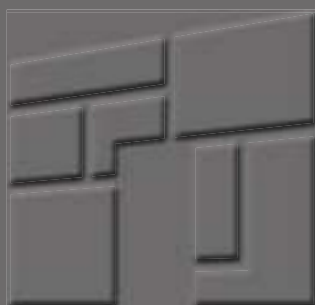




NORWEGIAN PROPERTY

ÅRSRAPPORT 2008
DEL II - ÅRSBERETNING OG ÅRSREGNSKAP



Innhold

Årsberetning	4
Konsernets årsregnskap	9
Noter til regnskapet	14
Morselskapets årsregnskap	35
Noter til regnskapet	39
Erklæring fra styret og daglig leder	46
Revisors beretning	47

**Virksomhetsbeskrivelsen finnes
i separat publikasjon**

Finansiell kalender 2009

30. april	Delårsrapport 1. kvartal
30. april	Ordinær generalforsamling
14. august	Delårsrapport 2. kvartal
23. oktober	Delårsrapport 3. kvartal

Endringer vil bli publisert på selskapets
hjemmeside og via Oslo Børs

Årsberetning

2008 – RASJONALISERING AV DRIFT OG KONSOLIDERING AV BALANSE

Gjennom 2008 har Norwegian Property fokusert på å rasjonalisere driften, oppnå lave og forutsigbare driftskostnader, reforhandle leiekontrakter, og å gjennomføre selektive salg av eiendom. Det ble gjennomført en fortrinnsrettsemisjon i juli 2008, og gjelden ble gjennom året nedbetalt med 3,8 milliarder kroner. Konsernets målsetning er å gi private og institusjonelle investorer tilgang til et stort, likvid og veldiversifisert investeringsalternativ med en attraktiv eksponering mot næringseiendom. I lys av de endrede markedsutsikter for eiendom er det kortsiktige inntjeningspotensialet svekket. Styret og administrasjonen arbeider for å styrke aksjonærenes avkastning og for å sikre en langsiktig attraktiv avkastning på egenkapitalen.

Ved utgangen av 2008 forvaltet Norwegian Property en eiendomsportefølje med en brutto markedsverdi på 27,6 milliarder kroner, som i 2008 ga et positivt driftsresultat før verdiendringer på 1 583 millioner kroner. Betydelige justeringer i markedsverdi på eiendommene, kombinert med høy gjeldsgrad medførte at avkastningen før skatt på egenkapitalen i 2008 var negativ med 86,5 prosent, mot pluss 27,0 prosent i 2007.

Norwegian Property eier og forvalter en betydelig portefølje av næringseiendommer i Norge og hotelleiendommer i Norden. Konsernets virksomhet består av de to forretningsområdene Forretningseiendom og Hotelleiendom. Virksomheten knyttet til Forretningseiendom er organisert i morselskapet Norwegian Property ASA og en rekke datterselskaper, mens Hotelleiendom er organisert i det heleide datterselskapet Norgani Hotels. Konsernets hovedkontor er i Oslo. Hotellvirksomheten har dessuten et avdelingskontor i Stockholm. Konsernet hadde 37 ansatte ved utgangen av 2008. Norwegian Property ASA er notert på Oslo Børs med tickerkodens NPRO. Selskapets markedsverdi per 31. desember 2008 var 1 226 millioner kroner.

Forretningseiendom

Norwegian Property er en ledende forvalter av forretningseiendom i Norge og hadde ved utgangen av året 50 attraktive kontor- og forretningseiendommer i Oslo og Stavanger med en samlet brutto mar-

kedsverdi på 16,6 milliarder kroner. Gjennom 2008 har selskapet fortsatt arbeidet for å etablere seg som en ledende aktør i bransjen, og av sentrale tiltak kan følgende nevnes:

- Organisasjonen er styrket gjennom rekruttering av nøkkelressurser innenfor alle deler av virksomheten.
- Det er solgt åtte eiendommer¹⁾ for til sammen 2,1 milliarder kroner i eiendomsverdi. Det er hittil i 2009 avtalt ytterligere ett salg av næringseiendom og et hotell under bygging.
- Kostnadene er etablert på et konkurransedyktig og forutsigbart nivå gjennom outsourcing av drift og vedlikehold til eksterne samarbeidspartnere.

Flere leiekontrakter er i 2008 forlenget og reforhandlet til leienivåer som ligger vesentlig høyere enn tidligere leie.

Hotelleiendom

Gjennom eierskap og aksjonæravtaler sikret Norwegian Property seg i september 2007 kontroll over Norgani Hotels. I løpet av tredje kvartal 2008 har Norwegian Property fullført aksjonæravtalene og overtatt resterende aksjer og etter dette inngår Norgani Hotels som et heleid datterselskap i konsernets virksomhet. Ved utgangen av 2008 eide Norgani Hotels 73 hotelleiendommer og et konferansesenter i Norge, Sverige, Finland og Danmark med en samlet markedsverdi på 11,0 milliarder kroner.

Norwegian Property ser det nordiske hotellmarkedet som et interessant marked

i en region med relativt sett robuste nasjonale økonomier, og der hoveddelen av forretningsreiser og tilhørende hotellomsetning utgjøres av intra-nordisk trafikk. Omsetningsbaserte leiekontrakter medfører at man tar del i omsetningsvekst når denne er høy, mens risikoen for omsetningsfall i perioder med svakere økonomisk vekst er redusert ved at leiekontraktene har klausuler om minimumsleie. Selgergarantier og minimumsleie utgjør over 80 prosent av budsjettert omsetning for Norgani Hotels i 2009.

Konsernets årsregnskap

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

Resultat 2008

Konsernets resultatregnskap for 2008 omfatter Norgani Hotels ASA med 74 hotelleiendommer og Norwegian Property's kontorportefølje med 50 eiendommer ved årets utløp. Brutto leieinntekter utgjorde 1 866,8 millioner i 2008 (1 195,7 millioner²⁾).

Vedlikehold og eiendomskostnader utgjorde 152,2 millioner kroner (81,4 millioner kroner). Andre driftskostnader utgjorde 131,6 millioner kroner (77,9 millioner kroner). Driftsresultat før verdiendringer ble dermed 1 583,1 millioner kroner (1 036,3 millioner kroner).

Nedjustering av verdien på selska-

¹⁾ Dette inkluderer eiendommer der Norwegian Property inngikk bindende avtale om salg i 2008 og inkluderer Grev Wedels plass 9, hvor salget ble gjennomført i januar 2009. Eiendommen Mauritz Kartevoldsgate 1 som ble avtalt i desember 2007 og gjennomført i februar 2008 er ikke inkludert.

²⁾ Viser tilsvarende rapporterte tall foregående år

pets eiendomsportefølje var på totalt 3 987,5 millioner kroner (mot en oppjustering på 1 219,1 millioner i 2007). Verdifallet skyldes svakere økonomiske utsikter, forventninger om økt arealledighet, reduserte markedsleier og høyere avkastningskrav. Det ble i 2008 solgt og inngått avtale om salg av åtte eiendommer for totalt 2,1 milliarder kroner, med en regnskapsmessig gevinst på 34,4 millioner kroner. Det vises til Årsrapportens Del 1 – Virksomheten, som inneholder egen omtale av eiendomsporteføljen. Konsernets driftsresultat etter negative verdijusteringer av eiendomsporteføljen er rapportert til minus 2 591,1 millioner kroner (pluss 2 264,7 millioner).

Finansinntekter som hovedsakelig er renteinntekter, utgjorde 26,6 millioner (68,0 millioner kroner). Finanskostnader som hovedsakelig er rentekostnader og andre kostnader knyttet til selskapets finansiering, utgjorde 1 353,1 millioner (958,9 millioner kroner). Selskapet har finansielle instrumenter for å styre rente- og valutarisiko. Negativ endring i markedsverdi for disse instrumentene hadde en resultateffekt på 1 201,4 millioner kroner (positivt 276,7 millioner kroner i 2007). Resultat før skatt og minoritet ble dermed minus 5 118,9 millioner kroner (pluss 1 650,6 millioner kroner).

Regnskapet er godskrevet med 928,2 millioner kroner (minus 460,7 millioner kroner) i skattekostnad, som primært er relatert til endringer i utsatt skatt og utsatt skattefordel, og som dermed ikke har kontantstrømseffekt. Minoritetenes andel av resultatet er minus 132,3 millioner kroner (4,8 millioner kroner). Periodens resultat etter skatt og minoriteter er dermed minus 4 058,4 millioner kroner (pluss 1 185,0 millioner kroner), som tilsvarer et resultat per aksje på minus 25,81 kroner (pluss 11,42 kroner).

Kontantstrøm

Samlet kontantstrøm fra driften var 1 715,7 millioner kroner (1 066,9 millioner kroner i 2007). Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var minus 3 032,2 millioner kroner i 2008 (6 676,0 millioner kroner) hovedsakelig som konsekvens av nedbetaling av gjeld. Netto endring i likviditet var minus 469,3 millioner kroner (pluss 620,6 millioner kroner).

