 913 registrerte aksjonærer. Utenlandske aksjonærer eide ved nyttår 56,1 prosent av utestående aksjer.

Fremtidsutsikter

Utsiktene for norsk økonomi er fortsatt gode og vil påvirke markedet for næringseiendom positivt fremover. Etterspørselen etter næringslokaler er stor. Det registreres betydelig prisoppgang i entreprenørmarkedet. Mye av entreprenørenes kapasitet er bundet opp i boligbygging. Tilgangen på nye lokaler i sentrale strøk vil i inneværende år være begrenset av entreprenørenes kapasitet og priser, tilgjengelighet av tomtearealer, kommunal saksbehandling og utviklingstid for nye prosjekter. Samlet forventes derfor fortsatt reduksjon i arealledighet og raskt økende leiepriser. Spesielt forventes leieprisene i sentrale og attraktive områder, hvor ledigheten allerede er lav, å øke raskt. Uavhengige analyser estimerer ytterligere økninger de neste to år fra dagens leienivå på mellom 15 og 30 prosent. Med eiendommer av høy kvalitet og god beliggenhet er Norwegian Property godt posisjonert til å dra nytte av denne utviklingen både gjennom verdiøkning på eiendommene og forbedring i løpende driftsresultat ved fornyelse av leiekontraktene som utløper.

Oslo, 21. mars 2007
Styret i Norwegian Property ASA

Knut Brundtland
Styrets leder

Jostein Devold
Styremedlem

Torstein Tvenge
Styremedlem

Egil K. Sundbye
Styremedlem

Hege Bømark
Styremedlem

Karen Helene Ulltveit-Moe
Styremedlem

Petter Jansen
Administrerende direktør


Huseby


SHOPPING
SHOPPING
Olivia

Konsolidert resultatregnskap

Alle beløp i 1 000 kroner	*Note*	2006
Leieinntekter		**410 133**
Andre inntekter		**4 640**
Brutto leieinntekter		**414 773**
Vedlikehold og eiendomsrelaterte kostnader		**(20 216)**
Andre driftskostnader	*17,18*	**(42 846)**
Sum driftskostnader		**(63 062)**
Driftsresultat før verdiendring investeringseiendommer		**351 711**
Verdiendring investeringseiendommer		**393 244**
Gevinst ved salg av investeringseiendommer		**-**
Driftsresultat		**744 955**
Finansinntekt	*19*	**13 521**
Finanskostnad	*19*	**(295 762)**
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter	*9,19*	**76 743**
Netto finansposter		**(205 498)**
Ordinært resultat før skatt		**539 457**
Skattekostnad	*15,20*	**(148 565)**
Resultat for perioden		**390 892**
Resultat tilordnet minoritet		**(1 256)**
Resultat etter minoritet		**389 636**
Resultat per aksje som tilskrives selskapets aksjonærer (beløp i kroner)		**5,14**

Konsolidert balanse

Eiendeler

Alle beløp i 1 000 kroner	*Note*	31.12.06
Finansielle eiendeler		
Finansielle derivater	*9*	**105 102**
Sum finansielle eiendeler		**105 102**
Varige driftsmidler		
Investeringseiendom	*6*	**13 919 570**
Anlegg under utførelse	*7*	**1 150 801**
Andre varige driftsmidler	*7*	**9 443**
Sum varige driftsmidler		**15 079 814**
Anleggsmidler		**15 184 916**
Omløpsmidler		
Finansielle derivater	*9*	**187 233**
Selgers garantistillelse for fremtidige leieinntekter		**91 370**
Kundefordringer	*10*	**78 303**
Kortsiktige fordringer	*10*	**93 647**
Kontanter og kontantekvivalenter	*11*	**1 252 462**
Sum omløpsmidler		**1 703 015**
SUM EIENDELER		**16 887 931**

Konsolidert balanse

Egenkapital og gjeld

Alle beløp i 1 000 kroner	*Note*	31.12.06
Egenkapital		
Aksjekapital	*12*	**2 462 823**
Overkursfond		**900 171**
Annen innbetalt egenkapital		**1 500 000**
Årets resultat		**389 636**
Annen egenkapital		**75 763**
Minoritetsinteresser		**44 834**
Sum egenkapital		**5 373 227**
Langsiktig gjeld og forpliktelser		
Utsatt skatt	*15,20*	**119 610**
Finansielle derivater	*9*	**-**
Langsiktig rentebærende gjeld	*14*	**10 876 787**
Langsiktig gjeld og forpliktelser		**10 996 397**
Kortsiktig gjeld		
Finansielle derivater	*9*	**21 518**
Kortsiktig rentebærende gjeld	*14*	**100 800**
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	*13*	**254 537**
Utsatt inntekt og andre periodiseringer	*16*	**141 452**
Kortsiktig gjeld		**518 307**
Sum gjeld		**11 514 704**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**16 887 931**

Oslo, 21. mars 2007
Styret i Norwegian Property ASA

Knut Brundtland
Styrets leder

Jostein Devold
Styremedlem

Torstein Tvenge
Styremedlem

Egil K. Sundbye
Styremedlem

Hege Bømark
Styremedlem

Karen Helene Ulltveit-Moe
Styremedlem

Petter Jansen
Administrerende direktør

Endringer i konsernets egenkapital

	Egenkapital som tilskrives selskapets aksjonærer						
Alle beløp i 1 000 kroner	**Aksje-kapital**	**Overkurs-fond**	**Annen innbetalt egenkapital**	**Årets resultat**	**Annen egen-kapital**	**Minoritets-interesser**	**Total egen-kapital**
Stiftelse	100	-	-	-	-	-	100
Finansielle derivater, netto etter skatt	-	-	-	-	75 763	-	75 763
Årets resultat	-	-	-	389 636	-	1 256	390 892
Netto resultat for 2006	-	-	-	389 636	75 763	1 256	466 655
Nedskriving av egenkapital	(100)	-	-	-	-	-	(100)
Kapitalforhøyelse - Mai 2006	875 000	875 000	-	-	-	-	1 750 000
Kapitalforhøyelse – Juni 2006	717 453	717 453	-	-	-	-	1 434 906
Kapitalforhøyelse - Juli 2006	150 370	150 370	-	-	-	-	300 740
Kapitalforhøyelse - September 2006	45 000	45 000	-	-	-	-	90 000
Kapitalforhøyelse - Oktober 2006	50 000	50 000	-	-	-	-	100 000
Kapitalforhøyelse - November 2006	625 000	712 500	-	-	-	-	1 337 500
Emisjonskostnader, netto etter skatt	-	(150 152)	-	-	-	-	(150 152)
Kapitalnedsettelse / reallokering	-	(1 500 000)	1 500 000	-	-	-	-
Minoritetsinteresser fra oppkjøp	-	-	-	-	-	43 578	43 578
Transaksjoner med aksjonærer	2 462 723	900 171	1 500 000	-	-	43 578	4 906 472
Total egenkapital 31. desember 2006	**2 462 823**	**900 171**	**1 500 000**	**389 636**	**75 763**	**44 834**	**5 373 227**

Konsolidert kontantstrøm

Alle beløp i 1 000 kroner	2006
Ordinært resultat før skatt	539 457
– Betalt skatt i perioden	-
+ Avskrivninger av varige driftsmidler	560
–/+ Verdiendring i investeringseiendommer	(393 244)
–/+ Endring i markedsverdi av finansielle derivater	(76 743)
+/– Netto finans ekskl. verdiendring for finansielle derivater	282 241
+/– Endring i kortsiktige poster	224 040
= Netto kontantstrøm fra drift	576 311
– Betaling for kjøp av varige driftsmidler (investeringseiendommer)	(14 703 875)
– Betaling for kjøp av finansielle derivater (garantileie)	(120 021)
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(14 823 896)
+ Netto endring i langsiktige lån	10 977 587
– Netto finans ekskl. verdiendring for finansielle derivater	(282 241)
+ Kapitalforhøyelse	4 804 601
-/+ Utbytte	-
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	15 499 947
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	1 252 362
+ Inngående balanse av kontanter og kontantekvivalenter	100
Kontanter og kontantekvivalenter 31. desember 2006	1 252 462

Noter til regnskapet

NOTE 1 Generell informasjon

Norwegian Property ASA er et nylig stiftet eiendomsselskap som investerer i større og sentralt beliggende næringseiendommer i de største norske byene. Selskapet er etablert for å gi investorer tilgang til et stort og likvid investeringsalternativ med god eksponering mot markedet for sentralt beliggende næringseiendommer av høy kvalitet.

Norwegian Property ble registrert som aksjeselskap den 20. juli 2005 (under navnet Tekågel Invest 83 AS, omdøpt til Norwegian Property AS den 29. april 2006). Selskapet hadde ikke ordinær drift i 2005. Den 22. mai 2006 ble selskapet omdannet til et allmennaksjeselskap (Norwegian Property ASA) og selskapets aksjer registrert i VPS. Selskapet har overtatt alle sine eiendommer fra og med 9. juni 2006.

Den 9. juni 2006 overtok Norwegian Property 28 næringseiendommer i Oslo og Stavanger til en samlet verdi av ca. 8,7 milliarder kroner. I perioden fra 9. juni til årets slutt overtok Norwegian Property ytterligere 14 attraktive næringseiendommer til en samlet verdi av ca. 6,3 milliarder kroner. Totalt har selskapet gjennomført 14 ulike eiendomstransaksjoner som omfatter 42 eiendommer til en samlet verdi av ca. 15,0 milliarder kroner.

I perioden fra etablering til årets slutt har selskapet gjennomført flere aksjeemisjoner (samt at selgere av eiendom har fått oppgjør i aksjer) med en samlet verdi av 4,9 milliarder kroner og det ble tatt opp et lån på totalt 10,9 milliarder kroner. Norwegian Property ble notert på Oslo Børs den 15. november 2006. Aksjeemisjonen i forbindelse med noteringen ble overtegnet 6 ganger, med en høy andel tegnet av internasjonale investorer.

NOTE 2 Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper

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

2.1 Basisprinsipper

Konsernregnskapet til Norwegian Property ASA er utarbeidet i samsvar med International Financial Reporting Standards (IFRS) som fastsatt av EU. Konsernregnskapet er utarbeidet basert på historisk kost prinsippet med følgende modifikasjoner: investeringseiendom, finansielle eiendeler tilgjengelig for salg og finansielle eiendeler og forpliktelser (herunder finansielle derivater) er vurdert til virkelig verdi over resultatet.

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med IFRS krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, stor grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for konsernregnskapet, er beskrevet i note 4.

Følgende standarder, endringer og fortolkninger er obligatoriske for årsregnskap som starter 1. januar 2006 eller senere, men er vurdert å ikke være relevante for konsernet:

- IAS 19 (Amendment), Employee Benefits;
- IAS 21 (Amendment), Net Investment in a Foreign Operation;
- IAS 39 (Amendment), Cash Flow Hedge Accounting of Forecast Intragroup Transactions;
- IAS 39 (Amendment), the Fair Value Option;
- IAS 39 and IFRS 4 (Amendment), Financial Guarantee Contracts;
- IFRS 1 (Amendment), First-time Adoption of International Financial Reporting Standards;
- IFRS 6, Exploration for and Evaluation of Mineral Resources;
- IFRIC 4, Determining whether an Arrangement contains a Lease; and
- IFRIC 5, Rights to Interests arising from Decommissioning, Restoration and Environmental Rehabilitation Funds.
- IFRIC 6 Liabilities arising from Participation in a Specific Market – Waste Electrical and Electronic Equipment

Fortolkninger til eksisterende standarder som ikke er trådt i kraft og hvor konsernet ikke har valgt tidlig anvendelse:

- IFRIC 10, Interim Financial Reporting and Impairment
- IFRIC 2, Scope of IFRS 2

2.2 Konsolideringsprinsipper

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.

Per 31. desember 2006 har Norwegian Property 91 datterselskaper. I 2005 var det ingen aktivitet i Norwegian Property. Den nåværende virksomheten startet i april 2006. Det er ingen sammenlignbare tall for 2005.

Oppkjøp av single purpose selskap som kun eier eiendom og verken har ansatte, ledelse eller signifikante prosesser er ikke behandlet som virksomhetskjøp (IFRS 3 Business Combinations kommer ikke til anvendelse). Norwegian Property allokerer kostnadene tilknyttet oppkjøp til identifiserbare eiendeler og gjeld basert på deres virkelige verdi på oppkjøpstidspunktet.

Oppkjøpsmetoden benyttes for regnskapsføring ved kjøp av datterselskaper. Anskaffelseskost ved oppkjøp måles til virkelig verdi av: Eiendeler som ytes som vederlag ved kjøpet, egenkapitalinstrumenter som utstedes, pådratte forpliktelser ved overføring av kontroll og direkte kostnader forbundet med selve oppkjøpet.

Konserninterne transaksjoner, mellomværende og urealisert fortjeneste mellom konsernselskaper er eliminert. Urealiserte tap elimineres, men vurderes 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.

Transaksjoner og minoritetsinteresser
Minoritetens andel er inkludert i konsernets resultatregnskap, og er spesifisert som minoritetsinteresser. På samme måte er minoritetsinteresser inkludert som del av Norwegian Property's egenkapital og er spesifisert i konsolidert balanse.

2.3 Omregning av utenlandsk valuta

Funksjonell valuta og presentasjonsvaluta
Regnskapet til de enkelte enheter i konsernet måles i den valuta som i hovedsak benyttes i det økonomiske område der enheten opererer (funksjonell valuta). For 2006 har alle konsernselskaper NOK som funksjonell valuta. Konsernregnskapet er presentert i NOK som er både den funksjonelle valutaen og presentasjonsvalutaen til morselskapet.

Transaksjoner og balanseposter
Transaksjoner i utenlandsk valuta regnes om til NOK ved bruk av transaksjonskursen. Valutagevinster og -tap som oppstår ved betaling av slike transaksjoner, og ved omregning av pengeposter (eiendeler og gjeld) i utenlandsk valuta ved årets slutt til kursen på balansedagen, resultatføres.

2.4 Investeringseiendom

Investeringseiendom som er anskaffet for å oppnå langsiktig avkastning på leieinntekter eller for å oppnå verdistigning, eller begge deler, klassifiseres som investeringseiendom. På kjøpstidspunktet verdsettes investeringseiendom til anskaffelseskost inkludert transaksjonskostnader. 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.

Endringer i virkelig verdi resultatføres som 'verdiendring i investeringseiendommer'.

Utgifter knyttet til eiendommen tillegges investeringseiendom dersom det er sannsynlig at disse gir fremtidig verdi, og utgiften kan måles pålitelig. Andre utgifter til reparasjoner 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. Dersom eiendommen benyttes som egne lokaler, omklassifiseres dette til anleggsmidler dersom dette ikke utgjør en uvesentlig andel av eiendommen. Virkelig verdi på tidspunkt for reklassifisering blir eiendommens kostpris.

Anlegg under utførelse blir klassifisert som anleggsmidler regnskapsført til anskaffelseskost til ferdigstillelse hvor det reklassifiseres til investeringseiendom.

2.5 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler regnskapsføres til anskaffelseskost, med fradrag for avskrivninger og nedskrivinger. Anskaffelseskost inkluderer kostnader direkte knyttet til anskaffelsen av driftsmidlet. Anskaffelseskost kan også omfatte gevinster eller tap overført fra egenkapital, som skyldes sikring av kontantstrøm i utenlandsk valuta ved kjøp av driftsmidler.

Påfølgende 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. Øvrige reparasjons- og vedlikeholdskostnader føres over resultatet i den perioden utgiftene pådras.

2.6 Finansielle eiendeler

Konsernet klassifiserer finansielle eiendeler i følgende kategorier: Til virkelig verdi over resultatet, lån og fordringer og eiendeler tilgjengelige 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. En finansiell eiendel klassifiseres i denne kategorien dersom den primært er anskaffet med henblikk på å gi fortjeneste fra kortsiktige prissvingninger. Derivater klassifiseres som holdt for handelsformål, med mindre de er en del av en sikring. Eiendeler i denne kategorien klassifiseres som omløpsmidler.

(b) Lån og fordringer
Lån og fordringer er ikke-derivate finansielle eiendeler med faste betalinger som ikke omsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som omløpsmidler, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som anleggsmidler. Lån og fordringer klassifiseres som «kundefordringer og andre fordringer» i balansen (note 2.8).

2.7 Derivater og sikring

Derivater balanseføres til virkelig verdi på det tidspunkt derivatkontrakten inngås, og deretter løpende til virkelig verdi. Regnskapsføringen av tilhørende gevinster og tap avhenger av hvorvidt derivatet er utpekt som et sikringsinstrument, og hvis dette er tilfelle, typen av sikring. Konsernet klassifiserer derivater som inngår i en sikring som enten en sikring av virkelig verdi av en balanseført forpliktelse (virkelig verdisikring) eller en sikring av en svært sannsynlig fremtidig transaksjon (kontantstrømssikring).

Ved begynnelsen av sikringstransaksjonen dokumenterer konsernet sammenhengen mellom sikringsinstrumentene og

Noter til regnskapet

sikringsobjektene, formålet med risikostyringen og strategien bak de forskjellige sikringstransaksjonene. Konsernet dokumenterer også hvorvidt derivatene som benyttes er effektive i å utligne endringene i virkelig verdi eller kontantstrøm knyttet til sikringsobjektene. Slike vurderinger dokumenteres både ved sikringens begynnelse og løpende i sikringsperioden.

Virkelig verdi av derivatene brukt i sikringsrelasjoner er vist i note 9. Endringer i egenkapitalposten sikring vises i oppstillingen endring i egenkapital. Virkelig verdi av et sikringsderivat klassifiseres som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld dersom gjenværende løpetid på sikringsobjektet er lenger enn 12 måneder og som omløpsmiddel eller kortsiktig gjeld dersom gjenværende løpetid på sikringsobjektet er mindre enn 12 måneder.

(a) Kontantstrømsikring
Den effektive delen av endring i virkelig verdi på derivater som er utformet som og kvalifiserer som sikringsinstrument i kontantstrømsikring, regnskapsføres direkte mot egenkapitalen. Tap og fortjeneste på den ineffektive delen resultatføres netto som annen finansinntekt (kostnad).

Beløp som føres direkte mot egenkapitalen resultatføres som inntekt eller kostnad i den perioden som sikringsobjektet påvirker resultatregnskapet (for eksempel når det planlagte sikrede salget finner sted). Gevinster eller tap som knytter seg til den effektive del av rentebytteavtaler som sikrer flytende rente på lån resultatføres under «finanskostnader». Gevinster eller tap som knytter seg til den effektive del av valutaterminkontrakter som sikrer eksportsalg resultatføres som «salgsinntekter». Gevinsten eller tapet som knytter seg til den inneffektive delen resultatføres netto som annen finansinntekt (kostnad).

Når et sikringsinstrument utløper eller selges, eller når en sikring ikke lenger tilfredsstiller kriteriene for sikringsbokføring, forblir samlet gevinst eller tap ført direkte mot egenkapitalen på dette tidspunktet og reverseres til resultatet samtidig med at den planlagte transaksjonen blir ført i resultatregnskapet. Hvis en sikret transaksjon ikke lenger forventes å bli gjennomført reverseres bokført beløp i egenkapitalen umiddelbart til netto resultatregnskapet på linjen 'endring i markedsverdi finansielle instrumenter.

(b) Derivater som ikke kvalifiseres for sikringsbokføring
Enkelte derivater kvalifiserer ikke for sikringsbokføring. Endringer i virkelig verdi på derivater som ikke kvalifiserer for sikringsbokføring resultatføres umiddelbart i resultatregnskapet netto på linjen 'endring i markedsverdi finansielle instrumenter.

2.8 Kundefordringer

Kundefordringer måles ved første gangs balanseføring til virkelig verdi. Ved senere måling vurderes kundefordringer til amortisert kost fastsatt ved bruk av effektiv rente metoden, fratrukket avsetning for inntruffet tap. Avsetning for tap regnskapsføres når det foreligger objektive indikatorer for at konsernet ikke vil motta oppgjør i samsvar med opprinnelige betingelser. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering og utsettelser og mangler ved betalinger (forfalt med mer enn 30 dager) ansees som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives. Avsetningen utgjør forskjellen mellom pålydende og gjenvinnbart beløp, som er nåverdien av forventede kontantstrømmer, diskontert med opprinnelig effektiv rente. Bokført verdi av kundefordringene reduseres ved bruk av en avsetningskonto, endringer i avsetningen resultatføres. Når en kundefordring er tapt, blir den ført mot avsetningskontoen for tap på fordringer. Eventuelle senere innbetalinger på tidligere tapsførte fordringer regnskapsføres som annen driftskostnad.

2.9 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.

2.10 Aksjekapital og overkurs

Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital dersom det ikke ligger noen forpliktelse til å overføre kontanter eller eiendeler. Utgifter som knyttes direkte til utstedelse av nye aksjer eller opsjoner med fradrag av skatt, føres som reduksjon av mottatt vederlag i egenkapitalen.

2.11 Leverandørgjeld

Leverandørgjeld måles til virkelig verdi ved første gangs balanseføring. Ved senere måling vurderes leverandørgjeld til amortisert kost fastsatt ved bruk av effektiv rente metoden.

2.12 Lån

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

Lån klassifiseres som kortsiktig gjeld med mindre det foreligger en ubetinget rett til å utsette betaling av gjelden i mer enn 12 måneder fra balansedato.

