

Norwegian Property :: årsrapport 2010

Norwegian Property ASA

Stranden 3A
0250 Oslo
Postboks 1657, Vikå
0120 Oslo
Tlf: +47 22 83 40 20
Faks: +47 22 83 40 21
www.norwegianproperty.no

Innhold

Virksomheten

- 3 Dette er Norwegian Property
- 5 Nøkkeltall
- 6 Viktige hendelser 2010
- 7 Konsernsjefens brev
Mer fokusert og robust
- 8 Eierstyring og selskapsledelse
Grunnlaget for langsiktig verdiskaping
- 12 Aksje- og aksjeeierinformasjon
Likebehandling og åpenhet
- 14 Beskrivelse av styrets medlemmer
- 15 Beskrivelse av ledelsen

Styrets beretning

- Fra finansiell eiendomsbesitter til rendyrket, fullintegret industrielt eiendomsselskap**
- 16 Om Norwegian Property
 - 16 Strategiske mål
 - 17 Markedsforhold
 - 17 Markedet for forretningseiendom
 - 17 Risiko og risikostyring
 - 18 Året 2010
 - 19 Redegjørelse for regnskapet
 - 20 Eiendommene
 - 21 Hendelser etter balansedagen
 - 21 Forutsetning om fortsatt drift
 - 21 Disponering av morselskapets årsresultat
 - 21 Organisasjon
 - 21 Styret
 - 21 Helse, arbeidsmiljø og sikkerhet
 - 21 Ytre miljø
 - 22 Aksjonærforhold
 - 22 Eierstyring og selskapsledelse
 - 22 Fremtidsutsikter
 - 22 Erklæring fra styrets medlemmer og daglig leder

Årsregnskap :: konsern

- 24 Resultatregnskap 1.1 – 31.12
- 25 Balanse per 31.12
- 26 Endringer i konsernets egenkapital
- 27 Kontantstrøm 1.1 – 31.12
- 28 Noter til regnskapet
- 28 NOTE 1 Generell informasjon
- 28 NOTE 2 Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper
- 31 NOTE 3 Finansiell risikostyring
- 32 NOTE 4 Fastsettelse av virkelig verdi
- 33 NOTE 5 Viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger
- 34 NOTE 6 Ikke-videreført virksomhet
- 34 NOTE 7 Segmentinformasjon
- 35 NOTE 8 Investeringseiendom
- 35 NOTE 9 Andre varige driftsmidler
- 35 NOTE 10 Goodwill
- 35 NOTE 11 Leiekontrakter
- 36 NOTE 12 Finansielle instrumenter
- 37 NOTE 13 Derivater
- 38 NOTE 14 Kortsiktige fordringer
- 39 NOTE 15 Aksjekapital og aksjonærer
- 40 NOTE 16 Annen kortsiktig gjeld
- 40 NOTE 17 Rentebærende gjeld
- 42 NOTE 18 Utsatt skatt
- 43 NOTE 19 Andre driftskostnader
- 43 NOTE 20 Personalkostnader og utgifter til ledelse og revisor
- 44 NOTE 21 Netto finansposter
- 45 NOTE 22 Skattekostnad
- 45 NOTE 23 Fortjeneste per aksje
- 45 NOTE 24 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk
- 45 NOTE 25 Nærstående parter
- 45 NOTE 26 Betingede forpliktelser
- 46 NOTE 27 Hendelser etter balansedagen

Årsregnskap :: morselskap

- 47 Resultatregnskap 1.1 – 31.12
- 48 Balanse per 31.12
- 49 Kontantstrøm 1.1 – 31.12
- 50 Noter til regnskapet
- 50 NOTE 1 Generell informasjon
- 50 NOTE 2 Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper
- 51 NOTE 3 Investering i datterselskap
- 52 NOTE 4 Varige driftsmidler
- 52 NOTE 5 Kontanter og kontantekvivalenter
- 52 NOTE 6 Egenkapital
- 53 NOTE 7 Rentebærende gjeld
- 54 NOTE 8 Personalkostnader og utgifter til ledelse og revisor
- 55 NOTE 9 Netto finansposter
- 55 NOTE 10 Skattekostnad
- 55 NOTE 11 Nærstående parter
- 55 NOTE 12 Betingede forpliktelser
- 56 Revisors beretning

Finansiell kalender 2011

- 5. mai 2011 Delårsrapport 1. kvartal
- 5. mai 2011 Ordinær generalforsamling
- 23. august 2011 Delårsrapport 2. kvartal
- 27. oktober 2011 Delårsrapport 3. kvartal

Virksomheten

:: Dette er Norwegian Property

:: Nøkkeltall

:: Viktige hendelser 2010

:: Konsernsjefens brev

:: Eierstyring og selskapsledelse

:: Aksje- og aksjeeierinformasjon

:: Beskrivelse av styrets medlemmer

:: Beskrivelse av ledelsen

Dette er Norwegian Property

Norwegian Property er et rendyrket og fullintegrert kontoreiendomsselskap. Ved utgangen av 2010 hadde selskapet en eiendomsportefølje bestående av 47 eiendommer til en samlet eiendomsverdi på 15,1 milliarder kroner. Selskapet kjennetegnes ved attraktive eiendommer, solide leietakere, leiekontrakter med diversifisert løpetid og fokus på hele verdikjeden for eiendomsselskaper.



Eiendomsporteføljen

Ved utgangen av 2010 eide Norwegian Property 47 eiendommer i Norge. Eiendommene er lokalisert i Oslo, Bærum, Gardermoen og Stavangerområdet og har en samlet eiendomsverdi på 15,1 milliarder kroner ved utgangen av 2010. Konsernets eiendommer består hovedsakelig av kontorlokaler, lager og parkering i tilknytning til kontorealene, samt butikk- og serveringsarealer. Porteføljen kjennetegnes ved sentral beliggenhet og attraktive lokaler med lav ledighet. Per 1. januar 2011 utgjorde løpende leieinntekt 1 015 millioner kroner. Arealledigheten i porteføljen var 5,8 prosent og den økonomiske ledigheten i porteføljen var 5,0 prosent. Norwegian Property har en rekke store og solide leietakere i både privat og offentlig sektor. De 25 største leietakerne utgjorde per 1. januar 2011 75 prosent av løpende leieinntekter. Gjennomsnittlig gjenstående løpetid for selskapets leiekontrakter var 5,2 år.

Organisasjon

Ved inngangen til 2011 hadde Norwegian Property 38 ansatte. Dette er en økning fra 14 ansatte ett år tidligere. Virksomheten er organisert i fire forretningsområder i tråd med de viktigste verdidriverne for selskapets virksomhet: Utleie, Drift, Utvikling og Finans. Organisasjonen er betydelig styrket gjennom 2010 for å tilpasses ambisjonen om å bli en fullintegrert eiendomsaktør.

Virksomheten er organisert i morselskapet Norwegian Property ASA og tilhørende datterselskaper.

Virksomheten

:: Dette er Norwegian Property

:: Nøkkeltall

:: Viktige hendelser 2010

:: Konsernsjefens brev

:: Eierstyring og selskapsledelse

:: Aksje- og aksjeeierinformasjon

:: Beskrivelse av styrets medlemmer

:: Beskrivelse av ledelsen

Visjon, forretningsidé og verdier

Visjon

Vi skal skape engasjerende møteplasser og relasjoner.

Forretningsidé

Norwegian Property skal skape verdivekst gjennom å eie, utvikle og forvalte førsteklasses næringsseierdom beliggende i de mest attraktive kontorklynger i Oslo og i andre sentrale vekstområder. Leietakerporteføljen skal bestå av store, solide private og offentlige leietakere.

Kjerneverdier

Vår kultur er basert på fire kjerneverdier:

:: Pålitelig

:: Proaktiv

:: Nyskapende

:: Samspillende

Strategiske mål og prioriteringer

Konkurransedyktig egenkapitalavkastning

Norwegian Property har et langsiktig mål om å levere en langsiktig egenkapitalavkastning før skatt på minimum tolv prosent fra løpende drift og verdistigning. For å levere god avkastning har selskapet fokus på alle langsiktige verdidrivere for eiendomsaktører:

:: Marked og utleie

:: Eiendomsdrift og forvaltning

:: Eiendomsutvikling

:: Transaksjoner og finans

Selskapet har en ambisjon om at mellom 30 til 50 prosent av ordinært resultat etter skatt, men før verdiendringer, skal utdeles i utbytte til selskapets aksjonærer.

Norges mest kundeorienterte eiendomsselskap

Norwegian Property's filosofi er at eiendomsfaget først og fremst handler om å skape engasjerende møteplasser som gir grobunn for utviklende rela-



sjoner mellom mennesker og med omgivelsene. Denne filosofien preger hele vår eiendomsvirksomhet som omfatter utvikling, forvaltning, daglig drift og vedlikehold. Vårt langsiktige mål er å oppfattes som Norges mest kundeorienterte eiendomsselskap.

Rekruttere, beholde og utvikle medarbeidere

Norwegian Property er en kompetansedrevet organisasjon. Selskapet ønsker å være en attraktiv arbeidsgiver der medarbeiderne trives. Forholdene skal aktivt legges til rette for utvikling av medarbeidere og kompetanse for i fellesskap å danne et ledende fagmiljø i den norske eiendomsbransjen.

Finans og investeringsstrategi

Investeringsstrategi

Norwegian Property har en strategi for investeringer som baseres på følgende fokusområder:

- :: Attraktive eiendommer i kontorklynger nær trafikknutepunkter i de største norske byene
- :: Kontoreiendommer og eventuelle forretningslokaler i tilknytning til kontoreiendommer
- :: Høykvalitetsleietakere, diversifisert forfallsstruktur og høy grad av inflasjonsjustering
- :: Miljøvennlige eiendommer

Finansieringsstrategi

Norwegian Property har som ambisjon å levere konkurransedyktig avkastning over tid med en

balansert finansiell risikoprofil. Hovedparametre i finansieringsstrategien er:

- :: Målsetting om at belåningsgrad (Loan To Value) over tid skal ligge mellom 55 og 65 prosent.
- :: Låneopptak skal være basert på langsiktige relasjoner til banker som har en langsiktig strategi i det norske eiendomsmarkedet.

Selskapet har en ambisjon om en stabil utvikling i kontantstrøm som tilsier en forholdsvis høy grad av rentesikring, over tid i området 50 til 80 prosent av total belåning.

Virksomheten

:: Dette er Norwegian Property

:: Nøkkeltall

:: Viktige hendelser 2010

:: Konsernsjefens brev

:: Eierstyring og selskapsledelse

:: Aksje- og aksjeeierinformasjon

:: Beskrivelse av styrets medlemmer

:: Beskrivelse av ledelsen

Nøkkeltall

		2010 ³⁾	2009	2008	2007	2006
Resultat¹⁾						
Brutto leieinntekter	Millioner kroner	1 025	1 768	1 867	1 196	415
Driftsresultat før verdijusteringer	Millioner kroner	870	1 455	1 583	1 036	352
Verdijustering investeringseiendom	Millioner kroner	171	(1 517)	(3 988)	1 219	393
Resultat før skatt	Millioner kroner	438	(1 399)	(5 119)	1 651	540
Annualisert avkastning på egenkapitalen (før skatt)	Prosent	8,8	(28,2)	86,5	27,0	25,2
Utbytte	Kroner per aksje	0,10	-	-	2,50	2,50
Balanse¹⁾						
Bokført verdi av eiendomsporteføljen	Millioner kroner	14 863	23 733	27 313	31 114	13 920
Totale eiendeler	Millioner kroner	15 877	24 713	28 926	33 882	16 888
Rentebærende gjeld	Millioner kroner	10 295	18 379	21 841	23 232	10 978
Egenkapital	Millioner kroner	4 989	4 918	5 001	6 831	5 373
Egenkapitalandel	Prosent	31,4	19,9	17,3	20,2	31,8
Bokført egenkapital	Kroner per aksje	10,01	10,85	24,80	63,20	54,09
Netto eiendeler per aksje (EPRA) ²⁾	Kroner per aksje	10,84	12,84	30,14	70,84	56,53
Kontorportefølje						
Antall kontoreiendommer	Antall	47	48	50	57	55
Totalt areal	m ²	623 849	633 864	669 569	736 391	722 542
Gjennomsnittlig gjenværende løpetid leiekontrakt	År	5,2	5,0	5,6	6,5	7,3
Ledighet, kontorportefølje	Prosent	5,8	2,0	0,7	0,7	0,8
Gjennomsnittlig nettoyield	Prosent	6,3	6,6	6,4	5,2	5,7
Markedsverdi	Millioner kroner	15 062	15 029	16 549	20 730	18 056
Markedsverdi per m ²	Kroner per m ²	24 144	23 710	24 716	28 151	24 990
Hotellportefølje						
Antall hotelleiendommer	Antall	-	74	74	74	73
Totalt areal	m ²	-	672 792	671 480	671 080	658 417
Gjennomsnittlig gjenværende løpetid leiekontrakt	År	-	9,5	10,1	11,0	7,7
Gjennomsnittlig nettoyield	Prosent	-	7,0	7,0	5,9	6,3
Markedsverdi	Millioner kroner	-	8 922	11 025	10 700	9 452
Markedsverdi per m ²	Kroner per m ²	-	13 261	16 419	15 944	14 356

¹⁾ Rapporterte tall hvor eiendommene er inkludert fra overtakelsestidspunktet. Norgani Hotels er inkludert fra og med 24. september 2007.

²⁾ Bokført verdi av egenkapitalen per aksje, justert for utsatt skatt relatert til eiendom, goodwill og finansielle instrument per aksje. EPRA = European Public Real Estate Association.

³⁾ Norgani Hotels AS ble solgt i 2010. Resultat- og balansetall for 2010 gjelder videreført virksomhet.

Virksomheten

:: Dette er Norwegian Property

:: Nøkkeltall

:: Viktige hendelser 2010

:: Konsernsjefens brev

:: Eierstyring og selskapsledelse

:: Aksje- og aksjeeierinformasjon

:: Beskrivelse av styrets medlemmer

:: Beskrivelse av ledelsen

Viktige hendelser 2010

Rendyrking og salg av hotellvirksomheten

I august 2010 inngikk Norwegian Property avtale med et joint venture eiet av Pandox AB, Eiendomsspar AS og Sundt AS om salg av konsernets hotellvirksomhet basert på en eiendomsverdi på 8 300 millioner kroner. Salget ble endelig gjennomført i november 2010 og var en viktig forutsetning for arbeidet med å rendyrke Norwegian Property som en fokusert kontorvirksomhet.

Fra finansiell til industriell aktør

Siden etableringen har Norwegian Property operasjonelle strategi vært basert på outsourcing av drift og forvaltning og en liten organisasjon fokusert rundt utleie og finans. Gjennom hele 2010 arbeidet Norwegian Property målrettet med å styrke og utvikle organisasjonen innenfor de viktigste områdene for fremtidig verdiskapning:

:: **Insourcing av eiendomsforvaltning:** I mai 2010 ble avtalen om eiendomsforvaltning med NEAS sagt opp. Fra og med mai 2011 vil eiendomsforvaltningen bli utført i egen regi. Under ledelse av Bjørge Aarvold, som ble tilsatt som direktør kommersiell FDV (Forvaltning, Drift og Vedlikehold) i mai 2010, er en egen driftsorganisasjon med 15 personer operativ ved utgangen av 2010.

:: **Organisasjon for utvikling:** I januar 2011 tiltrådte Fredrik W. Baumann som direktør utvikling. Baumann har lang erfaring fra entreprenørbransjen, prosjekt- og byggeledelse, og Baumanns organisasjon får et hovedansvar for å etablere og gjennomføre planer for verdiskapende videreutvikling av Norwegian Property eiendommer.

Parallelt med etablering av disse to enhetene er også utleie- og finansfunksjonen styrket med viktige nøkkelressurser. Det er lagt ned betydelig

arbeid i etablering av ny IT-infrastruktur og nye styringssystemer.

Totalt er organisasjonen økt fra 14 ansatte ved inngangen til 2010 til 38 ansatte ved årets slutt.

Økt finansiell handlefrihet

Konsernets netto belåningsgrad (netto Loan To Value)¹⁾ ble redusert fra 75,7 prosent ved inngangen til 2010 til 62,7 prosent ved utgangen av 2010. Positiv kontantstrøm fra driften og salget av Norgani Hotels AS bidro vesentlig til den reduserte belåningsgraden. I tillegg ble det i mars 2009 gjennomført en rettet emisjon på 45 326 000 aksjer til kurs 12,00 kroner per aksje. Brutto emisjonsproveny var 543,9 millioner kroner.

Reforhandling og inngåelse av 82 leiekontrakter

I løpet av 2010 har selskapet inngått og forhandlet totalt 82 leiekontrakter. Blant annet ble det inngått avtale med Nordea om forlengelse av eksisterende leiekontrakt i Middelthunsgate 17 til ny utløpsdato 31. januar 2016 med en sammenlignbar leieøkning på 33,3 prosent i perioden for kontraktsforlengelse. Samlet leieøkning på kontraktene var 11 prosent. Ved utgangen av året hadde selskapet en arealledighet på 5,8 prosent i porteføljen, sammenlignet med 2,0 prosent ved utgangen av 2009.

Gjennomført salg av én kontoreiendom

I løpet av året som gikk har Norwegian Property gjennomført salg av én kontoreiendom. Avtale om salg av Oksenøyveien 3 til en eiendomsverdi på 175 millioner kroner ble inngått i februar 2010 og endelig gjennomført i mars 2010.

¹⁾ Netto Loan To Value = brutto rentebærende gjeld minus likvide midler minus selgerkreditt til kjøper av Norgani delt på brutto markedsverdi eiendommer



Virksomheten

:: Dette er Norwegian Property

:: Nøkkeltall

:: Viktige hendelser 2010

:: Konsernsjefens brev

:: Eierstyring og selskapsledelse

:: Aksje- og aksjeeierinformasjon

:: Beskrivelse av styrets medlemmer

:: Beskrivelse av ledelsen

Mer fokusert og robust

For Norwegian Property har 2010 vært preget av forandring og forvandling. Selskapet er blitt mer fokusert og mer robust, og markedet viser tegn til bedring. Det gir et godt utgangspunkt for å øke aksjonærenes verdier.

Ved inngangen til 2010 sto Norwegian Property overfor store utfordringer, og nødvendige tiltak ble iverksatt for å styrke selskapet. Konseptuelt og organisatorisk har selskapet endret seg fra å være en finansiell aktør i eiendomsmarkedet til å bli et industrielt eiendomsselskap. Strukturelt har Norwegian Property gått fra å være i flere segmenter til å bli en rendyrket operatør i markedet for kontoreiendommer. Salget av hotellvirksomheten Norgani var avgjørende for å gjen-skape en tydelig forretningsidé og et vekstkraftig fundament. Gjennom dette er også gjeldsgraden betydelig redusert, og vi har snudd vår finansielle situasjon fra anstrengt til komfortabel.

Vi er ydmyke i forhold til de verdier vi er satt til å forvalte, og derfor legger vi stor vekt på å opptre på en måte som bygger tillit. Vi ønsker å bli kjent og anerkjent for å være et selskap som leverer det vi lover, og derfor er vi tydelige på hvilke mål vi setter oss. Vi ser at Norwegian Property gjennom det siste året har utviklet seg i henhold til de planer som er kommunisert, og nå har vi fått på plass viktige forutsetninger for nye løft. Ikke minst har vi bygget opp en organisasjon med erfaring og kompetanse til å møte de mange oppgavene og de ulike interessentene som et profesjonelt, integrert eiendomsselskap skal ta hånd om. Det er fire områder som utpeker seg som spesielt viktige:

- :: En markeds- og utleieorganisasjon som til enhver tid forstår markedsutviklingen, og som evner å kapitalisere på denne kunnskapen.
- :: En driftsorganisasjon som gir kundene det de forventer, og mer til.

- :: En finans- og transaksjonsorganisasjon som sørger for at selskapet er optimalt finansiert og kapitalisert, og som evner å utnytte markedet for kjøp og salg.
- :: En utviklingsorganisasjon som vet å utvikle eiendommene på en måte som imøtekommer kundenes endrede behov og som samtidig bidrar til å bygge aksjonærverdier.

Vi er opptatt av å videreutvikle en organisasjon som har nærhet til kundene. Det tilrettelegger for en god dialog og en bedre forståelse for kundenes behov. Det siste er spesielt viktig, nettopp fordi vi ser en tendens til at kundenes behov endrer seg raskere enn tidligere. Det krever en helt annen dynamikk, både i samspillet med kundene og i vår interne samhandling. Vi har bygget en organisasjon som skal lytte til kundene, rådggi dem og tilby gode løsninger.

Vi opererer i et komplekst, krevende og modent marked, men vi vet at det finnes vilje til å betale for kvalitet. Enkelte av våre eiendommer har et urealisert potensial for verdivekst, og derfor vil vi nå prioritere nødvendig utvikling og oppgradering for å kunne tilby moderne og fremtidsrettede kontorløsninger for våre kunder. Etter restruktureringen av selskapet, har vi fått en finansiell styrke som gjør oss i stand til å satse mer på utvikling, og dermed vil vi også kunne hente ut mer av verdipotensialet i vår portefølje.

Norwegian Property har gjennomgått en nødvendig forvandling. De endringene som er gjennomført har gitt oss et helt annet utgangspunkt



for å skape aksjonærverdier, og det skal vi gjøre ved å levere på de industrielle parametrene som gjelder for vår type virksomhet.

Olav Line
Administrerende direktør & konsernsjef

Virksomheten

:: Dette er Norwegian Property

:: Nøkkeltall

:: Viktige hendelser 2010

:: Konsernsjefens brev

:: Eierstyring og selskapsledelse

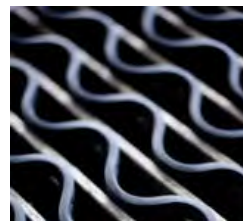
:: Aksje- og aksjeeierinformasjon

:: Beskrivelse av styrets medlemmer

:: Beskrivelse av ledelsen

Grunnlaget for langsiktig verdiskaping

Gjennom god eierstyring og selskapsledelse har Norwegian Property en målsetting om å styrke tilliten til selskapet og bidra til størst mulig verdiskaping over tid. Formålet er å sikre en tydelig og hensiktsmessig rolledeling mellom aksjeeiere, styre og daglig ledelse, utover det som følger av lovgivningen.



1. Redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse

Norwegian Property's overordnede prinsipper for eierstyring og selskapsledelse er tilgjengelige på www.norwegianproperty.no og er gjengitt i styrets årsberetning på [side 22](#) i årsrapporten.

Nedenfor følger styrets redegjørelse for hvordan Norwegian Property har innrettet seg etter den gjeldende norske anbefalingen for eierstyring og selskapsledelse, datert 21. oktober 2010 («anbefalingen»). Redegjørelsen omfatter hvert punkt i anbefalingen, og eventuelle avvik fra anbefalingen er omtalt under det aktuelle punkt.

Etiske retningslinjer og øvrige policy-dokumenter er utformet i tråd med selskapets verdigrunnlag. Selskapets kjerneverdier er pålitelig, nyskapende, proaktiv og samspillende. Selskapet har påbegynt arbeidet for å etablere en policy for miljø- og samfunnsansvar. Disse retningslinjene forventes ferdigstilt i løpet av første halvår 2011.

2. Virksomhet

Selskapets vedtekter er tilgjengelig på selskapets hjemmeside. Selskapet har innenfor rammen av vedtektene presentert mål og strategier for virksomheten på [side 16 og 17](#) i styrets årsberetning og på selskapets hjemmeside.

Selskapets formålsparagraf er:

«Selskapets virksomhet er drift, kjøp, salg og utvikling av næringsseiendom, herunder gjennom deltakelse i andre selskaper, samt virksomhet som står i forbindelse med dette».

3. Selskapskapital og utbytte

Selskapskapital

Konsernets egenkapital per 31. desember 2010 var 4 989 millioner kroner. Egenkapitalandelen har økt fra 19,9 prosent per 31. desember 2009 til 31,4 prosent ved utgangen av 2010. Styret vurderer dagens egenkapitalandel som tilstrekkelig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten. For å sikre god finansiell handlefrihet har imidlertid selskapet en langsiktig ambisjon om at forholdet mellom netto rentebærende gjeld og brutto eiendomsverdier skal være i området 55 til 65 prosent. I løpet av 2010 har selskapet lagt ned betydelig arbeid for å øke den finansielle fleksibiliteten, og ved utgangen av 2010 var dette forholdstallet 66,7 prosent (62,7 prosent hvis selgerkreditten på 600 millioner kroner til kjøperne av Norgani Hotels AS medregnes). I 2010 ble det gjennomført en emisjon på 544 millioner kroner. Salget av Norgani Hotels AS bidro også til en vesentlig styrking av selskapets finansielle posisjon.

Utbytte

I henhold til selskapets utbyttepolitikk er det et mål for Norwegian Property å utdele et årlig utbytte som er konkurransedyktig. Selskapets langsiktige mål er å dele ut et utbytte på mellom 30 og 50 prosent av selskapets resultat etter skatt, men før verdiendringer. I lys av selskapets arbeid med å sikre god finansiell handlefrihet, har styret signalisert at utbyttet i en periode kan være lavere enn den langsiktige målsettingen. Utbyttepolitikken er også beskrevet i [note 24](#) til konsernregnskapet.

Virksomheten

:: Dette er Norwegian Property

:: Nøkkeltall

:: Viktige hendelser 2010

:: Konsernsjefens brev

:: Eierstyring og selskapsledelse

:: Aksje- og aksjeeierinformasjon

:: Beskrivelse av styrets medlemmer

:: Beskrivelse av ledelsen

Styrefullmakter

Per 31. desember 2010 hadde styret to fullmakter til å forhøye selskapets aksjekapital, hver på inntil 24,8 millioner kroner, noe som tilsvarte i underkant av 10 prosent av selskapets aksjekapital i mai 2010, da fullmaktene ble gitt.

Fullmaktene kan benyttes henholdsvis som oppgjørform ved eiendomstransaksjoner og mot kontantinnskudd. Fullmaktene er gyldige til 30. juni 2011.

4. Likebehandling av aksjeeiere og transaksjoner med nærstående

Norwegian Property har kun én aksjeklasse, og samtlige aksjer har like rettigheter i selskapet. Vedtektene inneholder ingen stemmerettsbegrensninger.

Styret og ledelsen er opptatt av likebehandling av alle selskapets aksjeeiere og at transaksjoner med nærstående parter skjer på armlengdes avstand. I [note 25](#) til konsernregnskapet er det redegjort for transaksjoner med nærstående parter. Økonomiske forhold relatert til styret og ledende ansatte er beskrevet i [note 15](#) og [note 20](#).

Generalforsamlingen har gitt styret fullmakter til å forhøye aksjekapitalen. I henhold til fullmaktene kan styret beslutte at aksjeeiernes fortrinnsrett til de nye aksjene kan fravikes. Begrunnelsen for dette er at fullmakten blant annet er tenkt benyttet i forbindelse med utstedelse av aksjer som oppgjør ved eiendomstransaksjoner. Kapitalforhøyelsen i 2010 ble gjennomført i form av en rettet emisjon.

Transaksjoner i egne aksjer skal foretas på børs eller på annen måte til børskurs.

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.

5. Fri omsettelighet

Det er ikke vedtektsfestet noen omsetningsbegrensninger for Norwegian Property's aksjer, og aksjen er fritt omsettelig på Oslo Børs.

6. Generalforsamling

Selskapet legger til rette for at flest mulig aksjeeiere deltar på generalforsamlingen. Innkalling med utførlige saksdokumenter, inkludert valgkomiteens innstilling, er tilgjengelig for aksjeeierne på selskapets nettsider senest 21 dager før generalforsamlingen avholdes. Påmeldingsfristen for deltakelse settes så nær møtet som praktisk mulig, tidligst fem dager før generalforsamlingen.

Innkallingene med vedlegg gjøres tilgjengelig på selskapets internettside umiddelbart etter at dokumentasjonen er sendt som børs melding. Aksjeeiere som ønsker å delta på generalforsamlingen, skal angi dette innen oppgitt frist. 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. Møteleder velges av generalforsamlingen. Representanter fra selskapets styre og ledelse oppfordres til å være til stede. Det samme gjelder valgkomiteen på de generalforsamlinger som behandler valg og godtgjørelse til styre og valgkomité, og revisor på ordinær generalforsamling.

Protokoll fra generalforsamling offentliggjøres så snart som praktisk mulig i børsens meldingsystem (www.newsweb.no, ticker: NPRO) og på selskapets web, www.npro.no, under seksjonen for «Investor relations».

Generalforsamlingsinnkallingene har informert om de prosedyrer som må følges for deltakelse og stemmegivning, herunder bruk av fullmakt. Fullmaktsskjema, der en fullmektig har vært oppnevnt, har vært vedlagt innkallingene, og har vært utformet slik at det kan stemmes over hver enkelt sak. Innkallingene har informert om rett til å få behandlet saker på generalforsamlingene inkludert gjeldende frister.

7. Valgkomité

Selskapet har vedtektsfestet valgkomité. I henhold til vedtektene skal valgkomiteen bestå av to eller tre personer. Ved sammensetning av valgkomiteen skal hensynet til aksjonærfellesskapets interesser ivaretas. Valgkomiteen er uavhengig i forhold til styret og ledende ansatte, og er for øvrig sammensatt i tråd med anbefalingen.

Valgkomiteens medlemmer og leder er valgt av generalforsamlingen for to år av gangen, og generalforsamlingen har også fastsatt komiteens godtgjørelse.

Valgkomiteen har nominert styremedlemmer og foreslått godtgjørelse til styrets medlemmer. Valgkomiteens begrunnede innstilling gjøres tilgjengelig via selskapets hjemmeside før valget og så snart den foreligger. Valgkomiteen har vært representert på generalforsamlingene for å fremlegge og begrunne sin innstilling og svare på spørsmål. Frister for å fremme forslag for valgkomiteen vil bli annonsert på selskapets hjemmeside. Nåværende valgkomité ble valgt på ordinær generalforsamling den 4. mai 2010 og består av: Tom Furulund (leder) og Pål Hvammen. Medlemmer av styret eller den daglige ledelsen er ikke representert i valgkomiteen. Ved ordinær generalforsamling i 2007 ble instruks for valgkomiteen forelagt generalforsamlingen.

8. Bedriftsforsamling og styre, sammensetning og uavhengighet

Selskapet har ikke bedriftsforsamling. I henhold til vedtektene skal styret i Norwegian Property bestå av mellom tre og ni medlemmer. I dag består styret av fem aksjonærvalgte representanter. Styrets medlemmer og styrets leder er valgt av generalforsamlingen for en periode på to år, jfr. allmennaktsjelovens bestemmelser. Styret er satt sammen for å ivareta aksjonærfellesskapets interesser, samtidig som styret samlet innehar en bred forretnings- og ledelsesmessig bakgrunn og dyptgående forståelse for eiendomsmarkedet, kjøp og salg av virksomhet, finansiering og kapi-

talmarkedene. Det er i tillegg tatt hensyn til at styret skal fungere godt som et kollegialt organ. Styremedlemmenes bakgrunn og erfaring fremgår av egen presentasjon i årsrapporten og på selskapets nettsted. Styret er satt sammen slik at det kan handle uavhengig av særinteresser. Selskapets daglige ledelse er ikke representert i styret. Samtlige styremedlemmer er uavhengige av selskapets daglige ledelse eller vesentlige forretningsforbindelser. Alle styremedlemmene vurderes som uavhengig av selskapets hovedaksjonærer (definert som aksjonærer som har mer enn 7,5 prosent av aksjene i selskapet). Styremedlemmenes aksjeinnehav oppdateres løpende på selskapets nettsider.

9. Styrets arbeid

Styret har det overordnede ansvaret for forvaltning av konsernet og å føre tilsyn med daglig leder og konsernets virksomhet. Styrets 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 tilsetter administrerende direktør. Styret har fastsatt en styreinstruks som beskriver regler for styrets arbeid og saksbehandling. Arbeidsdeling mellom styret og daglig leder er nærmere angitt i en egen instruks for daglig leder. Daglig leder har ansvaret for selskapets operative ledelse. Styreleder er ansvarlig for at styrearbeidet gjennomføres på en effektiv og korrekt måte.

Styret har vurdert det som hensiktsmessig å etablere styreutvalg som rådgivende organ for styret. Det er nedsatt et revisjonsutvalg bestående av tre av styrets medlemmer for å støtte styret i utøvelsen av ansvar for regnskapsrapportering, internkontroll, revisjon og den samlede risikostyring. Arbeidet er regulert i egen instruks. Det er videre etablert et kompensasjonsutvalg bestående av to av styrets medlemmer for å bistå styret i forbindelse med daglig leders anset-

Virksomheten

:: Dette er Norwegian Property

:: Nøkkeltall

:: Viktige hendelser 2010

:: Konsernsjefens brev

:: Eierstyring og selskapsledelse

:: Aksje- og aksjeeierinformasjon

:: Beskrivelse av styrets medlemmer

:: Beskrivelse av ledelsen

telsesvilkår og i forbindelse med strategi og hovedprinsipper for kompensasjon til selskapets sentrale ledelse. Kompensasjonsutvalget er også regulert av egen instruks.