Finansielle forhold og kapitalstruktur

Kontantbeholdningen utgjorde per 31. desember 2008 174,2 millioner kroner (635,5 millioner kroner). I tillegg hadde konsernet ubenyttede trekkrammer på 521 millioner kroner. Samlet egenkapital var 5 001 millioner kroner (6 831 millioner kroner), tilsvarende en egenkapitalandel på 17,3 prosent (20,2 prosent). Etter fradrag for minoritetens andel utgjorde

bokført egenkapital per aksje 24,80 kroner (63,20 kroner).

Rentebærende gjeld per 31. desember 2008 var 21 840 millioner (23 232 millioner kroner). Gjennomsnittlig lånerente for selskapets lån var 5,84 prosent (5,76 prosent) per 31. desember 2008. Gjennomsnittlig lånemargin var 0,81 prosent (0,76) prosent. Gjennomsnittlig gjenstående løpetid for lånene var 3,9 år (4,6 år).

Per 31. desember 2008 hadde konsernet inngått netto rentesikringskontrakter for gjeld på 18 487 millioner kroner (16 343 millioner kroner), tilsvarende en sikringsgrad på 84 prosent (66 prosent). Gjennomsnittlig gjenstående løpetid på rentesikringene var 4,5 år (5,1 år). Sikringene er i hovedsak ikke gjenstand for sikringsbokføring etter IAS 39.

Forutsetning om fortsatt drift

Selskapet hadde i 2008 tilstrekkelig kontantstrøm og likvide midler. Som følge av at eiendomsverdier er nedskrevet med 4,0 milliarder kroner, og på tross av en høyere egenkapital, er gjeldsgraden på 79,3 prosent relativt høy. I henhold til selskapets ulike låneavtaler er det blant annet krav om at gjelden ikke skal overstige 85 prosent av totale eiendomsverdier (s.k. Loan-to-Value, eller «LTV»). Det er fortsatt usikkerhet knyttet til den videre utviklingen i eiendomsporteføljes markedsverdi, og til kostnaden som vil være forbundet med å refinansiere lån ved forfall.

Styret og administrasjonen arbeider for å styrke selskapets finansielle stilling og å redusere gjeldsgraden, og flere aktuelle virkemidler er identifisert. Videre følger selskapet situasjonen i kreditt- egenkapital- og obligasjonsmarkedene og har en løpende vurdering av muligheten for refinansiering av rentebærende gjeld. Reformering og forlengelse av eksisterende låneavtaler kan også være et aktuelt virkemiddel.

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet for 2008 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 april at det ikke utdeles utbytte for regnskapsåret 2008.

Eiendommer

Per 31. desember 2008 eide Norwegian Property 50 kontor- og butikkeiendommer i Norge og 74 hotelleiendommer i Norden.

Forretningseiendom

Innenfor forretningseiendom fokuserer Norwegian Property på eiendommer som er lokalisert i sentrale strøk av Oslo og Stavanger. Eiendomsarealene består hovedsakelig av kontorlokaler samt lager, butikklokaler og parkering i tilknytning til kontor. På Aker Brygge eier selskapet kjøpesenter med butikklokaler og serveringssteder.

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

Norwegian Property har solide og attraktive organisasjoner og selskaper som leietakere. De 25 største leietakerne på kontorsiden utgjorde 69 prosent av årlige leieinntekter per 31. desember 2008.

Hotelleiendom

Innenfor hotellsegmentet fokuserer Norwegian 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. Brutto leieinntekter for 2008 var 787 millioner kroner. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid for leiekontraktene er 10,1 år, og de fleste kontraktene har minimumsleier som inflasjonsjusteres årlig. Minimum garantert leieinntekt for 2009 er 560 millioner. Selgergarantier på 72 millioner kommer i tillegg.

Leietakerne er hovedsakelig de største hotellkjedene som opererer i Norden. Scandic/Hilton står for 63 prosent av omsetningen, Choice Hotels 22 prosent og Rezidor for 6 prosent.

Verdivurdering av eiendommene

DTZ Realkapital og Akershus Eiendom gjennomførte per 31. desember 2008 uavhengige verdivurderinger av selskapets kontoreiendommer og hotelleiendommene i Norge, Sverige og Danmark. I Finland ble hotelleiendommene vurdert av Maakanta og Akershus Eiendom. 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. Det presiseres i verdivurderingene at det hersker abnormale tilstander i transaksjonsmarkedet som følge av en dramatisk redusert tilgang på bankfinansiering. Det

hefter derfor en større usikkerhet ved verdestimaterne enn normalt.

Styret og administrasjonen har gjort selvstendige vurderinger av parametere som påvirker verdien av konsernets eiendommer, herunder renteutvikling, markedsleie, leiesituasjon, yield nivå på eiendomstransaksjoner og eiendommenes kvalitet. 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 27 312,6 millioner kroner per 31. desember 2008.

Risikostyring

Risikostyring skal sikre at risiko av betydning for Norwegian Property's målsettinger blir klarlagt, analysert og håndtert så effektivt som mulig på en systematisk og kostnadseffektiv måte. Risiko kan ikke fjernes, men håndtering av risiko er nødvendig for å gi verdiskapning for aksjonærer, ansatte og samfunnet.

Finansielle risikoforhold

Selskapets finansielle risikoer 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.

Norwegian Property's portefølje av kontoreiendommer kjennetegnes av høy kvalitet, en solid og veldiversifisert gruppe leietakere og en gjennomsnittlig løpetid på leiekontraktene på 5,6 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 10,1 år, og for 71 hoteller inneholder leieavtalene klausuler om indeksbaserte minimumsleier.

Resultat- og likviditetseffekter av renteendringer søkes avdempet med rentesikring. Per 31. desember 2008 var 84 prosent av konsernets rentebærende gjeld rentesikret med en gjennomsnittlig løpetid på 4,5 år. Videre fall i kortsiktige markedsrenter vil derfor ha en begrenset effekt på konsernets rentekostnad. På grunn av derivatporteføljens sammenheng vil selskapets finanskostnader i 2009 bli redusert til nivåer under tilsvarende for 2008.

Per 31. desember 2008 hadde konsernet en samlet likviditetsreserve inklusive utbenyttede trekkrammer på 695 millioner. Selskapet søker løpende å ha en likviditetsbuffer som er tilpasset avdragsprofil på gjelden, løpende kort-

siktige svingninger i driftskapitalbehov og planlagte kjøp og salg av eiendommer.

Norwegian Property's 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.

Markedsforhold

Etter flere år med sterk vekst har perioden særlig fra annet halvår 2008 vært preget av finansiell uro og usikkerhet internasjonalt og nasjonalt.

I selskapets hovedmarkeder er etterspørselen etter kontorlokaler fortsatt god, men arealledigheten er generelt noe tiltagende ved inngangen til 2009. Nybyggingen er på lave nivåer, og det forventes kun tilførsel av nye arealer fra prosjekter som ble påbegynt før andre halvår 2008. Arbeidsledigheten generelt forventes å øke gjennom 2009, og dette vil normalt ha en negativ effekt på etterspørselen etter kontorlokaler. Arealledigheten forventes således å stige, og det forventes at leieprisene i 2009 vil vise svakere utvikling enn i 2008.

Veksten i hotellmarkedet henger tett sammen med utviklingen i innenlandsøkonomien. Markedet var for årets første tre kvartaler sterkt, og på tross av fall mot slutten av året ble hotellenes utvikling for 2008 samlet sett god. Gjennom året økte RevPAR (Revenue Per Available Room, operatørens inntekt per tilgjengelige rom) med mellom 3,0 og 4,5 prosent i de nordiske landene. Enkelte områder vil bli tilført ny kapasitet, men det antas at ikke alle annonserte prosjekter og nybygg vil bli realisert, hvilket kan legge en viss demper på tilførselen. Det forventes svakere økonomisk vekst med en tilhørende effekt på RevPAR for 2009.

Personal og organisasjon

Per 31. desember 2008 hadde konsernet 37 ansatte hvorav 18 var ansatt i hotellvirksomheten. Daglig operativ drift av eiendommene er i hovedsak satt ut til eksterne samarbeidspartnere.

Konsernets ledergruppe består av fem personer inkludert administrerende direktør for Norgani Hotels, hvorav to er kvinner. 46 prosent av konsernets 37 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 ambi-

sjon om at Norwegian Property skal være et ledende norsk kompetansemiljø for forvaltning av forretningseiendommer.

Godtgjørelse til styre, konsernsjef, konsernledelse og revisor er opplyst i note 19 i konsernregnskapet og note 6 i regnskapet for Norwegian Property ASA.

Helse, arbeidsmiljø og sikkerhet

Det er ikke registrert skader i Norwegian Property's virksomhet i 2008. Samlet sykefravær i Norwegian Property ASA og Norgani Hotels AS var 0,4 prosent i 2008. 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 miljøvennlig avfallshåndtering.

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

Samlet energiforbruk i bygg eid av Norwegian Property er estimert til 160 GWh per år for porteføljen av forretnings-eiendommer og 235 GWh for hotellporteføljen. Konsernet har initiert tiltak for å identifisere aktiviteter som kan bidra til å redusere energiforbruket i selskapets bygg.