2.13 Utsatt skatt

Det er beregnet utsatt skatt på alle midlertidige forskjeller mellom skattemessige og konsoliderte regnskapsmessige verdier på eiendeler og gjeld, ved bruk av gjeldsmetoden. Dersom utsatt skatt oppstår ved første gangs balanseføring av en gjeld eller eiendel i en transaksjon, som ikke er en foretaksintegrasjon, 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 skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at fremtidig skattbar inntekt vil foreligge, og at de midlertidige forskjellene kan fratrekkes i denne inntekten.

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.

2.14 Inntektsføring

Salgsinntekt består av husleieinntekt, service og management fee fra eiendommer, og gevinster fra omsetning av eiendom. I salgsinntekt resultatføres virkelig verdi av vederlaget som mottas for tjenester innen for selskapets ordinære virksomhet. Salgsinntekt er presentert netto etter fradrag for merverdiavgift, rabatter og avslag. Konserninterne transaksjoner elimineres i konsernet.

Husleieinntekt
Husleie inntektsføres over leieperioden.

Annen inntekt
Annen inntekt inntektsføres når den er opptjent.

2.15 Utbytte

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

2.16 Rentekostnad

Renter resultatføres som finanskostnad i resultatregnskapet ved bruk av effektiv rente metoden. Den effektive rente metode blir benyttet for å allokere amortisert kost på finansielle eiendeler og gjeld, og for rett periodisering av renteinntekter og rentekostnader. Den effektive rente fordeler fremtidige kontantstrømmer over lånets løpetid, og angir reell nettoverdi på den finansielle eiendelen eller lånebeløpet.

Når effektiv rente beregnes estimerer konsernet alle kontraktfestede kontantstrømmer i tilknytning til det finansielle instrumentet (for eksempel, betalingsbetingelser) men tar ikke hensyn til fremtidige tap. Ved beregning av den effektive rente inkluderes alle etableringskostnader og fordeles over den relevante periode (lånets løpetid).

2.17 Pensjoner

Konsernet har en innskuddsplan for alle ansatte. En innskuddsplan er en pensjonsordning hvor konsernet betaler faste bidrag til en separat juridisk enhet. Konsernet har ingen juridisk eller annen forpliktelse til å betale ytterligere bidrag hvis enheten ikke har nok midler til å betale alle ansatte ytelser knyttet til opptjening i inneværende og tidligere perioder. Bidragene resultatføres som pensjonskostnader når de påløper. Forskuddsbetalte bidrag balanseføres som en eiendel dersom dette kan refunderes eller redusere fremtidige betalinger. Administrerende direktør har i tillegg en ytelsesbasert plan, se spesifikasjon i note 17.

NOTE 3 Operasjonell og finansiell risikostyring

Konsernets aktiviteter medfører ulik finansiell risiko. Operasjonell risiko er relatert til byggenes kvalitet, oppføring og utvidelse av bygg, samt drift av byggene, herunder også drift av tilkomstveier og utendørsareal på selskapets eiendommer. Finansiell risiko er relatert til rentekostnad, leieinntekters stabilitet og forutsigbarhet, samt selskapets likviditet og finansielle fleksibilitet. Risiko for misligheter er relatert til forsettlig tjenesteforseelse og/eller urettmessig/uriktig anvendelse av selskapets midler.

Konsernets overordnede risikostyringsplan fokuserer på kapitalmarkedenes uforutsigbarhet og forsøker å minimere de potensielle negative effektene på konsernets finansielle resultater. Konsernet benytter finansielle derivater for å sikre seg mot rente- og valutarisiko.

Risikostyringen for konsernet ivaretas av en sentral finansavdeling i overensstemmelse med de retningslinjer som er gitt av styret. Ledergruppen identifiserer, evaluerer og sikrer finansiell risiko i nært samarbeid med de ulike driftsenhetene. Styret fremlegger skriftlige prinsipper for den overordnede risikostyringen, og angir skriftlige retningslinjer for spesifikke områder som forsikring, valutarisiko og renterisiko. Risiko for misligheter og feil er imøtegått ved å etablere etiske standarder og retningslinjer.

3.1 Operasjonell risiko

Alle selskapets eiendommer er driftet av profesjonelle eiendomsforvaltere med et klart skriftlig mandat om å ansette eller engasjere nødvendig kompetanse og ressurser for å overholde lovmessige standarder.

Selskapet har en felles forsikringspolise som dekker uforutsett fysisk skade på, eller tap av, forsikret eiendom som oppstår grunnet farer som brann, vannskade, storm osv. Selskapet har også ansvarsforsikring. Forsikringsverdien av byggene er lik eiendommenes gjenanskaffelsesverdi. Forsikringsvilkårene dekker også tap av leieinntekter når årsaken følger av ovennevnte farer. Forsikringsordningen er inngått med anerkjente forsikringsselskaper.

3.2 Finansiell risiko

Finansiell risiko er relatert til rentekostnad, leieinntekters stabilitet og forutsigbarhet, samt selskapets likviditet og finansielle fleksibilitet.

I juni 2006 etablerte styret en finanspolicy som beskriver hovedprinsipper og rammer for styring av selskapets finansielle risiko.

Noter til regnskapet

Finansieringskostnad – renterisiko
Konsernet er eksponert for markedsrisiko relatert til renteendringer, gitt at det foreligger lån med flytende rente. Ved utgangen av 2006 var gjennomsnittlig margin på lån med flytende rente 76 basispunkter.

For å redusere renterisiko, har konsernet overtatt og inngått rentebytteavtaler pålydende 9,9 milliarder kroner ved årets slutt. Sikringsporteføljen har en gjennomsnittlig fastrente på 5,24 prosent (inkludert margin) og en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 6,2 år.

Selskapets overordnede retningslinje er at minimum 70 prosent av selskapets gjeld i flytende rente til enhver tid skal sikres. Ved årets slutt var 91 prosent av denne type gjeld sikret.

Markedsverdien av eiendommene vil variere med langsiktige renteforventninger i markedet. Slike virkelige verdiendringer vil regnskapsføres og rapporteres i tråd med IFRS (se note 4).

Leieinntekters stabilitet og forutsigbarhet
Leieinntekter er eksponert for endringer i markedsleie, kredittrisiko og valutarisiko.

(i) Markedet
Selskapet ønsker langsiktige leieavtaler. Leietakerne skal i hovedsak være store, solide selskaper og offentlige leietakere for å redusere risikoen knyttet til leiekontraktene. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leiekontraktene er 7,3 år.

(ii) Inflasjon
Majoriteten av selskapets leiekontrakter blir 100 prosent KPI-justert, slik at selskapet kan justere leien i samsvar med utvikling i KPI. Selskapet ønsker å sikre slik regulering i alle fremtidige leiekontrakter.

(iii) Valutarisiko
Mindre enn 5 prosent (47 millioner kroner per år) av konsernets leieinntekter er i utenlandsk valuta (EUR), og i praksis er alle operasjonelle kostnader i NOK. Dette gjør at konsernet har begrenset eksponering mot denne type risiko.

Ved årets slutt har konsernet valutaswapavtaler med samlet hovedstol på 318 millioner kroner. Gevinst og tap på konsernets sikringskontrakter er klassifisert som 'verdiendring finansielle derivater' i resultatregnskapet.

(iv) Kredittrisiko
Majoriteten av selskapets leieinntekter kommer fra solide leietakere. Selskapet kontrollerer kreditt-rating og kredittthistorie til nye leietakere. Alle leietakere har gitt bankgaranti eller opprettet depositumskonto med beløp tilsvarende 3 måneders leie.

Kredittap i 2006 har vært ubetydelig.

Likviditetsrisiko og finansiell fleksibilitet
Selskapet skal sørge for å ha likviditet nok til å møte sine forpliktelser. I tillegg skal selskapet ha en fornuftig likviditet til å møte uforutsette forpliktelser. Finansieringsstrategien har som mål å opprettholde fleksibilitet i markedet og tåle svingninger i leieinntekter.

Ved årets slutt hadde selskapet en tilfredsstillende likviditetsreserve og finansiell fleksibilitet.

3.3 Risiko for misligheter og feil

I 'styreinstruks' og 'instruks for administrerende direktør' er hovedprinsippene for den etiske standarden innen ledelse og forretningsatferd innad i selskapet fastsatt.

Norwegian Property har ikke hatt tilfeller av misligheter i løpet av den aktuelle perioden.

NOTE 4 Viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger

Estimater og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer, inklusive forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige under nåværende omstendigheter.

4.1 Viktige regnskapsestimater og antakelser/ forutsetninger

Ledelsen 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.

Virkelig verdi av investeringseiendom
Investeringseiendom vurderes til virkelig verdi basert på en kvartalsvis oppdatert verdivurdering.

En separat verdsettelse utføres av uavhengig eksperter hvor alle eiendommene verdsettes ved bruk av oppdaterte makroøkonomiske forutsetninger (rentenivå, inflasjonsforventninger, økonomisk vekst etc.) og justeringer for vesentlige endringer i utleieporteføljen. I tillegg foretas teknisk gjennomgang av alle eiendommer jevnlig.

Basert på den eksterne verdsettelse som suppleres med intern analyse av markedet for utleieporteføljen, gjør ledelsen en vurdering og konkluderer om det gir et riktig bilde av den virkelige verdien av investeringseiendommene.

Selskapet benytter ulike metoder for å oppnå tilfredsstillende verdsettelse av eiendommene. Metodene er (i) netto eiendomsverdi (NAV), (ii) kontantstrømsanalyse og (iii) multippel analyse.

(i) Netto eiendomsverdi kalkuleres ved å justere selskapets balanse med verdien markedet beregner for eiendommene. En vanlig metode er å diskontere eiendommens netto leieinntekt med et gitt avkastningskrav

(ii) Verdsettelse av et eiendomsselskap kan utføres ved å diskontere fremtidige kontantstrømmer. Nåverdi benyttes som beregningsmetode. Nåverdimetoden sier at verdien av en hver eiendel er dagens verdi av forventede fremtidige kontantstrømmer neddiskontert med en gitt rentesats. En beregning av hva en pengestrøm over en viss tid er verdt i dag.

(iii) Verdsettelsesmultipler er vanlige metoder å benytte ved verdsettelse av eiendommer og eiendomsselskap. Den endelige beslutningen om hvilken prissettingsmodell som skal benyttes må basere seg på en forståelse av hvordan subjektet sammenlignes med de retningsgivende/veiledende selskapene når det gjelder viktige faktorer som vekst, størrelse, levetid, lønnsomhet etc.

Virkelig verdi av derivater og andre finansielle instrumenter
Virkelig verdi av finansielle instrumenter som ikke handles i et aktivt marked (for eksempel enkelte OTC derivater) bestemmes ved å bruke verdsettelsesteknikker. Konsernet bruker ulike metoder og gjør forutsetninger basert på markedsforholdene som eksisterer på hver balansedag. Konsernet benytter diskontert verdi på fremtidige kontantstrømmer for å fastsette virkelig verdi for øvrige finansielle instrumenter som ikke handles i et effektivt marked.

NOTE 5 Segmentinformasjon

Norwegian Property's virksomhet består hovedsaklig av å eie og forvalte attraktive eiendommer i sentrale områder i Norge. Det er ingen vesentlige forskjeller i risiko og lønnsomhet i områdene hvor selskapet har virksomhet. Selskapet regner derfor kun å operere i et virksomhetsområde og et geografisk marked.

NOTE 6 Investeringseiendommer

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Åpningsbalanse 1. januar 2006	-
Tilgang i perioden	13 526 327
Netto verdiendring i investeringseiendom	393 244
Verdi per 31. desember 2006	**13 919 571**

Husleieinntekt	410 133
Direkte eiendomsrelaterte kostnader	20 216
Netto leieinntekt	**389 916**

Generelle prinsipper

Investeringseiendom verdsettes til virkelig verdi basert på en kvartalsvis verdsettelse gjort av uavhengige eksperter. Konsernets investeringseiendommer ble verdsatt 31. desember 2006 av DTZ Realkapital, en uavhengig profesjonell aktør. Investeringseiendom avskrives ikke.

Bortsett fra covenants knyttet til låneavtaler eksisterer det ingen restriksjoner på når investeringseiendommene kan realiseres, eller inntektene fra salg kan brukes.

Selskapet har ikke pådratt seg noen vesentlige forpliktelser til å kjøpe, bygge eller utvikle investeringseiendom (se dog note 7). Investeringseiendom er verdsatt til virkelig verdi basert på kvartalsvise oppdaterte verdsettelser (se også note 4).

En separat verdsettelse utføres av uavhengig eksperter hvor alle eiendommene verdsettes ved bruk av oppdaterte makroøkonomiske forutsetninger (rentenivå, inflasjonsforventninger, økonomisk vekst etc.) og justeringer for vesentlige endringer i utleieporteføljen. I tillegg foretas teknisk gjennomgang av alle eiendommer jevnlig.

Basert på den eksterne verdsettelse som suppleres med intern analyse av markedet for utleieporteføljen, gjør ledelsen en vurdering og konkluderer om det gir et riktig bilde av den virkelige verdien av investeringseiendommene.

Selskapet benytter ulike metoder for å oppnå tilfredsstillende verdsettelse av eiendommene. Metodene er (i) netto eiendomsverdi (NAV), (ii) kontantstrømsanalyse og (iii) multippel analyse.

Noter til regnskapet

NOTE 7 Andre varige driftsmidler

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Varige driftsmidler

	Anlegg under utførelse	Anleggsmidler og utstyr	Total
1. januar 2006	-	-	-
Tilgang	56 333	2 991	59 324
Avgang	-	-	-
Tilgang ved kjøp av selskap	1 094 467	7 010	1 101 477
	1 150 801	**10 001**	**1 160 802**

Akkumulert avskriving og nedskriving

	Anlegg under utførelse	Anleggsmidler og utstyr	Total
Åpningsbalanse 1. januar 2006	-	-	-
Årets avskriving	-	557	557
Årets nedskriving	-	-	-
Avgang	-	-	-
Per 31. desember 2006	**-**	**557**	**557**
Bokført verdi	**1 150 801**	**9 443**	**1 160 244**

Konsernet ervervet 25. oktober 2006 "Aker Hus". Dette er et byggeprosjekt som skal ferdigstilles innen utløpet av 2007. Inntil ferdigstillelse regnskapsføres anlegg under utførelse til kost i henhold til IAS 16.

NOTE 8 Leiekontrakter

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Konsernet har inngått kontrakter for utleie av fast eiendom. For ikke kansellerbare leiekontrakter er konsernets minimum leieinntekter som følger:

Innen 1 år	917 955
Mellom 1 og 5 år	3 214 640
Over 5 år	3 098 379
Sum	**7 230 974**

Tallene er angitt som kontraktsverdien for 2007 (ikke indeksjustert) for kontrakter inngått pr 31.desember 2006.

NOTE 9 Finansielle instrumenter (derivater)

(Alle beløp i 1 000 kroner eller EUR 1 000 hvis spesifisert)

Majoriteten av Norwegian Property sin gjeld i flytende rente er sikret gjennom selskapets rentesikringsavtaler. Selskapets policy er at minimum 70 prosent av rentebærende gjeld til enhver tid skal sikres.

På tross av sin sikringsposisjon, vil selskapets finansielle midler og kontantstrøm fortsatt være utsatt for svingninger i gjeldende markedsrente. Som et resultat av denne type svingninger vil rentekostnaden variere.

Bokført verdi av sikrede objekter

	Eiendeler	Gjeld
Bokført verdi av sikrede objekter	-	5 750 000
Sum	**-**	**5 750 000**

Rentederivater

Under følger en oversikt over Norwegian Property sine rentesikringskontrakter per 31. desember 2006. Hovedstol, fast rentesats og løpetid er spesifisert (Norwegian Property betaler fast rente og mottar flytende rente):

	Valuta	Hovedstol	Fast rentesats	Forfallsdato
Nordea	NOK	500 000	4,35500 %	05.07.2012
Danske (Fokus) Bank	NOK	1 000 000	4,34500 %	05.07.2012
Danske (Fokus) Bank	NOK	500 000	4,35500 %	05.07.2012
DnB NOR	NOK	1 000 000	4,34500 %	05.07.2012
DnB NOR	NOK	500 000	4,35500 %	05.07.2012
SEB	NOK	1 000 000	4,34500 %	05.07.2012
SEB	NOK	500 000	4,35500 %	05.07.2012
SEB	NOK	750 000	4,83500 %	05.07.2012
Sum – kontrakter som kvalifiserer for sikringsbokføring	**NOK**	**5 750 000**		
Nordea	NOK	1 225 000	4,17850 %	03.05.2011
Nordea	NOK	400 000	4,17850 %	18.05.2011
Nordea	NOK	975 000	4,11000 %	30.06.2016
Storebrand Bank	NOK	278 500	4,28000 %	15.07.2025
Storebrand Bank	NOK	148 500	3,92000 %	15.07.2015
SEB	NOK	950 000	3,83500 %	05.07.2012
Sum – andre kontrakter	**NOK**	**3 977 000**		
DnB NOR	EUR	25 467	3,87500 %	31.12.2014
Sum – andre kontrakter	**EUR**	**25 467**		
Sum rentesikring	**NOK**	**9 727 000**		
Sum rentesikring	**EUR**	**25 467**		
Sum rentesikring – ekvivalent NOK-verdi	**NOK**	**9 935 950**		

Flytende rentesats er 3 måneders NIBOR for alle kontraktene med unntak av Euro-kontrakten. Denne har 3 måneders EURIBOR som flytende rente. Gevinst og tap relatert til sikringsavtalene som ikke kvalifiserer for sikringsbokføring per 31. desember 2006 realiseres løpende over resultatet inntil det underliggende sikrede lånet er tilbakebetalt. Gevinst og tap for sikringsbokførte kontrakter føres over egenkapitalen inntil det underliggende sikrede lånet er tilbakebetalt.

Noter til regnskapet

Valutaderivater

Oversikten under gir en detaljert oversikt over Norwegian Property sine valutaderivater per 31. desember 2006:

	Valuta	Hovedstol	Fast rentesats	Forfallsdato	
Valutabyttekontrakter					
Nordea	NOK	37 353	3,97000 %	10.10.12	
Nordea	EUR	(4 740)	3,70000 %	10.10.12	
Nordea	NOK	280 584	4,19000 %	10.10.17	
Nordea	EUR	(35 607)	3,90000 %	10.10.17	
Sum valutabyttekontrakter	**NOK**	**317 937**			
Sum valutabyttekontrakter	**EUR**	**(40 347)**			

	Valuta	Beløp	Valutakurs	Forfallsdato	
Valutaterminkontrakter					
DnB NOR	NOK	693	8,45500	15.10.18	(Kvartalsvis bytte)
DnB NOR	EUR	(82)	8,45500	15.10.18	(Kvartalsvis bytte)
Hafslund ASA	NOK	(116 600)	8,65810	02.01.19	
Hafslund ASA	EUR	13 467	8,65810	02.01.19	
Sum valutaterminkontrakter	**NOK**	**(115 907)**			
Sum valutaterminkontrakter	**EUR**	**13 385**			
Sum valutaderivater	**NOK**	**202 030**			
Sum valutaderivater	**EUR**	**(26 962)**			

Finansielle derivater i balanseregnskapet

	Eiendeler	Gjeld
Rentesikringskontrakter – kvalifiserer for sikringsbokføring	105 102	-
Rentesikringskontrakter – kvalifiserer ikke for sikringsbokføring	161 762	-
Valutakontrakter	25 471	21 518
Sum – balanseførte finansielle derivater	**292 336**	**21 518**
Finansielle derivater, anleggsmidler:		
Rentesikringskontrakter – kontantstrømsikring	105 102	-
Finansielle derivater, omløpsmidler	**187 233**	**21 518**

Derivater som ikke kvalifiserer for sikringsbokføring er klassifisert som omløpsmidler eller kortsiktig gjeld. Hvis et derivat kvalifiserer for sikringsbokføring, er virkelig verdi klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld hvis gjenværende løpetid til sikret element er mer enn 12 måneder, og som omløpsmiddel eller kortsiktig gjeld hvis gjenværende løpetid til sikret element er mindre enn 12 måneder. Den ineffektive andelen av de sikringsbokførte kontraktene resultatføres og beløper seg til 660 000 kroner.

Selskapet har leiekontrakter hvor leien oppgis i utenlandsk valuta. Hvis valutasikringskontraktene ikke er særlig knyttet til leiekontraktene, behandles kontraktene uavhengig av hverandre. Per 31. desember 2006 var virkelig verdi av denne type derivater 25,5 millioner kroner.

NOTE 10 Kortsiktige fordringer

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Kundefordringer	79 517
Avsetning tap på fordringer	(1 214)
Netto kundefordringer	78 303
Andre kortsiktige fordringer	93 647
Sum kortsiktige fordringer	**171 950**

NOTE 11 Kontanter og kontantekvivalenter

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Kontanter og bank	1 251 951
Bundet bankinnskudd	511
Kortsiktig depositum	-
Sum kontanter og kontantekvivalenter	**1 252 462**

Den effektive rente er 3,6 prosent.

