

NORWEGIAN PROPERTY

ÅRSRAPPORT 2009

NORWEGIAN PROPERTY

INNHOLD
VIRKSOMHETEN
STYRETS BERETNING
KONSERNETS REGNSKAP
MORSELSKAPETS REGNSKAP

NORWEGIAN PROPERTY

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

INNHOLD

VIRKSOMHETEN

FINANSIELL KALENDER 2010 3
DETTE ER NORWEGIAN PROPERTY 4
NØKKELTALL 5
VIKTIGE HENDELSER I 2009 6
KONSERNSJEFENS BREV 7
EIERSTYRING OG SELSKAPSLEDELSE 8
AKSJE- OG AKSJEEIERINFORMASJON 12
BESKRIVELSE AV STYRETS MEDLEMMER 14
BESKRIVELSE AV LEDELSEN 15

STYRETS BERETNING

- Om Norwegian Property 16
- Strategiske prioriteringer 16
- Markedsforhold 17
- Leiemarkedet 17
- Risiko og risikostyring 18
- Året 2009 19
- Redegjørelse for regnskapet 20
- Eiendommene 21
- Hendelser etter balansedagen 22
- Forutsetning om fortsatt drift 23
- Disponering av morselskapets årsresultat 23
- Organisasjon 23
- Endringer i organisasjonen etter årets utgang 23
- Helse, arbeidsmiljø og sikkerhet 23
- Ytre miljø 23
- Eierstyring og selskapsledelse 24
- Fremtidsutsikter 24
- Erklæring fra styrets medlemmer og administrerende direktør 24

KONSERNETS REGNSKAP

RESULTATREGNSKAP 1.1 – 31.12 25
BALANSE PER 31.12 26
BALANSE PER 31.12 27
ENDRINGER I KONSERNETS EGENKAPITAL 28
KONTANTSTRØM 1.1 – 31.12 29
NOTER TIL REGNSKAPET 30
- Note 1 Generell informasjon 30
- Note 2 Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper 30
- Note 3 Finansiell risikostyring 32
- Note 4 Fastsettelse av virkelig verdi 34
- Note 5 Viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger 35
- Note 6 Segmentinformasjon 36
- Note 7 Investeringseiendom 37
- Note 8 Andre varige driftsmidler 37
- Note 9 Goodwill 38
- Note 10 Leiekontrakter 38
- Note 11 Finansielle instrumenter 38
- Note 12 Derivater 40
- Note 13 Kortsiktige fordringer 41
- Note 14 Aksjekapital og aksjonærer 42
- Note 15 Annen kortsiktig gjeld 43
- Note 16 Rentebærende gjeld 44
- Note 17 Utsatt skatt 46
- Note 18 Andre driftskostnader 47
- Note 19 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor 47
- Note 20 Netto finansposter 49
- Note 21 Skattekostnad 49
- Note 22 Fortjeneste per aksje 49
- Note 23 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk 49
- Note 24 Nærstående parter 49
- Note 25 Foretaksintegrasjon og overtakelse av minoritesinteresser 50
- Note 26 Betingede forpliktelser 50
- Note 27 Hendelser etter balansedagen 50

MORSELSKAPETS REGNSKAP

RESULTATREGNSKAP 1.1 - 31.12 51
BALANSE PER 31.12 52
BALANSE PER 31.12 53
KONTANTSTRØM 1.1 – 31.12 54
NOTER TIL REGNSKAPET 55
- Note 1 Generell informasjon 55
- Note 2 Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper 55
- Note 3 Investering i datterselskap 56
- Note 4 Varige driftsmidler 57
- Note 5 Kontanter og kontantekvivalenter 57
- Note 6 Egenkapital 57
- Note 7 Rentebærende gjeld 58
- Note 8 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor 59
- Note 9 Netto finansposter 60
- Note 10 Skattekostnad 60
- Note 11 Nærstående parter 61
- Note 12 Betingede forpliktelser 61

REVISORS BERETNING 62

FINANSIELL KALENDER 2010

4. mai	Delårsrapport 1. kvartal
4. mai	Ordinær generalforsamling
19. august	Delårsrapport 2. kvartal
27. oktober	Delårsrapport 3. kvartal

Rådgivning:
First House AS

Grafisk design og produksjon:
Key Design AS

FINANSIELL KALENDER 2010
DETTE ER NORWEGIAN PROPERTY
NØKKELTALL
VIKTIGE HENDELSER I 2009
KONSERNSJEFENS BREV
EIERSTYRING OG SELSKAPSLEDELSE
AKSJE- OG AKSJEEIERINFORMASJON
BESKRIVELSE AV STYRETS MEDLEMMER
BESKRIVELSE AV LEDELSEN

DETTE ER NORWEGIAN PROPERTY

Norwegian Property eier og forvalter en betydelig portefølje av forretnings- og hotelleiendommer i Norden. Målt i porteføljeverdi er Norwegian Property blant Nordens største børsnoterte eiendomsselskaper, med samlede eiendomsverdier ved utløpet av 2009 på 23,7 milliarder kroner. Selskapet kjennetegnes ved attraktive eiendommer, solide leietakere og langsiktige leiekontrakter, noe som reflekteres i robuste leieinntekter, et forutsigbart kostnadsnivå og solid kontantstrøm.



Konsernets virksomhet består av de to segmentene Forretningseiendom og Hotelleiendom. Virksomheten knyttet til Forretningseiendom er organisert i morselskapet Norwegian Property ASA og tilhørende datterselskaper, mens Hotelleiendom er organisert i det heleide datterselskapet Norgani Hotels. Konsernets hovedkontor er i Oslo. Hotellvirksomheten har dessuten avdelingskontorer i Stockholm og Helsinki.

Norwegian Property har som mål å skape stabile og langsiktige aksjonærverdier ved å videreutvikle konsernets virksomheter som ledende, fullintegrerte eiendomsselskaper innen henholdsvis kontor- og hotellvirksomhet. I henhold til selskapets strategi, skal begge virksomhetene fremstå som fullintegrerte eiendomsselskap med profesjonalitet i alle ledd i verdikjeden. Dette innebærer fokus på følgende langsiktige verdidrivere:

- Eiendomsdrift
- Utleie
- Eiendomsutvikling
- Transaksjoner og finans

Mål og strategiske prioriteringer

Ny strategisk retning som rendyrket eiendomsselskap
Styret har etter årets utløp igangsatt en prosess med mål om å rendyrke virksomheten i to separate, selvstendige selskaper, innen henholdsvis kontor- og hotelleiendom. Etter styrets oppfatning vil en rendyrking fremme verdiskapningen i begge enheter. For både kontor- og hotellvirksomheten har styret som ambisjon å utvikle virksomhetene til ledende eiendomsaktører innenfor sitt segment. Målet er å sluttføre en slik prosess i løpet av 2010.

Langsiktig verdiskapning som fullintegrert eiendomsselskap
Norwegian Property har som mål å skape stabile og langsiktige aksjonærverdier ved å videreutvikle konsernets virksomheter som ledende, fullintegrerte eiendomsselskaper innen henholdsvis kontor- og hotellvirksomhet. I henhold til selskapets strategi, skal begge virksomhetene fremstå som fullintegrerte eiendomsselskap med profesjonalitet i alle ledd i verdikjeden. Dette innebærer fokus på de langsiktige verdidriverne eiendomsdrift, utleie, eiendomsutvikling, transaksjoner og finans.

Foretrukket partner for våre kunder
Gjennom økt nærhet til kundene, attraktive eiendommer og markedsledende eiendomskompetanse skal Norwegian Property være en foretrukket partner for nye og eksisterende leietakere.

forts. >>

FINANSIELL KALENDER 2010
DETTE ER NORWEGIAN PROPERTY
NØKKELTALL
VIKTIGE HENDELSER I 2009
KONSERNSJEFENS BREV
EIERSTYRING OG SELSKAPSLEDELSE
AKSJE- OG AKSJEEIERINFORMASJON
BESKRIVELSE AV STYRETS MEDLEMMER
BESKRIVELSE AV LEDELSEN

<<< *Rekruttere, beholde og utvikle medarbeidere*

Norwegian Property er en kompetansedrevet organisasjon. Selskapet ønsker å være en attraktiv arbeidsgiver der mennesker trives og der forholdene aktivt legges til rette for at medarbeidere kan utvikle seg og øke sin kompetanse slik at man sammen danner et fagmiljø som er ledende i bransjen.

Ved utgangen av året eide Norwegian Property 48 kontor- og forretningseiendommer i Norge. Eiendommene er hovedsakelig lokalisert i Oslo og Bærum, på Gardermoen og i Stavanger og har en samlet markedsverdi på 15,0 milliarder kroner. Konsernets forretningseiendommer omfatter hovedsakelig kontorlokaler, lager og parkering i tilknytning til kontorarealene, samt butikk- og serveringsarealer. Porteføljen kjennetegnes ved sentral beliggenhet og attraktive lokaler med lav ledighet. Norwegian Property har en rekke store og solide leietakere i både privat og offentlig virksomhet, hvor de 25 største leietakerne utgjør omkring 73 prosent av leieintektene. Solide leietakere og en stor andel langsiktige kontrakter gir robuste leieinntekter og forutsigbar kontantstrøm.

Ved utgangen av 2009 eide Norgani Hotels 73 hotelleiendommer og ett konferansesenter i Norge, Sverige, Finland og Danmark med en samlet markedsverdi på 8,9 milliarder kroner. Blant leietakerne til Norgani Hotels finner vi ledende internasjonale og regionale hotellkjeder som Scandic Hotels, Choice Hotels, Rezidor og Hilton. Disse kjedene står for omkring 88 prosent av leieinntektene. Hotellporteføljen består hovedsakelig av tre- og firestjerners hoteller, som historisk sett har hatt en mer stabil omsetningsutvikling enn det øverste luksussegmentet.

NØKKELTALL

		2009	2008	2007	2006
Resultat [1]					
Brutto leieinntekter	*Millioner kroner*	1 768	1 867	1 196	415
Driftsresultat før verdijusteringer	*Millioner kroner*	1 455	1 583	1 036	352
Verdijustering investeringseiendom	*Millioner kroner*	(1 517)	(3 988)	1 219	393
Resultat før skatt	*Millioner kroner*	(1 399)	(5 119)	1 651	540
Annualisert avkastning på egenkapitalen (før skatt)	*Prosent*	(28,2)	(86,5)	27,0	25,2
Utbytte	*Kroner per aksje*	-	-	2,50	2,50
Balanse [1]					
Bokført verdi av eiendomsporteføljen	*Millioner kroner*	23 733	27 313	31 114	13 920
Totale eiendeler	*Millioner kroner*	24 713	28 926	33 882	16 888
Rentebærende gjeld	*Millioner kroner*	18 379	21 841	23 232	10 978
Egenkapital	*Millioner kroner*	4 918	5 001	6 831	5 373
Egenkapitalandel	*Prosent*	19,9	17,3	20,2	31,8
Bokført egenkapital per aksje	*Kroner per aksje*	10,85	24,80	63,20	54,09
Netto eiendeler per aksje (EPRA) [2]	*Kroner per aksje*	12,84	30,14	70,84	56,53
Kontorportefølje					
Antall kontoreiendommer	*Antall*	48	50	57	55
Totalt areal	*m^2*	633 864	669 569	736 391	722 542
Gjennomsnittlig gjenværende løpetid leiekontrakt	*År*	5,0	5,6	6,5	7,3
Ledighet, kontorportefølje	*Prosent*	2,0	0,7	0,7	0,8
Gjennomsnittlig nettoyield	*Prosent*	6,6	6,4	5,2	5,7
Markedsverdi	*Millioner kroner*	15 029	16 549	20 730	18 056
Markedsverdi per m^2	*Kroner per m^2*	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.*

FINANSIELL KALENDER 2010
DETTE ER NORWEGIAN PROPERTY
NØKKELTALL
VIKTIGE HENDELSER I 2009
KONSERNSJEFENS BREV
EIERSTYRING OG SELSKAPSLEDELSE
AKSJE- OG AKSJEEIERINFORMASJON
BESKRIVELSE AV STYRETS MEDLEMMER
BESKRIVELSE AV LEDELSEN

VIKTIGE HENDELSER I 2009

Finansiell restrukturering

Selskapet gjennomførte i 2009 en rettet emisjon på 201 635 416 aksjer til kurs 6,00 kroner per aksje og en etterfølgende emisjon på 50 000 000 aksjer til samme kurs. Samlet aksjekapital i selskapet etter emisjonene er 226 635 416 kroner, fordelt på 453 270 832 aksjer, hver med pålydende verdi på 0,50 kroner. I forbindelse med de to emisjonene ble pålydende verdi per aksje satt ned fra 25,00 kroner til 0,50 kroner, og nedsettelsesbeløpet ble overført til annen egenkapital. Det samlede emisjonsprovenyet ble anvendt til nedbetaling av gjeld.

Ansettelse av ny administrerende direktør

I september 2009 ble det annonsert at Olav Line var ansatt som ny administrerende direktør i Norwegian Property. Line overtok etter Petter Jansen og tiltrådte stillingen 1. januar 2010. Olav Line var tidligere administrerende direktør i Steen og Strøm AS, en stilling han har hatt siden 2003. Han har 25 års erfaring fra det norske og nordiske næringseiendomsmarkedet, blant annet gjennom ledende stillinger i NSB / Rom Eiendom, Storebrand Eiendom, Nora Eiendom (i dag KLP) og Avantor.

Positiv leieøkning på reforhandlede kontrakter

I løpet av 2009 har selskapet reforhandlet totalt 121 leiekontrakter. Blant annet ble det inngått avtale med DnB NOR om forlengelse av eksisterende leiekontrakt på Aker Brygge til ny utløpsdato 31. mars 2013. Samlet leieøkning på kontraktene var 16,9 prosent. Ved utgangen av året hadde selskapet en ledighet på 2,0 prosent i porteføljen, sammenlignet med 0,7 prosent ved utgangen av 2008.

Gjennomført salg av eiendommer

I løpet av året som gikk har Norwegian Property gjennomført salg av to kontoreiendommer. Avtale om salg av Grev Wedels plass 9 ble inngått i september 2008, og gjennomført i januar 2009. I februar 2009 ble det inngått avtale om salg av Drammensveien 144 i Oslo. Videre inngikk Norgani Hotels AS avtale om salg av hotelleiendommen Park Inn i Oslo. Eiendommen er under bygging og ville ha blitt ferdigstilt og overtatt av Norgani Hotels AS i løpet av 2010.

Stor interesse for NPRO-aksjen

Norwegian Property har i løpet av 2009 opplevd en betydelig økning i omsetningen av selskapets aksjer. Dette resulterte i at selskapet i desember 2009 ble inkludert på Oslo Børs' OBX-indeks som omfatter de 25 mest omsatte aksjene på Oslo Børs. I løpet av året er dessuten antall aksjonærer i selskapet mer enn doblet, og analysedekningen er tiltagende.



▶ **Norwegian Property inngikk avtale med DnB NOR om forlengelse av eksisterende leiekontrakt på Aker Brygge til 2013. Leiekontrakten omfatter 23 000 m² kontor og 2 400 m² lager.**

FINANSIELL KALENDER 2010
DETTE ER NORWEGIAN PROPERTY
NØKKELTALL
VIKTIGE HENDELSER I 2009
KONSERNSJEFENS BREV
EIERSTYRING OG SELSKAPSLEDELSE
AKSJE- OG AKSJEEIERINFORMASJON
BESKRIVELSE AV STYRETS MEDLEMMER
BESKRIVELSE AV LEDELSEN

KONSERNSJEFENS BREV

Norwegian Property har kommet styrket ut av 2009, og selskapet er godt posisjonert i et marked der vi nå ser flere positive utviklingstrekk. Vi vil gripe de mulighetene markedet byr på for å skape verdier for våre eiere. Et viktig grep blir å endre selskapet fra å være finansielt strukturert til å bli en industriell aktør med fokus på langsiktig stabil vekst og tilstedeværelse.



Refinansieringen av Norwegian Property, som ble gjennomført sommeren 2009, har vært sentral for selskapets videre utvikling. En sterkere finansiell plattform i kombinasjon med mer positive markedsutsikter, gjør at vi igjen kan fokusere på verdivekst.

Norwegian Property har en meget attraktiv portefølje av eiendommer, både i markedet for forretningseiendom og i hotellmarkedet. Vi har langsiktige leiekontrakter med store og anerkjente virksomheter, og vår målsetting som utleier er å være profesjonell og pålitelig med fokus på god forvaltning og effektiv drift. Vi skal også være i posisjon til å utvikle selskapet videre gjennom kjøp og salg av eiendommer etter hvert som markedsutviklingen gjør dette interessant, og her ser vi at aktiviteten igjen begynner å ta seg opp.

I markedet for kontorbygg viser viktige indikatorer tegn til bedring. Vi ser blant annet at leieprisene har stabilisert seg, og på noe sikt forventer vi igjen å få en stigning. I tillegg er det signaler om lavere avkastningskrav innen visse segmenter – en utvikling som gradvis vil reflekteres i en verdiøkning på eiendommene. Flere av våre større leiekontrakter skal reforhandles med virkning fra 2011-2013, noe vi anser som gunstig i forhold til forventet markedsutvikling.

Hotellmarkedet viser en klar korrelasjon med nasjonal makroøkonomisk utvikling, og opplevde en tilbakegang i 2009. En positiv utvikling av makrobildet vil etter hvert kunne føre til en bedring av indikatoren for omsetning og belegg, RevPAR, og følgelig leieutvikling. Det forventes imidlertid at 2010 blir et utfordrende år ettersom etterspørselssvikten har ført til en relativt kraftig nedjustering av gjennomsnittlig rompris og belegg. Selv om beleggsgraden øker vil det ta tid før rompris kommer tilbake til tidligere nivåer. Stockholm og København opplever i tillegg en betydelig tilbudsvekst, hvilket også vil påvirke veksttakten i disse områdene.

I et noe lengre perspektiv vil det være viktig å utvikle Norwegian Property til et mer komplett eiendomsselskap. Vi skal skape ytterligere verdier ved å gå fra å være et i hovedsak finansielt strukturert selskap til å bli et fullverdig eiendomsselskap – en av de ledende aktørene i vår bransje. Norwegian Property har et godt fundament for videre verdivekst i kraft av selskapets eiendomsportefølje, og refinansieringen har gitt oss ytterligere styrke. I tillegg er det vår vurdering at vi er godt posisjonert i forhold til de utviklingstrekk vi ser i markedet.

I oppbyggingen av et mer komplett eiendomsselskap skal vi fokusere enda sterkere på å være en kundedrevet organisasjon. I vårt fremtidige arbeid vil vi skape vekst gjennom våre fire verdidrivere; utleie, eiendomsdrift, eiendomsutvikling, samt foredling og verdivekst gjennom kjøp og salg av eiendom. Hver for seg og i sum utgjør disse faktorene et viktig fundament for vår fremtidige utvikling og vekst.

Jeg ser frem til et spennende og innholdsrikt 2010, og gleder meg til å ta del i den videre utviklingen av Norwegian Property gjennom nært samspill med våre kunder, ansatte og samarbeidspartnere!

Olav Line
Administrerende direktør og konsernsjef

FINANSIELL KALENDER 2010
DETTE ER NORWEGIAN PROPERTY
NØKKELTALL
VIKTIGE HENDELSER I 2009
KONSERNSJEFENS BREV
EIERSTYRING OG SELKAPSLEDELSE
AKSJE- OG AKSJEEIERINFORMASJON
BESKRIVELSE AV STYRETS MEDLEMMER
BESKRIVELSE AV LEDELSEN



HENSIKTSMESSIG ROLLEDELING

En tydelig ansvars- og rolledeling mellom aksjeeiere, styre og selskapets daglig ledelse bidrar til å styrke omgivelsenes tillit til selskapet. På den måten kan gode prinsipper for eierstyring og selskapsledelse bidra til langsiktig verdiskaping.

1. Redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse

Norwegian Propertys overordnede prinsipper for eierstyring og selskapsledelse er tilgjengelige på www.norwegianproperty.no og er gjengitt i styrets årsberetning på side 24 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 2009 («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 Verdiskapning, Kompetanse, Innovasjon og Integritet. Selskapet vil i løpet av 2010 utforme fornyet visjon og verdigrunnlag i tråd med gjeldende strategisk retning.

2. Virksomhet

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

◀ **Norwegian Property inngikk avtale med Total E&P Norge AS om forlengelse av eksisterende leiekontrakt til 2021.**

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

3. Selskapskapital og utbytte

Selskapskapital

Konsernets egenkapital per 31. desember 2009 var 4 918 millioner kroner, tilsvarende en egenkapitalandel på 19,9 prosent, noe styret vurderer som et forsvarlig nivå ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten. Selskapets kapitalstruktur vurderes fortløpende i lys av markedsutviklingen, konsernets mål, strategi og utvikling. Styret vedtok i løpet av 2009 å styrke selskapets finansielle stilling ved å gjennomføre to emisjoner på til sammen 1 500 millioner kroner, noe som bidro til å bedre selskapets egenkapitalandel. Styret har som mål å redusere belåningsgraden ytterligere, i tråd med selskapets vedtatte mål, strategier og risikoprofil.

Utbytte

I henhold til selskapets utbyttepolitikk er det et mål for Norwegian Property å utdele et årlig utbytte som er konkurransedyktig, og styret vil foreslå at utbytte deles ut i perioder der de finansielle resultater forsvarer slike kontantutdelinger. I forbindelse med reforhandlingen av låneavtaler i 2009 er Norwegian Property pålagt enkelte utbyttebegrensninger knyttet til lånebetingelser

forts. >>

FINANSIELL KALENDER 2010
DETTE ER NORWEGIAN PROPERTY
NØKKELTALL
VIKTIGE HENDELSER I 2009
KONSERNSJEFENS BREV
EIERSTYRING OG SELKAPSLEDELSE
AKSJE- OG AKSJEEIERINFORMASJON
BESKRIVELSE AV STYRETS MEDLEMMER
BESKRIVELSE AV LEDELSEN

<<< og nedbetaling av ett av selskapets lånefasiliteter. Utbyttepolitikken er også beskrevet i note 23 til konsernregnskapet.

Styrefullmakter
Per 31. desember 2009 hadde styret to fullmakter til å forhøye selskapets aksjekapital, hver på inntil 500 millioner kroner, noe som tilsvarte i underkant av 10 prosent av selskapets aksjekapital i april 2009 da fullmaktene ble gitt. I ekstraordinær generalforsamling i juni 2009 ble aksjenes pålydende satt ned fra 25,00 kroner til 0,50 kroner per aksje. Som følge av dette ble selskapets aksjekapital redusert tilsvarende, og de to emisjonsfullmaktene som var basert på aksjekapitalen før nedskrivninger var således svært høye. I ekstraordinær generalforsamling i februar 2010 ble det derfor besluttet å etablere to nye emisjonsfullmakter hver på om lag 10 prosent av ny aksjekapital til erstatning for de to fullmaktene gitt i ordinær generalforsamling i 2009. Fullmaktene kan benyttes henholdsvis som oppgjørsform ved eiendomstransaksjoner og mot kontantinnskudd.

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 24 til konsernregnskapet er det redegjort for transaksjoner med nærstående parter, herunder forvaltningsavtaler med selskaper kontrollert av aksjeeiere i Norwegian Property, og avtaler for utleie av lokaler til selskaper kontrollert av aksjonærer i Norwegian Property.
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. Kapitalforhøyelsene i 2009 ble gjennomført i form av en rettet emisjon med etterfølgende «reparasjonsemisjon».

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

6. Generalforsamling

Selskapet legger til rette for at flest mulig aksjeeiere deltar på generalforsamlingen. Senest 21 dager før generalforsamlingen avholdes, gjøres innkalling med utførlige saksdokumenter, inkludert valgkomiteens innstilling, tilgjengelig for aksjeeierne på selskapets nettsider. 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 børsmelding. 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.



▲ **Norwegian Property inngikk avtale med YX Energi Norge AS om forlengelse av eksisterende leiekontrakt til 2015.**

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

I 2009 ble det i tillegg til ordinær generalforsamling avholdt en ekstraordinær generalforsamling i forbindelse med gjennomføring av emisjon. Blant annet som følge av behov for rask avklaring av sakene på den ekstraordinære generalforsamlingen, og for å sikre gjennomføring før ferieavvikling, har innkalling og underliggende dokumentasjon ikke vært tilgjengelig 21 dager før generalforsamlingen, men har vært tilgjengelige innenfor allmennaksjelovens gjeldende frister på daværende tidspunkt.

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 vært utformet slik at det kan stemmes over hver

forts. >>

FINANSIELL KALENDER 2010
DETTE ER NORWEGIAN PROPERTY
NØKKELTALL
VIKTIGE HENDELSER I 2009
KONSERNSJEFENS BREV
EIERSTYRING OG SELSKAPSLEDELSE
AKSJE- OG AKSJEEIERINFORMASJON
BESKRIVELSE AV STYRETS MEDLEMMER
BESKRIVELSE AV LEDELSEN

<<<

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, og valgkomiteen er uavhengig i forhold til styret og ledende ansatte, og 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 valgkomitéen vil bli annonsert på selskapets hjemmesider. Nåværende valgkomité ble valgt i ekstraordinær generalforsamling den 16. juli 2008 og består av: Tom Furulund (leder), Lise Lindbäck og Einar J. Greve. Medlemmer av styret eller den daglige ledelsen er ikke representert i valgkomiteen.

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 allmennaksjelovens 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 kapitalmarkedene. 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. Fire av fem styremedlemmer vurderes som uavhengige av selskapets hovedaksjonærer (definert som aksjonærer som har mer enn 7,5 prosent av aksjene i selskapet). Styremedlem Harald Grimsrud representerer aksjonærer som kontrollerer til sammen 7,87 prosent av selskapets aksjer per 31.12.2009. Styremedlemmenes aksjeinnehav oppdateres løpende på selskapets websider.

9. Styrets arbeid

Styret har det overordnede ansvaret for forvaltning av konsernet og å føre tilsyn med administrerende direktør 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 administrerende direktør er nærmere angitt i en egen instruks for administrerende direktør. Administrerende direktør 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, intern kontroll, 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 administrerende direktørs ansettelsesvilkår og i forbindelse med strategi og hovedprinsipper for kompensasjon til selskapets sentrale ledelse. Også kompensasjonsutvalget er regulert av egen instruks.

Styret fastsetter årsplan for styremøtene og evaluerer sitt arbeid og sin kompetanse årlig. Styret ble valgt på generalforsamling i desember 2008 og legger opp til å foreta egenevaluering i forbindelse med resultatfremleggelsen for 2009. Resultatet av evalueringen meddeles valgkomiteen.

10. Risikostyring og intern kontroll

Overordnede mål og strategier er etablert og videreforedles 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. De ulike avdelingene/enhetene i virksomheten er pålagt å årlig evaluere sine interne kontrollsystemer i forhold til finansiell rapportering. I tillegg gjennomføres regelmessig revisjoner av oppfølgingen av selskapets systemer og prosedyrer. Styret mottar rapport avgitt per kalendermåned 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. 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 19 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 administrerende direktørs 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 19 til årsregnskapet for konsernet. Note 19 inneholder også nærmere opplysninger om godtgjørelse for 2009 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.

13. Informasjon og kommunikasjon

All rapportering av finansiell og annen informasjon skal være rettidig og korrekt, og samtidig baseres på åpenhet og likebehandling av aktø-

forts. >>

FINANSIELL KALENDER 2010
DETTE ER NORWEGIAN PROPERTY
NØKKELTALL
VIKTIGE HENDELSER I 2009
KONSERNSJEFENS BREV
EIERSTYRING OG SELKAPSLEDELSE
AKSJE- OG AKSJEEIERINFORMASJON
BESKRIVELSE AV STYRETS MEDLEMMER
BESKRIVELSE AV LEDELSEN

<<<

rene 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' meldingssystem.

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 administrerende direktør 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 eller det vesentligste av selskapets virksomhet i 2009. 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 unødig. 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

Det er som nevnt over, valgt et revisjonsutvalg bestående av tre av styrets medlemmer for å støtte styret i utøvelsen av ansvar for regnskapsrapportering, intern kontroll, revisjon og den samlede risikostyring. Arbeidet er regulert i egen instruks. Revisor har i løpet av 2009 for regnskapsåret 2008:

- 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 tilfredsstilt samt gitt oversikt over andre tjenester enn revisjon som er levert til selskapet

Det følger av instruksen 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.