Eierstyring og selskapsledelse

Norwegian Property's prinsipper for eierstyring og selskapsledelse bygger på gjeldende norsk anbefaling for eierstyring. En utfyllende redegjørelse for selskapets eierstyring og selskapsledelse er gitt i et eget kapittel av årsrapporten.

Nåværende styre ble valgt på ekstraordinær generalforsamling den 19. desember 2008. Styret møtes i utgangspunktet månedlig, og oftere ved behov. Det er i løpet av 2008 avholdt 19 styremøter.

Aksje- og aksjeeierforhold

Norwegian Property har siden etableringen aktivt arbeidet mot norske og internasjonale investormiljøer for å sikre interessen for aksjen. Det er gjennomført et stort antall investormøter i Norge og i utlandet, og ni meglerhus har analysedekning av konsernet. Antall aksjonærer har økt, mens den utenlandske eierandelen har

falt fra 61 prosent til 39 prosent gjennom året. Til sammenligning var den samlede andelen av utenlandsk eierskap på Oslo Børs 33 prosent ved utløpet av 2008.

Totalt antall utestående aksjer per 31. desember 2008 var 201 635 416. Sluttkursen per 31. desember 2008 var 6,08 kroner, som representerer en nedgang på 87 prosent fra starten av året, hensyntatt effekten av utbetalt utbytte på 2,50 kroner. Aksjen nådde sin høyeste kursnotering 2. januar 2008 med 66,03 kroner, og laveste omsetningskurs var 5,50 kroner den 10. oktober.

Det ble i juli 2008 gjennomført en fortrinnsrettsemisjon på 96 153 846 aksjer til kurs kr 26,00 per aksje. Emisjonsprovenyet ble anvendt til å gjennomføre siste fase av oppkjøpet av Norgani samt til å

styrke selskapets balanse.

Per 31. desember 2008 hadde Norwegian Property totalt 1 390 (925) registrerte aksjonærer, og andelen utenlandske aksjonærer på samme tidspunkt var 39 prosent (61 prosent) av utestående aksjer.

Fremtidsutsikter

Det forventes at hotellmarkedet, leiemarkedet for kontorlokaler og transaksjonsmarkedet for næringseiendom på kort sikt vil være preget av de samme generelle tendenser som har gjort seg gjeldende siden høsten 2008. På lengre sikt forventes imidlertid en stabilisering og senere bedring av det generelle økonomiske konjunkturbildet, hvilket tradisjonelt vil med-

føre en forbedring av selskapets viktigste verdidrivere.

Norwegian Property har en ambisjon om å være en ledende aktør blant nordiske børsnoterte eiendomsselskaper. I det korte og mellomlange perspektivet er Norwegian Property's hovedfokus rettet mot konsolidering av selskapet, herunder reduksjon av gjeldsgrad, reforhandling av leiekontrakter, videre integrasjon av organisasjonene, synergiuttak, og selektivt salg av eiendommer.

Med en kvalitativt meget god eiendomsmasse og en forutsigbar og økende kontantstrøm fra driften, mener styret at Norwegian Property operasjonelt er godt rustet til å møte de utfordringer som 2009 antas å medføre for selskapet og for bransjen for øvrig.

Oslo, 18. mars 2009
Styret i Norwegian Property ASA



Tormod Hermansen
Styrets leder



Harald Grimsrud
Styrets nestleder



Gry Mølleskog
Styremedlem



Nils K. Selte
Styremedlem



Synne Syrrist
Styremedlem



Petter Jansen
Administrerende direktør



RESULTATREGNSKAP 1.1 – 31.12

Konsolidert

(Alle beløp i 1 000 kroner)	Note	2008	2007
Leieinntekter		1 866 774	1 193 189
Andre inntekter		-	2 497
Brutto leieinntekter		1 866 774	1 195 686
Vedlikehold og eiendomsrelaterte kostnader		(152 151)	(81 424)
Andre driftskostnader	18, 19	(131 562)	(77 943)
Sum driftskostnader		(283 713)	(159 367)
Driftsresultat før verdiendring investeringseiendommer		1 583 061	1 036 319
Verdiendring investeringseiendommer	7	(3 987 503)	1 219 138
Gevinst ved salg av investeringseiendommer	7	34 362	9 281
Nedskrivning av goodwill	9	(220 968)	-
Driftsresultat		(2 591 047)	2 264 738
Finansinntekt	20	26 627	67 972
Finanskostnad	20	(1 353 046)	(958 863)
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter	12, 20	(1 201 439)	276 749
Netto finansposter		(2 527 858)	(614 143)
Ordinært resultat før skatt		(5 118 905)	1 650 595
Skattekostnad	17, 21	928 194	(460 736)
Resultat for perioden		(4 190 711)	1 189 859
Resultat tilordnet minoritet		132 322	(4 829)
Resultat etter minoritet		(4 058 389)	1 185 030
Resultat per aksje som tilskrives selskapets aksjonærer (beløp i kroner)		(25,81)	11,42

BALANSE PER 31.12

Konsolidert

(Alle beløp i 1 000 kroner)		Note	2008	2007
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Finansielle derivater	12		37 333	9 550
Goodwill	9		885 642	1 064 987
Investerings eiendom	7		27 312 567	31 113 889
Andre varige driftsmidler	8		9 858	2 965
Aksjer og andeler			2 014	1 623
Fordringer			11 192	1 575
Anleggsmidler			28 258 607	32 194 589
Omløpsmidler				
Finansielle derivater	12		127 475	678 673
Selgers garantistillelse for fremtidige leieinntekter			-	6 200
Kundefordringer	13		172 125	186 369
Andre fordringer	13		193 896	180 780
Kontanter og kontantekvivalenter	3		174 220	635 476
Sum omløpsmidler			667 716	1 687 498
SUM EIENDELER			28 926 323	33 882 087

BALANSE PER 31.12

Konsolidert

(Alle beløp i 1 000 kroner)	Note	2008	2007
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Aksjekapital	14	5 040 885	2 637 039
Overkursfond		1 196 268	1 211 081
Annen innbetalt egenkapital		1 500 000	1 500 000
Opptjent resultat		(3 127 701)	1 310 962
Annen egenkapital		391 708	7 818
Minoritetsinteresser		-	1 688 867
- Forpliktelse til å kjøpe aksjer i datterselskap		-	(1 524 863)
Sum egenkapital		5 001 160	6 830 903
Langsiktig gjeld og forpliktelser			
Finansielle derivater	12	106 272	-
Utsatt skatt	17, 21	565 496	1 521 767
Rentebærende gjeld	16	21 021 975	21 733 946
Langsiktig gjeld og forpliktelser		21 693 743	23 255 713
Kortsiktig gjeld			
Finansielle derivater	12	689 854	26 075
Rentebærende gjeld	16	818 611	1 498 193
Rentebærende forpliktelse til å kjøpe aksjer i datterselskap	16, 24	-	1 595 837
Leverandørgjeld		29 432	44 086
Annen gjeld	15	693 523	631 279
Kortsiktig gjeld		2 231 420	3 795 470
Sum gjeld		23 925 163	27 051 183
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 926 323	33 882 087

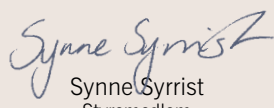
Oslo, 18. mars 2009
Styret i Norwegian Property ASA


Tormod Hermansen
Styrets leder


Harald Grimsrud
Styrets nestleder


Gry Mølleskog
Styremedlem


Nils K. Selte
Styremedlem


Synne Syrrist
Styremedlem


Petter Jansen
Administrerende direktør

ENDRINGER I KONSERNETS EGENKAPITAL

Konsolidert

(Alle beløp i 1 000 kroner)	Egenkapital som tilskrives selskapets aksjonærer					Minoritets- interesser	Total egenkapital
	Aksjekapital	Overkursfond	Annen innbetalt egenkapital	Tilbakeholdt resultat	Annen ¹⁾ egen- kapital		
Total egenkapital 31. desember 2006	2 462 823	900 171	1 500 000	389 636	75 763	44 834	5 373 227
Finansielle derivater, netto etter skatt	-	-	-	-	(67 945)	-	(67 945)
Årets resultat	-	-	-	1 185 030	-	4 829	1 189 859
Netto resultat for 2007	-	-	-	1 185 030	(67 945)	4 829	1 121 914
Kapitalforhøyelse, mars 2007	174 216	325 784	-	-	-	-	500 000
Emisjonskostnader, netto etter skatt	-	(14 874)	-	-	-	-	(14 874)
Utbetalt utbytte for 2006	-	-	-	(263 704)	-	-	(263 704)
Kapitalnedsettelse i datterselskap med minoritetsinteresser	-	-	-	-	-	(15 648)	(15 648)
Minoritetsinteresser fra oppkjøp	-	-	-	-	-	1 654 851	1 654 851
Forpliktelse til å kjøpe aksjer i datterselskap	-	-	-	-	-	(1 524 863)	(1 524 863)
Transaksjoner med aksjonærer	174 216	310 910	-	(263 704)	-	114 340	335 762
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)	-	(132 322)	(4 190 711)
Netto resultat for 2008	-	-	-	(4 058 389)	(58 405)	(132 322)	(4 249 116)
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)
Omregningsdifferanser	-	-	-	-	442 295	-	442 295
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)	442 295	(31 681)	2 419 373
Total egenkapital 31. desember 2008	5 040 885	1 196 268	1 500 000	(3 127 701)	391 708	-	5 001 160

¹⁾ Annen egenkapital består av omregningsdifferanser og sikringsreserve.