NOTE 12 Aksjekapital

Dato	Type endring	Endring i aksjekapital	Aksjekapital etter endring	Antall aksjer etter endring	Nominell verdi (NOK)	Pris per aksje (NOK)
20.07.05	Stiftelse	-	100 000	1 000	100	100,0
26.04.06	Aksjesplitt	-	100 000	4 000	25	-
22.05.06	Emisjon	875 000 000	875 100 000	35 004 000	25	50,0
22.05.06	Nedskriving av aksjekapital	100 000	875 000 000	35 000 000	25	-
22.05.06	Emisjon	162 500 000	1 037 500 000	41 500 000	25	50,0
09.06.06	Emisjon ved tingsinnskudd	508 853 050	1 546 353 050	61 854 122	25	50,0
22.06.06	Emisjon ved tingsinnskudd	46 100 000	1 592 453 050	63 698 122	25	50,0
30.06.06		-	**1 592 453 050**	**63 698 122**	**25**	
04.07.06	Emisjon ved tingsinnskudd	370 175	1 592 823 225	63 712 929	25	50,0
18.07.06	Emisjon	150 000 000	1 742 823 225	69 712 929	25	50,0
28.08.06	Emisjon ved tingsinnskudd	20 000 000	1 762 823 225	70 512 929	25	50,0
28.08.06	Emisjon ved tingsinnskudd	25 000 000	1 787 823 225	71 512 929	25	50,0
30.09.06		-	**1 787 823 225**	**71 512 929**	**25**	
16.10.06	Emisjon ved tingsinnskudd	50 000 000	1 837 823 225	73 512 929	25	50,0
14.11.06	Emisjon, børsnotering	563 636 375	2 401 459 600	96 058 384	25	53,5
05.12.06	Emisjon, Green Shoe	61 363 625	2 462 823 225	98 512 929	25	50,0
31.12.06		-	**2 462 823 225**	**98 512 929**	**25**	

(Alle tall i 1 000)

Gjennomsnittlig antall aksjer fra 9. juni til 31. desember 2006	75 774
Antall aksjer utstedt	98 513

Noter til regnskapet

Liste over selskapets største aksjonærer

Hovedaksjonærer	Land	Antall aksjer	%-andel
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 %
Mellon 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 %**

Aksjer eid av styret og ledende ansatte

Aksjonær	Antall aksjer
Styret	
Knut Brundtland (Styrets leder)	200 000
Jostein Devold	-
Egil K. Sundbye	1 000
Torstein I. Tvenge	8 000 000
Karen Helene Ulltveit-Moe	-
Hege Bømark	-
Ledende ansatte	
Petter Jansen, Administrerende direktør (CEO)	40 000
Dag Fladby, Investeringsdirektør (CIO)	4 000
Svein Hov Skjelle, Finansdirektør (CFO)	5 000
Aili Klami, Salgs- og markedsdirektør	-
Mona Ingebrigtsen, Eiendomsdirektør (COO)	-
Sum	**8 250 000**

NOTE 13 Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Leverandørgjeld	115 317
Påløpte renter	113 439
Skyldig lønn	208
Offentlige avgifter	21 117
Annen kortsiktig gjeld	4 456
Sum leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	**254 537**

NOTE 14 Gjeld

(Alle beløp i 1 000 kroner eller EUR 1 000 hvis spesifisert)

	Valuta	Beløp
Sum banklån	NOK	9 846 451
Sum banklån	EUR	32 622
Sum obligasjonslån	NOK	768 000
Sum andre lån	NOK	165 861
Sum gjeld	**NOK**	**10 780 312**
Sum gjeld	**EUR**	**32 622**
Sum gjeld – ekvivalent NOK-verdi	**NOK**	**11 049 051**
Sum gjenværende lånefasilitet	**NOK**	**1 900 549**

Spesifisering av gjeld

	Valuta	Beløp	Beløp med fast rentesats	Rentesats
Langsiktig gjeld				
Langsiktig fasilitet til MLA bankene	NOK	9 094 590	-	NIBOR + 0,80 % (0,90 % Aker Hus)
Storebrand Bank ASA	NOK	507 000	-	NIBOR + 0,65 %
Nykredit Bank A/S	NOK	190 418	-	NIBOR + 0,80 %
DnB NOR ASA	EUR	32 258	-	EURIBOR + 0,375 %
Nykredit Realkredit A/S - obligasjonslån	NOK	768 000	-	NIBOR + 0,30 %
Hafslund ASA - Selgerkreditt	NOK	7 500	7 500	Fast rente 5,00 %
*Aker ASA	NOK	115 000	-	pt 0,00 %
Sum langsiktig gjeld	**NOK**	**10 682 509**	**-**	
Sum langsiktig gjeld	**EUR**	**32 258**		
Sum langsiktig gjeld - ekvivalent NOK-verdi	**NOK**	**10 948 251**		
Kortsiktig gjeld				
Første års avdrag til MLA bankene	NOK	41 111	-	NIBOR + 0,80 % (0,90 % Aker Hus)
Storebrand Bank ASA	NOK	8 000	-	NIBOR + 0,65 %
Nykredit Bank A/S	NOK	5 332	-	NIBOR + 0,80 %
DnB NOR	EUR	364	-	EURIBOR + 0,375 %
Nykredit Realkredit A/S - obligasjonslån	NOK	-	-	NIBOR + 0,30 %
Hafslund ASA – Selgerkreditt	NOK	-	7 500	Fast rente 5,00 %
*Aker ASA	NOK	43 361	-	pt 0,00 %
Sum kortsiktig gjeld	**NOK**	**97 803**		
Sum kortsiktig gjeld	**EUR**	**364**		
Sum kortsiktig gjeld – ekvivalent NOK-verdi	**NOK**	**100 801**		
Sum gjeld – pålydende verdi	**NOK**	**11 049 051**		
Balanseført lånekostnad	NOK	71 466		
Sum gjeld etter avskrivning	**NOK**	**10 977 587**		
Kortsiktig gjeld (1. års avdrag)	NOK	100 800		
Langsiktig rentebærende gjeld	**NOK**	**10 876 787**		

Noter til regnskapet

Forfallsoversikt langsiktig gjeld per 31. desember 2006:

Mellom 1–2 år	181 985
Mellom 2–5 år	1 300 501
Over 5 år	9 465 765
Sum	**10 948 251**

** Denne gjelden er relatert til et utestående lån (totalbeløp MNOK 158,4) til selgeren av Aker Hus. Det er forventet at denne gjelden tilbakebetales i sin helhet i løpet av 4. kvartal 2007. Tilbakebetalingen finansieres av et nedtrekk på MNOK 115,0 fra Aker Hus–lånefasilitet (se under) og MNOK 43,4 fra selskapets kontantreserve.*

Selskapet inngikk en 6-års langsiktig lånefasilitet den 6. juni 2006 (endret for første gang den 23. oktober 2006 til å inkludere en sub-fasilitet på 1,1 milliarder kroner i forbindelse med oppkjøp og ferdigstillelse av Aker Hus), med en låneramme på 12,0 milliarder kroner. Låneavtalen er inngått med et syndikat av banker bestående av DnB NOR ASA, Nordea Bank Norge ASA, Skandinaviska Enskilda Banken AS og Danske Bank AS.

Den 22. desember 2006 refinansierte selskapet 963,8 millioner kroner av den langsiktig lånefasiliteten gjennom utstedelse av et 5 årlig obligasjonslån pålydende 768,0 millioner kroner og et 7-årig banklån pålydende 195,8 millioner kroner. Arrangør og utsteder for obligasjonslånet var Nykredit Realkredit A/S, mens Nykredit Bank hadde tilsvarende roller for banklånet. Den langsiktige lånefasiliteten ble redusert med refinansiert beløp til 11,0 milliarder kroner. Per 31. desember 2006 har 9,1 milliarder kroner blitt trukket fra den langsiktige lånefasilitenten og gjenværende lånefasilitet er 1,9 milliarder kroner (inkludert 0,5 milliarder kroner av Aker Hus-fasilitet).

De viktigste vilkårene for den langsiktige lånefasiliteten per 31. desember 2006, er:

- Rente: NIBOR + rentemargin på 80 basispunkter (90 basispunkter for lån under Aker Hus-fasilitet). Rentemarginen kan økes hvis sikkerheten faller under avtalte nivå.
- Rentesikring: Selskapet skal ha hensiktsmessige retningslinjer for sikring, og sørge for at minimum 70 prosent av selskapets gjeld i flytende rente til enhver tid er sikret.
- Finansielle betingelser knyttet til gjeld: Selskapet må overholde avtalte senior rentedeknings- og loan-to-value (LTV)-betingelser. Per 31. desember 2006 er avtalt rentedekningskrav minimum 1,4, mens avtalt LTV er 85 prosent.
- Andre betingelser: Lånefasiliteten inneholder forpliktelser som er vanlig for kredittfasiliteter av denne typen, inklusiv panterestriksjoner (negative pledge), restriksjoner om å utstede lånegarantier, restriksjoner på kjøp og endring av kontroll klausul (change of control).
- Avskrivning/Tilbakebetaling: Fasiliteten skal tilbakebetales i kvartalsvise avdrag på 0,45 prosent (1,8 prosent årlig), første gang 5. oktober 2007. Tilbakebetalt fasilitet kan ikke taes opp som nytt lån senere. Avdragene kan øke hvis LTV-betingelsene blir brutt.
- Endelig forfall: Fasiliteten forfaller den 6. juni 2012.

Som vanlig praksis for slike lånefasiliteter, er fasiliteten førsteprioritetslån med pant i aksjer og andeler i datterselskaper, eiendommer, kundefordringer, konserninterne lån og selskapets konti. Datterselskaper garanterer for lånet. Det er ikke blitt utstedt vesentlige bankgarantier på vegne av morselskapet.

I tillegg til ovennevnte fasilitet og refinansiering, har selskapet per 31. desember 2006 ytterligere 895,2 millioner kroner i langsiktig gjeld. Av dette er 772,7 millioner kroner overtatte banklån ved oppkjøp av eiendommer, mens de resterende 122,0 millioner kroner er utestående lån og selgerkreditt overtatt i forbindelse med oppkjøpene av Aker Hus og Drammensveien 144.

Bokført verdi av konsernets eiendeler stillet som pant:

Investeringseiendommer	13 919 570
Anlegg under utførelse	1 150 801
Fordringer	263 320
Kontanter og kontantekvivalenter	1 252 462
Sum	16 586 163
Gjeld sikret ved pant	10 883 190

Eiendeler tilhørende komandittselskaper i konsernet er kun stillet som sikkerhet for komandittselskapenes egen gjeld.

Hendelser etter 31. desember 2006:
I forbindelse med overtakelsen av Nydalen-porteføljen, endret selskapet sin opprinnelige låneavtale for andre gang den 23. januar 2007. Fasiliteten ble økt til 16 milliarder kroner og rentemarginen ble redusert til 65 basispunkter (75 basispunkter for Aker Hus-fasilitet). Etter overtakelsen av Nydalen-porteføljen den 25. januar 2007 har 10,8 milliarder kroner blitt trukket fra den langsiktige lånefasiliteten og gjenværende lånefasilitet er 5,2 milliarder kroner (inkludert 0,4 milliarder kroner av Aker Hus-fasilitet).

Selskapet har til hensikt å refinansiere en betydelig andel av den langsiktige lånefasiliteten i 2007. I denne forbindelse skal selskapet ta opp ytterligere et obligasjonslån i mars 2007, pålydende 1,5 milliarder norske kroner, og det er også inngått en mandatavtale med syndikatet av banker vedrørende en mulig verdipapirisering i midten av 2007. Lånefasiliteten vil reduseres løpende med refinansierte beløp.

NOTE 15 Utsatt skatt

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Utsatt skatt nettoføres når konsernet har en juridisk rett til å motregne utsatt skattefordel mot utsatt skatt i balansen og dersom den utsatte skatten er til samme skattemyndighet. Følgende beløp har blitt nettoført:

	31.12.06
Utsatt skattefordel	
– utsatt skattefordel som reverseres om mer enn 12 måneder	58 384
– utsatt skattefordel som reverseres innen 12 måneder	-
	58 384

Utsatt skatt	
– utsatt skatt som reverseres om mer enn 12 måneder	177 994
– utsatt skatt som reverseres innen 12 måneder	-
	177 994
Netto utsatt skatt	**119 610**

Endring i balanseført utsatt skatt	
Åpningsbalanse	-
Resultatført i perioden (note 20)	148 565
Skatt på rentesikringsavtaler ført mot egenkapitalen	29 429
Skatt på emisjonskostnad ført mot egenkapitalen	(58 384)
Per 31. desember 2006	**119 610**

Endring i utsatt skattefordel og utsatt skatt (uten nettoføring innen samme skatteregime):

	Fremførbart underskudd	Bygg	Verdiendringer	Sum
Utsatt skattefordel				
Per 1. januar 2006	-	-	-	-
Utsatt skattefordel ved kjøp av selskap	(12 550)	-	-	(12 550)
Utsatt skatt ved kjøp av selskap	-	1 428 941	-	1 428 941
Resultatført utsatt skatt	16 969	110 108	21 488	148 565
Skatt ført direkte mot egenkapital	(58 384)	-	29 429	(28 955)
Total	**(53 965)**	**1 539 049**	**50 917**	**1 536 001**
Beløp som ikke inngår, kjøpt eiendel (ikke virksomhetskjøp i IFRS 3)	(12 550)	1 428 941	-	1 416 391
Per 31. desember 2006	**(41 415)**	**110 108**	**50 917**	**119 610**

Utsatt skatt ført mot egenkapitalen	
Skatt på emisjonskostnader	(58 384)
Skatt på finansielle derivater ført mot egenkapitalen	29 429
Per 31. desember 2006	**(28 955)**

Oppkjøp av single purpose selskap som kun eier eiendom og verken har ansatte, ledelse eller signifikante prosesser er ikke behandlet som virksomhetskjøp (faller utenfor IFRS 3 Business Combinations). Balanseført utsatt skatt på oppkjøpstidspunkt av single purpose selskapene er ikke balanseført i konsernet, da den kommer fra kjøp av en eiendel eller gjeld som ikke er virksomhetskjøp, og som på transaksjonstidspunktet ikke påvirker skattbar inntekt eller kostnad.

Noter til regnskapet

NOTE 16 Utsatt inntekt og andre periodiseringer

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Utsatt inntekt	102 402
Forskuddsbetaling av garantileie – Aker Hus	19 089
Andre periodiseringer	19 962
Utsatt inntekt og andre periodiseringer	**141 453**

Det er ingen vesentlige rettslige krav eller uenigheter vedrørende service og/eller vedlikeholdskostnader mot Norwegian Property ASA på tidspunktet for utstedelse av denne rapporten.

NOTE 17 Personalkostnader

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Totale kostnader

Lønn og bonus	3 500
Arbeidsgiveravgift	506
Pensjonskostnader	300
Andre personalkostnader	21
Sum personalkostnader	**4 327**

Totalt antall ansatte / årsverk:

Antall ansatte 31. desember 2006	7
Antall årsverk 31. desember 2006	7
Gjennomsnittlig antall ansatte	2

Godtgjørelse til ledende ansatte i selskapet

Konsernledelsen

Navn	Tittel	Grunnlønn	Opptjent bonus	Andre fordeler	Total skatte-pliktig inntekt	Opptjent pensjon
Petter Jansen*	Administrerende direktør	1 053	500	12	1 565	262
Svein Hov Skjelle	Økonomi- og finansdirektør	273	-	14	287	10
Dag Fladby*	Investeringsdirektør	267	-	44	311	8
Aili Klami	Salgs- og markedsdirektør	83	-	1	84	4
Mona Ingebrigtsen*	Eiendomsdirektør	58	-	-	58	2
Sum		**1 733**	**500**	**70**	**2 304**	**285**

** Ved oppsigelse initiert av Norwegian Property ASA har de rett til godtgjørelse for 6 måneders lønn.*

Administrerende direktør har videre rett til bonus opptil 50 prosent av årlig lønn, den øvrige konsernledelsen har rett til bonusgodtgjørelse opp til 30 prosent av årlig lønn. Petter Jansen har fra fylte 62 til 67 år, forutsatt full opptjeningstid, rett til 2 millioner kroner i årlig pensjon. Selskapet er videre forpliktet til å inngå pensjonsordning for perioden etter fylte 67 år som sammen med opptjente fripoliser skal utgjøre 66 % av lønn.

Styret

Navn	Godtgjørelse
Knut Brundtland, styrets leder	550
Jostein Devold	317
Egil Sundbye	317
Torstein Tvenge	317
Hege Bømark	25
Karen Helene Ulltveit-Moe	25
Sum styregodtgjørelse	**1 551**

Godtgjørelse er beregnet i henhold til vedtak i ekstraordinær generalforsamling 4. oktober 2006 om prinsipper for honorar til styrets medlemmer og ekstraordinær godtgjørelse til styret i selskapets oppstartsperiode. Hege Bømark og Karen Helene Ulltveit-Moe ble medlemmer av styret med virkning fra børsnoteringen 15. november 2006.

Pensjoner

Norwegian Property har etablert innskuddspensjon for samtlige ansatte i tråd med lovpålagte krav i Lov om tjenestepensjon.

Erklæring om lederlønn i Norwegian Property ASA

Denne lederlønnserklæring er gjeldene for godtgjørelse for arbeid utført av ledende ansatte i Norwegian Property ASA. Norwegian Property skal søke å ha en ledelse som til enhver tid kan ivareta aksjonærenes interesser på en best mulig måte. For å oppnå dette må selskapet tilby den enkelte leder konkurransemessige betingelser med hensyn til den totale kompensasjonspakke.

1. Prinsipp for grunnlønn

Ledene ansatte skal gis konkurransedyktig grunnlønn og skal baseres på den enkeltes ansvar og utførelse.

2. Prinsipp for variable ytelser, incentivordninger mv.

Ledende ansatte kan motta variabel lønn. Variabel lønn baseres på måloppnåelse for konsernet eller en avdeling eller selskap der vedkommende er ansatt. Målene vil kunne bestå av oppnåelse av ulike forbedringstiltak eller finansielle kriterier, herunder utvikling i selskapets aksjekurs. Slike kriterier kan fastsettes av styret for adm dir og av adm dir for andre ledende ansatte. Målene bør i størst mulig grad være målbare. Bonus kan ikke overstige 50 % og 30 % av ordinær årslønn for henholdsvis administrerende direktør og øvrige ledende ansatte.

3. Prinsipp for ytelser uten kontantvederlag

Ledende ansatte vil kunne bli tilbudt ulike ordninger som bilordning, forsikringer, pensjoner og lignende. Naturalytelser skal primært gis i form av hjemmetelefon, mobiltelefoni og avis for at de ledende ansatte skal være tilgjengelige for bedriften. Ledende ansatte er berettiget til deltakelse i en innskuddsbasert pensjonsordning. Betingelsene i den enkeltes ordning kan variere. Administrerende direktør har en individuell pensjonsavtale med rett til å fra tre stillingen ved fylte 62 år og motta 2 millioner kroner årlig frem til fylte 67 år. Etter 67 år skal administrerende direktør, sammen med opptjente fripoliser, motta 66% av lønn.
Selskapet har for tiden ikke noe opsjonsprogram.

4. Etterlønnsordninger

Ved årets slutt har 3 av de ledende ansatte avtale om etterlønn. Oppsigelsesperioden er seks måneder.

Etterlønn skal kunne gis til ledende ansatte i spesielle tilfeller. Hvis etterlønn avtales med en ansatt som ikke har dette dokumentert i sin ansettelsesavtale skal den godkjennes av styrets leder.

5. Opplysninger om forberedelses- og beslutningsprosessene

Styre behandler årlig lønnsbetingelsene for administrerende direktør i møte.

Styret utarbeider årlig retningslinjene og erklæringen fremlegges generalforsamlingen for behandling i henhold til allmennaksjeloven § 5-6.

Godtgjørelse til revisor

	Godtgjørelse
Lovpålagt revisjon	1 220
Andre attestasjonstjenester	237
Skatt og avgiftsrådgivning	-
Annen bistand	217
Sum godtgjørelse til revisor	**1 674**

Revisjonshonorar er ekskl. merverdiavgift.

NOTE 18 Engangskostnader

Selskapet har belastet resultatregnskapet med engangskostnader for omkring 21 millioner i forbindelse med oppstart og børsintroduksjon av selskapet.

NOTE 19 Netto finansposter

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Renteinntekter	13 231
Valutagevinst	484
Virkelig verdi justering på rentesikret lån	-
Andre finansinntekter	(193)
Sum finansinntekter	**13 521**

Rentesikringskontrakter – kontantstrømsikring, overført fra egenkapital	-
Rentekostnader på lån	(274 549)
Valutatap	(221)
Andre finanskostnader	(20 992)
Sum finanskostnader	**(295 762)**
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter	76 743
Sum finansposter	**(205 498)**

Noter til regnskapet

NOTE 20 Skattekostnad

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Skattekostnaden i perioden er kalkulert basert på inntektsskattesats i Norge med 28%.

	2006
Betalbar skatt	-
Utsatt skatt (note 15)	148 565
Total skatt i perioden	**148 565**
Resultat før skatt:	539 458
Skattekostnad kalkulert med 28%	151 048
Skattefri inntekt	(2 483)
Ikke fradragsberettigede kostnader	-
Benyttelse av tidligere års ikke balanseførte utsatte skattefordel	-
Skattekostnad	**148 565**

NOTE 21 Fortjeneste per aksje

Ordinært resultat per aksje er beregnet ved å dividere resultat for perioden som tilfaller aksjonærene med gjennomsnittlig antall ordinære utestående aksjer for perioden.

	2006
Resultat for perioden som tilfaller aksjonærene *(NOK 1 000)*	389 636
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer for perioden *(1 000)*	75 744
Fortjeneste per aksje for perioden *(NOK per aksje)*	5,14

Norwegian Property har ikke utstedt opsjoner eller andre finansielle instrumenter som medfører utvanningseffekt for utestående antall aksjer. Selskapet eier heller ikke egne aksjer. Utvannet fortjeneste per aksje er derfor lik ordinær fortjeneste per aksje.