Styret fastsetter årsplan for styremøtene og evaluerer sitt arbeid og sin kompetanse årlig. Styret legger opp til å foreta egnevaluering i forbindelse med resultatfremleggelsen for 2010. Resultatet av evalueringen meddeles valgkomiteen.

10. Risikostyring og internkontroll

Overordnede mål og strategier er etablert og videreføres gjennom løpende oppdatering av selskapets strategi. Med basis i strategien, verdigrunnlaget og de etiske retningslinjene, er det etablert en overordnet styringsinstruks, samt policies innenfor de viktigste områdene. Det er også etablert fullmaktsmatrise for delegering av ansvar til definerte roller i organisasjonen. Norwegian Property har etablert et sett av interne prosedyrer og systemer som skal sikre en enhetlig og pålitelig finansiell rapportering. I tillegg gjennomføres det regelmessig revisjoner av oppfølgingen av selskapets systemer og prosedyrer. Styret mottar periodisk rapport om selskapets finansielle resultater samt en beskrivelse av status for selskapets viktigste enkeltprosjekter. Med basis i overordnede policies er det etablert styrende prosesser innenfor viktige områder. Med bakgrunn i vesentlig endring i selskapets operasjonelle strategi, herunder etablering av utviklingsavdeling og intern drifts- og forvaltningsavdeling pågår en gjennomgående revisjon av styrende dokumenter og prosessbeskrivelser. Styret foretar en årlig gjennomgang av selskapets viktigste risikoområder og den interne kontrollen.

11. Godtgjørelse til styret

Styrets godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen basert på forslag fra valgkomiteen og har ikke vært resultatavhengig. Styrets medlemmer har ikke fått tildelt opsjoner. De har heller ikke

påtatt seg særskilte oppgaver for selskapet utover styrevervet, og kan ikke utføre særskilte oppgaver uten at dette er vedtatt av styret i det enkelte tilfellet. Nærmere opplysninger om godtgjørelse som er utbetalt til de enkelte styremedlemmer fremgår av [note 20](#) til årsregnskapet.

12. Godtgjørelse til ledende ansatte

Som nevnt i punkt 9, er det etablert et kompensasjonsutvalg, bestående av to av styrets medlemmer, for å bistå styret i forbindelse med daglig leders ansettelsesvilkår, og i forbindelse med strategi og hovedprinsipper for kompensasjon til selskapets sentrale ledelse. Konsernets retningslinjer for godtgjørelse til ledende ansatte er beskrevet i [note 20](#) til årsregnskapet for konsernet. [Note 20](#) inneholder også nærmere opplysninger om godtgjørelse for 2010 for enkelte ledende ansatte. Retningslinjene legges årlig frem for generalforsamlingen i forbindelse med behandlingen av årsregnskapet. Det er ikke utstedt opsjoner til ansatte eller tillitsvalgte i selskapet. Det er for ansatte som er omfattet av resultatavhengig godtgjørelse, satt tak på størrelsen på denne godtgjørelsen.

13. 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 publiseres i form av årsrapport, kvartalsrapporter, presse- og børsmeldinger og investorpresentasjoner. All informasjon som anses som vesentlig for verdsettelse av selskapet blir distribuert og offentliggjort via Hugin og Oslo Børs' meldingsystem.

Informasjonen gjøres samtidig 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. På selskapets

hjemmeside og i årsrapporten er viktige datoer for generalforsamling, og delårsrapporter publisert. Selskapets instruks til daglig leder fastsetter nærmere retningslinjer for informasjon og kommunikasjon, og selskapets vedtatte policy for Investor Relations er tilgjengelig på selskapets hjemmesider.

14. Selskapsovertakelse

Det er ikke fremsatt overtakelsestilbud på selskapets aksjer i 2010. I selskapets vedtekter er det ingen begrensninger når det gjelder kjøp av aksjer i selskapet. I en overtakelsesprosess vil selskapets styre og ledelse søke å bidra til at aksjeeierne likebehandles og at selskapets virksomhet ikke forstyrres unødige. Styret vil legge spesiell vekt på at aksjeeierne har tilstrekkelig tid og informasjon til å kunne ta stilling til et eventuelt tilbud på selskapets virksomhet eller aksjer.

Styret har ikke utarbeidet egne hovedprinsipper for håndtering av eventuelle overtakelsestilbud, da styret innenfor rammen av gjeldende regelverk ønsker å stå fritt i forhold hvordan det skal forholde seg til eventuelle oppkjøpstilbud.

15. Revisor

Som nevnt ovenfor, er det valgt et revisjonsutvalg bestående av tre av styrets medlemmer. Utvalget skal støtte styret i utøvelsen av ansvar for regnskapsrapportering, internkontroll, revisjon og den samlede risikostyring. Arbeidet er regulert i egen instruks. Revisor har i løpet av 2010 gjennomført følgende oppgaver for regnskapsåret 2009:

- :: Presentert hovedtrekkene i revisjonsarbeidet
- :: Deltatt i styremøte som behandler årsregnskapet og hvor vesentlige endringer i regnskapsprinsipper, vurdering av vesentlige regnskapsestimater og eventuell uenighet mellom revisor og administrasjon er gjennomgått
- :: Hatt en gjennomgang med styret av selskapets interne kontroll

- :: Avholdt møte med styret uten at administrasjonen er til stede
- :: Bekreftet at krav til revisors uavhengighet er tilfredsstillt samt gitt oversikt over andre tjenester enn revisjon som er levert til selskapet

Det følger av instruksjonen for styrets revisjonsutvalg at bruk av revisor til større oppgaver utover det som følger som naturlig del av ordinære revisjonstjenester skal behandles og godkjennes av styret.

Virksomheten

:: Dette er Norwegian Property

:: Nøkkeltall

:: Viktige hendelser 2010

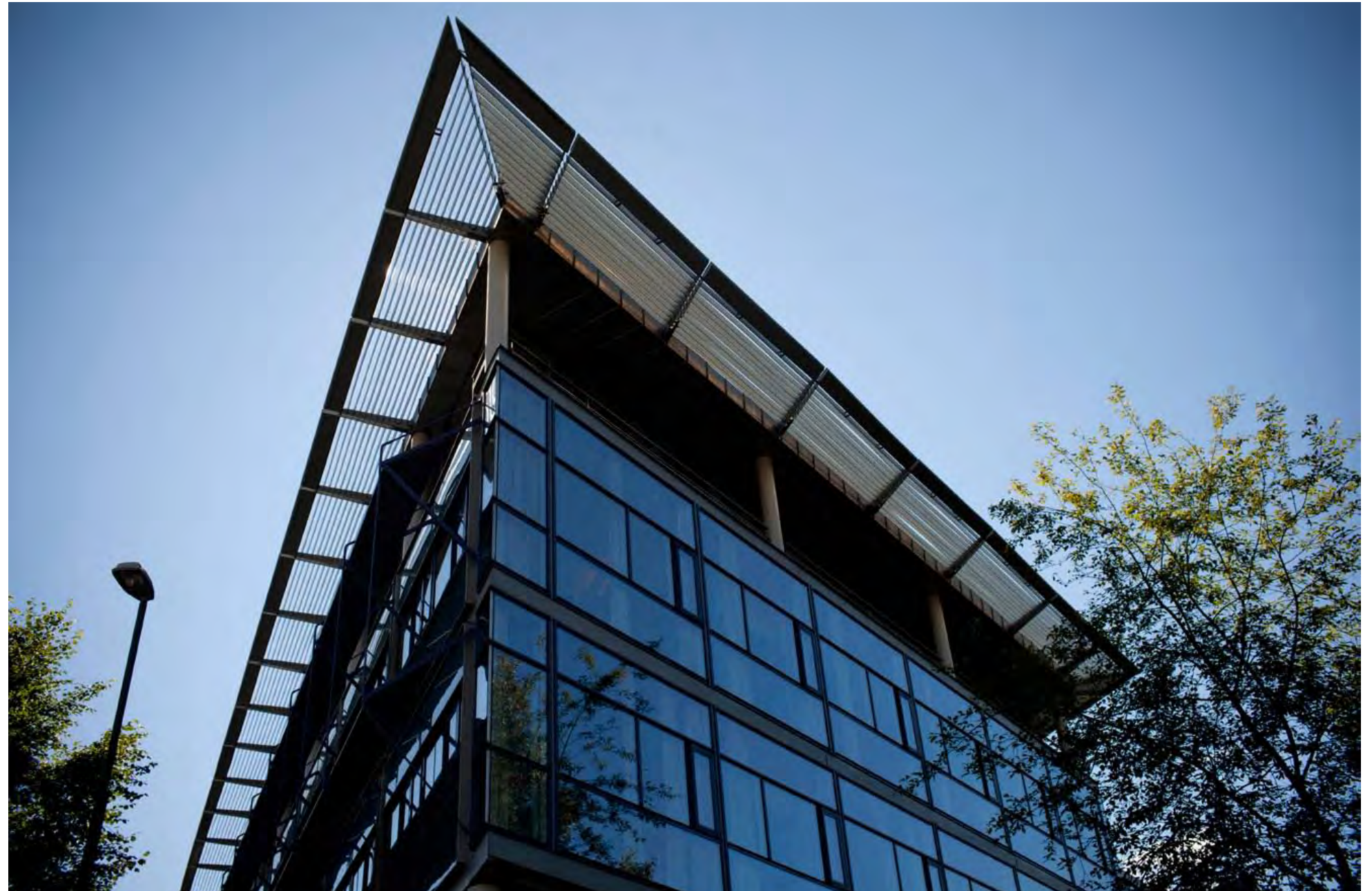
:: Konsernsjefens brev

:: Eierstyring og selskapsledelse

:: Aksje- og aksjeeierinformasjon

:: Beskrivelse av styrets medlemmer

:: Beskrivelse av ledelsen



Virksomheten

:: Dette er Norwegian Property

:: Nøkkeltall

:: Viktige hendelser 2010

:: Konsernsjefens brev

:: Eierstyring og selskapsledelse

:: Aksje- og aksjeeierinformasjon

:: Beskrivelse av styrets medlemmer

:: Beskrivelse av ledelsen

Likebehandling og åpenhet

Åpen dialog, likebehandling av aksjeeiere og stor grad av tilgjengelighet er blant prinsippene Norwegian Property følger for å bygge tillit i finansmarkedene. Målsettingen er at aksjekursutviklingen skal gjenspeile den underliggende verdiskapingen i konsernet.

Selskapet har som mål at aksjonærene over tid skal oppnå konkurransedyktig avkastning basert på god forvaltning av selskapets verdier og en ledende posisjon i eiendomsmarkedet.

Norwegian Property ble børsnotert 15. november 2006. Selskapets aksjer er notert på Oslo Børs under tickerkoden NPRO.

Aksjene har verdipapirnummer ISIN NO 001 0317811.

Aksjer og aksjekapital

Norwegian Property har 498 596 832 ordinære aksjer pålydende 0,50 kroner (se [note 15](#) i konsernregnskapet). Selskapet har én aksjeklasse og hver aksje gir én stemme. Norwegian Property eide ingen egne aksjer per 31. desember 2010.

Kapitalendringer i 2010

I løpet av 2010 har Norwegian Property gjennomført en rettet emisjon på 543,9 millioner kroner til tegningskurs 12,00 kroner. Emisjonsprovenyet ble benyttet til nedbetaling av gjeld,

og emisjonen har bidratt til å øke selskapets finansielle fleksibilitet.

Aksjonærstruktur

Norwegian Property hadde ved årsskiftet 2 508 registrerte aksjonærer. Dette er en nedgang fra 3 275 aksjonærer på tilsvarende tidspunkt ved utgangen av 2009. Mer enn 60 prosent av aksjekapitalen eies av selskapets 20 største aksjonærer. Største registrerte aksjepost (nominee kontofører) omfatter 10,4 prosent av aksjene. De 20 største aksjonærene domineres av institusjonelle investorer og profesjonelle aktører innen næringseiendom i Norden og internasjonalt. Ved årsskiftet var 240 av aksjonærene utenlandske statsborgere, mot 230 på samme tid året før. Ved utgangen av 2010 var 49 prosent av aksjeholdningen eid av utenlandske investorer, noe som er en betydelig økning fra samme tidspunkt året før, da utenlandsandelen var 39 prosent. Selskapets største aksjonærer per 31. desember fremgår av egen tabell.

20 største aksjeeiere per 31. desember 2010

Største aksjeeiere	Land	Antall aksjer	Eierandel
State Street Bank & Trust Co.	USA	51 765 664	10,4 %
BNP Paribas	Frankrike	33 154 559	6,6 %
Canica	Norge	27 895 467	5,6 %
Bank of New York	USA	24 225 590	4,9 %
Awilhelmsen Capital	Norge	23 254 334	4,7 %
JP Morgan Chase Bank	Storbritannia	20 701 963	4,2 %
Skandinaviska Enskilda Banken	Sverige	20 283 596	4,1 %
Folketrygdfondet	Norge	19 824 000	4,0 %
Bank of New York	Belgia	14 795 749	3,0 %
Citibank	Storbritannia	9 924 322	2,0 %
DNB NOR Norge	Norge	7 389 220	1,5 %
SHB Stockholm	Norge	7 070 075	1,4 %
Awilhelmsen Capital II	Norge	6 934 000	1,4 %
Arctic Securities	Norge	6 594 500	1,3 %
Trondheim Kommunale Pensjonskasse	Norge	6 363 700	1,3 %
Vital Forsikring	Norge	6 111 087	1,2 %
Fram Holding	Norge	6 000 000	1,2 %
The Northern Trust Co.	Storbritannia	5 771 435	1,2 %
Aweco Invest	Norge	5 486 765	1,1 %
Citibank N.A.	Storbritannia	5 288 980	1,1 %
Sum 20 største		308 835 006	61,9 %
Øvrige aksjonærer		189 761 826	38,1 %
Totalt		498 596 832	100,0 %

Kilde: VPS

Eierstruktur etter størrelse

Antall aksjer	Antall aksjeeiere	Antall aksjer	Andel av kapitalen
Over 10 000 000	8	156 798 014	31,4 %
1 000 000 - 9 999 999	84	258 127 202	51,8 %
100 000 - 999 999	185	62 744 618	12,6 %
10 000 - 99 999	620	16 811 167	3,4 %
1 000 - 9 999	1 225	3 984 082	0,8 %
1 - 9 999	386	131 749	0,0 %
Totalt	2 508	498 596 832	100,0 %

Kilde: VPS

Geografisk eierstruktur

Land	Antall aksjeeiere	Antall aksjer	Eierandel
Norge	2 262	244 194 743	51,7 %
USA	49	83 727 376	17,7 %
Storbritannia	69	67 109 185	14,2 %
Luxembourg	19	35 614 267	7,5 %
Andre	109	41 380 605	8,8 %
Totalt	2 508	472 026 176	100,0 %

Kilde: VPS

Virksomheten

- :: Dette er Norwegian Property
- :: Nøkkeltall
- :: Viktige hendelser 2010
- :: Konsernsjefens brev
- :: Eierstyring og selskapsledelse
- :: Aksje- og aksjeeierinformasjon
- :: Beskrivelse av styrets medlemmer
- :: Beskrivelse av ledelsen

Utbyttepolitikk

Norwegian Property har som ambisjon å gi aksjonærene høy og stabil avkastning på investeringen i selskapet gjennom en kombinasjon av verdistigning og utbytte. Styret har ambisjon om at betydelige deler av Norwegian Property's verdiskapning over tid skal utdeles til aksjonærene i form av utbytte. Det langsiktige målet er at utbyttet skal utgjøre 30 til 50 prosent av resultat før verdiendringer, men etter beregnet skatt.

For 2010 er det foreslåtte utbyttet lavere enn styrets langsiktige ambisjon for utbytte. Dette må sees i lys av styrets målsetting om å styrke selskapets finansielle handlefrihet, samt selskapets ambisiøse investeringsplaner for utvikling av den eksisterende porteføljen.

Opsjonsordninger

Per 31. desember 2010 eksisterer det ikke opsjonsordninger eller andre ordninger om tildeeling av aksjer til ansatte.

Valgkomité

Selskapets valgkomité består av følgende medlemmer:

- :: Tom Furulund (leder)
- :: Pål Hvammen

Aksjonærer som ønsker å kontakte valgkomiteen kan gjøre dette ved å benytte følgende e-postadresse: info@norwegianproperty.no

Ordinær generalforsamling

Den årlige, ordinære generalforsamlingen avholdes normalt i årets andre kvartal. Skriftlig innkalling sendes til samtlige aksjonærer individuelt eller til aksjeeiernes depotbank. For å kunne avgi stemme på generalforsamlingen må aksjonærer være fysisk tilstede, enten selv eller med fullmektig.

Investorrelasjoner

Norwegian Property ønsker å holde en god og åpen dialog med sine aksjeeiere, analytikere og finansmarkedene generelt. Års- og delårsresultater presenteres kvartalsvis av selskapets ledelse, og overføres via webcast i realtid med simultanoversettelse til engelsk. Det gjennomføres investormøter i Norge og internasjonalt i forbindelse med resultatfremleggelse og ved større transaksjoner eller andre selskaphendelser. I tillegg har Norwegian Property løpende kontakt med analytikere og investorer, og deltar på en rekke internasjonale eiendomsseminarer.

Selskapets hjemmesider oppdateres fortløpende. Under seksjonen kalt Investor Relations finnes relevant informasjon for investorer og analytikere, herunder alle selskapets pressemeldinger, kvartals- og årsrapporter, prospekter, presentasjoner, selskapets vedtekter, finansiell kalender, selskapets IR-policy og prinsipper for eierstyring og selskapsledelse, i tillegg til annen informasjon. På hjemmesiden kan man også registrere seg for å abonnere på børsmeldinger via e-post. Aksjeeiere kan henvende seg til selskapet på følgende e-postadresse: info@norwegianproperty.no.

Investorkontakt:

Elise Heidenreich-Andersen
Direktør, Investor Relations
Epost: eha@npro.no
Telefon: +47 95 14 11 47

Utvikling i aksjekapital

Per 31.12	Aksjekapital	Antall aksjer	Pålydende
2006	2 462 823 225	98 512 929	25,00 kroner
2007	2 637 039 250	105 481 570	25,00 kroner
2008	5 040 885 400	201 635 416	25,00 kroner
2009	226 635 416	453 270 832	0,50 kroner
2010	249 298 416	498 596 832	0,50 kroner

Aksjen i 2010

		2010
Omsatt høyest	Kroner	14,20
Omsatt lavest	Kroner	7,93
Aksjekurs 31.12	Kroner	10,35
Aksjer utstedt 31.12	Antall	498 596 832
Markedsverdi 31.12	Millioner kroner	5 160
Omsetningshastighet	Prosent	92,8

Analysedekning per 31.12.2010

Meglerhus	Telefon
ABG Sundal Collier	+46 8 566 294 78
Arctic Securities	+47 21 01 32 21
Carnegie	+47 22 00 93 54
DnB NOR Markets	+47 22 94 88 45
Edge Capital Markets	+47 415 14 123
First Securities	+47 23 23 82 58
Kempen	+31 20 348 84 58
Nordea Markets	+47 22 48 61 71
Pareto Securities	+47 24 13 21 49
RBS GBM	+31 20 464 37 86
SEB Enskilda	+47 21 00 85 59
Terra Markets	+370 52461918

Virksomheten

:: Dette er Norwegian Property

:: Nøkkeltall

:: Viktige hendelser 2010

:: Konsernsjefens brev

:: Eierstyring og selskapsledelse

:: Aksje- og aksjeeierinformasjon

:: Beskrivelse av styrets medlemmer

:: Beskrivelse av ledelsen

Beskrivelse av styrets medlemmer

**Arvid Grundekjøn**

Styrets leder siden mai 2010

Arvid Grundekjøn (født 1955) har bakgrunn fra en rekke toppstillinger og verv i næringslivet, blant annet som konsernsjef og senere styreleder i Anders Wilhelmsen Gruppen, samt styreleder i Statkraft AS, Awilco ASA, Linstow ASA, IT Fornebu Eiendom AS, Svenska Datasentralen, Teamco AS og Stag AS, og styremedlem i Royal Caribbean Cruise Line. Grundekjøn er nå styreleder i Sigma-fondene, Creati AS og Sparebanken Pluss, samt styremedlem i rederiet D/S Norden. Grundekjøn er utdannet siviløkonom fra Norges Handelshøyskole og er advokat med juridisk embedseksamen fra Universitetet i Oslo. Per 31. desember 2010 eide Arvid Grundekjøn 50 000 aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner. Grundekjøn er norsk statsborger.

**Nils K. Selte**

Styremedlem siden desember 2008

Nils K. Selte (født 1965) er finansdirektør i Canica AS, et investeringselskap med virksomhet som hovedsakelig er konsentrert innenfor sektorer som industri, forbruksvarer, handelsvirksomhet og eiendom. Per 31. desember 2010 eide Canica AS og nærstående selskaper om lag 5,6 prosent av aksjene i Norwegian Property. Nils Selte har tidligere hatt ledende stillinger i selskaper som Hakon Gruppen og ICA. Han er styremedlem i Komplett ASA, Jernia AS, flere fondsselskaper samt diverse selskaper i Canica-konsernet. Nils Selte er utdannet siviløkonom fra Handelshøyskolen BI. Per 31. desember 2010 eide nærstående til Nils K. Selte 479 000 aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner. Selte er norsk statsborger.

**Synne Syrrist**

Styremedlem siden desember 2008

Synne Syrrist (født 1972) er styremedlem i Global Rig Company ASA, Vetro Solar AS, Gregoire AS og Castelar Corporate Finance AS. Hun har tidligere vært partner og finansanalytiker i First Securites. Synne Syrrist er utdannet sivilingeniør fra NTNU og autorisert finansanalytiker fra NHH. Per 31. desember 2010 eide Synne Syrrist ingen aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner. Syrrist er norsk statsborger.

**Gry Mølleskog**

Styremedlem siden desember 2008

Gry Mølleskog (født 1962) er senior client partner i Korn Ferry International. Hun har tidligere vært stabssjef ved Det Kongelige Norske Hoff og har hatt en rekke stillinger i SAS-konsernet, sist som senior vice president i SAS AB, Posten Norge AS og DnB Nor Finans. Gry Mølleskog er utdannet ved Handelshøyskolen BI. Per 31. desember 2010 eide Gry Mølleskog ingen aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner. Mølleskog er norsk statsborger.

**Jon Erik Brøndmo**

Styremedlem siden mai 2010

Jon Erik Brøndmo (født 1964) er arbeidende styreformann i Cenium AS, ECO 1 Biofyringsolje AS og 2634 Holding AS. Han har tidligere vært finans- og IT-direktør i Choice Hotels Scandinavia ASA og finansdirektør i Steen & Strøm Invest AS og har sittet i styrene i Choice Hotels Scandinavia, Home Properties AS og Home Invest AS. Brøndmo er utdannet i finans ved University of Colorado. Per 31. desember 2010 eide Jon Erik Brøndmo ingen aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner. Brøndmo er norsk statsborger.

Virksomheten

:: Dette er Norwegian Property

:: Nøkkeltall

:: Viktige hendelser 2010

:: Konsernsjefens brev

:: Eierstyring og selskapsledelse

:: Aksje- og aksjeeierinformasjon

:: Beskrivelse av styrets medlemmer

:: Beskrivelse av ledelsen

Beskrivelse av ledelsen

**Olav Line**

Administrerende direktør

Olav Line (født 1958) tiltrådte som administrerende direktør i Norwegian Property i januar 2010. Før han kom til Norwegian Property var Line administrerende direktør i Steen og Strøm AS, en stilling han hadde fra 2003. Olav Line har 25 års erfaring fra det norske og nordiske næringssektorsmarkedet, blant annet gjennom ledende stillinger i NSB / Rom Eiendom, Storebrand Eiendom, Nora Eiendom (nå KLP Eiendom) og Avantor. Line er utdannet sivilingeniør fra NTNU i Trondheim. Per 31. desember 2010 eide Olav Line 62 000 aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner. Line er norsk statsborger.

**Svein Hov Skjelle**

Finans- og investeringsdirektør

Svein Hov Skjelle (født 1967) tiltrådte stillingen som finans- og investeringsdirektør i Norwegian Property i januar 2010. Før dette var han økonomi- og finansdirektør i Entra Eiendom. Skjelle var ansatt som økonomi- og finansdirektør i Norwegian Property i perioden fra 2006 til 2009. I tillegg har han erfaring fra stillinger som administrerende direktør i TeleComputing Norge og finansdirektør i TeleComputing-konsernet, finansdirektør i Merkantildata (nå Ementor) og ulike stillinger innenfor finans og økonomi i Veidekke. Skjelle er utdannet siviløkonom fra Norges Handelshøyskole (NHH) og er autorisert finansanalytiker (AFA) fra NHH. Per 31. desember 2010 eide Svein Hov Skjelle 34 000 aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner. Skjelle er norsk statsborger.

**Aili Klami**

Direktør utleie og marked

Aili Klami (født 1956) har vært ansatt som direktør utleie og marked i Norwegian Property siden desember 2006. Klami var tidligere salgsdirektør i Avantor i perioden 1996 til 2006, og før dette var hun markedsjef og avdelingsleder for forvaltning i samme selskap. Klami har i tillegg ti års erfaring fra det daværende eiendomsselskapet Nydalens Compagnie. Hun har utdannelse fra Handelshøyskolen BI og innenfor eiendomsforvaltning, ledelse og salg. Per 31. desember 2010 eide Aili Klami ingen aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner. Klami er finsk statsborger.

**Bjørge Aarvold**

Direktør kommersiell FDV (Forvaltning, Drift og Vedlikehold)

Bjørge Aarvold (født 1966) har vært direktør kommersiell FDV siden mai 2010. Han har vært tilknyttet selskapet siden etableringen i mai 2006, først som innleid ressurs fra Price-waterhouseCoopers i etableringsfasen og senere som viseeiendomsdirektør i Norwegian Property. Aarvold har mange års erfaring som omstillingskonsulent i konsultantselskapene PWC og Capgemini, i tillegg til linjeerfaring fra stillinger innenfor økonomi og administrasjon. Bjørge Aarvold har en bachelorgrad fra Handelshøyskolen BI. Per 31. desember 2010 eide Bjørge Aarvold ingen aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner. Aarvold er norsk statsborger.

**Fredrik W. Baumann**

Direktør utvikling

Fredrik W. Baumann (født 1962) tiltrådte som direktør utvikling i januar 2011. Han kom fra stillingen som administrerende direktør i OKK Entreprenør AS, en stilling han tiltrådte i 2006. Tidligere har han vært prosjekt-direktør i Avantor ASA, hvor han satt i ledergruppen og hadde ansvaret for selskapets prosjekter som det siste tiåret har vært knyttet til bydelutviklingen i Nydalen. Baumann har tidligere også hatt ulike stillinger innenfor prosjekt- og byggleidelse i bl.a. CoN-ova AS og PABAS. Han er sivilingeniør innen bygg fra Heriot-Watt University i Skottland og NTNU i Norge. Per 31. desember 2010 eide Fredrik W. Baumann ingen aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner. Baumann er norsk statsborger.

Styrets beretning

- :: Om Norwegian Property
- :: Strategiske mål
- :: Markedsforhold
- :: Markedet for forretningseiendom
- :: Risiko og risikostyring
- :: Året 2010
- :: Redegjørelse for regnskapet
- :: Eiendommene
- :: Hendelser etter balansedagen
- :: Forutsetning om fortsatt drift
- :: Disponering av morselskapets årsresultat
- :: Organisasjon
- :: Styret
- :: Helse, arbeidsmiljø og sikkerhet
- :: Ytre miljø
- :: Aksjonærforhold
- :: Eierstyring og selskapsledelse
- :: Fremtidsutsikter
- :: Erklæring fra styrets medlemmer og daglig leder

Fra finansiell eiendomsbesitter til rendyrket, fullintegreert industrielt eiendomsselskap

Etter en periode som en diversifisert eiendomsaktør, har Norwegian Property i 2010 rendyrket satsingen på attraktive kontoreiendommer gjennom salget av Norgani Hotels AS. Organisasjonen er styrket for å fremstå som et kundeorientert og fullintegreert eiendomsselskap. Eiendomsforvaltningen er insourcet og en egen utviklingsorganisasjon er etablert. Selskapet har hatt som mål å øke den finansielle fleksibiliteten, og egenkapitalandelen økte til 31,4 prosent ved utgangen av 2010 fra 19,9 prosent ved inngangen til 2010. Resultat fra videreført virksomhet for 2010 etter skatt og verdiendringer ble 351,2 millioner kroner, en bedring fra et underskudd på 243,0 millioner kroner i 2009. Ikke-videreført virksomhet, hotellvirksomheten, viste et samlet underskudd på 810,8 millioner kroner i 2010. Langsiktige utviklingsplaner er etablert for selskapets største og viktigste eiendommer.

I begynnelsen av 2010 gjennomførte styret en omfattende revisjon av selskapets strategi, og gjennom 2010 har mye arbeid og fokus vært rettet mot å implementere strategidringene. Hovedtrekkene i den reviderte strategiske retningen for selskapet er:

:: *Rendyrking av Norwegian Property som kontoraktør:* Selskapet initierte i februar 2010 en prosess for å skille ut eller selge hotellvirksomheten. Denne prosessen ble konkludert i november 2010 da salget av Norgani Hotels AS til et konsortium kontrollert av Pandox AB, Eiendomsspar AS og Sundt-familien ble sluttført

:: *Industrialisering og fokus på de viktigste verdidriverne for eiendomsselskaper:* Utleie, utvikling, drift, transaksjoner og finans. I 2010 er selskapets outsourcingavtale med NEAS sagt opp og Norwegian Property har etablert en egen insourcet eiendomsforvaltningsorganisasjon. Norwegian Property har også etablert en egen organisasjon for eiendomsutvikling, som vil ha hovedfokus på reutvikling og videreutvikling av eksisterende eiendomsmasse. Også utleieavdelingen og finansfunksjonen er styrket gjennom nyrekrutteringer i løpet av 2010

:: *Økt finansiell fleksibilitet og reduksjon i finansiell risiko:* Selskapets rentebærende gjeld er redusert fra 18,4 milliarder kroner ved inngangen av 2010 til 10,3 milliarder kroner ved utgangen av 2010. Tilsvarende er egenkapitalandelen økt fra 19,9 prosent til 31,4 prosent. Hovedårsakene til forbedringen er salget av Norgani Hotels AS, positiv kontantstrøm fra driften og emisjonen som ble gjennomført i mars 2010

Ved utgangen av 2010 er transformasjonen fra en diversifisert finansiell aktør til en rendyrket industriell aktør i stor grad gjennomført. Fundamentet for fullt fokus på å øke verdiene basert på dagens portefølje er derfor det beste.

Operasjonelt har selskapet prioritert nær kundecontact og reforhandling av leiekontrakter til forbedrede leienivåer. Mye av arbeidet har vært knyttet til å synliggjøre fremtidig potensiale i våre eiendommer for eksisterende kunder. Oppfølging og vedlikehold av hver enkelt eiendom har også hatt høy prioritet.

Etter flere år med krevende markroøkonomiske forhold, peker igjen den økonomiske utviklingen i riktig retning i Norge. I 2010 har Norwegian Property reforhandlet til sammen 82 leiekontrakter med en gjennomsnittlig leieøkning

på 11 prosent. Enkelte leietakere har valgt ny lokalisering og arealledigheten i eiendomsporteføljen har derfor økt fra 2,0 prosent til 5,8 prosent gjennom året. I påvente av større oppgraderinger for enkelte av eiendommene, har Norwegian Property valgt å ikke umiddelbart leie ut de ledige arealene.

Brutto leieinntekter fra videreført virksomhet var 1 025,1 millioner kroner i 2010, noe som justert for salg av eiendommer tilsvarer en økning på 0,1 prosent i forhold til 2009. Selskapet oppnådde et positivt resultat før verdiendringer fra videreført virksomhet på 327,7 millioner kroner for året, sammenlignet med 246,2 millioner kroner i 2009. Etter verdiendringer, skatt og resultat fra ikke-videreført virksomhet ble årsresultatet 459,6 millioner kroner, sammenlignet med -1 168,9 millioner kroner året før.

Om Norwegian Property

Ved utgangen av året eide Norwegian Property 47 kontor- og forretningseiendommer i Norge. Eiendommene er lokalisert i Oslo, Stavanger, Bærum og på Gardermoen, og har en samlet markedsverdi før justering for utsatt skatt på 15,1 milliarder kroner. Selskapets eiendommer omfatter hovedsakelig kontorlokaler med tilhørende lager og parkeringsarealer, og butikk- og servere-

ringsarealer. Virksomheten er organisert i morselskapet Norwegian Property ASA med tilhørende datterselskaper. Selskapets hovedkontor er i Oslo.

Norwegian Property hadde 38 ansatte ved utgangen av 2010. Selskapet er notert på Oslo Børs med tickerkoden NPRO. Selskapets markedsverdi var per 31. desember 2010 på 5 160 millioner kroner.