KONTANTSTRØM 1.1 – 31.12

Konsolidert

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2008	2007
Ordinært resultat før skatt	(5 118 905)	1 650 595
– Betalt skatt i perioden	(8 894)	(2 042)
+ Avskrivninger av varige driftsmidler	2 141	766
+/- Verdiendring investeringseiendommer	3 987 504	(1 219 138)
-/+ Gevinst/tap ved salg av investeringseiendommer	(34 362)	(9 281)
+/- Endring i markedsverdi av finansielle derivater	1 201 439	(276 751)
+ Nedskrivning goodwill	220 968	-
+/- Netto finans ekskl. verdiendring for finansielle derivater	1 326 419	890 892
+/- Endring i kortsiktige poster	139 368	31 831
= Netto kontantstrøm fra drift	1 715 677	1 066 874
– Betaling for kjøp av varige driftsmidler (investeringseiendommer)	(308 302)	(5 126 458)
+ Mottatt for salg av varige driftsmidler (investeringseiendommer)	1 311 029	227 393
– Betaling for kjøp av datterselskap	(155 521)	(3 464 347)
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	847 206	(8 363 412)
+/- Netto endring i langsiktige lån	(3 843 536)	7 236 878
+/- Netto finans ekskl. verdiendring for finansielle derivater	(1 270 799)	(890 892)
+ Kapitalforhøyelse	2 345 879	479 346
– Betalt utbytte	(263 704)	(263 704)
+/- Andre finansieringsaktiviteter	-	114 352
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(3 032 159)	6 675 980
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	(469 276)	(620 559)
+ Inngående balanse av kontanter og kontantekvivalenter	635 476	1 252 462
+/- Valutakurseffekter	8 020	3 573
Kontanter og kontantekvivalenter 31. desember	174 220	635 476

NOTER TIL REGNSKAPET

Konsolidert

NOTE 1 GENERELL INFORMASJON

Norwegian Property ASA konsernet ble etablert i 2006, og er et eiendomsselskap som investerer i større og sentralt beliggende nærings-eiendommer i de største norske byene. Selskapet eier ved utgangen av 2008 50 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 2008 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 nærings-eiendommer 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 2008, samt de ytterligere norske opplysningskrav som følger av regnskapsloven per 31. desember 2008.

IFRS-standarder og fortolkninger som er utgitt frem til avleggelsen av regnskapet, og som ikke er obligatoriske å anvende per 31. desember 2008, er ikke tatt i bruk av konsernet. Dette gjelder IFRS 8, revidert IFRS 3, IAS 1 og IAS 23, endringer i IFRS 1, IFRS 2, IAS 27 og IAS 32, samt IFRIC 13 og forbedringer til IFRS. IAS 1 påvirker presentasjonen av konsernregnskapet. De øvrige standarder og fortolkninger anses ikke å få vesentlig effekt for rapporterte tall.

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

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med IFRS krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskaps 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.

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 allokerte 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 Investerings eiendom

Investerings eiendom som er anskaffet for å oppnå langsiktig avkastning på leieinntekter eller for å oppnå verdistigning, eller begge deler, klassifiseres som investerings eiendom. På kjøpstidspunktet verdsettes investerings eiendom til anskaffelseskost inkludert transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres investerings eiendom til virkelig verdi, basert på markedsverdier, justert for egenskap ved, lokasjon og tilstand til den enkelte eiendel. Virkelig verdi av investerings eiendom reflekterer blant annet leieinntekter fra inngåtte leiekontrakter og forutsetninger om fremtidig leienivå basert på nåværende markedsituasjon.

Endringer i virkelig verdi resultatføres som 'verdiendring investerings eiendommer'.

Utgifter knyttet til eiendommen tillegges investerings eiendom 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 vesentlig 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 investerings eiendom.

2.6 Varige driftsmidler

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

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 sikringsens 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 kvalifiseres for sikringsbokføring. Endringer i virkelig verdi på derivater som ikke kvalifiseres 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 utført som og kvalifiseres som sikringsinstrument i kontantstrømsikring, regnskapsføres direkte mot egenkapitalen. Tap og fortjeneste på den ineffektive delen resultatføres netto som annen finansinntekt (kostnad).

Beløp som føres direkte mot egenkapitalen resultatføres som inntekt eller kostnad i den perioden som sikringsobjektet påvirker resultatregnskapet (for eksempel når det planlagte sikrede salget finner sted). Gevinster eller tap som knytter seg til den effektive del av rentebytteavtaler som sikrer 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 ineffektive 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 avvirket.

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

2.12 Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd, andre kortsiktige, lett omsettelige investeringer med maksimum tre måneders opprinnelig løpetid og trekk på kassekreditt. I balansen er kassekreditt inkludert i lån under kortsiktig gjeld.

2.13 Aksjekapital og overkurs

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

2.14 Leverandørgjeld

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

2.15 Lån

Lån regnskapsføres til virkelig verdi når utbetaling av lånet finner sted, med fradrag for transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres lån til amortisert kost beregnet ved bruk av effektiv rente. Forskjellen mellom det utbetalte lånebeløpet (fratrullet 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 nettov verdi 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 prisenrisiko), kredittisiko, likviditetsrisiko og risiko knyttet til kapitalforvaltning. Konsernets overordnede risikostyringsplan fokuserer på kapitalmarkedenes uforutsigbarhet og forsøker å minimalisere de potensielle negative effektene på konsernets resultat og egenkapital. Konsernet benytter finansielle derivater for å sikre seg mot visse risikoer.

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

3.1 Markedsrisiko

Valutarisiko

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. Valutaeksposering 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 nettoeksposeringen 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 nedenfor.

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2008					2007				
	NOK	SEK	EUR	DKK	Sum	NOK	SEK	EUR	DKK	Sum
Investerings eiendom	18 651 806	4 752 121	3 379 374	529 266	27 312 567	23 111 428	4 684 208	2 912 134	406 119	31 113 889
Likvide midler	81 477	25 247	70 095	(2 599)	174 220	623 066	10 235	2 175	-	635 476
Rentebærende gjeld	(16 173 816)	(2 919 272)	(2 413 042)	(334 456)	(21 840 586)	(18 213 296)	(2 762 985)	(1 983 144)	(272 714)	(23 232 139)
Derivater	1 029 962	(580 182)	(370 160)	(79 619)	-	429 429	(330 381)	(99 048)	-	-
Netto eksponering	3 589 429	1 277 914	666 267	112 592	5 646 201	5 950 627	1 601 077	832 117	133 405	8 517 226
Sikringsgrad (prosent)	81	73	81	79	79	75	66	71	67	73

Norgani Hotels leieinntekter og driftskostnader i utenlandsk valuta, relatert til de utenlandske datterselskaper, valutasisikres ikke. I 2008 var 77 prosent av omsetningen til Norgani Hotels knyttet til Sverige, Finland og Danmark (2007: 76 prosent).

For 2008 er 3,7 prosent (41 millioner kroner per år) av Norwegian Property's (forretningseiendommer) leieinntekter i utenlandsk valuta (EUR), og i praksis er alle operasjonelle kostnader i NOK (2007: 4,1 prosent, 39 millioner kroner). Dette gjør at segmentet har begrenset eksponering mot denne type risiko. Norwegian Property har inngått sikringsavtaler for å begrense risikoen knyttet til 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 2008 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	244 811	20 105	45 117	80 761	98 828
SEK	(640 660)	(640 660)	-	-	-
EUR	(81 973)	(41 183)	(7 499)	(11 249)	(22 042)
DKK	(60 000)	(60 000)	-	-	-

Dersom NOK i forhold til SEK, EUR og DKK var 10 prosent svakere/sterkere per 31. desember 2008 og alle andre variabler var konstante ville dette føre til et endret resultat etter skatt for 2008 på ca. 70 millioner kroner (2007: ca. 85 millioner kroner), som en følge av valutaendringer ved omregning av utenlandske datterselskaper. Egenkapitalen ville tilsvarende blitt 165 millioner kroner endret (2007: 230 millioner kroner).

Prisrisiko

Leieinntekter er eksponert for endringer i markedsleie, omsetningsbasert leie og inflasjon. Konsernet ønsker langsiktige leieavtaler. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leiekontraktene er 5,6 år for forretningseiendommer og 10,1 år for hoteller ved utgangen av 2008 (2007: henholdsvis 6,5 og 11,0 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-justeringen ved utgangen av 2008 var på fire prosent, noe som øker årlig leieinntekt for 2009 med 43 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 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. Ved utgangen av 2008 garanterer minimumsleiene en årlig inntekt på 560 millioner kroner og garantileiene sikrer i tillegg en årlig leieinntekt på 72 millioner kroner.