NOTE 22 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk

Norwegian Property har som mål å utdele et årlig utbytte som er konkurransedyktig, forutsigbart og høyere enn bransjegjennomsnittet. Selskapets mål er at utbyttet skal utgjøre 4 – 6 prosent av innbetalt egenkapital, og samtidig utgjøre 50 prosent eller mer av årlig nettoresultat (hensyntatt resultatposter som ikke har kontantstrømseffekt).

For 2006 vil styret foreslå et utbyttet på NOK 2,50 til behandling på selskapets generalforsamling 4. mai 2007. Utbyttet utbetales 31. mai til aksjonærer i henhold til aksjeboken av 4. mai 2007.

NOTE 23 Nærstående parter

Formålet med IAS 24 er å sikre at resultatregnskapet inneholder informasjon om at den finansielle posisjonen eller resultatregnskapet kan være påvirket av nærstående parter eller av transaksjoner med og mellomværende med nærstående parter.

Norwegian Property ASA er ikke direkte kontrollert eller dominert av noen spesifikk aksjonær. Anders Wilhelmsen Gruppen kontrollerte imidlertid totalt 16,3 prosent av aksjene per 31. desember 2006 gjennom Anders Wilhelmsen Capital AS (12,3 prosent), AWECO invest AS (2,9 prosent) og Miami AS (1,1 prosent). Torstein Tvenge og hans familie kontrollerte 8,1 prosent per 31. desember 2006 gjennom selskapene Fram Holding AS og Fram Realinvest AS.

Det er fire hovedkategorier transaksjoner mellom nærstående parter og Norwegian Property ASA:

- Eiendomskjøp hvor aksjer i Norwegian Property utgjør hele eller deler av vederlag til selger
- Drifts- og forvaltningsavtaler
- Leieavtaler med aksjonærer
- Rentebelastning fra morselskap til datterselskap

Eiendomstransaksjoner

Selskaper som har solgt eiendommer til Norwegian Property og mottatt nye aksjer i Norwegian Property som delvederlag betraktes som nærstående parter i denne noten.

Norwegian Property ASA overtok Skøyen Bygg AS (med selskapets eiendomsportefølje) fra Fram Holding AS, som kontrolleres av nærstående av styremedlemmet Torstein Tvenge. Avtalen ble signert 12. mai 2006 og transaksjonen ble gjennomført 9. juni 2006. Kjøpesummen ble delvis gjort opp ved utstedelse av nye aksjer i Norwegian Property ASA til selger.

Norwegian Property ASA overtok eiendommen Middelthunsgate 17 (M17) og eiendommene på Aker Brygge fra selskaper kontrollert av Anders Wilhelmsen Gruppen. Vederlaget ble delvis gjort opp ved utstedelse av nye aksjer i Norwegian Property ASA til selger. Anders Wilhelmsen Gruppen er representert i Norwegian Propertys styre ved Jostein Devold.

Nærstående part	Eiendom	Total transaksjons-verdi (NOKM)	Aksjer	Aksjekurs (NOK)	%-andel (*)
A. Wilhelmsen Capital AS/Aweco Invest AS	Aker Brygge / M17	2 984	14 955 967	50	20,9 %
Torstein Tvenge gjennom familiekontrollerte selskaper	Skøyen Bygg	1 295	8 000 000	50	11,2 %

(*) Eierandel ved transaksjonstidspunktet etter gjennomføring av transaksjonen. Omfatter ikke kjøp eller salg av aksjer etter tidspunktet for eiendomskjøp

I tillegg til tabellen over, oppfattes følgende selskaper som nærstående parter til Norwegian Property, etter å ha mottatt aksjer i Norwegian Property ASA som delvederlag ved salg av eiendommer. I henhold til avtale om kjøp av eiendom har selger som delvederlag for kjøpesummen mottatt nyutstedte aksjer i Norwegian Property ASA:

Nærstående part	Eiendom	Total transaksjons-verdi (NOKM)	Aksjer	Aksjekurs (NOK)	%-andel (*)
Oslo Næringseiendom 1 AS	Økernveien 9	257	600 000	50	0,8 %
Pareto Private Equity ASA – Syndicate	Finnestadveien 44	451	1 844 000	50	2,6 %
Pareto Private Equity ASA – Syndicate	Drammensveien 134 KS	670	14 807	50	0,0 %
Pareto Private Equity ASA – Syndicate	Kokstadveien 23	221	800 000	50	1,1 %
Pareto Private Equity ASA – Syndicate	Gardermoen NE	345	1 000 000	50	1,4 %
Näringsfastigheter i Sverige II Rød AB	Aker Hus	1 502	2 000 000	50	2,7 %

(*) Eierandel ved transaksjonstidspunktet etter gjennomføring av transaksjonen. Omfatter ikke kjøp eller salg av aksjer etter tidspunktet for eiendomskjøp

Pareto-gruppen utfører gjennom Pareto Eiendom AS meglertjenester i forbindelse med utleie av eiendommer. Totalt har Pareto Eiendom AS mottatt honorarer i forbindelse med utleie på 0,3 millioner kroner i 2006. Pareto Securities utfører finansielle tjenester for Norwegian Property. Pareto Securities har mottatt 63,1 millioner kroner i 2006.

Avtaler om drift og vedlikehold (eiendomsforvaltning)

For de fleste eiendommene har Norwegian Property inngått avtaler om drift og vedlikehold med de samme profesjonelle aktørene som utførte tjenestene for de tidligere eierne.

En separat forvaltningsavtale, som omfatter både drift, vedlikehold og kommersielle forhold, er inngått med Linstow Eiendom AS for Aker Brygge med en varighet på fire år. Linstow Eiendom AS eies av Anders Wilhelmsen Gruppen gjennom to datterselskaper. Linstow forvalter også eiendommene Middelthunsgate 17, Ibsenkvartalet og Stortingsgaten 6. Linstow mottar en årlig kompensasjon for disse tjenestene på 4,8 millioner kroner.

Pareto Investor Service AS, som er en del av Pareto-gruppen, utfører administrative tjenester med årlige honorarer på totalt 2,8 millioner kroner.

Leieavtaler

Nedenfor er gjengitt leietakere som også er vesentlige aksjonærer i selskapet:

Nærstående part	Leietaker på	Årlig leie (NOKM)	Aksjer	A (NOK)	%-andel*
A. W. Group-Linstow Eiendom AS	Aker Brygge	4,1	12 085 685	50	16,9 %

**Eierandel ved transaksjonstidspunktet etter gjennomføring av transaksjonen. Omfatter ikke kjøp eller salg av aksjer etter tidspunktet for eiendomskjøp.*

Noter til regnskapet

Belastning av renter til datterselskaper

Alle datterselskaper i Norwegian Property ASA belastes rentekostnader som tilsvarer datterselskapets andel av kostnadene relatert til finansiering av konsernet, inkludert andel av kostnader knyttet til rentesikring. Kommandittselskapene i gruppen har separate lån direkte fra selskapets hovedbanker og betaler samme rente som resten av gruppen.

NOTE 24 Forpliktelser til å kjøpe

Norwegian Property ASA inngikk 20. desember 2006 endelig avtale om overtakelse av 11 kontoreiendommer i Nydalen og to kontoreiendommer på Økern fra Rasmussengruppen. Samlet kjøpesum etter justering for skatt ble avtalt til 2 198,8 millioner kroner, og endelig oppgjør ble gjennomført 25. januar 2007 med virkning fra 1. januar 2007. Eiendomsporteføljen består av 116 200 kvadratmeter, hovedsaklig kontorlokaler, og estimert bruttoleie for 2007 var 135,2 millioner kroner. Overtakelsen ble gjennomført ved trekk på selskapets lånefasiliteter med 1 650 millioner kroner og bruk av selskapets frie likvide midler.

NOTE 25 Betingede forpliktelser

Norwegian Property har ingen betingede forpliktelser i form av garantier eller andre forhold oppstått i konsernets ordinære virksomhet.

NOTE 26 Hendelser etter balansedagen

Norwegian Property ASA gjennomførte 25. januar 2007 overtakelsen av 13 eiendommer i Nydalen og på Økern fra Rasmussengruppen (transaksjonen er nærmere beskrevet i note 24). Etter overtakelsen av IFN-porteføljen består konsernets portefølje av 55 eiendommer med totalt 723 000 kvadratmeter. Brutto leieinntekter for 2007 er estimert til 1 064 millioner kroner. Ledige arealer tilsvarer omkring 0,7 prosent av brutto leieinntekter. Gjennomsnittlig gjenstående leietid utgjør 7,3 år, og leietakerne består hovedsakelig av store og solide selskaper eller offentlige virksomheter. Etter oppkjøpet sto de 25 største leietakerne for 64,2 prosent av bruttoleieinntekter.

I forbindelse med med overtakelsen av IFN-porteføljen inngikk Norwegian Property ASA en endrings- og tilleggsavtale med syndikatbankene 23. januar 2007 (”Amendment Letter 2”), som økte fasilitetens størrelse til kroner 16 milliarder. Avtalens innhold er i hovedtrekk uendret, men lånemarginen ble endret til 65 basispunkter (75 basispunkter for Aker Hus-fasiliteten). Etter overtakelsen av IFN-porteføljen 25. januar 2007 var det trukket totalt 10,8 milliarder kroner under lånefasiliteten. Totalt uttrukket beløp var 5,2 milliarder kroner, hvorav 4,8 milliarder kroner er tilgjengelig for nye eiendomskjøp frem til 30. juni 2007 under forutsetning av godkjennelse fra syndikatbankene og gjennomføring av obligasjonslånet beskrevet nedenfor. Det resterende beløpet er relatert til uttrukket beløp allokert til Aker Hus-fasiliteten.

Selskapet planlegger sammen med syndikatbankene å refinansiere en betydelig del av den syndikerte lånefasiliteten i løpet av 2007. Som element i denne refinansieringen planlegger selskapet å utstede obligasjonslån i det norske obligasjonsmarkedet for omkring 1,5 milliarder kroner. Den 23. januar 2007 inngikk Norwegian Property ASA derfor en mandatavtale med syndikatbankene for utleggelse av obligasjonslån. 15. februar 2007 inngikk Norwegian Property ASA en mandatavtale med syndikatbankene for oppstart av en prosess for å refinansiere en betydelig del av det syndikerte lånet gjennom verdipapirisering av mange av selskapets eiendommer. Den syndikerte fasiliteten vil bli redusert tilsvarende de beløp som refinansieres gjennom obligasjonslån og verdipapirisering.


1948


P

Resultatregnskap Norwegian Property ASA

Alle beløp i 1 000 kroner	*Note*	2006
Andre driftsrelaterte inntekter	*9*	**14 248**
Sum driftinntekter		**14 248**
Personalkostnader	*10*	**(4 327)**
Avskrivninger	*2*	**(60)**
Andre driftskostnader	*13*	**(36 458)**
Sum driftskostnader		**(40 845)**
Driftsresultat		**(26 597)**
Inntekt på investering i datterselskap		**1 382**
Finansinntekt	*11*	**114 088**
Finanskostnad	*11*	**(208 652)**
Netto finansposter		**(93 182)**
Ordinært resultat før skatt		**(119 779)**
Skattekostnad	*13*	**33 529**
Resultat for perioden		**(86 250)**
Resultat foreslåes dekket slik:		
Foreslått utbytte		**246 282**
Overført fra annen innskutt egenkapital		**(332 532)**

Balanse Norwegian Property ASA

Eiendeler

Alle beløp i 1 000 kroner	*Note*	31.12.06
EIENDELER		
Immaterielle eiendeler		
Lisenser	*2*	**175**
Utsatt skattefordel	*13*	**85 317**
Sum immaterielle eiendeler		**85 492**
Varige driftsmidler		
Anleggsmidler	*2*	**3 040**
Sum finansielle eiendeler		**3 040**
Finansielle anleggsmidler		
Investering i datterselskap	*3*	**5 498 326**
Langsiktige fordringer til selskap i samme konsern	*6*	**4 094 180**
Sum varige driftsmidler		**9 592 506**
Anleggsmidler		**9 681 038**
Omløpsmidler		
Kortsiktige fordringer til selskap i samme konsern	*4*	**166 609**
Andre kortsiktige fordringer	*4*	**52 010**
Kontanter og kontantekvivalenter	*12*	**824 000**
Sum omløpsmidler		**1 042 619**
SUM EIENDELER		**10 723 657**

Balanse Norwegian Property ASA

Egenkapital og gjeld

Alle beløp i 1 000 kroner	*Note*	**31.12.06**
EGENKAPITAL	*1*	
Aksjekapital	*8*	2 462 823
Overkursfond		900 171
Annen innskutt egenkapital		1 167 472
Innskutt egenkapital		**4 530 466**
Annen egenkapital		-
Opptjent egenkapital		**-**
Sum egenkapital		**4 530 466**
GJELD		
Langsiktig gjeld og forpliktelser		
Langsiktig gjeld til MLA bankene	*7*	5 792 928
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	*7*	25 500
Langsiktig gjeld og forpliktelser		**5 818 428**
Kortsiktig gjeld		
Offentlige avgifter		537
Leverandørgjeld		31 289
Utbytte		246 282
Annen kortsiktig gjeld	*5*	96 655
Kortsiktig gjeld		**374 763**
Sum gjeld		**6 193 191**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 723 657**

Oslo, 21. mars 2007
Styret i Norwegian Property ASA

Knut Brundtland
Styrets leder

Jostein Devold
Styremedlem

Torstein Tvenge
Styremedlem

Egil K. Sundbye
Styremedlem

Hege Bømark
Styremedlem

Karen Helene Ulltveit-Moe
Styremedlem

Petter Jansen
Administrerende direktør

Kontantstrøm Norwegian Property ASA

Alle beløp i 1 000 kroner	2006
Ordinært resultat før skatt	(119 779)
Betalt skatt i perioden	-
Avskrivninger av varige driftsmidler	60
Netto finans	93 182
Endring i kortsiktige poster	(82 247)
Netto kontantstrøm fra drift	(108 784)
Betaling for kjøp av varige driftsmidler	(3 275)
Investering i datterselskap	(5 498 326)
Utlån datterselskap	(4 094 180)
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(9 595 781)
Netto endring i langsiktige lån	5 818 428
Netto finans eksl konsernbidrag	(94 564)
Kapitalforhøyelse	4 804 601
Utbytte	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	10 528 465
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	823 900
Inngående balanse av kontanter og kontantekvivalenter	100
Kontanter og kontantekvivalenter 31.12.2006	824 000

Noter til regnskapet

Generell informasjon

Norwegian Property ASA er et nylig stiftet eiendomsselskap som investerer i større og sentralt beliggende næringseiendommer i de største norske byene. Selskapet er etablert for å gi investorer tilgang til et stort og likvid investeringsalternativ med god eksponering mot markedet for sentralt beliggende næringseiendommer av høy kvalitet. Eiendommene er lagt inn i egne selskaper som er en del av Norwegian Property konsernet. Per 31. Desember 2006 har Norwegian Property 92 datterselskap. Norwegian Property ASA er et holdingselskap og inkluderer konsernledelse og konsernfunksjoner. Finansiering er en viktig konsernfunksjon som utføres av morselskapet og Norwegian Property ASA yter i denne forbindelse lån til konsernselskaper.

Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av morselskapets regnskap. Disse prinsippene er benyttet på samme måte i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen.

I 2005 var det ingen aktivitet i selskapet, men selskapet ble stiftet 20. juli 2005. Den nåværende virksomheten startet i april 2006. Det er ingen sammenlignbare tall for 2005.

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskaper og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler regnskapsføres til anskaffelseskost, med fradrag for avskrivninger og nedskrivinger. Anskaffelseskost inkluderer kostnader direkte knyttet til anskaffelsen av driftsmiddelet.

Påfølgende utgifter legges til driftsmidlenes balanseførte verdi eller balanseføres separat, når det er sannsynlig at fremtidige økonomiske fordeler tilknyttet utgiften vil tilflyte selskapet, og utgiften kan måles pålitelig. Øvrige reparasjons- og vedlikeholdskostnader føres over resultatet i den perioden utgiftene pådras.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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.

Aksjekapital og overkurs

Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital dersom det ikke ligger noen forpliktelse til å overføre kontanter eller eiendeler. Utgifter som knyttes direkte til utstedelse av nye aksjer eller opsjoner med fradrag av skatt, føres som reduksjon av mottatt vederlag i egenkapitalen.

Lån

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

Salgsinntekt

Salgsinntekt består av service og management fee fra datterselskaper. Salgsinntekten inntektsføres når den er opptjent.

Rentekostnad

Renter resultatføres som finanskostnad i resultatregnskapet ved bruk av effektiv rente metoden. Den effektive rente metode blir benyttet for å allokere amortisert kost på finansielle eiendeler og gjeld, og for rett periodisering av renteinntekter og rentekostnader. Den effektive rente fordeler fremtidige kontantstrømmer over lånets løpetid, og angir reell nettoverdi på den finansielle eiendelen eller lånebeløpet.

Når effektiv rente beregnes estimerer selskapet alle kontraktfestede kontantstrømmer i tilknytning til det finansielle instrumentet (for eksempel, betalingsbetingelser) men tar ikke hensyn til fremtidige tap. Ved beregning av den effektive rente inkluderes alle etableringskostnader og fordeles over den relevante periode (lånets løpetid).

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert til kursen ved regnskapsårets slutt

Pensjoner

Selskapet har en innskuddsplan for alle ansatte. En innskuddsplan er en pensjonsordning hvor selskapet betaler faste bidrag til en separat juridisk enhet. Selskapet har ingen juridisk eller annen forpliktelse til å betale ytterligere bidrag hvis enheten ikke har nok midler til å betale alle ansatte ytelser knyttet til opptjening i inneværende og tidligere perioder. Bidragene resultatføres som pensjonskostnader når de påløper. Forskuddsbetalte bidrag balanseføres som en eiendel dersom dette kan refunderes eller redusere fremtidige betalinger. Administrerende direktør har i tillegg en ytelsesbasert plan, se spesifikasjon i note 10.

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 forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

Bruk av estimater

Utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk forutsetter at ledelsen benytter estimater og forutsetninger som påvirker resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt opplysninger om usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen.

Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres løpende.

Noter til regnskapet

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

NOTE 1 Egenkapital

(Alle beløp i 1 000 kroner)	Aksjekapital	Overkurs-fond	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Total egenkapital
Egenkapital 01.01.2006	100			4	104
Nedskriving av egenkapital	(100)				(100)
Kapitalforhøyelse – mai 2006	875 000	875 000			1 750 000
Kapitalforhøyelse – juni 2006	717 453	717 453			1 434 906
Kapitalforhøyelse – juli 2006	150 370	150 370			300 740
Kapitalforhøyelse – september 2006	45 000	45 000			90 000
Kapitalforhøyelse – oktober 2006	50 000	50 000			100 000
Kapitalforhøyelse – november 2006	563 636	651 136			1 214 772
Kapitalforhøyelse – desember 2006	61 364	61 364			122 728
Emisjonskostnader, netto etter skatt		(150 152)			(150 152)
Kapitalnedsettelse / reallokering		(1 500 000)	1 500 004	(4)	-
Foreslått utbytte			(246 282)		(246 282)
Årets resultat			(86 250)		(86 250)
Transaksjoner med aksjonærer	**2 462 723**	**900 171**	**1 167 472**	**(4)**	**4 530 362**
Egenkapital 31.12.2006	**2 462 823**	**900 171**	**1 167 472**	**0**	**4 530 466**

For omtale av selskapets utbyttepolitikk henvises til note 22 i konsernnotene.