▶ **Vinnerutkastet i den åpne arkitektkonkurransen om restaurant/servicebygg på Tingvalla-utstikkeren på Aker Brygge ble innsendt av Alliance arkitekter i samarbeid med kontoret MAPT i København. Søknad om rammetillatelse ble sendt inn i februar 2010.**

FINANSIELL KALENDER 2010
DETTE ER NORWEGIAN PROPERTY
NØKKELTALL
VIKTIGE HENDELSER I 2009
KONSERNSJEFENS BREV
EIERSTYRING OG SELSKAPSLEDELSE
AKSJE- OG AKSJEEIERINFORMASJON
BESKRIVELSE AV STYRETS MEDLEMMER
BESKRIVELSE AV LEDELSEN

ÅPENHET GIR TILLIT

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 verdiskapningen i konsernet.

Selskapet har som mål at aksjeeierne over tid skal oppnå konkurransedyktig langsiktig 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. I desember 2009 ble selskapets aksjer inkludert i OBX-indeksen, som består av de 25 mest likvide aksjene på Oslo Børs. Aksjene er registrert i Verdipapirsentralen, med Nordea Bank som kontofører.

Aksjene har verdipapirnummer ISIN NO 001 0317811.

Aksjer og aksjekapital

Per 31. desember 2009 hadde Norwegian Property 453 270 832 ordinære aksjer pålydende 0,50 kroner (se note 14 til konsernets årsregnskap). Selskapet har én aksjeklasse og hver aksje gir én stemme. Norwegian Property eide ingen egne aksjer per 31. desember 2009.

Kapitalendringer i 2009

I løpet av året har Norwegian Property styrket selskapets finansielle plattform gjennom en rettet emisjon på 1 200 millioner kroner og en etterfølgende emisjon på 300 millioner kroner. Emisjonsprovenyet ble benyttet til nedbetaling av gjeld. Ved inngangen til 2009 var selskapets aksjekapital fordelt på 201 635 416 aksjer. I juni 2009 gjennomførte selskapet en rettet emisjon på 201 635 416 aksjer og i august ble det gjennomført en etterfølgende emisjon på 50 000 000 aksjer med prioritert tildeling til de aksjeeiere som ikke ble invitert til å tegne aksjer i den rettede emisjonen. Begge emisjoner ble gjennomført til kurs 6,00 kroner per aksje. I forbindelse med de to emisjonene ble pålydende per aksje i Norwegian Property satt ned fra 25,00 kroner til 0,50 kroner og nedset-

forts. >>

20 største aksjeeiere per 31.desember 2009

Største aksjeeiere	Land	Antall aksjer	Eierandel
Canica AS	NO	23 374 467	5,2 %
Awilhelmsen Capital AS	NO	23 254 334	5,1 %
Folketrygdfondet	UK	19 264 000	4,2 %
Skagen Vekst	NO	16 000 000	3,5 %
Bgl BNP Paribas	LUX	14 773 022	3,3 %
State Street Bank & Trust Co.	USA	12 803 023	2,8 %
State Street Bank And Trust Co.	USA	9 257 960	2,0 %
Bank of New York Mellon SA/NV	BE	8 076 920	1,8 %
Awilhelmsen Capital II AS	NO	6 934 000	1,5 %
Bank of New York Mellon	USA	6 845 570	1,5 %
Morgan Stanley & Co Inc. New York	USA	6 156 877	1,4 %
Trondheim Kommunale Pensjonskasse	NO	6 099 700	1,3 %
Vital Forsikring ASA	NO	6 089 907	1,3 %
Bank of New York Mellon SA/NV	BE	6 006 031	1,3 %
Reka AS	NO	6 000 000	1,3 %
FGCS NV RE Treaty	NL	5 645 701	1,2 %
Fram Holding AS	NO	5 500 000	1,2 %
Holberg Norge	NO	5 500 000	1,2 %
Aweco Invest AS	NO	5 486 765	1,2 %
RBC Dexia Investor Services Bank	LUX	5 428 000	1,2 %
Sum 20 største		**198 496 277**	**43,8 %**
Øvrige akjseeiere		254 774 555	56,2 %
Totalt		**453 270 832**	**100,0 %**

Kilde: VPS

Geografisk eierstruktur

Land	Antall aksjeeiere	Antall aksjer	Eierandel
Norge	3 045	277 303 666	61,2 %
USA	52	74 138 466	16,4 %
Storbritannia	45	33 341 199	7,4 %
Luxembourg	21	27 106 896	6,0 %
Andre	112	41 380 605	9,1 %
Totalt	**3 275**	**453 270 832**	**100,0 %**

Kilde: VPS

Eierstruktur etter størrelse

Antall aksjer	Antall aksjeeiere	Antall aksjer	Andel av kapitalen
Over 10 000 000	6	109 468 846	24,2 %
1 000 000 - 9 999 999	83	244 219 661	53,9 %
100 000 - 999 999	237	71 096 920	15,7 %
10 000 - 99 999	856	22 660 651	5,0 %
1 000 - 9 999	1 724	5 694 560	1,3 %
1 - 9 999	369	130 194	0,0 %
Totalt	**3 275**	**453 270 832**	**100,0 %**

Kilde: VPS

FINANSIELL KALENDER 2010
DETTE ER NORWEGIAN PROPERTY
NØKKELTALL
VIKTIGE HENDELSER I 2009
KONSERNSJEFENS BREV
EIERSTYRING OG SELSKAPSLEDELSE
AKSJE- OG AKSJEEIERINFORMASJON
BESKRIVELSE AV STYRETS MEDLEMMER
BESKRIVELSE AV LEDELSEN

<<<

telsesbeløpet ble overført til annen egenkapital. Selskapets aksjekapital ved utgangen av 2009 var således 226 635 416 kroner fordelt på 453 270 832 aksjer.

Aksjeeierstruktur

Norwegian Property hadde ved årsskiftet 3 275 registrerte aksjeeiere, noe som tilsvarer mer enn en dobling sammenlignet med samme tidpunkt året før da totalt antall aksjeeiere var 1 395. Nærmere 44 prosent av aksjekapitalen eies av selskapets 20 største aksjeeiere. Disse domineres av institusjonelle investorer og profesjonelle aktører innen næringseiendom og hotellvirksomhet i Norden og internasjonalt. Ved årsskiftet var 230 av aksjeeierne utenlandske statsborgere, mot 155 på samme tid i fjor. Andelen av aksjebeholdningen eid av utenlandske investorer var ved årets utløp 39 prosent, noe som er uendret i forhold til året før. Selskapets største aksjeeiere per 31. desember 2009 fremgår av egen oversikt.

Utbyttepolitikk

Norwegian Property har som ambisjon å gi aksjeeierne høy og stabil avkastning på investeringen i selskapet gjennom en kombinasjon av verdistigning og utbytte. Norwegian Property har som mål å utbetale et årlig utbytte som er konkurransedyktig for eiendomssektoren, og styret vil foreslå at utbytte deles ut i perioder der de finansielle resultater forsvarer slike kontantutdelinger.

Norwegian Property ASA har per 31. desember 2009 ikke fri egenkapital tilgjengelig for utdeling av ordinært utbytte.

Opsjonsordninger

Per 31. desember 2009 eksisterer det ikke opsjonsordninger eller andre ordninger om tildeling av aksjer til ansatte.

Valgkomité

Selskapets valgkomité består av følgende medlemmer:

Tom Furulund (leder)
Lise Lindbäck
Einar J. Greve

Aksjeeiere 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 aksjeeiere individuelt eller til aksjeeiernes depotbank. For å kunne avgi stemme på generalforsamlingen må aksjeeiere 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 resultatfremleggelser og ved større transaksjoner eller andre selskapshendelser. 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 børs- og pressemeldinger via e-post. Aksjeeiere kan henvende seg til selskapet på følgende e-postadresse: info@norwegianproperty.no.

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

Aksjen i 2009

		2009
Omsatt høyest	Kroner	13,50
Omsatt lavest	Kroner	3,10
Aksjekurs 31.12	Kroner	13,50
Aksjer utstedt 31.12	Antall	453 270 832
Markedsverdi 31.12	Millioner kroner	6 119
Omsetningshastighet	Prosent	152,2

Analysedekning per 31.12.2009

Meglerhus	Telefon
ABG Sundal Collier	+46 8 566 294 78
Arctic Securities	+47 21 01 32 21
DnB NOR Markets	+47 22 94 88 45
First Securities	+47 23 23 82 61
Nordea Markets	+47 22 48 88 99
Orion Securities	+370 52 46 19 18
Pareto Securities	+47 24 13 21 49
SEB Enskilda	+47 21 00 85 59
RBS / ABN Amro	+31 20 464 3786

FINANSIELL KALENDER 2010
DETTE ER NORWEGIAN PROPERTY
NØKKELTALL
VIKTIGE HENDELSER I 2009
KONSERNSJEFENS BREV
EIERSTYRING OG SELSKAPSLEDELSE
AKSJE- OG AKSJEEIERINFORMASJON
BESKRIVELSE AV STYRETS MEDLEMMER
BESKRIVELSE AV LEDELSEN

BESKRIVELSE AV STYRETS MEDLEMMER



Tormod Hermansen

Styrets leder

Tormod Hermansen (født 1940) har bakgrunn fra en rekke toppstillinger innen offentlig forvaltning og næringsliv, blant annet som departementsråd i Kommunal- og regionaldepartementet (1980-1985), i Finansdepartementet (1986-1991) og som administrerende direktør i Televerket og senere konsernsjef i Telenor i perioden 1991 til 2002. Han var tidligere styremedlem i Statens Banksikringsfond og Statens Bankinvesteringsfond og har i dag verv som styreleder i en rekke selskaper, blant andre IT Fornebu, Samlerhuset Group, Ventelo og Hødnebø Møbler. Tormod Hermansen er utdannet sosialøkonom. Per 24. mars 2010 eide Tormod Hermansen ingen aksjer i selskapet og har ingen opsjoner. Hermansen er norsk statsborger.



Harald Grimsrud

Styremedlem

Harald Grimsrud (født 1961) er administrerende direktør i Awilhelmsen Capital AS, et finansielt investeringsselskap heleid av Awilhelmsen AS. Per 24. mars 2010 eide Awilhelmsen Capital AS og nærstående selskaper om lag 7,16 prosent av aksjene i Norwegian Property. Grimsrud har tidligere vært partner i ABG Sundal Collier og partner og analysesjef i Fondsfinans. Han har styreverv i Opplysningen 1881, Telenor Venture VI AS og Expert AS. Harald Grimsrud er utdannet siviløkonom fra NHH. Per 24. mars 2010 eide Harald Grimsrud ingen aksjer i selskapet og har ingen opsjoner. Grimsrud er norsk statsborger.



Gry Mølleskog

Styremedlem

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 Stockholm. Gry Mølleskog er utdannet ved Handelshøyskolen BI. Per 24. mars 2010 eide Gry Mølleskog ingen aksjer i selskapet og har ingen opsjoner. Mølleskog er norsk statsborger.



Nils K. Selte

Styremedlem

Nils K. Selte (født 1965) er finansdirektør i Canica AS, et investeringsselskap med virksomheten konsentrert hovedsakelig innenfor sektorer som industri, forbruksvarer, handelsvirksomhet og eiendom. Per 24. mars 2010 eide Canica AS og nærstående selskaper om lag 5,00 prosent av aksjene i Norwegian Property. Nils Selte har tidligere hatt ledende stillinger i selskaper som Hakon Gruppen og ICA. Han er styremedlem i Jernia AS, flere fondsselskap samt diverse selskaper i Canica-konsernet. Nils Selte er utdannet siviløkonom fra Handelshøyskolen BI. Per 24. mars 2010 eide nærstående til Nils K. Selte 479 000 aksjer i selskapet og har ingen opsjoner. Selte er norsk statsborger.



Synne Syrrist

Styremedlem

Synne Syrrist (født 1972) er styremedlem i Global Rig Company ASA, Cecon ASA, Vetro Solar AS, Gregoire AS, Castelar Corporate Finance AS og styreleder i DnB NOR ShippingInvest I ASA. Hun har tidligere vært partner og finansanalytiker i First Securites. Synne Syrrist er utdannet sivilingeniør fra NTNU og autorisert finansanalytiker fra NHH. Per 24. mars 2010 eide Synne Syrrist ingen aksjer i selskapet og har ingen opsjoner. Syrrist er norsk statsborger.

FINANSIELL KALENDER 2010
DETTE ER NORWEGIAN PROPERTY
NØKKELTALL
VIKTIGE HENDELSER I 2009
KONSERNSJEFENS BREV
EIERSTYRING OG SELSKAPSLEDELSE
AKSJE- OG AKSJEEIERINFORMASJON
BESKRIVELSE AV STYRETS MEDLEMMER
BESKRIVELSE AV LEDELSEN

BESKRIVELSE AV LEDELSEN



Olav Line

Administrerende direktør og konsernsjef

Olav Line (født 1958) tiltrådte som administrerende direktør og konsernsjef 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 næringseiendomsmarkedet, 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 24. mars 2010 eide Olav Line 62 000 aksjer i selskapet og har 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 finansdirektør i Entra Eiendom. Skjelle var tidligere ansatt som økonomi- og finansdirektør i Norwegian Property i perioden fra 2006 til 2009. I tillegg har han arbeidserfaring fra stillinger som administrerende direktør og finansdirektør i TeleComputing-konsernet og finansdirektør i Merkantildata (nå Ementor). Skjelle er utdannet siviløkonom fra Norges Handelshøyskole (NHH) og autorisert finansanalytiker (AFA) fra NHH. Per 24. mars 2010 eide Svein Hov Skjelle 34 000 aksjer i selskapet og har ingen opsjoner. Skjelle er norsk statsborger.



Aili Klami

Eiendomsdirektør

Aili Klami (født 1956) har vært ansatt som eiendomsdirektør i Norwegian Property siden desember 2006. Klami var tidligere salgsdirektør i Avantor i perioden 1996 til 2006, og før det hadde hun stillingen som markedssjef og avdelingsleder for forvaltning. Klami har dessuten ti års erfaring fra det daværende eiendomsselskapet Nydalens Compagnie. Hun har utdannelse fra Handelshøyskolen BI og innenfor eiendomsforvaltning, ledelse og salg. Per 24. mars 2010 eide Aili Klami ingen aksjer i selskapet og har ingen opsjoner. Klami er finsk statsborger.



Anders Vatne

Administrerende direktør Norgani Hotels

Anders Vatne (født 1965) kom til Norgani Hotels fra det internasjonale konsulentselskapet Horwath Consulting i 2008. Han har bred bakgrunn fra reiselivsnæringen, blant annet som viseadministrerende direktør i Thon Hotels (tidligere Rainbow Hotels). I tillegg har Vatne erfaring fra Inter Nor Hotels og Choice hotels, og fra konsulentvirksomhet. Vatne er utdannet siviløkonom fra Handelshøyskolen BI og fra Norsk Hotellhøgskole. Per 24. mars 2010 eide Anders Vatne ingen aksjer i selskapet og har ingen opsjoner. Vatne er norsk statsborger.

Om Norwegian Property
Strategiske prioriteringer
Markedsforhold
Leiemarkedet
Risiko og risikostyring
Året 2009
Redegjørelse for regnskapet
Eiendommene
Hendelser etter balansedagen
Forutsetning om fortsatt drift
Disponering av morselskapets årsresultat
Organisasjon
Endringer i organisasjonen etter årets utgang
Helse, arbeidsmiljø og sikkerhet
Ytre miljø
Eierstyring og selskapsledelse
Fremtidsutsikter
Erklæring fra styrets medlemmer og administrerende direktør

POSISJONERT FOR POSITIV UTVIKLING

I 2009 har Norwegian Property gjennomført en finansiell restrukturering som sikret selskapet en bærekraftig plattform for videre utvikling. Til tross for et krevende marked, oppnådde selskapet en solid kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på 1 480,0 millioner kroner, sammenlignet med 1 715,7 millioner kroner året før. Stabil drift resulterte i et driftsresultat før verdiendringer på 1 454,7 millioner kroner i 2009, ned 8,1 prosent fra 2008. Den samlede verdien av konsernets eiendomsportefølje ble nedjustert med 1 517,4 millioner kroner i løpet av året, sammenlignet med en nedjustering på 3 987,5 millioner kroner året før. Til tross for de krevende markedsforholdene, har selskapet en lav ledighet i porteføljen og har samtidig oppnådd leieøkning for reforhandlede kontrakter.

Norwegian Property har i 2009 arbeidet for å styrke selskapets finansielle plattform gjennom en rettet emisjon og en etterfølgende emisjon på til sammen 1 500 millioner kroner gjennomført sommeren 2009. Emisjonsprovenyet ble i sin helhet benyttet til nedbetaling av gjeld, og konsernet har i løpet av 2009 nedbetalt rentebærende gjeld med til sammen 2 730,8 millioner kroner. I tillegg til styrkning av egenkapitalen oppnådde selskapet lettelser i lånebetingelser, forlengelse av løpetid for enkelte lånefasiliteter, refinansiering av gjenværende gjeld, samt mindre justeringer av marginer.

Operasjonelt har selskapet i 2009 lagt vekt på gode rutiner for drift og vedlikehold av selskapets eiendommer, forutsigbare driftskostnader, og tett oppfølging av hver enkelt eiendom. Videre har nær kundekontakt og reforhandling av leiekontrakter til forbedrede leienivåer vært prioritert.

2009 har vært preget av makroøkonomisk usikkerhet og finansiell uro. Til tross for krevende markedsforhold, har selskapet reforhandlet til sammen 121 leiekontrakter i løpet av året med en samlet leieøkning på 16,9 prosent. Med en ledighet i kontorporteføljen på 2,0 prosent ved utgangen av året er andelen ledige lokaler fortsatt på et lavt nivå sammenlignet med markedet totalt sett.

Ved utgangen av 2009 forvaltet Norwegian Property en eiendomsportefølje med en brutto markedsverdi før justering for utsatt skatt på 24,0 milliarder kroner, hvorav kontorporteføljen utgjorde 15,0 milliarder kroner og hotellporteføljen 8,9 milliarder kroner. Brutto leieinntekter var 1 767,7 millioner kroner i 2009, noe som justert for salg av eiendommer tilsvarer en nedgang på 2,1 prosent i forhold til i fjor.

Selskapet oppnådde et positivt driftsresultat før verdiendringer på 1 454,7 millioner kroner for året, sammenlignet med 1 583,1 millioner kroner i 2008. Samlede verdiendringer for året ble -1 517,4 millioner kroner, tilsvarende -5,4 prosent, sammenlignet med -3 987,5 millioner kroner året før, tilsvarende -12,8 prosent. Samlet ga dette en annualisert avkastning på egenkapitalen før skatt på -28,2 prosent, mot -86,5 prosent i 2008.

Om Norwegian Property

Norwegian Property eier og forvalter en betydelig portefølje av forretnings- og hotelleiendommer i Norden. Konsernets virksomhet består av de to segmentene Forretningseiendom og Hotelleiendom. Virksomheten knyttet til Forretningseiendom er organisert i morselskapet Norwegian Property ASA og tilhørende datterselskaper, mens Hotelleiendom er organisert i det heleide datterselskapet Norgani Hotels. Konsernets hovedkontor er i Oslo. Hotellvirksomheten har dessuten avdelingskontorer i Stockholm og Helsinki.

Norwegian Property hadde 32 ansatte ved utgangen av 2009. Selskapet er notert på Oslo Børs med tickerkoden NPRO. Selskapets markedsverdi per 31. desember 2009 var 6 119 millioner kroner.

Ved utgangen av året eide Norwegian Property 48 kontor- og forretningseiendommer i Norge. Eiendommene er lokalisert i Oslo og Bærum, på Gardermoen og i Stavanger og har en samlet markedsverdi på 15,0 milliarder kroner. Konsernets eiendommer omfatter hovedsakelig kontorlokaler, lager og parkering i tilknytning til kontorarealene, og butikk- og serveringsarealer.

Ved utgangen av 2009 eide Norgani Hotels 73 hotelleiendommer og ett konferansesenter i Norge, Sverige, Finland og Danmark med en samlet markedsverdi på 8,9 milliarder kroner.

Over halvparten av romkapasiteten er lokalisert i Sverige, der Norgani Hotels er landets største hotelleier med 41 hoteller. Hotellene er fordelt over hele landet, med størst tilstedeværelse i utkanten av Stockholm og langs gjennomfartsåren E4. I Finland har konsernet 16 hoteller, hvorav de fleste befinner seg i Helsinki og er rettet mot kurs- og konferansevirksomhet, med betydelig innslag av internasjonal trafikk. I Danmark har Norgani Hotels tre hoteller som alle er lokalisert i København. De 14 hotellene i Norge er fordelt over hele landet og har mindre grad av eksponering i storbyene.

Strategiske prioriteringer

Ny strategisk retning som rendyrket eiendomsselskap

Styret har etter årets utløp igangsatt en prosess med mål om å rendyrke virksomheten i to separate, selvstendige selskaper, innen henholdsvis kontor- og hotelleiendom. Etter styrets oppfatning vil en rendyrking fremme verdiskapningen i begge enheter. For både kontor- og hotellvirksomheten har styret som ambisjon å utvikle virksomhetene til ledende eiendomsaktører innenfor sitt segment. Målet er å sluttføre en slik prosess i løpet av 2010.

Langsiktig verdiskapning som fullintegrert eiendomsselskap

Norwegian Property har som mål å skape stabile og langsiktige aksjonærverdier ved å videreutvikle konsernets virksomheter som ledende, fullintegrerte eiendomsselskaper innen henholdsvis kontor- og hotellvirksomhet. I henhold til selskapets strategi, skal begge virksomhetene fremstå som fullintegrerte eiendomsselskap med profesjonalitet i alle ledd

forts. >>

Om Norwegian Property
Strategiske prioriteringer
Markedsforhold
Leiemarkedet
Risiko og risikostyring
Året 2009
Redegjørelse for regnskapet
Eiendommene
Hendelser etter balansedagen
Forutsetning om fortsatt drift
Disponering av morselskapets årsresultat
Organisasjon
Endringer i organisasjonen etter årets utgang
Helse, arbeidsmiljø og sikkerhet
Ytre miljø
Eierstyring og selskapsledelse
Fremtidsutsikter
Erklæring fra styrets medlemmer og administrerende direktør

<<< i verdikjeden. Dette innebærer fokus på følgende langsiktige verdidrivere:

- Eiendomsdrift
- Utleie
- Eiendomsutvikling
- Transaksjoner og finans

Foretrukket partner for våre kunder
Gjennom økt nærhet til kundene, attraktive eiendommer og markedsledende eiendomskompetanse skal Norwegian Property være en foretrukket partner for nye og eksisterende leietakere.

Rekruttere, beholde og utvikle medarbeidere
Norwegian Property er en kompetansedrevet organisasjon. Selskapet ønsker å være en attraktiv arbeidsgiver der mennesker trives og der forholdene aktivt legges til rette for at medarbeidere kan utvikle seg og øke sin kompetanse slik at man sammen danner et fagmiljø som er ledende i bransjen.

Markedsforhold

2009 har vært preget av betydelig usikkerhet knyttet til makroøknomiske forhold og de realøkonomiske konsekvensene av den finansielle krisen. Både Norge og Norden opplevde negativ BNP-vekst i første halvår 2009, og arbeidsledigheten har vært tiltagende gjennom året, særlig i Finland og Sverige. I løpet av andre halvår så man signaler om en mer positiv utvikling, men usikkerheten fortsatte likefullt å prege markedet.

Sysselsettingen falt gjennom året, og den svake utviklingen i sysselsettingen ventes å fortsette i 2010.

For eiendomsmarkedet generelt har negativ BNP-utvikling i Norge og Norden, i kombinasjon med manglende tilgang til finansiering, medført økt ledighet og fallende leiepriser.

Leiemarkedet

Forretningseiendom
Ifølge siste offisielle måling utført av Akershus Eiendom lå arealledigheten i Oslo på et nivå rundt 6,5 prosent i fjerde kvartal 2009 etter å ha steget fra om lag 4,5 prosent ved årets start. I henhold til Akershus Eiendoms beregninger, vil ledigheten fortsette å øke til i overkant av 7,0 prosent i 2010 og videre mot 8,5 prosent i 2011.

Markedsleienivået falt markant i første halvdel av 2009, spesielt i prestisjeområder i Oslo. For prestisjeområdene fortsatte nedgangen i andre halvår, mens andre segmenter viste en utflatende tendens. Det er en generell oppfatning at markedsleienivåene nærmer seg bunnen i denne omgang, eller at bunnivået allerede er passert.

I Stavanger-regionen er kontormarkedet i stor grad drevet av aktiviteten innen olje- og gassvirksomhet, noe som har ført til en god leieprisutvikling de seneste årene. Denne tendensen har imidlertid snudd som følge av lavere aktivitet innen olje- og gassektoren i 2008 og 2009, og markedsleiene viste en nedgang i løpet av året. Videre har Statoil inngått ny leiekontrakt på 30 000 m² kontorer i et nybygg på Forus. Lokalene de flytter fra vil dermed føre til økt tilførsel av ledig areal i leiemarkedet.

I transaksjonsmarkedet var det økende aktivitet i fjerde kvartal, hovedsakelig som følge av bedre betingelser for fremmedkapitalfinansiering.

Hotelleiendom
Hotellmarkedet påvirkes i stor grad av den generelle makroøkonomiske utviklingen. Etter flere gode år i hotellmarkedet, med et historisk toppår i 2008, ble utviklingen i 2009 preget av den økonomiske nedturen verden over med synkende RevPAR[1)] og fallende beleggsprosent i

[1)] *RevPAR: Revenue per available room*

forts. >>

Nøkkeltall, hotellportefølje

		2009 [1)]	2008 [2)]	2007 [3)]	2006
Antall hotelleiendommer	*Antall*	**74**	74	74	73
Totalt areal	*m²*	**672 792**	671 480	671 080	658 417
Totalt antall rom	*Antall*	**12 884**	12 822	12 804	12 493
Gjennomsnittlig størrelse per eiendom	*m²*	**9 092**	9 074	9 069	9 019
Gjennomsnittlig verdi per hotellrom	*Tusen kroner*	**692**	860	836	757
Markedsverdi	*Millioner kroner*	**8 922**	11 025	10 700	9 452
Brutto leieinntekter	*Millioner kroner*	**724**	787	699	662
Årlige eiendomskostnader	*Millioner kroner*	**82**	81	65	62
Netto leieinntekter	*Millioner kroner*	**642**	706	634	600
Brutto yield [4)]	*Prosent*	**7,9**	7,7	6,5	7,0
Netto yield [4)]	*Prosent*	**7,0**	7,0	5,9	6,3
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, kontrakter	*År*	**9,5**	10,1	11,0	7,7
Minimumsleie og selgergarantier	*Millioner kroner*	**569**	632	596	-
Minimumsleie (inflasjonsjusteres)	*Millioner kroner*	**544**	559	519	-

[1)] Reelt oppnådd leie og årlig eiendomskostnader i 2009, omregnet til gjennomsnittskurs 2009.
[2)] Reelt oppnådd leie og årlig eiendomskostnader i 2008, omregnet til gjennomsnittskurs 2008.
[3)] Reelt oppnådd leie og årlig eiendomskostnader i 2007, omregnet til gjennomsnittskurs 2007.
[4)] Basert på rapporterte tall 2009 omregnet til kurs per 31. desember 2009.

Finansielle hovedtall – hotell [1)]

Alle beløp i millioner kroner	2009	2008	2007 [2)]	2006
Leieinntekter	**724**	785	699	574
Driftsresultat	**577**	634	508	515
Netto gevinst salg	**0**	27	-	66
Netto verdiendringer, eiendommer	**(1 043)**	(1 116)	820	672
Netto verdiendringer, finansielle derivater	**(33)**	(438)	132	-
Resultat før skatt	**(857)**	(1 276)	1 139	710

[1)] Regnskapstall for Norgani Hotels AS konsern
[2)] Norgani Hotels inngår i Norwegian Propertys konsoliderte tall med virkning fra 24. september 2007.