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 93 prosent av denne type gjeld (inkludert likvide midler) sikret (2007: 84 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 91 prosent (2007: 67 prosent). Norgani Hotels har også en viss variabilitet i inntektene basert på at leieinntektene er omsetningsbaserte.

For å redusere renterisikoen har konsernet inngått rentebytteavtaler pålydende 18,5 milliarder kroner ved årets slutt (2007: 16,3 milliarder kroner). Ved utgangen av 2008 var total gjennomsnittlig margin på lån med flytende rente 81 basispunkter (2007: 76 basispunkter). Låneporteføljen har ved utgangen av 2008 en gjennomsnittlig rente på 5,84 prosent (2007: 5,40 prosent). Gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på sikringskontraktene er på 4,5 år (2007: 4,6 år). Hovedstol og forfallsstruktur for konsernets samlede portefølje av renteavtaler ved utgangen av 2008 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	(13 413 308)	(575 000)	(2 875 000)	(7 398 965)	(2 564 343)
SEK	(2 600 000)	(250 000)	(1 260 000)	(635 000)	(455 000)
EUR	(274 967)	(25 000)	(80 000)	(115 467)	(54 500)
DKK	-	-	-	-	-

Dersom gjennomsnittlig rente for konsernet hadde vært 25 basispunkter høyere/lavere per 31. desember 2008 og alle andre variabler var konstant, ville dette utgjort en reduksjon/økning i resultat etter skatt på 39 million kroner (2007: 42 million kroner).

3.2 Kredittisiko

Majoriteten av konsernets leieinntekter kommer fra solide leietakere. Leietakerne skal hovedsaklig være store, solide selskaper og offentlige leietakere for å redusere risikoen knyttet til leiekontraktene. Selskapet kontrollerer kreditt-rating og kreditt-historie til nye leietakere. De fleste leietakere har gitt bankgaranti eller opprettet depositumskonto med beløp tilsvarende tre måneders leie. Leieinntekter blir i stor grad fakturert kvartalsvis på forskudd. Kredittap i både 2008 og 2007 har vært ubetydelige.

Ved utgangen av 2008 utgjør balanseførte fordringer knyttet til konsernets rente- og valutaderivater 164,8 millioner kroner. Avtalene (derivatene) er generelt inngått med flere store og anerkjente norske og internasjonale banker (alle har en Standard & Poors kreditt-rating fra BBB+ til AA-).

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

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2008			2007		
	Forretnings- eiendom	Hotell	Sum	Forretnings- eiendom	Hotell	Sum
Norge (NOK)	153 481	1 953	155 434	178 972	3 356	182 328
Sverige (SEK)	-	13 842	13 842	-	3 515	3 515
Danmark (DKK)	-	2 552	2 552	-	526	526
Finland (EUR)	-	297	297	-	-	-
Sum	153 481	18 644	172 125	178 972	7 397	186 369

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 revoluerende kredittfasiliteter og kassekreditter fremfor kontantbeholdninger. Tabellen nedenfor spesifiserer konsernets likviditetsreserve per 31. desember.

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2008	2007
Konter og kontantekvivalenter	174 220	635 476
– herav bundne midler	(711)	(4 162)
Frie likvidemidler	173 509	631 314
Ubenyttede lånefasiliteter	466 000	100 000
Ubenyttede kassekreditter	55 000	190 000
Likviditetsreserve	694 509	921 314

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 2008 (312 millioner kroner) og 2007 (136 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).

(Alle beløp i 1 000 kroner)	Balanseført beløp	Forventet kontantstrøm	< 1 år	1–2 år	3–5 år	Over 5 år
31. desember 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	-	-	-
31. desember 2007						
Rentebærende lån	24 827 976	24 827 976	3 094 030	2 378 780	16 422 327	2 961 053
Leverandørgjeld	44 086	44 086	44 086	-	-	-
Annen gjeld	631 279	451 631	451 631	-	-	-

3.4 Risiko knyttet til kapitalforvaltning

Konsernets mål knyttet til kapitalforvaltningen er å trygge fortsatt drift, for å sikre avkastning for eierne og andre interessenter og opprettholde en optimal kapitalstruktur for å redusere kapitalkostnadene. For å bedre kapitalstrukturen kan konsernet justere nivået på utbytte til aksjonærene, tilbakebetale kapital til aksjonærene, utstede nye aksjer eller selge eiendeler for å tilbakebetale lån. Kapitalforvaltningen overvåkes blant annet med utgangspunkt i nivået på gjeldsgraden (LTV/loan to value) i konsernet. Gjeldsgraden beregnes ved at brutto rentebærende gjeld deles på brutto eiendomsverdi. Konsernet arbeider med å styrke balansen, og har som langsiktig målsetning å redusere gjeldsgraden til mellom 60 og 65 prosent. Gjeldsgraden ved utgangen av året er spesifisert i tabellen nedenfor.

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2008	2007
Langsiktig rentebærende gjeld i henhold til balansen	21 021 975	21 733 946
Kortsiktig rentebærende gjeld i henhold til balansen	818 611	3 094 030
Lånekostnader ført til fradrag i balanseført gjeld	37 942	36 542
Brutto rentebærende gjeld	21 878 528	24 864 518
Investeringsseiendom i henhold til balansen	27 312 567	31 113 889
Mottatt skattekompensasjon ved kjøp etc ført til fradrag mot investeringsseiendom i balansen	261 664	364 500
Brutto eiendomsverdi	27 574 231	31 478 389
Gjeldsgrad (prosent)	79	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 2008 verdsett av to uavhengige profesjonelle aktører. DTZ Realkapital har utarbeidet en primær verddivurdering av alle eiendommer i Norge, Sverige og Danmark. Maakanta har tilsvarende utarbeidet en verddivurdering for eiendommene i Finland. I tillegg har Akershus Eiendom utarbeidet en verddivurdering for alle eiendommer. Basert på de eksterne verdsettelsene, supplert med intern analyse av markedet for utleiporteføljen, gjør ledelsen en vurdering og konkluderer om de eksterne verddivurderinger gir et riktig bilde av den virkelige verdien av investeringseiendommene. Det foretas jevnlig befaringer og tekniske gjennomganger av alle eiendommer. Se også note 5 for viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger.

Finansielle instrumenter og derivater

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

Konter og kontantekvivalenter

Virkelig verdi er antatt å være lik bokført verdi.

Rentebærende forpliktelser

Konsernet regnskapsfører rentebærende forpliktelser til amortisert kost.

Kundefordringer/andre fordringer og leverandørgjeld/annen gjeld

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

Aksjer og andeler

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

Derivater

Virkelig verdi av finansielle derivater, inkludert valutaterminkontrakter/-bytteavtaler og rentebytteavtaler, er estimert som nåverdien av fremtidige kontantstrømmer, beregnet ved å benytte kvoterte rentekurver og valutakurser på balansedagen. For derivater knyttet til Norwegian Property (forretningseiendommer) er de tekniske beregningene generelt utarbeidet av selskapets bankforbindelser. Selskapet har kontrollert og rimelighetsvurdert disse verddivurderingene. For derivater knyttet til Norgani Hotels (hoteller) er de tekniske beregningene utarbeidet ved hjelp av selskapets treasury system og verifisert i form av eksterne verddivurderinger fra selskapets bankforbindelser.

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

NOTE 5 VIKTIGE REGNSKAPSESTIMATER OG SKJØNNMESSIGE VURDERINGER

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

Ledelsen utarbeider estimater og gjør antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden. De regnskapsestimater som følger av dette vil per definisjon sjelden være fullt ut i samsvar med det endelige utfall. Estimater og antakelser/forutsetninger som representerer en betydelig risiko for vesentlige endringer i balanseført verdi på eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår, drøftes nedenfor.

Virkelig verdi av investeringseiendom

Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi basert på en kvartalsvis oppdatert verddivurdering. Fremgangsmåten ved vurdering av virkelig verdi for investeringseiendommer er beskrevet i note 4. Porteføljen av forretningseiendommer til Norwegian Property er i tråd med dette eksternt verddivurdert hvert kvartal siden oppstarten i 2006. Hotellporteføljen (Norgani Hotels) ble overtatt ultimo tredje kvartal 2007 og er eksternt verddivurdert 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 verddivurderingene basert på en konkret vurdering av hver enkelt eiendom, med differensiering av ulike arealer innenfor den enkelte eiendom der dette er relevant. Oppdaterte makroøkonomiske forutsetninger for rentenivå, inflasjonsforventninger etc legges til grunn i beregningene. Inflasjonsforutsetningene er basert på konsensus fra banker og offentlige statistikkbyrå (i beregningsperioden 2,30-2,70 prosent for Norge, 2,00-2,23 prosent for Danmark og 2,00 prosent for Sverige og 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 og fornyelser/residualverdier i intervallet 8,25-11,00 prosent, basert på individuelle vurderinger av den enkelte eiendom. For hoteller er tilsvarende løpende leie diskontert med diskonteringsrenter i intervallet 6,00-11,00 prosent og residualverdier i intervallet 7,70-11,50 prosent.