Strategiske mål

Konkurransedyktig egenkapitalavkastning

Ved inngangen til 2011 fremstår Norwegian Property som et rendyrket selskap med fokus på kontorvirksomhet. Organisasjonen er strukturert for å ha fokus på de viktigste verdidriverne; utleie, drift, utvikling, transaksjoner og finans. Selskapets mål er å levere en langsiktig egenkapitalavkastning før skatt på minimum 12 prosent fra løpende drift og verdistigning. Selskapet har videre en langsiktig ambisjon om at mellom 30 og 50 prosent av ordinært resultat etter skatt, men før verdiendringer, skal utdeles som utbytte til selskapets aksjonærer.

Styret har som ambisjon at den langsiktige egenkapitalavkastningen skal oppnås med en balansert finansiell risiko. Styrets har som mål at selskapets belåningsgrad (forholdet mellom ren-

Styrets beretning

- :: Om Norwegian Property
- :: Strategiske mål
- :: Markedsforhold
- :: Markedet for forretningseiendom
- :: Risiko og risikostyring
- :: Året 2010
- :: Redegjørelse for regnskapet
- :: Eiendommene
- :: Hendelser etter balansedagen
- :: Forutsetning om fortsatt drift
- :: Disponering av morselskapets årsresultat
- :: Organisasjon
- :: Styret
- :: Helse, arbeidsmiljø og sikkerhet
- :: Ytre miljø
- :: Aksjonærforhold
- :: Eierstyring og selskapsledelse
- :: Fremtidsutsikter
- :: Erklæring fra styrets medlemmer og daglig leder

tebærende gjeld og brutto eiendomsverdier) skal være mellom 55 og 65 prosent. Ved utgangen av 2010 var selskapets belåningsgrad 62,7 prosent når selgerkreditten utet til kjøperne av Norgani Hotels AS er medregnet.

Kundeorientert

Norwegian Property har som langsiktig mål å bli Norges mest kundeorienterte eiendomsselskap. Målet er reflektert i selskapets verdigrunnlag og visjonen om å skape engasjerende møteplasser og relasjoner. Organisasjonen er i 2010 styrket med nøkkelressurser for å kunne nå dette målet. Samtidig er det kontinuerlig fokus på videreutvikling og forbedring for å nå selskapets mål om å best mulig tilfredsstille kundenes behov og ønsker.

Rekruttere, beholde og utvikle medarbeidere

Norwegian Property er en kompetansedrevet organisasjon. Selskapet ønsker å være en attraktiv arbeidsgiver der medarbeidere trives. Forholdene legges aktivt til rette for utvikling av medarbeiderne og samspill for i fellesskap å danne et ledende fagmiljø i den norske eiendomsbransjen.

Markedsforhold

Norge har kommet gjennom finanskrisen bedre enn de fleste andre land. Men også i Norge har veksten de siste årene vært preget av finansuro og lavkonjunktur. I henhold til Statistisk Sentralbyrå var BNP-veksten for fastlands-Norge -1,3 prosent i 2009 og 2,2 prosent i 2010. Gjennom 2010 er optimismen gradvis kommet tilbake. Først i næringslivet, hvor investeringsviljen og vekstforventningene igjen er høyere. Husholdningene har foreløpig vært noe mer forsiktige, men også husholdningenes konsum er økende. I økonomiske analyser 1/2011 er Statistisk sentralbyrås prognose for BNP-vekst for fastlands-Norge 3,3 prosent for 2011 og 3,8 prosent for 2012.

Markedet for forretningseiendom

DnB NOR Næringsmegling estimerer i en rapport fra januar 2011 at arealledigheten i Oslo utgjør omkring 8,2 prosent, en liten økning fra omkring 7,8 prosent ett år tidligere. Basert på oppdaterte prognoser for etterspørsel og tilbud av nye arealer forventer DnB NOR Næringsmegling at arealledigheten vil falle noe i 2011 før den igjen øker noe i 2012 og 2013 basert på nye prosjekter som ferdigstilles. Moderne, arealeffektive og miljøvennlige bygg nær offentlig kommunikasjon er mest attraktive.

Gjennom 2010 har det vært en forsiktig positiv utvikling i markedsteier for kvalitetseiendommer i de mest attraktive områdene. For mindre attraktive kontorområder er utviklingen fortsatt relativt flat, og i enkelte områder med stort tilbud er utviklingen også negativ.

I Stavanger er etterspørselen i stor grad drevet av aktiviteten innen olje- og gassvirksomheten. Relativt høy nybyggingsaktivitet har allikevel medført stabil leieprisutvikling gjennom 2010.

Det var høyere aktivitet i det norske transaksjonsmarkedet i 2010 enn 2009. DnB NOR Næringsmegling estimerer samlet transaksjonsvolum i 2010 til 36 milliarder kroner. Eiendommer med lang og sikker kontantstrøm er fortsatt mest attraktive, og det har hittil vært begrenset interesse for eiendommer med kortere kontantstrøm. Større tilgang på risikokapital og bedre vilkår for bankfinansiering er hovedårsaken til forbedringen i transaksjonsmarkedet.

Risiko og risikostyring

Selskapets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: markedsrisiko (inkludert valutarisiko, renterisiko og prisrisiko), kredittisiko, likviditetsrisiko og risiko knyttet til kapitalforvaltning. Selskapets overordnede risikostyringsplan fokuserer på kapitalmarkedenes uforutsigbarhet og forsøker å minimalisere de potensielle negative effektene på selskapets resultat og egenkapital. Selskapet benytter finansielle derivater for å sikre

seg mot visse risikoer.

Risikostyringen for selskapet ivaretas av en sentral finansavdeling i overensstemmelse med retningslinjer godkjent av styret. Ledergruppen identifiserer, evaluerer og sikrer finansiell risiko i nært samarbeid med de ulike driftsenhetene. Styret utarbeider skriftlige prinsipper for den overordnede risikostyringen, og angir skriftlige retningslinjer for spesifikke områder som valuta-risiko og renterisiko.

Finansielle risikoforhold

Selskapets finansielle risikoer er primært knyttet til endringer i egenkapital forårsaket av verdiendringer på eiendomsporteføljen, resultat- og likviditetseffekt av renteendringer, likviditetsrisiko og resultat-effekter ved refinansiering av selskapets gjeld.

Resultat- og likviditetseffekter av renteendringer søkes avdempet med rentesikring. Per 31. desember 2010 var 94,0 prosent (2009: 107,0 prosent) av selskapets rentebærende gjeld rentesikret med en gjennomsnittlig løpetid på 4,1 år (2009: 3,1 år). En videre økning i kortsiktige og langsiktige markedsrenter vil derfor ha begrenset effekt på selskapets rentekostnader før verdiendring derivater.

Per 31. desember 2010 hadde selskapet en samlet likviditetsreserve inklusive utbenyttede trekkrammer på 1 246 millioner kroner (2009: 613 millioner kroner). Selskapet søker løpende å ha en likviditetsbuffer som er tilpasset avdragsprofil på gjelden og løpende kortsiktige svingninger i driftskapitalbehov.

Markedsrisiko

Norwegian Property er eksponert for endringer i markedisleie, ledighet i porteføljen, omsetningsbasert leie og inflasjon. Selskapet har en stor andel langsiktige leieavtaler, med gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leiekontraktene på 5,2 år ved utgangen av 2010 (2009: 5,0).

Leieavtalene for forretningseiendommer gir

faste inntekter i avtaleperioden. Majoriteten av leiekontrakter blir 100 prosent KPI-justert, slik at selskapet kan justere leien i samsvar med utviklingen i KPI.

Arealledigheten i selskapets portefølje har økt noe gjennom 2010 og utgjør ved utgangen av 2010 5,8 prosent (2009: 2,0 prosent). De fleste arealene er umiddelbart tilgjengelig for reutleie; men i et visst omfang har Norwegian Property av strategiske grunner valgt å holde enkelte arealer ledig som forberedelse til større endringer i bygningssmassen. Selskapet arbeider kontinuerlig med å redusere ledigheten i porteføljen.

Kredittisiko

Norwegian Property's portefølje av kontoreiendommer kjennetegnes av høy kvalitet, en solid og veldiversifisert gruppe leietakere. Norwegian Property's leietakere i kontorlokale betaler normalt leie kvartalsvis forskuddsvis. I tillegg stilles i det fleste leieforhold sikkerhet for leiebetalinger i form av depositumskonto eller bankgaranti. Risiko for direkte tap i forbindelse med konkurs og betalingsproblemer synes derfor begrenset, og er primært relatert til gjenutleie av lokaler. Kredittap i både 2010 og 2009 har vært begrenset.

I forbindelse med salget av Norgani Hotels AS ga Norwegian Property en selgerkreditt på 600 millioner kroner til kjøperen Sech Holding AB, et selskap kontrollert av Pandox AB og Heches Holding AB, som igjen er kontrollert av Eiendomsspar og Sundt-familien. Lånet er sikret med første prioritets pant i aksjene i Norgani Hotel AS og garantier fra Pandox AB og Heches Holding AB.

Likviditetsrisiko

Selskapet skal sørge for å ha tilstrekkelig likviditet/trekkrammer til å møte sine forpliktelser. I tillegg skal selskapet ha en fornøftig likviditet til å møte uforutsette forpliktelser. Finansieringsstrategien har som mål å opprettholde fleksibilitet

Styrets beretning

- :: Om Norwegian Property
- :: Strategiske mål
- :: Markedsforhold
- :: Markedet for forretningseiendom
- :: Risiko og risikostyring
- :: Året 2010
- :: Redegjørelse for regnskapet
- :: Eiendommene
- :: Hendelser etter balansedagen
- :: Forutsetning om fortsatt drift
- :: Disponering av morselskapets årsresultat
- :: Organisasjon
- :: Styret
- :: Helse, arbeidsmiljø og sikkerhet
- :: Ytre miljø
- :: Aksjonærforhold
- :: Eierstyring og selskapsledelse
- :: Fremtidsutsikter
- :: Erklæring fra styrets medlemmer og daglig leder

Nøkkeltall - forretningseiendom

		2010	2009	2008	2007	2006
Eiendommer	Antall	47	48	50	57	55
Totalt areal	m ²	623 849	633 864	669 569	736 391	722 542
Gjennomsnittlig størrelse per eiendom	m ²	13 273	13 205	13 391	12 919	13 137
Gjennomsnittlig verdi per kvadratmeter	Kroner	24 144	23 710	24 716	28 151	24 990
Markedsverdi	Millioner kroner	15 062	15 029	16 549	20 730	18 056
Brutto leieinntekter ¹⁾	Millioner kroner	1 015	1 049	1 120	1 149	1 064
Estimerte årlige eiendomskostnader ¹⁾	Millioner kroner	61	59	63	76	61
Netto leieinntekter ¹⁾	Millioner kroner	964	990	1 057	1 073	1 003
Brutto gjeld	Prosent	6,7	7,0	6,8	5,5	5,9
Netto gjeld	Prosent	6,3	6,6	6,4	5,2	5,7
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, kontrakter	År	5,2	5,0	5,6	6,5	7,3
Gjennomsnittlig konsumprisjustering	Prosent	97,4	97,1	97,0	95,0	96,0
Ledighet (som andel av areal)	Prosent	5,8	2,0	0,7	0,7	0,8

¹⁾ Nivå per 01.01.2011 etter inflasjonsjusteringer.

Finansielle hovedtall – forretningseiendom

Alle beløp i millioner kroner	2010	2009	2008	2007	2006 ¹⁾
Leieinntekter	1 025	1 044	1 079	1 011	415
Driftsresultat	870	878	948	891	352
Netto gevinst salg	9	(7)	7	9	-
Netto verdiendringer, eiendommer	171	(474)	(2 905)	1 219	393
Netto verdiendringer, finansielle derivater	(70)	68	(764)	293	77
Resultat før skatt	438	(168)	(3 481)	1 680	539

¹⁾ Norwegian Property ble etablert i mai 2006.

tet i markedet og tåle svingninger i leieinntekter. Det er en målsetning at likviditetsreserven i størst mulig grad består av tilgjengelige revolving kredittfasiliteter og kassekreditter fremfor kontantbeholdninger.

Selskapet har en høy grad av sikring mot svingninger i markedsrenter, noe som reduserer behovet for likviditetsreserver til å møte uforutsette forpliktelser på disse områdene. Selskapet har generert en positiv kontantstrøm fra driften i 2009 og 2010. Øvrig likviditetsrisiko er først og fremst knyttet til betaling av avdrag og forfall på gjeld.

Ved utgangen av 2010 hadde selskapet

10 294,6 millioner kroner i rentebærende gjeld, med en gjennomsnittlig gjenstående løpetid på 2,0 år. Ordinære forfall i løpet av 2011 utgjør 90,7 millioner kroner. I løpet av året ble selskapets rentebærende gjeld redusert med totalt 8 084,3 millioner kroner. Selskapet er løpende eksponert for refinansieringsrisiko knyttet til låneforfall og søker å begrense denne risikoen ved å reforhandle og forlenge løpetiden for gjeld før forfall. I 2011 vil arbeidet med refinansiering av selskapets låneforfall i 2012 ha høy prioritet, og styrets mål er at refinansiering av rentebærende gjeld som forfaller i 2012 skal være sikret i løpet av første halvår 2011.

Utviklingsrisiko

Siden etableringen har Norwegian Property i begrenset grad gjennomført utviklingsprosjekter. I forbindelse med flere større leieforfall i årene fremover planlegger Norwegian Property å gjennomføre omfattende ombyggings- og oppgraderingsprosjekter på flere av selskapets eiendommer. Selskapet er i ferd med å etablere en organisasjon med kompetente medarbeidere og arbeider også systematisk med å utvikle organisasjonens verktøy for prosjektstyring og –gjennomføring.

Året 2010

Viktige hendelser

Rendyrking og salg av hotellvirksomheten

I august 2010 inngikk Norwegian Property avtale med et joint venture kontrollert av Pandox AB, Eiendomsspar AS og Sundt AS om salg av selskapets hotellvirksomhet basert på en eiendomsverdi på 8 300 millioner kroner. Salget ble endelig gjennomført i november 2010 og var en viktig forutsetning i arbeidet med å rendyrke Norwegian Property som et rendyrket selskap med fokus på kontorvirksomhet.

Fra finansiell til industriell aktør

Siden etableringen har Norwegian Property operasjonelle strategi vært basert på outsourcing av drift og forvaltning og en liten organisasjon fokusert rundt utleie og finans. Gjennom hele 2010 arbeidet Norwegian Property målrettet med å styrke og utvikle organisasjonen innenfor de viktigste områdene for fremtidig verdiskapning:

- :: Insourcing av eiendomsforvaltning: I mai 2010 ble selskapets avtale om eiendomsforvaltning med NEAS sagt opp. Etter utløp av oppsigelsestiden i mai 2011 vil Norwegian Property overta eiendomsforvaltningen. En egen driftsorganisasjon med 15 personer var operativ ved utgangen av 2010.
- :: Organisasjon for utvikling: I januar 2011 tiltrådte Fredrik W. Baumann som Direktør Utvikling. Baumann har lang erfaring fra entreprenørbransjen, prosjekt- og byggeledelse, og Baumanns organisasjon får et hovedansvar for å etablere og gjennomføre planer for verdiskapende videreutvikling av Norwegian Property eiendommer.

Parallelt med etablering av disse to enhetene er også utleie og finansfunksjonen styrket med viktige nøkkelressurser. Det er lagt ned betydelig arbeid i etablering av ny IT-infrastruktur og nye styringssystemer.

Styrets beretning

- :: Om Norwegian Property
- :: Strategiske mål
- :: Markedsforhold
- :: Markedet for forretningseiendom
- :: Risiko og risikostyring
- :: Året 2010
- :: Redegjørelse for regnskapet
- :: Eiendommene
- :: Hendelser etter balansedagen
- :: Forutsetning om fortsatt drift
- :: Disponering av morselskapets årsresultat
- :: Organisasjon
- :: Styret
- :: Helse, arbeidsmiljø og sikkerhet
- :: Ytre miljø
- :: Aksjonærforhold
- :: Eierstyring og selskapsledelse
- :: Fremtidsutsikter
- :: Erklæring fra styrets medlemmer og daglig leder

Økt finansiell handlefrihet

Selskapets netto belåningsgrad (forholdet mellom netto rentebærende gjeld og markedsverdi eiendommer) ble redusert fra 75,7 prosent ved inngangen til 2010 til 62,7 prosent ved utgangen av 2010. Positiv kontantstrøm fra driften og salget av Norgani Hotels AS bidro vesentlig til den reduserte belåningsgraden. I tillegg ble det i mars 2010 gjennomført en rettet emisjon på 45 326 000 aksjer til kurs 12,00 kroner per aksje. Brutto emisjonsproveny var 543,9 millioner kroner.

Reforhandling og inngåelse av 82 leiekontrakter

I løpet av 2010 har selskapet inngått og forhandlet totalt 82 leiekontrakter. Blant annet ble det inngått avtale med Nordea om forlengelse av eksisterende leiekontrakt i Middelthunsgate 17 til ny utløpsdato 31. januar 2016 med en sammenlignbar leieøkning på 33,3 prosent i perioden for kontraktsforlengelse. Samlet leieøkning på kontraktene var 11 prosent. Ved utgangen av året hadde selskapet en arealedighet på 5,8 prosent i porteføljen, sammenlignet med 2,0 prosent ved utgangen av 2009.

Gjennomført salg av eiendom

I løpet av året som gikk har Norwegian Property gjennomført salg av én eiendom utover salget av Norgani Hotels AS. Avtale om salg av Oksenøyveien 3 til en eiendomsverdi på 175 millioner kroner ble inngått i februar 2010 og endelig gjennomført i mars 2010.

Redegjørelse for regnskapet

Konsernets årsregnskap er utarbeidet i samsvar med International Financial Reporting Standards (IFRS), og regnskapsprinsippene er benyttet konsistent i alle perioder som er presentert.

Resultatregnskap

Konsernets resultatregnskap for 2010 omfatter

kontorporteføljen på 47 eiendommer ved årets utløp. Hotellvirksomheten organisert gjennom Norgani Hotels AS, ble avhendet i 2010 og er derfor klassifisert som ikke-videreført virksomhet.

Brutto leieinntekter utgjorde 1 025,1 millioner kroner i 2010 (2009: 1 043,9 millioner kroner). Justert for salg av kontoreiendommer tilsvarer dette en økning på 0,8 millioner kroner.

Eiendomsrelaterte driftskostnader utgjorde 95,8 millioner kroner (2009: 63,7 millioner kroner). Økningen i eiendomsrelaterte driftskostnader skyldes økt vedlikeholdsaktivitet, etablering av intern driftsorganisasjon parallelt med at NEAS fortsatt utfører driftsoppgaver frem til outsourcingavtalen avsluttes i mai 2011 og økt utviklingsaktivitet og påfølgende kostnadsføring. Administrative eierkostnader utgjorde 58,9 millioner kroner (2009: 100,9 millioner kroner). Administrative eierkostnader i 2009 inneholdt engangskostnader på 17,2 millioner kroner knyttet til refinansiering og personalrelaterte kostnader. Driftsresultat før finansposter og verdiendringer ble dermed 870,4 millioner kroner (2009: 879,3 millioner kroner). Regnskapet for 2010 er ikke belastet kostnader knyttet til forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Finansinntekter som hovedsakelig er renteinntekter, utgjorde 24,0 millioner kroner (2009: 38,0 millioner kroner). Finanskostnader som hovedsakelig er rentekostnader og andre kostnader knyttet til selskapets finansiering, utgjorde 566,7 millioner kroner (2009: 671,1 millioner kroner). Resultat før skatt og verdiendringer var dermed 327,7 millioner kroner (2009: 246,2 millioner kroner).

Oppjustering av verdien på selskapets eiendomsportefølje var på totalt 170,6 millioner kroner i 2010, sammenlignet med en nedjustering på -474,0 millioner kroner i 2009. Verdiøkningen reflekterer reduksjon i avkastningskrav og høyere forventninger til markedisleie. Endring i markedsverdi for finansielle instrumenter, som benyttes til å styre rente- og valutarisiko, var

De største leietakerne per 31.12.2010

Leietaker	Årlig leie ¹⁾	Andel av total	Gjenstående løpetid (år)
1 EDB Business Partner ASA	85,8	8,5 %	8,2
2 Aker Solutions ASA	85,0	8,4 %	8,3
3 DnB NOR ASA	74,2	7,3 %	2,3
4 Nordea	47,3	4,7 %	5,1
5 Statoil ASA	43,8	4,3 %	2,1
6 If Skadeforsikring	41,7	4,1 %	2,3
7 Aker Offshore Partner AS	34,8	3,4 %	4,0
8 Total E&P Norway AS	32,0	3,1 %	11,0
9 Høegh Autoliners Management AS	28,7	2,8 %	9,2
10 Get AS	28,4	2,8 %	8,0
11 Telenor Eiendom Holding AS	27,9	2,7 %	4,7
12 NetCom AS	26,0	2,6 %	9,5
13 SAS Scandinavian Airlines Norge AS	25,9	2,6 %	9,0
14 Skanska Norge AS	21,1	2,1 %	4,7
15 Fokus Bank	20,7	2,0 %	2,1
16 Atea ASA	19,2	1,9 %	1,7
17 NAV	16,8	1,7 %	5,5
18 TDC AS	16,7	1,6 %	4,8
19 Tieto Norway AS	14,1	1,4 %	1,6
20 BW Offshore AS	12,0	1,2 %	2,9
21 Simonsen Advokatfirma DA	11,8	1,2 %	0,8
22 Økokrim	11,8	1,2 %	15,6
23 Uno-X Energi AS	11,1	1,1 %	4,7
24 Bugge, Arentz-Hansen & Rasmussen	10,2	1,0 %	1,6
25 Esso Norge AS	9,9	1,0 %	4,8

¹⁾ Leienivå per 01.01.2011.

negativ med -69,9 millioner kroner (2009: 68,3 millioner kroner). Resultateffekt for solgt eiendom og avregning av tidligere salg av eiendom ga en regnskapsmessig gevinst på 9,4 millioner kroner (2009: -7,1 millioner kroner). Resultat før skatt fra videreført virksomhet ble dermed 351,2 millioner kroner (2009: -243,0 millioner kroner).

Regnskapet for 2010 er belastet med -86,7 millioner kroner (2009: -76,4 millioner kroner) i skattekostnad for videreført virksomhet. Periodens resultat for videreført virksomhet ble dermed 351,2 millioner kroner (2009: -243,0 millioner kroner).

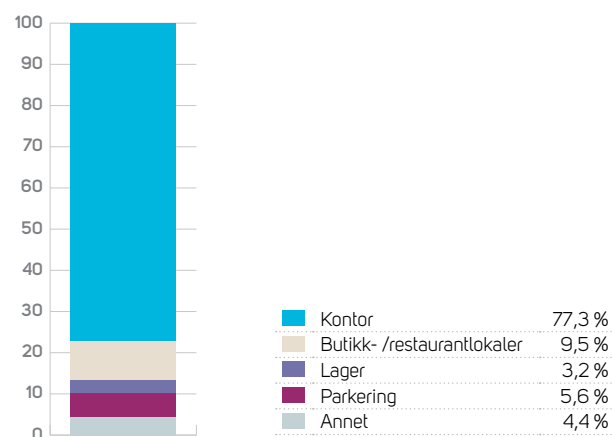
Resultat før skatt og verdiendringer for ikke-videreført virksomhet var 188,0 millioner kroner.

For ikke-videreført virksomhet utgjorde verdiendringer investeringseiendommer, endring markedsverdier finansielle instrumenter og nedskrivning goodwill samlet 1 407,3 millioner kroner. Skattekostnad for ikke-videreført virksomhet var -348,8 millioner kroner og gevinst ved salg av ikke videreført virksomhet var 59,7 millioner kroner. Samlet resultat for ikke videreført virksomhet er relatert til hotellvirksomheten og utgjorde -810,8 millioner kroner (2009: -925,9 millioner kroner). Etter resultat for ikke-videreført virksomhet ble dermed periodens resultat for 2010 -459,6 millioner kroner (2009: -1 168,9 millioner kroner).

Styrets beretning

- :: Om Norwegian Property
- :: Strategiske mål
- :: Markedsforhold
- :: Markedet for forretningseiendom
- :: Risiko og risikostyring
- :: Året 2010
- :: Redegjørelse for regnskapet
- :: Eiendommene
- :: Hendelser etter balansedagen
- :: Forutsetning om fortsatt drift
- :: Disponering av morselskapets årsresultat
- :: Organisasjon
- :: Styret
- :: Helse, arbeidsmiljø og sikkerhet
- :: Ytre miljø
- :: Aksjonærforhold
- :: Eierstyring og selskapsledelse
- :: Fremtidsutsikter
- :: Erklæring fra styrets medlemmer og daglig leder

Brutto leieinntekter fordelt på kategori per 31.12.2010



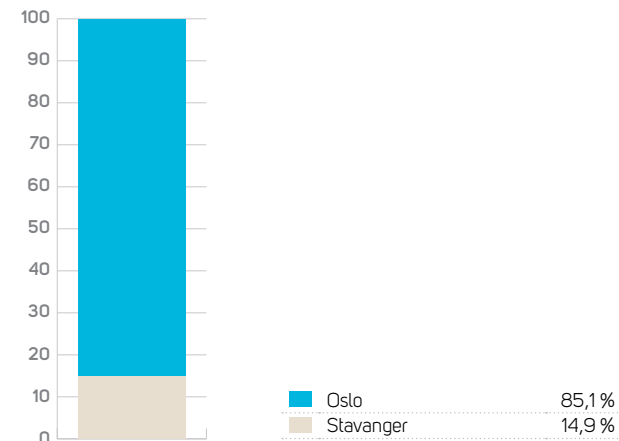
Kontantstrøm

Samlet kontantstrøm fra driften var 1 155,9 millioner kroner (2009: 1 480,0 millioner kroner). Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var 1 054,6 millioner kroner (2009: 974,9 millioner kroner). Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var -2 210,1 millioner kroner i 2010 (2009: -2 371,3 millioner kroner). Selskapet reduserte netto rentebærende gjeld med totalt 8 084,3 millioner kroner i 2010, sammenlignet med 3 461,8 året før. Netto endring i likviditet var 0,5 millioner kroner (2009: 83,8 millioner kroner).

Balanse og likviditet

Kontantbeholdningen utgjorde per 31. desember 2010 248,4 millioner kroner (2009: 248,2 millioner kroner). I tillegg hadde selskapet ubenyttede trekkrammer ved årsslutt på 1 000,0 millioner kroner (2009: 365,0 millioner kroner). Samlet egenkapital var 4 988,6 millioner kroner (2009: 4 918,0 millioner kroner), tilsvarende en egenkapitalandel på 31,4 prosent (2009: 19,9

Brutto leieinntekter fordelt på lokalisering per 31.12.2010



prosent). Bokført egenkapital per aksje var 10,01 kroner (2009: 10,85 kroner).

Rentebærende gjeld per 31. desember 2010 var 10 294,6 millioner kroner (2009: 18 378,8 millioner kroner). Gjennomsnittlig lånerente for selskapets lån var 5,16 prosent per 31. desember 2010 (2009: 5,33 prosent). Gjennomsnittlig lånemargin var 0,74 prosent (2009: 0,98 prosent). Gjennomsnittlig gjenstående løpetid for lånene var 2,0 år (2009: 3,0 år).

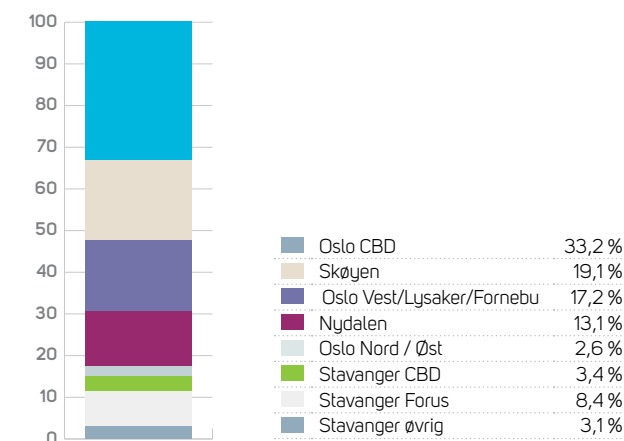
Per 31. desember 2010 hadde selskapet inngått netto rentesikringskontrakter for gjeld på 9 337 millioner kroner (2009: 18 457 millioner kroner), tilsvarende en sikringsgrad på 94,0 prosent (2009: 107,0 prosent). Gjennomsnittlig gjenstående løpetid på rentesikringene var 4,1 år (2009: 3,1 år). Sikringene er i hovedsak ikke gjenstand for sikringsbokføring etter IAS 39.

Eiendommene

Forretningseiendom

Samlede brutto leieinntekter for selskapets kontoreiendommer i 2010 utgjorde 1 025,1 millioner

Brutto leieinntekter fordelt på bydel per 31.12.2010



kroner (2009: 1 043,9 millioner kroner). Porteføljens gjennomsnittlige gjenstående leietid var per 31. desember 2010 5,2 år (2009: 5,0 år) og leien økes med 97,4 prosent av konsumprisindeksen årlig.

I løpet av året er det gjennomført salg av én eiendom, Oksenøyveien 3, for til sammen 175 millioner kroner. Avtale om salget ble inngått og gjennomført i første kvartal 2010.

Norwegian Property har solide og attraktive organisasjoner og selskaper som leietakere. De 25 største leietakerne på kontorsiden utgjorde 74,6 prosent av årlige leieinntekter per 31. desember 2010.

Totalt 82 leiekontrakter er blitt inngått eller reforhandlet i 2010 til en samlet brutto årsleie på 268,4 millioner kroner, noe som er 11,2 prosent høyere enn nivået for de utløpte kontraktene.

Norwegian Property er godt posisjonert i markedet for forretningseiendom. Ledigheten er lavere enn den generelle markedsledigheten, kundene er solide og, etter en periode med få leiekontrakter med forfall, har Norwegian Property

større utløp av kontrakter. Dette sammenfaller imidlertid med et leiemarked i positiv utvikling, og representerer derfor en mulighet for økte leieinntekter.

Verdivurdering av eiendommene

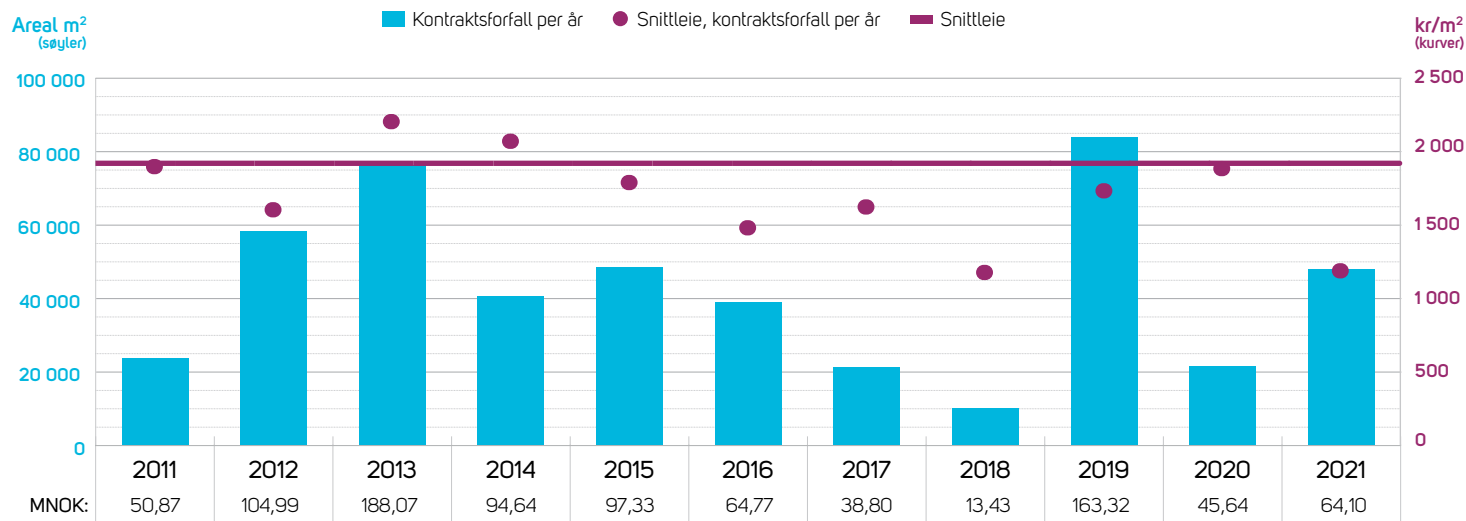
DTZ Realkapital og Akershus Eiendom gjennomførte per 31. desember 2010 uavhengige verdivurderinger av selskapets kontoreiendommer i Norge. Verdsettelsesmodellene er basert på diskontering av kontantstrømmer knyttet til inngåtte leiekontrakter og verdien av markedisleie etter utløp av inngåtte leiekontrakter. Det gjøres individuelle vurderinger per eiendom av løpende kostnader, oppgraderingskostnader og risiko for ledighet.