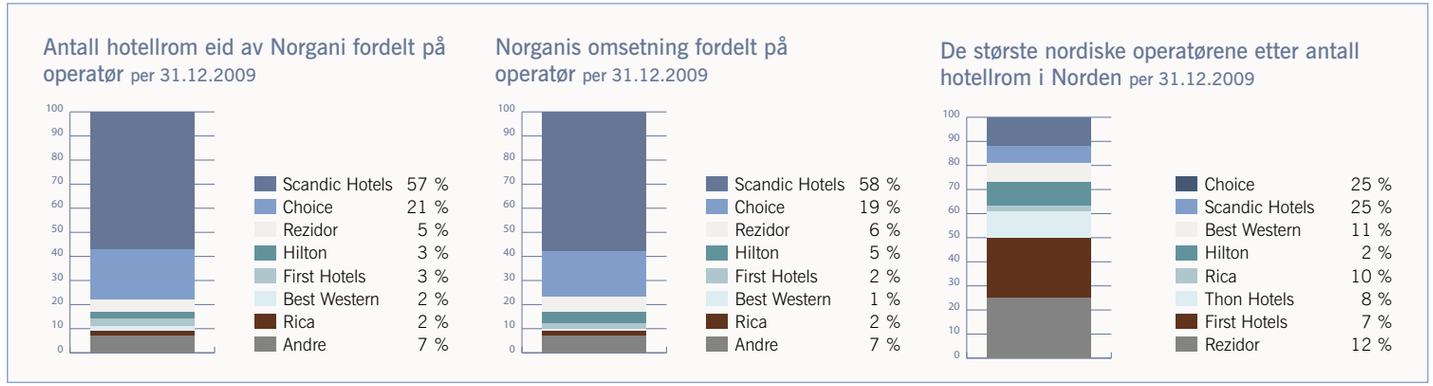
Om Norwegian Property
Strategiske prioriteringer
Markedsforhold
Leiemarkedet
Risiko og risikostyring
Året 2009
Redegjørelse for regnskapet
Eiendommene
Hendelser etter balansedagen
Forutsetning om fortsatt drift
Disponering av morselskapets årsresultat
Organisasjon
Endringer i organisasjonen etter årets utgang
Helse, arbeidsmiljø og sikkerhet
Ytre miljø
Eierstyring og selskapsledelse
Fremtidsutsikter
Erklæring fra styrets medlemmer og administrerende direktør

<<<

hele det nordiske markedet. I Norganis hovedmarkeder er Finland og Norge hardest rammet, og har opplevd et betydelig fall i RevPAR. Utviklingen syntes imidlertid å vise en utflatende tendens mot slutten av året. I Sverige, der utviklingen gjennom året har vært noe mindre negativ, ble det rapportert om positiv RevPAR-utvikling i desember.

Noe bedrede makroøkonomiske utsikter bidrar til forventninger om at den negative utviklingen er i ferd med å flate ut. Samtidig forventes det at markedsforholdene for hotell i 2010 vil forbli krevende ettersom det tar noe tid før en bedring i den makroøkonomiske utviklingen reflekteres i økende beleggsgrad og etter hvert bedrede rompriser. For Norgani utlignes noe av den negative markedsutviklingen ved at om lag 80 prosent av budsjettert omsetning er sikret gjennom minimumsleieavtaler og selgergarantier.

Basert på igangsatte prosjekter er det ventet at det vil bli ferdigstilt en rekke nye hoteller de nærmeste to årene. Blant prosjekter som foreløpig er i planleggingsfasen forventes flere å bli utsatt eller skrinlagt, og således redusere forventet kapasitetstilførsel noe.



Risiko og risikostyring

Konsernets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: markedsrisiko (inkludert valutarisiko, renterisiko og prisrisiko), kredittrisiko, 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.

Finansielle risikoforhold

Selskapets finansielle risiki er primært knyttet til endringer i egenkapital forårsaket av verdiendringer på eiendomsporteføljen, resultat- og likviditetseffekt av renteendringer, likviditetsrisiko og resultateffekter ved refinansiering av selskapets gjeld og resultateffekter fra omsetningsbaserte leier for konsernets hoteller.

Resultat- og likviditetseffekter av renteendringer søkes avdempet med rentesikring. Per 31. desember 2009 var 105,7 prosent (2008: 83,6 prosent) av konsernets rentebærende gjeld rentesikret med en gjennomsnittlig løpetid på 3,1 år (2008: 4,5 år). Som følge av salg av eiendommer og kapitalutvidelser i 2009 oversteg sikringsgraden 100 prosent ved årsskiftet. Videre fall i kortsiktige markedsrenter vil derfor ha en begrenset effekt på konsernets rentekostnad.

Per 31. desember 2009 hadde konsernet en samlet likviditetsreserve inklusive utbenyttede trekkrammer på 613 millioner kroner (2008: 695 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 markedsleie, omsetningsbasert leie og inflasjon. Konsernet har en stor andel langsiktige leieavtaler, med gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leiekontraktene på 5,0 år for forretningseiendommer og 9,5 år for hoteller ved utgangen av 2009 (2008: henholdsvis 6,5 og 10,1 år).

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.

For hoteller er alle utenom én leieavtale omsetningsbasert (den ene leieavtalen gir en fast årlig leieinntekt med KPI-justering). De fleste leieavtalene garanterer en viss minimumsleie, og selger av enkelte hoteller har gitt leiegaranti til Norgani Hotels som garanterer for differansen mellom et garantert leienivå og virkelig omsetningsbasert leie.

Kredittrisiko

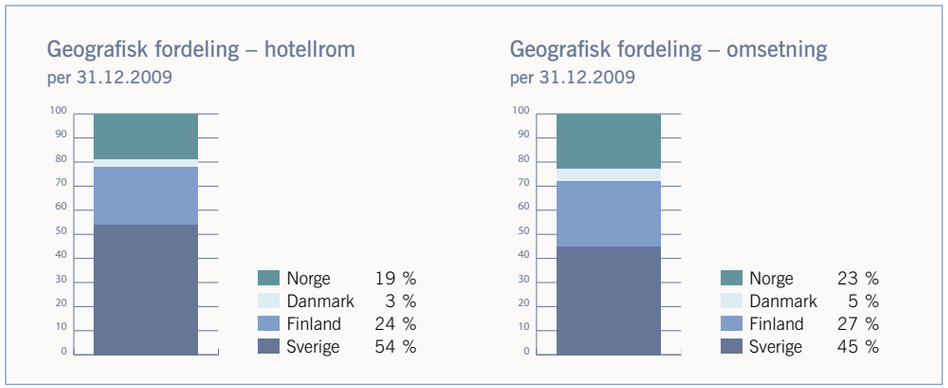
Norwegian Propertys portefølje av kontoreiendommer kjennetegnes av høy kvalitet, en solid og veldiversifisert gruppe leietakere og en gjennomsnittlig løpetid på leiekontraktene på 5,0 år. Hotellporteføljen består hovedsaklig av gode tre og fire stjerners hoteller utleid på langsiktige omsetningsbaserte kontrakter til de største hotelloperatørene i Norden. Gjennomsnittlig gjenstående løpetid på leiekontraktene er 9,5 år, og for 71 hoteller inneholder leieavtalene klausuler om indeksbaserte minimumsleier.

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

Selskapet kontrollerer kredittrating og kredittthistorie til nye leietakere. De fleste leietakere har gitt bankgaranti eller opprettet depositums-

forts. >>

Om Norwegian Property
Strategiske prioriteringer
Markedsforhold
Leiemarkedet
Risiko og risikostyring
Året 2009
Redegjørelse for regnskapet
Eiendommene
Hendelser etter balansedagen
Forutsetning om fortsatt drift
Disponering av morselskapets årsresultat
Organisasjon
Endringer i organisasjonen etter årets utgang
Helse, arbeidsmiljø og sikkerhet
Ytre miljø
Eierstyring og selskapsledelse
Fremtidsutsikter
Erklæring fra styrets medlemmer og administrerende direktør



<<<

konto med beløp tilsvarende tre måneders leie. Leieinntekter blir i stor grad fakturert kvartalsvis på forskudd. I Finland gikk den frittstående operatøren av hotellet Korpilampi konkurs i 2009. Kredittap i både 2009 og 2008 har imidlertid vært begrenset.

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 uforutsette 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.

Konsernet har en høy grad av sikring mot svingninger i markedsrenter og valutakurser, noe som reduserer behovet for likviditetsreserver til å møte uforutsette 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 2009 (373 millioner kroner) og 2008 (312 millioner kroner). Øvrig likviditetsrisiko er først og fremst knyttet til betjening av avdrag og forfall på gjeld.

Ved utgangen av 2009 hadde konsernet 18 378,8 millioner kroner i rentebærende gjeld, med en gjennomsnittlig gjenstående løpetid på 3,0 år. I løpet av året har selskapet nedbetalt totalt 2 730,8 millioner kroner i rentebærende gjeld. Konsernet er løpende eksponert for refinansieringsrisiko knyttet til låneforfall og søker å begrense denne risikoen ved å reforhandle og forlenge løpetiden for gjeld før forfall. Dette arbeidet vil prioriteres i 2010.

Året 2009

Viktige hendelser

Finansiell restrukturering

Selskapet gjennomførte i 2009 en rettet emisjon på 201 635 416 aksjer til kurs 6,00 kroner per aksje og en etterfølgende emisjon på 50 000 000 aksjer til samme kurs. Samlet aksjekapital i selskapet etter emisjonene er 226 635 416 kroner, fordelt på 453 270 832 aksjer, hver med en pålydende verdi på 0,50 kroner. I forbindelse med de to emisjonene ble

forts. >>

Nøkkeltall og nasjonal statistikk

Per 31.12.2009	Norgani Antall rom	Marked Antall rom	Markedsandel Norgani
Norge	2 410	64 022	3,8 %
Danmark	434	37 513	1,2 %
Finland	3 124	49 700	6,3 %
Sverige	6 916	122 683	5,6 %
Totalt	**12 884**	**273 918**	**4,7 %**

Norge		**2009**	2008
Beleggsgrad	*Prosent*	**50,7**	55,3
Gjennomsnittlig rompris (ARR)	*NOK*	**863**	868
RevPAR	*NOK*	**438**	480
Forretningsreiser, andel av overnattinger	*Prosent*	**52,7**	54,0
Ferie og fritid, andel av overnattinger	*Prosent*	**47,3**	46,0
Utenlandsk andel av overnattinger	*Prosent*	**25,1**	27,0
Innenlandsk andel av overnattinger	*Prosent*	**74,9**	73,0

Finland		**2009**	2008
Beleggsgrad	*Prosent*	**49,2**	53,3
Gjennomsnittlig rompris (ARR)	*EUR*	**79**	81
RevPAR	*EUR*	**39**	43
Forretningsreiser, andel av overnattinger	*Prosent*	**42,0**	44,0
Ferie og fritid, andel av overnattinger	*Prosent*	**58,0**	56,0
Utenlandsk andel av overnattinger	*Prosent*	**28,0**	29,0
Innenlandsk andel av overnattinger	*Prosent*	**72,0**	71,0

Sverige		**2009**	2008
Beleggsgrad	*Prosent*	**48,3**	50,3
Gjennomsnittlig rompris (ARR)	*SEK*	**890**	911
RevPAR	*SEK*	**430**	458
Forretningsreiser, andel av overnattinger	*Prosent*	**50,0**	53,0
Ferie og fritid, andel av overnattinger	*Prosent*	**50,0**	47,0
Utenlandsk andel av overnattinger	*Prosent*	**23,4**	23,0
Innenlandsk andel av overnattinger	*Prosent*	**77,0**	77,0

Kilde: Horwath Consulting

Om Norwegian Property
Strategiske prioriteringer
Markedsforhold
Leiemarkedet
Risiko og risikostyring
Året 2009
Redegjørelse for regnskapet
Eiendommene
Hendelser etter balansedagen
Forutsetning om fortsatt drift
Disponering av morselskapets årsresultat
Organisasjon
Endringer i organisasjonen etter årets utgang
Helse, arbeidsmiljø og sikkerhet
Ytre miljø
Eierstyring og selskapsledelse
Fremtidsutsikter
Erklæring fra styrets medlemmer og administrerende direktør

<<< pålydende verdi per aksje satt ned fra 25,00 kroner til 0,50 kroner, og nedsettelsesbeløpet ble overført til annen egenkapital. Det samlede emisjonsprovenyet ble anvendt til nedbetaling av gjeld.

Ansettelse av ny administrerende direktør
I september 2009 ble det annonsert av Olav Line var ansatt som ny administrerende direktør i Norwegian Property. Line overtok etter Petter Jansen og tiltrådte stillingen 1. januar 2010. Olav Line var tidligere administrerende direktør i Steen og Strøm AS, en stilling han har hatt siden 2003. Han har 25 års erfaring fra det norske og nordiske næringseiendomsmarkedet, blant annet gjennom ledende stillinger i NSB / Rom Eiendom, Storebrand Eiendom, Nora Eiendom (i dag KLP) og Avantor.

Nøkkeltall - forretningseiendom

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

[1)] *Nivå per 01.01.2010.*

Finansielle hovedtall – forretningseiendom

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

[1)] *Norwegian Property ble etablert i mai 2006.*

Positiv leieøkning på reforhandlede kontrakter
I løpet av 2009 har selskapet reforhandlet totalt 121 leiekontrakter. Blant annet ble det inngått avtale med DnB NOR om forlengelse av eksisterende leiekontrakt på Aker Brygge til ny utløpsdato 31. mars 2013. Samlet leieøkning for disse kontraktene var 16,9 prosent. Ved utgangen av året hadde selskapet en ledighet på 2,0 prosent i kontorporteføljen, sammenlignet med 0,7 prosent ved utgangen av 2008.

Gjennomført salg av eiendommer
I løpet av året som gikk har Norwegian Property gjennomført salg av to kontoreiendommer. Avtale om salg av Grev Wedels plass 9 ble inngått i september 2008, og gjennomført i januar 2009. I februar 2009 ble det inngått avtale om salg av Drammensveien 144 i Oslo. Videre inngikk Norgani Hotels AS avtale om salg av hotelleiendommen Park Inn i Oslo. Eiendommen er under bygging og ville ha blitt ferdigstilt og overtatt av Norgani Hotels AS i løpet av 2010.

Stor interesse for NPRO-aksjen
Norwegian Property har i løpet av 2009 opplevd en betydelig økning i omsetningen av selskapets aksjer. Dette resulterte i at Norwegian Property i desember 2009 ble inkludert på Oslo Børs' OBX-indeks som omfatter de 25 mest omsatte aksjene på Oslo Børs. I løpet av året er dessuten antall aksjonærer i selskapet mer enn doblet.

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 2009 omfatter Norgani Hotels AS med 74 hotelleiendommer og Norwegian Propertys kontorportefølje med 48 eiendommer ved årets utløp. Brutto leieinntekter utgjorde 1 767,7 millioner kroner i 2009 (2008: 1 866,8 millioner kroner). Som følge av konkursen av et mindre hotell i Finland har Norgani regnskapsført NOK 2,1 millioner i tapte leieinntekter i kvartalet.

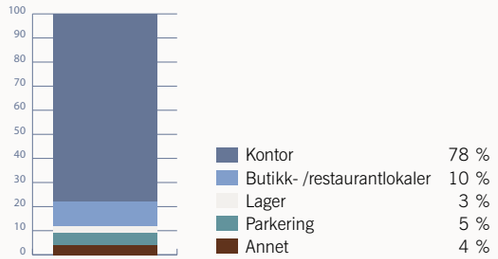
Vedlikehold og eiendomskostnader utgjorde 147,0 millioner kroner (2008: 152,2 millioner kroner). Andre driftskostnader utgjorde 165,9 millioner kroner (2008: 131,6 millioner kroner), og er påvirket av engangskostnader på totalt 17,2 millioner kroner knyttet til refinansiering og personalrelaterte kostnader. Driftsresultat før verdiendringer ble dermed 1 454,7 millioner kroner (2008: 1 583,1 millioner kroner). Regnskapet for 2009 er ikke belastet kostnader knyttet til forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Nedjustering av verdien på selskapets eiendomsportefølje var på totalt -1 517,4 millioner kroner, noe som tilsvarer en akkumulert verdiendring på -5,4 prosent for året som helhet. Til sammenligning var samlet nedjustering i 2008 på 3 987,5 millioner kroner, tilsvarende en akkumulert verdiendring på -12,8 prosent for året. Verdifallet reflekterer forventninger om økt arealledighet, lavere markedsleier, reduserte inflasjonsforventninger og høyere avkastningskrav. Det ble i 2009 solgt eiendommer for totalt 1,0 milliarder kroner, noe som ga et regnskapsmessig tap på 7,1 millioner kroner. Konsernets driftsresultat etter negative verdijusteringer av eiendomsporteføljen er rapportert til -378,6 millioner kroner (2008: -2 591,1 millioner kroner).

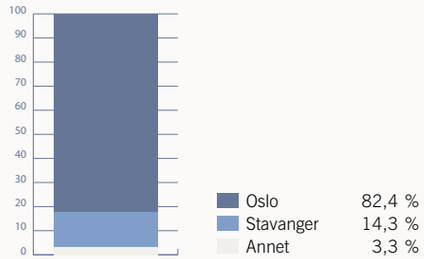
forts. >>

Om Norwegian Property
Strategiske prioriteringer
Markedsforhold
Leiemarkedet
Risiko og risikostyring
Året 2009
Redegjørelse for regnskapet
Eiendommene
Hendelser etter balansedagen
Forutsetning om fortsatt drift
Disponering av morselskapets årsresultat
Organisasjon
Endringer i organisasjonen etter årets utgang
Helse, arbeidsmiljø og sikkerhet
Ytre miljø
Eierstyring og selskapsledelse
Fremtidsutsikter
Erklæring fra styrets medlemmer og administrerende direktør

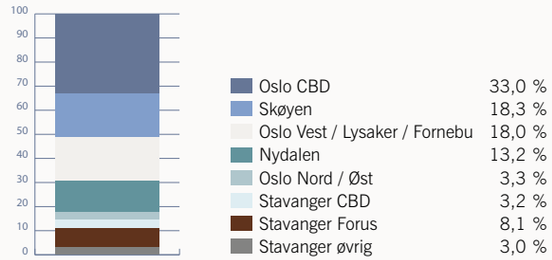
Brutto leieinntekter fordelt på kategori
per 31.12.2009



Brutto leieinntekter fordelt på lokalisering
per 31.12.2009



Brutto leieinntekter fordelt på bydel
per 31.12.2009



<<<

Finansinntekter som hovedsakelig er renteinntekter, utgjorde 42,2 millioner kroner (2008: 26,6 millioner kroner). Finanskostnader som hovedsakelig er rentekostnader og andre kostnader knyttet til selskapets finansiering, utgjorde 1 098,2 millioner kroner (2008: 1 353,1 millioner kroner). Selskapet har finansielle instrumenter for å styre rente- og valutarisiko. Endring i markedsverdi for disse instrumentene hadde en positiv resultateffekt på 35,5 millioner kroner (2008: -1 201,4 millioner kroner). Resultat før skatt ble dermed -1 399,0 millioner kroner (2008: -5 118,9 millioner kroner).

Regnskapet er godskrevet med 230,1 millioner kroner (2008: 928,2 millioner kroner) i negativ skattekostnad (tilsvarende en skatteinntekt), som primært er relatert til endringer i utsatt skatt og utsatt skattefordel, og som dermed ikke har kontantstrømseffekt. Periodens resultat etter skatt er dermed -1 168,9 millioner kroner (2008: -4 058,4 millioner kroner), som tilsvarer et resultat per aksje på -2,58 kroner (2008: -25,81 kroner).

Kontantstrøm

Samlet kontantstrøm fra driften var 1 480,0 millioner kroner (2008: 1 715,7 millioner kroner). Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var 974,9 millioner kroner (2008: 847,2 millioner kroner). Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var -2 371,3 millioner kroner i 2009 (2008: -3 032,2 millioner kroner). Konsernet reduserte netto rentebærende gjeld med totalt 2 730,8 millioner kroner i 2009, sammenlignet med 3 843,5 året før. Netto endring i likviditet var 83,7 millioner kroner (2008: -469,3 millioner kroner).

Balanse og likviditet

Kontantbeholdningen utgjorde per 31. desember 2009 248,2 millioner kroner (2008: 174,2 millioner kroner). I tillegg hadde konsernet ubenyttede trekkrammer ved årsslutt på 365,0 millioner kroner. Samlet egenkapital var 4 918,0 millioner kroner (2008: 5 001,2 millioner kroner), tilsvarende en egenkapitalandel på 19,9 prosent (2008: 17,3 prosent). Etter fradrag for minoritetens andel utgjorde bokført egenkapital per aksje 10,85 kroner (2008: 24,80 kroner).

Rentebærende gjeld per 31. desember 2009 var 18 378,8 millioner kroner (2008: 21 840,6 millioner kroner). Gjennomsnittlig lånerente for selskapets lån var 5,33 prosent per 31. desember 2009 (2008: 5,84 prosent). Gjennomsnittlig lånemargin var 0,98 prosent (2008: 0,81 prosent). Gjennomsnittlig gjenstående løpetid for lånene var 3,0 år (2008: 3,9 år).

Per 31. desember 2009 hadde konsernet inngått netto rentesikringskontrakter for gjeld på 19 476,5 millioner kroner (2008: 18 487 millioner kroner), tilsvarende en sikringsgrad på 105,7 prosent (2008: 84 prosent). Gjennomsnittlig gjenstående løpetid på rentesikringene var 3,1 år (2008: 4,5 år). Sikringene er i hovedsak ikke gjenstand for sikringsbokføring etter IAS 39.

Eiendommene

Forretningseiendom

Samlede brutto leieinntekter for selskapets kontoreiendommer i 2009 utgjorde 1 043,9 millioner kroner (2008: 1 079,4 millioner kroner). Porteføljens gjennomsnittlige gjenstående leietid var per 31. desember 2009 5,0 år (2008: 5,6 år) og leien økes med 97,1 prosent av konsumprisindeksen årlig.

I løpet av året er det gjennomført salg av to eiendommer for til sammen 1,0 milliarder kroner. Avtale om salg av Grev Wedels plass 9 ble inngått i september 2008, og transaksjonen ble sluttført i januar 2009. I februar 2009 ble det inngått avtale om salg av Drammensveien 144, med sluttføring av transaksjonen i mars samme år.

Gjennom 2009 har arbeidet med å reforhandle leieavtaler til et forbedret leienivå og å oppettholde en lav ledighet vært prioritert.

Norwegian Property har solide og attraktive organisasjoner og selskaper som leietakere. De 25 største leietakerne på kontorsiden utgjorde 72,8 prosent av årlige leieinntekter per 31. desember 2009.

Totalt 121 leiekontrakter er blitt inngått eller reforhandlet i 2009 til en samlet verdi av 143,9 millioner kroner, noe som er 16,9 prosent høyere enn nivået for de utløpte kontraktene.

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

forts. >>

Om Norwegian Property
Strategiske prioriteringer
Markedsforhold
Leiemarkedet
Risiko og risikostyring
Året 2009
Redegjørelse for regnskapet
Eiendommene
Hendelser etter balansedagen
Forutsetning om fortsatt drift
Disponering av morselskapets årsresultat
Organisasjon
Endringer i organisasjonen etter årets utgang
Helse, arbeidsmiljø og sikkerhet
Ytre miljø
Eierstyring og selskapsledelse
Fremtidsutsikter
Erklæring fra styrets medlemmer og administrerende direktør

<<<

Hotelleiendom

Brutto leieinntekter for 2009 var 723,8 millioner kroner (2008: 787,4 millioner kroner). Gjennomsnittlig gjenværende løpetid for leiekontraktene er 9,5 år (2008: 10,1 år), og de fleste kontraktene har minimumsleier som inflasjonsjusteres årlig. Minimum garantert leieinntekt for 2010 er 544 millioner kroner. Selgergarantier på 25 millioner kroner kommer i tillegg.

Leietakerne er hovedsakelig de største hotellkjedene som opererer i Norden. Viktigste leietakere er ledende internasjonale og regionale hotellkjeder, deriblant Scandic Hotels, Choice Hotels Scandinavia and Rezidor. Av disse står Scandic Hotels for 57 prosent av omsetningen, Choice Hotels 21 prosent og Rezidor 5 prosent.

Innenfor hotellsegmentet fokuserer Norgani Hotels primært på tre og firestjerners hoteller beliggende i byer med mer enn 50 000 innbyggere i Norden. Historisk har disse hotellene hatt en mer stabil omsetningen enn hoteller i de øverste markedssegmentene og for bransjen under ett. Med unntak for ett har alle hotellene leiekontrakter med omsetningsbaserte leier.

I Finland gikk den frittstående operatøren av hotellet Korpilampi konkurs i 2009. Det arbeides med å videreføre driften med en ny operatør.

Salget av hotelleiendommen Park Inn i Tollbugata 28 ble gjennomført i februar 2009.

Norgani inngikk i 2009 ny leieavtale for Hotel Europa i København med finske Omenahotelli Oy. Kontrakten, som har 15 års varighet, erstatter gjeldende avtale som utløper i 2010. Leieavtalen vurderes som attraktiv og er basert på fastleie med årlig indeksregulering. I tillegg vil Norgani motta en andel av omsetningen når belegget overstiger et gitt nivå. Norgani Hotels vil oppgradere hotellet i samarbeid med Omenahotelli, og har mottatt tilfredsstillende bankgarantier fra den nye leietakeren.

De største leietakerne per 31.12.2009

	Leietaker	Årlig leie [1]	Andel av total	Gjenstående løpetid (år)
1	EDB Business Partner ASA	84,2	8,0 %	9,2
2	Aker Solutions ASA	83,4	8,0 %	9,3
3	DnB NOR ASA	72,7	6,9 %	3,3
4	Nordea	46,4	4,4 %	4,1
5	Statoil ASA	43,2	4,1 %	3,1
6	SAS Scandinavian Airlines Norge AS	43,1	4,1 %	6,9
7	If Skadeforsikring	40,9	3,9 %	2,8
8	Aker Offshore Partner AS	34,1	3,2 %	5,0
9	Total E&P Norway AS	31,2	3,0 %	8,1
10	Höegh Autoliners Management AS	28,2	2,7 %	10,2
11	Get AS	27,8	2,7 %	1,4
12	Telenor Eiendom Holding AS	27,4	2,6 %	5,7
13	NetCom AS	24,2	2,3 %	2,9
14	Skanska Norge AS	22,3	2,1 %	5,3
15	Fokus Bank	20,3	1,9 %	3,1
16	Atea ASA	18,8	1,8 %	2,7
17	TDC AS	16,3	1,6 %	1,5
18	NAV	15,5	1,5 %	1,7
19	Uno-X Energi AS	14,5	1,4 %	3,9
20	Tieto Norway AS	13,9	1,3 %	2,6
21	BW Offshore AS	11,8	1,1 %	3,9
22	Simonsen Advokatfirma DA	11,7	1,1 %	3,0
23	Økokrim	11,5	1,1 %	16,6
24	ErgoGroup AS	10,7	1,0 %	1,7
25	Schibsted Eiendom AS	9,6	0,9 %	4,0

[1] *Leienivå per 01.01.2010.*

Verdivurdering av eiendommene

DTZ Realkapital og Akershus Eiendom gjennomførte per 31. desember 2009 uavhengige verdivurderinger av selskapets kontoreiendommer og hotelleiendommene i Norge, Sverige, Finland og Danmark. Verdsettelsesmodellene er basert på diskontering av kontantstrømmer knyttet til inngåtte leiekontrakter og verdien av markedsleie etter utløp av inngåtte leiekontrakter. Det gjøres individuelle vurderinger per eiendom av løpende kostnader og oppgraderingskostnader og risiko for ledighet.

Styret og administrasjonen har gjort selvstendige vurderinger av parametere som påvirker verdien av konsernets eiendommer, herunder renteutvikling, markedsleie, leiesituasjon, yieldnivå på eiendomstransaksjoner og eiendommenes kvalitet. Basert på disse vurderingene har styret konkludert at de eksterne vurderinger gir en realistisk vurdering av eiendommenes verdi. Samlet bokført verdi av selskapets investeringseiendommer etter fradrag for skattekompensasjon ved kjøp var 23 732,7 millioner kroner per 31. desember 2009 (2008: 27 312,6 millioner kroner).

Hendelser etter balansedagen

I januar 2010 utstedte Norwegian Property et nytt obligasjonslån på NOK 235 millioner for å refinansiere tidligere obligasjonslån med forfall i mars 2010. Selskapet har dermed refinansiert all gjeld med hovedforfall i 2010.

Den 3. februar 2010 ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling i Norwegian Property. Generalforsamlingen vedtok å endre vedtektenes paragraf 8, samt å gi styret fullmakter til å forhøye aksjekapitalen.

Styret har, i samarbeid med selskapets administrasjon, etter årets utløp gjennomført et omfattende strategiarbeid. Konsernets hotell- og kontorvirksomhet opererer i dag i stor grad som selvstendige enheter, og har, etter styrets oppfatning, begrenset grad av synergieffekter. Styret har derfor påbegynt en prosess med hovedmål om å rendyrke virksomhetene i to selvstendige selskaper i løpet av 2010. ABG Sundal Collier er engasjert som finansiell rådgiver for å tilrettelegge for en slik prosess.

Styret har som ambisjon at begge virksomhetene skal være ledende innenfor sine respektive markedsområder. Norwegian Property har som ambisjon at både hotell- og kontorvirksomheten skal være fullintegrerte eiendomsselskap med profesjonalitet i alle ledd i verdikjeden; utleie, forvaltning, transaksjoner, finans og utvikling.