Ved utgangen av 2008 er usikkerheten i finansmarkedene stor, med liten tilgang på kapital og få eiendomstransaksjoner som kan bidra til å underbygge verddivurderingene. I sin verddivurderingsrapport ved utgangen av 2008 påpeker DTZ Realkapital at abnormale markedsforhold er rådende, og at det sannsynligvis hefter en større usikkerhet enn normalt ved verddivurderingen.

Sensitiviteten ved vurdering av virkelig verdi for investeringseiendommer avhenger først og fremst 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 2008, under forutsetning av at alle andre faktorer er uendret (beløp i millioner kroner).

Variabler	Endring i variabler	Forretnings- eiendom ¹⁾	Hotell ¹⁾
Netto markedsyield	+ 0,25 prosent	(303)	(175)
Markedsrente	+ 0,25 prosent	(286)	(202)
Inflasjon	+ 1 prosent	122	50
Markedsleie	+ 10 prosent	1 218	741

¹⁾ Beregningene er utarbeidet av DTZ Realkapital og Maakanta i forbindelse med verddivurderingene ved årsslutt 2008, og er uten eiendommen Grev Wedels plass 9 som er avtalt solgt i 2008.

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.

NOTE 6 SEGMENTINFORMASJON

Forretningsområder

Konsernets primære rapporteringsformat er forretningsområdene forretningseiendom (Norwegian Property) og hotelleiendom (Norgani Hotels). Denne inndelingen er i overensstemmelse 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. Hotellvirksomheten ble ervervet ultimo tredje kvartal 2007. Nedenfor følger en allokering av sentrale finansielle størrelser til forretningsområdene.

	Forretningseiendom		Hotell		Øvrige/elim. ¹⁾		Totalt	
(Alle beløp i 1 000 kroner)	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Brutto leieinntekter	1 079 420	1 010 507	787 354	185 179	-	-	1 866 774	1 195 686
Eiendomsrelaterte kostnader	(70 985)	(61 498)	(81 165)	(19 926)	-	-	(152 150)	(81 424)
Netto leieinntekter	1 008 435	949 009	706 189	165 253	-	-	1 714 624	1 114 262
Eierrelaterte kostnader	(60 728)	(58 468)	(69 766)	(19 415)	(1 067)	(60)	(131 561)	(77 943)
Verdiendring investeringseiendommer	(2 905 192)	1 219 138	(1 082 311)	-	-	-	(3 987 503)	1 219 138
Gevinst ved salg av inv.eiendommer	7 174	9 281	27 188	-	-	-	34 362	9 281
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	(220 968)	-	(220 968)	-
Driftsresultat	(1 950 311)	2 118 960	(418 700)	145 838	(222 035)	(60)	(2 591 047)	2 264 738
Netto finansposter	(1 531 088)	(439 020)	(789 399)	(109 287)	(207 370)	(65 836)	(2 527 858)	(614 143)
Ordinært resultat før skatt	(3 481 400)	1 679 940	(1 208 100)	36 551	(429 405)	(65 896)	(5 118 905)	1 650 596
Skattekostnad					928 194	(460 736)	928 194	(460 736)
Resultat for perioden					498 789	(526 632)	(4 190 711)	1 189 860
Resultat tilordnet minoritet					132 322	(4 830)	132 322	(4 830)
Resultat etter minoritet					631 111	(531 462)	(4 058 389)	1 185 030
	31.12.08	31.12.07	31.12.08	31.12.07	31.12.08	31.12.07	31.12.08	31.12.07
Investeringseiendom/ varige driftsmidler	16 289 968	20 416 452	11 032 457	10 700 402	-	-	27 322 425	31 116 854
Andre eiendeler	3 594 382	2 255 788	386 448	1 417 416	(2 376 932)	(907 972)	1 603 898	2 765 232
Rentebærende gjeld	12 978 429	14 861 865	7 671 415	7 105 274	1 190 742	2 860 838	21 840 586	24 827 977
Annen gjeld	899 636	1 088 383	592 907	1 118 724	592 034	16 099	2 084 577	2 223 206
Sum egenkapital	6 006 285	6 721 992	3 154 583	3 893 820	(4 159 708)	(3 784 909)	5 001 160	6 830 903
Investeringer	104 735	4 275 323	203 567	851 135	-	-	308 302	5 126 458

¹⁾ Gjelder konsernelimineringer, samt Oslo Properties og forpliktelsen til å kjøpe aksjer i Oslo Properties (total oppkjøpsfinansiering). I årsregnskapet for 2007 var tallene for Oslo Properties slått sammen med tallene for Hotell.

Geografiske markeder

Konsernets sekundære rapporteringsformat er geografiske markeder (land). Konsernet har virksomhet i Norge, Sverige, Danmark og Finland. Forretnings-eiendommene 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.

(Alle beløp i 1 000 kroner)	Norge		Sverige		Danmark		Finland		Øvrige/elim.		Totalt	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Brutto leieinntekter	1 261 482	1 055 470	358 162	88 776	31 565	6 967	215 565	44 473	-	-	1 866 774	1 195 686
Eiendomsrelaterte kostnader	(81 518)	(67 511)	(35 962)	(4 993)	(6 132)	(2 118)	(28 538)	(6 802)	-	-	(152 150)	(81 424)
Netto leieinntekter	1 179 964	987 959	322 200	83 783	25 433	4 849	187 027	37 671	-	-	1 714 624	1 114 262

	31.12.08	31.12.07	31.12.08	31.12.07	31.12.08	31.12.07	31.12.08	31.12.07	31.12.08	31.12.07	31.12.08	31.12.07
Investerings eiendom/ varige driftsmidler	18 656 796	22 883 283	4 756 989	4 678 954	529 266	453 727	3 379 374	3 100 890	-	-	27 322 425	31 116 854
Rentebærende gjeld	14 513 074	16 513 295	2 919 279	2 762 985	334 456	272 714	2 413 035	1 983 144	1 660 742	3 295 839	21 840 586	24 827 977
Netto andre eiendeler/gjeld (uallokert)									(480 679)	542 026	(480 679)	542 026
Sum egenkapital	4 143 722	6 369 988	1 837 710	1 915 969	194 810	181 013	966 339	1 117 746	(2 141 421)	(2 753 813)	5 001 160	6 830 903
Investeringer	184 070	4 394 255	63 122	732 203	39 998	-	21 112	-	-	-	308 302	5 126 458

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)	2008	2007
Åpningsbalanse 1. januar	31 113 889	13 919 571
Avgang ved salg av eiendommer ¹⁾	(1 300 293)	(209 532)
Tilgang ved foretaksintegrasjon	-	9 850 053
Tilgang ved kjøp av eiendommer og investeringer	282 171	4 886 115
Reklassifisering til/fra anlegg under utførelse etc. (se note 8)	(2 769)	1 448 545
Netto verdiendring av investeringseiendom	(3 987 503)	1 219 138
Valutaendringer	1 207 072	-
Bokført verdi per 31. desember ²⁾	27 312 567	31 113 889
Husleieinntekt	1 866 774	1 195 686
Direkte eiendomsrelaterte kostnader	(152 150)	(81 424)
Netto leieinntekt	1 714 624	1 114 262

¹⁾ Avgang i 2008 gjelder salg av eiendommene Forskningsveien 2, Økernveien 9, Østre Aker vei 20/22, Magnus Poulssons vei 7, Nedre Holmegate 30-34, Elvegaten 25 og Mauritz Kartevolds plass 1. Sum netto gevinst ved salgene utgjør 7,2 millioner kroner. Avgang i 2007 gjelder eiendommen Kokstadveien 23. Gevinst ved salget var 9,3 millioner kroner.

²⁾ Bokført verdi ved årslutt 2008 inkluderer en reduksjon knyttet til skattekompensasjoner ved kjøp av investeringseiendom ('single purpose' selskaper) med 261,7 millioner kroner (2007: 364,5 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.

Avtale om salg av investeringseiendom

Norwegian Property har i 2008 inngått en avtale om salg av Grev Wedels plass 9 i Oslo. Kjøper er UBS Real Estate Kapitalanlagesellschaft mbH på vegne av eiendomsfondet 'UBS (D) Euroinvest Immobilien'. Transaksjonen er gjennomført i januar 2009. Eiendommen er vurdert til netto salgspris i balansen per 31. desember 2008. Netto salgspris tar hensyn til leiegaranti avgitt i forbindelse med salget. Norwegian Property har gitt en leiegaranti frem til 30. juni 2014 relatert til et lokale på 4 407 kvm som i dag er utleid til NHST (årlig leie er 11,5 millioner kroner eksklusiv merverdiavgift og KPI-justering med tillegg for ordinære kostnader). I tillegg er det avgitt en leiegaranti inntil 15. januar 2014 dersom en leietaker (Forsvarsbygg) benytter seg av retten til å avslutte leieforholdet med 12 måneders varsel (årlig leie er 5,3 millioner kroner eksklusiv merverdiavgift og KPI-justering med tillegg for ordinære kostnader). Alle nye leieavtaler som kjøper godkjenner kommer til fratrekk i garantileien. Norwegian Property er ansvarlig for noen utbedringsarbeider som foretas på eiendommen etter overdragelsen.