Styret og administrasjonen har gjort selvstendige vurderinger av parametere som påvirker verdien av selskapets eiendommer, herunder renteutvikling, markedisleie, leiesituasjon, gjeldnivå på eiendomstransaksjoner og eiendommernes kvalitet. Basert på disse vurderingene har styret konkludert at de eksterne vurderinger gir

Styrets beretning

- :: Om Norwegian Property
- :: Strategiske mål
- :: Markedsforhold
- :: Markedet for forretningseiendom
- :: Risiko og risikostyring
- :: Året 2010
- :: Redegjørelse for regnskapet
- :: Eiendommene
- :: Hendelser etter balansedagen
- :: Forutsetning om fortsatt drift
- :: Disponering av morselskapets årsresultat
- :: Organisasjon
- :: Styret
- :: Helse, arbeidsmiljø og sikkerhet
- :: Ytre miljø
- :: Aksjonærforhold
- :: Eierstyring og selskapsledelse
- :: Fremtidsutsikter
- :: Erklæring fra styrets medlemmer og daglig leder

Kontraktsforfall og gjennomsnittsleie



en realistisk vurdering av eiendommenes verdi. Samlet bokført verdi av selskapets investerings-eiendommer etter fradrag for skattekompensasjon ved kjøp var 14 862,5 millioner kroner per 31. desember 2010 (2009: 23 732,7 millioner kroner inkludert hotelleiendommene i Norgani Hotels AS).

Hendelser etter balansedagen

Norwegian Property har i februar 2011 kjøpt tilbake pålydende 61 millioner kroner i et av selskapets obligasjonslån (se [note 27](#) for ytterligere opplysninger).

Forutsetning om fortsatt drift

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet for 2010 er utarbeidet i samsvar med dette.

Disponering av morselskapets årsresultat

Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra annen innskutt egenkapital. Styret vil

foreslå for ordinær generalforsamling i mai at det utdeles utbytte på 0,10 kroner per aksje for regnskapsåret 2010, samlet 49,9 millioner kroner.

Selskapets frie egenkapital per 31. desember 2010 utgjør 2 384,6 millioner kroner (annen innskutt egenkapital).

Organisasjon

Per 31. desember 2010 hadde selskapet 38 ansatte. I 2010 er organisasjonen betydelig styrket for å forberede overtakelse av forvaltningen av eiendommene, som tidligere var satt ut til eksterne samarbeidspartnere. Selskapets ledergruppe består av fem personer, hvorav én er kvinne. 13 av selskapets 38 ansatte er kvinner. Styret har som ambisjon at fremtidige ansettelser skal bidra til 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.

Olav Line tiltrådte som konsernsjef i Norwe-

gian Property i januar 2010. Line kom fra stillingen som administrerende direktør i Steen og Strøm AS, og har 25 års erfaring fra det norske og nordiske næringseiendomsmarkedet.

I januar 2010 tiltrådte Svein Hov Skjelle som CFO i Norwegian Property. Skjelle har tidligere hatt ulike stillinger innen finans, ledelse og økonomi, sist som økonomi- og finansdirektør i eiendomsselskapet Entra Eiendom AS. Før det hadde han tilsvarende stilling i Norwegian Property i perioden fra 2006 frem til februar 2009.

Bjørge Aarvold ble tilsatt som direktør kommersiell FDV (forvaltning, drift og vedlikehold) i mai 2010. Aarvold har vært tilknyttet selskapet siden etableringen i mai 2006, først som innleid ressurs fra PwC i etableringsfasen og senere som eiendomsdirektør.

I januar 2011 tiltrådte Fredrik W. Baumann som direktør utvikling. Han kom fra stillingen som administrerende direktør i OKK Entreprenør AS. Baumann har lang erfaring fra entreprenørbransjen, prosjekt- og byggeledelse, og har blant annet vært prosjektdirektør i Avantor ASA, der han

også satt i selskapets ledergruppe.

Ytelser, sikkerhetsstillelser og lån for ledende personer er beskrevet i [note 20](#).

Styret

På ordinær generalforsamling i mai 2010 ble Arvid Grundekjøn valgt til styreleder for en periode på to år. På samme generalforsamling ble Jon Erik Brøndmo valgt som ordinært styremedlem for en periode på to år. Nils K. Selte, Synne Syrrist og Gry Mølleskog ble på samme generalforsamling gjenvalgt for en periode på to år.

Helse, arbeidsmiljø og sikkerhet

Det er ikke registrert skader i Norwegian Property's virksomhet i 2010. Samlet sykefravær i Norwegian Property ASA var 3,9 prosent i 2010. Styret legger vekt på at arbeidsmiljøet i Norwegian Property skal være godt gjennom gode lokaliteter, dynamisk arbeidsmiljø og utfordrende arbeidsoppgaver.

Ytre miljø

I løpet av første halvår 2011 vil Norwegian Property slutføre en revidert strategi for miljø- og samfunnsansvar. Strategien vil inneholde konkrete mål for både miljø- og samfunnsansvar og reflektere ambisjoner utover det som er krav i gjeldende lovgivning og reguleringer.

Samlet energiforbruk i bygg eid av Norwegian Property er estimert til 160 GWh per år for porteføljen av forretningseiendommer. Den nye strategien vil inneholde konkrete mål for reduksjon av energiforbruk i selskapets bygg. Det arbeides systematisk med optimalisering av driften av eiendommene og gjennomføring av tiltak som bidrar til reduksjon av energiforbruk, herunder alternative energikilder for flere av våre bygg.

Den reviderte miljøstrategien vil også inneholde konkrete mål for kildesorteringsgrad i bygg, reduksjon av vannforbruk, mål for energibærere i byggene og sorteringsgrad i byggene.

Styrets beretning

- :: Om Norwegian Property
- :: Strategiske mål
- :: Markedsforhold
- :: Markedet for forretningseiendom
- :: Risiko og risikostyring
- :: Året 2010
- :: Redegjørelse for regnskapet
- :: Eiendommene
- :: Hendelser etter balansedagen
- :: Forutsetning om fortsatt drift
- :: Disponering av morselskapets årsresultat
- :: Organisasjon
- :: Styret
- :: Helse, arbeidsmiljø og sikkerhet
- :: Ytre miljø
- :: Aksjonærforhold
- :: Eierstyring og selskapsledelse
- :: Fremtidsutsikter
- :: Erklæring fra styrets medlemmer og daglig leder

Gode resultater vil i stor grad søkes oppnådd gjennom proaktiv dialog med kundene.

Fremover vil Norwegian Property i større grad enn tidligere gjennomføre ombyggings- og oppgraderingsprosjekter. Selskapet vil søke å fremme stedutvikling gjennom rehabilitering, vedlikehold og eventuelle nybygg. I gjennomføringen av prosjektene vil den reviderte miljøstrategien inneholde konkrete mål for avfallssortering, energiklassifisering som er minimum B-bygg og et mål om BREEAM-klassifisering som «Very Good».

Aksjonærforhold

Norwegian Property hadde 2 508 aksjonærer ved utgangen av 2010, som er en reduksjon på 788 sammenlignet med samme tidspunkt i 2009. Utenlandske aksjonærer eier 51,0 prosent av aksjene mot 38,8 prosent ett år tidligere. Aksjonærpolitikk og andre forhold rundt aksjonærstruktur er beskrevet i eget kapittel i årsrapporten.

Eierstyring og selskapsledelse

Norwegian Property's overordnede prinsipper for eierstyring og selskapsledelse skal sikre en hensiktsmessig rolledeling mellom selskapets eiere, styret og selskapets daglige ledelse. En hensiktsmessig rolledeling skal sørge for at det fastsettes mål og strategier, at de vedtatte strategier implementeres i praksis og at de oppnådde resultatene er gjenstand for måling og oppfølging. Prinsippene skal også bidra til at selskapets virk-

somhet er gjenstand for betryggende kontroll. En hensiktsmessig rolledeling og betryggende kontroll skal bidra til størst mulig verdiskapning over tid, til beste for eierne og øvrige interessegrupper. Det er et mål at god eierstyring og selskapsledelse skal bidra til et godt tillitsforhold mellom Norwegian Property og selskapets aksjeeiere og andre interessenter. Eierstyring og selskapsledelse i Norwegian Property skal baseres på følgende hovedprinsipper:

- :: Selskapet skal praktisere likebehandling av alle aksjonærer
- :: Aksjonærfellesskapets interesser skal ivaretas
- :: Selskapet skal formidle fullstendig, nøyaktig og samsvarende informasjon om selskapets virksomhet til rett tid. Informasjonen blir fremlagt samtidig og med samme innhold til alle mottakere
- :: I rolledelingen mellom eiere, styre og daglig ledelse skal selvstendighet, uavhengighet og habilitet ivaretas
- :: Transaksjoner med nærstående parter skal praktiseres etter prinsippet om armlengdes avstand
- :: Gjeldende anbefalinger for god eierstyring og selskapsledelse skal etterleves i henhold til «følg- eller forklarprinsippet»

En utfyllende redegjørelse for selskapets eierstyring og selskapsledelse, herunder også en redegjørelse for internkontroll, er gitt i et eget kapittel av årsrapporten.

Fremtidsutsikter

Norsk økonomi er stadig mer robust og optimismen vender gradvis tilbake. Dette medfører også mer optimisme i markedet for forretnings-eiendommer. På tross av at det er større tilførsel av nye arealer enn i forrige oppgangskonjunktur, forventes arealledigheten å gå ned i 2011. I de fleste geografiske områder i Oslo er derfor etterspørselen etter kontorarealer økende og leieprisen viser en oppadgående trend. Leietakerne er imidlertid selektive. Beliggenhet er et svært viktig kriterium, men også arealeffektivitet, tekniske og arkitektoniske kvaliteter, miljø og totaløkonomi er viktige beslutningsparametre for leietakerne.

Norwegian Property fokuserer på høykvalitetseiendommer nær trafikknutepunkter i de mest sentrale og attraktive områdene av Oslo og Stavanger. Både på Aker Brygge, Skøyen og i Stavanger planlegger Norwegian Property større oppgraderinger. Med et sterkt fokus på kundenes behov og en styrket organisasjon innenfor områdene utleie, utvikling og drift står Norwegian Property godt rustet for å tiltrekke seg nye leietakere og beholde eksisterende leietakere. Norwegian Property's virksomhet har et godt fundament for å være en sentral aktør innenfor markedet for forretningseiendommer. Selskapets bedrede finansielle posisjon vil medvirke til at Norwegian Property kan utnytte det fulle potensialet som eiendomsporteføljen har.

Erklæring fra styrets medlemmer og daglig leder

Styret og daglig leder har i dag behandlet og godkjent årsberetning og årsregnskap for Norwegian Property ASA, konsern og morselskap, per 31. desember 2010. Konsernårsregnskapet er avlagt i samsvar med EU-godkjente IFRS-standarder og tilhørende fortolkningsuttalelser, samt de ytterligere norske opplysningskrav som følger av regnskapsloven og som skal anvendes per 31. desember 2010. Årsregnskapet for morselskapet er avlagt i samsvar med regnskapsloven og norsk god regnskapsskikk per 31. desember 2010. Årsberetningen for konsern og mor er i samsvar med regnskapslovens krav og norsk god regnskapsskikk nr. 16 per 31. desember 2010.

Etter vår beste overbevisning bekrefter vi at:

- :: Årsregnskapet 2010 for morselskapet og konsernet er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder
- :: Opplysningene i årsregnskapet gir et rettviseende bilde av morselskapets og konsernets eiendeler, gjeld og finansielle stilling og resultat som helhet per 31. desember 2010
- :: Årsberetningen for konsernet og morselskapet gir en rettviseende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til konsernet og morselskapet, samt de mest sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer konsernet og selskapet står ovenfor

Oslo, 24. mars 2011
Styret i Norwegian Property ASA



Arvid Grundekjøn
Styrets leder



Nils K. Selte
Styremedlem



Gry Mølleskog
Styremedlem



Jon Erik Brøndmo
Styremedlem



Synne Syrrist
Styremedlem



Olav Line
Administrerende direktør

Paragraph styles >TOCs:TOC 0

:: Paragraph styles >TOCs: TOC 1

:: Paragraph styles >TOCs: TOC 2

:: Paragraph styles >TOCs: TOC 3



Regnskap og noter – konsern

- :: Resultatregnskap 1.1 – 31.12
- :: Balanse per 31.12
- :: Endringer i konsernets egenkapital
- :: Kontantstrøm 1.1 – 31.12
- :: Noter til regnskapet
 - :: NOTE 1 Generell informasjon
 - :: NOTE 2 Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper
 - :: NOTE 3 Finansiell risikostyring
 - :: NOTE 4 Fastsettelse av virkelig verdi
 - :: NOTE 5 Viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger
 - :: NOTE 6 Ikke-videreført virksomhet
 - :: NOTE 7 Segmentinformasjon
 - :: NOTE 8 Investerings eiendom
 - :: NOTE 9 Andre varige driftsmidler
 - :: NOTE 10 Goodwill
 - :: NOTE 11 Leiekontrakter
 - :: NOTE 12 Finansielle instrumenter
 - :: NOTE 13 Derivater
 - :: NOTE 14 Kortsiktige fordringer
 - :: NOTE 15 Aksjekapital og aksjonærer
 - :: NOTE 16 Annen kortsiktig gjeld
 - :: NOTE 17 Rentebærende gjeld
 - :: NOTE 18 Utsatt skatt
 - :: NOTE 19 Andre driftskostnader
 - :: NOTE 20 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor
 - :: NOTE 21 Netto finansposter
 - :: NOTE 22 Skattekostnad
 - :: NOTE 23 Fortjeneste per aksje
 - :: NOTE 24 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk
 - :: NOTE 25 Nærstående parter
 - :: NOTE 26 Betingede forpliktelser
 - :: NOTE 27 Hendelser etter balansedagen

Resultatregnskap 1.1 – 31.12

Konsolidert

<i>(Alle beløp i 1 000 kroner)</i>	Note	2010	2009
Videreført virksomhet			
Brutto leieinntekter		1 025 114	1 043 861
Vedlikehold og andre driftsrelaterte kostnader		(90 335)	(57 830)
Andre eiendomskostnader		(5 488)	(5 845)
Eiendomsrelaterte driftskostnader		(95 823)	(63 675)
Driftsresultat før eierkostnader		929 291	980 186
Administrative eierkostnader	19, 20	(58 886)	(100 919)
Driftsresultat		870 405	879 267
Finansinntekt	21	24 011	38 010
Finanskostnad	21	(566 681)	(671 073)
Netto finanskostnader		(542 670)	(633 063)
Resultat før verdiendringer		327 735	246 205
Verdiendring investeringseiendommer	8	170 607	(474 032)
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter	12, 13	(69 878)	68 329
Urealisert gevinst og tap		100 729	(405 703)
Gevinst/tap ved salg av investeringseiendommer	8	9 413	(7 104)
Realisert gevinst og tap		9 413	(7 104)
Resultat før skatt fra videreført virksomhet		437 877	(166 601)
Skattekostnad, videreført virksomhet	18, 22	(86 652)	(76 426)
Resultat fra videreført virksomhet		351 225	(243 027)
Ikke-videreført virksomhet			
Resultat for ikke-videreført virksomhet	6	(810 807)	(925 915)
Årsresultat		(459 582)	(1 168 942)
Resultat tilordnet minoritet		-	-
Årsresultat etter minoritet		(459 582)	(1 168 942)
Resultat per aksje som tilskrives selskapets aksjonærer (beløp i kroner)	23	(0,94)	(4,17)

Oppstilling over totalresultatet 1.1 – 31.12

Konsolidert

<i>(Alle beløp i 1 000 kroner)</i>	2010	2009
Årsresultat	(459 582)	(1 168 942)
Valutaeffekter ikke-videreført virksomhet	126 308	(433 824)
Gevinst og tap på sikringsinstrumenter videreført virksomhet	(2 081)	(25 143)
Gevinst og tap på sikringsinstrumenter ikke-videreført virksomhet	(6 557)	95 140
Skatt på andre inntekter og kostnader videreført virksomhet	583	7 040
Skatt på andre inntekter og kostnader ikke-videreført virksomhet	1 836	(26 639)
Omklassifisering valutaeffekter ved salg av virksomhet	(134 779)	-
Omklassifisering sikringsinstrumenter ved salg av virksomhet	13 687	-
Totalresultat for perioden	(460 585)	(1 552 368)
Majoritetsandel av årets totalresultat	(460 585)	(1 552 368)
Minoritetsandel av årets totalresultat	-	-

Regnskap og noter – konsern

:: Resultatregnskap 1.1 – 31.12

:: Balanse per 31.12

:: Endringer i konsernets egenkapital

:: Kontantstrøm 1.1 – 31.12

:: Noter til regnskapet

- :: NOTE 1 Generell informasjon
- :: NOTE 2 Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper
- :: NOTE 3 Finansiell risikostyring
- :: NOTE 4 Fastsettelse av virkelig verdi
- :: NOTE 5 Viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger
- :: NOTE 6 Ikke-videreført virksomhet
- :: NOTE 7 Segmentinformasjon
- :: NOTE 8 Investeringsseier
- :: NOTE 9 Andre varige driftsmidler
- :: NOTE 10 Goodwill
- :: NOTE 11 Leiekontrakter
- :: NOTE 12 Finansielle instrumenter
- :: NOTE 13 Derivater
- :: NOTE 14 Kortsiktige fordringer
- :: NOTE 15 Aksjekapital og aksjonærer
- :: NOTE 16 Annen kortsiktig gjeld
- :: NOTE 17 Rentebærende gjeld
- :: NOTE 18 Utsatt skatt
- :: NOTE 19 Andre driftskostnader
- :: NOTE 20 Personalkostnader og utgifter til ledelse og revisor
- :: NOTE 21 Netto finansposter
- :: NOTE 22 Skattekostnad
- :: NOTE 23 Fortjeneste per aksje
- :: NOTE 24 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk
- :: NOTE 25 Nærstående parter
- :: NOTE 26 Betingede forpliktelser
- :: NOTE 27 Hendelser etter balansedagen

Balanse per 31.12

(Alle beløp i 1 000 kroner)	Note	2010	2009
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle derivater	13	24 319	33 719
Goodwill	10	-	580 230
Utsatt skattefordel	18	70 015	-
Investeringsseier	8	14 862 518	23 732 704
Andre varige driftsmidler	9	2 401	6 997
Aksjer og andeler		-	1 691
Fordringer	6	600 000	8 883
Anleggsmidler		15 559 253	24 364 225
Omløpsmidler			
Finansielle derivater	13	1 778	2 745
Kundefordringer	14	51 868	93 037
Andre fordringer	14	15 522	4 825
Konter og kontantekvivalenter	3	248 407	248 216
Sum omløpsmidler		317 575	348 823
SUM EIENDELER		15 876 828	24 713 047

(Alle beløp i 1 000 kroner)	Note	2010	2009
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Aksjekapital	15	249 298	226 635
Overkursfond		3 048 175	2 539 654
Annen innbetalt egenkapital		6 440 068	6 440 068
Annen egenkapital		7 278	8 282
Opptjent resultat		(4 756 224)	(4 296 643)
Sum egenkapital		4 988 595	4 917 996
Langsiktig gjeld og forpliktelser			
Finansielle derivater	13	317 440	487 775
Utsatt skatt	18	-	365 497
Rentebærende gjeld	17	10 203 850	17 781 346
Langsiktig gjeld og forpliktelser		10 521 290	18 634 618
Kortsiktig gjeld			
Finansielle derivater	13	9 265	11 184
Rentebærende gjeld	17	90 730	597 492
Leverandørgjeld		14 700	15 486
Annen gjeld	16	252 248	536 271
Kortsiktig gjeld		366 943	1 160 433
Sum gjeld		10 888 233	19 795 051
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 876 828	24 713 047

Oslo, 24. mars 2011
Styret i Norwegian Property ASA


Arvid Grundekjøn
Styrets leder


Nils K. Selte
Styremedlem


Gry Mølleskog
Styremedlem


Jon Erik Brøndmo
Styremedlem


Synne Syrrist
Styremedlem


Olav Line
Administrerende direktør

Regnskap og noter – konsern

:: Resultatregnskap 1.1 – 31.12

:: Balanse per 31.12

:: Endringer i konsernets egenkapital

:: Kontantstrøm 1.1 – 31.12

:: Noter til regnskapet

:: NOTE 1 Generell informasjon

:: NOTE 2 Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper

:: NOTE 3 Finansiell risikostyring

:: NOTE 4 Fastsettelse av virkelig verdi

:: NOTE 5 Viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger

:: NOTE 6 Ikke-videreført virksomhet

:: NOTE 7 Segmentinformasjon

:: NOTE 8 Investerings eiendom

:: NOTE 9 Andre varige driftsmidler

:: NOTE 10 Goodwill

:: NOTE 11 Leiekontrakter

:: NOTE 12 Finansielle instrumenter

:: NOTE 13 Derivater

:: NOTE 14 Kortsiktige fordringer

:: NOTE 15 Aksjekapital og aksjonærer

:: NOTE 16 Annen kortsiktig gjeld

:: NOTE 17 Rentebærende gjeld

:: NOTE 18 Utsatt skatt

:: NOTE 19 Andre driftskostnader

:: NOTE 20 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor

:: NOTE 21 Netto finansposter

:: NOTE 22 Skattekostnad

:: NOTE 23 Fortjeneste per aksje

:: NOTE 24 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk

:: NOTE 25 Nærstående parter

:: NOTE 26 Betingede forpliktelser

:: NOTE 27 Hendelser etter balansedagen

Endringer i konsernets egenkapital

Konsolidert

(Alle beløp i 1 000 kroner)

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen innbetalt egenkapital	Tilbakeholdt resultat	Annen egenkapital ¹⁾	Omregningsdifferanser	Total egenkapital
Total egenkapital 31. desember 2008	5 040 885	1 196 268	1 500 000	(3 127 701)	(50 587)	442 295	5 001 160
Årets totalresultat	-	-	-	(1 168 942)	50 398	(433 824)	(1 552 369)
Kapitalnedsettelse	(4 940 068)	-	4 940 068	-	-	-	-
Kapitalforhøyelser	125 818	1 383 995	-	-	-	-	1 509 813
Emisjonskostnader, netto etter skatt	-	(40 608)	-	-	-	-	(40 608)
Total egenkapital 31. desember 2009	226 635	2 539 654	6 440 068	(4 296 643)	(189)	8 471	4 917 996
Årets totalresultat	-	-	-	(459 582)	7 468	(8 471)	(460 585)
Kapitalforhøyelser	22 663	521 249	-	-	-	-	543 912
Emisjonskostnader, netto etter skatt	-	(12 728)	-	-	-	-	(12 728)
Total egenkapital 31. desember 2010	249 298	3 048 176	6 440 068	(4 756 225)	7 278	-	4 988 595

¹⁾ Annen egenkapital består av sikringsreserve.

Regnskap og noter – konsern

:: Resultatregnskap 1.1 – 31.12

:: Balanse per 31.12

:: Endringer i konsernets egenkapital

:: Kontantstrøm 1.1 – 31.12

:: Noter til regnskapet

:: NOTE 1 Generell informasjon

:: NOTE 2 Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper

:: NOTE 3 Finansiell risikostyring

:: NOTE 4 Fastsettelse av virkelig verdi

:: NOTE 5 Viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger

:: NOTE 6 Ikke-videreført virksomhet

:: NOTE 7 Segmentinformasjon

:: NOTE 8 Investeringseiendom

:: NOTE 9 Andre varige driftsmidler

:: NOTE 10 Goodwill

:: NOTE 11 Leiekontrakter

:: NOTE 12 Finansielle instrumenter

:: NOTE 13 Derivater

:: NOTE 14 Kortsiktige fordringer

:: NOTE 15 Aksjekapital og aksjonærer

:: NOTE 16 Annen kortsiktig gjeld

:: NOTE 17 Rentebærende gjeld

:: NOTE 18 Utsatt skatt

:: NOTE 19 Andre driftskostnader

:: NOTE 20 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor

:: NOTE 21 Netto finansposter

:: NOTE 22 Skattekostnad

:: NOTE 23 Fortjeneste per aksje

:: NOTE 24 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk

:: NOTE 25 Nærstående parter

:: NOTE 26 Betingede forpliktelser

:: NOTE 27 Hendelser etter balansedagen

Kontantstrøm 1.1 – 31.12

Konsolidert

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2010	2009
Ordinært resultat før skatt	(721 699)	(1 399 018)
Betalt skatt i perioden	(16 766)	(24 862)
Avskrivninger av varige driftsmidler	1 595	3 976
Verdiendring investeringseiendommer	534 580	1 517 369
Gevinst/tap ved salg av investeringseiendommer	(69 081)	7 104
Endring i markedsverdi av finansielle derivater	201 050	(35 518)
Nedskrivning goodwill	570 928	308 832
Netto finans ekskl. verdiendring for finansielle derivater	791 805	1 055 965
Endring i kortsiktige poster	(136 482)	46 185
Netto kontantstrøm fra drift	1 155 930	1 480 033
Betaling for kjøp av investeringseiendommer og virksomhet	(67 964)	(77 439)
Mottatt for salg av investeringseiendommer og virksomhet	1 122 568	1 052 387
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	1 054 604	974 948
Netto regulering av rentebærende gjeld	(1 944 493)	(2 730 818)
Netto finans ekskl. verdiendring for finansielle derivater	(791 805)	(1 055 965)
Kapitalforhøyelse	526 235	1 450 638
Andre finansieringsaktiviteter	-	(35 109)
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(2 210 063)	(2 371 254)
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	471	83 727
Inngående balanse av kontanter og kontantekvivalenter	248 216	174 220
Valutakurseffekter	(280)	(9 731)
Kontanter og kontantekvivalenter 31. desember	248 407	248 216

Konsernet benytter den indirekte modell for kontantstrømoppstillingen.

Kontantstrømoppstillingen inkluderer både videreført- og ikke-videreført virksomhet. Kontantstrøm for ikke-videreført virksomhet er presentert særskilt i [note 6](#).

Regnskap og noter – konsern

:: Resultatregnskap 1.1 – 31.12

:: Balanse per 31.12

:: Endringer i konsernets egenkapital

:: Kontantstrøm 1.1 – 31.12

:: Noter til regnskapet

- :: NOTE 1 Generell informasjon
- :: NOTE 2 Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper
- :: NOTE 3 Finansiell risikostyring
- :: NOTE 4 Fastsettelse av virkelig verdi
- :: NOTE 5 Viktige regnskapsestimater og skønsmessige vurderinger
- :: NOTE 6 Ikke-videreført virksomhet
- :: NOTE 7 Segmentinformasjon
- :: NOTE 8 Investerings eiendom
- :: NOTE 9 Andre varige driftsmidler
- :: NOTE 10 Goodwill
- :: NOTE 11 Leiekontrakter
- :: NOTE 12 Finansielle instrumenter
- :: NOTE 13 Derivater
- :: NOTE 14 Kortsiktige fordringer
- :: NOTE 15 Aksjekapital og aksjonærer
- :: NOTE 16 Annen kortsiktig gjeld
- :: NOTE 17 Rentebærende gjeld
- :: NOTE 18 Utsatt skatt
- :: NOTE 19 Andre driftskostnader
- :: NOTE 20 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor
- :: NOTE 21 Netto finansposter
- :: NOTE 22 Skattekostnad
- :: NOTE 23 Fortjeneste per aksje
- :: NOTE 24 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk
- :: NOTE 25 Nærstående parter
- :: NOTE 26 Betingede forpliktelser
- :: NOTE 27 Hendelser etter balansedagen

Noter til regnskapet

Konsolidert

NOTE 1 Generell informasjon

Eiendoms konsernet Norwegian Property ASA ble etablert i 2006. Forretningssiden til Norwegian Property er å skape verdivekst gjennom å eie, utvikle og forvalte førsteklasses nærings eiendom beliggende i de mest attraktive klynger i Oslo og i andre sentrale vekstområder. Leietakerporteføljen skal bestå av store, solide private og offentlige leietakere. Konsernet eier 47 eiendommer i Oslo og Stavanger ved utgangen av 2010.

I 2007 og 2008 overtok Norwegian Property, via Oslo Properties, alle aksjene i det tidligere børsnoterte Norgani Hotels konsernet. Norgani Hotels eide 73 hotelleiendommer og ett kongressenter i Sverige, Norge, Finland og Danmark ved inngangen til 2010. Norgani Hotels ble solgt høsten 2010.

I 2008 inngikk Norwegian Property ASA en avtale med NEAS ASA om forvaltning og drift av majoriteten av porteføljen av forretningseiendommer. NEAS overtok ansvaret for forvaltning og daglig drift av eiendommene fra 1. april 2008. Avtalen medførte at konsernets fremtidige eiendoms kostnader knyttet til de aktuelle eiendommene i avtaleperioden ble låst til et avtalt nivå. I tillegg åpnet avtalen for at NEAS kunne tilby tjenester direkte til leietakerne. Etter endringen av strategisk retning for konsernet i 2010, har Norwegian Property som ambisjon å være et fullintegret eiendomsselskap, med profesjonalitet i alle ledd i verdikjeden; utleie, forvaltning, transaksjoner og utvikling. Norwegian Property etablerer en egen forvaltningsorganisasjon som overtar driften fra NEAS i sin helhet fra og med 1. mai 2011. Norwegian Property har derfor inngått en revidert avtale med NEAS, som medfører at Norwegian Property fra 1. mai 2011 insourser all eiendomsforvaltning av konsernets forretningseiendommer i Oslo. Avtalen om teknisk forvaltning av Norwegian Property eiendommer i Stavanger videreføres også etter 1. mai 2011, men med 12 måneders løpende gjensidig oppsigelse. Eksisterende avtaler om leveranse av fellestjenester videreføres også etter 1. mai 2011. Den nye avtalen medfører at NEAS garantiforpliktelse knyttet til tidligere avtale opphører. For løpende tjenester som ytes betaler Norwegian Property ordinære honorarer.

NOTE 2 Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper

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

2.1 Basisprinsipper

Konsernregnskapet til Norwegian Property ASA er utarbeidet i samsvar med International Financial Reporting Standards (IFRS) som fastsatt av EU og trådt i kraft per 31. desember 2010, samt de ytterligere norske opplysningskrav som følger av regnskapsloven per 31. desember 2010.

IFRS-standarder og fortolkninger som er utgitt frem til avleggelsen av regnskapet, og som ikke er obligatoriske å anvende per 31. desember 2010, er ikke tatt i bruk av konsernet med unntak av IAS 24 som omhandler Nærstående parter. Selskapet har her valgt en tidlig implementering av standarden som trer i kraft 1. januar 2011. Selskapet har gjennomgått effektene av implementering av de ikke implementerte, ikke obligatoriske standardene og fortolkningene. Det er ikke identifisert vesentlige effekter vedrørende årsregnskapet, vurdering av rapporterte tall eller presentasjon som følge av en fremtidig implementering av disse.

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 skønsmessige vurderinger, stor grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for konsernregnskapet, er beskrevet i [note 5](#).

2.2 Konsolideringsprinsipper

(a) Datterselskaper

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

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). Kostnader tilknyttet oppkjøp kostnadsføres over resultatet 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. Identifiserbare oppkjøpte eiendeler, overtatt gjeld og betingede forpliktelser er regnskapsført til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet, uavhengig av eventuelle minoritetsinteresser. Anskaffelseskost som overstiger andel av virkelig verdi av identifiserbare netto eiendeler i datterselskapet balanseføres som goodwill. Hvis anskaffelseskost er lavere enn virkelig verdi av netto eiendeler i datterselskapet, resultatføres differansen på oppkjøpstidspunktet.

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.

(b) Transaksjoner og minoritetsinteresser

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

2.3 Segmentrapportering

Et forretningsområde leverer produkter og tjenester som er gjenstand for risiko og avkastning som er forskjellig fra andre forretningsområder. Et geografisk segment leverer produkter og tjenester innenfor et avgrenset geografisk område, som er gjenstand for risiko og avkastning som er forskjellig fra andre geografiske segmenter.

2.4 Omregning av utenlandsk valuta

(a) 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). Konsernregnskapet er presentert i NOK som er både den funksjonelle valutaen og presentasjonsvalutaen til morselskapet.

(b) 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.