Den 24. februar 2010 inngikk Norwegian Property ASA avtale om salg av Oksenøyveien 3 på Fornebu i Bærum. Brutto eiendomsverdi er NOK 175 millioner, som tilsvarer gjeldende

forts. >>

Om Norwegian Property
Strategiske prioriteringer
Markedsforhold
Leiemarkedet
Risiko og risikostyring
Året 2009
Redegjørelse for regnskapet
Eiendommene
Hendelser etter balansedagen
Forutsetning om fortsatt drift
Disponering av morselskapets årsresultat
Organisasjon
Endringer i organisasjonen etter årets utgang
Helse, arbeidsmiljø og sikkerhet
Ytre miljø
Eierstyring og selskapsledelse
Fremtidsutsikter
Erklæring fra styrets medlemmer og administrerende direktør

<<<

verdivurdering etter at eiendommens areal har blitt målt opp og reklassifisert i henhold til gjeldende markedsstandarder. Kjøper er HBK Invest AS. Salget er i tråd med Norwegian Propertys strategi for aktiv forvaltning av porteføljen. Transaksjonen beregnes gjennomført i løpet av mars 2010.

Den 11. mars 2010 ble det annonsert at Norwegian Property hadde gjennomført en emisjon rettet mot profesjonelle norske og internasjonale investorer. Formålet med emisjonen var å styrke selskapets balanse og å øke fleksibiliteten i forhold den pågående prosessen med å rendyrke Norwegian Property i to selvstendige selskaper. Emisjonen var betydelig overtegnet og prisen ble satt til 12 kroner per aksje, noe som resulterte i et brutto proveny på 543,9 millioner kroner.

Økningen av aksjekapital ble vedtatt av styret i henhold til fullmakt. Aksjekapitalen økes med 22 663 000 kroner ved utstedelsen av 45 326 000 nye aksjer, noe som tilsvarer om lag 10 prosent av selskapets daværende aksjekapital. Etter fullføringen av den rettede emisjonen vil selskapets aksjekapital være 249 298 416 kroner, fordelt på 498 596 832 aksjer hver med pålydende 0,5 kroner per aksje.

Forutsetning om fortsatt drift

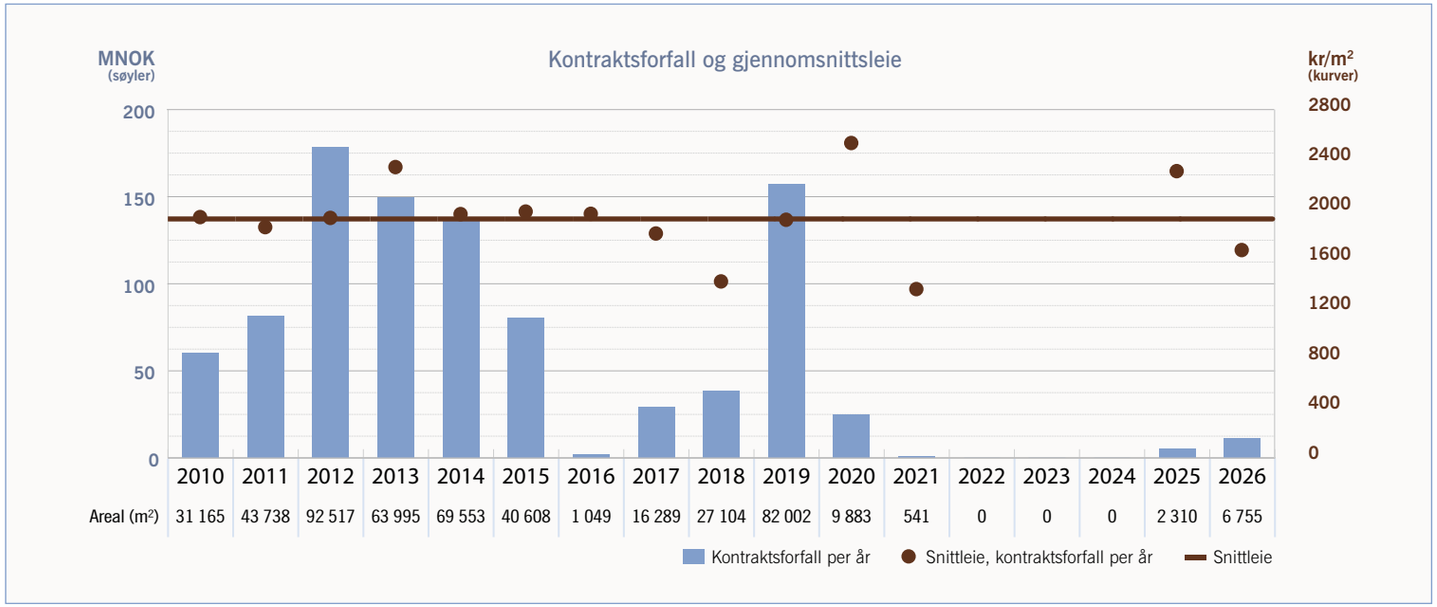
I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet for 2009 er utarbeidet i samsvar med dette.

Disponering av morselskapets årsresultat

Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra annen innskutt egenkapital og overkursfond. Styret foreslår for ordinær generalforsamling i mai at det ikke utdeles utbytte for regnskapsåret 2009.

Organisasjon

Per 31. desember 2009 hadde konsernet 32 ansatte hvorav 18 var ansatt i hotellvirksomheten. Daglig operativ drift av eiendommene er i hovedsak satt ut til eksterne samarbeidspartnere. Konsernets ledergruppe består av fire personer inkludert administrerende direktør for Norgani Hotels, hvorav én er kvinne. 56,3 prosent av konsernets 32 ansatte er kvinner. Styret har som ambisjon at fremtidige ansettelser skal bidra til fortsatt balanse mellom kjønnene. Ved rekruttering av ledere og nøkkelpersoner er det lagt vekt på å kombinere fagkompetanse og bransjeerfaring, samtidig som personlige egenskaper skal bidra til en offensiv og effektiv organisasjon. Styret har ambisjon om at Norwegian Property skal være et ledende norsk kompetansemiljø for forvaltning av forretningseiendommer.



Endringer i organisasjonen etter årets utgang

Olav Line tiltrådte som administrerende direktør og konsernsjef i Norwegian Property i januar 2010. Line etterfulgte tidligere CFO Mari Thjømøe som hadde posisjonen som fungerende konsernsjef i perioden etter at Petter Jansen gikk av i oktober. Olav 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.

Helse, arbeidsmiljø og sikkerhet

Det er ikke registrert skader i Norwegian Propertys virksomhet i 2009. Samlet sykefravær i Norwegian Property ASA og Norgani Hotels AS var 3,95 prosent i 2009. Styret legger vekt på at arbeidsmiljøet i Norwegian Property skal være godt gjennom gode lokaliteter, dynamisk arbeidsmiljø og utfordrende arbeidsoppgaver.

Ytre miljø

Konsernets virksomhet forurenser i liten grad det ytre miljø. Ved utviklings- og rehabiliteringsprosjekter søkes det i størst mulig grad å bruke miljøvennlige materialer og legge til rette for bruk av fornybare energikilder som blant annet

forts. >>

Om Norwegian Property
Strategiske prioriteringer
Markedsforhold
Leiemarkedet
Risiko og risikostyring
Året 2009
Redegjørelse for regnskapet
Eiendommene
Hendelser etter balansedagen
Forutsetning om fortsatt drift
Disponering av morselskapets årsresultat
Organisasjon
Endringer i organisasjonen etter årets utgang
Helse, arbeidsmiljø og sikkerhet
Ytre miljø
Eierstyring og selskapsledelse
Fremtidsutsikter
Erklæring fra styrets medlemmer og administrerende direktør

<<<

fjernvarme. Konsernet har initiert tiltak for å identifisere aktiviteter som vil bidra til å redusere energiforbruket i bygningsmassen. Det er også et sterkt fokus på å optimalisere driften av eiendommene, noe som igjen bidrar til redusert energiforbruk. Det vil i 2010 bli igangsatt arbeid med energimerking av eiendommene

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

Eierstyring og selskapsledelse

Norwegian Propertys 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 konsernets virksomhet 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 er gitt i et eget kapittel av årsrapporten.

Fremtidsutsikter

Den underliggende makroøkonomiske utvikling, målt ved endringer i BNP, viste positive tendenser mot slutten av 2009. Usikkerheten knyttet til makroutsiktene er imidlertid fortsatt betydelig, og de fleste forventer relativt lav vekst i verdensøkonomien som følge av høy arbeidsledighet og statsgjeld i mange land. Den norske økonomien har vært robust gjennom nedgangskonjunkturen og mindre påvirket av internasjonale forhold enn mange andre land. Arealledigheten har økt de siste årene, men forventes å flate ut neste år. I kontormarkedene er markedsleiene i ferd med å stabiliseres. Norwegian Property er godt posisjonert i markedet for forretningseiendom, med attraktive eiendommer, lav ledighet i porteføljen og en stor andel lange kontrakter. Selskapets kontraktsportefølje har i moderat grad forfall i 2010, mens en økende andel leiekontrakter forfaller i 2011 og 2012. Reforhandling av leieavtaler til forbedrede betingelser er et høyt prioritert område.

Hotellmarkedet følger tidsmessig normalt noe etter kontormarkedet i de økonomiske konjunkturene. Den negative RevPARutviklingen syntes å vise en utflatende tendens mot slutten av året, men det forventes at også 2010 blir et svakt år. Dette har imidlertid begrenset effekt for selskapets kontantstrøm ettersom Norgani Hotels gjennom sin kontraktsstruktur med minimumsleier og de største hotelloperatørene som kontraktsmotpart, har sikret sine fremtidige inntekter i betydelig grad. Med omsetningsbaserte leieavtaler vil Norgani Hotels også være godt posisjonert når hotellmarkedet senere viser en positiv utvikling.

Etter den finansielle restruktureringen i 2009 har Norwegian Property en bedret egenkapitalsituasjon og reforhandlede låneavtaler. Med utstedelsen av nytt obligasjonslån i januar 2010 er all gjeld med forfall i 2010 refinansiert. Selskapet vil fremover ha fokus på å forlenge løpetid på konsernets øvrige lånefasiliteter.

Med markedets ledende hotell- og kontorporteføljer og fornyet fokus på eiendomsvirksomhetens verdidrivere har Norwegian Propertys virksomheter et godt fundament for å være sentrale aktører innenfor respektive markedsområder.

Erklæring fra styrets medlemmer og administrerende direktør

Styret og administrerende direktør har i dag behandlet og godkjent årsberetning og årsregnskap for Norwegian Property ASA, konsern og morselskap, per 31. desember 2009. 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 2009. Årsregnskapet for morselskapet er avlagt i samsvar med regnskapsloven og norsk god regnskapsskikk per 31. desember 2009. Årsberetningen for konsern og mor er i samsvar med regnskapslovens krav og norsk god regnskapsskikk nr. 16 per 31. desember 2009.

Etter vår beste overbevisning bekrefter vi at:

- Årsregnskapet 2009 for morselskapet og konsernet er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder
- Opplysningene i årsregnskapet gir et rettvisende bilde av morselskapets og konsernets eiendeler, gjeld og finansielle stilling og resultat som helhet per 31. desember 2009
- Årsberetningen for konsernet og morselskapet gir en rettvisende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til konsernet og morselskapet, samt de mest sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer konsernet og selskapet står overfor.

Oslo, 24. mars 2010
Styret i Norwegian Property ASA

Tormod Hermansen	Harald Grimsrud	Gry Mølleskog	Nils K. Selte	Synne Syrrist	Olav Line
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem	Styremedlem	Styremedlem	Administrerende direktør

RESULTATREGNSKAP 1.1 – 31.12
BALANSE PER 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 Segmentinformasjon
- Note 7 Investeringseiendom
- Note 8 Andre varige driftsmidler
- Note 9 Goodwill
- Note 10 Leiekontrakter
- Note 11 Finansielle instrumenter
- Note 12 Derivater
- Note 13 Kortsiktige fordringer
- Note 14 Aksjekapital og aksjonærer
- Note 15 Annen kortsiktig gjeld
- Note 16 Rentebærende gjeld
- Note 17 Utsatt skatt
- Note 18 Andre driftskostnader
- Note 19 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor
- Note 20 Netto finansposter
- Note 21 Skattekostnad
- Note 22 Fortjeneste per aksje
- Note 23 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk
- Note 24 Nærstående parter
- Note 25 Foretaksintegrasjon og overtakelse av minoritesinteresser
- Note 26 Betingede forpliktelser
- Note 27 Hendelser etter balansedagen
REVISORS BERETNING

RESULTATREGNSKAP 1.1 – 31.12

Konsolidert

(Alle beløp i 1 000 kroner)	Note	2009	2008
Leieinntekter		**1 767 665**	1 866 774
Brutto leieinntekter		**1 767 665**	1 866 774
Vedlikehold og eiendomsrelaterte kostnader		**(147 031)**	(152 151)
Andre driftskostnader	*18, 19*	**(165 901)**	(131 562)
Sum driftskostnader		**(312 932)**	(283 713)
Driftsresultat før verdiendring investeringseiendommer		**1 454 733**	1 583 061
Verdiendring investeringseiendommer	*7*	**(1 517 369)**	(3 987 503)
Gevinst ved salg av investeringseiendommer	*7*	**(7 104)**	34 362
Nedskrivning av goodwill	*9*	**(308 832)**	(220 968)
Driftsresultat		**(378 571)**	(2 591 047)
Finansinntekt	*20*	**42 233**	26 627
Finanskostnad	*20*	**(1 098 198)**	(1 353 046)
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter	*12, 20*	**35 518**	(1 201 439)
Netto finansposter		**(1 020 447)**	(2 527 858)
Ordinært resultat før skatt		**(1 399 018)**	(5 118 905)
Skattekostnad	*17, 21*	**230 076**	928 194
Årsresultat		**(1 168 942)**	(4 190 711)
Årsresultat tilordnet minoritet			132 322
Årsresultat etter minoritet		**(1 168 942)**	(4 058 389)
Resultat per aksje som tilskrives selskapets aksjonærer *(beløp i kroner)*		**(2,58)**	(25,81)

SAMMENDRATT OPPSTILLING OVER TOTALRESULTAT

Konsolidert

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2009	2008
Årsresultat	**(1 168 942)**	(4 190 711)
Omregningsdifferanser	**(433 824)**	442 295
Gevinst (tap) på sikringsintrumenter	**69 997**	(81 118)
Skatt på andre inntekter og kostnader	**(19 599)**	22 713
Totalresultat for perioden	**(1 552 368)**	(3 806 821)
Majoritetsandel av årets totalresultat	**(1 552 368)**	(3 674 499)
Minoritetsandel av årets totalresultat	**-**	132 322

RESULTATREGNSKAP 1.1 – 31.12
BALANSE PER 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 Segmentinformasjon
- Note 7 Investeringseiendom
- Note 8 Andre varige driftsmidler
- Note 9 Goodwill
- Note 10 Leiekontrakter
- Note 11 Finansielle instrumenter
- Note 12 Derivater
- Note 13 Kortsiktige fordringer
- Note 14 Aksjekapital og aksjonærer
- Note 15 Annen kortsiktig gjeld
- Note 16 Rentebærende gjeld
- Note 17 Utsatt skatt
- Note 18 Andre driftskostnader
- Note 19 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor
- Note 20 Netto finansposter
- Note 21 Skattekostnad
- Note 22 Fortjeneste per aksje
- Note 23 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk
- Note 24 Nærstående parter
- Note 25 Foretaksintegrasjon og overtakelse av minoritesinteresser
- Note 26 Betingede forpliktelser
- Note 27 Hendelser etter balansedagen
REVISORS BERETNING

BALANSE PER 31.12

Konsolidert

(Alle beløp i 1 000 kroner)	Note	2009	2008	2007
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Finansielle derivater	*12*	**33 719**	37 333	581 458
Goodwill	9	**580 230**	885 642	1 064 987
Investeringseiendom	*7*	**23 732 704**	27 312 567	31 113 889
Andre varige driftsmidler	*8*	**6 997**	9 858	2 965
Aksjer og andeler		**1 691**	2 014	1 623
Fordringer		**8 883**	11 192	1 575
Anleggsmidler		**24 364 225**	28 258 607	32 766 497
Omløpsmidler				
Finansielle derivater	*12*	**2 745**	127 475	106 765
Kundefordringer	*13*	**93 037**	172 125	186 369
Andre fordringer	*13*	**4 825**	193 896	180 780
Kontanter og kontantekvivalenter	*3*	**248 216**	174 220	635 476
Sum omløpsmidler		**348 823**	667 716	1 115 590
SUM EIENDELER		**24 713 047**	28 926 323	33 882 087

RESULTATREGNSKAP 1.1 – 31.12
BALANSE PER 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 Segmentinformasjon
- Note 7 Investeringseiendom
- Note 8 Andre varige driftsmidler
- Note 9 Goodwill
- Note 10 Leiekontrakter
- Note 11 Finansielle instrumenter
- Note 12 Derivater
- Note 13 Kortsiktige fordringer
- Note 14 Aksjekapital og aksjonærer
- Note 15 Annen kortsiktig gjeld
- Note 16 Rentebærende gjeld
- Note 17 Utsatt skatt
- Note 18 Andre driftskostnader
- Note 19 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor
- Note 20 Netto finansposter
- Note 21 Skattekostnad
- Note 22 Fortjeneste per aksje
- Note 23 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk
- Note 24 Nærstående parter
- Note 25 Foretaksintegrasjon og overtakelse av minoritesinteresser
- Note 26 Betingede forpliktelser
- Note 27 Hendelser etter balansedagen
REVISORS BERETNING

BALANSE PER 31.12

Konsolidert

(Alle beløp i 1 000 kroner)	Note	2009	2008	2007
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
Aksjekapital	*14*	**226 635**	5 040 885	2 637 039
Overkursfond		**2 539 654**	1 196 268	1 211 081
Annen innbetalt egenkapital		**6 440 068**	1 500 000	1 500 000
Opptjent resultat		**(4 296 643)**	(3 127 701)	1 310 962
Annen egenkapital		**8 282**	391 708	7 818
Sum egenkapital		**4 917 996**	5 001 160	6 830 903
Langsiktig gjeld og forpliktelser				
Finansielle derivater	*12*	**487 775**	679 260	-
Utsatt skatt	*17, 21*	**365 497**	565 496	1 521 767
Rentebærende gjeld	*16*	**17 781 346**	21 021 975	21 733 946
Langsiktig gjeld og forpliktelser		**18 634 618**	22 266 731	23 255 713
Kortsiktig gjeld				
Finansielle derivater	*12*	**11 184**	116 866	26 075
Rentebærende gjeld	*16*	**597 492**	818 611	1 498 193
Leverandørgjeld		**15 486**	29 432	44 086
Annen gjeld	*15*	**536 271**	693 523	631 279
Kortsiktig gjeld		**1 160 432**	1 658 432	3 795 470
Sum gjeld		**19 795 051**	23 925 163	27 051 183
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**24 713 047**	28 926 323	33 882 087

Oslo, 24. mars 2010
Styret i Norwegian Property ASA

Tormod Hermansen	Harald Grimsrud	Gry Mølleskog	Nils K. Selte	Synne Syrrist	Olav Line
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem	Styremedlem	Styremedlem	Administrerende direktør

<<<

forts. >>

RESULTATREGNSKAP 1.1 – 31.12
BALANSE PER 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 Segmentinformasjon
- Note 7 Investeringseiendom
- Note 8 Andre varige driftsmidler
- Note 9 Goodwill
- Note 10 Leiekontrakter
- Note 11 Finansielle instrumenter
- Note 12 Derivater
- Note 13 Kortsiktige fordringer
- Note 14 Aksjekapital og aksjonærer
- Note 15 Annen kortsiktig gjeld
- Note 16 Rentebærende gjeld
- Note 17 Utsatt skatt
- Note 18 Andre driftskostnader
- Note 19 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor
- Note 20 Netto finansposter
- Note 21 Skattekostnad
- Note 22 Fortjeneste per aksje
- Note 23 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk
- Note 24 Nærstående parter
- Note 25 Foretaksintegrasjon og overtakelse av minoritesinteresser
- Note 26 Betingede forpliktelser
- Note 27 Hendelser etter balansedagen
REVISORS BERETNING

ENDRINGER I KONSERNETS EGENKAPITAL

Konsolidert

	Egenkapital som tilskrives selskapets aksjonærer							
(Alle beløp i 1 000 kroner)	**Aksjekapital**	**Overkursfond**	**Annen innbetalt egenkapital**	**Tilbakeholdt resultat**	**Annen egenkapital** [1]	**Omregnings-differanser**	**Minoritets interesser**	**Total egenkapital**
Total egenkapital 31. desember 2007	**2 637 039**	**1 211 081**	**1 500 000**	**1 310 962**	**7 818**	**-**	**164 003**	**6 830 903**
Finansielle derivater, netto etter skatt	-	-	-	-	(58 405)	-	-	(58 405)
Årets resultat	-	-	-	(4 058 389)	-	442 295	(132 322)	(3 748 416)
Total resultat for 2008	-	-	-	(4 058 389)	(58 405)	442 295	(132 322)	(3 806 821)
Kapitalforhøyelse, juni 2008	2 403 846	96 154	-	-	-	-	-	2 500 000
Emisjonskostnader, netto etter skatt	-	(110 967)	-	-	-	-	-	(110 967)
Utbetalt utbytte for 2007	-	-	-	(263 704)	-	-	-	(263 704)
Kjøp av minoritetsandeler i datterselskap og salg av datterselskap med minoritetsandeler	-	-	-	(116 570)	-	-	(31 681)	(148 251)
Transaksjoner med aksjonærer	2 403 846	(14 813)	-	(380 274)	-	-	(31 681)	1 977 078
Total egenkapital 31. desember 2008	**5 040 885**	**1 196 268**	**1 500 000**	**(3 127 701)**	**(50 587)**	**442 295**	**-**	**5 001 160**
Finansielle derivater, netto etter skatt	-	-	-	-	50 398	-	-	50 398
Årets resultat	-	-	-	(1 168 942)	-	(433 824)	-	(1 602 766)
Total resultat for 2009	-	-	-	(1 168 942)	50 398	(433 824)	-	(1 552 368)
Kapitalnedsettelse	(4 940 068)	-	4 940 068	-	-	-	-	-
Kapitalforhøyelser	125 818	1 383 995	-	-	-	-	-	1 509 813
Emisjonskostnader, netto etter skatt	-	(40 609)	-	-	-	-	-	(40 609)
Transaksjoner med aksjonærer	(4 814 250)	1 343 386	4 940 068	-	-	-	-	1 469 204
Total egenkapital 31. desember 2009	**226 635**	**2 539 654**	**6 440 068**	**(4 296 643)**	**(189)**	**8 471**	**-**	**4 917 996**

[1] *Annen egenkapital består av sikringsreserve.*

RESULTATREGNSKAP 1.1 – 31.12
BALANSE PER 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 Segmentinformasjon
- Note 7 Investeringseiendom
- Note 8 Andre varige driftsmidler
- Note 9 Goodwill
- Note 10 Leiekontrakter
- Note 11 Finansielle instrumenter
- Note 12 Derivater
- Note 13 Kortsiktige fordringer
- Note 14 Aksjekapital og aksjonærer
- Note 15 Annen kortsiktig gjeld
- Note 16 Rentebærende gjeld
- Note 17 Utsatt skatt
- Note 18 Andre driftskostnader
- Note 19 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor
- Note 20 Netto finansposter
- Note 21 Skattekostnad
- Note 22 Fortjeneste per aksje
- Note 23 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk
- Note 24 Nærstående parter
- Note 25 Foretaksintegrasjon og overtakelse av minoritesinteresser
- Note 26 Betingede forpliktelser
- Note 27 Hendelser etter balansedagen
REVISORS BERETNING

KONTANTSTRØM 1.1 – 31.12

Konsolidert

(Alle beløp i 1 000 kroner)		**2009**	2008
	Ordinært resultat før skatt	**(1 399 018)**	(5 118 905)
-	Betalt skatt i perioden	**(24 862)**	(8 894)
+	Avskrivninger av varige driftsmidler	**3 976**	2 141
+/-	Verdiendring investeringseiendommer	**1 517 369**	3 987 504
-/+	Gevinst/tap ved salg av investeringseiendommer	**7 104**	(34 362)
+/-	Endring i markedsverdi av finansielle derivater	**(35 518)**	1 201 439
+	Nedskrivning goodwill	**308 832**	220 968
+/-	Netto finans ekskl. verdiendring for finansielle derivater	**1 055 965**	1 326 419
+/-	Endring i kortsiktige poster	**46 185**	139 368
=	**Netto kontantstrøm fra drift**	**1 480 033**	1 715 677
-	Betaling for kjøp av varige driftsmidler (investeringseiendommer)	**(77 439)**	(308 302)
+	Mottatt for salg av varige driftsmidler (investeringseiendommer)	**1 052 387**	1 311 029
-	Betaling for kjøp av datterselskap	**-**	(155 521)
=	**Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter**	**974 948**	847 206
+/-	Netto endring i langsiktige lån	**(2 730 818)**	(3 843 536)
+/-	Netto finans ekskl. verdiendring for finansielle derivater	**(1 055 965)**	(1 270 799)
+	Kapitalforhøyelse	**1 450 638**	2 345 879
-	Betalt utbytte	**-**	(263 704)
+/-	Andre finansieringsaktiviteter	**(35 109)**	-
=	**Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter**	**(2 371 254)**	(3 032 159)
=	**Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter**	**83 727**	(469 276)
+	Inngående balanse av kontanter og kontantekvivalenter	**174 220**	635 476
+/-	Valutakurseffekter	**(9 731)**	8 020
	Kontanter og kontantekvivalenter 31. desember	**248 216**	174 220

RESULTATREGNSKAP 1.1 – 31.12
BALANSE PER 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 Segmentinformasjon
- Note 7 Investeringseiendom
- Note 8 Andre varige driftsmidler
- Note 9 Goodwill
- Note 10 Leiekontrakter
- Note 11 Finansielle instrumenter
- Note 12 Derivater
- Note 13 Kortsiktige fordringer
- Note 14 Aksjekapital og aksjonærer
- Note 15 Annen kortsiktig gjeld
- Note 16 Rentebærende gjeld
- Note 17 Utsatt skatt
- Note 18 Andre driftskostnader
- Note 19 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor
- Note 20 Netto finansposter
- Note 21 Skattekostnad
- Note 22 Fortjeneste per aksje
- Note 23 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk
- Note 24 Nærstående parter
- Note 25 Foretaksintegrasjon og overtakelse av minoritesinteresser
- Note 26 Betingede forpliktelser
- Note 27 Hendelser etter balansedagen
REVISORS BERETNING

NOTER TIL REGNSKAPET

NOTE 1 GENERELL INFORMASJON

Norwegian Property ASA konsernet ble etablert i 2006, og er et eiendomsselskap som investerer i større og sentralt beliggende næringseiendommer i de største norske byene. Selskapet eier ved utgangen av 2009 48 eiendommer i Oslo og Stavanger. Alle eiendommene er overtatt fra og med 9. juni 2006. I 2007 og 2008 har Norwegian Property via Oslo Properties overtatt alle aksjene i det tidligere børsnoterte Norgani Hotels konsernet, som ved utgangen av 2009 eier 73 hotelleiendommer og ett kongressenter i Sverige, Norge, Finland og Danmark. Selskapet er etablert for å gi både private og institusjonelle investorer tilgang til et stort og likvid, veldiversifisert og attraktivt priset investeringsalternativ med god eksponering mot markedet for sentralt beliggende næringseiendommer av høy kvalitet.

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 2009, samt de ytterligere norske opplysningskrav som følger av regnskapsloven per 31. desember 2009.

IFRS-standarder og fortolkninger som er utgitt frem til avleggelsen av regnskapet, og som ikke er obligatoriske å anvende per 31. desember 2009, er ikke tatt i bruk av konsernet. Selskapet har gjennomgått effektene av implementering av disse 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 skjønnsmessige vurderinger, stor grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for konsernregnskapet, er beskrevet i note 5.

Det er gjort endringer i regnskapsoppstilling og noteinformasjon som følge av tilpasning til endret IAS 1. De viktigste endringene er innføringen av presentasjon av totalresultat og reklassifisering av deler av finansielle derivater til langsiktig. Reklassifiseringen av derivatene medfører også krav om utarbeidelse av tre års balansetall.

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). Norwegian Property allokerer kostnadene tilknyttet oppkjøp til identifiserbare eiendeler og gjeld basert på deres virkelige verdi på oppkjøpstidspunktet.