Forpliktelse til å kjøpe investeringseiendom

Norgani Hotels inngikk ved utgangen av 2007 en avtale om å overta eiendommen Park Inn i Oslo for 174 millioner kroner. Norgani Hotels vil overta eiendommen ved ferdigstillelse, som estimeres til årsslutt 2009. Rezidor Hotell Group har inngått avtale om å leie hotellet på en 20-årig omsetningsbasert leiekontrakt. Eiendommen/forpliktelsen blir regnskapsført (netto) som et derivat frem til ferdigstillelsen. Ved kontraktsinngåelse/utgangen av 2007 var verdien av derivatet forutsatt lik null, og ved utgangen av 2008 representerer verdien av derivatet en kortsiktig gjeldspost på 20 millioner kroner. Den negative verdiendringen i 2008 på 20 millioner kroner er resultatført som endring i markedsverdi finansielle instrumenter. Se forøvrig note 27 for hendelser etter balansedagen, samt note 26 for betinget kjøpsforpliktelse.

NOTE 8 ANDRE VARIGE DRIFTSMIDLER

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

(Alle beløp i 1 000 kroner)	Anlegg under utførelse ¹⁾	Anleggsmidler og utstyr	Totalt
Anskaffelseskost			
Per 31. desember 2006	1 150 801	10 001	1 160 801
Tilgang/investeringer	291 516	516	292 032
Reklassifisering til/fra investeringseiendom (se note 7)	(1 442 317)	(6 228)	(1 448 545)
Per 31. desember 2007	-	4 289	4 289
Tilgang/investeringer	-	6 265	6 265
Reklassifisering til/fra investeringseiendom (se note 7)	-	2 769	2 769
Per 31. desember 2008	-	13 323	13 323
Akkumulert avskrivning			
Per 31. desember 2006	-	557	557
Årets avskrivning	-	766	766
Per 31. desember 2007	-	1 323	1 323
Årets avskrivning	-	2 141	2 141
Per 31. desember 2008	-	3 464	3 464
Bokført verdi per 31. desember 2007	-	2 965	2 965
Bokført verdi per 31. desember 2008	-	9 858	9 858

¹⁾ Konsernet ervervet i 2006 Aker Hus. Dette var et byggeprosjekt som ble ferdigstillet i 2007. Inntil ferdigstillelse regnskapsføres anlegg under utførelse til påløpt kost. Ved ferdigstillelse reklassifiseres påløpt kost til investeringseiendom.

NOTE 9 GOODWILL

Endring i balanseposten goodwill er spesifisert i tabellen nedenfor:

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2008	2007
Åpningsbalanse 1. januar	1 064 987	-
Tilgang ved foretaksintegrasjon (se note 25)	41 623	1 064 987
Nedskrivning	(220 968)	-
Bokført verdi per 31. desember	885 642	1 064 987

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 foretaksintegrasjoner (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 2008 er det i denne forbindelse foretatt en nedskrivning av goodwill på 221,0 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)	2008	2007
Innen 1 år	1 661 624	1 689 173
Mellom 1 og 5 år	5 425 350	5 913 511
Over 5 år	5 260 584	6 300 014
Sum	12 347 558	13 902 698

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

NOTE 11 FINANSIELLE INSTRUMENTER

(Alle beløp i 1 000 kroner)

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.

Per 31. desember 2008	Finansielle instrumen- ter til virkelig verdi over resultatet	Derivater utpekt som sikrings- instrumenter	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	-	106 272	-	-	-	106 272
Langsiktig rentebærende gjeld	-	-	-	21 021 975	-	21 021 975
Kortsiktige derivater	689 854	-	-	-	-	689 854
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)

Per 31. desember 2007	Finansielle instrumen- ter til virkelig verdi over resultatet	Derivater utpekt som sikrings- instrumenter	Utlån og fordringer	Andre finansielle forpliktelser	Andre poster	Sum ¹⁾
Finansielle eiendeler						
Langsiktige derivater	-	9 550	-	-	-	9 550
Aksjer og andeler	1 623	-	-	-	-	1 623
Langsiktige fordringer	-	-	1 575	-	-	1 575
Kortsiktige derivater	678 673	-	-	-	-	678 673
Selgers garantistillelse for fremtidige leieinntekter	-	-	-	6 200	-	6 200
Kortsiktige fordringer ²⁾	-	-	284 054	-	83 095	367 149
Kontanter og kontantekvivalenter	-	-	635 476	-	-	635 476
Finansielle forpliktelser	-	-	-	-	-	-
Langsiktig rentebærende gjeld	-	-	-	21 733 946	-	21 733 946
Kortsiktige derivater	26 075	-	-	-	-	26 075
Kortsiktig rentebærende gjeld	-	-	-	1 498 193	-	1 498 193
Rentebærende forpliktelse til å kjøpe aksjer i datterselskap	-	-	-	1 595 837	-	1 595 837
Kortsiktig gjeld ²⁾	-	-	-	495 718	179 648	675 366
Resultateffekt av finansielle instrumenter	-	-	-	-	-	-
Leieinntekt	-	-	-	(15 000)	1 210 686	1 195 686
Driftskostnad	-	-	207	-	(159 574)	(159 367)
Finansinntekt	-	-	67 972	-	-	67 972
Finanskostnad	-	-	-	(958 863)	-	(958 863)
Endring i markedsverdi finansielle instru- menter	276 749	-	-	-	-	276 749
Gevinst/tap direkte mot egenkapitalen	-	-	-	-	-	-
Regnskapsført direkte mot egenkapitalen før skatt	-	(95 676)	-	-	-	(95 676)

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.

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.

	2008		2007	
	Eiendeler	Gjeld	Eiendeler	Gjeld
Rentesikringskontrakter, sikringsbokført	37 333	-	9 550	-
Valutasikringskontrakter, sikringsbokført	-	106 272	-	-
Rentesikringskontrakter, ikke sikringsbokført	35 972	590 879	664 663	11 541
Valutasikringskontrakter, ikke sikringsbokført	91 503	79 026	14 009	14 533
Netto forpliktelse om kjøp av investeringseiendom (se note 7)	-	19 949	-	-
Sum balanseførte derivater	164 808	796 126	688 222	26 074
Derivater, anleggsmidler/langsiktig gjeld				
Rente-/valutasikringskontrakter, sikringsbokført	37 333	106 272	9 550	-
Derivater, omløpsmidler/kortsiktig gjeld	127 475	689 854	678 672	26 074
Netto finansielle derivater i balansen		(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 2008 og 2007.

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

	2008	2007
Netto verdi balanseførte derivater per 1. januar	662 148	270 917
Tilgang og verdiendring sikringskontrakter som ikke er sikringsbokført	(92 027)	9 550
Sikringskontrakter som ikke lenger kvalifiserer for sikringsbokføring (se nedenfor)	-	(105 102)
Tilgang sikringskontrakter ved foretaksintegrasjon som ikke er sikringsbokført	-	210 034
Netto tilgang derivater i året	(92 027)	114 482
Netto verdiendring derivater i året	(1 201 439)	171 647
Resultatføring av derivater som ikke lenger kvalifiserer for sikringsbokføring	-	105 102
Netto resultatført verdiendring derivater i året	(1 201 439)	276 749
Netto verdi balanseførte derivater per 31. desember	(631 318)	662 148

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	2008 Hovedstol	2007 Hovedstol
Forretningseiendom	NOK	(386 000)	(386 000)
Sikringsbokførte rentebytteavtaler	NOK	(386 000)	(386 000)
Forretningseiendom	NOK	11 663 308	11 475 000
Forretningseiendom	EUR	25 467	25 467
Hotell	NOK	1 750 000	1 450 000
Hotell	SEK	2 600 000	1 800 000
Hotell	EUR	249 500	212 500
Ikke-sikringsbokførte rentebytteavtaler	NOK	18 486 785	16 342 819
Sum rentebytteavtaler	NOK	18 100 785	15 956 819
Renteopsjonsavtaler, forretningseiendom	NOK	-	400 000

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 forretningsseidomme er kontantstrømsikringer, og alle valutaderivatene knyttet til hoteller er sikring av nettoinvestering. Forfallsfordelingen for derivatene fremkommer i note 3.

	Valuta	2008 Hovedstol	2007 Hovedstol
Forretningsseidomme	NOK	244 811	219 635
Forretningsseidomme	EUR	(44 539)	(28 851)
Hotell	NOK	-	432 129
Hotell	SEK	(640 660)	(390 660)
Hotell	EUR	(37 434)	(12 434)
Hotell	DKK	(60 000)	-
Sum valutatermin-/valutabyttekontrakter	NOK	244 811	651 764
Sum valutatermin-/valutabyttekontrakter	SEK	(640 660)	(390 660)
Sum valutatermin-/valutabyttekontrakter	EUR	(81 973)	(41 285)
Sum valutatermin-/valutabyttekontrakter	DKK	(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)	2008	2007
Kundefordringer	172 125	186 369
Avsetning tap på fordringer	-	-
Netto kundefordringer	172 125	186 369
Andre kortsiktige fordringer ¹⁾	193 896	180 780
Sum kortsiktige fordringer	366 021	367 149

¹⁾ Inkluderer hovedsakelig påløpt inntekt/utsatt kostnad og påløpt sikringsrente.