NOTE 2 Anleggsmidler

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Anskaffelseskost	Immaterielle eiendeler	Kontorutstyr, bil mv	Totalt
1. januar 2006	-	-	-
Tilgang	178	3 097	3 275
Avgang	-	-	-
Pr 31. desember 2006	**178**	**3 097**	**3 275**
Akkumulert av- og nedskrivning			
1. januar 2006	-	-	-
Årets avskriving	(3)	(57)	(60)
Årets nedskriving	-	-	-
Avgang	-	-	-
Pr 31. desember 2006	**(3)**	**(57)**	**(60)**
Bokført verdi	**175**	**3 040**	**3 215**

Morselskapet benytter lineære avskrivninger for alle anleggsmidlene. Den økonomiske levetiden for driftsmidlene er beregnet til:

Lisenser	5 år
Inventar	10 år
PC utstyr	4 år
Bil/fast bygningsinventar	5 år

NOTE 3 INVESTERING I DATTERSELSKAP

Norwegian Property ASA's aksjer i datterselskap

(Alle beløp i 1 000 kroner)	Anskaffet / Stiftet	Forretnings-kontor	Eierandel	Stemme-berettigede aksjer	Netto bokført verdi
Skøyen Bygg AS Skøyen Bygg To AS Skøyen Bygg Tre AS Skøyen Bygg Fire AS Skøyen Bygg Fem AS Skøyen Bygg ANS					
Skøyen Bygg	**9. juni 2006**	**Oslo**	**100 %**	**100 %**	**198 961**
Økernveien 9 AS Norwegian Property Holding ASA					
Økernveien 9	**9. juni 2006**	**Oslo**	**100 %**	**100 %**	**54 024**
Forushagen AS Forushagen KS Eiendomsselskapet Forushagen AS					
Forushagen	**9. juni 2006**	**Stavanger**	**100 %**	**100 %**	**115 343**
Rogaland Næringseiendom 1 AS Rogaland Næringseiendom 1 KS Kontantbygget AS Elvegaten 25 AS Nedre Holmegate 30-34 AS Strandsvingen 10 AS Svanholmen 2 AS Maskinveien 32 AS					
Rogaland Næringseiendom	**9. juni 2006**	**Stavanger**	**99,8 %**	**99,8 %**	**93 647**
Magnus Poulsensvei 7 AS Magnus Poulsensvei 7 Invest AS NPJ AS					
Magnus Poulsensvei 7	**9. juni 2006**	**Stavanger**	**100 %**	**100 %**	**45 776**
Aker Brygge AS Verkstedhallene ANS Terminalbygget ANS Bryggehandel Invest I ANS Bryggehandel Invest II ANS Aker Brygge ANS AS Trekanten Aker Brygge Aker Brygge Senterforeningen AS Vaterland Invest AS					
Aker Brygge	**9. juni 2006**	**Oslo**	**100 %**	**100 %**	**1 168 899**

Noter til regnskapet

(Alle beløp i 1 000 kroner)	Anskaffet / Stiftet	Forretnings-kontor	Eierandel	Stemme-berettigede aksjer	Netto bokført verdi
Middelthunsgate 17 AS KS Middelthunsgate 17 Middelthunsgate 17 Hjemmel AS					
Middelthunsgate 17	**9. juni 2006**	**Oslo**	**100 %**	**100 %**	**366 163**
Drammensveien 60 AS Drammensveien 60 KS DRA 60 AS					
Drammensveien 60	**9. juni 2006**	**Oslo**	**100 %**	**100 %**	**93 374**
Stavanger Næringseiendom AS Stavanger Næringseindom KS Stavanger Næringseindom ANS					
Stavanger Næringseiendom	**9. juni 2006**	**Stavanger**	**100 %**	**100 %**	**154 279**
Telebygget AS Telebygget KS Forusbeen AS					
Telebygget	**9. juni 2006**	**Stavanger**	**100 %**	**100 %**	**94 050**
Stortingsgaten 6 AS Stortingsgaten 6 KS Glassgården AS					
Stortingsgaten 6	**9. juni 2006**	**Oslo**	**99 %**	**99 %**	**76 288**
Grenseveien 19 Komplementar AS Grenseveien 19 AS Grenseveien 19 KS					
Grenseveien 19	**9. juni 2006**	**Oslo**	**100 %**	**100 %**	**29 180**
Kolstadgaten Eiendom AS Kolstadgaten 1 KS Kolstadgaten 1 AS					
Kolstadgaten 1	**9. juni 2006**	**Oslo**	**100 %**	**100 %**	**43 461**
Fornebu Næringseiendom AS Fornebu Næringseiendom KS Fornebu Næringseiendom ANS					
Fornebu Næringseiendom	**9. juni 2006**	**Oslo**	**100 %**	**100 %**	**83 496**

(Alle beløp i 1 000 kroner)	Anskaffet / Stiftet	Forretnings-kontor	Eierandel	Stemme-berettigede aksjer	Netto bokført verdi
Drammensveien 134 AS					
Drammensveien 134 KS					
Skøyen Kontorsenter Hus 1 Hjemmel AS					
Skøyen Kontorsenter Hus 6 Hjemmel AS					
Drammensveien 134	**9. juni 2006**	**Oslo**	**100 %**	**100 %**	**176 102**
Innovasjonssenteret Komplementar AS					
Innovasjonssenteret KS					
Forskningsveien 2 AS					
Innovasjonssenteret	**9. juni 2006**	**Oslo**	**80 %**	**80 %**	**176 692**
Lysaker Torg Bygg D ANS					
Lysaker Torg	**22. juni 2006**	**Oslo**	**100 %**	**100 %**	**617 811**
Finnestadveien 44 ANS					
Eltofi AS					
Finnestadveien 44	**22. juni 2006**	**Oslo**	**100 %**	**100 %**	**132 498**
Ibsenkvartalet Eiendom AS					
Ibsenkvartalet Hjemmel AS					
Ibsenkvartalet	**4. juli 2006**	**Oslo**	**100 %**	**100 %**	**337 807**
Drammensveien 149 AS					
Drammensveien 149	**6. juli 2006**	**Oslo**	**100 %**	**100 %**	**47 034**
Drammensveien 134 Bygg 2 AS					
Drammensveien 134 Bygg 3 AS					
Drammensveien 134 Bygg 4 AS					
Drammensveien 134 Bygg 5 AS					
Drammensveien 134 P-Hus AS					
Drammensveien 134 Utearealer AS					
Drammensveien 134 AS	**6. juli 2006**	**Oslo**	**100 %**	**100 %**	**162 053**
Kokstad Næringseiendom AS					
Kokstad Næringseiendom KS					
Kokstadveien 23 AS					
Kokstad Næringseiendom	**1. september 2006**	**Bergen**	**100 %**	**100 %**	**106 951**
Grev Wedelsplass 9 ANS					
Grev Wedelsplass 9 Drift AS					
Riggtomten AS					
Grev Wedelsplass 9	**1. september 2006**	**Oslo**	**100 %**	**100 %**	**534 614**

Noter til regnskapet

(Alle beløp i 1 000 kroner)	Anskaffet / Stiftet	Forretnings-kontor	Eierandel	Stemme-berettigede aksjer	Netto bokført verdi
Gardermoen Næringseiendom AS					
Gardermoen Næringseiendom KS					
Gardermoen Næringseiendom ANS					
Gardermoen Næringseiendom	**8. september 2006**	**Oslo**	**100 %**	**100 %**	**181 182**
Birkeli Holding AS					
Birkeli Eiendom AS					
Birkeli Tomt AS					
Birkeli Hjemmel AS					
Aker Hus	**25. oktober 2006**	**Oslo**	**100 %**	**100 %**	**338 763**
Drammensveien 144 Holding KS					
Drammensveien 144 Holding AS					
Drammensveien 144 KS					
Drammensveien 144 AS					
Eiendomsselskapet Drammensveien 144 AS					
Drammensveien 144	**5. desember 2006**	**Oslo**	**100 %**	**100 %**	**75 148**
SUM					**5 498 327**

Investeringene er anskaffet i 2006 med en total anskaffelseskost på 5 498 327 000 kroner

Anskaffelseskost	5 498 327
Konsernbidrag mottatt etter skatt	(16 986)
Konsernbidrag avgitt uten skatteeffekt	16 986
Nedskriving / Impairment	0
Bokført verdi	**5 498 327**

NOTE 4 Kortsiktige fordringer

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Kundefordringer	-
Tap på fordringer	-
Netto kundefordringer	-
Kortsiktige fordringer til selskap i samme konsern	166 609
Andre kortsiktige fordringer	52 011
Sum kortsiktige fordringer	**218 620**

NOTE 5 Annen kortsiktig gjeld

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Periodisert lønn	208
Avsatt pensjon	300
Annet	2 689
Kortsiktig gjeld konsernselskap	16 987
Periodisert rentekostnad	76 471
Sum annen kortsiktig gjeld	**96 655**

NOTE 6 Langsiktige fordringer

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Langsiktige fordringer		Forfall > 1 år
Langsiktige fordringer til selskap i samme konsern	4 094 180	4 075 756
Sum langsiktige fordringer	**4 094 180**	**4 075 756**

Langsiktige fordringer består av langsiktige konserninterne lån fra morselskapet til datterselskapene. Disse lånene ble opprettet i forbindelse med refinansiering av datterselskapenes eksterne gjeld ved oppkjøp. Betingelsene for slike konserninterne lån er styrt av konserninterne låneavtaler. Avtalene reflekterer betingelsene som morselskapet har under den langsiktige lånefasiliteten med MLA-bankene, med hensyn til både rente- og avdragsstruktur. Datterselskapenes betaling av rente og avdrag under disse avtalene utgjør en vesentlig del av finansieringen av morselskapets kostnader knyttet til langsiktig lånefasilitet.

Datterselskaper, med unntak av de datterselskaper som er kommandittselskaper, garanterer for morselskapets langsiktige gjeld til MLA-bankene. Fasiliteten er førsteprioritetslån med pant i aksjer og andeler i datterselskaper, eiendommer, kundefordringer, konserninterne lån, eventuelt forsikringsoppgjør og renteinntekter.

Rentesikring av det flytende MLA-lånet gjøres av morselskapet (se note 7 under), på vegne av seg selv og datterselskapene. Konserninterne lån er derfor ikke sikret på egen hånd.

NOTE 7 Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld	Valuta	Beløp	Rentesats
Langsiktig fasilitet til MLA bankene	NOK	5 851 590	NIBOR + 0,80% (0,90% Aker Hus)
Sum langsiktig gjeld	**NOK**	**5 851 590**	
Balanseført lånekostnad	NOK	(58 662)	
Sum gjeld til amortisert kost	**NOK**	**5 792 928**	

Forfallsoversikt langsiktig gjeld per 31.12.2006:

0–1 år	26 332
1–5 år	405 556
Over 5 år	5 419 702
Sum	**5 851 590**

Langsiktig gjeld består av morselskapets andel av den 6-års langsiktige låneavtalen inngått 6.juni 2006 med et syndikat av banker. Total låneramme er 12 milliarder kroner. Som beskrevet i note 6 er en betydelig andel av morselskapets lån videreutlånt til datterselskaper i form av konserninterne lån.

Datterselskaper garanterer for morselskapets langsiktige MLA-fasilitet. Fasiliteten er førsteprioritetslån med pant i aksjer og andeler i datterselskaper, eiendommer, kundefordringer, konserninterne lån, eventuelt forsikringsoppgjør og renteinntekter.

Noter til regnskapet

Bokført verdi av eiendeler stillet som pant:

Aksjer og andeler i datterselskap	5 490 326
Langsiktige fordringer selskap i samme konsern	4 094 180
Kortsiktige fordringer selskap i samme konsern	166 609
Sum eiendeler stillet som pant	9 751 115
Gjeld sikret med pant	5 851 590

For ytterligere detaljer herunder struktur, renter, coventants og pantstillelser vedrørende langsiktig gjeld vises til note 14 i konsernregnskapet.

Det er ikke blitt utstedt vesentlige bankgarantier på vegne av morselskapet.

Majoriteten av Norwegian Property sin gjeld i flytende rente er sikret gjennom selskapets rentesikringsavtaler. Selskapets policy er at minimum 70 % av rentebærende gjeld til enhver tid skal sikres. Rentesikring av det flytende MLA-lånet gjøres av morselskapet, på vegne av både seg selv og datterselskapene. Deler av sikringskostnadene er følgelig allokert ned til døtre.

De datterselskaper som er kommandittselskaper er direkte deltakere i lånefasiliteten og disses andel av MLA lånene er derfor trukket ut i oppstillingen ovenfor.

På tross av sin sikringsposisjon, vil selskapets finansielle midler og kontantstrøm fortsatt være utsatt for svingninger i gjeldende markedsrente. Som et resultat av denne type svingninger vil rentekostnaden variere. For ytterligere kommentarer vedrørende operasjonell og finansiell risikostyring vises til note 3 i konsernregnskapet.

Rentederivater
Under følger en oversikt over Norwegian Property sine rentesikringskontrakter per 31.12.2006. Hovedstol, fast rentesats og løpetid er spesifisert (Norwegian Property betaler fast rente og mottar flytende rente):

	Valuta	Hovedstol	Fast rentesats	Forfallsdato
Nordea	NOK	500 000	4,35500 %	05.07.12
Danske (Fokus) Bank	NOK	1 000 000	4,34500 %	05.07.12
Danske (Fokus) Bank	NOK	500 000	4,35500 %	05.07.12
DnB NOR	NOK	1 000 000	4,34500 %	05.07.12
DnB NOR	NOK	500 000	4,35500 %	05.07.12
SEB	NOK	1 000 000	4,34500 %	05.07.12
SEB	NOK	500 000	4,35500 %	05.07.12
SEB	NOK	750 000	4,83500 %	05.07.12
Nordea	NOK	1 225 000	4,17850 %	03.05.11
Nordea	NOK	400 000	4,17850 %	18.05.11
Nordea	NOK	975 000	4,11000 %	30.06.16
SEB	NOK	950 000	3,83500 %	05.07.12
Sum rentesikring	**NOK**	**9 300 000**		
Herav allokert til kommandittselskaper	NOK	5 890 662		
Sum rentesikring i morselskapet	**NOK**	**3 409 338**		

Flytende rentesats er 3 måneders NIBOR for alle kontraktene.

Virkelig verdi av totale rentesikringskontrakter som angitt ovenfor var 266 864 pr 31. desember 2006.

NOTE 8 Aksjekapital

Total aksjekapital per 31. desember 2006

Dato	Type endring	Endring i aksjekapital	Aksjekapital etter endring	Antall aksjer etter endring	Nominell verdi (NOK)	Pris per aksje (NOK)
20.07.05	Stiftelse	-	100 000	1 000	100,00	100,00
26.04.06	Aksjesplitt	-	100 000	4 000	25,00	-
22.05.06	Emisjon	875 000 000	875 100 000	35 004 000	25,00	50,00
22.05.06	Nedskriving av aksjekapital	100 000	875 000 000	35 000 000	25,00	-
22.05.06	Emisjon	162 500 000	1 037 500 000	41 500 000	25,00	50,00
09.06.06	Emisjon ved tingsinnskudd	508 853 050	1 546 353 050	61 854 122	25,00	50,00
22.06.06	Emisjon ved tingsinnskudd	46 100 000	1 592 453 050	63 698 122	25,00	50,00
30.06.06		**-**	**1 592 453 050**	**63 698 122**	**25,00**	
04.07.06	Emisjon ved tingsinnskudd	370 175	1 592 823 225	63 712 929	25,00	50,00
18.07.06	Emisjon	150 000 000	1 742 823 225	69 712 929	25,00	50,00
28.08.06	Emisjon ved tingsinnskudd	20 000 000	1 762 823 225	70 512 929	25,00	50,00
28.08.06	Emisjon ved tingsinnskudd	25 000 000	1 787 823 225	71 512 929	25,00	50,00
30.09.06		**-**	**1 787 823 225**	**71 512 929**	**25,00**	
16.10.06	Emisjon ved tingsinnskudd	50 000 000	1 837 823 225	73 512 929	25,00	50,00
14.11.06	Emisjon, børsnotering	563 636 375	2 401 459 600	96 058 384	25,00	53,50
05.12.06	Emisjon, Green Shoe	61 363 625	2 462 823 225	98 512 929	25,00	50,00
31.12.06		**-**	**2 462 823 225**	**98 512 929**	**25,00**	

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Gjennomsnittlig antall aksjer fra 9. juni til 31. desember 2006	75 774
Antall aksjer utstedt	98 513

Vedtektene inneholder ingen bestemmelser om stemmerett eller rettigheter om utstedelse av nye aksjer. Alle aksjer har like rettigheter.

Noter til regnskapet

Liste over selskapets største aksjonærer

Hovedaksjonærer	Land	Antall aksjer	% andel
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 %
Mellon 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 %**

Ledende ansattes aksjer

Aksjonær	Antall aksjer
Ledende ansatte	
Petter Jansen, Administrerende direktør (CEO)	40 000
Dag Fladby, Investeringsdirektør (CIO)	4 000
Svein Hov Skjelle, Finansdirektør (CFO)	5 000
Aili Klami, Salgs- og markedsdirektør	-
Mona Ingebrigtsen, Eiendomsdirektør (COO)	-
Styret	
Knut Brundtland (Styrets leder)	200 000
Jostein Devold	-
Egil K. Sundbye	1 000
Torstein I. Tvenge	8 000 000
Karen Helene Ulltveit-Moe	-
Hege Bømark	-
Sum	**8 250 000**

NOTE 9 Salgsinntekter

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Management & Service fee til konsernselskap	14 248
Sum driftsinntekter	**14 248**

NOTE 10 Personalkostnader

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Lønn og bonus	3 500
Arbeidsgiveravgift	506
Pensjonskostnader	300
Andre personalkostnader	21
Sum personalkostnader	**4 327**

Totalt antall ansatte / årsverk:

Antall ansatte 31 desember 2006	7
Antall årsverk 31 desember 2006	7
Gjennomsnittlig antall ansatte	2

Godtgjørelse til ledende ansatte i selskapet

Konsernledelsen

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Navn	Tittel	Grunnlønn	Opptjent bonus	Andre fordeler	Total skatte-pliktig inntekt	Opptjent pensjon
Petter Jansen*	Administrerende direktør	1 053	500	12	1 565	262
Svein Hov Skjelle	Økonomi- og finansdirektør	273	-	14	287	10
Dag Fladby*	Investeringsdirektør	267	-	44	311	8
Aili Klami	Salgs- og markedsdirektør	83	-	1	84	4
Mona Ingebrigtsen*	Eiendomsdirektør	58	-	-	58	2
Sum		**1 733**	**500**	**70**	**2 304**	**285**

**Ved oppsigelse av Norwegian Property ASA har de rett til godtgjørelse for 6 måneders lønn.*

Administrerende direktør har videre rett til bonus opptil 50 % av årlig lønn, den øvrige konsernledelsen har rett til bonusgodtgjørelse opp til 30 % av årlig lønn. Petter Jansen har fra fylte 62 til 67 år, forutsatt full opptjeningstid, rett til 2 millioner kroner i årlig pensjon. Selskapet er videre forpliktet til å inngå pensjonsordning for perioden etter fylte 67 år som sammen med opptjente fripoliser skal utgjøre 66% av lønn.

For erklæring om lederlønn vises til note 17 i konsernregnskapet.

Styret

Navn	Styre godtgjørelse
Knut Brundtland, styrets leder	550
Jostein Devold	317
Egil Sundbye	317
Torstein Tvenge	317
Hege Bømark	25
Karen Helene Ulltveit-Moe	25
Sum styregodtgjørelse	**1551**

Godtgjørelse er beregnet i henhold til vedtak i ekstraordinær generalforsamling 4. oktober 2006 om prinsipper for honorar til styrets medlemmer og ekstraordinær godtgjørelse til styret i selskapets oppstartsperiode. Hege Bømark og Karen Helene Ulltveit-Moe ble medlemmer av styret med virkning fra børsnoteringen 15. november 2006.

Pensjoner

Norwegian Property har innskuddsplan for samtlige ansatte i tråd med lovpålagte krav i Lov om tjenestepensjon.

Annet

Det er ikke gitt lån eller stillet sikkerhet for ansatte eller medlemmer av styret eller noen av disses nærstående.

Noter til regnskapet

Godtgjørelse til revisor	
Lovpålagt revisjon	680
Andre attestasjonstjenester	237
Skatt og avgiftsrådgivning	-
Annen bistand	217
Sum	**1 134**

NOTE 11 Poster som er slått sammen i regnskapet

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Finansinntekter	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	106 600
Annen renteinntekt	7 489
Annen finansinntekt	-
Sum finansinntekter	**114 088**

Finanskostnader	
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	(427)
Rentekostnader lån til MLA bankene	(187 241)
Amortisering lånekostnader	(20 150)
Annen finanskostnad	(833)
Sum finanskostnader	**(208 651)**
Sum finansposter	**(94 563)**

NOTE 12 Kontanter og kontantekvivalenter

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Kontanter og bank	823 489
Bundne bankinnskudd/skattetrekksmidler	511
Kortsiktig depositum	-
Sum kontanter og kontantekvivalenter	**824 000**

Den effektive rente er 3,6 %

Når det gjelder ubenyttede trekkrettigheter og restriksjoner på bruken av disse vises til note 14 og 26 i konsernregnskapet.

NOTE 13 Skattekostnad

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Årets skattekostnad fordeler seg på:	
Betalbar skatt	-
Endring i utsatt skatt	(33 529)
Sum skattekostnad	**(33 529)**

Beregning av årets skattegrunnlag:	
Resultat før skattekostnad	(119 779)
Permanente forskjeller	(209 897)
Mottatt konsernbidrag med skatteeffekt	24 974
Endring i midlertidige forskjeller	4 462
Årets skattegrunnlag	**(300 240)**

Oversikt over midlertidige forskjeller:	
Anleggsmidler	827
Deltakerlignede selskaper	(5 289)
Underskudd til fremføring	(300 240)
Sum	**(304 702)**
28 % utsatt skatt	(85 317)
Herav ført direkte mot egenkapitalen	58 393
Skatt av konsernbidrag	(6 606)
Endring utsatt skatt i resultat	**(33 529)**

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 28 % av resultat før skatt:	
28 % skatt av resultat før skatt	(33 538)
Permanente forskjeller (28 %)	9
Beregnet skattekostnad	**(33 529)**
Effektiv skattesats	**27,99 %**

NOTE 14 Engangskostnader

Selskapet har belastet resultatregnskapet med engangkostnader for omkring 21 millioner kroner i forbindelse med oppstart og børsintroduksjon av selskapet.

NOTE 15 Nærstående parter

Formålet med IAS 24 er å sikre at resultatregnskapet inneholder informasjon om at den finansielle posisjonen eller resultatregnskapet kan være påvirket av nærstående parter eller av transaksjoner med og mellomværende med nærstående parter.

Norwegian Property ASA er ikke direkte kontrollert eller dominert av noen spesifikk aksjonær. Anders Wilhelmsen Gruppen kontrollerte imidlertid totalt 16,3% av aksjene per 31. desember 2006 gjennom Anders Wilhelmsen Capital AS (12,3%), AWECO Invest AS (2,9%) og Miami AS (1,1%). Torstein Tvenge og hans familie kontrollerte 8,1% per 31. desember 2006 gjennom selskapene Fram Holding AS og Fram Realinvest AS.