Oppkjøpsmetoden benyttes for regnskapsføring ved kjøp av datterselskaper. Anskaffelseskost ved oppkjøp måles til virkelig verdi av: eiendeler som ytes som vederlag ved kjøpet, egenkapitalinstrumenter som utstedes, pådratte forpliktelser ved overføring av kontroll og direkte kostnader forbundet med selve oppkjøpet. 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 konsernenheter (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
(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 som er anskaffet for å oppnå langsiktig avkastning på leieinntekter eller for å oppnå verdistigning, eller begge deler, klassifiseres som investeringseiendom. På kjøpstidspunktet verdsettes investeringseiendom til anskaffelseskost inkludert transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres investeringseiendom til virkelig verdi, basert på markedsverdier, justert for egenskap ved, lokasjon og tilstand til den enkelte eiendel. Virkelig verdi av investeringseiendom reflekterer blant annet leieinntekter fra inngåtte

RESULTATREGNSKAP 1.1 – 31.12
BALANSE PER 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 Segmentinformasjon
- Note 7 Investeringseiendom
- Note 8 Andre varige driftsmidler
- Note 9 Goodwill
- Note 10 Leiekontrakter
- Note 11 Finansielle instrumenter
- Note 12 Derivater
- Note 13 Kortsiktige fordringer
- Note 14 Aksjekapital og aksjonærer
- Note 15 Annen kortsiktig gjeld
- Note 16 Rentebærende gjeld
- Note 17 Utsatt skatt
- Note 18 Andre driftskostnader
- Note 19 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor
- Note 20 Netto finansposter
- Note 21 Skattekostnad
- Note 22 Fortjeneste per aksje
- Note 23 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk
- Note 24 Nærstående parter
- Note 25 Foretaksintegrasjon og overtakelse av minoritesinteresser
- Note 26 Betingede forpliktelser
- Note 27 Hendelser etter balansedagen
REVISORS BERETNING

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 ved å skifte ut vegger aktiveres kostnaden samtidig som de vegger som tas ned nedskrives. Dersom eiendommen benyttes som egne lokaler omklassifiseres dette til anleggsmidler, dersom dette ikke utgjør en uvesentlig andel av eiendommen. Virkelig verdi på tidspunkt for reklassifisering blir eiendommens kostpris.

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

2.6 Varige driftsmidler

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

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

2.7 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 handelsformål. En finansiell eiendel klassifiseres i denne kategorien dersom den primært er anskaffet med henblikk på å gi fortjeneste fra kortsiktige prissvingninger. Derivater klassifiseres som holdt for handelsformål, med mindre de er en del av en sikring. Eiendeler i denne kategorien klassifiseres som omløpsmidler.

(b) Lån og fordringer
Lån og fordringer er ikke-derivate finansielle eiendeler med faste betalinger som ikke omsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som omløpsmidler, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som anleggsmidler. Lån og fordringer klassifiseres som kundefordringer og andre fordringer i balansen (note 2.11).

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 12. 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 kvalifiserere 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 kvalifiserer som sikringsinstrument i kontantstrømsikring, regnskapsføres direkte mot egenkapitalen. Tap og fortjeneste på den ineffektive delen resultatføres netto som annen finansinntekt (kostnad).

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

Når et sikringsinstrument utløper eller selges, eller når en sikring ikke lenger tilfredsstiller kriteriene for sikringsbokføring, forblir samlet gevinst eller tap ført direkte mot egenkapitalen på dette tidspunktet 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'.

(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 utsettelser og mangler ved betalinger (forfalt med mer enn 30 dager) ansees som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives. Avsetningen utgjør forskjellen mellom pålydende og gjenvinnbart beløp, som er nåverdien av forventede kontantstrømmer, diskontert med opprinnelig effektiv rente. Bokført verdi av kundefordringene reduseres ved bruk av en avsetningskonto, endringer i avsetningen resultatføres. Når en kundefordring er tapt, blir den ført mot avsetningskontoen for tap på fordringer. Eventuelle senere innbetalinger på tidligere tapsførte fordringer regnskapsføres som annen driftskostnad.

2.12 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.

RESULTATREGNSKAP 1.1 – 31.12
BALANSE PER 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 Segmentinformasjon
- Note 7 Investeringseiendom
- Note 8 Andre varige driftsmidler
- Note 9 Goodwill
- Note 10 Leiekontrakter
- Note 11 Finansielle instrumenter
- Note 12 Derivater
- Note 13 Kortsiktige fordringer
- Note 14 Aksjekapital og aksjonærer
- Note 15 Annen kortsiktig gjeld
- Note 16 Rentebærende gjeld
- Note 17 Utsatt skatt
- Note 18 Andre driftskostnader
- Note 19 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor
- Note 20 Netto finansposter
- Note 21 Skattekostnad
- Note 22 Fortjeneste per aksje
- Note 23 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk
- Note 24 Nærstående parter
- Note 25 Foretaksintegrasjon og overtakelse av minoritesinteresser
- Note 26 Betingede forpliktelser
- Note 27 Hendelser etter balansedagen
REVISORS BERETNING

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 opptjent.

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. Administrerende direktør i Norwegian Property ASA har i tillegg en ytelsesbasert plan. Norgani Hotels AS, inkludert datterselskaper, har innskuddsplaner for alle nye ansatte. Noen ansatte er 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. Estimatavvik 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 tilsvarer arbeidstakernes forventede gjennomsnittlige resterende ansettelsesperiode. Endringer i pensjonsplanens ytelser 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 ytelse lineært over opptjeningsperioden.

NOTE 3 FINANSIELL RISIKOSTYRING

Konsernets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: markedsrisiko (inkludert valutarisiko, renterisiko og prisrisiko), kredittrisiko, 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
Konsernet opererer internasjonalt og er eksponert for valutarisiko i flere valutaer, først og fremst i forbindelse med Norgani Hotels 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 styres vesentlig gjennom låneopptak i den aktuelle utenlandske valutaen. Konsernet inngår i mindre grad sikringsavtaler for å begrense netto egenkapitaleksponering i utenlandsk valuta. Den overordnede retningslinjen for Norgani Hotels er at 70 prosent av nettoeksponeringen til enhver tid skal sikres, og sikringsgraden skal ikke på noe tidspunkt avvike med mer en 20 prosentpoeng i forhold til dette utgangspunkt. Sikringsgraden måles med utgangspunkt i andelen rentebærende gjeld og derivater utgjør i forhold til investeringseiendom og likvide midler i de aktuelle valuta. Ved årets slutt var sikringsgraden som spesifisert i tabellen øverst på neste side.

RESULTATREGNSKAP 1.1 – 31.12
BALANSE PER 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 Segmentinformasjon
- Note 7 Investeringseiendom
- Note 8 Andre varige driftsmidler
- Note 9 Goodwill
- Note 10 Leiekontrakter
- Note 11 Finansielle instrumenter
- Note 12 Derivater
- Note 13 Kortsiktige fordringer
- Note 14 Aksjekapital og aksjonærer
- Note 15 Annen kortsiktig gjeld
- Note 16 Rentebærende gjeld
- Note 17 Utsatt skatt
- Note 18 Andre driftskostnader
- Note 19 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor
- Note 20 Netto finansposter
- Note 21 Skattekostnad
- Note 22 Fortjeneste per aksje
- Note 23 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk
- Note 24 Nærstående parter
- Note 25 Foretaksintegrasjon og overtakelse av minoritesinteresser
- Note 26 Betingede forpliktelser
- Note 27 Hendelser etter balansedagen
REVISORS BERETNING

	2009					2008				
(Alle beløp i 1 000 kroner)	**NOK**	**SEK**	**EUR**	**DKK**	**Sum**	NOK	SEK	EUR	DKK	Sum
Investeringseiendom	**16 970 145**	**3 865 522**	**2 466 897**	**430 140**	**23 732 704**	18 651 806	4 752 121	3 379 374	529 266	27 312 567
Likvide midler	**177 203**	**79 040**	**(6 335)**	**(1 692)**	**248 216**	81 477	25 247	70 095	(2 599)	174 220
Rentebærende gjeld	**(13 645 553)**	**(2 568 551)**	**(1 888 495)**	**(276 239)**	**(18 378 838)**	(16 173 816)	(2 919 272)	(2 413 042)	(334 456)	(21 840 586)
Derivater	**-**	**(430 451)**	**(462 591)**	**(67 340)**	**(960 382)**	-	(580 182)	(370 160)	(79 619)	(1 029 962)
Netto eksponering	**3 501 795**	**945 560**	**109 476**	**84 869**	**4 641 700**	3 589 429	1 277 914	666 267	112 592	4 616 239
Sikringsgrad (prosent)	**80**	**76**	**96**	**80**	**81**	81	73	81	79	83

Norgani Hotels leieinntekter og driftskostnader i utenlandsk valuta, relatert til de utenlandske datterselskaper, valutasikres ikke. I 2009 var 82,2 prosent av omsetningen til Norgani Hotels knyttet til Sverige, Finland og Danmark (2008: 77 prosent).

For 2009 er 1,6 prosent (29 millioner kroner per år) av Norwegian Property's (forretningseiendommer) leieinntekter i utenlandsk valuta (EUR), og i praksis er alle operasjonelle kostnader i NOK (2008: 3,7 prosent, 41 millioner kroner). Dette gjør at segmentet har begrenset eksponering mot denne type risiko. Norwegian Property har inngått sikringsavtaler for å begrense risikoen knyttet eksponeringen i utenlandsk valuta.

Gevinst og tap på konsernets (forretningseiendommer) sikringskontrakter er klassifisert som endring i markedsverdi finansielle instrumenter i resultatregnskapet. Hovedstol og forfallsstruktur for konsernets samlede portefølje av valutaavtaler ved utgangen av 2009 er spesifisert i lokal valuta i tabellen nedenfor (se også note 12).

Valuta	Hovedstol i valuta	< 1 år	1-2 år	2-5 år	Over 5 år
SEK	(525 000)	(525 000)	-	-	-
EUR	(56 119)	(28 572)	(7 937)	(10 975)	(8 634)
DKK	(60 000)	(60 000)	-	-	-

Dersom NOK i forhold til SEK, EUR og DKK var 10 prosent svakere/sterkere per 31. desember 2009 og alle andre variabler var konstante ville dette føre til et endret totalresultat for 2009 på 114 millioner kroner (2008: 206 millioner kroner) som følge av valutaendringer ved omregning av utenlandske datterselskaper og sikringskontrakter.

Prisrisiko

Leieinntekter er eksponert for endringer i markedsleie, omsetningsbasert leie og inflasjon. Konsernet ønsker langsiktige leieavtaler. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leiekontraktene er 5,0 år for forretningseiendommer og 9,5 år for hoteller ved utgangen av 2009 (2008: henholdsvis 6,5 og 10,1 år).

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. Selskapet ønsker å sikre slik regulering i alle fremtidige leiekontrakter. Gjennomsnittlig KPI-justering ved utgangen av 2009 var på 1 prosent, noe som øker årlig leieinntekt for 2010 med 10 millioner kroner. For kjøpesenteret på Aker Brygge i Oslo er leien omsetningsbasert, men selger av kjøpesenteret har gitt en leiegaranti til Norwegian Property som garanterer for differansen mellom det garanterte leienivået og virkelig omsetningsbasert leie frem til juni 2010.

For hoteller er alle utenom en leieavtale omsetningsbasert (den ene leieavtalen gir en fast årlig leieinntekt med KPI-justering). De fleste leieavtalene garanterer en viss minimumsleie, og selger av enkelte hoteller har gitt leiegaranti til Norgani Hotels som garanterer for differansen mellom et garantert leienivå og virkelig omsetningsbasert leie.

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 117 prosent av denne type gjeld (inkludert likvide midler) sikret (2008: 93 prosent).

Verdien av gjelden i forhold til verdien av eiendommene er lavere for Norgani Hotels enn for Norwegian Property, og den tilsvarende retningslinjen for Norgani Hotels er at minimum 50 prosent av selskapets gjeld i flytende rente til enhver tid skal sikres. Ved årets slutt var sikringsgraden på 99 prosent (2008: 91 prosent).

For å redusere renterisikoen har konsernet inngått rentebytteavtaler pålydende 19,5 milliarder kroner ved årets slutt (2008: 18,5 milliarder kroner). Ved utgangen av 2009 var total gjennomsnittlig margin på lån med flytende rente 98 basispunkter (2008: 81 basispunkter). Låneporteføljen har ved utgangen av 2009 en gjennomsnittlig rente på 5,33 prosent (2008: 5,84 prosent). Gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på sikringskontraktene er på 3,1 år (2008: 4,5 år). Hovedstol og forfallsstruktur for konsernets samlede portefølje av renteswapavtaler ved utgangen av 2009 er spesifisert i lokal valuta i tabellen nedenfor (se også note 12).

Valuta	Hovedstol i valuta	< 1 år	1-2 år	2-5 år	Over 5 år
NOK	(15 230 260)	(2 475 000)	(5 996 950)	(5 092 310)	(1 666 000)
SEK	(2 600 000)	(1 010 000)	(250 000)	(890 000)	(450 000)
EUR	(264 500)	(50 000)	(30 000)	(147 500)	(37 000)
DKK	-	-	-	-	-

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 2009 og alle andre variabler var konstant, ville dette utgjort en reduksjon/økning i resultat etter skatt på 33 millioner kroner (2008: 39 millioner kroner)

3.2 Kredittrisiko

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 kredittrating og kredithistorie 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 2009 og 2008 har vært begrenset.

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

	2009			2008		
(Alle beløp i 1 000 kroner)	**Forretnings-eiendom**	**Hotell**	**Sum**	Forretnings-eiendom	Hotell	Sum
Norge (NOK)	**77 282**	**608**	**77 890**	153 481	1 953	155 434
Sverige (SEK)	**-**	**10 487**	**10 487**	-	13 842	13 842
Danmark (DKK)	**-**	**1 464**	**1 464**	-	2 552	2 552
Finland (EUR)	**-**	**3 196**	**3 196**	-	297	297
Sum	**77 282**	**15 755**	**93 037**	153 481	18 644	172 125

<<<

forts. >>

RESULTATREGNSKAP 1.1 – 31.12
BALANSE PER 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 Segmentinformasjon
- Note 7 Investeringseiendom
- Note 8 Andre varige driftsmidler
- Note 9 Goodwill
- Note 10 Leiekontrakter
- Note 11 Finansielle instrumenter
- Note 12 Derivater
- Note 13 Kortsiktige fordringer
- Note 14 Aksjekapital og aksjonærer
- Note 15 Annen kortsiktig gjeld
- Note 16 Rentebærende gjeld
- Note 17 Utsatt skatt
- Note 18 Andre driftskostnader
- Note 19 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor
- Note 20 Netto finansposter
- Note 21 Skattekostnad
- Note 22 Fortjeneste per aksje
- Note 23 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk
- Note 24 Nærstående parter
- Note 25 Foretaksintegrasjon og overtakelse av minoritesinteresser
- Note 26 Betingede forpliktelser
- Note 27 Hendelser etter balansedagen
REVISORS BERETNING

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 uforutsette 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.

(Alle beløp i 1 000 kroner)	**2009**	2008
Kontanter og kontantekvivalenter	**248 216**	174 220
– herav bundne midler	**(707)**	(711)
Frie likvide midler	**247 509**	173 509
Ubenyttede lånefasiliteter	**310 000**	466 000
Ubenyttede kassekreditter	**55 000**	55 000
Likviditetsreserve	**612 509**	694 509

Som beskrevet ovenfor har konsernet høy grad av sikring mot svingninger i markedsrenter og valutakurser, noe som reduserer behovet for likviditetsreserver til å møte uforutsette 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 2009 (373 millioner kroner) og 2008 (312 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).

	Balanseført beløp	**Forventet kontantstrøm**	**< 1 år**	**1–2 år**	**3–5 år**	**Over 5 år**
31.12.2009						
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	-	-	-
31.12.2008						
Rentebærende lån	21 840 586	21 840 586	818 611	2 317 738	17 033 030	1 700 819
Leverandørgjeld	29 432	29 432	29 432	-	-	-
Annen gjeld	693 523	481 021	481 021	-	-	-

[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. Kapitalforvaltingen 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 60 og 65 prosent. Gjeldsgraden ved utgangen av året er spesifisert i tabellen i neste kolonne.

(Alle beløp i 1 000 kroner)	**2009**	2008
Langsiktig rentebærende gjeld i henhold til balansen	**17 781 346**	21 021 975
Kortsiktig rentebærende gjeld i henhold til balansen	**597 492**	818 611
Lånekostnader ført til fradrag i balanseført gjeld	**38 429**	37 942
Brutto rentebærende gjeld	**18 417 267**	21 878 528
Investeringseiendom i henhold til balansen	**23 732 704**	27 312 567
Mottatt skattekompensasjon ved kjøp etc ført til fradrag mot investeringseiendom i balansen	**218 458**	261 664
Brutto eiendomsverdi	**23 951 162**	27 574 231
Gjeldsgrad (prosent)	**77**	79

NOTE 4 FASTSETTELSE AV VIRKELIG VERDI

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.

Investeringseiendom

Alle konsernets investeringseiendommer verdsettes kvartalsvis til virkelig verdi og hver eiendom ble per 31. desember 2009 verdsatt av to uavhengige profesjonelle aktører. DTZ Realkapital og Akershus Eiendom har utarbeidet en verdivurdering av alle eiendommer i Norge, Sverige, Danmark og Finland. Basert på de eksterne verdsettelsene, supplert med intern analyse av markedet for utleieporteføljen, gjør ledelsen en vurdering og konkluderer om de eksterne verdivurderinger gir et riktig bilde av den virkelige verdien av investeringseiendommene. Det foretas jevnlige 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.

RESULTATREGNSKAP 1.1 – 31.12
BALANSE PER 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 Segmentinformasjon
- Note 7 Investeringseiendom
- Note 8 Andre varige driftsmidler
- Note 9 Goodwill
- Note 10 Leiekontrakter
- Note 11 Finansielle instrumenter
- Note 12 Derivater
- Note 13 Kortsiktige fordringer
- Note 14 Aksjekapital og aksjonærer
- Note 15 Annen kortsiktig gjeld
- Note 16 Rentebærende gjeld
- Note 17 Utsatt skatt
- Note 18 Andre driftskostnader
- Note 19 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor
- Note 20 Netto finansposter
- Note 21 Skattekostnad
- Note 22 Fortjeneste per aksje
- Note 23 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk
- Note 24 Nærstående parter
- Note 25 Foretaksintegrasjon og overtakelse av minoritesinteresser
- Note 26 Betingede forpliktelser
- Note 27 Hendelser etter balansedagen
REVISORS BERETNING

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. For derivater knyttet til Norwegian Property (forretningseiendommer) er de tekniske beregningene generelt utarbeidet av selskapets bankforbindelser. Selskapet har kontrollert og rimelighetsvurdert disse verdivurderingene. For derivater knyttet til Norgani Hotels (hoteller) er de tekniske beregningene utarbeidet ved hjelp av selskapets treasury system og verifisert i form av eksterne verdivurderinger fra selskapets bankforbindelser.

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

Tabellen under viser vurdering av virkelig verdi derivater.

	Virkelig verdi vurderinger 31.12.09 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	-	36 464	-	-
Gjeld				
Gjeld derivater	-	(498 959)	-	-
Totalt	-	(462 495)	-	-

Det har ikke vært noen bevegelser mellom nivå 1 og 2.

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 verdivurdering. Fremgangsmåten ved vurdering av virkelig verdi for investeringseiendommer er beskrevet i note 4. Porteføljen av forretningseiendommer til Norwegian Property er i tråd med dette eksternt verdivurdert hvert kvartal siden oppstarten i 2006. Hotellporteføljen (Norgani Hotels) ble overtatt ultimo tredje kvartal 2007 og er eksternt verdivurdert fra og med årsslutt 2007.

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 verdivurderingene 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 1,62-2,60 prosent for Norge, 2,00 prosent for Danmark og 1,10-2,00 prosent for Sverige og 1,18-1,78 for Finland). 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. For forretningseiendommer er nåværende leie diskontert med diskonteringsrenter i intervallet 6,25-11,00 prosent, basert på individuelle vurderinger av den enkelte eiendom. For hoteller er tilsvarende løpende leie diskontert med diskonteringsrenter i intervallet 5,5-11,3 prosent.

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 2009, under forutsetning av at alle andre faktorer er uendret (beløp i millioner kroner).

Variabler	Endring i variabler	Forretningseiendom [1]	Hotell [1]
Netto markedsyield	+ 0,25 prosent	(277)	(194)
Markedsrente	+ 0,25 prosent	(263)	(177)
Inflasjon	+ 1 prosent	130	(72)
Markedsleie	+ 10 prosent	1 184	955

[1] *Beregningene er utarbeidet av DTZ Realkapital i forbindelse med verdivurderingene ved årsslutt 2009.*

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.

RESULTATREGNSKAP 1.1 – 31.12
BALANSE PER 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 Segmentinformasjon
- Note 7 Investeringseiendom
- Note 8 Andre varige driftsmidler
- Note 9 Goodwill
- Note 10 Leiekontrakter
- Note 11 Finansielle instrumenter
- Note 12 Derivater
- Note 13 Kortsiktige fordringer
- Note 14 Aksjekapital og aksjonærer
- Note 15 Annen kortsiktig gjeld
- Note 16 Rentebærende gjeld
- Note 17 Utsatt skatt
- Note 18 Andre driftskostnader
- Note 19 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor
- Note 20 Netto finansposter
- Note 21 Skattekostnad
- Note 22 Fortjeneste per aksje
- Note 23 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk
- Note 24 Nærstående parter
- Note 25 Foretaksintegrasjon og overtakelse av minoritesinteresser
- Note 26 Betingede forpliktelser
- Note 27 Hendelser etter balansedagen
REVISORS BERETNING

NOTE 6 SEGMENTINFORMASJON

Forretningsområder

Konsernets primære rapporteringsformat er forretningsområdene forretningseiendom (Norwegian Property) og hotelleiendom (Norgani Hotels). Denne inndelingen er i overenstemmelse med den interne ledelsesrapporteringen. Hver enkelt eiendom er generelt organisert som separate legale enheter. Fordelingen av inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld til forretningsområdene følger således av konsernets legale struktur. Nedenfor følger en allokering av sentrale finansielle størrelser til forretningsområdene.

	Forretningseiendom		Hotell		Øvrige/elim. [1]		Totalt	
(Alle beløp i 1 000 kroner)	**2009**	2008	**2009**	2008	**2009**	2008	**2009**	2008
Brutto leieinntekter	**1 043 861**	1 079 420	**723 804**	787 354	**-**	-	**1 767 665**	1 866 774
Eiendomsrelaterte kostnader	**(63 675)**	(70 985)	**(83 356)**	(81 165)	**-**	-	**(147 031)**	(152 150)
Netto leieinntekter	**980 186**	1 008 435	**640 448**	706 189	**-**	-	**1 620 634**	1 714 624
Eierrelaterte kostnader	**(100 919)**	(60 728)	**(64 941)**	(69 766)	**(42)**	(1 067)	**(165 902)**	(131 561)
Verdiendring investeringseiendommer	**(474 032)**	(2 905 192)	**(1 043 337)**	(1 082 311)	**-**	-	**(1 517 369)**	(3 987 503)
Gevinst ved salg av inv.eiendommer	**(7 104)**	7 174	**-**	27 188	**-**	-	**(7 104)**	34 362
Nedskrivning goodwill	**-**	-	**(308 832)**	-	**-**	(220 968)	**(308 832)**	(220 968)
Driftsresultat	**398 132**	(1 950 311)	**(776 662)**	(418 700)	**(42)**	(222 035)	**(378 572)**	(2 591 047)
Netto finansposter	**(564 734)**	(1 531 088)	**(370 980)**	(789 399)	**(84 734)**	(207 370)	**(1 020 448)**	(2 527 858)
Ordinært resultat før skatt	**(166 602)**	(3 481 400)	**(1 147 642)**	(1 208 100)	**(84 775)**	(429 405)	**(1 399 020)**	(5 118 905)
Skattekostnad					**230 076**	928 194	**230 076**	928 194
Resultat for perioden	**(166 602)**	(3 481 400)	**(1 147 642)**	(1 208 100)	**145 301**	498 789	**(1 168 944)**	(4 190 711)
Resultat tilordnet minoritet	**-**	-	**-**	-	**-**	132 322	**-**	132 322
Resultat etter minoritet	**-**	-	**-**	-	**145 301**	631 111	**(1 168 944)**	(4 058 389)
	31.12.09	31.12.08	**31.12.09**	31.12.08	**31.12.09**	31.12.08	**31.12.09**	31.12.08
Investeringseiendom/varige driftsmidler	**14 810 392**	16 289 968	**8 922 312**	11 032 457	**-**	-	**23 732 704**	27 322 425
Andre eiendeler	**4 387 806**	3 594 382	**179 984**	386 448	**(3 587 450)**	(2 376 932)	**980 340**	1 603 898
Rentebærende gjeld	**11 418 915**	12 978 429	**6 245 550**	7 671 415	**714 385**	1 190 742	**18 378 850**	21 840 586
Annen gjeld	**575 580**	899 636	**623 277**	592 907	**217 341**	592 034	**1 416 198**	2 084 577
Sum egenkapital	**7 203 705**	6 006 285	**2 233 469**	3 154 583	**(4 519 178)**	(4 159 708)	**4 917 996**	5 001 160
Investeringer	**18 539**	104 735	**58 900**	203 567	**-**	-	**77 439**	308 302

[1] *Gjelder konsernelimineringer, samt Oslo Properties og forpliktelsen til å kjøpe aksjer i Oslo Properties (total oppkjøpsfinansiering)*

RESULTATREGNSKAP 1.1 – 31.12
BALANSE PER 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 Segmentinformasjon
- Note 7 Investeringseiendom
- Note 8 Andre varige driftsmidler
- Note 9 Goodwill
- Note 10 Leiekontrakter
- Note 11 Finansielle instrumenter
- Note 12 Derivater
- Note 13 Kortsiktige fordringer
- Note 14 Aksjekapital og aksjonærer
- Note 15 Annen kortsiktig gjeld
- Note 16 Rentebærende gjeld
- Note 17 Utsatt skatt
- Note 18 Andre driftskostnader
- Note 19 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor
- Note 20 Netto finansposter
- Note 21 Skattekostnad
- Note 22 Fortjeneste per aksje
- Note 23 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk
- Note 24 Nærstående parter
- Note 25 Foretaksintegrasjon og overtakelse av minoritesinteresser
- Note 26 Betingede forpliktelser
- Note 27 Hendelser etter balansedagen
REVISORS BERETNING

Geografiske markeder

Konsernets sekundære rapporteringsformat er geografiske markeder (land). Konsernet har virksomhet i Norge, Sverige, Danmark og Finland. Forretningseiendommene er kun lokalisert i Norge, mens hotelleiendommene er lokalisert i alle de fire landene. Nedenfor følger en allokering av sentrale finansielle størrelser til de ulike landene.

	Norge		Sverige		Danmark		Finland		Øvrige/elim.		Totalt	
(Alle beløp i 1 000 kroner)	**2009**	2008	**2009**	2008	**2009**	2008	**2009**	2008	**2009**	2008	**2009**	2008
Brutto leieinntekter	**1 225 212**	1 261 482	**322 250**	358 162	**31 860**	31 565	**188 343**	215 565	**-**	-	**1 767 665**	1 866 774
Eiendomsrelaterte kostnader	**(72 350)**	(81 518)	**(32 534)**	(35 962)	**(8 019)**	(6 132)	**(32 437)**	(28 538)	**(1 691)**	-	**(147 031)**	(152 150)
Netto leieinntekter	**1 152 862**	1 179 964	**289 716**	322 200	**23 841**	25 433	**155 906**	187 027	**(1 691)**	-	**1 620 634**	1 714 624
	31.12.09	31.12.08	**31.12.09**	31.12.08	**31.12.09**	31.12.08	**31.12.09**	31.12.08	**31.12.09**	31.12.08	**31.12.09**	31.12.08
Investeringseiendom/varige driftsmidler	**16 970 145**	18 656 796	**3 865 500**	4 756 989	**430 140**	529 266	**2 466 897**	3 379 374	**22**	-	**23 732 704**	27 322 425
Rentebærende gjeld	**12 443 310**	14 513 074	**2 568 551**	2 919 279	**276 273**	334 456	**1 888 495**	2 413 035	**605 279**	1 660 742	**17 781 908**	21 840 586
Netto andre eiendeler/gjeld (uallokert)									**(435 306)**	(480 679)	**(435 306)**	(480 679)
Sum egenkapital	**4 526 835**	4 143 722	**1 296 949**	1 837 710	**153 867**	194 810	**578 402**	966 339	**(1 040 563)**	(2 141 421)	**5 515 490**	5 001 160
Investeringer	**29 952**	184 070	**30 422**	63 122	**-**	39 998	**17 065**	21 112	**-**	-	**77 439**	308 302

NOTE 7 INVESTERINGSEIENDOM

Endring i balanseposten investeringseiendom og netto inntekter direkte relatert til balanseposten er spesifisert i tabellen nedenfor. Forfallsstruktur for ikke kansellerbare leiekontrakter knyttet til investeringseiendom er spesifisert i note 10.