(c) Konsernselskaper

Resultatregnskap og balanse for konsern enheter (ingen har hyperinflasjon valuta) med funksjonell valuta forskjellig fra presentasjonsvalutaen regnes om på følgende måte:

(i) Eiendeler og gjeld for hver balanse er regnet om til sluttkursen på balansedagen

Regnskap og noter – konsern

:: Resultatregnskap 1.1 – 31.12

:: Balanse per 31.12

:: Endringer i konsernets egenkapital

:: Kontantstrøm 1.1 – 31.12

:: Noter til regnskapet

- :: NOTE 1 Generell informasjon
- :: NOTE 2 Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper
- :: NOTE 3 Finansiell risikostyring
- :: NOTE 4 Fastsettelse av virkelig verdi
- :: NOTE 5 Viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger
- :: NOTE 6 Ikke-videreført virksomhet
- :: NOTE 7 Segmentinformasjon
- :: NOTE 8 Investeringseiendom
- :: NOTE 9 Andre varige driftsmidler
- :: NOTE 10 Goodwill
- :: NOTE 11 Leiekontrakter
- :: NOTE 12 Finansielle instrumenter
- :: NOTE 13 Derivater
- :: NOTE 14 Kortsiktige fordringer
- :: NOTE 15 Aksjekapital og aksjonærer
- :: NOTE 16 Annen kortsiktig gjeld
- :: NOTE 17 Rentebærende gjeld
- :: NOTE 18 Utsatt skatt
- :: NOTE 19 Andre driftskostnader
- :: NOTE 20 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor
- :: NOTE 21 Netto finansposter
- :: NOTE 22 Skattekostnad
- :: NOTE 23 Fortjeneste per aksje
- :: NOTE 24 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk
- :: NOTE 25 Nærstående parter
- :: NOTE 26 Betingede forpliktelser
- :: NOTE 27 Hendelser etter balansedagen

- (ii) Inntekter og kostnader for hvert resultatregnskap er regnet om til gjennomsnittskursen
- (iii) Alle omregningsdifferanser føres direkte i egenkapitalen og spesifiseres separat

Ved konsolidering er endring i valutakurser ved omregning av nettoinvestering i utenlandsk virksomhet og finansielle instrumenter utpekt som sikring av slike investeringer ført direkte i egenkapitalen. Ved salg av utenlandsk virksomhet føres den tilhørende omregningsdifferansen som ble regnskapsført direkte i egenkapitalen, over resultatet som en del av gevinsten eller tapet ved salget.

Goodwill og virkelig verdi av eiendeler og gjeld ved oppkjøp av en utenlandsk enhet tilordnes den oppkjøpte enheten og omregnes til balansedagens kurs.

2.5 Investeringseiendom

Investeringseiendom 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 i henhold til IAS 40. 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 investeringseiendommer'.

Utgifter knyttet til eiendommen tillegges investeringseiendom dersom det er sannsynlig at disse gir fremtidig verdi, og utgiften kan måles pålitelig. Andre utgifter til reparasjon og vedlikehold resultatføres i den perioden de påløper. Dersom det gjøres leietakertilpasninger, for eksempel 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 vesentlig andel av eiendommen. Virkelig verdi på tidspunkt for reklassifisering blir eiendommens kostpris. Anlegg under utførelse, for fremtidig bruk som investeringseiendom, regnskapsføres også i byggeperioden som investeringseiendom.

2.6 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler regnskapsføres til anskaffelseskost, med fradrag for avskrivninger og nedskrivninger. Anskaffelseskost inkluderer kostnader direkte knyttet til anskaffelsen av driftsmidlet. Anskaffelseskost kan også omfatte gevinst 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.

2.7 Goodwill

Goodwill er forskjellen mellom anskaffelseskost ved kjøp av virksomhet og virkelig verdi av netto identifiserbare eiendeler i virksomheten på oppkjøpstidspunktet. Goodwill testes årlig for verdifall og balanseføres til anskaffelseskost med fradrag av nedskrivninger. Ved vurdering av behov for nedskrivning av goodwill, blir denne allokert til aktuelle kontantgenererende enheter. Hver av de kontantgenererende enhetene representerer det laveste nivå der det foreligger uavhengige identifiserbare kontantstrømmer. Gevinst eller tap ved salg av en virksomhet inkluderer balanseført verdi av goodwill knyttet til den solgte virksomheten.

2.8 Nedskrivning av ikke finansielle eiendeler

Eiendeler med ubegrenset levetid avskrives ikke og vurderes årlig for verdifall. Eiendeler som avskrives vurderes for verdifall når det foreligger hendelser eller endrede forhold som indikerer at balanseført verdi ikke kan forsvares. Nedskrivninger resultatføres med forskjellen mellom balanseført verdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av virkelig verdi med fradrag av salgskostnader og bruksverdi. Ved vurdering av verdifall, grupperes anleggsmidlene til det laveste nivået der det er mulig å skille ut uavhengige kontantstrømmer.

2.9 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 salg. 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 salg, 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 2.11](#)).

2.10 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 sikring av nettoinvestering eller sikring av en svært sannsynlig fremtidig transaksjon (kontantstrømssikring).

Ved begynnelsen av sikringstransaksjonen dokumenterer konsernet sammenhengen mellom sikringsinstrumentene og 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 13](#). 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) Derivater som ikke inngår i sikringsbokføring

Det vesentlige av konsernets rentebytteavtaler og valutaterminkontrakter er forutsatt å ikke kvalifiseres 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'.

(b) Kontantstrømsikring

Den effektive delen av endring i virkelig verdi på derivater som er utformet som og kvalifiseres 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 lån med flytende rente resultatføres under finanskostnader. Gevinster eller tap som knytter seg til den effektive del av valutaterminkontrakter som sikrer inntekter i utenlandsk valuta resultatføres som salgsinntekter. Gevinsten eller tapet som knytter seg til den ineffektive delen resultatføres netto som annen finansinntekt (kostnad).

Når et sikringsinstrument utløper eller selges, eller når en sikring ikke lenger tilfredsstillende kriteriene for sikringsbokføring, forblir samlet gevinst eller tap ført direkte mot egenkapitalen på dette tidspunktet i egenkapitalen 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 resultatregnskapet på linjen 'endring i markedsverdi finansielle instrumenter'.

Regnskap og noter – konsern

:: Resultatregnskap 1.1 – 31.12

:: Balanse per 31.12

:: Endringer i konsernets egenkapital

:: Kontantstrøm 1.1 – 31.12

:: Noter til regnskapet

- :: NOTE 1 Generell informasjon
- :: NOTE 2 Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper
- :: NOTE 3 Finansiell risikostyring
- :: NOTE 4 Fastsettelse av virkelig verdi
- :: NOTE 5 Viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger
- :: NOTE 6 Ikke-videreført virksomhet
- :: NOTE 7 Segmentinformasjon
- :: NOTE 8 Investeringseiendom
- :: NOTE 9 Andre varige driftsmidler
- :: NOTE 10 Goodwill
- :: NOTE 11 Leiekontrakter
- :: NOTE 12 Finansielle instrumenter
- :: NOTE 13 Derivater
- :: NOTE 14 Kortsiktige fordringer
- :: NOTE 15 Aksjekapital og aksjonærer
- :: NOTE 16 Annen kortsiktig gjeld
- :: NOTE 17 Rentebærende gjeld
- :: NOTE 18 Utsatt skatt
- :: NOTE 19 Andre driftskostnader
- :: NOTE 20 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor
- :: NOTE 21 Netto finansposter
- :: NOTE 22 Skattekostnad
- :: NOTE 23 Fortjeneste per aksje
- :: NOTE 24 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk
- :: NOTE 25 Nærstående parter
- :: NOTE 26 Betingede forpliktelser
- :: NOTE 27 Hendelser etter balansedagen

(c) Sikring av nettoinvestering

Sikring av nettoinvesteringer i utenlandske virksomheter regnskapsføres på samme måte som kontantstrømsikringer. Gevinst og tap på sikringsinstrumentet som relaterer seg til den effektive delen av sikringen føres direkte mot egenkapitalen; gevinst og tap som relaterer seg til den ineffektive delen regnskapsføres umiddelbart over resultatregnskapet på linjen "endring i markedsverdi finansielle instrumenter". Samlet tap eller gevinst i egenkapitalen føres over resultatregnskapet når den utenlandske virksomheten blir solgt eller avviklet.

2.11 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 utsettelse 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.

2.12 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.

2.13 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.

2.14 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.

2.15 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.

2.16 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.

2.17 Inntektsføring

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

(a) Husleieinntekt

Husleie inntektsføres over leieperioden.

(b) Annen inntekt

Annen inntekt inntektsføres når den er opplyst.

2.18 Utbytte

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

2.19 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).

2.20 Pensjoner

Norwegian Property ASA har en innskuddsplan for alle ansatte. Tidligere administrerende direktør i Norwegian Property ASA hadde frem til utgangen av 2009 i tillegg en ytelsesbasert plan. Norgani Hotels AS, inkludert datterselskaper, hadde innskuddsplaner for alle nye ansatte. Noen ansatte var omfattet av en tidligere ytelsesbasert ordning i Norge. 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.

En ytelsesplan er en pensjonsordning som definerer pensjonsutbetalingen den ansatte vil motta ved pensjonering, normalt avhengig av en eller flere faktorer slik som alder, antall år i selskapet og lønnsnivå. Den balanseførte forpliktelsen knyttet til ytelsesplaner er nåverdien av de definerte ytelsene på balansedatoen minus virkelig verdi av pensjonsmidlene, justert for ikke resultatførte estimatavvik og ikke resultatførte kostnader knyttet til tidligere perioders pensjonsopptjening. Pensjonsforpliktelsen beregnes årlig av en uavhengig aktuar ved bruk av en lineær opptjeningsmetode. Nåverdien av de definerte ytelsene bestemmes ved å diskontere estimerte fremtidige utbetalinger. Estimataavvik som skyldes ny informasjon eller endringer i de aktuarmessige forutsetningene, utover det største av 10 prosent av verdien av pensjonsmidlene eller 10 prosent av pensjonsforpliktelsene, blir ført i resultatregnskapet over en periode som tilsværer arbeidstakernes forventede gjennomsnittlige resterende ansettelsesperiode. Endringer i pensjonsplanens ytelseskostnadsføres eller inntektsføres løpende i resultatregnskapet, med mindre rettighetene etter den nye pensjonsplanen er betinget av at arbeidstakeren blir værende i tjeneste i en spesifisert tidsperiode (opptjeningsperioden). I dette tilfellet amortiseres kostnaden knyttet til endret ytelse lineært over opptjeningsperioden.

Regnskap og noter – konsern

:: Resultatregnskap 1.1 – 31.12

:: Balanse per 31.12

:: Endringer i konsernets egenkapital

:: Kontantstrøm 1.1 – 31.12

:: Noter til regnskapet

- :: NOTE 1 Generell informasjon
- :: NOTE 2 Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper
- :: NOTE 3 Finansiell risikostyring
- :: NOTE 4 Fastsettelse av virkelig verdi
- :: NOTE 5 Viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger
- :: NOTE 6 Ikke-videreført virksomhet
- :: NOTE 7 Segmentinformasjon
- :: NOTE 8 Investeringseiendom
- :: NOTE 9 Andre varige driftsmidler
- :: NOTE 10 Goodwill
- :: NOTE 11 Leiekontrakter
- :: NOTE 12 Finansielle instrumenter
- :: NOTE 13 Derivater
- :: NOTE 14 Kortsiktige fordringer
- :: NOTE 15 Aksjekapital og aksjonærer
- :: NOTE 16 Annen kortsiktig gjeld
- :: NOTE 17 Rentebærende gjeld
- :: NOTE 18 Utsatt skatt
- :: NOTE 19 Andre driftskostnader
- :: NOTE 20 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor
- :: NOTE 21 Netto finansposter
- :: NOTE 22 Skattekostnad
- :: NOTE 23 Fortjeneste per aksje
- :: NOTE 24 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk
- :: NOTE 25 Nærstående parter
- :: NOTE 26 Betingede forpliktelser
- :: NOTE 27 Hendelser etter balansedagen

NOTE 3 Finansiell risikostyring

Konsernets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: markedsrisiko (inkludert valutarisiko, renterisiko og prisrisiko), kredittisiko, likviditetsrisiko og risiko knyttet til kapitalforvaltning. Konsernets overordnede risikostyringsplan fokuserer på kapitalmarkedenes uforutsigbarhet og forsøker å minimalisere de potensielle negative effektene på konsernets resultat og egenkapital. Konsernet benytter finansielle derivater for å sikre seg mot visse risikoer.

Risikostyringen for konsernet ivaretas av en sentral finansavdeling i overensstemmelse med retningslinjer godkjent av styret. Ledergruppen identifiserer, evaluerer og sikrer finansiell risiko i nært samarbeid med de ulike driftsenhetene. Styret utarbeider skriftlige prinsipper for den overordnede risikostyringen, og angir skriftlige retningslinjer for spesifikke områder som valutarisiko og renterisiko.

3.1 Markedsrisiko

Valutarisiko

Etter salget av Norgani Hotels høsten 2010 opererer konsernet ikke lenger internasjonalt, og eksponeringen for valutarisiko er begrenset til et fåtall leieavtaler i utenlandsk valuta. Norgani Hotels hadde virksomhet i Sverige (SEK), Finland (EUR) og Danmark (DKK). Investeringer i utenlandske datterselskaper medfører at netto eiendeler er utsatt for valutarisiko ved omregning. Valutaeksponering fra konsernets nettoinvesteringer i utenlandsk virksomhet ble det vesentlige styrt gjennom låneopptak i den aktuelle utenlandske valutaen. Konsernet inngikk i mindre grad sikringsavtaler for å begrense netto egenkapitaleksponering i utenlandsk valuta. Den overordnede retningslinjen for Norgani Hotels var at 70 prosent av nettoeksponeringen til enhver tid skulle sikres, og sikringsgraden skulle ikke på noe tidspunkt avvike med mer en 20 prosentpoeng i forhold til dette utgangspunkt. Sikringsgraden ble målt med utgangspunkt i andelen rentebærende gjeld og derivater utgjør i forhold til investeringseiendom, fordringer og likvide midler i de aktuelle valuta. Ved årsslutt var sikringsgraden som spesifisert i tabellen nedenfor.

2010

(Alle beløp i 1 000 kroner)	NOK	SEK	EUR	DKK	Sum
Investeringseiendom	14 862 518	-	-	-	14 862 518
Likvide midler	248 407	-	-	-	248 407
Rentebærende fordring	600 000	-	-	-	600 000
Rentebærende gjeld	(10 294 580)	-	-	-	(10 294 580)
Derivater	-	-	-	-	-
Netto eksponering	5 416 345	-	-	-	5 416 345

2009

(Alle beløp i 1 000 kroner)	NOK	SEK	EUR	DKK	Sum
Investeringseiendom	16 970 145	3 865 522	2 466 897	430 140	23 732 704
Likvide midler	177 203	79 040	(6 335)	(1 692)	248 216
Rentebærende fordring	-	-	-	-	-
Rentebærende gjeld	(13 645 553)	(2 568 551)	(1 888 495)	(276 239)	(18 378 838)
Derivater	-	(430 451)	(462 591)	(67 340)	(960 382)
Netto eksponering	3 501 795	945 560	109 476	84 869	4 641 700
Sikringsgrad (prosent)	80	76	96	80	81

Norgani Hotels leieinntekter og driftskostnader i utenlandsk valuta, relatert til de utenlandske datterselskaper, ble ikke valutasikret. I 2010 var 75,3 prosent av omsetningen til Norgani Hotels knyttet til Sverige, Finland og Danmark (2009: 82,2 prosent).

For 2010 er 3,0 prosent (31 millioner kroner) av Norwegian Property's (forretningseiendommer) leieinntekter i utenlandsk valuta (EUR), og i praksis er alle operasjonelle kostnader i NOK (2009: 2,7 prosent, 29 millioner kroner). Dette gjør at konsernet ved utgangen av 2010 har begrenset eksponering mot valutarisiko. Norwegian Property har inngått sikringsavtaler for å begrense risikoen knyttet eksponeringen i utenlandsk valuta.

Gevinst og tap på konsernets sikringskontrakter er klassifisert som endring i markedsverdi finansielle instrumenter i resultatregnskapet. Hovedstol og forfallsstruktur for konsernets samlede portefølje av valutaavtaler ved utgangen av 2010 er spesifisert i lokal valuta i tabellen nedenfor (se også [note 13](#)).

Valuta	Hovedstol i valuta	< 1 år	1-2 år	3-5 år	Over 5 år
EUR	(37 546)	(13 833)	(4 104)	(10 975)	(8 634)

Prisrisiko

Leieinntekter er eksponert for endringer i markedisleie, omsetningsbasert leie og inflasjon. Konsernet ønsker langsiktige leieavtaler. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leiekontraktene er 5,2 år ved utgangen av 2010 (2009: 5,0 år).

Leieavtalene for forretningseiendommene gir faste inntekter i avtaleperioden. Majoriteten av leiekontrakter blir 100 prosent KPI-justert, slik at selskapet kan justere leien i samsvar med utviklingen i KPI. Selskapet ønsker å sikre slik regulering i alle fremtidige leiekontrakter. Indeksreguleringen i 2010 var 1,98 prosent for kontrakter med regulering i oktober og 1,90 prosent for kontrakter med regulering i november, noe som økte årlig leieinntekt for 2011 med 20 millioner kroner. For kjøpesenteret på Aker Brygge i Oslo er leien omsetningsbasert.

Renterisiko

Konsernet er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende rente. Den overordnede retningslinjen for Norwegian Property er at minimum 70 prosent av selskapets gjeld i flytende rente til enhver tid skal sikres. Ved årets slutt var 94 prosent av denne type gjeld (inkludert rentebærende fordring og likvide midler) sikret (2009: 117 prosent). Verdien av gjelden i forhold til verdien av eiendommene var lavere for Norgani Hotels enn for Norwegian Property, og den tilsvarende retningslinjen for Norgani Hotels var at minimum 50 prosent av selskapets gjeld i flytende rente til enhver tid skal sikres. Ved årets slutt i 2009 var sikringsgraden på 99 prosent.

For å redusere renterisikoen har konsernet inngått rentebytteavtaler pålydende 10,1 milliarder kroner ved årets slutt (2009: 19,5 milliarder kroner). Ved utgangen av 2010 var total gjennomsnittlig margin på lån med flytende rente 74 basispunkter (2009: 98 basispunkter). Låneporteføljen har ved utgangen av 2010 en gjennomsnittlig rente på 5,16 prosent (2009: 5,33 prosent). Gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på sikringskontraktene er på 4,1 år (2009: 3,1 år). Hovedstol og forfallsstruktur for konsernets samlede portefølje av renteswapavtaler ved utgangen av 2010 er spesifisert i tabellen nedenfor (se også [note 13](#)).

Valuta	Hovedstol i valuta	< 1 år	1-2 år	3-5 år	Over 5 år
NOK	(10 050 000)	(1 184 369)	(1 228 265)	(3 746 219)	(3 891 147)

I tillegg kommer rentebytteavtaler som per 31.12.10 ikke er startet. Dersom gjennomsnittlig rente for konsernet hadde vært 25 basispunkter høyere/lavere per 31. desember 2010 og alle andre variabler var konstant, ville dette utgjort en reduksjon/økning i resultat etter skatt på 19 millioner kroner (2009: 33 millioner kroner).

Regnskap og noter – konsern

:: Resultatregnskap 1.1 – 31.12

:: Balanse per 31.12

:: Endringer i konsernets egenkapital

:: Kontantstrøm 1.1 – 31.12

:: Noter til regnskapet

:: NOTE 1 Generell informasjon

:: NOTE 2 Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper

:: NOTE 3 Finansiell risikostyring

:: NOTE 4 Fastsettelse av virkelig verdi

:: NOTE 5 Viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger

:: NOTE 6 Ikke-videreført virksomhet

:: NOTE 7 Segmentinformasjon

:: NOTE 8 Investerings eiendom

:: NOTE 9 Andre varige driftsmidler

:: NOTE 10 Goodwill

:: NOTE 11 Leiekontrakter

:: NOTE 12 Finansielle instrumenter

:: NOTE 13 Derivater

:: NOTE 14 Kortsiktige fordringer

:: NOTE 15 Aksjekapital og aksjonærer

:: NOTE 16 Annen kortsiktig gjeld

:: NOTE 17 Rentebærende gjeld

:: NOTE 18 Utsatt skatt

:: NOTE 19 Andre driftskostnader

:: NOTE 20 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor

:: NOTE 21 Netto finansposter

:: NOTE 22 Skattekostnad

:: NOTE 23 Fortjeneste per aksje

:: NOTE 24 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk

:: NOTE 25 Nærstående parter

:: NOTE 26 Betingede forpliktelser

:: NOTE 27 Hendelser etter balansedagen

3.2 Kredittisiko

Majoriteten av konsernets leieinntekter kommer fra solide leietakere. Leietakerne skal hovedsaklig være store, solide selskaper og offentlige leietakere for å redusere risikoen knyttet til leiekontraktene. Selskapet kontrollerer kreditt-rating og kreditt-historie til nye leietakere. De fleste leietakere har gitt bankgaranti eller opprettet depositumskonto med beløp tilsvarende tre måneders leie. Leieinntekter blir i stor grad fakturert kvartalsvis på forskudd. Kredittap i både 2010 og 2009 har vært begrenset.

Maksimal eksponering for kredittisiko knyttet til kundefordringer på balansedagen fordelt etter forretningsområde og valuta er spesifisert i tabellen nedenfor.

	2010			2009		
	Forretnings- eiendom	Hotell	Sum	Forretnings- eiendom	Hotell	Sum
<i>(Alle beløp i 1 000 kroner)</i>						
Norge (NOK)	51 868	-	51 868	77 282	608	77 890
Sverige (SEK)	-	-	-	-	10 487	10 487
Danmark (DKK)	-	-	-	-	1 464	1 464
Finland (EUR)	-	-	-	-	3 196	3 196
Sum	51 868	-	51 868	77 282	15 755	93 037

Se for øvrig [note 6](#) for beskrivelse av rentebærende selgerkreditt på 600 millioner kroner. Fordringen er sikret ved 1. prioritet pant i aksjene i det overdratte selskap og ved selvskyldnerkausjon fra Pandox AB og Heches Holding AB.

3.3 Likviditetsrisiko

Konsernet skal sørge for å ha tilstrekkelig likviditet/trekkrammer til å møte sine forpliktelser. I tillegg skal konsernet ha en fornuftig likviditet til å møte uforutsatte forpliktelser. Finansieringsstrategien har som mål å opprettholde fleksibilitet i markedet og tåle svingninger i leieinntekter. Det er en målsetning at likviditetsreserven i størst mulig grad består av tilgjengelige revolverende kredittfasiliteter og kassekreditter fremfor kontantbeholdninger. Tabellen nedenfor spesifiserer konsernets likviditetsreserve per 31. desember.

	2010	2009
<i>(Alle beløp i 1 000 kroner)</i>		
Kontanter og kontantekvivalenter	248 407	248 216
- herav bundne midler	(2 897)	(707)
Frie likvide midler	245 510	247 509
Ubenyttede lånefasiliteter	1 000 000	310 000
Ubenyttede kassekreditter	-	55 000
Likviditetsreserve	1 245 510	612 509

Som beskrevet ovenfor har konsernet høy grad av sikring mot svingninger i markedsrenter og valutakurser, noe som reduserer behovet for likviditetsreserver til å møte uforutsatte forpliktelser på disse områdene. Konsernet har generert en positiv kontantstrøm fra driften, i form av resultat fra ordinær drift/finansposter (resultat før verdiendringer, valutaendringer og gevinst/tap ved salg av eiendommer), både for 2010 (331 millioner kroner) og 2009 (220 millioner kroner). Øvrig likviditetsrisiko er først og fremst knyttet til betjening av avdrag og forfall på gjeld. Tabellen nedenfor spesifiserer konsernets gjeld klassifisert i henhold til forfallsstrukturen. Klassifisering er gjennomført i henhold til forfallstidspunktet i kontraktene. Beløpene i tabellen er udiskonterte kontantstrømmer (1 000 kroner).

31. desember 2010	Balanseført beløp	Forventet kontantstrøm	< 1 år	1-2 år	3-5 år	Over 5 år
Rentebærende lån ¹⁾	10 294 580	10 314 925	104 833	9 755 092	44 000	411 000
Leverandørgjeld	14 700	14 700	14 700	-	-	-
Annen gjeld	252 248	167 837	167 837	-	-	-

31. desember 2009	Balanseført beløp	Forventet kontantstrøm	< 1 år	1-2 år	3-5 år	Over 5 år
Rentebærende lån ¹⁾	18 378 838	18 418 721	328 576	9 785 271	7 865 624	439 250
Leverandørgjeld	15 486	15 486	15 486	-	-	-
Annen gjeld	536 270	351 702	351 702	-	-	-

¹⁾ Differanse mellom balanseført beløp og forventet kontantstrøm skyldes aktiverte kostnader.

3.4 Risiko knyttet til kapitalforvaltning

Konsernets mål knyttet til kapitalforvaltningen er å trygge fortsatt drift, for å sikre avkastning for eierne og andre interessenter og opprettholde en optimal kapitalstruktur for å redusere kapitalkostnadene. For å bedre kapitalstrukturen kan konsernet justere nivået på utbytte til aksjonærene, tilbakebetale kapital til aksjonærene, utstede nye aksjer eller selge eiendeler for å tilbakebetale lån. Kapitalforvaltningen overvåkes blant annet med utgangspunkt i nivået på gjeldsgraden (LTV/loan to value) i konsernet. Gjeldsgraden beregnes ved at brutto rentebærende gjeld deles på brutto eiendomsverdi. Konsernet arbeider med å styrke balansen, og har som langsiktig målsetning å redusere gjeldsgraden til mellom 55 og 65 prosent. Gjeldsgraden ved utgangen av året er spesifisert i tabellen nedenfor.

	2010	2009
<i>(Alle beløp i 1 000 kroner)</i>		
Langsiktig rentebærende gjeld i henhold til balansen	10 203 850	17 781 346
Kortsiktig rentebærende gjeld i henhold til balansen	90 730	597 492
Lånekostnader ført til fradrag i balanseført gjeld	20 345	38 429
Brutto rentebærende gjeld	10 314 925	18 417 267
Investerings eiendom i henhold til balansen	14 862 518	23 732 704
Mottatt skattekompensasjon ved kjøp etc ført til fradrag mot investerings eiendom i balansen	199 932	218 458
Brutto eiendomsverdi	15 062 450	23 951 162
Gjeldsgrad (prosent)	68	77

NOTE 4 Fastsettelse av virkelig verdi

Konsernregnskapet er utarbeidet basert på historisk kost prinsippet med følgende modifikasjoner: investerings eiendom, finansielle eiendeler tilgjengelig for salg og finansielle eiendeler og forpliktelser (herunder finansielle derivater) er vurdert til virkelig verdi over resultatet.

Investerings eiendom

Alle konsernets investerings eiendommer verdsettes kvartalsvis til virkelig verdi og hver eiendom ble per 31. desember 2010 verdsatt av to uavhengige profesjonelle aktører. DTZ Realkapital og Akershus Eiendom har utarbeidet en verdigrunding av alle eiendommer. Basert på de eksterne verdsettelsene, supplert med intern analyse av markedet for

Regnskap og noter – konsern

:: Resultatregnskap 1.1 – 31.12

:: Balanse per 31.12

:: Endringer i konsernets egenkapital

:: Kontantstrøm 1.1 – 31.12

:: Noter til regnskapet

:: NOTE 1 Generell informasjon

:: NOTE 2 Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper

:: NOTE 3 Finansiell risikostyring

:: NOTE 4 Fastsettelse av virkelig verdi

:: NOTE 5 Viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger

:: NOTE 6 Ikke-videreført virksomhet

:: NOTE 7 Segmentinformasjon

:: NOTE 8 Investeringseiendom

:: NOTE 9 Andre varige driftsmidler

:: NOTE 10 Goodwill

:: NOTE 11 Leiekontrakter

:: NOTE 12 Finansielle instrumenter

:: NOTE 13 Derivater

:: NOTE 14 Kortsiktige fordringer

:: NOTE 15 Aksjekapital og aksjonærer

:: NOTE 16 Annen kortsiktig gjeld

:: NOTE 17 Rentebærende gjeld

:: NOTE 18 Utsatt skatt

:: NOTE 19 Andre driftskostnader

:: NOTE 20 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor

:: NOTE 21 Netto finansposter

:: NOTE 22 Skattekostnad

:: NOTE 23 Fortjeneste per aksje

:: NOTE 24 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk

:: NOTE 25 Nærstående parter

:: NOTE 26 Betingede forpliktelser

:: NOTE 27 Hendelser etter balansedagen

utleieporteføljen, gjør ledelsen en vurdering og konkluderer om de eksterne verddivurderinger gir et riktig bilde av den virkelige verdien av investeringseiendommene. Det foretas jevnlig befaringer og tekniske gjennomganger av alle eiendommer. Se også [note 5](#) for viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger.

Finansielle instrumenter og derivater

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

Kontanter og kontantekvivalenter

Virkelig verdi er antatt å være lik bokført verdi.

Rentebærende forpliktelser

Konsernet regnskapsfører rentebærende forpliktelser til amortisert kost.

Kundefordringer/andre fordringer og leverandørgjeld/annen gjeld

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

Aksjer og andeler

Virkelig verdi for eventuelle børsnoterte aksjer og andeler er noterte priser ved slutten av rapporteringsperioden. Virkelig verdi for ikke børsnoterte aksjer beregnes ved bruk av aksepterte og anerkjente verdsettelsesteknikker, eller bokføres til kost dersom virkelig verdi ikke kan måles pålitelig.

Derivater

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

Ved fastsettelse av virkelig verdi for netto forpliktelse til å kjøpe investeringseiendom, fastsettes verdien av investeringseiendommen tilsvarende som ved ordinær verddivurdering av konsernets investeringseiendommer. Forpliktelsen beregnes som nåverdien av fremtidige avtalefestede kontantstrømmer relatert til overtakelsen av eiendommen.

Tabellen under viser vurdering av virkelig verdi for derivater.

	Virkelig verdi vurderinger 31.12.10 ved bruk av			
	Gitt markedsverdi for tilsvarende eiendeler og gjeld (nivå 1)	Signifikant annen observerbar input (nivå 2)	Signifikant annen ikke observerbar input (nivå 3)	Total estimert virkelig verdi
Eiendeler				
Eiendeler derivater	-	26 097	-	26 097
Gjeld				
Gjeld derivater	-	326 705	-	326 705
Totalt	-	(300 608)	-	(300 608)

Det har ikke vært noen bevegelser mellom nivåene.

NOTE 5 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.

Ledelsen utarbeider estimater og gjør antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden. De regnskapsestimater som følger av dette vil per 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

Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi basert på en kvartalsvis oppdatert verddivurdering. Fremgangsmåten ved vurdering av virkelig verdi for investeringseiendommer er beskrevet i [note 4](#). Porteføljen av forretningseiendommer er i tråd med dette eksternt verddivurdert hvert kvartal siden oppstarten i 2006.

Eiendommene verdsettes ved diskontering av fremtidige kontantstrømmer. Både kontraktsfestede og forventede kontantstrømmer er inkludert i beregningene. Fastsettelse av virkelig verdi for investeringseiendommer avhenger således i stor grad av forutsatt markedsleie, diskonteringsrente og inflasjon. Markedsleie er for de primære verddivurderingene basert på en konkret vurdering av hver enkelt eiendom, med differensiering av ulike arealer innenfor den enkelte eiendom der dette er relevant. Oppdaterte makroøkonomiske forutsetninger for rentenivå, inflasjonsforventninger etc legges til grunn i beregningene. Inflasjonsforutsetningene er basert på konsensus fra banker og offentlige statistikkbyrå (i beregningsperioden 1,42-2,50 prosent). Basert på en vurdering av eiendommene og leietakerne diskonteres kontantstrømmene fra nåværende leie med separate diskonteringsrenter, sammenlignet med kontantstrømmer basert på fornyelser til markedsleie og terminalverdier. Nåværende leie er diskontert med diskonteringsrenter i intervallet 5,00-9,25 prosent, basert på individuelle vurderinger av den enkelte eiendom.

Sensitiviteten ved vurdering av virkelig verdi for investeringseiendommer påvirkes i vesentlig grad av forutsatt yield, rentenivå, inflasjon og markedsleie for eiendommene. Tabellen nedenfor viser eksempler på i hvor stor grad endringer i hver enkelt av disse variablene påvirker eiendomsverdiene ved årsslutt 2010, under forutsetning av at alle andre faktorer er uendret (beløp i millioner kroner).

Variabler	Endring i variabler	Verdiendring ¹⁾
Netto markedsyield	+ 0,25 prosent	(510)
Markedsrente	+ 0,25 prosent	(31)
Inflasjon	+ 1 prosent	132
Markedsleie	+ 10 prosent	1 197

¹⁾ Beregningene er utarbeidet av DTZ Realkapital i forbindelse med verddivurderingene ved årsslutt 2010.

Virkelig verdi av finansielle derivater

Konsernets finansielle derivater omfatter valutaterminkontrakter/bytteavtaler, rentebytteavtaler og forpliktelse til å kjøpe investeringseiendom. Fremgangsmåten ved vurdering av virkelig verdi for finansielle derivater er beskrevet i [note 4](#).