Det er to hovedkategorier transaksjoner mellom Nærstående parter og Norwegian Property ASA:
- Eiendomskjøp hvor aksjer i Norwegian Property utgjør hele eller deler av vederlag til selger
- Rentebelastning fra morselskap til datterselskap

Eiendomstransaksjoner
Selskaper som har solgt eiendommer til Norwegian Property og mottatt nye aksjer i Norwegian Property som delvederlag betraktes som nærstående parter i denne noten.

Norwegian Property ASA overtok Skøyen Bygg AS (med selskapets eiendomsportefølje) fra Fram Holding AS, som kontrolleres av nærstående av styremedlemmet Torstein Tvenge. Avtalen ble signert 12. mai 2006 og transaksjonen ble gjennomført 9. juni 2006. Kjøpesummen ble delvis gjort opp ved utstedelse av nye aksjer i Norwegian Property ASA til selger.

Norwegian Property ASA overtok eiendommen Middelthunsgate 17 (M17) og eiendommene på Aker Brygge fra selskaper kontrollert av Anders Wilhelmsen Gruppen. Vederlaget ble delvis gjort opp ved utstedelse av nye aksjer i Norwegian Property ASA til selger. Anders Wilhelmsen Gruppen er representert i Norwegian Property's styre ved Jostein Devold.

Nærstående part	Eiendom	Total transaksjons-verdi (NOKM)	Aksjer	Aksjekurs (NOK)	% andel (*)
A. Wilhelmsen Capital AS/Aweco Invest AS	Aker Brygge / M17	2 984	14 955 967	50	20,9%
Torstein Tvenge gjennom familiekontrollerte selskaper	Skøyen Bygg	1 295	8 000 000	50	11,2%

(*) Eierandel ved transaksjonstidspunktet etter gjennomføring av transaksjonen. Omfatter ikke kjøp eller salg av aksjer etter tidspunktet for eiendomskjøp

I tillegg til tabellen over, oppfattes følgende selskaper som nærstående parter til Norwegian Property, etter å ha mottatt aksjer i Norwegian Property ASA som delvederlag ved salg av eiendommer. I henhold til avtale om kjøp av eiendom har selger som delvederlag for kjøpesummen mottatt nyutstedte aksjer i Norwegian property ASA:

Nærstående part	Eiendom	Total transaksjons-verdi (NOKM)	Aksjer	Aksjekurs (NOK)	% andel (*)
Oslo Næringseiendom 1 AS	Økernveien 9	257	600 000	50	0,8%
Pareto Private Equity ASA – Syndicate	Finnestadveien 44	451	1 844 000	50	2,6%
Pareto Private Equity ASA – Syndicate	Drammensveien 134 KS	670	14 807	50	0,0%
Pareto Private Equity ASA – Syndicate	Kokstadveien 23	221	800 000	50	1,1%
Pareto Private Equity ASA – Syndicate	Gardermoen NE	345	1 000 000	50	1,4%
Näringsfastigheter i Sverige II Rød AB	Aker Hus	1 502	2 000 000	50	2,7%

(*)Eierandel ved transaksjonstidspunktet etter gjennomføring av transaksjonen. Omfatter ikke kjøp eller salg av aksjer etter tidspunktet for eiendomskjøp

Pareto Securities utfører finansielle tjenester for Norwegian Property. Pareto Securities har mottatt 63,1 millioner kroner i 2006.

Belastning av renter til datterselskaper

Alle datterselskaper i Norwegian Property ASA belastes rentekostnader som tilsvarer datterselskapets andel av kostnadene relatert til finansiering av konsernet, inkludert andel av kostnader knyttet til rentesikring. Kommandittselskapene i gruppen har separate lån direkte fra selskapets hovedbanker og betaler samme rente som resten av gruppen.

NOTE 16 Forpliktelser til å kjøpe

Norwegian Property ASA inngikk 20. desember 2006 endelig avtale om overtakelse av 11 kontoreiendommer i Nydalen og to kontoreiendommer på Økern fra Rasmussengruppen. Samlet kjøpesum etter justering for skatt ble avtalt til 2 198,8 millioner kroner, og endelig oppgjør ble gjennomført 25. januar 2007 med virkning fra 1. januar 2007. Eiendomsporteføljen består av 116 200 kvadratmeter, hovedsaklig kontorlokaler, og estimert bruttoleie for 2007 var 135,2 millioner kroner. Overtakelsen ble gjennomført ved trekk på selskapets lånefasiliteter med 1 650 millioner kroner og bruk av selskapets frie likvide midler.

NOTE 17 Betingede forpliktelser

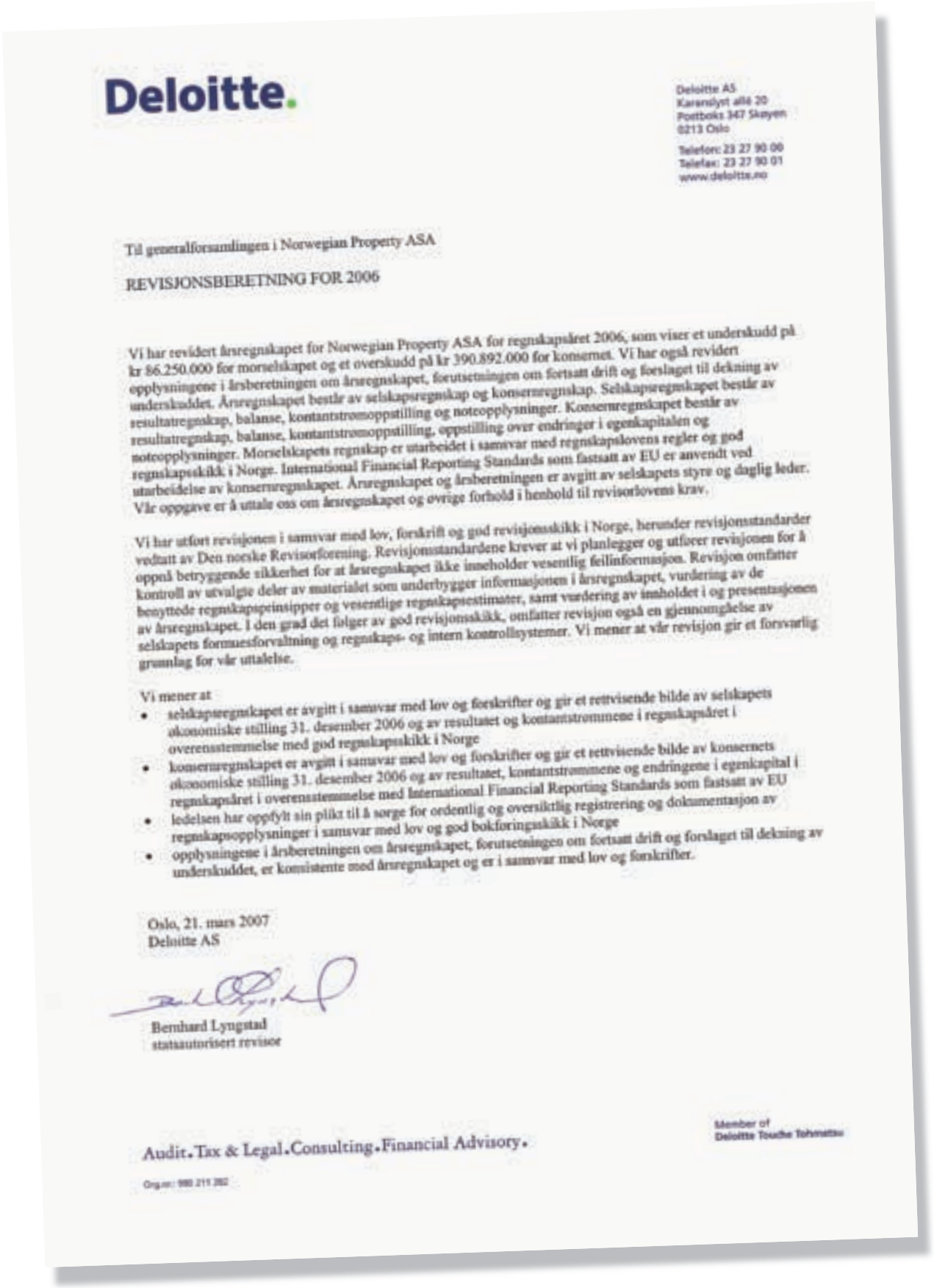
Norwegian Property ASA garanterer for oppfyllelse av låneavtale mellom Nykredit og datterselskapene Skøyen Bygg ANS, Skøyen Bygg AS, Skøyen Bygg 2 AS, Skøyen Bygg 3 AS, Skøyen Bygg 4 AS og Skøyen Bygg 5 AS på totalt 963,8 millioner kroner.
For øvrig har Norwegian Property ASA ingen betingede forpliktelser i form av garantier eller andre forhold oppstått i selskapets ordinære virksomhet.

NOTE 18 Hendelser etter balansedagen

Norwegian Property ASA overtok 25. januar 2007 aksjene i Industrifinans Næringseiendom ASA, Nydalsveien 15-17 AS og Sandakerveien 130 AS med tilhørende datterselskaper fra Rasmussengruppen

I forbindelse med overtakelsen er det foretatt endringer i lånefasilitet. Det vises til note 26 i konsernregnskapet for ytterligere detaljer.

Revisors beretning



Deloitte.

Deloitte AS
Karenslyst allé 20
Postboks 347 Skøyen
0213 Oslo

Telefon: 23 27 90 00
Telefax: 23 27 90 01
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Norwegian Property ASA

REVISJONSBERETNING FOR 2006

Vi har revidert årsregnskapet for Norwegian Property ASA for regnskapsåret 2006, som viser et underskudd på kr 86.250.000 for morselskapet og et overskudd på kr 390.892.000 for konsernet. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av underskuddet. Årsregnskapet består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger. Konsernregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling, oppstilling over endringer i egenkapitalen og noteopplysninger. Morselskapets regnskap er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU er anvendt ved utarbeidelse av konsernregnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av selskapets styre og daglig leder. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av selskapets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- selskapsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av selskapets økonomiske stilling 31. desember 2006 og av resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk i Norge
- konsernregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av konsernets økonomiske stilling 31. desember 2006 og av resultatet, kontantstrømmene og endringene i egenkapital i regnskapsåret i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av underskuddet, er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 21. mars 2007
Deloitte AS

Bernhard Lyngstad
statsautorisert revisor

Audit · Tax & Legal · Consulting · Financial Advisory ·

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu

Org.nr: 980 211 282

Klare prinsipper for eierstyring og selskapsledelse skal bidra til å styrke omgivelsenes tillit til Norwegian Property, og til størst mulig verdiskaping over tid.
Formålet er å klargjøre rolledelingen mellom aksjeeiere, styret og daglig leder utover det som følger av lovgivningen.

Eierstyring og selskapsledelse

Selskaper som er notert på Oslo Børs skal hvert år gi en redegjørelse for sine prinsipper for eierstyring og selskapsledelse. Norwegian Property ble børsnotert 15. november 2006 og legger i det alt vesentlige opp til å følge "Norsk anbefaling for eierstyring og selskapsledelse" (NUES) av 28. november 2006. Nedenfor følger en redegjørelse for hvordan selskapet har innrettet seg, eller planlegger å innrette seg, etter denne anbefalingen.

Norwegian Property etablerte virksomheten i annet kvartal 2006. I etableringsfasen har PricewaterhouseCoopers (PwC) gjennom egen avtale vært engasjert som interimsadministrasjon. I henhold til avtalen har PwC hatt ansvaret for å håndtere administrative oppgaver og etablere systemer og rutiner for rapportering, regnskap og IT. Gjennom annet halvår er selskapets ledelse rekruttert, og ved inngangen til 2007 er selskapets ledelse samt enkelte administrative nøkkelroller fullt operative. I løpet av første halvår 2007 vil selskapets administrasjon være fullt bemannet med mellom 15 til 20 personer.

Verdigrunnlag og etiske retningslinjer

Et felles verdigrunnlag er under utarbeidelse og skal forankres i organisasjonen. Som en del av dette arbeidet vil det også bli etablert etiske retningslinjer for virksomheten. Arbeidet vil bli sluttført i første kvartal 2007.

Virksomhet

Selskapets virksomhet er drift, kjøp, salg og utvikling av næringseiendom, herunder gjennom deltakelse i andre selskaper, samt virksomhet som naturlig står i forbindelse med dette. Selskapets fulle vedtekter er til enhver tid tilgjengelig oppdatert på selskapets hjemmeside www.norwegianproperty.no. Selskapet har innenfor rammen av vedtektene klare mål og strategier for sin virksomhet. Disse fremgår av årsrapporten og selskapets hjemmeside.

Selskapskapital og utbytte

Konsernets egenkapital per 31. desember 2006 var 5 373 millioner kroner, tilsvarende en egenkapitalandel på 31,8 prosent. Styret vurderer dette som tilfredsstillende. For å optimalisere langsiktig avkastning har konsernet et mål om belåning av selskapets eiendommer med 75 prosent (Loan To Value). I perioder med større oppkjøp kan belåningen være høyere. Kapitalstrukturen vurderes fortløpende i lys av konsernets mål, strategi og utvikling.

Norwegian Property har som mål å utdele et årlig utbytte som er konkurransedyktig, forutsigbart og høyere enn bransjegjennomsnittet. Utbyttepolitikken er nærmere beskrevet i avsnittet om aksjonærinformasjon på side 66 i årsrapporten.

Styret har per 31. desember 2006 fullmakter til kapitalforhøyelse som kan benyttes ved rettede emisjoner, som vederlag ved eiendomskjøp eller i forbindelse med fusjoner. Antall gjenstående aksjer under fullmakten er 8.602.434. Styret har påtatt seg å konsultere aksjonærene hvis det skal utstedes aksjer mot et samlet vederlag som utgjør mer enn 500 millioner kroner. Fullmakten utløper 30. juni 2007. Styret har fullmakt til å kjøpe 3 500 000 egne aksjer til en kurs mellom 10 kroner og 400 kroner. Fullmakten har hittil ikke blitt benyttet og utløper 30. juni 2007.

Likebehandling av aksjeeiere og transaksjoner med nærstående

Norwegian Property har èn aksjeklasse med like rettigheter, og vedtektene inneholder ingen stemmerettsbegrensninger.

Styret og ledelsen er opptatt av likebehandling av alle selskapets aksjonærer og at transaksjoner med nærstående parter skjer på armlengdes avstand. I forbindelse med etableringen av Norwegian Property overtok selskapet eiendommer med en total verdi på 2 984 millioner kroner fra Anders Wilhelmsen Gruppen. Samtidig overtok Norwegian Property eiendommer med en total verdi på 1 295 millioner kroner fra selskaper kontrollert av Torstein Tvenge med familie. Ved de nevnte transaksjonene ble Anders Wilhelmsen Gruppen og selskaper kontrollert av Torstein Tvenge aksjonærer i selskapet, og både Anders Wilhelmsen Gruppen og Torstein Tvenge er nå representert i Norwegian Propertys styre. Eiendommene ble verdsatt av uavhengige takstmenn og transaksjonene/aksjeutstedelsen ble godkjent på generalforsamling i Norwegian Property.

I note 23 til konsernregnskapet er det redegjort for transaksjoner med nærstående parter, herunder eiendomstransaksjoner hvor aksjer er

benyttet som delvis vederlag, forvaltningsavtaler med selskaper kontrollert av aksjonærer i Norwegian Property og avtaler for utleie av lokaler til selskaper kontrollert av aksjonærer i Norwegian Property.

Selskapet har utarbeidet en oversikt som identifiserer styremedlemmenes ulike roller, verv mv. Oversikten skal tjene som informasjonsgrunnlag for selskapets administrasjon for å unngå utilsiktede interessekonflikter. Styremedlemmene har videre påtatt seg å sørge for at styremedlemmene, eller deres nærstående, ikke skal involvere seg i prosjekter knyttet til kjøp eller salg av fast eiendom som kan konkurrere med, eller ellers være i konflikt med selskapets virksomhet, uten at dette er godkjent av styret i styremøte.



Fri omsettelighet

Det er ikke vedtektsfestet omsetningsbegrensninger for Norwegian Propertys aksjer, og aksjen er fritt omsettelig på Oslo Børs.

Generalforsamling

Selskapet har ikke avholdt generalforsamling etter at det ble børsnotert.

Generalforsamlingen er selskapets øverste myndighet. Styret vil legge til rette for at generalforsamlingen blir en effektiv møteplass for selskapets aksjonærer.

Innkallingen til generalforsamlingen sendes ut senest to uker før avholdelse. Sammen med innkalling distribueres saksdokumenter som gir aksjonærene nødvendig bakgrunnsdokumentasjon for sakene på agendaen. Aksjeeiere som ønsker å delta på generalforsamlingene, skal angi dette innen oppgitt frist, som ikke utløper tidligere enn fem dager før generalforsamlingen. Aksjeeiere som ikke kan møte, oppfordres til å være representert med fullmektig. Det legges til rette for at fullmakten kan knyttes til hver enkelt sak som behandles.

Styret fastsetter dagsorden for generalforsamlingen. På ordinær generalforsamling vil styret, valgkomite og revisor være tilstede. I tillegg vil administrerende direktør og finansdirektør møte.

Valgkomite

I henhold til selskapets vedtekter vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 4. oktober 2006 skal Norwegian Property ha en valgkomite bestående av to eller tre personer. Første valg til Valgkomiteen gjennomføres på ordinær generalforsamling i mai 2007. Valgkomiteens medlemmer velges for en periode på to år. Valgkomiteen skal nominere styremedlemmer og foreslå avlønning til styrets medlemmer. Forslag til valgkomiteen vil gjenspeile ønske om å hensynta aksjonærfellesskapets interesser.

Styre, sammensetning og uavhengighet

I henhold til vedtektene skal styret i Norwegian Property bestå av mellom tre og ni medlemmer. I dag består styret av seks aksjonærvalgte represen-

tanter, hvor to av styremedlemmene er kvinner.

Styrets medlemmer og styrets leder velges av generalforsamlingen for en periode på to år.

Styret er satt sammen for å sikre en bred forretnings- og ledelsesmessig bakgrunn, samtidig som styret samlet har dyptgående forståelse for eiendomsmarkedet, M&A-aktiviteter, finansiering og kapitalmarkedene. Styremedlemmenes bakgrunn og erfaring fremgår av egen presentasjon i årsrapporten og på selskapets hjemmeside.

Styret er satt sammen slik at det kan handle uavhengig av særinteresser. Selskapets daglige ledelse er ikke representert i styret. Mer enn halvparten av styrets ledelse er uavhengig av selskapets daglige ledelse eller vesentlige forretningsforbindelser. Fire av seks styremedlemmer er uavhengige av selskapets hovedaksjonærer (definert som aksjonærer som har mer enn 7,5 prosent av aksjene i selskapet).

Styremedlem Jostein Devold representerer aksjonærer som kontrollerer 16,3 prosent av selskapets aksjer og styremedlem Torstein Tvenge kontrollerer, gjennom familieeide selskaper, 8,12 prosent av selskapets aksjer (per 31.12.2006).

Styremedlem Hege Bømark er gift med Mads H. Syversen, Country Manager i SEB Norge og administrerende direktør i SEB Enskilda. SEB Norge deltar i Norwegian Property's syndikerte lånefasilitet og har ytet selskapet betydelige lån. SEB Enskilda var hovedtilrettelegger for Norwegian Property's børsnotering og fungerer i andre sammenhenger som finansiell rådgiver for selskapet.

Styremedlemmer som er aksjonærer eller representerer store aksjonærer har som nevnt ovenfor forpliktet seg til ikke å engasjere seg i aktiviteter som kan være i konflikt med selskapets interesser.

I note 12 i årsregnskapet for konsernet er det redegjort for styremedlemmenes aksjeinnehav per 31. desember 2006. På selskapets hjemmeside oppdateres aksjeinnehav fortløpende.

Styrets arbeid

Styret har det overordnede ansvaret for forvaltning av konsernet og å føre tilsyn med daglig leder og konsernets virksomhet. Hovedoppgaver består av fastlegging av selskapets strategi og oppfølging av operativ gjennomføring av strategien. I tillegg har styret kontrollfunksjoner som sikrer en forsvarlig formuesforvaltning i selskapet. Styret ansatter konsernsjef.

Styret har fastsatt en styreinstruks som beskriver regler for styrets arbeid og saksbehandling.

Styret har utarbeidet en egen instruks for administrerende direktør. Det er etablert en klar arbeidsdeling mellom styret og ledelse. Administrerende direktør har ansvaret for selskapets operative ledelse.

Styreleder er ansvarlig for at styrearbeidet gjennomføres på en effektiv og korrekt måte. Styret har foreløpig ikke vurdert det som hensiktsmessig og nødvendig å etablere styrekomiteer for behandling av enkeltsaker.

Styret har fastsatt en årsplan for styremøtene og evaluerer sitt arbeid og sin kompetanse årlig.

Risikostyring og intern kontroll

Overordnede mål og strategier er etablert og videreforedles gjennom løpende oppdatering av Norwegian Propertys strategi. Administrasjon og styre har en pågående prosess for etablering av verdigrunnlag og etiske retningslinjer.

Med basis i strategi, og arbeidet med verdigrunnlag og etiske retningslinjer, er det etablert en overordnet styringsinstruks, samt policies innenfor viktige områder som finans og regnskap. Policies for andre viktige områder er under utarbeidelse. Det er også etablert fullmaktsmatrise for delegering av ansvar til definerte roller i organisasjonen.