(Alle beløp i 1 000 kroner)	**2009**	2008
Åpningsbalanse 1. januar	**27 312 567**	31 113 889
Avgang ved salg av eiendommer [1]	**(1 035 551)**	(1 300 293)
Tilgang ved kjøp av eiendommer og investeringer	**93 439**	282 171
Reklassifisering til/fra anlegg under utførelse etc (se note 8)	**-**	(2 769)
Netto verdiendring av investeringseiendom	**(1 517 369)**	(3 987 503)
Valutaendringer	**(1 120 383)**	1 207 072
Bokført verdi per 31. desember [2]	**23 732 704**	27 312 567
Husleieinntekt	**1 767 665**	1 866 774
Direkte eiendomsrelaterte kostnader	**(147 031)**	(152 150)
Netto leieinntekt	**1 620 634**	1 714 624

[1] *Avgang i 2009 gjelder salg av eiendommene Grev Wedels Plass 9 og Drammensveien 144.*
[2] *Bokført verdi ved årslutt 2009 inkluderer en reduksjon knyttet til skattekompensasjoner ved kjøp av investeringseiendom ('single purpose' selskaper) med 218,5 millioner kroner (2008: 261,7 millioner kroner).*

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 8 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 2007	**4 289**
Tilgang/investeringer	6 265
Reklassifisering til/fra investeringseiendom (se note 7)	2 769
Per 31. desember 2008	**13 623**
Tilgang/investeringer	815
Reklassifisering til/fra investeringseiendom (se note 7)	-
Per 31. desember 2009	**14 438**
Akkumulert avskrivning	
Per 31. desember 2007	**1 323**
Årets avskriving	2 141
Per 31. desember 2008	**3 464**
Årets avskriving	3 976
Per 31. desember 2009	**7 440**
Bokført verdi per 31. desember 2008	**10 158**
Bokført verdi per 31. desember 2009	**6 997**

RESULTATREGNSKAP 1.1 – 31.12
BALANSE PER 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 Segmentinformasjon
- Note 7 Investeringseiendom
- Note 8 Andre varige driftsmidler
- Note 9 Goodwill
- Note 10 Leiekontrakter
- Note 11 Finansielle instrumenter
- Note 12 Derivater
- Note 13 Kortsiktige fordringer
- Note 14 Aksjekapital og aksjonærer
- Note 15 Annen kortsiktig gjeld
- Note 16 Rentebærende gjeld
- Note 17 Utsatt skatt
- Note 18 Andre driftskostnader
- Note 19 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor
- Note 20 Netto finansposter
- Note 21 Skattekostnad
- Note 22 Fortjeneste per aksje
- Note 23 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk
- Note 24 Nærstående parter
- Note 25 Foretaksintegrasjon og overtakelse av minoritesinteresser
- Note 26 Betingede forpliktelser
- Note 27 Hendelser etter balansedagen
REVISORS BERETNING

NOTE 9 GOODWILL

Endring i balanseposten goodwill er spesifisert i tabellen nedenfor.

(Alle beløp i 1 000 kroner)	**2009**	2008
Åpningsbalanse 1. januar	**885 642**	1 064 987
Tilgang ved foretaksintegrasjon (se note 25)	**-**	41 623
Valutaeffekt	**3 420**	-
Nedskrivning	**(308 832)**	(220 968)
Bokført verdi per 31. desember	**580 230**	885 642

Goodwill er i sin helhet relatert til regnskapsføring av utsatt skatt i forbindelse med oppkjøpet av Oslo Properties/Norgani Hotels.

Utsatt skatt på kjøpstidspunktet blir ikke regnskapsført for eiendeler og gjeld knyttet til transaksjoner som ikke er foretaktsintegrasjoner (kjøp av 'single purpose' selskap). Selv om investeringseiendommer normalt kan selges som aksjer eller andeler, uten at betalbar skatt blir belastet, må utsatt skatt regnskapsføres for alle midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige- og skattemessige verdier ved foretaksintegrasjoner. Utsatt skatt reduseres dersom det foretas nedskrivning av investeringseiendommer i forhold til verdien ved oppkjøpet. Goodwill knyttet til denne reduksjonen i utsatt skatt må nedskrives. I 2009 er det i denne forbindelse foretatt en nedskrivning av goodwill på 305 millioner kroner.

NOTE 10 LEIEKONTRAKTER

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

(Alle beløp i 1 000 kroner)	**2009**	2008
Innen 1 år	**1 592 915**	1 661 624
Mellom 1 og 5 år	**5 229 099**	5 425 350
Over 5 år	**4 427 690**	5 260 584
Sum	**11 249 704**	12 347 558

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

NOTE 11 FINANSIELLE INSTRUMENTER

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

(Alle beløp i 1 000 kroner) **Per 31. desember 2009**	**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 [2]	-	-	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 [2]	-	-	-	367 188	184 568	**551 756**
Resultateffekt av finansielle instrumenter						
Leieinntekt	-	-	-	-	1 767 665	**1 767 665**
Driftskostnad	-	-	(1 080)	-	(311 852)	**(312 932)**
Finansinntekt	-	-	42 233	-	-	**42 233**
Finanskostnad	-	-	-	(1 098 198)	-	**(1 098 198)**
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter	35 518	-	-	-	-	**35 518**
Gevinst/tap direkte mot egenkapitalen						
Regnskapsført direkte mot egenkapitalen før skatt	-	69 997	-	-	-	**69 997**

<<<

forts. >>

RESULTATREGNSKAP 1.1 – 31.12
BALANSE PER 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 Segmentinformasjon
- Note 7 Investeringseiendom
- Note 8 Andre varige driftsmidler
- Note 9 Goodwill
- Note 10 Leiekontrakter
- Note 11 Finansielle instrumenter
- Note 12 Derivater
- Note 13 Kortsiktige fordringer
- Note 14 Aksjekapital og aksjonærer
- Note 15 Annen kortsiktig gjeld
- Note 16 Rentebærende gjeld
- Note 17 Utsatt skatt
- Note 18 Andre driftskostnader
- Note 19 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor
- Note 20 Netto finansposter
- Note 21 Skattekostnad
- Note 22 Fortjeneste per aksje
- Note 23 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk
- Note 24 Nærstående parter
- Note 25 Foretaksintegrasjon og overtakelse av minoritesinteresser
- Note 26 Betingede forpliktelser
- Note 27 Hendelser etter balansedagen
REVISORS BERETNING

(Alle beløp i 1 000 kroner) **Per 31. desember 2008**	**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	-	37 333	-	-	-	**37 333**
Aksjer og andeler	2 014	-	-	-	-	**2 014**
Langsiktige fordringer	-	-	11 192	-	-	**11 192**
Kortsiktige derivater	127 475	-	-	-	-	**127 475**
Kortsiktige fordringer [2]	-	-	278 738	-	87 283	**366 021**
Kontanter og kontantekvivalenter	-	-	174 220	-	-	**174 220**
Finansielle forpliktelser						
Langsiktige derivater	572 988	106 272	-	-	-	**679 260**
Langsiktig rentebærende gjeld	-	-	-	21 021 975	-	**21 021 975**
Kortsiktige derivater	116 866	-	-	-	-	**116 866**
Kortsiktig rentebærende gjeld	-	-	-	818 611	-	**818 611**
Kortsiktig gjeld [2]	-	-	-	510 453	212 502	**722 955**
Resultateffekt av finansielle instrumenter						
Leieinntekt	-	-	-	(6 200)	1 872 974	**1 866 774**
Driftskostnad	-	-	(709)	-	(283 004)	**(283 713)**
Finansinntekt	-	-	26 627	-	-	**26 627**
Finanskostnad	-	-	-	(1 353 046)	-	**(1 353 046)**
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter	(1 201 439)	-	-	-	-	**(1 201 439)**
Gevinst/tap direkte mot egenkapitalen						
Regnskapsført direkte mot egenkapitalen før skatt	**-**	**(81 118)**	**-**	**-**	**-**	**(81 118)**

[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.*

[2] *Andre poster under kortsiktige fordringer gjelder forskuddsbetalte kostnader og andre poster under kortsiktig gjeld gjelder forskuddsbetalt leieinntekt.*

RESULTATREGNSKAP 1.1 – 31.12
BALANSE PER 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 Segmentinformasjon
- Note 7 Investeringseiendom
- Note 8 Andre varige driftsmidler
- Note 9 Goodwill
- Note 10 Leiekontrakter
- Note 11 Finansielle instrumenter
- Note 12 Derivater
- Note 13 Kortsiktige fordringer
- Note 14 Aksjekapital og aksjonærer
- Note 15 Annen kortsiktig gjeld
- Note 16 Rentebærende gjeld
- Note 17 Utsatt skatt
- Note 18 Andre driftskostnader
- Note 19 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor
- Note 20 Netto finansposter
- Note 21 Skattekostnad
- Note 22 Fortjeneste per aksje
- Note 23 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk
- Note 24 Nærstående parter
- Note 25 Foretaksintegrasjon og overtakelse av minoritesinteresser
- Note 26 Betingede forpliktelser
- Note 27 Hendelser etter balansedagen
REVISORS BERETNING

NOTE 12 DERIVATER

(Alle beløp i 1 000 NOK eller 1 000 EUR, SEK eller DKK hvis spesifisert)

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 for Norwegian Property at minimum 70 prosent av selskapets gjeld i flytende rente til enhver tid skal sikres. Den tilsvarende retningslinjen for Norgani Hotels er at minimum 50 prosent av selskapets gjeld i flytende rente til enhver tid skal sikres.

Norgani Hotels inngår i begrenset grad valutasikringsavtaler for å begrense netto egenkapitaleksponering i utenlandsk valuta (se note 3). Valutaeksponering fra konsernets nettoinvesteringer i utenlandsk virksomhet styres vesentlig gjennom låneopptak i den relevante utenlandske valutaen. Den overordnede retningslinjen for Norgani Hotels er at 70 prosent av nettoeksponeringen til enhver tid skal sikres, og sikringsgraden skal ikke på noe tidspunkt avvike med mer en 20 prosentpoeng i forhold til dette utgangspunkt. Norwegian Property benytter valutaswapavtaler for å sikre leieinntekter i utenlandsk valuta (se note 3).

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

	2009		2008		2007	
(Alle beløp i 1 000 kroner)	**Eiendeler**	**Gjeld**	Eiendeler	Gjeld	Eiendeler	Gjeld
Rentesikringskontrakter, sikringsbokført	**-**	**-**	-	-	-	-
Valutasikringskontrakter, sikringsbokført	**22 053**	**231**	37 333	106 272	9 550	-
Rentesikringskontrakter, ikke sikringsbokført	**35 416**	**487 544**	-	572 988	571 908	-
Valutasikringskontrakter, ikke sikringsbokført	**(23 750)**	**-**	-	-	-	-
Derivater, anleggsmidler/langsiktig gjeld	**33 719**	**487 775**	37 333	679 260	581 458	-
Rentesikringskontrakter, sikringsbokført	**2 737**	**4 790**	-	-	-	-
Valutasikringskontrakter, sikringsbokført	**-**	**-**	-	-	-	-
Rentesikringskontrakter, ikke sikringsbokført	**8**	**6 394**	35 972	17 891	92 756	11 541
Valutasikringskontrakter, ikke sikringsbokført	**-**	**-**	91 503	79 026	14 009	14 533
Netto forpliktelse om kjøp av investeringseiendom (se note 7)	**-**	**-**	-	19 949	-	-
Derivater, omløpsmidler/kortsiktig gjeld	**2 745**	**11 184**	127 475	116 866	106 765	26 074
Sum derivater	**36 464**	**498 959**	164 808	796 126	688 223	26 074
Netto finansielle derivater i balansen	**-**	**(462 495)**	-	(631 318)	662 148	-

Derivater som ikke er sikringsbokført er klassifisert som omløpsmidler eller kortsiktig gjeld. Hvis et derivat er sikringsbokført, er virkelig verdi klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld hvis gjenværende løpetid til sikret element er mer enn 12 måneder, og som omløpsmiddel eller kortsiktig gjeld hvis gjenværende løpetid til sikret element er mindre enn 12 måneder.
Det var ingen regnskapsført ineffektivitet vedrørende sikring i 2009 og 2008.

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

(Alle beløp i 1 000 kroner)	**2009**	2008
Netto verdi balanseførte derivater per 1. januar	**(631 318)**	662 148
Tilgang og verdiendring sikringskontrakter som ikke er sikringsbokført	**133 304**	(92 027)
Sikringskontrakter som ikke lenger kvalifiserer for sikringsbokføring (se nedenfor)	-	-
Tilgang sikringskontrakter ved foretaksintegrasjon som ikke er sikringsbokført	-	-
Netto tilgang derivater i året	**133 304**	(92 027)
Netto verdiendring derivater i året	**35 518**	(1 201 439)
Resultatføring av derivater som ikke lenger kvalifiserer for sikringsbokføring	-	-
Netto resultatført verdiendring derivater i året	**35 518**	(1 201 439)
Netto verdi balanseførte derivater per 31. desember	**(462 496)**	(631 318)

RESULTATREGNSKAP 1.1 – 31.12
BALANSE PER 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 Segmentinformasjon
- Note 7 Investeringseiendom
- Note 8 Andre varige driftsmidler
- Note 9 Goodwill
- Note 10 Leiekontrakter
- Note 11 Finansielle instrumenter
- Note 12 Derivater
- Note 13 Kortsiktige fordringer
- Note 14 Aksjekapital og aksjonærer
- Note 15 Annen kortsiktig gjeld
- Note 16 Rentebærende gjeld
- Note 17 Utsatt skatt
- Note 18 Andre driftskostnader
- Note 19 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor
- Note 20 Netto finansposter
- Note 21 Skattekostnad
- Note 22 Fortjeneste per aksje
- Note 23 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk
- Note 24 Nærstående parter
- Note 25 Foretaksintegrasjon og overtakelse av minoritesinteresser
- Note 26 Betingede forpliktelser
- Note 27 Hendelser etter balansedagen
REVISORS BERETNING

Rentederivater

Nedenfor følger en spesifikasjon over hovedstol per forretningsområde og valuta for konsernets rentederivater per 31. desember. Alle konsernets rentederivater er kontantstrømsikringer. Forfallsfordelingen for derivatene fremkommer i note 3.

	Valuta	2009 Hovedstol	2008 Hovedstol
Forretningseiendom	NOK	**(386 000)**	(386 000)
Sikringsbokførte rentebytteavtaler	NOK	**(386 000)**	(386 000)
Forretningseiendom	NOK	**12 866 584**	11 663 308
Forretningseiendom	EUR	**-**	25 467
Hotell	NOK	**1 675 000**	1 750 000
Hotell	SEK	**2 600 000**	2 600 000
Hotell	EUR	**264 500**	249 500
Ikke-sikringsbokførte rentebytteavtaler	NOK	**18 843 335**	18 486 785
Sum rentebytteavtaler	NOK	**18 457 335**	18 100 785

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.

Valutaderivater

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

	Valuta	2009 Hovedstol	2008 Hovedstol
Forretningseiendom	EUR	**(30 438)**	(44 539)
Hotell	SEK	**(525 000)**	(640 660)
Hotell	EUR	**(25 000)**	(37 434)
Hotell	DKK	**(60 000)**	(60 000)
Sum valutatermin-/valutabyttekontrakter	SEK	**(525 000)**	(640 660)
Sum valutatermin-/valutabyttekontrakter	EUR	**(55 438)**	(81 973)
Sum valutatermin-/valutabyttekontrakter	DKK	**(60 000)**	(60 000)

NOTE 13 KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2009	2008
Kundefordringer	**93 037**	172 125
Avsetning tap på fordringer	-	-
Netto kundefordringer	**93 037**	172 125
Andre kortsiktige fordringer [1]	**4 825**	193 896
Sum kortsiktige fordringer	**97 862**	366 021

[1] *Inkluderer hovedsakelig opptjent inntekt/utsatt kostnad (2009 og 2008) og opptjent sikringsrente (2008).*

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

RESULTATREGNSKAP 1.1 – 31.12
BALANSE PER 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 Segmentinformasjon
- Note 7 Investeringseiendom
- Note 8 Andre varige driftsmidler
- Note 9 Goodwill
- Note 10 Leiekontrakter
- Note 11 Finansielle instrumenter
- Note 12 Derivater
- Note 13 Kortsiktige fordringer
- Note 14 Aksjekapital og aksjonærer
- Note 15 Annen kortsiktig gjeld
- Note 16 Rentebærende gjeld
- Note 17 Utsatt skatt
- Note 18 Andre driftskostnader
- Note 19 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor
- Note 20 Netto finansposter
- Note 21 Skattekostnad
- Note 22 Fortjeneste per aksje
- Note 23 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk
- Note 24 Nærstående parter
- Note 25 Foretaksintegrasjon og overtakelse av minoritesinteresser
- Note 26 Betingede forpliktelser
- Note 27 Hendelser etter balansedagen
REVISORS BERETNING

NOTE 14 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 2009.

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	Nedskriving av aksjekapital	100 000	875 000 000	35 000 000	25,00	-
22-05-06	Emisjon	162 500 000	1 037 500 000	41 500 000	25,00	50,00
09-06-06	Emisjon ved tingsinnskudd	508 853 050	1 546 353 050	61 854 122	25,00	50,00
22-06-06	Emisjon ved tingsinnskudd	46 100 000	1 592 453 050	63 698 122	25,00	50,00
30-06-06			**1 592 453 050**	**63 698 122**	**25,00**	
04-07-06	Emisjon ved tingsinnskudd	370 175	1 592 823 225	63 712 929	25,00	50,00
18-07-06	Emisjon	150 000 000	1 742 823 225	69 712 929	25,00	50,00
28-08-06	Emisjon ved tingsinnskudd	20 000 000	1 762 823 225	70 512 929	25,00	50,00
28-08-06	Emisjon ved tingsinnskudd	25 000 000	1 787 823 225	71 512 929	25,00	50,00
30-09-06			**1 787 823 225**	**71 512 929**	**25,00**	
16-10-06	Emisjon ved tingsinnskudd	50 000 000	1 837 823 225	73 512 929	25,00	50,00
14-11-06	Emisjon, børsnotering	563 636 375	2 401 459 600	96 058 384	25,00	53,50
05-12-06	Emisjon, Green Shoe	61 363 625	2 462 823 225	98 512 929	25,00	50,00
31-12-06			**2 462 823 225**	**98 512 929**	**25,00**	
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	Nedskriving 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**	

	2009	2008
Gjennomsnittlig antall aksjer (1 000 aksjer)	**280 100**	157 236
Antall aksjer utstedt per 31. desember (1 000 aksjer)	**453 271**	201 635

RESULTATREGNSKAP 1.1 – 31.12
BALANSE PER 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 Segmentinformasjon
- Note 7 Investeringseiendom
- Note 8 Andre varige driftsmidler
- Note 9 Goodwill
- Note 10 Leiekontrakter
- Note 11 Finansielle instrumenter
- Note 12 Derivater
- Note 13 Kortsiktige fordringer
- Note 14 Aksjekapital og aksjonærer
- Note 15 Annen kortsiktig gjeld
- Note 16 Rentebærende gjeld
- Note 17 Utsatt skatt
- Note 18 Andre driftskostnader
- Note 19 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor
- Note 20 Netto finansposter
- Note 21 Skattekostnad
- Note 22 Fortjeneste per aksje
- Note 23 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk
- Note 24 Nærstående parter
- Note 25 Foretaksintegrasjon og overtakelse av minoritesinteresser
- Note 26 Betingede forpliktelser
- Note 27 Hendelser etter balansedagen
REVISORS BERETNING

Selskapets største aksjeeiere per 31. desember 2009

Hovedaksjonærer	Land	Antall aksjer	Prosentandel
Canica AS	NO	23 374 467	5,2 %
Awilhelmsen Capital AS	NO	23 254 334	5,1 %
Folketrygdfondet	UK	19 264 000	4,2 %
Skagen Vekst	NO	16 000 000	3,5 %
Bgl Bnp Paribas	LUX	14 773 022	3,3 %
State Street Bank & Trust Co.	USA	12 803 023	2,8 %
State Street Bank And Trust Co.	USA	9 257 960	2,0 %
Bank of New York Mellon Sa/Nv	BE	8 076 920	1,8 %
Awilhelmsen Capital II AA	NO	6 934 000	1,5 %
Bank of New York Mellon	USA	6 845 570	1,5 %
Morgan Stanley & Co Inc. New York	USA	6 156 877	1,4 %
Trondheim Kommunale Pensjonskasse	NO	6 099 700	1,3 %
Vital Forsikring ASA	NO	6 089 907	1,3 %
Bank Of New York Mellon SA/NV	BE	6 006 031	1,3 %
Reka AS	NO	6 000 000	1,3 %
Fgcs Nv Re Treaty	NL	5 645 701	1,2 %
Fram Holding AS	NO	5 500 000	1,2 %
Holberg Norge	NO	5 500 000	1,2 %
Aweco Invest AS	NO	5 486 765	1,2 %
Rbc Dexia Investor Services Bank	LUX	5 428 000	1,2 %
Andre		254 774 555	56,2 %
Totalt antall aksjer per 31. desember 2009		**453 270 832**	**100,0 %**

Aksjer eid av styret og ledende ansatte per 31. desember 2009

Aksjeeier	Antall aksjer
Styret	
Tormod Hermansen (styrets leder)	-
Harald Grimsrud	-
Gry Mølleskog	-
Nils K. Selte med nærstående	479 000
Synne Syrrist	-
Ledende ansatte	
Olav Line, Administrerende direktør (CEO) f.o.m. 1. januar 2010	8 000
Aili Klami, Eiendomsdirektør (COO)	-
Anders Vatne, Administrerende direktør for Norgani Hotels	-
Totalt antall aksjer eid av styret og ledende ansatte per 31. desember 2009	**487 000**

NOTE 15 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

(Alle beløp i 1 000 kroner)	**2009**	2008
Offentlige avgifter	**62 787**	71 629
Betalbar skatt	**16 766**	-
Skyldig lønn	**5 616**	6 916
Påløpne renter	**196 320**	312 047
Utsatt inntekt	**184 568**	212 502
Annen gjeld	**70 213**	90 429
Sum annen kortsiktig gjeld	**536 270**	693 523

RESULTATREGNSKAP 1.1 – 31.12
BALANSE PER 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 Segmentinformasjon
- Note 7 Investeringseiendom
- Note 8 Andre varige driftsmidler
- Note 9 Goodwill
- Note 10 Leiekontrakter
- Note 11 Finansielle instrumenter
- Note 12 Derivater
- Note 13 Kortsiktige fordringer
- Note 14 Aksjekapital og aksjonærer
- Note 15 Annen kortsiktig gjeld
- Note 16 Rentebærende gjeld
- Note 17 Utsatt skatt
- Note 18 Andre driftskostnader
- Note 19 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor
- Note 20 Netto finansposter
- Note 21 Skattekostnad
- Note 22 Fortjeneste per aksje
- Note 23 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk
- Note 24 Nærstående parter
- Note 25 Foretaksintegrasjon og overtakelse av minoritesinteresser
- Note 26 Betingede forpliktelser
- Note 27 Hendelser etter balansedagen
REVISORS BERETNING

NOTE 16 RENTEBÆRENDE GJELD

Oversikt og spesifikasjon av konsernets rentebærende gjeld

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

	Forretningseiendom 2009	Hotell 2009	Sum eksklusiv oppkjøpsfin. 2009	Oppkjøpsfin. (Oslo Properties) 2009	Sum inklusiv oppkjøpsfin. 2009	Sum 2008
Total rentebærende gjeld til pålydende verdi (1 000 kroner)	11 452 875	6 245 550	**17 698 425**	718 854	**18 417 279**	21 878 528
- Hvorav rentesikret (1 000 kroner)	13 253 000	6 224 000	**19 477 000**	-	**19 477 000**	18 487 000
Sikringsgrad, eksklusiv likviditet (prosent)	116	100	**110**		**106**	84
Likvide midler (1 000 kroner)	180 165	63 618	**243 783**	4 433	**248 216**	174 220
Effektiv sikringsgrad, inklusiv likviditet (prosent)	118	101	**112**		**107**	85
Kommitterte ubenyttede kredittfasiliteter (1 000 kroner)	310 000	55 000	**365 000**	-	**365 000**	521 000
Gjennomsnittlig rente inkludert margin (prosent)	5,48	5,06	**5,33**	5,22	**5,33**	5,84
Gjennomsnittlig margin (prosent)	0,71	1,24	**0,90**	3,03	**0,98**	0,81
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, lån (år)	2,8	3,6	**3,1**	2,5	**3,0**	3,9
Gjennomsnittlig gjenstående bindingstid, sikringskontrakter (år)	2,9	3,4	**3,1**	-	**3,1**	4,5

Konsernets rentebærende langsiktige- og kortsiktige gjeld per 31. desember er spesifisert per forretningsområde, lånetype og valuta i tabellen nedenfor.

		2009			2008		
(Alle beløp omregnet i 1 000 NOK)	Valuta	**Langsiktig**	**Kortsiktig**	**Sum**	Langsiktig	Kortsiktig	Sum
Banklån	NOK	**9 791 371**	**150 504**	**9 941 875**	10 985 629	187 790	11 173 419
Banklån	EUR	**-**	**-**	**-**	31 308	485	31 794
Obligasjonslån	NOK	**1 209 000**	**302 000**	**1 511 000**	1 511 000	-	1 511 000
Andre lån	NOK	**-**	**-**	**-**	7 500	-	7 500
Sum forretningseiendom	NOK	**11 000 371**	**452 504**	**11 452 875**	12 813 721	192 587	13 006 308
Banklån	NOK	**1 489 885**	**22 380**	**1 512 265**	1 512 265	22 380	1 534 645
Banklån	SEK	**2 528 055**	**40 496**	**2 568 551**	2 608 637	615 091	3 223 728
Banklån	EUR	**1 847 148**	**41 347**	**1 888 495**	239 047	4 980	244 027
Banklån	DKK	**271 390**	**4 849**	**276 239**	247 699	4 311	252 010
Sum hotell	NOK	**6 136 478**	**109 072**	**6 245 550**	6 567 062	634 353	7 201 415
Banklån Oslo Properties / oppkjøpsfinansiering	NOK	**668 854**	**50 000**	**718 854**	1 670 805	-	1 670 805
Sum rentebærende gjeld	NOK	**17 805 703**	**611 576**	**18 417 279**	21 051 588	826 940	21 878 528
Balanseførte lånekostnader	NOK	**(24 345)**	**(14 084)**	**(38 429)**	(29 613)	(8 329)	(37 942)
Sum bokført verdi rentebærende gjeld	NOK	**17 781 358**	**597 492**	**18 378 850**	21 021 975	818 611	21 840 586
Virkelig verdi banklån hotell	NOK	6 036 884		6 036 884	-	-	-
Obligasjonslån virkelig verdi	NOK	1 128 551	300 430	1 428 980	-	-	-
Sum virkelig verdi rentebærende gjeld	NOK	**17 601 315**	**595 922**	**18 197 236**	-	-	-

Sum virkelig verdi rentebærendegjeld gjeld består av obligasjonslån vurdert til børskurs 31. desember 2009 og banklån til bokført verdi, da rentemarginer ble reforhandlet i juli 2009.