Regnskap og noter – konsern

- :: Resultatregnskap 1.1 – 31.12
- :: Balanse per 31.12
- :: Endringer i konsernets egenkapital
- :: Kontantstrøm 1.1 – 31.12
- :: Noter til regnskapet
 - :: NOTE 1 Generell informasjon
 - :: NOTE 2 Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper
 - :: NOTE 3 Finansiell risikostyring
 - :: NOTE 4 Fastsettelse av virkelig verdi
 - :: NOTE 5 Viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger
 - :: NOTE 6 Ikke-videreført virksomhet
 - :: NOTE 7 Segmentinformasjon
 - :: NOTE 8 Investeringseiendom
 - :: NOTE 9 Andre varige driftsmidler
 - :: NOTE 10 Goodwill
 - :: NOTE 11 Leiekontrakter
 - :: NOTE 12 Finansielle instrumenter
 - :: NOTE 13 Derivater
 - :: NOTE 14 Kortsiktige fordringer
 - :: NOTE 15 Aksjekapital og aksjonærer
 - :: NOTE 16 Annen kortsiktig gjeld
 - :: NOTE 17 Rentebærende gjeld
 - :: NOTE 18 Utsatt skatt
 - :: NOTE 19 Andre driftskostnader
 - :: NOTE 20 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor
 - :: NOTE 21 Netto finansposter
 - :: NOTE 22 Skattekostnad
 - :: NOTE 23 Fortjeneste per aksje
 - :: NOTE 24 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk
 - :: NOTE 25 Nærstående parter
 - :: NOTE 26 Betingede forpliktelser
 - :: NOTE 27 Hendelser etter balansedagen

NOTE 6 Ikke-videreført virksomhet

Hotellvirksomheten, Norgani Hotels, er solgt i 2010. Nedenfor følger en spesifisering av resultat for ikke-videreført virksomhet for 2010, som er presentert netto på en linje i resultatregnskapet. Tidligere perioders sammenligningstall er omarbeidet tilsvarende. Tallene for ikke-videreført virksomhet i 2010 inkluderer driften av Norgani Hotels frem til utgangen av tredje kvartal.

Norwegian Property kjøpte Norgani Hotels i 2007 og oppkjøpet ble regnskapsmessig behandlet som kjøp av virksomhet i henhold til IFRS 3. Alle øvrige kjøp foretatt av konsernet siden oppstarten i 2006 er behandlet som kjøp av eiendeler.

Norgani Hotels ble i 2010 solgt til et selskap kontrollert av Pandox AB, Eiendomsspar AS og Sundt AS. Salget var et ledd i renykningen av Norwegian Property som et fokusert forretningsseiendomsselskap. Samtidig ble det frigjort finansiell kapasitet til å utvikle Norwegian Property fra en finansiell til en industriell eiendomsaktør.

Konsernet har ikke annen ikke-videreført virksomhet per 31. desember 2010, og har siden starten i 2006 heller ikke rapportert annen ikke-videreført virksomhet.

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2010	2009
Brutto leieinntekter	540 092	723 804
Eiendomsrelaterte driftskostnader	(59 910)	(83 356)
Administrative eierkostnader	(43 004)	(64 983)
Driftsresultat før eierkostnader	437 178	575 465
Netto finansposter for hotell	(213 537)	(338 169)
Netto finansposter for Oslo Properties	(35 598)	(84 734)
Resultat før skatt og verdiendringer	188 043	152 562
Verdiendring investeringseiendommer	(705 187)	(1 043 337)
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter	(131 172)	(32 811)
Nedskrivning goodwill	(570 928)	(308 832)
Resultat før skatt for ikke-videreført virksomhet	(1 219 244)	(1 232 417)
Skattekostnad	348 769	306 502
Resultat etter skatt for ikke-videreført virksomhet	(870 475)	(925 915)
Tap ved salg av ikke-videreført virksomhet	59 668	-
Skattekostnad	-	-
Periodens resultat for ikke-videreført virksomhet	(810 807)	(925 915)

Netto kontantstrøm fra ikke-videreført virksomhet er inkludert i konsernets rapporterte kontantstrøm som spesifisert nedenfor.

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2010	2009
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	364 671	520 175
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	961 213	(59 934)
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(952 754)	(403 456)
Sum netto kontantstrøm	373 130	56 785

Gevinst/(tap) ved salg av ikke-videreført virksomhet i 2010 fremkommer i tabellen nedenfor (beløp i 1 000 kroner).

Netto salgsvederlag:	
Kontantvederlag, redusert for oppgjør av konsernintern gjeld og transaksjonskostnader ¹⁾	440 733
Utsatt oppgjør (selgerkreditt) ²⁾	600 000
Netto salgsvederlag	1 040 733

Netto eiendeler for ikke-videreført virksomhet:	
Investeringseiendom	8 439 084
Andre varige driftsmidler	10 876
Omløpsmidler	129 015
Rentebærende ekstern gjeld	(6 259 771)
Rentebærende konsernintern gjeld	(583 192)
Utsatt skatt	(146 295)
Finansielle derivater	(351 153)
Annen gjeld	(136 408)
Netto eiendeler	1 102 156

Gevinst-/tapsberegning:	
Netto salgsvederlag	1 040 733
Netto eiendeler	(1 102 156)
Valutaeffekter og finansielle derivater omklassifisert fra egenkapital til resultat ved salget	121 092
Gevinst/(tap)³⁾	59 668

¹⁾ Kontanteffekten ved salget i 2010 utgjør 978,2 millioner kroner i form av brutto vederlag korrigert for utsatt oppgjør, betalte transaksjonskostnader og kontanter i Norgani Hotels AS konsernet ved salget.

²⁾ Rentebærende selgerkreditt med fast årlig rente på 5 prosent og løpetid på 2 år for 200 millioner kroner og 5 år for 400 millioner kroner.

³⁾ For investeringseiendom er regnskapsført verdi tilsvarende overdratt verdi og gevinst/tap gjelder effekten av andre poster. Transaksjonskostnader er kostnadsført med totalt 82,3 millioner kroner i forbindelse med salget.

NOTE 7 Segmentinformasjon

Norwegian Property's virksomhet, etter salget av Norgani Hotels, består hovedsakelig av å eie og forvalte forretnings-eiendommer i Norge. Det er ingen vesentlige forskjeller i risiko og lønnsomhet i områdene hvor selskapet har virksomhet. Selskapet regner derfor kun å operere i ett virksomhetsområde og ett geografisk marked og det utarbeides derfor ikke ytterligere segmentinformasjon.

Regnskap og noter – konsern

:: Resultatregnskap 1.1 – 31.12

:: Balanse per 31.12

:: Endringer i konsernets egenkapital

:: Kontantstrøm 1.1 – 31.12

:: Noter til regnskapet

- :: NOTE 1 Generell informasjon
- :: NOTE 2 Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper
- :: NOTE 3 Finansiell risikostyring
- :: NOTE 4 Fastsettelse av virkelig verdi
- :: NOTE 5 Viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger
- :: NOTE 6 Ikke-videreført virksomhet
- :: NOTE 7 Segmentinformasjon
- :: NOTE 8 Investeringseiendom
- :: NOTE 9 Andre varige driftsmidler
- :: NOTE 10 Goodwill
- :: NOTE 11 Leiekontrakter
- :: NOTE 12 Finansielle instrumenter
- :: NOTE 13 Derivater
- :: NOTE 14 Kortsiktige fordringer
- :: NOTE 15 Aksjekapital og aksjonærer
- :: NOTE 16 Annen kortsiktig gjeld
- :: NOTE 17 Rentebærende gjeld
- :: NOTE 18 Utsatt skatt
- :: NOTE 19 Andre driftskostnader
- :: NOTE 20 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor
- :: NOTE 21 Netto finansposter
- :: NOTE 22 Skattekostnad
- :: NOTE 23 Fortjeneste per aksje
- :: NOTE 24 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk
- :: NOTE 25 Nærstående parter
- :: NOTE 26 Betingede forpliktelser
- :: NOTE 27 Hendelser etter balansedagen

NOTE 8 Investeringseiendom

Endring i balanseposten investeringseiendom er spesifisert i tabellen nedenfor. Forfallsstruktur for ikke kansellerbare leiekontrakter knyttet til investeringseiendom er spesifisert i [note 11](#).

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2010	2009
Åpningsbalanse 1. januar	23 732 704	27 312 567
Avgang ved salg av virksomhet ¹⁾	(8 439 084)	-
Avgang ved salg av eiendommer ²⁾	(168 700)	(1 035 551)
Tilgang ved kjøp av eiendommer og investeringer	67 964	93 439
Netto verdiendring av investeringseiendom	(534 580)	(1 517 369)
Valutaendringer	204 214	(1 120 383)
Bokført verdi per 31. desember³⁾	14 862 518	23 732 704

¹⁾ Avgang virksomhet i 2010 gjelder Norgani Hotels (se [note 6](#)).

²⁾ Avgang i 2010 gjelder salg av eiendommen Oksnøyveien 3. Tilsvarende for 2009 gjelder salg av eiendommene Grev Wedels Plass 9 og Drammensveien 144.

³⁾ Bokført verdi ved årsslutt 2010 inkluderer en reduksjon knyttet til skattekompensasjoner ved kjøp av investeringseiendom (single purpose selskaper) med 199,9 millioner kroner (2009: 218,5 millioner kroner). Leieinntekter og eiendomsrelaterte kostnader knyttet til eiendelene fremkommer av resultatregnskapet (videreført virksomhet) og [note 6](#) for ikke-videreført virksomhet.

Gevinst ved avgang investeringseiendom i 2010 på 9,4 millioner kroner gjelder salg av eiendommen Oksnøyveien 3 og endelig oppgjør knyttet til Grev Wedels Plass 9. Tilsvarende gjelder tap for 2009 på 7,1 millioner kroner salg av eiendommene Grev Wedels Plass 9 og Drammensveien 144.

Restriksjoner knyttet til investeringseiendom

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

NOTE 9 Andre varige driftsmidler

Endring i balanseposten andre varige driftsmidler er spesifisert i tabellen nedenfor.

(Alle beløp i 1 000 kroner)	Anleggsmidler og utstyr
Anskaffelseskost	
Per 31. desember 2008	13 623
Tilgang 2009	815
Per 31. desember 2009	14 438
Tilgang 2010	1 374
Avgang ved salg av virksomhet 2010	(8 368)
Per 31. desember 2010	7 444

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Anleggsmidler og utstyr

Akkumulert avskrivning	
Per 31. desember 2008	3 464
Avskrivninger 2009	3 976
Per 31. desember 2009	7 440
Avskrivninger 2010	1 595
Avgang ved salg av virksomhet 2010	(3 992)
Per 31. desember 2010	5 043
Bokført verdi	
Per 31. desember 2009	6 998
Per 31. desember 2010	2 401

NOTE 10 Goodwill

Endring i balanseposten goodwill er spesifisert i tabellen nedenfor.

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2010	2009
Åpningsbalanse 1. januar	580 230	885 642
Valutaeffekt	(9 302)	3 420
Nedskrivning	(570 928)	(308 832)
Bokført verdi per 31. desember	-	580 230

Goodwill var i sin helhet relatert til oppkjøpet av Oslo Properties/Norgani Hotels, og ble nedskrevet i forbindelse med salget av Norgani Hotels i 2010 (se [note 6](#)).

NOTE 11 Leiekontrakter

Konsernet inngår kontrakter for utleie av fast eiendom (investeringseiendom). For ikke kansellerbare leiekontrakter forfaller konsernets minimum leieinntekter som følger:

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2010	2009 ¹⁾
Innen 1 år	36 843	1 592 915
Mellom 1 og 5 år	1 533 746	5 229 099
Over 5 år	3 696 143	4 427 690
Sum	5 266 732	11 249 704

¹⁾ Totalt 5 555,6 millioner kroner gjelder Norgani Hotels (rapportert som ikke-videreført virksomhet fra 2010), med 544,0 millioner kroner innen 1 år, 2 169,2 millioner kroner mellom 1 og 5 år og 2 842,4 millioner kroner over 5 år.

Tallene er angitt som kontraktsverdien for påfølgende år (ikke indeksjustert) for kontrakter inngått per 31. desember.

Regnskap og noter – konsern

- :: Resultatregnskap 1.1 – 31.12
- :: Balanse per 31.12
- :: Endringer i konsernets egenkapital
- :: Kontantstrøm 1.1 – 31.12
- :: Noter til regnskapet
- :: NOTE 1 Generell informasjon
- :: NOTE 2 Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper
- :: NOTE 3 Finansiell risikostyring
- :: NOTE 4 Fastsettelse av virkelig verdi
- :: NOTE 5 Viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger
- :: NOTE 6 Ikke-videreført virksomhet
- :: NOTE 7 Segmentinformasjon
- :: NOTE 8 Investeringseiendom
- :: NOTE 9 Andre varige driftsmidler
- :: NOTE 10 Goodwill
- :: NOTE 11 Leiekontrakter
- :: NOTE 12 Finansielle instrumenter
- :: NOTE 13 Derivater
- :: NOTE 14 Kortsiktige fordringer
- :: NOTE 15 Aksjekapital og aksjonærer
- :: NOTE 16 Annen kortsiktig gjeld
- :: NOTE 17 Rentebærende gjeld
- :: NOTE 18 Utsatt skatt
- :: NOTE 19 Andre driftskostnader
- :: NOTE 20 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor
- :: NOTE 21 Netto finansposter
- :: NOTE 22 Skattekostnad
- :: NOTE 23 Fortjeneste per aksje
- :: NOTE 24 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk
- :: NOTE 25 Nærstående parter
- :: NOTE 26 Betingede forpliktelser
- :: NOTE 27 Hendelser etter balansedagen

NOTE 12 Finansielle instrumenter

Finansielle eiendeler representerer en kontraktsfestet rett for konsernet til å motta kontanter eller andre finansielle eiendeler i fremtiden. Finansielle forpliktelser representerer tilsvarende en kontraktsfestet plikt for konsernet til å betale kontanter i fremtiden. Finansielle instrumenter er inkludert i flere regnskapslinjer i konsernets balanse og resultat og klassifiseres i ulike kategorier for regnskapsmessig behandling. Nedenfor følger en spesifisering av konsernets finansielle instrumenter.

Per 31. desember 2010	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Derivater utpekt som sikringsinstrumenter	Utlån og fordringer	Andre finansielle forpliktelser	Andre poster	Sum ¹⁾
<i>(Alle beløp i 1 000 kroner)</i>						
Finansielle eiendeler						
Langsiktige derivater	14 210	10 109	-	-	-	24 319
Langsiktige fordringer ²⁾	-	-	600 000	-	-	600 000
Kortsiktige derivater	1 778	-	-	-	-	1 778
Kortsiktige fordringer ³⁾	-	-	51 868	-	15 522	67 390
Kontanter og kontantekvivalenter	-	-	248 407	-	-	248 407
Finansielle forpliktelser						
Langsiktige derivater	317 440	-	-	-	-	317 440
Langsiktig rentebærende gjeld	-	-	-	10 203 850	-	10 203 850
Kortsiktige derivater	9 265	-	-	-	-	9 265
Kortsiktig rentebærende gjeld	-	-	-	90 730	-	90 730
Kortsiktig gjeld ³⁾	-	-	-	182 537	84 411	266 948
Resultateffekt av finansielle instrumenter						
Leieinntekt	-	-	-	-	1 025 114	1 025 114
Driftskostnad	-	-	-	-	(154 709)	(154 709)
Finansinntekt	-	-	24 011	-	-	24 011
Finanskostnad	-	-	-	(566 681)	-	(566 681)
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter	(69 878)	-	-	-	-	(69 878)
Gevinst/tap direkte mot egenkapitalen						
Regnskapsført direkte mot egenkapitalen før skatt	-	10 372	-	-	-	10 372

Regnskap og noter – konsern

:: Resultatregnskap 1.1 – 31.12

:: Balanse per 31.12

:: Endringer i konsernets egenkapital

:: Kontantstrøm 1.1 – 31.12

:: Noter til regnskapet

:: NOTE 1 Generell informasjon

:: NOTE 2 Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper

:: NOTE 3 Finansiell risikostyring

:: NOTE 4 Fastsettelse av virkelig verdi

:: NOTE 5 Viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger

:: NOTE 6 Ikke-videreført virksomhet

:: NOTE 7 Segmentinformasjon

:: NOTE 8 Investeringsseidendom

:: NOTE 9 Andre varige driftsmidler

:: NOTE 10 Goodwill

:: NOTE 11 Leiekontrakter

:: NOTE 12 Finansielle instrumenter

:: NOTE 13 Derivater

:: NOTE 14 Kortsiktige fordringer

:: NOTE 15 Aksjekapital og aksjonærer

:: NOTE 16 Annen kortsiktig gjeld

:: NOTE 17 Rentebærende gjeld

:: NOTE 18 Utsatt skatt

:: NOTE 19 Andre driftskostnader

:: NOTE 20 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor

:: NOTE 21 Netto finansposter

:: NOTE 22 Skattekostnad

:: NOTE 23 Fortjeneste per aksje

:: NOTE 24 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk

:: NOTE 25 Nærstående parter

:: NOTE 26 Betingede forpliktelser

:: NOTE 27 Hendelser etter balansedagen

Per 31. desember 2009

(Alle beløp i 1 000 kroner)

	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Derivater utpekt som sikringsinstrumenter	Utlån og fordringer	Andre finansielle forpliktelser	Andre poster	Sum ¹⁾
Finansielle eiendeler						
Langsiktige derivater	-	33 719	-	-	-	33 719
Aksjer og andeler	1 691	-	-	-	-	1 691
Langsiktige fordringer	-	-	8 883	-	-	8 883
Kortsiktige derivater	2 745	-	-	-	-	2 745
Kortsiktige fordringer ³⁾	-	-	93 037	-	4 825	97 862
Kontanter og kontantekvivalenter	-	-	248 216	-	-	248 216
Finansielle forpliktelser						
Langsiktige derivater	487 775	-	-	-	-	487 775
Langsiktig rentebærende gjeld	-	-	-	17 781 346	-	17 781 346
Kortsiktige derivater	11 184	-	-	-	-	11 184
Kortsiktig rentebærende gjeld	-	-	-	597 492	-	597 492
Kortsiktig gjeld ³⁾	-	-	-	367 189	184 568	551 757
Resultateffekt av finansielle instrumenter						
Leieinntekt ⁴⁾	-	-	-	-	1 767 665	1 767 665
Driftskostnad ⁴⁾	-	-	(1 080)	-	(311 852)	(312 932)
Finansinntekt ⁴⁾	-	-	42 233	-	-	42 233
Finanskostnad ⁴⁾	-	-	-	(1 098 198)	-	(1 098 198)
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter ⁴⁾	35 518	-	-	-	-	35 518
Gevinst/tap direkte mot egenkapitalen						
Regnskapsført direkte mot egenkapitalen før skatt	-	69 997	-	-	-	69 997

¹⁾ Regnskapslinjer som ikke er spesifisert i tabellene ovenfor, men som inngår i konsernets regnskap, inneholder ikke finansielle instrumenter Bokført verdi av finansielle instrumenter i konsernets balanse er vurdert å gi et rimelig uttrykk for virkelig verdi, med unntak av langsiktig fordring/selgerkreditt (se fotnote 2).

²⁾ Gjelder rentebærende selgerkreditt med fast årlig rente på 5 prosent og løpetid på 2 år for 200 millioner kroner og 5 år for 400 millioner kroner (se note 6). Beregnet virkelig verdi per 31. desember 2010 utgjør 590,0 millioner kroner.

³⁾ Andre poster under kortsiktige fordringer gjelder forskuddsbetalte kostnader og andre poster under kortsiktig gjeld gjelder forskuddsbetalt leieinntekt.

⁴⁾ Inkluderer beløp knyttet til ikke videreført virksomhet med 723,8 millioner kroner for leieinntekt, -148,3 millioner kroner for driftskostnad, 1,9 millioner kroner for finansinntekt, -424,8 millioner kroner for finanskostnad og -32,8 millioner kroner for endring i markedsverdi finansielle instrumenter.

NOTE 13 Derivater

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Spesifikasjon av derivater i regnskapet

Konsernet er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende rente. Som beskrevet i [note 3](#) er den overordnede retningslinjen etter salget av Norgani Hotels at minimum 70 prosent av selskapets gjeld i flytende rente til enhver tid skal sikres. Valutaswapavtaler benyttes for å sikre et fåtall leieavtaler i utenlandsk valuta (se [note 3](#)).

Derivater balanseføres til virkelig verdi. Nedenfor følger en spesifikasjon av derivatene i balansen per 31. desember.

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2010		2009	
	Eiendeler	Gjeld	Eiendeler	Gjeld
Rentesikringskontrakter, sikringsbokført	10 109	-	-	-
Valutasikringskontrakter, sikringsbokført	-	-	22 053	231
Rentesikringskontrakter, ikke sikringsbokført	7 514	310 744	35 416	487 544
Valutasikringskontrakter, ikke sikringsbokført	6 696	6 696	(23 750)	-
Derivater, anleggsmidler/langsiktig gjeld	24 319	317 440	33 719	487 775
Rentesikringskontrakter, sikringsbokført	-	-	2 737	4 790
Rentesikringskontrakter, ikke sikringsbokført	-	9 265	8	6 394
Valutasikringskontrakter, ikke sikringsbokført	1 778	-	-	-
Derivater, omløpsmidler/kortsiktig gjeld	1 778	9 265	2 745	11 184
Sum derivater	26 097	326 705	36 464	498 959
Netto finansielle derivater i balansen	-	(300 608)	-	(462 495)

Regnskap og noter – konsern

:: Resultatregnskap 1.1 – 31.12

:: Balanse per 31.12

:: Endringer i konsernets egenkapital

:: Kontantstrøm 1.1 – 31.12

:: Noter til regnskapet

- :: NOTE 1 Generell informasjon
- :: NOTE 2 Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper
- :: NOTE 3 Finansiell risikostyring
- :: NOTE 4 Fastsettelse av virkelig verdi
- :: NOTE 5 Viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger
- :: NOTE 6 Ikke-videreført virksomhet
- :: NOTE 7 Segmentinformasjon
- :: NOTE 8 Investerings eiendom
- :: NOTE 9 Andre varige driftsmidler
- :: NOTE 10 Goodwill
- :: NOTE 11 Leiekontrakter
- :: NOTE 12 Finansielle instrumenter
- :: NOTE 13 Derivat
- :: NOTE 14 Kortsiktige fordringer
- :: NOTE 15 Aksjekapital og aksjonærer
- :: NOTE 16 Annen kortsiktig gjeld
- :: NOTE 17 Rentebærende gjeld
- :: NOTE 18 Utsatt skatt
- :: NOTE 19 Andre driftskostnader
- :: NOTE 20 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor
- :: NOTE 21 Netto finansposter
- :: NOTE 22 Skattekostnad
- :: NOTE 23 Fortjeneste per aksje
- :: NOTE 24 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk
- :: NOTE 25 Nærstående parter
- :: NOTE 26 Betingede forpliktelser
- :: NOTE 27 Hendelser etter balansedagen

Det var ingen regnskapsført ineffektivitet vedrørende sikring i 2010 og 2009.

Årets endring i netto derivater i balansen fremkommer i tabellen nedenfor.

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2010	2009
Netto verdi balanseførte derivater per 1. januar	(462 496)	(631 318)
Tilgang og verdiendring sikringskontrakter som ikke er sikringsbokført	11 785	133 304
Tilgang/avgang sikringskontrakter ved foretaksintegrasjon/salg av virksomhet	351 153	-
Netto tilgang derivater i året	362 938	133 304
Netto resultatført verdiendring derivater i året	(201 050)	35 518
Netto verdi balanseførte derivater per 31. desember	(300 608)	(462 496)

Rentederivat

Nedenfor følger en spesifikasjon over hovedstol per forretningsområde og valuta for konsernets rentederivat per 31. desember.

Alle konsernets rentederivat er kontantstrømsikringer. Forfallsfordelingen for derivatene fremkommer i [note 3](#).

	Valuta	2010 Hovedstol	2009 Hovedstol
Videreført virksomhet (Forretningseiendom)	NOK	(713 360)	(386 000)
Sikringsbokførte rentebytteavtaler	NOK	(713 360)	(386 000)
Videreført virksomhet (Forretningseiendom)	NOK	10 050 000	12 866 584
Videreført virksomhet (Forretningseiendom)	EUR	-	-
Ikke-videreført virksomhet (Hotell)	NOK	-	1 675 000
Ikke-videreført virksomhet (Hotell)	SEK	-	2 600 000
Ikke-videreført virksomhet (Hotell)	EUR	-	264 500
Ikke-sikringsbokførte rentebytteavtaler	NOK	10 050 000	18 843 335
Sum rentebytteavtaler	NOK	9 336 640	18 457 335

Flytende rentesats er 3 måneders NIBOR for alle kontraktene, med unntak av Euro-kontraktene og SEK-kontraktene. Disse har generelt 3 måneders EURIBOR/STIBOR som flytende rente. Gevinst og tap relatert til sikringsavtalene som ikke er sikringsbokført 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.

Valutaderivat

Nedenfor følger en spesifikasjon over hovedstol per forretningsområde og valuta for konsernets valutaderivat per 31. desember. Alle valutaderivatene knyttet til forretningseiendommer er kontantstrømsikringer, og alle valutaderivatene per 31.12.2009 knyttet til hoteller er sikring av nettoinvestering. Forfallsfordelingen for derivatene fremkommer i [note 3](#).

	Valuta	2010 Hovedstol	2009 Hovedstol
Videreført virksomhet (Forretningseiendom)	EUR	(37 546)	(30 438)
Ikke-videreført virksomhet (Hotell)	SEK	-	(525 000)
Ikke-videreført virksomhet (Hotell)	EUR	-	(25 000)
Ikke-videreført virksomhet (Hotell)	DKK	-	(60 000)
Sum valutatermin-/valutabyttekontrakter	SEK	-	(525 000)
Sum valutatermin-/valutabyttekontrakter	EUR	(37 546)	(55 438)
Sum valutatermin-/valutabyttekontrakter	DKK	-	(60 000)

NOTE 14 Kortsiktige fordringer

Balansepostene kundefordringer og andre kortsiktige fordringer per 31. desember er spesifisert i tabellen nedenfor.

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2010	2009
Kundefordringer	53 602	93 037
Avsetning tap på fordringer	(1 734)	-
Netto kundefordringer	51 868	93 037
Andre kortsiktige fordringer ¹⁾	15 522	4 825
Sum kortsiktige fordringer	67 390	97 862

¹⁾ Inkluderer hovedsakelig opptjent inntekt/utsatt kostnad.

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

Regnskap og noter – konsern

:: Resultatregnskap 1.1 – 31.12

:: Balanse per 31.12

:: Endringer i konsernets egenkapital

:: Kontantstrøm 1.1 – 31.12

:: Noter til regnskapet

:: NOTE 1 Generell informasjon

:: NOTE 2 Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper

:: NOTE 3 Finansiell risikostyring

:: NOTE 4 Fastsettelse av virkelig verdi

:: NOTE 5 Viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger

:: NOTE 6 Ikke-videreført virksomhet

:: NOTE 7 Segmentinformasjon

:: NOTE 8 Investerings eiendom

:: NOTE 9 Andre varige driftsmidler

:: NOTE 10 Goodwill

:: NOTE 11 Leiekontrakter

:: NOTE 12 Finansielle instrumenter

:: NOTE 13 Derivater

:: NOTE 14 Kortsiktige fordringer

:: NOTE 15 Aksjekapital og aksjonærer

:: NOTE 16 Annen kortsiktig gjeld

:: NOTE 17 Rentebærende gjeld

:: NOTE 18 Utsatt skatt

:: NOTE 19 Andre driftskostnader

:: NOTE 20 Personalkostnader og uteløst til ledelse og revisor

:: NOTE 21 Netto finansposter

:: NOTE 22 Skattekostnad

:: NOTE 23 Fortjeneste per aksje

:: NOTE 24 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk

:: NOTE 25 Nærstående parter

:: NOTE 26 Betingede forpliktelser

:: NOTE 27 Hendelser etter balansedagen

NOTE 15 Aksjekapital og aksjonærer

Tabellene nedenfor spesifiserer endringer foretatt i aksjekapitalen siden stiftelsen av Norwegian Property ASA, gjennomsnittlig antall aksjer de to siste år, samt selskapets største aksjonærer og aksjer eid av styre og ledende ansatte per 31. desember 2010.

Endringer i aksjekapitalen og gjennomsnittlig antall aksjer

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	Nedskrivning 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	
29.03.07	Emisjon	174 216 025	2 637 039 250	105 481 570	25,00	71,75
31.12.07			2 637 039 250	105 481 570	25,00	
17.06.08	Emisjon	2 403 846 150	5 040 885 400	201 635 416	25,00	26,00
31.12.08			5 040 885 400	201 635 416	25,00	
24.06.09	Nedskrivning av pålydende	(4 940 067 692)	100 817 708	201 635 416	0,50	-
27.08.09	Emisjon	100 817 708	201 635 416	403 270 832	0,50	6,00
07.09.09	Emisjon	25 000 000	226 635 416	453 270 832	0,50	6,00
31.12.09			226 635 416	453 270 832	0,50	
18.03.10	Emisjon	22 663 000	249 298 416	498 596 832	0,50	12,00
31.12.10			249 298 416	498 596 832	0,50	

Regnskap og noter – konsern

:: Resultatregnskap 1.1 – 31.12

:: Balanse per 31.12

:: Endringer i konsernets egenkapital

:: Kontantstrøm 1.1 – 31.12

:: Noter til regnskapet

:: NOTE 1 Generell informasjon

:: NOTE 2 Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper

:: NOTE 3 Finansiell risikostyring

:: NOTE 4 Fastsettelse av virkelig verdi

:: NOTE 5 Viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger

:: NOTE 6 Ikke-videreført virksomhet

:: NOTE 7 Segmentinformasjon

:: NOTE 8 Investerings eiendom

:: NOTE 9 Andre varige driftsmidler

:: NOTE 10 Goodwill

:: NOTE 11 Leiekontrakter

:: NOTE 12 Finansielle instrumenter

:: NOTE 13 Derivater

:: NOTE 14 Kortsiktige fordringer

:: NOTE 15 Aksjekapital og aksjonærer

:: NOTE 16 Annen kortsiktig gjeld

:: NOTE 17 Rentebærende gjeld

:: NOTE 18 Utsatt skatt

:: NOTE 19 Andre driftskostnader

:: NOTE 20 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor

:: NOTE 21 Netto finansposter

:: NOTE 22 Skattekostnad

:: NOTE 23 Fortjeneste per aksje

:: NOTE 24 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk

:: NOTE 25 Nærstående parter

:: NOTE 26 Betingede forpliktelser

:: NOTE 27 Hendelser etter balansedagen

	2010	2009
Gjennomsnittlig antall aksjer (1 000 aksjer)	489 035	280 100
Antall aksjer utstedt per 31. desember (1 000 aksjer)	498 597	453 271

Selskapets største aksjonærer per 31. desember 2010

Hovedaksjonærer	Kontotype	Land	Antall aksjer	Prosent- andel
State Street Bank & Trust Co.	Nominee	USA	51 765 664	10,4 %
BNP Paribas	Nominee	FRA	33 154 559	6,6 %
Canica		NOR	27 895 467	5,6 %
Bank of New York	Nominee	USA	24 225 590	4,9 %
Awilhelmsen Capital		NOR	23 254 334	4,7 %
JP Morgan Chase Bank	Nominee	GBR	20 701 963	4,2 %
Skandinaviska Enskilda Banken	Nominee	SWE	20 283 596	4,1 %
Folketrygdfondet		NOR	19 824 000	4,0 %
Bank of New York	Nominee	BEL	14 795 749	3,0 %
Citibank	Nominee	GBR	9 924 322	2,0 %
DNB NOR Norge		NOR	7 389 220	1,5 %
SHB Stockholm	Nominee	NOR	7 070 075	1,4 %
Awilhelmsen Capital II		NOR	6 934 000	1,4 %
Arctic Securities	Megler	NOR	6 594 500	1,3 %
Trondheim Kommunale Pensjonskasse		NOR	6 363 700	1,3 %
Vital Forsikring		NOR	6 111 087	1,2 %
Fram Holding		NOR	6 000 000	1,2 %
The Northern Trust Co.	Nominee	GBR	5 771 435	1,2 %
Aweco Invest		NOR	5 486 765	1,1 %
Citibank N.A.	Nominee	GBR	5 288 980	1,1 %
Andre			189 761 826	38,1 %
Totalt antall aksjer per 31. desember 2010			498 596 832	100,0 %

Aksjer eid av styret og ledende ansatte med nærstående per 31. desember 2010

Aksjeeier	Antall aksjer
Styret	
Arvid Grundekjøn, Styrets leder	50 000
Nils K. Selte, Styremedlem	479 000
Ledende ansatte	
Olav Line, Administrerende direktør	62 000
Svein Hov Skjelle, Finans og investeringsdirektør	34 000
Totalt antall aksjer eid av styret og ledende ansatte per 31. desember 2010	625 000

Det er ikke utstedt aksjeopsjoner i selskapet.

NOTE 16 Annen kortsiktig gjeld

Balanseposten annen kortsiktig gjeld per 31. desember er spesifisert i tabellen nedenfor.