Med basis i overordnede policies er det etablert styrende prosesser innenfor viktige områder.

Styret vil årlig foreta en gjennomgang av selskapets viktigste risikoområder og den interne kontrollen.

Godtgjørelse til styret

Styrets godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen. I ekstraordinær generalforsamling 4. oktober 2006 ble det vedtatt prinsipper for honorar til styrets medlemmer. Ordinær godtgjørelse fastsettes pro rata etter tjenestetid basert på årlig honorar på 300 000 kroner til styrets leder og 200 000 kroner til styrets medlemmer. Som kompensasjon for stor arbeidsbyrde i forbindelse med etablering og børsnotering av selskapet ble det besluttet i samme generalforsamling 4. oktober 2006 at styrets leder skulle motta et ekstra honorar på 300 000 kroner og de ordinære styremedlemmene et ekstra honorar på 150 000 kroner. Styrets medlemmer er ikke tildelt opsjoner. Styrets medlemmer har heller ikke påtatt seg særskilte oppgaver for selskapet utover styrevervet, og kan ikke utføre særskilte oppgaver uten at dette er vedtatt av styret og godkjent av generalforsamlingen i det enkelte tilfellet.

Godtgjørelse til ledende ansatte

Avlønning av selskapets ledende ansatte består av ordinær lønn og tilleggsytelser som bilordninger, pensjon

og forsikring. Lønn og godtgjørelse til ledende ansatte for 2006 er beskrevet i note 17 i årsregnskapet for konsernet. Lønn og annen godtgjørelse til administrerende direktør fastsettes av styret.

Alle ledende ansatte har individuelle bonusordninger knyttet til verdidriver som påvirker selskapets verdiutvikling og dermed forventes å gi en positiv aksjekursutvikling. Bonusordningen har en maksimal ramme, som er individuelt satt for hver enkelt leder og utgjør mellom 30 og 50 prosent av ordinær lønn. Selskapets ledende ansatte er ikke omfattet av opsjonsprogrammer. Retningslinjer for godtgjørelse til ledende ansatte vil bli fremlagt for generalforsamlingen.

Informasjon og kommunikasjon

All rapportering av finansiell og annen informasjon skal være rettidig og korrekt, og samtidig baseres på åpenhet og likebehandling av aktørene i verdipapirmarkedet. Informasjonen vil skje i form av årsrapport, kvartalsrapporter, presse- og børsmeldinger og investorpresentasjoner. All informasjon som er av vesentlig karakter for verdsettelse av selskapet vil distribueres over Oslo Børs meldingssystem. Umiddelbart etter publisering via Oslo Børs gjøres også informasjonen tilgjengelig på selskapets hjemmeside, der det også er mulig å abonnere på meldinger. Informasjonen skal ha som hovedformål å klargjøre selskapets langsiktige mål og potensial, herunder strategi, verdidrivere og viktige risikofaktorer. Norwegian Property har som ambisjon å ha en åpen og proaktiv investor relations policy.

På selskapets hjemmeside og i årsrapporten er viktige datoer for generalforsamling, delårsrapporter og rett til utbytte publisert.



Selskapets styreinstruks fastsetter nærmere retningslinjer for informasjon og kommunikasjon.

Selskapsovertakelse

I selskapets vedtekter er det ingen begrensninger når det gjelder kjøp av aksjer i selskapet. Selskapet er i prosess med å utarbeide prinsipper for hvordan det har til hensikt å opptre ved eventuelle overtakelsestilbud.

Revisor

Styret i Norwegian Property har som ambisjon at revisor

- årlig skal presentere hovedtrekkene i revisjonsarbeidet
- deltar i styremøtet som behandler årsregnskapet hvor vesentlige endringer i regnskapsprinsipper, vurdering av vesentlige regnskapsestimater og eventuell uenighet mellom revisor og administrasjon beskrives
- årlig har en gjennomgang med styret av selskapets interne kontrollsystemer
- årlig avholder møte med styret uten at administrasjonen er tilstede
- årlig skriftlig bekrefter at krav til revisors uavhengighet er tilfredsstilt samt gir oversikt over andre tjenester enn revisjon som er levert til selskapet.

Bruk av revisor til annet enn ordinære revisjonstjenester skal behandles og godkjennes av styret.

Norwegian Property ble etablert i 2006, og fra sommeren 2006 var aksjen omsatt i det norske OTC-markedet. Selskapet ble tatt opp til notering på Oslo Børs med første noteringsdag 15. november 2006. Norwegian Property gjennomførte flere emisjoner i perioden mai til oktober 2006 til kurs 50,00 kroner i forbindelse med eiendomskjøp og oppkapitalisering av selskapet. I forbindelse med børsnoteringen ble det gjennomført kapitalutvidelser på 25 millioner aksjer til kurs 53,50 kroner. Sluttkursen på første børsnoteringsdag 15. november 2006 var 57,75 kroner. Sluttkursen på Oslo Børs per 31. desember 2006 var 65,00 kroner.

Aksje- og aksjonærinformasjon

Utbyttepolitikk

Norwegian Property har som ambisjon å gi aksjonærene høy og stabil avkastning på investeringen i selskapet gjennom en kombinasjon av verdistigning og utbytte.

Selskapet har en målsetting om at det årlige utbyttet skal være konkurransedyktig, forutsigbart og høyere enn bransjegjennomsnittet. Målet er at utbyttet skal utgjøre fire til seks prosent av innbetalt egenkapital og minst 50 prosent av årlig nettoresultat (hensyntatt resultatposter som ikke har kontantstrømseffekt). For 2006 vil styret foreslå overfor selskapets generalforsamling at det skal betales et utbytte på 2,50 kroner per aksje. Generalforsamlingen finner sted 4. mai 2007, og utbyttet utbetales 31. mai til aksjonærer i henhold til aksjeboken av 4. mai 2007.

Aksjonærstruktur

Norwegian Property hadde ved årsskiftet 913 registrerte aksjonærer, hvorav 151 var utenlandske statsborgere. Selskapets største aksjonærer per 31. desember fremgår av egen oversikt.

Investor relations

Norwegian Property har et mål om å sikre en bred aksjonærbase og en høy andel fri flyt av aksjer. Selskapet legger derfor stor vekt på at all kursrelevant informasjon skal gjøres tilgjengelig for markedet til riktig tid, og ledelsen arbeider bevisst for å sikre en åpen og aktiv dialog med investorer og andre deler av finansmarkedet. Løpende rapportering av resultater skjer kvartalsvis og i henhold til selskapets finansielle kalender. I forbindelse med offentliggjøring av års- og delårsresultat holder Norwegian Property normalt presentasjoner for aksjonærer, meglere, analytikere og presse. Selskapet har også løpende dialog med investorer og analytikere. På selskapets hjemmesider finnes en oversikt over analytikere som følger selskapets aksjer.

Kapitalutvidelser i 2006

Dato	Emisjonsform	Emisjonskurs (nok)	Antall nye aksjer	Antall aksjer etter utvidelsen
22.05.06	Rettet kontantemisjon	50,00	35 000 000	35 000 000
22.05.06	Rettet emisjon	50,00	6 500 000	41 500 000
22.05.06	Vederlag eiendomskjøp	50,00	20 354 122	61 854 122
21.06.06	Vederlag eiendomskjøp	50,00	1 844 000	63 698 122
04.07.06	Vederlag eiendomskjøp	50,00	14 807	63 712 929
18.07.06	Rettet kontantemisjon	50,00	6 000 000	69 712 929
28.08.06	Vederlag eiendomskjøp	50,00	800 000	70 512 929
28.08.06	Vederlag eiendomskjøp	50,00	1 000 000	71 512 929
16.10.06	Vederlag eiendomskjøp	50,00	2 000 000	73 512 929
14.11.06	Rettet kontantemisjon	53,50	22 545 455	96 058 384
05.12.06	Rettet kontantemisjon (green shoe)	53,50	2 454 545	98 512 929

20 største aksjonærer per 31. desember 2006

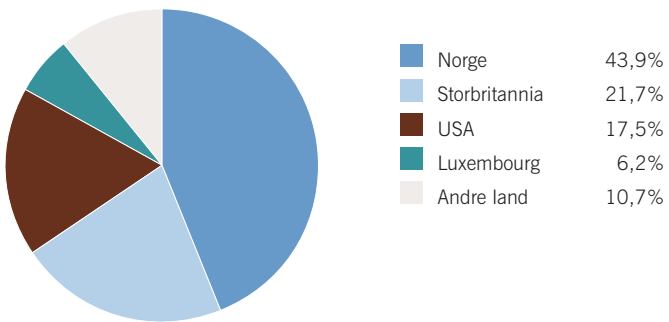
Største aksjonærer	Land	Antall aksjer	Eierandel
A. Wilhelmsen Capital AS	NO	12 087 000	12,27 %
State Street Bank and Trust Co. (nom)	USA	4 726 472	4,80 %
Fram Holding AS	NO	4 000 000	4,06 %
Fram Realinvest AS	NO	4 000 000	4,06 %
Credit Suisse Securities	GB	3 568 202	3,62 %
Morgan Stanley & Co. Inc. (nom)	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 %
Mellon 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 %

Nøkkeltall

Aksjenøkkeltall	
Børskurs 31.12.2006 (slutt)	65,00
Høyeste notering, Oslo Børs	66,00
Laveste notering, Oslo Børs	55,50
Resultat per aksje	5,14
Bokført egenkapital per aksje	54,09
Foreslått utbytte per aksje	2,50
Utestående aksjer, i gjennomsnitt, 1 000	75 744
Utestående aksjer, per 31.12.2006, 1 000	98 513
Børsverdi per 31.12.2006, mnok	6 403
Antall registrerte aksjonærer per 31.12.2006	913

Finansiell kalender finnes på side 5 i årsrapporten.

Aksjonærer per 31. desember 2006 – Geografisk fordeling





Norwegian Property har som hovedstrategi å kjøpe, utvikle og eie forretningseiendommer av høy kvalitet med god beliggenhet. Selskapet har som ambisjon å oppnå størst mulig verdiskapning gjennom effektiv drift av eiendommene og utnyttelse av utviklingspotensialet i porteføljene. Kjøp og salg av eiendommer vil være en naturlig del av selskapets arbeid for å skape størst mulige verdier.

Analytisk informasjon

Eiendommene

Konsernet eide 55 eiendommer med et samlet areal på 723 000 kvm ved årsskiftet. Inkludert i tallene er også 11 eiendommer i Nydalen og 2 på Økern hvor kjøpekontrakt ble inngått før nyttår, men formell overtakelse skjedde i januar 2007. Øvrige nøkkeltall for porteføljen fremgår av tabellen nedenfor.

Nøkkeltall, eiendomsportefølje (inklusive IFN-portefølje)

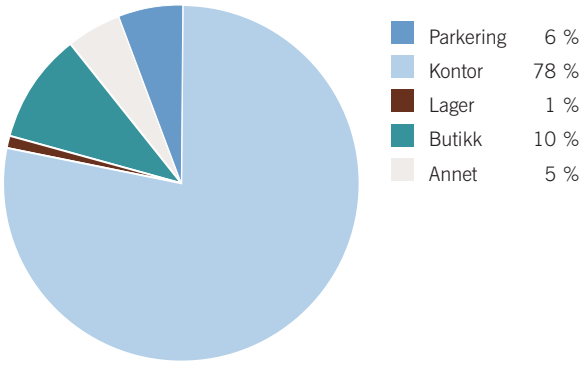
Antall eiendommer	55
Totalt areal, kvadratmeter	722 542
Gjennomsnittlig størrelse per eiendom, kvadratmeter	13 137
Markedsverdi, millioner kroner	18 056
Brutto leienivå, millioner kroner	1 064
Estimerte årlige eiendomskostnader, millioner kroner	61
Netto leienivå, millioner kroner	1 003
Brutto yield (%)	5,9 %
Netto yield (%)	5,6 %
Gjennomsnittlig løpetid kontrakter, år	7,3
Gjennomsnittlig konsumprisjustering, %	96 %
Ledighet (i % av brutto leieinntekt)	0,8 %

Leieinntekter

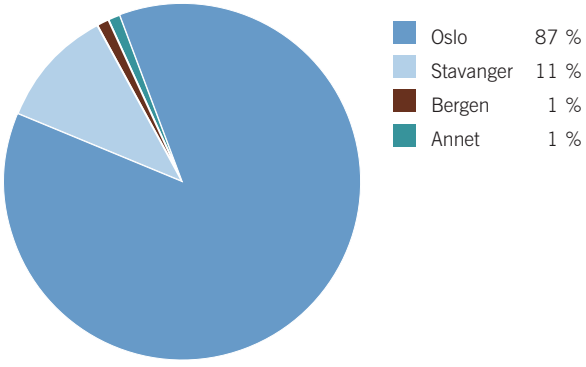
Etter overtakelsen av IFN-porteføljen utgjør samlede brutto leieinntekter kr 1.064 millioner. Norwegian Property fokuserer primært på kontoreiendommer, og leieinntekter fra kontorarealer utgjør 78 prosent av brutto leieinntekter. Geografisk fokus er rettet mot Oslo og Stavanger, og eiendommer i disse to byene står for 98 prosent av eiendommenes markedsverdi.

Norwegian Property tilstreber en balansert utløpsprofil på leiekontraktene. Lange kontrakter gir trygg langsiktig kontantstrøm, mens kortere kontrakter gir mulighet for raskere tilpasninger til dagens økende markedsleier. Gjennomsnittlig gjenstående løpetid på selskapets kontrakter er 7,3 år, og akkumulert forfallsprofil for selskapets portefølje er illustrert i tabellen.

Brutto leieinntekt fordelt på kategori



Lokalisering eiendom basert på markedsverdi





Leietakere

Norwegian Property har som ambisjon å ha en diversifisert leietakerstruktur med høy kvalitet, for å minimere risikoen for betalingsmislighold og leiebortfall. De 25 største leietakerne står for 64,2 prosent av brutto leieinntekter, og omfatter hovedsakelig selskaper med god kredittverdighet eller offentlige institusjoner. Eksponeringen mot ulike sektorer er godt diversifisert og fremgår av figuren nedenfor.

Markedsmessig risiko

Konsernets viktigste markedsmessige risiko er reduksjon i leieinntekter som følge av reduksjon i leiepriser eller økt ledighet i eiendomsporteføljen. Denne risikoen forsøkes minimert ved investering i eiendommer med høy kvalitet og attraktiv beliggenhet.

Marked

Oslo

I Oslo er markedet for næringseiendom godt. Sysselsettingen økte med 22 000 personer i 2006, og generelt gode tider indikerer at arealetterspørselen vil være høy også de nærmeste årene. Arealetterspørselen er stor og skyldes økt sysselsetting og ønske om å sikre ekspansjonsareal.

Tilgangen av nye arealer var lav i 2006. Basert på igangsatte nybygg, sannsynlige prosjekter og estimater på mulige prosjekter er det sannsynlig at tilbudet av nye arealer vil være begrenset også i 2007 og 2008.

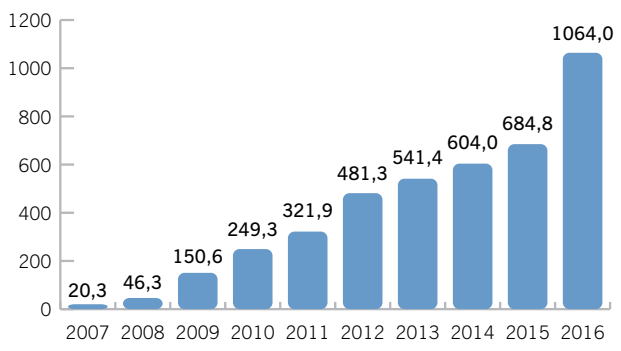
Samlet ledighet i Oslo har i løpet av 2006 gått ned fra et nivå på syv til åtte prosent til i overkant av seks prosent. Arealledigheten i sentrale strøk, Vika, indre sone vest og Skøyen er vesentlig lavere.

Eiendomsspar (Oslostudiet 2007) gjør årlig en analyse av markedet for kontorbygg i Oslo, Asker og Bærum. Analysen indikerer at ledigheten vil synke også i 2007 og at det først i 2009 kan se ut som ledigheten igjen vil tendere oppover. Dette gir grunnlag for fortsatt leieprisøkning.

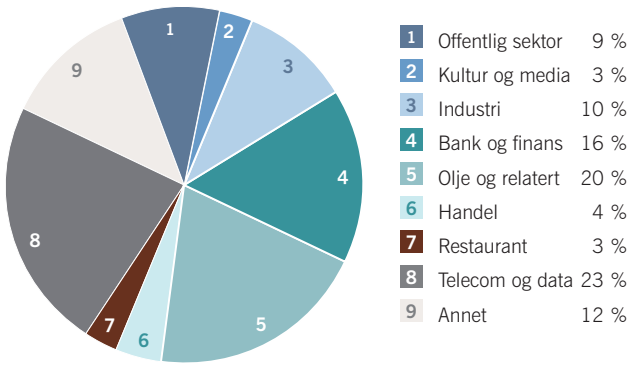
Stavanger

I Stavanger, som også omfatter områdene på Forus, er ledigheten også svært lav, og på linje med sentrale strøk i Oslo. I Stavanger er det også sterkt press på økende leiepriser.

Akkumulert utløp av leiekontrakter basert på brutto leienivå



Brutto leieinntekt fordelt på bransje



Eiendomsoversikt

	Eiendommer						Leie			
	Arealfordeling, kvadratmeter									
Eiendom	**Kontor**	**Butikk / restau-rant**	**Vare-lager**	**Innendørs parkering**	**Annet**	**Totalt**	**Ledighet %**	**KPI justering**	**Durasjon**	**Brutto leie**
OSLO/AKERSHUS										
CBD/Skøyen										
Aker Brygge - total	30 012	23 289	1 789	1 302	1 103	57 495	0,0 %	100 %	3,5	149,4
Drammensveien 134 – bygning 2-5*	21 846	0	1 214	4 625	0	27 685	0,0 %	100 %	3,4	39,3
Drammensveien 134 – bygning 1 og 6	14 643	1 207	1 616	3 195	0	20 661	0,0 %	100 %	10,6	40,4
Drammensveien 144	9 150	0	148	1 450	107	10 855	0,0 %	100 %	11,9	18,0
Drammensveien 149	10 433	0	2 044	3 980	0	16 457	10,9 %	100 %	4,6	22,7
Drammensveien 60	8 593	797	1 483	0	0	10 873	0,0 %	100 %	8,6	19,5
Grev Wedels plass 9	16 405	2 601	83	5 589	3 621	28 299	0,0 %	100 %	6,4	44,0
Ibsenkvartalet (C.J. Hambros plass 2)	31 872	1 713	2 938	0	1 624	38 147	0,0 %	100 %	7,7	64,1
Hovfaret 11	4 377	0	569	0	694	5 640	0,0 %	100 %	12,1	10,6
Nedre Skøyen vei 24	3 630	0	696	0	520	4 846	0,0 %	100 %	12,1	8,6
Nedre Skøyen vei 26 a-e	11 444	0	1 093	1 234	3 850	17 621	0,0 %	100 %	12,1	34,0
Nedre Skøyen vei 26 f	8 767	0	0	4 235	497	13 499	0,0 %	100 %	12,1	22,4
Stortingsgaten 6 (99%)	5 084	851	242	0	0	6 177	0,0 %	100 %	5,9	20,3
Total CBD/Skøyen	**176 255**	**30 458**	**13 915**	**25 610**	**12 016**	**258 254**	**0,6 %**	**100 %**	**6,8**	**493,5**
** Arealet inkluderer parkeringsrettigheter i bygning 6.*										
Oslo vest/Lysaker/Fornebu										
Aker Hus (Snarøyveien)	35 556	0	0	18 089	4 698	58 343	0,0 %	100 %	12,1	77,9
Forskningsveien 2	19 902	0	0	4 106	0	24 008	0,0 %	100 %	12,5	38,1
Lysaker Torg 35	14 422	0	412	7 100	0	21 934	0,0 %	100 %	5,7	38,5
Magnus Poulssons vei 7	5 357	0	0	1 861	0	7 218	0,0 %	100 %	8,4	9,8
Middelthunsgate 17	26 847	0	3 472	3 000	0	33 319	0,0 %	100 %	7,0	43,8
Oksenøyveien 3	10 200	0	0	2 700	0	12 900	0,0 %	100 %	5,4	16,5
Total Oslo vest/Lysaker/ Fornebu	**112 284**	**0**	**3 884**	**36 856**	**4 698**	**157 722**	**0,0 %**	**100 %**	**9,4**	**224,6**
Nydalen										
Gjerdrums vei 8	8 158	0	109	2 389	0	10 656	7,1 %	96 %	5,0	11,5
Gjerdrums vei 10 D	2 052	0	0	0	0	2 052	12,3 %	100 %	7,9	2,4
Gjerdrums vei 14	634	0	812	0	0	1 446	0,0 %	100 %	3,0	1,4
Gjerdrums vei 16	4 224	0	757	3 172	0	8 153	0,0 %	97 %	5,0	7,3
Gjerdrums vei 17	803	0	0	0	0	803	0,0 %	100 %	6,0	1,3
Gullhaug Torg 3	7 868	0	0	0	0	7 868	0,0 %	100 %	6,9	9,4
Gullhaugveien 9-13	23 652	0	7 077	6 031	0	36 760	6,9 %	100 %	4,7	38,2
Maridalsveien 323	11 646	0	2 600	5 573	1 096	20 915	3,2 %	100 %	14,3	26,2