<<<

forts. >>

RESULTATREGNSKAP 1.1 – 31.12
BALANSE PER 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 Segmentinformasjon
- Note 7 Investeringseiendom
- Note 8 Andre varige driftsmidler
- Note 9 Goodwill
- Note 10 Leiekontrakter
- Note 11 Finansielle instrumenter
- Note 12 Derivater
- Note 13 Kortsiktige fordringer
- Note 14 Aksjekapital og aksjonærer
- Note 15 Annen kortsiktig gjeld
- Note 16 Rentebærende gjeld
- Note 17 Utsatt skatt
- Note 18 Andre driftskostnader
- Note 19 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor
- Note 20 Netto finansposter
- Note 21 Skattekostnad
- Note 22 Fortjeneste per aksje
- Note 23 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk
- Note 24 Nærstående parter
- Note 25 Foretaksintegrasjon og overtakelse av minoritesinteresser
- Note 26 Betingede forpliktelser
- Note 27 Hendelser etter balansedagen
REVISORS BERETNING

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

	2009				2008			
(Alle beløp i 1 000 kroner)	**Forretnings-eiendom**	**Hotell**	**Oslo Properties/ oppkjøps-finansiering**	**Sum**	Forretnings-eiendom	Hotell	Oslo Properties/ oppkjøps-finansiering	Sum
Mellom 1-2 år (2011 og 2012 / 2010 og 2011)	**9 115 432**	**675 404**	**668 854**	**10 459 690**	646 933	-	1 670 805	2 317 738
Mellom 3-5 år (2013, 2014 og 2015 / 2012, 2013 og 2014)	**1 460 689**	**5 461 074**	**-**	**6 921 763**	11 441 629	5 591 401	-	17 033 030
Over 5 år (etter 2015 / etter 2014)	**424 250**	**-**	**-**	**424 250**	725 158	975 661	-	1 700 819
Sum	**11 000 371**	**6 136 478**	**668 854**	**17 805 703**	12 813 721	6 567 062	1 670 805	21 051 588

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

(Alle beløp i 1 000 kroner)	**2009**	2008
Investeringseiendommer	**23 732 704**	27 312 567
Fordringer	**97 862**	366 021
Kontanter og kontantekvivalenter	**248 216**	174 220
Sum	**24 078 782**	27 852 808
Gjeld sikret ved pant	**18 417 279**	21 878 528

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

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 første prioritets pant i fire eiendommer.

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 2009, etter at det er tatt hensyn til avdrag og salg sluttført i løpet av året, er gjenstående lån/trekkramme på totalt 5 503 millioner kroner. Det gjenstod et utrukket beløp under den revolverende rammen på 310 millioner kroner ved årsslutt. Fasilitetene har en løpetid frem til juli 2012.

Datterselskaper i konsernet for forretningseiendommer har per 31. desember 2009 ytterligere 1 440 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 2009 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 datterselskapenes 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.

Rentebærende gjeld for hotell

Finansieringen av Norgani Hotels ble overtatt i forbindelse med oppkjøpet. Per 31. desember 2009 var det to syndikerte lånefasiliteter. Den ene var opprinnelig på 239 millioner EUR, og den andre en flervaluta trekkfasilitet på opprinnelig 13 millioner EUR, 677 millioner DKK, 1 435 millioner NOK og 1 840 millioner SEK. I tillegg hadde selskapet en finansieringsavtale med Svenska Handelsbanken AB på 1 150 millioner SEK og et bilateralt lån på 565 millioner SEK.

De viktigste vilkårene for lånefasilitetene for hotellporteføljen:

- Rente: NIBOR/EURIBOR/CIBOR/STIBOR + margin.
- Varierende krav til rentesikringsgrad i de ulike låneavtalene.
- Finansielle betingelser: Per 31. desember 2009 er avtalt rentedekningskrav fra minimum 1,35 til 2,0 i ulike avtaler, mens avtalt LTV er 85 prosent, og egenkapitalandelen skal være minimum 15 prosent.
- 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, pant i aksjer og andeler i datterselskaper, selskapets og datterselskapenes aksjer, overtatte eiendommer, kundefordringer, konserninterne lån og selskapets konti. Datterselskaper garanterer for lånene. Det er ikke blitt utstedt vesentlige bankgarantier av nevneverdig størrelse på vegne av morselskapet.

Rentebærende gjeld for Oslo Properties

Oppkjøpsfinansieringen på 719 millioner kroner har en løpetid frem til juni 2012 med Oslo Properties AS som låntaker, og har følgende betingelser:

- Rente: NIBOR + margin.
- Rentesikringsgrad: Minimum 70 prosent (ikke hensyntatt oppkjøpsfinansieringen).
- Finansielle betingelser: LTV under 90 prosent på Oslo Properties gruppen de første to årene, deretter under 75 prosent. Norgani gruppen skal ha en LTV under 85 prosent og en rentedekning (SICR) på minimum 1,6.
- Andre betingelser: Panterestriksjoner ('negative pledge'), pari passu, restriksjoner på ny gjeld, restriksjoner på fusjon/fisjon, endring av kontroll klausul ('change of control').
- Begrensninger på muligheten for å ta ut dividende fra Oslo Properties, kontanter fra salg av eiendommer og kontantstrøm som genereres i Norgani over et visst nivå skal benyttes til nedbetaling av gjeld.
- Sikkerhet: Første prioritets pant i alle Oslo Properties' eiendeler, inkludert aksjene i Norgani Hotels og bankkonti, pant i Norwegian Property ASAs aksjer i Oslo Properties og garanti fra Norwegian Property ASA.

RESULTATREGNSKAP 1.1 – 31.12
BALANSE PER 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 Segmentinformasjon
- Note 7 Investeringseiendom
- Note 8 Andre varige driftsmidler
- Note 9 Goodwill
- Note 10 Leiekontrakter
- Note 11 Finansielle instrumenter
- Note 12 Derivater
- Note 13 Kortsiktige fordringer
- Note 14 Aksjekapital og aksjonærer
- Note 15 Annen kortsiktig gjeld
- Note 16 Rentebærende gjeld
- Note 17 Utsatt skatt
- Note 18 Andre driftskostnader
- Note 19 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor
- Note 20 Netto finansposter
- Note 21 Skattekostnad
- Note 22 Fortjeneste per aksje
- Note 23 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk
- Note 24 Nærstående parter
- Note 25 Foretaksintegrasjon og overtakelse av minoritesinteresser
- Note 26 Betingede forpliktelser
- Note 27 Hendelser etter balansedagen
REVISORS BERETNING

NOTE 17 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)	**2009**	2008
Utsatt skattefordel		
Utsatt skattefordel som reverseres om mer enn 12 måneder	**767 062**	750 516
Utsatt skattefordel som reverseres innen 12 måneder	**-**	-
Utsatt skattefordel	**767 062**	750 516
Utsatt skatt		
Utsatt skatt som reverseres om mer enn 12 måneder	**1 132 560**	1 316 011
Utsatt skatt som reverseres innen 12 måneder	**-**	-
Utsatt skatt	**1 132 560**	1 316 011
Netto utsatt skatt	**365 498**	565 495
Årets endring i netto utsatt skatt fremkommer som følger:		
Per 1. januar	**565 496**	1 521 767
Endring ved kjøp/salg av selskap/virksomhet	**-**	(2 869)
Resultatført i perioden (se note 21)	**(254 938)**	(928 315)
Skatt på valuta- og rentesikringsavtaler ført mot egenkapitalen	**(1 670)**	7 779
Skatt på emisjonskostnad ført mot egenkapitalen	**15 725**	(43 154)
Valutaendringer	**40 885**	10 288
Per 31. desember [1]	**365 498**	565 496

[1] *Utsatt skatt ved utgangen av 2009 fordeler seg som følger per land: Norge 823,9 millioner kroner (2008: 287,9 millioner kroner), Sverige -465,1 millioner kroner (2008: 21,8 millioner kroner), Danmark 12,1 millioner kroner (2008: 45,5 millioner kroner) og Finland -5,5 millioner kroner (2008: 210,3 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)	**2009**	2008
Skatt på emisjonskostnader	**(91 593)**	(107 318)
Skatt på finansielle derivater ført mot egenkapitalen	**8 783**	10 453
Sum utsatt skatt ført mot egenkapitalen	**(82 810)**	(96 865)

Årets endring i brutto utsatt skatt fremkommer som følger:

(Alle beløp i 1 000 kroner)	**Fremførbart underskudd** [1]	**Bygg**	**Verdi-endringer**	**Sum**
Total per 31. desember 2007	**(568 171)**	**3 445 838**	**101 651**	**2 979 318**
Utsatt skatt ved kjøp/salg av selskap	-	(122 360)	-	(122 360)
Resultatført utsatt skatt	258 310	(850 223)	(336 403)	(928 315)
Skatt ført direkte mot egenkapital	(43 154)	-	7 779	(35 375)
Valutaendringer	(1 962)	11 899	351	10 288
Total per 31. desember 2008	**(354 977)**	**2 485 154**	**(226 622)**	**1 903 556**
Utsatt skatt ved kjøp/salg av selskap	-	-	-	-
Resultatført utsatt skatt	(16 334)	(248 549)	9 945	(254 938)
Skatt ført direkte mot egenkapital	15 725	-	(1 670)	14 055
Valutaendringer	(7 624)	53 377	(4 867)	40 885
Total per 31. desember 2009	**(363 210)**	**2 289 982**	**(223 214)**	**1 703 557**
Per 31. desember 2007	**(555 621)**	**1 975 737**	**101 651**	**1 521 767**
Beløp som ikke inngår, kjøpt eiendel (ikke virksomhetskjøp i IFRS 3) [2]	(12 550)	1 350 609	-	1 338 059
Per 31. desember 2008	**(342 427)**	**1 134 545**	**(226 622)**	**565 496**
Beløp som ikke inngår, kjøpt eiendel (ikke virksomhetskjøp i IFRS 3) [2]	(12 550)	1 350 609	-	1 338 059
Per 31. desember 2009	**(350 660)**	**939 373**	**(223 214)**	**365 497**

[1] *Inkluderer skattefordel relatert til omtvistet fremførbart underskudd på SEK 1 645 millioner oppstått ved kjøp av hoteller i 2005 for Norgani Hotels i Sverige. SEK 1 245 millioner av fradraget fra 2005 har svenske skattemyndigheter isteden innrømmet i 2007. Fradragsretten for resterende underskudd på SEK 400 millioner gjenstår for avklaring. Norgani Hotels har påanket alle beslutningene som gjelder begrensninger knyttet til de nevnte underskuddene. Selger av de aktuelle hotellene har i forbindelse med salget avgitt garantier knyttet til holdbarheten for de fremførbare underskuddene, og Norgani Hotels har i samsvar med denne avtalen rettet et krav på i størrelsesorden SEK 130 millioner ovenfor selger. Konsernet vurderer å ikke ha noen økonomisk risiko knyttet til eventuelle begrensninger for de fremførbare underskuddene.*

[2] *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.*

RESULTATREGNSKAP 1.1 – 31.12
BALANSE PER 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 Segmentinformasjon
- Note 7 Investeringseiendom
- Note 8 Andre varige driftsmidler
- Note 9 Goodwill
- Note 10 Leiekontrakter
- Note 11 Finansielle instrumenter
- Note 12 Derivater
- Note 13 Kortsiktige fordringer
- Note 14 Aksjekapital og aksjonærer
- Note 15 Annen kortsiktig gjeld
- Note 16 Rentebærende gjeld
- Note 17 Utsatt skatt
- Note 18 Andre driftskostnader
- Note 19 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor
- Note 20 Netto finansposter
- Note 21 Skattekostnad
- Note 22 Fortjeneste per aksje
- Note 23 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk
- Note 24 Nærstående parter
- Note 25 Foretaksintegrasjon og overtakelse av minoritesinteresser
- Note 26 Betingede forpliktelser
- Note 27 Hendelser etter balansedagen
REVISORS BERETNING

NOTE 18 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

(Alle beløp i 1 000 kroner)	**2009**	2008
Personalkostnader (se note 19)	**78 029**	56 769
Avskrivninger	**3 976**	2 141
Øvrige driftskostnader	**83 896**	72 652
Sum andre driftskostnader	**165 901**	131 562

NOTE 19 PERSONALKOSTNADER OG YTELSER TIL LEDELSE OG REVISOR

(Alle beløp i 1 000 kroner)

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

Personalkostnad

Årets personalkostnad fremkommer som følger:

	2009	2008
Lønn og bonus	**60 564**	40 230
Arbeidsgiveravgift	**9 193**	6 765
Pensjonskostnader	**6 948**	5 538
Andre personalkostnader	**1 323**	4 236
Sum personalkostnad	**78 028**	56 769
Antall ansatte 31. desember	**32**	37
Antall årsverk 31. desember	**32**	37
Gjennomsnittlig antall ansatte	**34**	35

Pensjonskostnad og pensjonsforpliktelse

Norwegian Property ASA og Norgani Hotels AS er pliktig til å ha pensjonsordninger etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapene har pensjonsordninger som tilfredsstiller disse kravene. Norwegian Property ASA har en innskuddsplan for alle ansatte. Norgani Hotels AS, inkludert datterselskaper, har innskuddsplaner for alle nye ansatte. Fem ansatte er omfattet av en tidligere ytelsesbasert ordning i Norge. Årets pensjonskostnad fremkommer som følger:

	2009	2008
Årets pensjonsopptjening (servicekostnad)	**3 212**	3 051
Rentekostnad på pensjonsforpliktelser	**339**	304
Avkastning på pensjonsmidler	**(67)**	(59)
Administrasjonskostnad	**24**	40
Endring arbeidsgiveravgift	**38**	39
Pensjonskostnad, ytelsesplaner	**3 546**	3 374
Pensjonskostnad, tilskuddsplaner	**3 402**	2 164
Total pensjonskostnad	**6 948**	5 538

Pensjonsforpliktelsen for ytelsesplaner fremkommer som følger per 31. desember:

	2009	2008
Nåverdien av pensjonsforpliktelser	**9 253**	10 896
Pensjonsmidler til markedsverdi [1]	**(1 227)**	(871)
Netto pensjonsforpliktelse	**8 026**	10 025
Utbetalt i perioden	**(7 281)**	(1 847)
Ikke resultatført virkning av estimatavvik	**457**	
Arbeidsgiveravgift	**105**	104
Balanseført pensjonsforpliktelse per 31. desember	**1 307**	8 282

[1] *Pensjonsmidler til markedsverdi er ikke fordelt på ulike aktivaklasser på bakgrunn av at konsernets pensjonsforpliktelser er fullt forsikret i to forsikringsselskaper.*

Årets endring i pensjonsforpliktelsen for ytelsesplaner fremkommer som følger:

	2009	2008
Per 1. januar	**8 283**	5 469
Endring ved kjøp av virksomhet	**-**	-
Innbetalt premie	**(400)**	-
Total kostnad, se ovenfor	**3 546**	3 374
Utbetalt i perioden	**(10 122)**	(561)
Per 31. desember	**1 307**	8 282

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

	2009	2008
Diskonteringsrente (prosent)	**4,40**	4,30
Forventet avkastning på pensjonsmidler (prosent)	**5,60**	6,30
Årlig forventet lønnsvekst (prosent)	**4,25**	4,50
Regulering av grunnbeløp (prosent)	**4,00**	4,25
Stigning i løpende pensjon (prosent)	**2,50**	2,00

RESULTATREGNSKAP 1.1 – 31.12
BALANSE PER 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 Segmentinformasjon
- Note 7 Investeringseiendom
- Note 8 Andre varige driftsmidler
- Note 9 Goodwill
- Note 10 Leiekontrakter
- Note 11 Finansielle instrumenter
- Note 12 Derivater
- Note 13 Kortsiktige fordringer
- Note 14 Aksjekapital og aksjonærer
- Note 15 Annen kortsiktig gjeld
- Note 16 Rentebærende gjeld
- Note 17 Utsatt skatt
- Note 18 Andre driftskostnader
- Note 19 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor
- Note 20 Netto finansposter
- Note 21 Skattekostnad
- Note 22 Fortjeneste per aksje
- Note 23 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk
- Note 24 Nærstående parter
- Note 25 Foretaksintegrasjon og overtakelse av minoritesinteresser
- Note 26 Betingede forpliktelser
- Note 27 Hendelser etter balansedagen
REVISORS BERETNING

Godtgjørelse til ledelsen for 2009

Ledende ansatte:

Navn	Tittel	Lønn [1]	Bonus [2]	Andre fordeler	Opptjent pensjon
Petter Jansen [3]	Tidl. administrerende direktør	10 791 667	-	73 500	10 974 000
Mari Thjømøe	Økonomi- og finansdirektør	1 925 699	-	58 968	-
Svein Hov Skjelle til 28.02.09	Økonomi- og finansdirektør	951 143		22 000	
Dag Fladby	Investeringsdirektør	3 610 022	570 000	126 000	-
Aili Klami	Eiendomsdirektør	1 604 319	-	104 400	-
Anders Vatne	Administrerende direktør Norgani Hotels	1 512 000	-	213 000	218 000
Sum		**20 394 850**	**570 000**	**597 868**	**11 192 000**

[1] *Utbetalt i 2009 med fratrekk for opptjent bonus for 2008 utbetalt i 2009, som var inkludert i tallene for 2008 med 1 500 for Jansen, 345 for Skjelle, 516 for Fladby og 236 for Klami.*
[2] *Bonus for 2009 til utbetaling i 2009.*
[3] *Ny administrende direktør Olav Line er ansatt fra 01.01.2010 Det er ikke utbetalt godtgjørelse til Olav Line i 2009.*

Styret:
Selskapets styre består etter generalforsamlingen av Tormod Hermansen (styrets leder), Harald Grimsrud, Nils K. Selte, Synne Syrrist og Gry Mølleskog. Styret ble valgt i ekstra ordinær generalforsamling 19. desember 2008 for en periode frem til ordinær generalforsamling 2010.

Navn	Godtgjørelse
Tormod Hermansen (styrets leder)	500 000
Harald Grimsrud	200 000
Nils K. Selte	200 000
Synne Syrrist	200 000
Gry Mølleskog	200 000
Sum	**1 300 000**

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 konkurransemessige 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. Etterlønnsordninger
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 beslutningsprosessene
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 2009

Deloitte er revisor for alle Norwegian Property konsernselskaper, samt for Oslo Properties AS/Norgani Hotels AS og direkte eide norske konsernselskaper. PricewaterhouseCoopers (PwC) er revisor for øvrige Norgani Hotels konsernselskaper.

Godtgjørelse	Deloitte	PwC
Lovpålagt revisjon	1 908	3 377
Andre attestasjonstjenester	13	57
Skatt- og avgiftsrådgivning	-	143
Annen bistand	352	50
Sum	**2 273**	**3 627**

Honorarer er ekskl. merverdiavgift

RESULTATREGNSKAP 1.1 – 31.12
BALANSE PER 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 Segmentinformasjon
- Note 7 Investeringseiendom
- Note 8 Andre varige driftsmidler
- Note 9 Goodwill
- Note 10 Leiekontrakter
- Note 11 Finansielle instrumenter
- Note 12 Derivater
- Note 13 Kortsiktige fordringer
- Note 14 Aksjekapital og aksjonærer
- Note 15 Annen kortsiktig gjeld
- Note 16 Rentebærende gjeld
- Note 17 Utsatt skatt
- Note 18 Andre driftskostnader
- Note 19 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor
- Note 20 Netto finansposter
- Note 21 Skattekostnad
- Note 22 Fortjeneste per aksje
- Note 23 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk
- Note 24 Nærstående parter
- Note 25 Foretaksintegrasjon og overtakelse av minoritesinteresser
- Note 26 Betingede forpliktelser
- Note 27 Hendelser etter balansedagen
REVISORS BERETNING

NOTE 20 NETTO FINANSPOSTER

I tabellen nedenfor følger en spesifikasjon av resultatposten netto finansposter.

(Alle beløp i 1 000 kroner)	**2009**	2008
Renteinntekter (utlån og fordringer)	**13 759**	22 650
Valutagevinst (utlån og fordringer)	**28 392**	3 887
Andre finansinntekter (utlån og fordringer)	**82**	90
Sum finansinntekter	**42 233**	26 627
Rentekostnader (utlån og fordringer)	**(1 055 178)**	(1 211 476)
Valutatap (utlån og fordringer)	**(2 660)**	(59 506)
Andre finanskostnader (utlån og fordringer) [1]	**(40 361)**	(82 064)
Sum finanskostnader	**(1 098 198)**	(1 353 046)
Endring i markedsverdi for finansielle instrumenter (virkelig verdi med verdiendringer over resultatet)	**35 518**	(1 201 439)
Sum finansposter	**(1 020 447)**	(2 527 858)

[1] *Andre finanskostnader for 2008 inkluderer 61,4 millioner kroner relatert til forpliktelsen om å kjøpe aksjer i Oslo Properties AS, se note 25.*

NOTE 21 SKATTEKOSTNAD

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

(Alle beløp i 1 000 kroner)	**2009**	2008
Betalbar skatt	**24 862**	121
Utsatt skatt (se note 17)	**(254 938)**	(928 315)
Skattekostnad	**(230 076)**	(928 194)
Resultat før skatt:	**(1 399 018)**	(5 118 905)
Skattekostnad kalkulert med 28 prosent	**(391 725)**	(1 433 293)
Ikke balanseført utsatt skattefordel [1]	**-**	473 476
Ikke beregnet skatt på nedskrivning goodwill	**86 473**	61 871
Skattefri inntekt/ikke fradragsberettiget kostnad	**106 805**	(30 247)
Korreksjon for tidligere år	**(31 629)**	-
Skattekostnad	**(230 076)**	(928 194)

[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 22 FORTJENESTE PER AKSJE

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

	2009	2008
Resultat for perioden som tilfaller aksjonærene (1 000 kroner)	**(1 168 942)**	(4 058 389)
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer for perioden (1 000 aksjer)	**280 100**	157 236
Fortjeneste per aksje for perioden (kroner per aksje)	**(4,17)**	(25,81)

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 23 UTBYTTE PER AKSJE OG UTBYTTEPOLITIKK

Norwegian Property har som mål å utbetale et årlig utbytte som er konkurransedyktig for eiendomssektoren, og styret vil foreslå at utbytte deles ut i perioder der de finansielle resultater forsvarer slike kontantutdelinger.

Norwegian Property ASA har per 31. desember 2009 ikke fri egenkapital tilgjengelig for utdeling av ordinært utbytte.

NOTE 24 NÆRSTÅENDE PARTER

Generelt

En nærstående part har bestemmende eller betydelig innflytelse på konsernets strategi eller operative valg. Mulighet til å påvirke en annen part oppnås normalt gjennom eierskap, deltakelse i konsernets besluttende organer og ledelse eller gjennom avtaleforhold som for eksempel låneavtaler, managementavtaler, kunde- og leverandørforhold.

Norwegian Property ASA er ikke direkte kontrollert eller dominert av noen spesifikk aksjonær.

Økonomiske forhold relatert til styre og ledende ansatte er beskrevet i note 14 og 19. Siden oppstarten av Norwegian Property har det for øvrig vært fire hovedkategorier av transaksjoner mellom nærstående parter og konsernet:

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

Eiendomstransaksjoner

Selskap som har solgt eiendommer til Norwegian Property og mottatt aksjer i Norwegian Property ASA som vederlag er betraktet som nærstående parter.

2009

Det er ikke ytet aksjevederlag i forbindelse med eiendomstransaksjoner i 2009.

2008

Det ble ikke gjennomført eiendomstransaksjoner i 2008 med nærstående parter, og det ble herunder ikke ytet aksjevederlag i forbindelse med eiendomstransksjoner i 2008.

Pareto PE AS (syndikat), som er en del av Pareto Gruppen, mottok ved etableringen av Norwegian Property ASA i 2006 aksjer i selskapet som delvederlag ved salg av eiendommer. I 2008 har Pareto PE AS kjøpt eiendommene Magnus Poulssonsvei 7 (fra Norwegian Property Holding AS), Forskningsveien 2 (fra Norwegian Property ASA) og Østre Akervei 20/22 (fra Norwegian Property Nydalen AS) for totalt 948 millioner kroner.

I forbindelse med overtakelsen av Oslo Properties/Norgani Hotels i 2007 (se note 25) gikk Anders Wilhelmsen Gruppen inn som en av aksjonærene i Oslo Properties AS, med en eierandel på 6,5 prosent. Norwegian Property ASA har kjøpt denne eierandelen i 2008 for 141 million kroner.

RESULTATREGNSKAP 1.1 – 31.12
BALANSE PER 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 Segmentinformasjon
- Note 7 Investeringseiendom
- Note 8 Andre varige driftsmidler
- Note 9 Goodwill
- Note 10 Leiekontrakter
- Note 11 Finansielle instrumenter
- Note 12 Derivater
- Note 13 Kortsiktige fordringer
- Note 14 Aksjekapital og aksjonærer
- Note 15 Annen kortsiktig gjeld
- Note 16 Rentebærende gjeld
- Note 17 Utsatt skatt
- Note 18 Andre driftskostnader
- Note 19 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor
- Note 20 Netto finansposter
- Note 21 Skattekostnad
- Note 22 Fortjeneste per aksje
- Note 23 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk
- Note 24 Nærstående parter
- Note 25 Foretaksintegrasjon og overtakelse av minoritesinteresser
- Note 26 Betingede forpliktelser
- Note 27 Hendelser etter balansedagen
REVISORS BERETNING

Avtaler om drift og vedlikehold (eiendomsforvaltning)

I 2008 har Norwegian Property ASA inngått 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 innebærer at konsernets fremtidige eiendomskostnader knyttet til de aktuelle eiendommene i avtaleperioden låses til et nivå tilsvarende 10-12 prosent under nivået på avtaletidspunktet, uten reduksjon i omfang og kvalitet av det arbeidet som utføres. I tillegg åpner avtalen for at NEAS kan tilby flere og bedre tjenester for leietakerne. Hensikten med avtalen for Norwegian Property er å industrialisere eiendomsdriften, ved å hente ut skalafordeler i hele forvaltningskjeden og øke kvaliteten i leieproduktet. Avtalen med NEAS har en varighet på 6 år med mulighet for forlengelse. NEAS har mottatt i størrelsesorden 45,0 millioner kroner for utførte tjenester knyttet til forvaltning og drift i 2009.

Pareto Investor Service AS, som er en del av Pareto gruppen, utfører administrative tjenester og er pr.01 01.2009 blitt en del av avtalen med NEAS, honorar er derfor ikke belaste datterselskaper eller Norwegian Property ASA.

En separat forvaltningsavtale, som omfatter både drift og vedlikehold og kommersielle forhold, ble i 2006 inngått med Linstow Eiendom AS for Aker Brygge med en varighet på fire år. Linstow Eiendom AS eies av Anders Wilhelmsen Gruppen gjennom to datterselskaper. Linstow mottok en kompensasjon for disse tjenestene på 3,9 milloner kroner fra datterselskapene i Norwegian Property ASA i 2009.

Leieavtaler

Linstow Eiendom AS (Anders Wilhelmsen Gruppen) er leietaker på Aker Brygge og som beskrevet ovenfor aksjonær i Norwegian Property ASA. Leie til datterselskap i Norwegian Property ASA konsernet utgjør 4,2 millioner kroner i 2009.

Belastning av renter og management fee til datterselskaper

Datterselskaper i konsernet belastes for rentekostnader som tilsvarer andel av kostnadene relatert til finansiering av konsernet. Tilsvarende belastes datterselskaper for en andel av administrasjonskostnader til holding-/konsernselskap som er forutsatt å ikke gjelde eierkostnader.

NOTE 25 FORETAKSINTEGRASJON OG OVERTAKELSE AV MINORITESINTERESSER

Oppkjøpet av Oslo Properties/Norgani Hotels AS i 2007 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.

Norwegian Property ASA eide ved utgangen av 2007 17,5 prosent av aksjene og hadde inngått put/call opsjonsavtaler om å kjøpe ytterligere 75,8 prosent av aksjene i Oslo Properties AS. Oslo Properties AS eide ved utgangen av 2007 alle aksjene i Norgani Hotels AS konsernet. For regnskapsformål var det forutsatt at Norwegian Property ASA kontrollerte Oslo Properties AS. Oslo Properties AS/Norgani Hotels AS ble konsolidert som en del av Norwegian Property ASA konsernet fra 24. september 2007.

Diskontert verdi, inkludert renter, av forpliktelsen til å kjøpe aksjer i Oslo Properties AS er fra oppkjøpstidspunktet regnskapsført under kortsiktig gjeld i konsernets balanse. I 2008 har Norwegian Property ASA overtatt alle aksjer med put/call opsjonsavtaler. På innløsningstidspunktet utgjorde den balanseførte forpliktelsen totalt 1 661,9 millioner kroner og 61,4 millioner kroner er resultatført som finanskostnader relatert til forpliktelsen i 2008. Det er ingen finanskostnader til forpliktelsen i 2009.

I 2008 har Norwegian Property ASA i tillegg overtatt de resterende 6,7 prosent av aksjene i Oslo Properties AS uten put/call opsjonsavtaler (minoritetsinteresser i konsernets balanse) for totalt 146,4 millioner kroner. Balanseført verdi av minoritetsinteressene på overtakelsestidspunktet var 116,7 millioner kroner, og transaksjonen medførte en goodwill på 29,8 millioner kroner. Goodwill knyttet til Oslo Properties/Norgani Hotels er i tillegg øket med 11,8 million kroner i 2008 knyttet til kostnad ved kjøp av aksjer og etterfølgende justering av egenkapitalen på oppkjøpstidspunktet. Se forøvrig note 9 for en spesifikasjon av endringen i goodwill.