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2010	2009
Offentlige avgifter	9 754	62 787
Betalbar skatt	-	16 766
Skyldig lønn	1 978	5 616
Påløpte renter	106 550	196 320
Utsatt inntekt	84 411	184 568
Annen gjeld	49 555	70 213
Sum annen kortsiktig gjeld	252 248	536 270

NOTE 17 Rentebærende gjeld

Oversikt og spesifikasjon av konsernets rentebærende gjeld

I tabellen nedenfor følger en overordnet oversikt per 31. desember av konsernets rentebærende gjeld, inkludert sikringsgrad, gjennomsnittlig rente og gjenstående løpetid.

	2010	2009
Total rentebærende gjeld til pålydende verdi (1 000 kroner)	10 314 925	18 417 279
- Hvorav rentesikret (1 000 kroner)	10 050 000	19 477 000
Sikringsgrad, eksklusiv likviditet og rentebærende fordring (prosent)	97	106
Rentebærende fordring (1 000 kroner)	600 000	-
Likvide midler (1 000 kroner)	248 407	248 216
Sikringsgrad, inklusiv likviditet og rentebærende fordring (prosent)	94	107
Kommitterte ubenyttede kredittfasiliteter (1 000 kroner)	1 000 000	365 000
Gjennomsnittlig rente inkludert margin (prosent)	5,16	5,33
Gjennomsnittlig margin (prosent)	0,74	0,98
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, lån (år)	2,0	3,0
Gjennomsnittlig gjenstående bindingstid, sikringskontrakter (år)	4,1	3,1

Regnskap og noter – konsern

:: Resultatregnskap 1.1 – 31.12

:: Balanse per 31.12

:: Endringer i konsernets egenkapital

:: Kontantstrøm 1.1 – 31.12

:: Noter til regnskapet

:: NOTE 1 Generell informasjon

:: NOTE 2 Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper

:: NOTE 3 Finansiell risikostyring

:: NOTE 4 Fastsettelse av virkelig verdi

:: NOTE 5 Viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger

:: NOTE 6 Ikke-videreført virksomhet

:: NOTE 7 Segmentinformasjon

:: NOTE 8 Investeringsseidendom

:: NOTE 9 Andre varige driftsmidler

:: NOTE 10 Goodwill

:: NOTE 11 Leiekontrakter

:: NOTE 12 Finansielle instrumenter

:: NOTE 13 Derivater

:: NOTE 14 Kortsiktige fordringer

:: NOTE 15 Aksjekapital og aksjonærer

:: NOTE 16 Annen kortsiktig gjeld

:: NOTE 17 Rentebærende gjeld

:: NOTE 18 Utsatt skatt

:: NOTE 19 Andre driftskostnader

:: NOTE 20 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor

:: NOTE 21 Netto finansposter

:: NOTE 22 Skattekostnad

:: NOTE 23 Fortjeneste per aksje

:: NOTE 24 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk

:: NOTE 25 Nærstående parter

:: NOTE 26 Betingede forpliktelser

:: NOTE 27 Hendelser etter balansedagen

Bokført verdi og virkelig verdi for konsernets rentebærende langsiktige- og kortsiktige gjeld per 31. desember er spesifisert per lånetype og valuta i tabellen nedenfor.

(Alle beløp omregnet til 1 000 NOK)	Valuta	2010			2009		
		Langsiktig	Kortsiktig	Sum	Langsiktig	Kortsiktig	Sum
Banklån	NOK	8 826 092	104 833	8 930 925	9 791 371	150 504	9 941 875
Obligasjonslån	NOK	1 384 000	-	1 384 000	1 209 000	302 000	1 511 000
Sum videreført virksomhet (forretningseiendom)	NOK	10 210 092	104 833	10 314 925	11 000 371	452 504	11 452 875
Banklån	NOK	-	-	-	668 854	50 000	718 854
Banklån	NOK	-	-	-	1 489 885	22 380	1 512 265
Banklån	SEK	-	-	-	2 528 055	40 496	2 568 551
Banklån	EUR	-	-	-	1 847 148	41 347	1 888 495
Banklån	DKK	-	-	-	271 390	4 849	276 239
Sum ikke-videreført virksomhet (hotell)	NOK	-	-	-	6 805 332	159 072	6 964 404
Sum rentebærende gjeld	NOK	10 210 092	104 833	10 314 925	17 805 703	611 576	18 417 279
Sum balanseførte lånekostnader	NOK	(6 241)	(14 104)	(20 345)	(24 345)	(14 084)	(38 429)
Sum bokført verdi rentebærende gjeld	NOK	10 203 851	90 729	10 294 580	17 781 358	597 492	18 378 850
Korrigerig for virkelig verdi banklån videreført virksomhet (forretningseiendom)	NOK	25 472	25 304	50 776	-	-	-
Korrigerig for virkelig verdi obligasjonslån videreført virksomhet (forretningseiendom)	NOK	(2 488)	-	(2 488)	(80 450)	(1 570)	(82 020)
Korrigerig for virkelig verdi banklån ikke-videreført virksomhet (hotell)	NOK	-	-	-	(99 594)	-	(99 594)
Sum virkelig verdi rentebærende gjeld	NOK	10 226 835	116 033	10 342 868	17 601 315	595 922	18 197 236

Sum virkelig verdi rentebærendegjeld består av obligasjonslån vurdert til børskurs per 31.12.10 og banklån til estimert virkelig verdi, der det er tatt hensyn til antatt forskjell mellom dagens margin og markedsmessige vilkår.

Forfallsfordelingen for konsernets rentebærende langsiktige gjeld per 31. desember fremgår av tabellen nedenfor (kortsiktig rentebærende gjeld forfaller innen ett år fra balansedagen).

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2010	2009		Sum
		Videreført virksomhet	Ikke-videreført virksomhet	
Mellom 1-2 år (2012 og 2013 / 2011 og 2012)	9 755 092	9 115 432	1 344 258	10 459 690
Mellom 3-5 år (2014, 2015 og 2016 / 2013, 2014 og 2015)	44 000	1 460 689	5 461 074	6 921 763
Over 5 år (etter 2016 / etter 2015)	411 000	424 250	-	424 250
Sum	10 210 092	11 000 371	6 805 332	17 805 703

Bokført verdi av konsernets eiendeler stillet som pant for gjeld per 31. desember fremgår av tabellen nedenfor.

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2010	2009
Investeringsseidommer	14 862 518	23 732 704
Fordringer	67 390	97 862
Kontanter og kontantekvivalenter	248 407	248 216
Sum	15 178 315	24 078 782
Gjeld sikret ved pant	10 314 925	18 417 279

Eiendeler tilhørende kommandittselskaper i konsernet er kun stillet som sikkerhet for kommandittselskapenes egen gjeld.

Regnskap og noter – konsern

:: Resultatregnskap 1.1 – 31.12

:: Balanse per 31.12

:: Endringer i konsernets egenkapital

:: Kontantstrøm 1.1 – 31.12

:: Noter til regnskapet

- :: NOTE 1 Generell informasjon
- :: NOTE 2 Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper
- :: NOTE 3 Finansiell risikostyring
- :: NOTE 4 Fastsettelse av virkelig verdi
- :: NOTE 5 Viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger
- :: NOTE 6 Ikke-videreført virksomhet
- :: NOTE 7 Segmentinformasjon
- :: NOTE 8 Investeringseiendom
- :: NOTE 9 Andre varige driftsmidler
- :: NOTE 10 Goodwill
- :: NOTE 11 Leiekontrakter
- :: NOTE 12 Finansielle instrumenter
- :: NOTE 13 Derivater
- :: NOTE 14 Kortsiktige fordringer
- :: NOTE 15 Aksjekapital og aksjonærer
- :: NOTE 16 Annen kortsiktig gjeld
- :: NOTE 17 Rentebærende gjeld
- :: NOTE 18 Utsatt skatt
- :: NOTE 19 Andre driftskostnader
- :: NOTE 20 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor
- :: NOTE 21 Netto finansposter
- :: NOTE 22 Skattekostnad
- :: NOTE 23 Fortjeneste per aksje
- :: NOTE 24 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk
- :: NOTE 25 Nærstående parter
- :: NOTE 26 Betingede forpliktelser
- :: NOTE 27 Hendelser etter balansedagen

Rentebærende gjeld for forretningseiendommer

Norwegian Property ASA tok opp tre obligasjonslån i det norske markedet i mars 2007 på totalt 1 511 millioner kroner, med henholdsvis 3 og 5 års løpetid. Lånene er sikret med 2. prioritets pant i fire eiendommer. Det ene lånet på 302 millioner kroner hadde forfall i mars 2010 og ble i januar 2010 erstattet ved plassering av en ny obligasjon på 235 millioner kroner med forfall som for øvrige obligasjoner i mars 2012. Av dette var 60 millioner tilbakekjøpt per 31.12.2010.

Norwegian Property Holding AS har en 11,0 milliarder kroner trekkfasilitet hvorav 1,0 milliarder kroner er en revolverende trekkfasilitet. Størrelsen på fasiliteten nedreguleres ved ordinære avdrag og salg av eiendommer fra Norwegian Property Holding AS. Ved årsslutt 2010, etter at det er tatt hensyn til avdrag og salg slutført i løpet av året, er gjenstående lån/trekkramme på totalt 8 505 millioner kroner. Det gjenstod et uttrukket beløp under den revolverende rammen på 1 000 millioner kroner ved årsslutt. Fasilitetene har en løpetid frem til juni 2012.

Datterselskaper i konsernet har per 31. desember 2010 ytterligere 1 426 millioner kroner i gjeld.

De viktigste vilkårene for lånefasilitetene for porteføljen av forretningseiendommer, er:

:: Rente: NIBOR + margin.

:: Rentesikringsgrad: Minimum 70 prosent for porteføljen av forretningseiendommer.

:: Finansielle betingelser: Selskapet må overholde avtalte senior rentedeknings- og «loan-to-value» betingelser (LTV).

Per 31. desember 2010 er avtalt rentedekningskrav minimum 1,4 og avtalt LTV er under 85 prosent.

:: Størrelsen på avdragene bestemmes av nivået på LTV.

:: Andre betingelser: Panterestriksjoner («negative pledge»), restriksjoner om å utstede lånegarantier, restriksjoner på kjøp og endring av kontroll klausul («change of control»).

:: Sikkerhet: Lånefasilitetene er sikret med pant i eiendom. Hovedfasiliteten er dessuten sikret med førsteprioritets pant i aksjer og andeler i datterselskaper, selskapets og datterselskaperes aksjer, overtatte eiendommer, kundefordringer, konserninterne lån og selskapets konti. Datterselskaper garanterer for lånet. Det er ikke blitt utstedt vesentlige bankgarantier av nevneverdig størrelse på vegne av morselskapet.

NOTE 18 Utsatt skatt

I tabellene nedenfor følger en spesifikasjon av balanseposten utsatt skatt per 31. desember.

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 er nettoført på balansedagen:

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2010	2009
Utsatt skattefordel		
Utsatt skattefordel som reverseres om mer enn 12 måneder	70 015	767 062
Utsatt skattefordel som reverseres innen 12 måneder	-	-
Utsatt skattefordel	70 015	767 062
Utsatt skatt		
Utsatt skatt som reverseres om mer enn 12 måneder	-	1 132 560
Utsatt skatt som reverseres innen 12 måneder	-	-
Utsatt skatt	-	1 132 560
Netto utsatt skatt	(70 015)	365 497

Årets endring i netto utsatt skatt fremkommer som følger:

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2010	2009
Per 1. januar	365 497	565 496
Endring ved kjøp/salg av selskap/virksomhet	(146 295)	-
Resultatført i perioden (se note 6 og note 22)	(262 117)	(254 938)
Skatt på valuta- og rentesikringsavtaler ført mot egenkapitalen	(2 419)	19 599
Skatt på emisjonskostnad ført mot egenkapitalen	(4 950)	(15 725)
Valutaendringer	(19 731)	51 065
Per 31. desember¹⁾	(70 015)	365 497

¹⁾ Utsatt skatt ved utgangen av 2010 gjelder i sin helhet Norge. Ved utgangen av 2009 var fordelingen som følger per land: Norge 823,9 millioner kroner, Sverige -465,1 millioner kroner, Danmark 12,1 millioner kroner og Finland -5,5 millioner kroner.

Følgende beløp er regnskapsført direkte mot egenkapitalen og inkludert i netto utsatt skatt i balansen per balansedagen:

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2010	2009
Skatt på emisjonskostnader	(128 172)	(123 222)
Skatt på finansielle derivater ført mot egenkapitalen	2 830	(74)
Sum utsatt skatt ført mot egenkapitalen	(125 342)	(123 296)

Årets endring i brutto utsatt skatt fremkommer som følger:

(Alle beløp i 1 000 kroner)	Bygg	Verdi- endringer	Øvrige resultatposter	Sum
Total per 31. desember 2008	2 485 154	(226 622)	(354 977)	1 903 556
Resultatført utsatt skatt	(248 549)	9 945	(16 334)	(254 938)
Skatt ført direkte mot egenkapital	-	19 599	(15 725)	3 874
Valutaendringer	53 377	(26 137)	23 826	51 066
Total per 31. desember 2009	2 289 982	(223 215)	(363 210)	1 703 557
Utsatt skatt ved kjøp/salg av selskap	(847 413)	174 255	333 195	(339 963)
Resultatført utsatt skatt	(197 452)	(56 294)	(8 370)	(262 117)
Skatt ført direkte mot egenkapital	-	(2 419)	(4 950)	(7 369)
Valutaendringer	(88 176)	23 503	44 941	(19 732)
Total per 31. desember 2010	1 156 941	(84 170)	1 606	1 074 376
Per 31. desember 2008	1 134 545	(226 622)	(342 427)	565 496
Beløp som ikke inngår, kjøpt eiendel (ikke virksomhetskjøp i IFRS 3) ¹⁾	1 350 609	-	(12 550)	1 338 059
Per 31. desember 2009	939 373	(223 215)	(350 660)	365 497
Beløp som ikke inngår, kjøpt eiendel (ikke virksomhetskjøp i IFRS 3) ¹⁾	1 156 941	-	(12 550)	1 144 391
Per 31. desember 2010	-	(84 170)	14 156	(70 015)

¹⁾ 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). Balanseførte utsatt skatt på oppkjøpstidspunktet i 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.

Regnskap og noter – konsern

:: Resultatregnskap 1.1 – 31.12

:: Balanse per 31.12

:: Endringer i konsernets egenkapital

:: Kontantstrøm 1.1 – 31.12

:: Noter til regnskapet

:: NOTE 1 Generell informasjon

:: NOTE 2 Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper

:: NOTE 3 Finansiell risikostyring

:: NOTE 4 Fastsettelse av virkelig verdi

:: NOTE 5 Viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger

:: NOTE 6 Ikke-videreført virksomhet

:: NOTE 7 Segmentinformasjon

:: NOTE 8 Investeringsseidendom

:: NOTE 9 Andre varige driftsmidler

:: NOTE 10 Goodwill

:: NOTE 11 Leiekontrakter

:: NOTE 12 Finansielle instrumenter

:: NOTE 13 Derivater

:: NOTE 14 Kortsiktige fordringer

:: NOTE 15 Aksjekapital og aksjonærer

:: NOTE 16 Annen kortsiktig gjeld

:: NOTE 17 Rentebærende gjeld

:: NOTE 18 Utsatt skatt

:: NOTE 19 Andre driftskostnader

:: NOTE 20 Personalkostnader og utelser til ledelse og revisor

:: NOTE 21 Netto finansposter

:: NOTE 22 Skattekostnad

:: NOTE 23 Fortjeneste per aksje

:: NOTE 24 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk

:: NOTE 25 Nærstående parter

:: NOTE 26 Betingede forpliktelser

:: NOTE 27 Hendelser etter balansedagen

NOTE 19 Andre driftskostnader

I tabellen nedenfor følger en spesifikasjon av resultatposten andre driftskostnader (eierrelaterte kostnader) for videreført virksomhet.

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2010	2009
Personalkostnader (se note 20)	34 148	53 129
Avskrivninger	751	2 284
Øvrige driftskostnader	23 987	45 506
Sum andre driftskostnader	58 886	100 919

NOTE 20 Personalkostnader og utelser til ledelse og revisor

I tabellene nedenfor følger en spesifikasjon av resultatposten personalkostnader for videreført virksomhet, inkludert pensjonskostnader (pensjonsforpliktelse), samt utelser til styre, ledende ansatte og revisor.

Personalkostnad

Årets personalkostnad for videreført virksomhet fremkommer som følger:

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2010	2009
Lønn og bonus	26 968	41 883
Arbeidsgiveravgift	4 225	7 123
Pensjonskostnader	2 002	3 716
Andre personalkostnader	953	407
Sum personalkostnad	34 148	53 129
Antall ansatte videreført virksomhet 31. desember	38	14
Antall årsverk videreført virksomhet 31. desember	38	14
Gjennomsnittlig antall ansatte videreført virksomhet	26	16

Pensjonskostnad og pensjonsforpliktelse

Norwegian Property ASA er pliktig til å ha pensjonsordninger etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapet har en pensjonsordning som tilfredsstiller disse kravene. Norwegian Property ASA har en innskuddsplan for alle ansatte. Tidligere administrerende direktør i Norwegian Property ASA hadde i tillegg en ytelsesbasert plan. Årets pensjonskostnad for videreført virksomhet fremkommer som følger:

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2010	2009
Årets pensjonsopptjening (servicekostnad)	-	2 571
Rentekostnad på pensjonsforpliktelser	-	270
Pensjonskostnad, ytelsesplaner	-	2 841
Pensjonskostnad, tilskuddsplaner	2 002	875
Total pensjonskostnad	2 002	3 716

Årets endring i pensjonsforpliktelsen for ytelsesplaner til videreført virksomhet fremkommer som følger:

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2010	2009 ¹⁾
Per 1. januar	-	7 281
Total kostnad, se ovenfor	-	2 841
Utbetalt i perioden	-	(10 122)
Per 31. desember	-	-

¹⁾ Balansført pensjonsforpliktelse for ikke-videreført virksomhet ved utgangen av 2009 var 1,3 millioner kroner. Nåverdien av pensjonsforpliktelsen var 1,9 millioner kroner, pensjonsmidler til markedsverdi var -1,2 millioner kroner, ikke resultatført virkning av estimatavvik var 0,5 millioner kroner og arbeidsgiveravgift 0,1 millioner kroner. Innbetalt premie i 2009 var -0,4 millioner kroner og kostnadsført beløp 0,7 millioner kroner, slik at forpliktelsen ved inngangen til 2009 var 1,0 millioner kroner. De økonomiske forutsetninger for 2009 var som gjengitt nedenfor.

Økonomiske forutsetninger lagt til grunn ved beregning av pensjonsforpliktelsen for ytelsesplaner:

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2010	2009
Diskonteringsrente (prosent)	-	4,40
Forventet avkastning på pensjonsmidler (prosent)	-	5,60
Årlig forventet lønnsvekst (prosent)	-	4,25
Regulering av grunnbeløp (prosent)	-	4,00
Stigning i løpende pensjon (prosent)	-	2,50

Godtgjørelse til ledelsen for 2010

Ledende ansatte:

Navn	Tittel	Lønn ¹⁾	Bonus ¹⁾	Andre fordeler ¹⁾	Opptjent pensjon ²⁾
Olav Line ³⁾	Administrerende direktør	2 723 112	-	231 368	53 388
Svein Hov Skjelle ³⁾	Finans og investeringsdirektør	1 930 257	-	103 932	50 935
Mari Thjømøe	Tidl. økonomi- og finansdirektør	3 208 086	365 050	818 280	26 850
Aili Klami	Direktør utleie og marked	1 382 469	195 000	126 465	54 601
Bjørge Aarvold ³⁾	Direktør kommersiell FDV	1 274 158	105 000	103 196	55 467
Anders Vatne ⁴⁾	Tidl. adm. dir. Norgani Hotels	1 807 052	810 000	30 594	66 231
Sum		12 325 134	1 475 050	1 413 835	307 472

¹⁾ Lønnsinnberettede utelser i 2010 (beløp i kroner).

²⁾ Innskudd betalt til innskuddsbasert pensjonsordning i 2010 (beløp i kroner).

³⁾ Olav Line, Svein Hov Skjelle og Bjørge Aarvold har lån i selskapet med henholdsvis 600 000 kroner, 210 000 kroner og 460 000 kroner per 31. desember 2010. Lånene rentebelastes i henhold den til enhver tid gjeldende normrente for rimelige lån i arbeidsforhold (jfr. skattelovens § 5-12.4).

⁴⁾ I tillegg utbetales sluttvederlag i 2011 med kroner 2 952 000.

Regnskap og noter – konsern

:: Resultatregnskap 1.1 – 31.12

:: Balanse per 31.12

:: Endringer i konsernets egenkapital

:: Kontantstrøm 1.1 – 31.12

:: Noter til regnskapet

- :: NOTE 1 Generell informasjon
- :: NOTE 2 Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper
- :: NOTE 3 Finansiell risikostyring
- :: NOTE 4 Fastsettelse av virkelig verdi
- :: NOTE 5 Viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger
- :: NOTE 6 Ikke-videreført virksomhet
- :: NOTE 7 Segmentinformasjon
- :: NOTE 8 Investerings eiendom
- :: NOTE 9 Andre varige driftsmidler
- :: NOTE 10 Goodwill
- :: NOTE 11 Leiekontrakter
- :: NOTE 12 Finansielle instrumenter
- :: NOTE 13 Derivater
- :: NOTE 14 Kortsiktige fordringer
- :: NOTE 15 Aksjekapital og aksjonærer
- :: NOTE 16 Annen kortsiktig gjeld
- :: NOTE 17 Rentebærende gjeld
- :: NOTE 18 Utsatt skatt
- :: NOTE 19 Andre driftskostnader
- :: NOTE 20 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor
- :: NOTE 21 Netto finansposter
- :: NOTE 22 Skattekostnad
- :: NOTE 23 Fortjeneste per aksje
- :: NOTE 24 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk
- :: NOTE 25 Nærstående parter
- :: NOTE 26 Betingede forpliktelser
- :: NOTE 27 Hendelser etter balansedagen

Styret:

Utbetalt honorar til selskapets styre i 2010 fremgår av tabellen nedenfor (beløp i kroner).

Navn		Godtgjørelse
Arvid Grundekjøn ¹⁾	Styrets leder	328 297
Jon Erik Brøndmo ¹⁾	Styremedlem	131 319
Gry Mølleskog ¹⁾	Styremedlem	350 000
Nils K. Selte ¹⁾	Styremedlem	350 000
Synne Syrrist ¹⁾	Styremedlem	350 000
Tormod Hermansen ¹⁾	Tidligere styrets leder	321 703
Harald Grimsrud ¹⁾	Tidligere styremedlem	218 681
Sum		2 050 000

¹⁾ I generalforsamling den 4. mai 2010 ble Arvid Grundekjøn valgt til ny styreleder etter Tormod Hermansen. Jon Erik Brøndmo ble valgt inn i styret som nytt styremedlem etter Harald Grimsrud. Nils K. Selte, Synne Syrrist og Gry Mølleskog ble gjenvalgt som styremedlemmer.

Erklæring om lederlønn:

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

1. Prinsipp for grunnlønn

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

2. Prinsipp for variable ytelser, incentiv ordninger 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 125 prosent og 30 prosent 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.

Konsernet har for tiden ikke noe opsjonsprogram.

4. Etterlønnordninger

Ved årets slutt har to 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 dette godkjennes av styrets leder.

5. Opplysninger om forberedelses- og beslutningsprosessen

Styret behandler årlig lønnsbetingelsene for administrerende direktør i møte.

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

Godtgjørelse til revisor for 2010¹⁾

Type tjeneste	Godtgjørelse
Lovpålagt revisjon	1 600 000
Andre attestasjonstjenester	60 000
Skatt- og avgiftsrådgivning	103 000
Annen bistand	211 000
Sum	1 974 000

¹⁾ Gjelder honorar til Deloitte, som i 2010 har vært revisor for alle konsernselskaper tilknyttet videreført virksomhet. Honorarene er ekskl. merverdiavgift (beløp i kroner).

NOTE 21 Netto finansposter

I tabellen nedenfor følger en spesifikasjon av resultatposten netto finansposter for videreført virksomhet.

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2010	2009
Renteinntekter (utlån og fordringer)	23 450	9 536
Valutagevinst (utlån og fordringer)	477	28 392
Andre finansinntekter (utlån og fordringer)	84	82
Sum finansinntekter	24 011	38 010
Rentekostnader (utlån og fordringer)	(538 313)	(656 153)
Valutatap (utlån og fordringer)	(3 681)	(2 621)
Andre finanskostnader (utlån og fordringer)	(24 687)	(12 299)
Sum finanskostnader	(566 681)	(671 073)
Sum finansposter	(542 670)	(633 063)

Regnskap og noter – konsern

:: Resultatregnskap 1.1 – 31.12

:: Balanse per 31.12

:: Endringer i konsernets egenkapital

:: Kontantstrøm 1.1 – 31.12

:: Noter til regnskapet

- :: NOTE 1 Generell informasjon
- :: NOTE 2 Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper
- :: NOTE 3 Finansiell risikostyring
- :: NOTE 4 Fastsettelse av virkelig verdi
- :: NOTE 5 Viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger
- :: NOTE 6 Ikke-videreført virksomhet
- :: NOTE 7 Segmentinformasjon
- :: NOTE 8 Investeringseiendom
- :: NOTE 9 Andre varige driftsmidler
- :: NOTE 10 Goodwill
- :: NOTE 11 Leiekontrakter
- :: NOTE 12 Finansielle instrumenter
- :: NOTE 13 Derivater
- :: NOTE 14 Kortsiktige fordringer
- :: NOTE 15 Aksjekapital og aksjonærer
- :: NOTE 16 Annen kortsiktig gjeld
- :: NOTE 17 Rentebærende gjeld
- :: NOTE 18 Utsatt skatt
- :: NOTE 19 Andre driftskostnader
- :: NOTE 20 Personalkostnader og uteløst til ledelse og revisor
- :: NOTE 21 Netto finansposter
- :: NOTE 22 Skattekostnad
- :: NOTE 23 Fortjeneste per aksje
- :: NOTE 24 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk
- :: NOTE 25 Nærstående parter
- :: NOTE 26 Betingede forpliktelser
- :: NOTE 27 Hendelser etter balansedagen

NOTE 22 Skattekostnad

Tabellen nedenfor spesifiserer resultatposten skattekostnad for videreført virksomhet på henholdsvis betalbar- og utsatt skatt, samt beregning av skattekostnaden basert på resultat før skatt.

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2010	2009
Betalbar skatt	-	-
Utsatt skatt (se note 18)	86 652	76 426
Skattekostnad	86 652	76 426
Resultat før skatt:	437 877	(166 601)
Skattekostnad kalkulert med 28 prosent	122 606	(46 648)
Ikke balanseført utsatt skattefordel ¹⁾	(47 770)	132 729
Permanente forskjeller	11 816	(9 655)
Skattekostnad	86 652	76 426

¹⁾ Gjelder først og fremst utsatt skattefordel knyttet til investeringseiendom, som ikke er balanseført når virkelig verdi er høyere enn skattemessig verdi men lavere enn kostpris for konsernet.

NOTE 23 Fortjeneste per aksje

Resultat per aksje beregnes ved å dividere resultat for perioden som tilfaller aksjonærene med gjennomsnittlig antall ordinære utestående aksjer for perioden.

	2010	2009
Resultat for perioden som tilfaller aksjonærene (1 000 kroner)	(459 582)	(1 168 942)
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer for perioden (1 000 aksjer)	489 035	280 100
Fortjeneste per aksje for perioden (kroner per aksje)	(0,94)	(4,17)

Norwegian Property har ikke utstedt opsjoner eller andre 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 24 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk

Styret har over tid ambisjon om at betydelige deler av Norwegian Property's verdiskapning skal utdeles til aksjonærene i form av utbytte. Langsiktig mål er at utbyttet skal utgjøre 30-50 prosent av operativt resultat før verdiendringer og etter beregnet skatt.

I 2010, for regnskapsåret 2009, har det ikke blitt utbetalt utbytte. På ordinær generalforsamling i 2011 planlegger styret å foreslå et utbytte på minimum 0,10 kroner per aksje under forutsetning av at refinansieringen av konsernets gjeld ikke møter uforutsette hindringer. Dette er noe lavere enn styrets langsiktige ambisjon for utbytte, men må sees i lys av styrets ambisjon om å styrke selskapets finansielle handlefrihet og selskapets ambisiøse planer for investeringer i eksisterende portefølje.

NOTE 25 Nærstående parter

En nærstående part har betydelig innflytelse på konsernets strategi eller operative valg. Mulighet til å påvirke en annen part oppnås normalt gjennom eierskap, deltakelse i konsernets besluttede organer og ledelse eller gjennom særskilte avtaleforhold.

Alle transaksjoner, avtaler og forretningsforhold med nærstående parter foretas på alminnelige markedsmessige vilkår.

Mellomværende og transaksjoner med datterselskaper (som er nærstående parter av Norwegian Property ASA) er eliminert i konsernregnskapet, og er ikke omfattet av informasjon gitt i denne note. Økonomiske forhold relatert til styret og ledende ansatte er beskrevet i [note 15](#) og [note 20](#).

NOTE 26 Betingede forpliktelser

Konsernet har en forpliktelse hvis det har plikt til å avgi økonomiske ressurser til en annen part på et fremtidig oppgjørstidspunkt. En usikker forpliktelse har ukjent størrelse eller oppgjørstidspunkt. En betinget forpliktelse er en kategori usikker forpliktelse, hvor en eventuell plikt til å avgi økonomiske ressurser avhenger av bestemte fremtidige hendelser som foretaket ikke har full innflytelse på.

Garantier i forbindelse med salg av eiendommer og virksomhet

I forbindelse med salg av eiendommer avgir normalt selger garantier knyttet til formelle, fysiske med videre forhold relatert til overdratte eiendommer og/eller selskaper. Avgitte garantier inkluderer typisk forhold som legal status, eierskap til aksjer, gyldigheten til regnskaper og avgifts-/skattemessige forhold, avtalemessige forhold, heftelser, miljømessige forhold, forsikringsdekninger, mangelsvurderinger med videre. Selger må typisk dekke økonomiske tap for kjøper ved eventuelle feil eller mangler som kan knyttes til avgitte garantier.

Ved salg av enkelte eiendommer/-selskaper i 2008, 2009 og 2010 og salget av Norgani Hotels i 2010 har Norwegian Property avgitt denne typen garantier ovenfor kjøper. Det er løpende gjort avsetninger for forhold som det er sannsynlig medfører en forpliktelse for Norwegian Property.

I forbindelse med salget av Norgani Hotels er det spesielt garantert at verdien av definerte skattemessige fremførbare underskudd i Sverige og Finland er tilstede. Dersom deler av disse underskuddene skulle bortfalle skal selger tilbakebetale den del av aksjekjøpesummen som kan henføres til underskuddene, begrenset oppad til henholdsvis SEK 35,7 millioner og EUR 1,0 millioner. Norwegian Property har vurdert at det ikke foreligger avsetningsplikt knyttet til disse garantiene.

Betingede forpliktelser i forbindelse med kjøp av eiendommer og virksomhet

Et konsernselskap kjøpt i 2006, som er seksjonseier på Aker Brygge i Oslo, er stevnet av andre seksjonseiere knyttet til disposisjon av fellesarealer/allokering av felleskostnader. Kravet er begrenset til 6 millioner kroner. Saken er stevnet inn for Oslo tingrett i februar 2011. Norwegian Property anser kravet som uberettiget og krever frifinnelse samt erstatning for saksomkostninger.

Regnskap og noter – konsern

:: Resultatregnskap 1.1 – 31.12

:: Balanse per 31.12

:: Endringer i konsernets egenkapital

:: Kontantstrøm 1.1 – 31.12

:: Noter til regnskapet

- :: NOTE 1 Generell informasjon
- :: NOTE 2 Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper
- :: NOTE 3 Finansiell risikostyring
- :: NOTE 4 Fastsettelse av virkelig verdi
- :: NOTE 5 Viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger
- :: NOTE 6 Ikke-videreført virksomhet
- :: NOTE 7 Segmentinformasjon
- :: NOTE 8 Investerings eiendom
- :: NOTE 9 Andre varige driftsmidler
- :: NOTE 10 Goodwill
- :: NOTE 11 Leiekontrakter
- :: NOTE 12 Finansielle instrumenter
- :: NOTE 13 Derivater
- :: NOTE 14 Kortsiktige fordringer
- :: NOTE 15 Aksjekapital og aksjonærer
- :: NOTE 16 Annen kortsiktig gjeld
- :: NOTE 17 Rentebærende gjeld
- :: NOTE 18 Utsatt skatt
- :: NOTE 19 Andre driftskostnader
- :: NOTE 20 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor
- :: NOTE 21 Netto finansposter
- :: NOTE 22 Skattekostnad
- :: NOTE 23 Fortjeneste per aksje
- :: NOTE 24 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk
- :: NOTE 25 Nærstående parter
- :: NOTE 26 Betingede forpliktelser
- :: NOTE 27 Hendelser etter balansedagen

NOTE 27 Hendelser etter balansedagen

Hendelser etter balansedagen er hendelser, til gunst eller ugunst, som finner sted mellom balansedagen og tidspunktet for fremleggelse av regnskapet. Slike hendelser kan enten være hendelser som gir informasjon om forhold som eksisterte på balansedagen med påfølgende regnskapsmessig konsekvens på balansedagen, eller forhold oppstått etter balansedagen uten slik regnskapsmessig konsekvens.