	Eiendommer						Leie			
	Arealfordeling, kvadratmeter									
Eiendom	**Kontor**	**Butikk / restau-rant**	**Vare-lager**	**Innendørs parkering**	**Annet**	**Totalt**	**Ledighet %**	**KPI justering**	**Durasjon**	**Brutto leie**
Nydalsveien 15	3 001	750	85	0	0	3 836	0,0 %	100 %	10,5	5,9
Nydalsveien 17	0	1 560	0	0	0	1 560	0,0 %	100 %	18,3	3,4
Sandakerveien 130	6 520	0	0	3 560	0	10 080	0,0 %	100 %	4,4	14,7
Total Nydalen	**68 558**	**2 310**	**11 440**	**20 725**	**1 096**	**104 129**	**4,1 %**	**99 %**	**5,5**	**121,5**
Oslo North/East										
Kolstadgaten 1	5 479	0	0	0	0	5 479	0,0 %	75 %	3,6	8,6
Oslo Airport Gardermoen	0	0	0	0	20 976	20 976	0,0 %	100 %	12,9	23,8
Økernveien 9	12 761	0	0	0	0	12 761	0,0 %	100 %	8,4	17,0
Østre Aker vei 20	6 163	0	666	1 203	0	8 032	0,0 %	75 %	2,1	8,0
Østre Aker vei 22	2 339	0	1 637	0	0	3 976	1,6 %	92 %	3,0	4,1
Total Oslo North / East	**26 742**	**0**	**2 303**	**1 203**	**20 976**	**51 224**	**0,1 %**	**93 %**	**8,3**	**61,5**
TOTAL OSLO / AKERSHUS	**383 839**	**32 768**	**31 542**	**84 394**	**38 786**	**571 329**	**0,9 %**	**99 %**	**7,4**	**901,0**
STAVANGER										
CBD										
Badehusgaten 33-39	12 973	0	2 540	2 315	3 700	21 528	0,0 %	70 %	2,8	22,7
Nedre Holmegate 30-34	3 054	1 023	0	1 173	0	5 250	0,0 %	100 %	6,0	4,6
Forus/Airport										
Forusbeen 35	17 674	0	0	3 750	0	21 424	0,0 %	100 %	8,6	25,9
Grenseveien 19	5 390	0	0	0	1	5 391	0,0 %	53 %	1,3	6,4
Grenseveien 21	27 721	0	0	0	0	27 721	0,0 %	50 %	5,3	29,4
Maskinveien 32	5 086	0	0	0	0	5 086	0,0 %	100 %	6,1	5,0
Strandsvingen 10	2 059	0	0	0	0	2 059	0,0 %	80 %	7,2	2,9
Svanholmen 2	2 883	6 580	0	0	0	9 463	6,3 %	100 %	8,7	8,7
Sandnes										
Elvegaten 25	5 583	0	0	0	0	5 583	0,0 %	70 %	3,9	7,7
Mauritz Kartevolds plass 1	3 610	0	0	0	0	3 610	0,0 %	70 %	12,9	3,2
Stavanger - other										
Finnestadveien 44	21 832	200	0	0	0	22 032	0,0 %	100 %	11,0	29,0
Total Stavanger	**107 865**	**7 803**	**2 540**	**7 238**	**3 701**	**129 147**	**0,5 %**	**81 %**	**6,8**	**145,6**
BERGEN										
Kokstadveien 23	8 600	0	0	0	13 466	22 066	0,0 %	50 %	4,6	17,3
Total Bergen	**8 600**	**0**	**0**	**0**	**13 466**	**22 066**	**0,0 %**	**50 %**	**4,6**	**17,3**
TOTAL	**500 304**	**40 571**	**34 082**	**91 632**	**55 953**	**722 542**	**0,8 %**	**96 %**	**7,3**	**1 064,0**

Finansiell strategi

Norwegian Property opererer i en kapitalintensiv bransje, hvor valg av finansiell strategi har stor betydning. Et sentralt element i konsernets finansielle strategi er å maksimalisere langsiktig egenkapitalavkastning. Samtidig er det viktig for selskapet å ha en en soliditet som gir grunnlag for langsiktig stabilitet og finansielt fundament til å ha operasjonell handlefrihet ved kjøp og salg av eiendommer.

Finansiell risiko

Norwegian Propertys finansielle risiki er primært knyttet til endringer i egenkapital forårsaket av verdiendringer på eiendomsporteføljen, resultateffekt av renteendringer og likviditetsrisiko ved refinansiering av selskapets gjeld.

Renterisiko

Gjennom bruk av finansielle derivater tilpasses konsernets renteregueringsprofil løpende til gjeldende renteforventninger og selskapets rentebindingsprofil. Konsernet har som policy at minimum 70 prosent av selskapets renteeksponering skal være rentesikret.

Et sammendrag av selskapets rentesikringsprofil er gjengitt i tabellen nedenfor. I tabellen er også status per 31. januar 2007, etter overtakelsen av IFN-porteføljen inntatt.

Den høye sikringsgraden gjør at konsernets finanskostnader i begrenset grad påvirkes av endringer i de kortsiktige pengemarkedsrentene. Økning i tre måneders NIBOR på 1 prosent gir økte finanskostnader på kr 24 millioner, tilsvarende en økning i konsernets gjennomsnittlige rente med 0,19 prosent til 5,24 prosent.

Konsernets gjeld med kortsiktig rentebinding har normalt rentebindingsperioder på tre måneder, og renteendringene vil derfor ikke få umiddelbar effekt.

Finansieringskilder

Norwegian Property er et nyetablert selskap. Initielt var selskapets finansiering basert på en syndikert lånefasilitet ytet av selskapets fire hovedbanker DnB Nor, Nordea, SEB og Danske Bank. Den syndikerte lånefasiliteten utgjør fortsatt en stor andel av selskapets samlede belåning.

For å sikre konkurransedyktige betingelser og en optimal lånefinansiering har selskapet initiert en

Sammendrag av selskapets rentesikringsprofil

Millioner kroner	**31.12.06**	**31.01.07 (*)**
Total rentebærende gjeld	10 978	12 626
- hvorav rentesikret	9 943	10 191
Sikringsgrad	91 %	81 %
Gjennomsnittlig løpetid, rentesikring	6,2	6,1
Gjennomsnittlig løpetid, lån	7,0	6,9
Gjennomsnittlig rente	5,16 %	5,05 %
Gjennomsnittlig lånemargin	0,76 %	0,63 %

(*) Etter overtakelsen av IFN-porteføljen



refinansieringsprosess i samarbeid med de fire hovedbankene. Selskapet planlegger blant annet å benytte det norske obligasjonsmarkedet til delfinansiering av selskapets eiendommer. Selskapet vil også starte prosess for å finansiere deler av selskapets gjeld gjennom verdipapirisering av eiendomsporteføljer i det europeiske obligasjonsmarkedet.

Likviditet og soliditet

Selskapet har som ambisjon å ha en gjeldsstruktur som sikrer en optimal kombinasjon av fleksibilitet og pris. Initielt har selskapet målsatt en belåningsgrad på 75 prosent av eiendommenes kjøpsverdi, men forholdstallet vurderes løpende. Egenkapitalandel pr 31. desember 2006 var 31,8 prosent.

Ved årsskiftet utgjorde konsernets likviditet 1 252,5 millioner kroner. Selskapets tilgjengelige likviditet skal være tilstrekkelig til å dekke løpende operativt behov, men selskapet har i tillegg ambisjon om at likviditetssituasjonen skal gi finansiell handlefrihet til å kunne utnytte interessante investeringsmuligheter.

Verdi av eiendomsporteføljen

Selskapets eiendommer, med unntak for utviklingseiendommen Aker Hus, vurderes løpende som "investeringseiendommer" til "virkelig verdi"

Virkelig verdi for investeringseiendommene fastsettes ved neddiskontering av kontantstrømmer knyttet til inngåtte leiekontrakter og forventet markedsleie etter utløpet av leiekontraktene. Som diskonteringsfaktor benyttes risikojusterte avkastningskrav. Verdien av eiendommene justeres for forventede løpende kostnader, vedlikeholdsbehov og oppgraderingsbehov ved utløp av leiekontraktene. Det gjøres også vurderinger av forventet periode med ledighet ved utløpet av leiekontrakten.

Samlet sett er porteføljen (inkludert IFN-porteføljen og forutsatt at Aker Hus er ferdigstilt), vurdert til 18 056 millioner kroner. Dette tilsvarer en brutto yield på 5,9 prosent basert på løpende brutto leienivå på kr 1.064 millioner. De viktigste parametre for vurdering av eiendommenes verdi er løpende kontraktsfestede leieinntekter, markedsleie og krav til yield. Yieldkravet er igjen påvirket av langsiktige markedsrenter og investorers avkastningskrav utover markedsrente.

Presentasjon av styret

Knut Brundtland

Styrets leder

Brundtland (født 1961) er utdannet jurist og tidligere partner i advokatfirmaet BAHR, med corporate finance som spesialområde. Fra januar 2005 har han arbeidet som profesjonelt styremedlem. Brundtland har vært styreleder i Norwegian Property siden april 2006. Han er styreleder i Bluewater Insurance ASA, Contopronto AS, Youngstorvet Eiendom AS, Creditsafe Business Information, Contexvision AB, VANN ASA, VOSS of Norway AS, Try AS og Futuris Asset Management AB. Han er styremedlem i Bergesen World Wide Gas ASA, Revus ASA, LeasePlan Norway AS, Astrup Fearnley museet for moderne kunst og Office for Contemporary Art Norway (OCA), samt leder for finanskomiteen i Det norske Arbeiderparti. Brundtland eide 200 000 aksjer og 0 opsjoner i Norwegian Property per 31. desember 2006.



Jostein Devold

Styrets nestleder

Devold (født 1960) er investeringsdirektør i Aweco Invest AS, et investeringsselskap tilknyttet Anders Wilhelmsen Gruppen. Han har tidligere arbeidet som investeringsdirektør for Rasmussengruppen AS, med corporate finance i Saga Securities AS og i Finansdepartementet. Jostein Devold er siviløkonom fra NHH. Devold har vært styremedlem i Norwegian Property siden april 2006. Han er styremedlem i Expert ASA, Leif Hübert Stål AS og NOAH as, og er medlem av bedriftsforsamlingen i Telenor ASA. Devold har tidligere vært styremedlem i eiendomsselskapene Avantor ASA og Industrifinans Næringseiendom ASA. Devold eide 0 aksjer og 0 opsjoner i Norwegian Property per 31. desember 2006.



Torstein I. Tvenge

Styremedlem

Tvenge (født 1952) er administrerende direktør i Fram Management. Gjennom de siste 30 årene har han utviklet en lang rekke eiendomsprosjekter og er i dag en av Norges største eiendomsinvestorer. Han har ytterligere erfaring fra IT, vin-import, fiskeoppdrett og turistnæringen og er markedsøkonom fra NMH (BI). Torstein I. Tvenge har vært styremedlem i Norwegian Property siden april 2006. Tvenge er også styremedlem i Avishuset Dagbladet, Solera AS og flere privateide selskaper. Tvenge eide 8 000 000 aksjer (familiekontrollerte selskaper) og 0 opsjoner i Norwegian Property per 31. desember 2006.



Egil K. Sundbye

Styremedlem

Sundbye (født 1945) har 37 års erfaring fra ledende stillinger i offentlig og privat sektor. Han har i hovedsak arbeidet med investeringer og forvaltning av eiendom og finansinvesteringer. Siden 2001 har han vært administrerende direktør for Opplysningsvesenets fond (Den norske kirkes fond). Sundbye er siviløkonom med utdannelse fra University of California Los Angeles (UCLA). Sundbye har vært styremedlem i Norwegian Property siden april 2006. Sundbye eide 1 000 aksjer og 0 opsjoner i Norwegian Property per 31. desember 2006.

Hege Bømark

Styremedlem

Bømark (født 1963) har vært finansanalytiker i Orkla Finans (Fondsmegling) AS og Fearnley Finans (Fondsmegling) AS, med eiendom som ett av sine spesialfelt. Hun har også vært involvert i en rekke etableringer, noteringer og restruktureringer av selskaper i eiendomsbransjen, samt at hun har vært prosjektleder for AS Eiendomsutvikling, hvor hun var engasjert i syndikeringen av eiendomsprosjekter og tilretteleggingen av markedet for aksjehandel. Bømark er utdannet siviløkonom fra Norges Handelshøyskole. Bømark har vært styremedlem i Norwegian Property siden november 2006. Bømark er styrets nestleder i Block Watne Gruppen og Norgani, samt styremedlem i Block Watne AS. Bømark eide 0 aksjer og 0 opsjoner i Norwegian Property per 31. desember 2006.

Karen Helene Ulltveit-Moe

Styremedlem

Ulltveit-Moe (født 1967) er professor i internasjonal økonomi ved Økonomisk Institutt, Universitetet i Oslo. Hun er utdannet siviløkonom fra Universitetet i Mannheim og tok sin doktorgrad i økonomi ved Norges Handelshøyskole. Ulltveit-Moe har også vært medlem av ulike offentlige utvalg, deriblant Skaugenutvalget (Skatteutvalget). Ulltveit-Moe har vært styremedlem i Norwegian Property siden november 2006. Hun er også styremedlem de børsnoterte selskapene REC, IM Skaugen og Kverneland, og dessuten medlem av representantskapet i Storebrand og av bedriftsforsamlingen i Norsk Hydro.

Ulltveit-Moe eide 0 aksjer og 0 opsjoner i Norwegian Property per 31. desember 2006.







Presentasjon av ledelsen



Petter Jansen

Administrerende direktør

Petter Jansen var administrerende direktør i SAS Braathens frem til juni 2006. Han var tidligere konserndirektør med ansvar for personkundeområdet i DnB og direktør i Postbanken fra 1996 til 2004. Jansen var også sjef for Hovedflyplassen på Fornebu i perioden 1993 til 1996, og han har hatt en rekke lederstillinger i Forsvaret. Petter Jansen har sin utdannelse blant annet fra Krigsskolen og Hærens Stabsskole. Han har gjennomført Forsvarshøgskolen i Sverige, parallelt med studier ved Østersund Økonomiske Høgskole 1986-88. I tillegg har han gjennomført Senior Executive Programme ved London Business School i 2003.
Aksjebeholdning i NPRO: 40 000

Svein Hov Skjelle

Økonomi- og finansdirektør

Svein Hov Skjelle var i perioden 2004-2006 administrerende direktør i Telecomputing Norge. Han var også finansdirektør i TeleComputing-konsernet i vel to år fra mai 2003, og i en periode konstituert konsernsjef samme sted. Fra 1998 til 2003 var Skjelle finanssjef og senere finansdirektør i daværende Merkantildata (nå Ementor). Hans yrkeserfaring omfatter også blant annet seks år i Veidekke der han var finanssjef da han sluttet i 1997. Svein Hov Skjelle er utdannet siviløkonom fra Norges Handelshøyskole, Bergen i 1990. I 1998 ble han autorisert finansanalytiker (AFA) samme sted.
Aksjebeholdning i NPRO: 5 000



Aili Klami

Salgs- og markedsdirektør

Aili Klami var i perioden 2002-2006 salgsdirektør i eiendomsselskapet Avantor og har betydelig erfaring fra eiendomsbransjen. Før dette var hun blant annet markedssjef og avdelingsleder for forvaltning i samme selskap. Klami har vært ansatt i Avantor i ti år, og før dette var hun like lenge i det daværende eiendomsselskapet Nydalens Compagnie. I tillegg til sin omfattende erfaring fra eiendomsvirksomhet, har Klami utdannelse fra Handelshøyskolen BI og en rekke kurs innenfor eiendomsforvaltning, ledelse og salg.
Aksjebeholdning i NPRO: 0

Dag Fladby

Investeringsdirektør

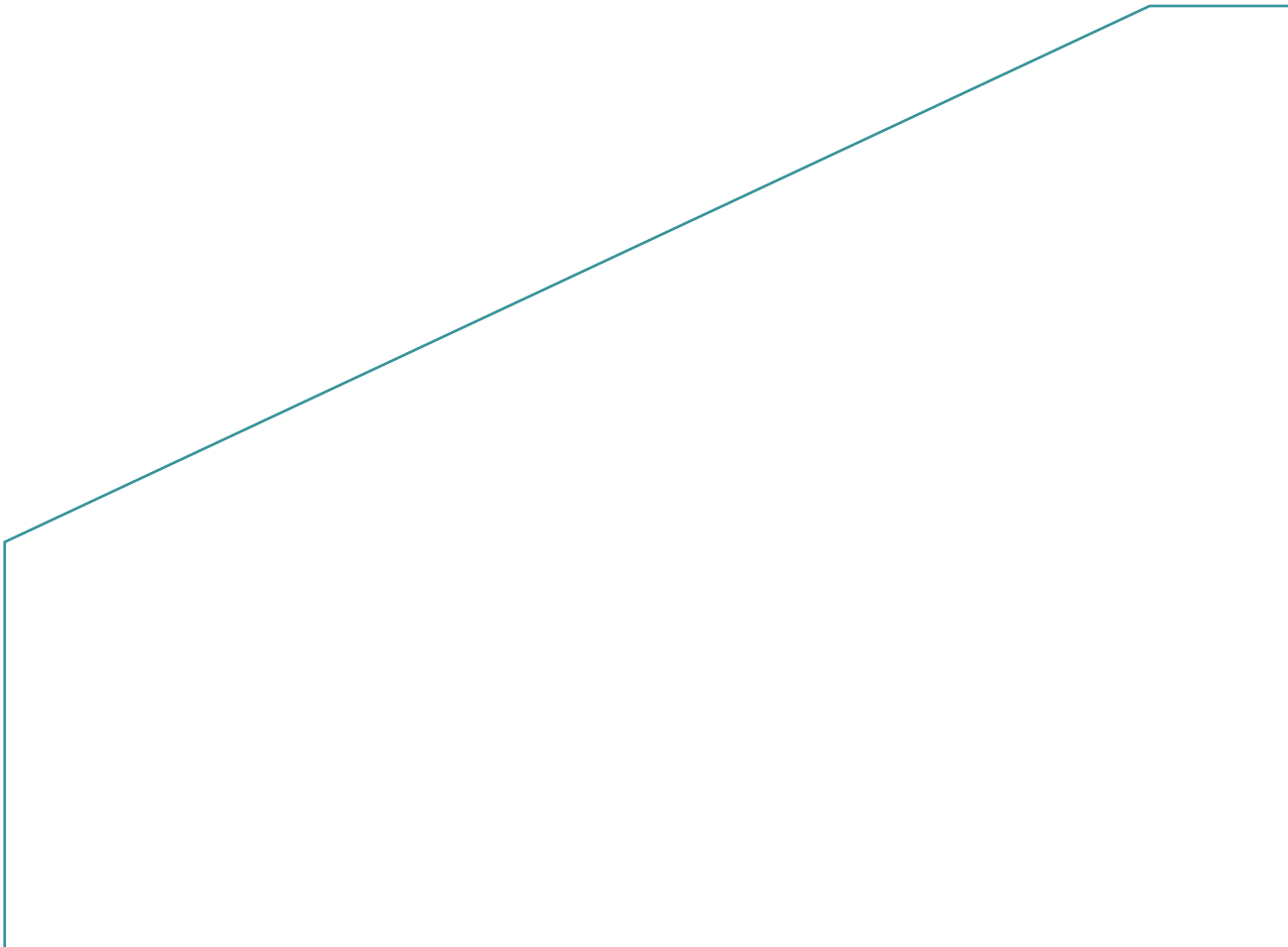
Dag Fladby var tidligere Senior Vice President i Altia Corporation Oy, der han siden august 2005 hadde ansvaret for konsernets forretningsutvikling. Før dette var Fladby en av nøkkelpersonene i oppbyggingen av Scandinavian Beverage Group (SBG). Han begynte i selskapet i 1995 og var konsernsjef da SBG etter en vellykket vekstperiode ble solgt til Altia Corporation ved utløpet av 2004. Dag Fladby er utdannet Master of business and marketing ved BI, Oslo Handelshøyskole fra 1993.
Aksjebeholdning i NPRO: 4 000

Mona Ingebrigtsen

Eiendomsdirektør

Mona Ingebrigtsen var i perioden 2004-2006 administrerende direktør i NCC Property Development, og fra 1997 til 2004 var hun utviklingsdirektør/utviklingssjef samme sted. Ingebrigtsen har nesten 20 års erfaring fra eiendomsbransjen, bl.a. som regionssjef i Eiendomsseksjonen i Christiania Bank og Kredittkasse, eiendomsforvalter hos Vital Forsikring AS, eiendomssjef i Andenæs Eiendom og prosjektleder (eiendomsutvikling) hos Nielsen-Nielsen AS. Mona Ingebrigtsen er utdannet sivilingeniør bygg fra NTNU Trondheim i 1984. Hun er også bedriftsøkonom og har en mastergrad i strategisk ledelse fra NHH i Bergen. Ingebrigtsen er styremedlem i Foreningen Næringseiendom og i Scandinavian Property Development ASA.
Aksjebeholdning i NPRO: 0







NORWEGIAN PROPERTY

Norwegian Property ASA
Stranden 3A
0250 Oslo
Posboks 1657, Vika
0120 Oslo

Tlf: +47 22 83 40 20
Faks: +47 22 83 40 21

www.norwegianproperty.no