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.

Betinget aksjekjøp- og garantiforpliktelse

Norgani Hotels AS har inngått en aksjekjøpsavtale med tre 'single purpose' selskap etablert av Fearnley Finans Eiendom ASA (Fearnley), knyttet til salget av de danske hotelleiendommene Clarion Hotel Copenhagen (Clarion Hotel), Scandic Hotel Hvidovre, Scandic Hotel Kolding og Scandic Hotel Glostrup (Scandic Hotels).

Dersom Fearnley ønsker å selge hotellene før 31. desember 2009 har Norgani Hotels rett til å fremsette et kjøpstilbud. Dersom Fearnley ikke aksepterer tilbudet har de rett til å selge hotellene til tredjepart til bedre betingelser. I perioden fra 1. april 2011 til 31. desember 2012 har Fearnley rett til å selge Clarion Hotel og Scandic Hotels til Norgani Hotels for henholdsvis DKK 299,2 millioner og DKK 272,2 millioner (gjennomføring av transaksjon med oppgjør skal foretas innen 30 dager etter at Fearnly melder skriftlig utøvelse av opsjon). I denne perioden kan Fearnley også velge å selge hotellene til tredjepart til markedsverdi. Under gitte forhold har Norgani Hotels i dette tilfellet rett på en andel av verdiøkningen for hotellene. Ingen av garantiene forventes utløst.

Norgani Hotel har avgitt følgende garatier overfor Fearnley i en garantiperiode som løper frem til 31. desember 2012:

- At Clarion Hotel vil generere en minimum årlig leieinntekt på DKK 18,2 millioner (2007 tall med årlig indeksering).
- At Scandic Hotels vil generere en minimum årlig leieinntekt på DKK 24,4 millioner (2007 tall med årlig indeksering).
- At det i garantiperioden ikke vil være behov for investeringer relatert til hotellene, utenom DKK 10,0 millioner knyttet til Scandic Hotels.
- At driftskostnadene i garantiperioden for Clarion Hotel ikke vil overstige 5 prosent av den ovenfor nevnte garanterte leieinntekten.
- At driftskostnadene i garantiperioden for Scandic Hotels ikke vil overstige 18 prosent av den ovenfor nevnte garanterte leieinntekten.

I garantiperioden har Norgani Hotels ved en management avtale påtatt seg å drifte hotellene på vegne av Fearnley.

Per 31. desember 2009 har Norgani Hotels ikke regnskapsført noen forpliktelse knyttet til avtalen med Fearnley, da hotellene er vurdert til å ha en høyere verdi enn forpliktelsen, samt at det ikke er andre kjente forhold som skulle tilsi at Fearnley skulle utløse sin rett.

Betinget investeringsforpliktelse

Som et ledd i den ordinære virksomheten foretar konsernet investeringer knyttet til eiendommene for optimalisering av verdier og inntektsgrunnlag. I forbindelse med en kjøpsavtale er Norgani Hotels forpliktet til å investere inntil SEK 30 millioner i hotellet Scandic Alvik, samt betale SEK 20 millioner i tillegg til kjøpsprisen, dersom operatøren innen utgangen av 2010 ønsker å bygge et konferansesenter i tilknytning til hotellet.

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.

Den 1. januar 2010 tiltrådte Olav Line som ny CEO i selskapet. Svein Hov Skjelle tiltrådte som CFO senere samme måned.

I januar 2010 utstedte Norwegian Property et nytt obligasjonslån på 235 millioner kroner for å refinansiere obligasjonslånet med forfall i mars 2010.

Den 3. februar 2010 ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling i Norwegian Property. Generalforsamlingen vedtok å endre vedtektenes paragraf 8, samt å gi styret fullmakter til å forhøye aksjekapitalen

I februar annonserte Norwegian Property salg av Oksenøyveien 3 for en eiendomsverdi tilsvarende mnok 175. Salget forventes sluttført i 1. kvartal 2010.

Styret har, i samarbeid med selskapets administrasjon, etter årets utløp gjennomført et omfattende strategiarbeid. Konsernets hotell- og kontorvirksomhet opererer i dag i stor grad som selvstendige enheter, og har, etter styrets oppfatning, begrenset grad av synergieffekter. Styret har derfor påbegynt en prosess med hovedmål om å rendyrke virksomhetene i to selvstendige selskaper i løpet av 2010.

<<<

forts. >>

RESULTATREGNSKAP 1.1 - 31.12
BALANSE PER 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
REVISORS BERETNING

RESULTATREGNSKAP 1.1 - 31.12

Norwegian Property ASA

(Alle beløp i 1 000 kroner)	*Note*	**2009**	2008
Management og service fee til konsernselskap		**28 107**	20 247
Andre driftsinntekter		**11 466**	-
Sum driftsinntekter		**39 573**	**20 247**
Personalkostnader	*8*	**(53 129)**	(30 081)
Avskrivninger og nedskrivninger	*4*	**(1 367)**	(2 141)
Andre driftskostnader		**(28 624)**	(28 506)
Sum driftskostnader		**(83 120)**	**(60 728)**
Driftsresultat		**(43 547)**	**(40 481)**
Finansinntekt	*9*	**144 106**	421 055
Finanskostnad	*9*	**(1 771 533)**	(2 254 884)
Netto finansposter		**(1 627 427)**	**(1 833 829)**
Ordinært resultat før skatt		**(1 670 974)**	**(1 874 309)**
Skattekostnad	*10*	**66 439**	(8 136)
Resultat for perioden		**(1 604 535)**	**(1 882 445)**
Resultatet foreslåes disponert som følger:			
Overført fra annen innskutt egenkapital		**(1 604 535)**	(765 010)
Overført fra overkursfond		**-**	(1 117 435)

<<<

forts. >>

RESULTATREGNSKAP 1.1 - 31.12
BALANSE PER 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
REVISORS BERETNING

BALANSE PER 31.12

Norwegian Property ASA

(Alle beløp i 1 000 kroner)	*Note*	**2009**	2008
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	*10*	**171 540**	152 422
Varige driftsmidler	*4*	**3 086**	3 362
Investering i datterselskap	*3*	**5 569 784**	7 166 499
Konsernmellomværende		**2 810 383**	1 401 999
Sum anleggsmidler		**8 554 793**	**8 724 282**
Omløpsmidler			
Konsernmellomværende		**49 950**	376 053
Andre fordringer		**2 765**	87 101
Kontanter og kontantekvivalenter	*5*	**108 076**	140 183
Sum omløpsmidler		**160 791**	**603 337**
SUM EIENDELER		**8 715 584**	**9 327 618**

RESULTATREGNSKAP 1.1 - 31.12
BALANSE PER 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
REVISORS BERETNING

BALANSE PER 31.12

Norwegian Property ASA

(Alle beløp i 1 000 kroner)	*Note*	**2009**	2008
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Aksjekapital		**226 635**	5 040 885
Overkursfond		**1 422 217**	78 831
Annen innskutt egenkapital		**3 335 533**	-
Sum egenkapital	6	**4 984 385**	**5 119 716**
Langsiktig gjeld			
Rentebærende gjeld	*7*	**1 208 587**	1 510 120
Konsernmellomværende		**1 833 713**	2 323 975
Sum langsiktig gjeld		**3 042 300**	**3 834 095**
Kortsiktig gjeld			
Rentebærende gjeld	*7*	**301 863**	-
Konsernmellomværende		**5 690**	12 022
Leverandørgjeld		**1 424**	3 093
Avsetning sikringskontrakter		**253 966**	330 828
Annen kortsiktig gjeld		**125 956**	27 864
Sum kortsiktig gjeld		**688 899**	**373 807**
Sum gjeld		**3 731 199**	4 207 902
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 715 584**	9 327 618

Oslo, 24. mars 2010
Styret i Norwegian Property ASA

Tormod Hermansen Styrets leder	Harald Grimsrud Styremedlem	Gry Mølleskog Styremedlem	Nils K. Selte Styremedlem	Synne Syrrist Styremedlem	Olav Line Administrerende direktør

<<<

forts. >>

RESULTATREGNSKAP 1.1 - 31.12
BALANSE PER 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
REVISORS BERETNING

KONTANTSTRØM 1.1 – 31.12

Norwegian Property ASA

(Alle beløp i 1 000 kroner)	**2009**	2008
Ordinært resultat før skatt	**(1 670 974)**	(1 874 309)
Avskrivning av varige driftsmidler	**1 367**	2 141
Gevinst avgang datterselskap	**(2 751)**	-
Netto finansposter	**1 627 427**	1 833 829
Endring i kortsiktige poster vedrørende drift	**9 387**	75 741
Netto kontantstrøm fra drift	**(35 544)**	37 401
Betaling for kjøp av varige driftsmidler	**(1 090)**	(2 538)
Investering i datterselskap	**(2 574)**	(1 807 149)
Salg av datterselskap	**3 751**	150 424
Utlån datterselskap	**(1 353 473)**	984 763
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	**(1 353 386)**	(674 500)
Netto endring i lån	**-**	(1 750 000)
Netto betalte renter og annen finansinntekt/-kostnad	**(96 588)**	(83 869)
Kapitalforhøyelse	**1 453 412**	2 345 879
Utbytte	**-**	(263 704)
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	**1 356 824**	248 306
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	**(32 107)**	(388 793)
Inngående balanse av kontanter og kontantekvivalenter	**140 183**	528 976
Utgående balanse av kontanter og kontantekvivalenter	**108 076**	140 183

RESULTATREGNSKAP 1.1 - 31.12
BALANSE PER 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
REVISORS BERETNING

NOTER TIL REGNSKAPET

NOTE 1 GENERELL INFORMASJON

Norwegian Property ASA ble etablert i 2006 og er et eiendomsselskap som investerer i større og sentralt beliggende næringseiendommer i Norge. I tillegg eier selskapet Norgani Hotels AS konsernet, som eier hotelleiendommer i Sverige, Norge, Finland og Danmark.

Eiendommene er lagt inn i egne datterselskaper. Norwegian Property ASA er et holdingselskap og inkluderer konsernledelse og konsernfunksjoner.

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 nedskrining har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. 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 nedskrivinger. 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.

Salgsinntekt

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

Rentekostnad

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

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

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 og tidligere CFO 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 av pensjonsmidlene eller 10 prosent av pensjonsforpliktelsene, blir ført i resultatregnskapet over en periode som tilsvarer arbeidstakernes forventede gjennomsnittlige resterende ansettelsesperiode. Endringer i pensjonsplanens ytelser 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 ytelse 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 nyttegjort.

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 kontante-

RESULTATREGNSKAP 1.1 - 31.12
BALANSE PER 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
REVISORS BERETNING

kvivalenter. 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 eiendlere 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 2009. Flere av selskapene eier aksjer i andre selskaper, som er beskrevet i de respektive årsregnskapene.

(Alle beløp i 1 000 kroner)	**Anskaffet/Stiftet**	**Forretningskontor**	**Eierandel**	**Stemmeberettigede andeler**	**Netto bokført verdi**
Subholdingselskaper:					
Norwegian Property Holding AS [1]		Oslo	100,0 %	100,0 %	
Norwegian Property Holding	17- januar 2007				3 839 426
Oslo Properties AS [2]		Oslo	100,0 %	100,0 %	
Oslo Properties	17- september 2007				566 260
Eindomselskaper ('single purpose selskaper'):					
Skøyen Bygg AS		Oslo	100,0 %	100,0 %	
Skøyen Bygg	9- juni 2006				214 985
Middelthunsgate 17 AS		Oslo	100,0 %	100,0 %	
Middelthunsgate AS		Oslo	100,0 %	100,0 %	
Middelthunsgate 17	9- juni 2006				296 551
Telebygget AS		Stavanger	100,0 %	100,0 %	
Telebygget KS		Stavanger	100,0 %	100,0 %	
Telebygget	9- juni 2006				77 952
Drammensveien 134-1 AS		Oslo	100,0 %	100,0 %	
Drammensveien 134 AS		Oslo	100,0 %	100,0 %	
Drammensveien 134	9- juni 2006				145 236
Finnestadveien 44 ANS		Stavanger	100,0 %	100,0 %	
Finnestadveien 44	22- juni 2006				124 857
Gardermoen Næringseiendom AS		Oslo	100,0 %	100,0 %	
Gardermoen Næringseiendom KS		Oslo	100,0 %	100,0 %	
Gardermoen Næringseiendom	8- september 2006				113 527
Maridalsveien 323 Eiendom AS		Oslo	100,0 %	100,0 %	
Maridalsveien 323	21- mars 2007				190 990
Sum aksjer i datterselskap					**5 569 784**

[1] *Selskapet eier konsernets kontoreiendommer ('single purpose' selskaper) som ikke er eiet direkte av Norwegian Property ASA.*
[2] *Oslo Properties AS eier alle aksjene i Norgani Hotels AS, som eier konsernets hotelleiendommer.*

RESULTATREGNSKAP 1.1 - 31.12
BALANSE PER 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
REVISORS BERETNING

Årets endring i bokført verdi fremkommer som følger:

(Alle beløp i 1 000 kroner)	**2009**	2008
Åpningsbalanse, 1. januar	**7 166 499**	6 401 623
Netto tilgang bokført verdi aksjer i datterselskap	**1 574**	2 242 175
Nedskrivning av aksjer i datterselskap [1]	**(1 436 000)**	(1 527 371)
Konsernbidrag ført mot aksjer i datterselskap	**(162 289)**	50 072
Bokført verdi, 31. desember	**5 569 784**	7 166 499

[1] *Se note 9.*

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 2007	**210**	**3 581**	**3 791**
Tilgang	-	2 562	2 562
Avgang	(20)	(46)	(66)
Per 31. desember 2008	**190**	**6 097**	**6 287**
Tilgang	-	1 090	1 090
Avgang	-	-	-
Per 31. desember 2009	**190**	**7 187**	**7 377**

Akkumulert avskrivning

(Alle beløp i 1 000 kroner)	**Immaterielle eiendeler**	**Kontorutstyr, biler, m.v.**	**Totalt**
Per 31. desember 2007	**38**	**788**	**826**
Årets avskriving og nedskrivning i 2008	38	2 103	2 141
Årets nedskriving	-	(42)	(42)
Per 31. desember 2008	**76**	**2 849**	**2 925**
Årets avskriving og nedskrivning i 2009	56	1 311	1 367
Årets nedskriving	-	-	-
Per 31. desember 2009	**132**	**4 160**	**4 292**

Bokført verdi per 31. desember 2007	**172**	**2 793**	**2 965**
Bokført verdi per 31. desember 2008	**114**	**3 248**	**3 362**
Bokført verdi per 31. desember 2009	**58**	**3 027**	**3 086**

Selskapet benytter lineære avskrininger. 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)	**2009**	2008
Kontanter og bank	**-**	-
Selskapets innskudd/trekk i konsernkontosystemet	**(481 558)**	(509 389)
Konsernselskapers innskudd/trekk i konsernkontosystemet [1]	**589 620**	649 566
Bundne bankinnskudd	**7**	6
Kontanter og kontantekvivalenter per 31. desember	**108 069**	140 183

[1] *Datterselskapenes innskudd i morselskapets konsernkontosystem er medtatt som likvide midler i Norwegian Property ASA.*

Selskapet har ubenyttede trekkrettigheter ved utgangen av 2009 på 310 millioner kroner.

NOTE 6 EGENKAPITAL

(Alle beløp i 1 000 kroner)	**Aksjekapital**	**Overkursfond**	**Annen inn-skutt egenkapital**	**Total egenkapital**
Egenkapital 31.12.2007	**2 637 039**	**1 211 081**	**765 010**	**4 613 130**
Kapitalforhøyelse, juni 2008	2 403 846	96 154	-	2 500 000
Emisjonskostnader, netto etter skatt	-	(110 969)	-	(110 969)
Årets resultat	-	(1 117 435)	(765 010)	(1 882 445)
Transaksjoner med aksjonærer	**2 403 846**	**(1 132 250)**	**(765 010)**	**506 586**
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**

Selskapet har per 31. desember 2009 en aksjekapital på 226 635 000 kroner fordelt på 453 270 832 aksjer pålydende 0,50 kroner. Det vises for øvrig til note 14 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 2009. For omtale av selskapets utbyttepolitikk henvises det til note 23 i konsernregnskapet.

RESULTATREGNSKAP 1.1 - 31.12
BALANSE PER 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
REVISORS BERETNING

NOTE 7 RENTEBÆRENDE GJELD

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

		2009			2008		
(Alle beløp i 1 000 kroner)	**Valuta**	**Langsiktig**	**Kortsiktig**	**Sum**	Langsiktig	Kortsiktig	Sum
Revolverende trekkfasilitet	NOK	**-**	**-**	**-**	-	-	-
Kortsiktig lånefasilitet	NOK	**-**	**-**	**-**	-	-	-
Obligasjonslån	NOK	**1 209 000**	**302 000**	**1 511 000**	1 511 000		1 511 000
Sum rentebærende gjeld	NOK	**1 209 000**	**302 000**	**1 511 000**	1 511 000	-	1 511 000
Balanseførte lånekostnader	NOK	**(413)**	**(137)**	**(550)**	(880)	-	(880)
Sum bokført verdi rentebærende gjeld	NOK	**1 208 587**	**301 863**	**1 510 450**	1 510 120	-	1 510 120

Gjelden består av tre obligasjonslån i det norske markedet på til sammen 1 511 millioner kroner, hvorav et lån på 302 millioner kroner forfaller i første kvartal 2010 og de øvrige to lånene forfaller i første kvartal 2013. Obligasjonslånene er sikret med pant i fire eiendommer. For ytterligere detaljer herunder struktur, renter, coventants og pantstillelser vedrørede langsiktig gjeld vises til note 16 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)	**2009**	2008
Mellom 1-2 år (2010 og 2011 / 2009 og 2010)	**302 000**	302 000
Mellom 3-5 år (2012, 2013 og 2014 / 2011, 2012 og 2013)	**1 209 000**	1 209 000
Over 5 år (etter 2014 / etter 2013)	**-**	-
Sum	**1 511 000**	1 511 000

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

(Alle beløp i 1 000 kroner)	**2009**	2008
Aksjer og andeler i datterselskap	**5 569 784**	7 166 499
Langsiktige fordringer selskap i samme konsern	**2 810 383**	1 401 999
Kortsiktige fordringer selskap i samme konsern	**49 950**	376 053
Sum	**8 430 117**	8 944 551
Gjeld sikret med pant	**1 511 000**	1 511 000

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

(Alle beløp i 1 000 kroner)	*Valuta*	**2009 Hovedstol**	2008 Hovedstol
Rentebytteavtaler	NOK	**(386 000)**	(386 000)
Rentebytteavtaler	NOK	**14 906 600**	11 237 809
Sum rentebytteavtaler	NOK	**14 520 600**	10 851 809

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. Virkelig verdi av totale rentesikringskontrakter som angitt ovenfor var negativ med 240,8 millioner kroner ved utgangen av 2009 (2008: negativ verdi på 330,8 millioner kroner). Det er gjort en avsetning for den negative verdien i regnskapet for 2009 (se note 9).

RESULTATREGNSKAP 1.1 - 31.12
BALANSE PER 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
REVISORS BERETNING

NOTE 8 PERSONALKOSTNADER OG YTELSER TIL LEDELSE OG REVISOR

Personalkostnad
Årets personalkostnad fremkommer som følger:

(Alle beløp i 1 000 kroner)	**2009**	2008
Lønn og bonus	**41 883**	24 062
Arbeidsgiveravgift	**7 123**	2 705
Pensjonskostnader	**3 716**	3 081
Andre personalkostnader	**407**	233
Sum personalkostnader	**53 129**	30 081
Antall ansatte 31. desember	**14**	19
Antall årsverk 31. desember	**14**	19
Gjennomsnittlig antall ansatte	**16**	17

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. Årets pensjonskostnad fremkommer som følger:

(Alle beløp i 1 000 kroner)	**2009**	2008
Årets pensjonsopptjening (servicekostnad)	**2 571**	2 262
Rentekostnad på pensjonsforpliktelser	**270**	237
Pensjonskostnad, ytelsesplaner	**2 841**	2 499
Pensjonskostnad, tilskuddsplaner	**875**	582
Total pensjonskostnad	**3 716**	3 081

Pensjonsforpliktelsen for ytelsesplaner fremkommer som følger per 31. desember:

(Alle beløp i 1 000 kroner)	**2009**	2008
Nåverdien av pensjonsforpliktelser	**7 281**	9 285
Netto pensjonsforpliktelse	**7 281**	9 285
Utbetalt i perioden	**(7 281)**	-
Ikke resultatført virkning av estimatavvik	**-**	(2 005)
Balanseført pensjonsforpliktelse per 31. desember	**-**	7 281

Årets endring i pensjonsforpliktelsen for ytelsesplaner fremkommer som følger:

(Alle beløp i 1 000 kroner)	**2009**	2008
Per 1. januar	**7 281**	4 782
Total kostnad, se ovenfor	**2 841**	2 499
Utbetalt i perioden	**(10 122)**	-
Per 31. desember	**-**	7 281

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

	2009	2008
Diskonteringsrente (prosent)	**4,40**	4,30
Forventet avkastning på pensjonsmidler (prosent)	**5,60**	6,30
Årlig forventet lønnsvekst (prosent)	**4,25**	4,50
Regulering av grunnbeløp (prosent)	**4,00**	4,25
Stigning i løpende pensjon (prosent)	**2,50**	2,00

Godtgjørelse til ledelsen for 2009
Se konsernregnskapets note 19 for spesifikasjon av godtgjørelse til styret og ledende ansatte for 2009, inkludert erklæring om lederlønn. Det er ikke gitt lån eller stillet sikkerhet for ansatte eller medlemmer av styret eller noen av disses nærstående.

Godtgjørelse til revisor for 2009

	Godtgjørelse
Lovpålagt revisjon	516
Andre attestasjonstjenester	-
Skatt- og avgiftsrådgivning	-
Annen bistand	124
Sum	**640**

Deloitte er selskapets revisor. Honorarer er ekskl. merverdiavgift.

<<<

forts. >>

RESULTATREGNSKAP 1.1 - 31.12
BALANSE PER 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
REVISORS BERETNING

NOTE 9 NETTO FINANSPOSTER

(Alle beløp i 1 000 kroner)	**2009**	2008
Finansinntekter		
Inntekt på investering i datterselskap [1]	**-**	183 547
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	**62 255**	197 763
Verdiendring sikringskontrakter	**76 862**	-
Annen renteinntekt	**-**	-
Annen finansinntekt	**2 238**	-
Gevinst ved salg av aksjer i datterselskap [2]	**2 751**	39 745
Finansinntekter	**144 106**	421 055
Finanskostnader		
Rentekostnader til foretak i samme konsern	**(59 914)**	(117 825)
Rentekostnader lån	**(274 636)**	(159 605)
Nedskrivning av aksjer i datterselskap [3]	**(1 436 000)**	(1 527 371)
Tap ved salg av aksjer i datterselskap	**-**	(115 053)
Avsetning sikringskontrakter [4]	**-**	(330 828)
Annen finanskostnad	**(983)**	(4 203)
Sum finanskostnader	**(1 771 533)**	(2 254 885)
Netto finansposter	**(1 627 427)**	(1 833 829)

[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 morselskapet.*
[4] *Se note 7.*

NOTE 10 SKATTEKOSTNAD

(Alle beløp i 1 000 kroner)	**2009**	2008
Årets skattekostnad fordeler seg på:		
Betalbar skatt	**-**	-
Endring i utsatt skatt	**(66 439)**	8 136
Skattekostnad	**(66 439)**	8 136
Beregning av årets skattegrunnlag:		
Resultat før skattekostnad	**(1 670 974)**	(1 874 309)
Permanente forskjeller	**1 377 290**	1 596 300
Mottatt konsernbidrag med skatteeffekt	**225 402**	178 127
Endring i midlertidige forskjeller	**7 148**	(29 939)
Årets skattegrunnlag	**(61 133)**	(129 821)
Oversikt over midlertidige forskjeller:		
Anleggsmidler	**(763)**	(316)
Deltakerlignede selskaper	**(35 516)**	(28 815)
Underskudd til fremføring	**(576 369)**	(515 236)
Sum midlertidige forskjeller	**(612 648)**	(544 367)
Utsatt skatt, 28 prosent	**(19 119)**	(61 030)
Herav ført direkte mot egenkapitalen	**15 792**	43 154
Skatt av konsernbidrag	**(63 113)**	26 012
Endring utsatt skatt i resultat	**(66 439)**	8 136
Utsatt skatt i balansen	**(171 541)**	(152 422)
Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 28 prosent av resultat før skatt:		
Skattekostnad kalkulert av resultat før skatt, 28 prosent	**(467 873)**	(524 807)
Permanente forskjeller, 28 prosent	**401 434**	539 994
Endring tidligere år	**-**	(7 051)
Skattekostnad	**(66 439)**	8 136
Effektiv skattesats (prosent)	**4,0**	(0,4)

RESULTATREGNSKAP 1.1 - 31.12
BALANSE PER 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
REVISORS BERETNING

NOTE 11 NÆRSTÅENDE PARTER

Økonomiske forhold relatert til styre og ledende ansatte er beskrevet i note 8 i ASA og i note 19 i konsernregnskapet. Siden oppstarten av Norwegian Property ASA har det for øvrig vært tre hovedkategorier av transaksjoner mellom nærstående parter og selskapet:

- Eiendomskjøp hvor aksjer i Norwegian Property ASA utgjør hele eller deler av vederlag til selger
- Drifts- og forvaltningsavtaler
- Konserninterne transaksjoner

Aktuelle eiendomstransaksjoner og drifts-/forvaltningsavtaler er omtalt i konsernregnskapets note 24.

Datterselskaper i konsernet belastes for rentekostnader som tilsvarer andel av kostnadene relatert til finansiering av konsernet. Tilsvarende belastes datterselskaper for en andel av administrasjonskostnader til Norwegian Property ASA som er forutsatt å ikke gjelde eierkostnader.

Konsernet har i 2008 og 2009 gjennomført legale omorganiseringsaktiviteter ved konsernintern overdragelse av eiendommer ('single purpose' selskaper). Konserninterne transaksjoner foretas generelt basert på markedsmessige betingelser. I forbindelse med refinansieringen for porteføljen av forretningseiendommer i 2007, er det etablert et subholdingselskap (Norwegian Property Holding AS) ved overføring av 'single purpose' selskaper fra Norwegian Property ASA som tingsinnskudd til konsernkontinuitet.

NOTE 12 BETINGEDE FORPLIKTELSER

Norwegian Property ASA garanterer for den syndikerte bankfasiliteten i Norwegian Property Holding AS på opprinnelig 11 milliarder kroner, samt for oppfyllelse av låneavtale mellom Nykredit og datterselskapene Skøyen Bygg ANS, Skøyen Bygg AS, Skøyen Bygg 2 AS, Skøyen Bygg 3 AS, Skøyen Bygg 4 AS og Skøyen Bygg 5 AS på totalt 949,2 millioner kroner.

Norwegian Property ASA garanterer for oppkjøpsfinansieringen på 718,9 millioner kroner i Oslo Properties AS og for de to syndikerte bankfasilitetene og ett bilateralt lån i Norgani Hotels AS (se note 16 i konsernregnskapet).

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

RESULTATREGNSKAP 1.1 - 31.12
BALANSE PER 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
REVISORS BERETNING

Deloitte.

Deloitte AS
Karenslyst allé 20
Postboks 347 Skøyen
N-0213 Oslo
Norway

Tlf: +47 23 27 90 00
Faks: +47 23 27 90 01
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Norwegian Property ASA

REVISJONSBERETNING FOR 2009

Vi har revidert årsregnskapet for Norwegian Property ASA for regnskapsåret 2009, som viser et underskudd på TNOK 1.604.535 for morselskapet og et underskudd TNOK 1.168.942 for konsernet. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av underskuddet. Årsregnskapet består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger. Selskapsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Konsernregnskapet består av resultatregnskap, balanse, oppstilling av totalresultat for perioden, oppstilling av endringer i egenkapital for perioden, oppstilling av kontantstrømmer for perioden og noteopplysninger. International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU er anvendt ved utarbeidelse av konsernregnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av selskapets styre og daglig leder. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

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

Vi mener at

- selskapsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av selskapets økonomiske stilling 31. desember 2009 og av resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk i Norge
- konsernregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av konsernets økonomiske stilling 31. desember 2009 og av resultatet, kontantstrømmene og endringene i egenkapital i regnskapsåret i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av underskuddet, er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 24. mars 2010
Deloitte AS

Bernhard Lyngstad
statsautorisert revisor

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu, a Swiss Verein, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/no/conformasa for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu and its member firms.

Member of Deloitte Touche Tohmatsu

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
org nr: 980 211 282