Norwegian Property ASA har i februar 2011 kjøpt pålydende totalt 61 millioner kroner i eget obligasjonslån NO 0010564412. Etter tilbakekjøpet er det 114 millioner kroner utestående i lånet som har forfall i mars 2012 og løper med en rente på NIBOR pluss 2,75 prosent.

Regnskap og noter – morselskap

:: Resultatregnskap 1.1 – 31.12

:: Balanse per 31.12

:: Kontantstrøm 1.1 – 31.12

:: Noter til regnskapet

:: NOTE 1 Generell informasjon

:: NOTE 2 Sammen drag av de viktigste regnskapsprinsipper

:: NOTE 3 Investering i datterselskap

:: NOTE 4 Varige driftsmidler

:: NOTE 5 Kontanter og kontantekvivalenter

:: NOTE 6 Egenkapital

:: NOTE 7 Rentebærende gjeld

:: NOTE 8 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor

:: NOTE 9 Netto finansposter

:: NOTE 10 Skattekostnad

:: NOTE 11 Nærstående parter

:: NOTE 12 Betingede forpliktelser

Resultatregnskap 1.1 – 31.12

<i>(Alle beløp i 1 000 kroner)</i>	Note	2010	2009
Management og service fee til konsernselskap		-	28 107
Andre driftsinntekter		-	11 466
Sum driftsinntekter	2	-	39 573
Personalkostnader	8	(34 148)	(53 129)
Avskrivninger og nedskrivninger	4	(751)	(1 367)
Andre driftskostnader		(21 732)	(28 624)
Sum driftskostnader		(56 631)	(83 120)
Driftsresultat		(56 631)	(43 547)
Finansinntekt	9	117 590	144 106
Finanskostnad	9	(1 036 439)	(1 771 533)
Netto finansposter		(918 849)	(1 627 427)
Ordinært resultat før skatt		(975 480)	(1 670 974)
Skattekostnad	10	24 541	66 439
Resultat for perioden		(950 938)	(1 604 535)
Resultatet foreslåes disponert som følger:			
Overført fra annen innskutt egenkapital		(950 938)	(1 604 535)

Regnskap og noter – morselskap

:: Resultatregnskap 1.1 – 31.12

:: Balanse per 31.12

:: Kontantstrøm 1.1 – 31.12

:: Noter til regnskapet

:: NOTE 1 Generell informasjon

:: NOTE 2 Sammen drag av de viktigste regnskapsprinsipper

:: NOTE 3 Investering i datterselskap

:: NOTE 4 Varige driftsmidler

:: NOTE 5 Kontanter og kontantekvivalenter

:: NOTE 6 Egenkapital

:: NOTE 7 Rentebærende gjeld

:: NOTE 8 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor

:: NOTE 9 Netto finansposter

:: NOTE 10 Skattekostnad

:: NOTE 11 Nærstående parter

:: NOTE 12 Betingede forpliktelser

Balanse per 31.12

(Alle beløp i 1 000 kroner)

	Note	2010	2009
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	10	202 869	171 540
Varige driftsmidler	4	2 401	3 086
Investering i datterselskap	3	5 261 331	5 569 784
Konsernmellomværende		2 391 464	2 810 383
Sum anleggsmidler		7 858 066	8 554 793
Omløpsmidler			
Konsernmellomværende		3 982	49 950
Andre fordringer		7 946	2 765
Kontanter og kontantekvivalenter	5	221 471	108 076
Sum omløpsmidler		233 399	160 791
SUM EIENDELER		8 091 465	8 715 584

(Alle beløp i 1 000 kroner)

	Note	2010	2009
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Aksjekapital		249 298	226 635
Overkursfond		1 930 738	1 422 217
Annen innskutt egenkapital		2 384 595	3 335 533
Sum egenkapital	6	4 564 631	4 984 385
Langsiktig gjeld			
Rentebærende gjeld	7	1 383 424	1 208 587
Konsernmellomværende		1 723 234	1 833 713
Sum langsiktig gjeld		3 106 658	3 042 300
Kortsiktig gjeld			
Rentebærende gjeld	7	-	301 863
Konsernmellomværende		39 138	5 690
Leverandørgjeld		3 395	1 424
Avsetning sikringskontrakter		320 009	253 966
Annen kortsiktig gjeld		57 634	125 956
Sum kortsiktig gjeld		420 176	688 899
Sum gjeld		3 526 833	3 731 199
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 091 465	8 715 584

Oslo, 24. mars 2011
Styret i Norwegian Property ASA



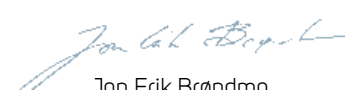
Arvid Grundekjøn
Styrets leder



Nils K. Selte
Styremedlem



Gry Mølleskog
Styremedlem



Jon Erik Brøndmo
Styremedlem



Synne Syrrist
Styremedlem



Olav Line
Administrerende direktør

Regnskap og noter – morselskap

:: Resultatregnskap 1.1 – 31.12

:: Balanse per 31.12

:: Kontantstrøm 1.1 – 31.12

:: Noter til regnskapet

:: NOTE 1 Generell informasjon

:: NOTE 2 Sammen drag av de viktigste regnskapsprinsipper

:: NOTE 3 Investering i datterselskap

:: NOTE 4 Varige driftsmidler

:: NOTE 5 Kontanter og kontantekvivalenter

:: NOTE 6 Egenkapital

:: NOTE 7 Rentebærende gjeld

:: NOTE 8 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor

:: NOTE 9 Netto finansposter

:: NOTE 10 Skattekostnad

:: NOTE 11 Nærstående parter

:: NOTE 12 Betingede forpliktelser

Kontantstrøm 1.1 – 31.12

<i>(Alle beløp i 1 000 kroner)</i>	2010	2009
Ordinært resultat før skatt	(975 480)	(1 670 974)
Avskrivning av varige driftsmidler	751	1 367
Gevinst avgang datterselskap	-	(2 751)
Netto finansposter	918 849	1 627 427
Endring i kortsiktige poster vedrørende drift	(105 488)	9 387
Netto kontantstrøm fra drift	(161 368)	(35 544)
Betaling for kjøp av varige driftsmidler	(66)	(1 090)
Investering i datterselskap	(1 000)	(2 574)
Salg av datterselskap	-	3 751
Utlån datterselskap	(214 926)	(1 353 473)
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(215 992)	(1 353 386)
Netto endring i lån	(127 602)	-
Netto betalte renter og annen finansinntekt/-kostnad	87 173	(96 588)
Kapitalforhøyelse	531 184	1 453 412
Utbytte	-	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	490 755	1 356 824
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	113 395	(32 107)
Inngående balanse av kontanter og kontantekvivalenter	108 076	140 183
Utgående balanse av kontanter og kontantekvivalenter	221 471	108 076

Regnskap og noter – morselskap

:: Resultatregnskap 1.1 – 31.12

:: Balanse per 31.12

:: Kontantstrøm 1.1 – 31.12

:: Noter til regnskapet

- :: NOTE 1 Generell informasjon
- :: NOTE 2 Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper
- :: NOTE 3 Investering i datterselskap
- :: NOTE 4 Varige driftsmidler
- :: NOTE 5 Kontanter og kontantekvivalenter
- :: NOTE 6 Egenkapital
- :: NOTE 7 Rentebærende gjeld
- :: NOTE 8 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor
- :: NOTE 9 Netto finansposter
- :: NOTE 10 Skattekostnad
- :: NOTE 11 Nærstående parter
- :: NOTE 12 Betingede forpliktelser

Noter til regnskapet

NOTE 1 Generell informasjon

Eiendomskonsernet Norwegian Property ASA ble etablert i 2006. Forretningsidéen til Norwegian Property er å skape verdivekst gjennom å eie, utvikle og forvalte førsteklasses næringsseiendom beliggende i de mest attraktive klynger i Oslo og i andre sentrale vekstområder. Leietakerporteføljen skal bestå av store, solide private og offentlige leietakere. Konsernet eier 47 eiendommer i Oslo og Stavanger ved utgangen av 2010.

I 2007 og 2008 overtok Norwegian Property, via Oslo Properties, alle aksjene i det tidligere børsnoterte Norgani Hotels konsernet. Norgani Hotels eide 73 hotelleiendommer og ett kongressenter i Sverige, Norge, Finland og Danmark ved inngangen til 2010. Norgani Hotels ble solgt høsten 2010.

NOTE 2 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 konsistent i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen.

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 regnskaps-skikk. 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. Når utbytte/konsernbidrag vesentlig overstiger andel av tilbakeholdt resultat for konsernet fra datterselskapet etter kjøpet, anses den overskytende del som tilbakebetaling av investert kapital, og fratrekkes investeringens verdi i balansen.

Varige driftsmidler

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

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.

Management fee og andre driftsinntekter

For 2009 består inntekter av service og management fee fra datterselskaper. For 2010 er det ikke belastet management fee til datterselskaper. Forvaltningshonorarer er belastet fra eksterne parter, samtidig som det bygges opp ny organisasjon for forvaltning og service tjenester internt. Denne vil være i virksomhet fra 2011

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 rente-inntekter 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).

Rentesikringsavtaler

Selskapet er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende rente. For å redusere renterisikoen inngår selskapet rentesikringsavtaler. Urealisert tap knyttet til slike avtaler resultatføres.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert til kursen ved regnskapsårets slutt

Pensjoner

Norwegian Property ASA har en innskuddsplan for alle ansatte. Tidligere administrerende direktør hadde i tillegg en ytelsesbasert plan.

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.

En ytelsesplan er en pensjonsordning som definerer pensjonsutbetalingen den ansatte vil motta ved pensjonering, normalt avhengig av en eller flere faktorer slik som alder, antall år i selskapet og lønnsnivå. Den balanseførte forpliktelsen knyttet til ytelsesplaner er nåverdien av de definerte ytelsene på balansedatoen minus virkelig verdi av pensjonsmidlene, justert for ikke resultatførte estimatavvik og ikke resultatførte kostnader knyttet til tidligere perioders pensjonsopptjening. Pensjonsforpliktelsen beregnes årlig av en uavhengig aktuar ved bruk av en lineær opptjeningsmetode. Nåverdien av de definerte ytelsene bestemmes ved å diskontere estimerte fremtidige utbetalinger. Estimatavvik som skyldes ny informasjon eller endringer i de aktuarmessige forutsetningene, utover det største av 10 prosent av verdien

Regnskap og noter – morselskap

:: Resultatregnskap 1.1 – 31.12

:: Balanse per 31.12

:: Kontantstrøm 1.1 – 31.12

:: Noter til regnskapet

- :: NOTE 1 Generell informasjon
- :: NOTE 2 Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper
- :: NOTE 3 Investering i datterselskap
- :: NOTE 4 Varige driftsmidler
- :: NOTE 5 Kontanter og kontantekvivalenter
- :: NOTE 6 Egenkapital
- :: NOTE 7 Rentebærende gjeld
- :: NOTE 8 Personalkostnader og uteløst til ledelse og revisor
- :: NOTE 9 Netto finansposter
- :: NOTE 10 Skattekostnad
- :: NOTE 11 Nærstående parter
- :: NOTE 12 Betingede forpliktelser

av pensjonsmidlene eller 10 prosent av pensjonsforpliktelsene, blir ført i resultatregnskapet over en periode som tilsvarende arbeidstakernes forventede gjennomsnittlige resterende ansettelsesperiode. Endringer i pensjonsplanens uteløst kostnadsføres eller inntektsføres løpende i resultatregnskapet, med mindre rettighetene etter den nye pensjonsplanen er betinget av at arbeidstakeren blir værende i tjeneste i en spesifisert tidsperiode (opptjeningsperioden). I dette tilfellet amortiseres kostnaden knyttet til endret uteløst lineært over opptjeningsperioden.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 28 prosent 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 nyttegjørt.

Klassifisering

Eiendeler klassifiseres som kortsiktige når de er bestemt for salg eller bruk i den ordinære driftssyklus, eller eies hovedsakelig for salg, eller forventes å bli realisert innen tolv måneder eller er kontanter eller kontantekvivalenter. Alle andre eiendeler klassifiseres som langsiktige. Forpliktelser klassifiseres som kortsiktig når de forventes å bli oppgjort som en del av den ordinære driften, eller eies hovedsakelig for salg eller forventes å bli oppgjort innen tolv måneder. Alle andre forpliktelser klassifiseres som langsiktige.

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 eiendelere og forpliktelser på balansedagen.

Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres løpende.

Kontantstrømoppstilling

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

NOTE 3 Investering i datterselskap

Balanseposten investering i datterselskap er spesifisert i tabellen nedenfor per 31. desember 2010. Flere av selskapene eier aksjer i andre selskaper, som er beskrevet i de respektive årsregnskapene.

(Alle beløp i 1 000 kroner)	Anskaffet/ Stiftet	Forretnings- kontor	Eierandel	Stemme- berettigede andeler	Netto bokført verdi
Subholdingsselskaper:					
Norwegian Property Holding AS ¹⁾		Oslo	100,0 %	100,0 %	
Norwegian Property Holding	17. 1. 2007				4 094 551
Oslo Properties AS		Oslo	100,0 %	100,0 %	
Oslo Properties	17. 2. 2007				100
Norwegian Property Utvikling AS		Oslo	100,0 %	100,0 %	
Norwegian Property Utvikling AS	22. 6. 2010				1 000
Eidomselskaper (single purpose selskaper):					
Skøyen Bygg AS		Oslo	100,0 %	100,0 %	
Skøyen Bygg	9. 6. 2006				214 985
Middelthunsgate 17 AS		Oslo	100,0 %	100,0 %	
Middelthunsgate AS		Oslo	100,0 %	100,0 %	
Middelthunsgate 17	9. 6. 2006				298 674
Telebygget AS		Stavanger	100,0 %	100,0 %	
Telebygget KS		Stavanger	100,0 %	100,0 %	
Telebygget	9. 6. 2006				77 951
Drammensveien 134-1 AS		Oslo	100,0 %	100,0 %	
Drammensveien 134 AS		Oslo	100,0 %	100,0 %	
Drammensveien 134	9. 6. 2006				145 236
Finnestadveien 44 ANS		Stavanger	100,0 %	100,0 %	
Finnestadveien 44	22. 6. 2006				124 857
Gardermoen Næringseiendom AS		Oslo	100,0 %	100,0 %	
Gardermoen Næringseiendom KS		Oslo	100,0 %	100,0 %	
Gardermoen Næringseiendom	8. 9. 2006				112 989
Maridalsveien 323 Eiendom AS		Oslo	100,0 %	100,0 %	
Maridalsveien 323	21. 3. 2007				190 988
Sum aksjer i datterselskap					5 261 331

¹⁾ Selskapet eier konsernets kontoreiendommer (single purpose selskaper) som ikke er eiet direkte av Norwegian Property ASA.

Regnskap og noter – morselskap

:: Resultatregnskap 1.1 – 31.12

:: Balanse per 31.12

:: Kontantstrøm 1.1 – 31.12

:: Noter til regnskapet

:: NOTE 1 Generell informasjon

:: NOTE 2 Sammen drag av de viktigste regnskapsprinsipper

:: NOTE 3 Investering i datterselskap

:: NOTE 4 Varige driftsmidler

:: NOTE 5 Kontanter og kontantekvivalenter

:: NOTE 6 Egenkapital

:: NOTE 7 Rentebærende gjeld

:: NOTE 8 Personalkostnader og utelster til ledelse og revisor

:: NOTE 9 Netto finansposter

:: NOTE 10 Skattekostnad

:: NOTE 11 Nærstående parter

:: NOTE 12 Betingede forpliktelser

Årets endring i bokført verdi fremkommer som følger:

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2010	2009
Åpningsbalanse, 1. januar	5 569 784	7 166 499
Netto tilgang bokført verdi aksjer i datterselskap	1 000	1 574
Nedskrivning av aksjer i datterselskap	(566 160)	(1 436 000)
Konsernbidrag ført mot aksjer i datterselskap	256 708	(162 289)
Bokført verdi, 31. desember	5 261 331	5 569 784

NOTE 4 Varige driftsmidler

Endring i balanseposten varige driftsmidler er spesifisert i tabellen nedenfor.

Anskaffelseskost

(Alle beløp i 1 000 kroner)	Immaterielle eiendeler	Kontorutstyr, biler, m.v.	Totalt
Per 31. desember 2008	190	6 097	6 287
Tilgang	-	1 090	1 090
Per 31. desember 2009	190	7 187	7 377
Tilgang	-	66	66
Avgang	-	-	-
Per 31. desember 2010	190	7 253	7 443

Akkumulert avskrivning

(Alle beløp i 1 000 kroner)	Immaterielle eiendeler	Kontorutstyr, biler, m.v.	Totalt
Per 31. desember 2008	76	2 849	2 925
Årets avskrivning og nedskrivning i 2009	56	1 311	1 367
Per 31. desember 2009	132	4 160	4 292
Årets avskrivning og nedskrivning i 2010	44	707	751
Per 31. desember 2010	176	4 867	5 043
Bokført verdi per 31. desember 2008	114	3 248	3 362
Bokført verdi per 31. desember 2009	58	3 027	3 086
Bokført verdi per 31. desember 2010	14	2 386	2 401

Selskapet benytter lineære avskrivninger. Den økonomiske levetiden for driftsmidlene er fastsatt til 4 år for IT-utstyr, 5 år for lisenser, biler og innredninger og 10 år for inventar.

NOTE 5 Kontanter og kontantekvivalenter

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2010	2009
Selskapets innskudd/trekk i konsernkontosystemet	(1 504 588)	(481 551)
Konsernselskapers innskudd/trekk i konsernkontosystemet ¹⁾	1 723 234	589 620
Bundne bankinnskudd	2 825	7
Kontanter og kontantekvivalenter per 31. desember	221 471	108 076

¹⁾ Datterselskapenes innskudd i morselskapets konsernkontosystem er medtatt som likvide midler i Norwegian Property ASA.

Selskapet har ubenyttede trekkrettigheter ved utgangen av 2010 på 1 000 millioner kroner.

NOTE 6 Egenkapital

(Alle beløp i 1 000 kroner)	Aksjekapital	Overkursfond	Annen innskutt egenkapital	Total egenkapital
Egenkapital 31.12.2008	5 040 885	78 831	-	5 119 716
Kapitalnedsettelse, juni 2009	(4 940 068)	-	4 940 068	-
Kapitalforhøyelse, august 2009	100 818	1 108 995	-	1 209 813
Kapitalforhøyelse, september 2009	25 000	275 000	-	300 000
Emisjonskostnader, netto etter skatt	-	(40 609)	-	(40 609)
Årets resultat	-	-	(1 604 535)	(1 604 535)
Transaksjoner med aksjonærer	(4 814 250)	1 343 386	3 335 533	(135 331)
Egenkapital 31.12.2009	226 635	1 422 217	3 335 533	4 984 385
Kapitalforhøyelse 2010	22 663	521 249	-	543 912
Emisjonskostnader, netto etter skatt	-	(12 727)	-	(12 727)
Årets resultat	-	-	(950 938)	(950 938)
Transaksjoner med aksjonærer	22 663	508 522	(950 938)	(419 753)
Egenkapital 31.12.2010	249 298	1 930 739	2 384 595	4 564 631

Selskapet har per 31. desember 2010 en aksjekapital på 249 268 000 kroner fordelt på 498 596 832 aksjer pålydende 0,50 kroner. Det vises for øvrig til [note 15](#) i konsernregnskapet for oversikt over endringer foretatt i aksjekapitalen siden stiftelsen av Norwegian Property ASA, gjennomsnittlig antall aksjer de to siste år, samt selskapets største aksjonærer og aksjer eid av styre og ledende ansatte per 31. desember 2010. For omtale av selskapets utbyttepolitikk henvises det til [note 24](#) i konsernregnskapet.

Regnskap og noter – morselskap

:: Resultatregnskap 1.1 – 31.12

:: Balanse per 31.12

:: Kontantstrøm 1.1 – 31.12

:: Noter til regnskapet

:: NOTE 1 Generell informasjon

:: NOTE 2 Sammen drag av de viktigste regnskapsprinsipper

:: NOTE 3 Investering i datterselskap

:: NOTE 4 Varige driftsmidler

:: NOTE 5 Kontanter og kontantekvivalenter

:: NOTE 6 Egenkapital

:: NOTE 7 Rentebærende gjeld

:: NOTE 8 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor

:: NOTE 9 Netto finansposter

:: NOTE 10 Skattekostnad

:: NOTE 11 Nærstående parter

:: NOTE 12 Betingede forpliktelser

NOTE 7 Rentebærende gjeld

Selskapets rentebærende langsiktige- og kortsiktige gjeld per 31. desember er spesifisert i tabellen nedenfor.

(Alle beløp omregnet til 1 000 NOK)	Valuta	2010			2009		
		Langsiktig	Kortsiktig	Sum	Langsiktig	Kortsiktig	Sum
Obligasjonslån	NOK	1 384 000	-	1 384 000	1 209 000	302 000	1 511 000
Sum rentebærende gjeld	NOK	1 384 000	-	1 384 000	1 209 000	302 000	1 511 000
Balansførte lånekostnader	NOK	(576)	-	(576)	(413)	(137)	(550)
Sum bokført verdi rentebærende gjeld	NOK	1 383 424	-	1 383 424	1 208 587	301 863	1 510 450

Gjelden består av tre obligasjonslån i det norske markedet på til sammen 1 384 millioner kroner, lånene forfaller i første kvartal 2012. Obligasjonslånene er sikret med pant i fire eiendommer. For ytterligere detaljer herunder struktur, renter, covenants og pantstillelser vedrørende langsiktig gjeld vises til [note 17](#) i konsernregnskapet. Det er ikke utstedt vesentlige bankgarantier på vegne av morselskapet.

Forfallsfordelingen for selskapets rentebærende langsiktige gjeld per 31. desember fremgår av tabellen nedenfor (kortsiktig rentebærende gjeld forfaller innen ett år fra balansedagen).

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2010	2009
Mellom 1-2 år (2011 og 2012 / 2010 og 2011)	1 384 000	302 000
Mellom 3-5 år (2013, 2014 og 2015 / 2012, 2013 og 2014)	-	1 209 000
Over 5 år (etter 2015 / etter 2014)	-	-
Sum	1 384 000	1 511 000

Bokført verdi av konsernets eiendeler stillet som pant for gjeld per 31. desember fremgår av tabellen nedenfor.

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2010	2009
Aksjer og andeler i datterselskap	5 261 331	5 569 784
Langsiktige fordringer selskap i samme konsern	2 391 464	2 810 383
Kortsiktige fordringer selskap i samme konsern	3 982	49 950
Sum	7 656 778	8 430 117
Gjeld sikret med pant	1 384 000	1 511 000

Nedenfor følger en spesifikasjon over hovedstol for selskapets rentederivater per 31. desember.

(Alle beløp i 1 000 kroner)	Valuta	2010 Hovedstol	2009 Hovedstol
Rentebytteavtaler	NOK	(713 360)	(386 000)
Rentebytteavtaler	NOK	9 640 000	14 906 600
Sum rentebytteavtaler	NOK	8 926 640	14 520 600

Majoriteten av Norwegian Property's gjeld i flytende rente er sikret gjennom rentesikringsavtaler. Norwegian Property har som policy at minimum 70 prosent av den rentebærende gjelden til enhver tid skal sikres. Rentesikring gjøres av morselskapet, Norwegian Property ASA, på vegne av både seg selv og datterselskapene. Deler av sikringsrentene er følgelig allokert ned til døtre. På tross av sikringsposisjonene, vil selskapets finansielle midler og kontantstrøm være utsatt for svingninger i gjeldende markedsrente. Som et resultat av denne type svingninger vil rentekostnaden variere. For ytterligere kommentarer vedrørende finansiell risikostyring vises til [note 3](#) i konsernregnskapet. Flytende rentesats er 3 måneders NIBOR for alle kontraktene.

Regnskap og noter – morselskap

:: Resultatregnskap 1.1 – 31.12

:: Balanse per 31.12

:: Kontantstrøm 1.1 – 31.12

:: Noter til regnskapet

:: NOTE 1 Generell informasjon

:: NOTE 2 Sammen drag av de viktigste regnskapsprinsipper

:: NOTE 3 Investering i datterselskap

:: NOTE 4 Varige driftsmidler

:: NOTE 5 Kontanter og kontantekvivalenter

:: NOTE 6 Egenkapital

:: NOTE 7 Rentebærende gjeld

:: NOTE 8 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor

:: NOTE 9 Netto finansposter

:: NOTE 10 Skattekostnad

:: NOTE 11 Nærstående parter

:: NOTE 12 Betingede forpliktelser

NOTE 8 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor

Personalkostnad

Årets personalkostnad fremkommer som følger:

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2010	2009
Lønn og bonus	26 968	41 883
Arbeidsgiveravgift	4 225	7 123
Pensjonskostnader	2 002	3 716
Andre personalkostnader	952	407
Sum personalkostnader	34 148	53 129
Antall ansatte 31. desember	38	14
Antall årsverk 31. desember	38	14
Gjennomsnittlig antall ansatte	26	16

Pensjonskostnad og pensjonsforpliktelse

Norwegian Property ASA er pliktig til å ha en pensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapet har pensjonsordninger som tilfredsstiller disse kravene. Norwegian Property ASA har en innskuddsplan for alle ansatte. Tidligere administrerende direktør og tidligere CFO i Norwegian Property ASA hadde i tillegg individuelle ytelsesbaserte planer. Pensjonsopptjeningen for disse opphørte ved fratreden og inngikk i sluttoppgjør i 2009. Årets pensjonskostnad fremkommer som følger:

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2010	2009
Årets pensjonsopptjening (servicekostnad)	-	2 571
Rentekostnad på pensjonsforpliktelser	-	270
Pensjonskostnad, ytelsesplaner	-	2 841
Pensjonskostnad, tilskuddsplaner	2 002	875
Total pensjonskostnad	2 002	3 716

Pensjonsforpliktelsen for ytelsesplaner fremkommer som følger per 31. desember:

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2010	2009
Nåverdien av pensjonsforpliktelser	-	7 281
Netto pensjonsforpliktelse	-	7 281
Utbetalt i perioden	-	(7 281)
Balansført pensjonsforpliktelse per 31. desember	-	-

Årets endring i pensjonsforpliktelsen for ytelsesplaner fremkommer som følger:

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2010	2009
Per 1. januar	-	7 281
Total kostnad, se ovenfor	-	2 841
Utbetalt i perioden	-	(10 122)
Per 31. desember	-	-

Økonomiske forutsetninger lagt til grunn ved beregning av pensjonsforpliktelsen for ytelsesplaner i 2009 (for 2010 er det ikke satt opp forutsetninger da ytelsesplaner er opphørt):

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2010	2009
Diskonteringsrente (prosent)		4,40
Forventet avkastning på pensjonsmidler (prosent)		5,60
Årlig forventet lønnsvekst (prosent)		4,25
Regulering av grunnbeløp (prosent)		4,00
Stigning i løpende pensjon (prosent)		2,50

Godtgjørelse til ledelsen for 2010

Se konsernregnskapets [note 20](#) for spesifikasjon av godtgjørelse og lån til styret og ledende ansatte for 2010, inkludert erklæring om lederlønn.

Godtgjørelse til revisor for 2010

(Alle beløp i 1 000 kroner)	Godtgjørelse
Lovpålagt revisjon	525
Skatt- og avgiftsrådgivning	45
Annen bistand	211
Sum	781

Deloitte er selskapets revisor. Honorarer er ekskl. merverdiavgift.

Regnskap og noter – morselskap

:: Resultatregnskap 1.1 – 31.12

:: Balanse per 31.12

:: Kontantstrøm 1.1 – 31.12

:: Noter til regnskapet

:: NOTE 1 Generell informasjon

:: NOTE 2 Sammen drag av de viktigste regnskapsprinsipper

:: NOTE 3 Investering i datterselskap

:: NOTE 4 Varige driftsmidler

:: NOTE 5 Kontanter og kontantekvivalenter

:: NOTE 6 Egenkapital

:: NOTE 7 Rentebærende gjeld

:: NOTE 8 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor

:: NOTE 9 Netto finansposter

:: NOTE 10 Skattekostnad

:: NOTE 11 Nærstående parter

:: NOTE 12 Betingede forpliktelser

NOTE 9 Netto finansposter

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2010	2009
Finansinntekter		
Inntekt på investering i datterselskap ¹⁾	48 538	-
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	133 744	62 255
Verdiendring sikringskontrakter	(66 043)	76 862
Annen renteinntekt	874	-
Annen finansinntekt	477	2 238
Gevinst ved salg av aksjer i datterselskap ²⁾	-	2 751
Finansinntekter	117 590	144 106
Finanskostnader		
Rentekostnader til foretak i samme konsern	(50 224)	(59 914)
Rentekostnader lån	(95 021)	(274 636)
Nedskrivning av aksjer i datterselskap ³⁾	(566 160)	(1 436 000)
Nedskrivning av fordring mot datterselskap ³⁾	(314 381)	-
Annen finanskostnad	(10 653)	(983)
Sum finanskostnader	(1 036 439)	(1 771 533)
Netto finansposter	(918 849)	(1 627 427)

¹⁾ Inntekt på investering i datterselskap gjelder inntektsført konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap.

²⁾ Gevinst ved salg gjelder salg av Drammensveien 144 i 2009.

³⁾ Datterselskaper vurderes etter kostmetoden, med nedskrivning til virkelig verdi når denne vurderes lavere enn kostpris.

NOTE 10 Skattekostnad

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2010	2009
Årets skattekostnad fordeler seg på:		
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt	(24 541)	(66 439)
Skattekostnad	(24 541)	(66 439)
Beregning av årets skattegrunnlag:		
Resultat før skattekostnad	(975 480)	(1 670 974)
Permanente forskjeller	863 594	1 377 290
Mottatt konsernbidrag med skatteeffekt	-	225 402
Endring i midlertidige forskjeller	1 689	7 148
Årets skattegrunnlag	(110 197)	(61 133)
Oversikt over midlertidige forskjeller:		
Anleggsmidler	(809)	(763)
Deltakerlignede selskaper	(37 159)	(35 516)
Underskudd til fremføring	(686 566)	(576 369)
Sum midlertidige forskjeller	(724 534)	(612 648)

(Alle beløp i 1 000 kroner)

	2010	2009
Utsatt skatt, 28 prosent	(31 328)	(19 119)
Herav ført direkte mot egenkapitalen	6 787	15 792
Skatt av konsernbidrag	-	(63 113)
Endring utsatt skatt i resultat	(24 541)	(66 439)
Utsatt skatt i balansen	(202 869)	(171 541)
Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 28 prosent av resultat før skatt:		
Skattekostnad kalkulert av resultat før skatt, 28 prosent	(273 134)	(467 873)
Permanente forskjeller, 28 prosent	246 756	401 434
Endring tidligere år	1 837	-
Skattekostnad	(24 541)	(66 439)
Effektiv skattesats (prosent)	2,5	4,0

NOTE 11 Nærstående parter

Økonomiske forhold relatert til styret og ledende ansatte er beskrevet i [note 8](#) i morselskapets regnskap og i [note 20](#) i konsernregnskapet. Se for øvrig konsernregnskapet [note 25](#) om nærstående parter. Datterselskaper i konsernet belastes for rentekostnader som tilsvarer andel av kostnadene relatert til finansiering av konsernet.

NOTE 12 Betingede forpliktelser

Norwegian Property ASA garanterer for den syndikerte bankfasiliteten i Norwegian Property Holding AS på opprinnelig 11 milliarder kroner, samt for oppfyltelse 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 944,4 millioner kroner.

For øvrig har Norwegian Property ASA ingen betingede forpliktelser i form av garantier eller andre forhold oppstått i selskapets ordinære virksomhet.

Deloitte.

Deloitte AS
Karenslyst allé 20
Postboks 347 Skøyen
NO-0213 Oslo
Norway

Tel: +47 23 27 90 00
Fax: +47 23 27 90 01
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Norwegian Property ASA

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Norwegian Property ASA som består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet består av balanse per 31. desember 2010, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger. Konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2010, resultatregnskap, oppstilling av totalresultat, oppstilling av egenkapital og oppstilling av kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

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

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

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon om selskapsregnskapet og vår konklusjon om konsernregnskapet.

Konklusjon om selskapsregnskapet

Etter vår mening er morselskapets årsregnskap avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av den finansielle stillingen til Norwegian Property ASA per 31. desember 2010 og av

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu, a UK limited company, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/pressroom for detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu and its member firms.

Org.no: 960 211 262

Deloitte.

selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Konklusjon om konsernregnskapet

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

Uttalelse om øvrige forhold

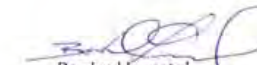
Konklusjon om årsberetningen og dekning av tap

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 24. mars 2011
Deloitte AS


Bernhard Lyngstad
statsautorisert revisor