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

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 2008.

Endringer i aksjekapitalen og gjennomsnittlig antall aksjer (Alle beløp i kroner)

Dato	Type endring	Endring i aksjekapital	Aksjekapital etter endring	Antall aksjer etter endring	Nominell verdi (NOK)	Pris per aksje (NOK)
20-07-05	Stiftelse	-	100 000	1 000	100,00	100,00
26-04-06	Aksjesplitt	-	100 000	4 000	25,00	-
22-05-06	Emisjon	875 000 000	875 100 000	35 004 000	25,00	50,00
22-05-06	Nedskrivning av aksjekapital	100 000	875 000 000	35 000 000	25,00	-
22-05-06	Emisjon	162 500 000	1 037 500 000	41 500 000	25,00	50,00
09-06-06	Emisjon ved tingsinnskudd	508 853 050	1 546 353 050	61 854 122	25,00	50,00
22-06-06	Emisjon ved tingsinnskudd	46 100 000	1 592 453 050	63 698 122	25,00	50,00
30-06-06			1 592 453 050	63 698 122	25,00	
04-07-06	Emisjon ved tingsinnskudd	370 175	1 592 823 225	63 712 929	25,00	50,00
18-07-06	Emisjon	150 000 000	1 742 823 225	69 712 929	25,00	50,00
28-08-06	Emisjon ved tingsinnskudd	20 000 000	1 762 823 225	70 512 929	25,00	50,00
28-08-06	Emisjon ved tingsinnskudd	25 000 000	1 787 823 225	71 512 929	25,00	50,00
30-09-06			1 787 823 225	71 512 929	25,00	
16-10-06	Emisjon ved tingsinnskudd	50 000 000	1 837 823 225	73 512 929	25,00	50,00
14-11-06	Emisjon, børsnøtering	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	

	2008	2007
Gjennomsnittlig antall aksjer (1 000 aksjer)	157 236	103 798
Antall aksjer utstedt per 31. desember (1 000 aksjer)	201 635	105 482

Selskapets største aksjonærer per 31. desember 2008

Hovedaksjonærer	Land	Antall aksjer	Prosentandel
AWilhelmsen Capital AS	NOR	23 254 334	11,53
Canica AS	NOR	9 246 467	4,59
Deutsche Bank AG London	GBR	9 026 994	4,48
BGL	LUX	8 796 924	4,36
Credit Suisse Securities	GBR	7 955 885	3,95
Fram Realinvest AS	NOR	7 250 700	3,60
Fram Holding AS	NOR	7 250 700	3,60
Trondheim Kommunale Pensjonskasse	NOR	6 199 700	3,07
Vital Forsikring ASA	NOR	6 089 907	3,02
Bank Of New York, Brussels Branch	BLE	5 805 945	2,88
Aweco Invest AS	NOR	5 486 765	2,72
SEB Enskilda ASA	NOR	4 839 699	2,40
Bank Of New York Mellon	USA	4 475 027	2,22
FGCS NV RE Treaty	NLD	3 954 666	1,96
Bank Of New York, Brussels Branch	BLE	3 950 150	1,96
Bank Of New York, Brussels Branch	BLE	3 934 381	1,95
Wenaasgruppen AS	NOR	3 683 219	1,83
Opplysningsvesenets Fond	NOR	2 962 731	1,47
Skagen Vekst	NOR	2 893 000	1,43
Goldman Sachs Int. Equity	GBR	2 695 048	1,34
Andre		71 883 174	35,65
Totalt antall aksjer per 31. desember 2008		201 635 416	100,00

Aksjer eid av styret og ledende ansatte per 31. desember 2008

Aksjonær	Antall aksjer
Styret	
Tormod Hermansen (styrets leder)	-
Harald Grimsrud (styrets nestleder)	-
Gry Mølleskog	-
Nils K. Selte	250 000
Synne Syrrist	-
Ledende ansatte	
Petter Jansen, Administrerende direktør (CEO)	75 000
Dag Fladby, Investeringsdirektør (CIO)	4 000
Svein Hov Skjelle, Finansdirektør (CFO) ¹⁾	5 000
Aili Klami, Eiendomsdirektør (COO)	-
Roar Ingdal, Administrerende direktør for Norgani Hotels	-
Totalt antall aksjer eid av styret og ledende ansatte per 31. desember 2008	334 000

¹⁾ Økonomi- og finansdirektør frem til utgangen av februar 2009.

NOTE 15 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2008	2007
Offentlige avgifter	71 629	43 224
Skyldig lønn	6 916	10 667
Påløpne renter	312 047	184 725
Utsatt inntekt	212 502	179 648
Annen gjeld	90 429	213 015
Sum annen kortsiktig gjeld	693 523	631 279

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 gjestående løpetid.

	Forretnings- eiendom 2008	Hotell 2008	Sum eksklusiv oppkjøpsfin. 2008	Oppkjøpsfin. (Oslo Properties) 2008	Sum inklusiv oppkjøpsfin. 2008	Sum 2007
Total rentebærende gjeld til pålydende verdi (1 000 kroner)	13 006 308	7 201 415	20 207 723	1 670 805	21 878 528	24 864 519
– Hvorav rentesikret (1 000 kroner)	11 915 000	6 572 000	18 487 000		18 487 000	16 343 000
Sikringsgrad, eksklusiv likviditet (prosent)	92	91	91		84	66
Likvide midler (1 000 kroner)	153 223	16 915	170 138	4 082	174 220	635 476
Effektiv sikringsgrad, inklusiv likviditet (prosent)	93	91	92		85	67
Kommitterte ubenyttede kredittfasiliteter (1 000 kroner)	466 000	55 000	521 000		521 000	290 000
Gjennomsnittlig rente inkludert margin (prosent)	5,31	6,02	5,56	9,23	5,84	5,76
Gjennomsnittlig margin (prosent)	0,57	1,08	0,75	1,50	0,81	0,76
Gjennomsnittlig gjestående løpetid, lån (år)	4,3	3,7	4,1	1,8	3,9	4,6
Gjennomsnittlig gjestående bindingstid, sikringskontrakter (år)	4,8	3,7	4,5		4,5	5,1

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

(Alle beløp i 1 000 kroner)	Valuta	2008			2007		
		Langsiktig	Kortsiktig	Sum	Langsiktig	Kortsiktig	Sum
Banklån	NOK	10 985 629	187 790	11 173 419	11 157 041	635 578	11 792 619
Banklån	EUR	31 308	485	31 794	31 894	364	32 258
Obligasjonslån	NOK	1 511 000	-	1 511 000	2 682 350	-	2 682 350
Andre lån	NOK	7 500	-	7 500	7 500	158 361	165 861
Sum forretningsseiendom	NOK	12 813 721	192 587	13 006 308	14 101 563	796 846	14 898 409
Banklån	NOK	1 512 265	22 380	1 534 645	1 411 450	139 980	1 551 430
Sertifikatlån	NOK	-	-	-	-	100 000	100 000
Banklån	SEK	2 608 637	615 091	3 223 728	2 711 828	555 435	3 267 263
Banklån	EUR	239 047	4 980	244 027	248 954	-	248 954
Banklån	DKK	247 699	4 311	252 010	255 303	-	255 303
Sum hotell	NOK	6 567 062	634 353	7 201 415	5 960 597	709 676	6 670 273
Banklån Oslo Properties / oppkjøpsfinansiering ¹⁾	NOK	1 670 805	-	1 670 805	1 700 000	1 595 837	3 295 837
Sum rentebærende gjeld	NOK	21 051 588	826 940	21 878 528	21 762 160	3 102 359	24 864 519
Balanseførte lånekostnader	NOK	(29 613)	(8 329)	(37 942)	(28 213)	(8 329)	(36 542)
Sum bokført verdi rentebærende gjeld	NOK	21 021 975	818 611	21 840 586	21 733 947	3 094 030	24 827 977

¹⁾ Inkluderer per 31. desember 2007, i tillegg til oppkjøpsfinansiering (banklån) på 1 700 million kroner, Norwegian Property ASA's forpliktelse knyttet til put/call opsjonsavtaler om å overta aksjer i Oslo Properties AS. Diskontert verdi av put/call forpliktelsen inkludert renter var 1 595,8 million kroner ved utgangen av 2007.

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

	2008				2007			
	Forretnings- eiendom	Hotell	Oslo Properties / oppkjøps- finansiering	Sum	Forretnings- eiendom	Hotell	Oslo Properties / oppkjøps- finansiering	Sum
(Alle beløp i 1 000 kroner)								
Mellom 1-2 år (2010 og 2011 / 2009 og 2010)	646 933	-	1 670 805	2 317 738	678 780	-	1 700 000	2 378 780
Mellom 3-5 år (2012, 2013 og 2014 / 2011, 2012 og 2013)	11 441 629	5 591 401	-	17 033 030	11 393 305	5 029 022	-	16 422 327
Over 5 år (etter 2014 / etter 2013)	725 158	975 661	-	1 700 819	2 029 478	931 575	-	2 961 053
Sum	12 813 721	6 567 062	1 670 805	21 051 588	14 101 563	5 960 597	1 700 000	21 762 160

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

	2008	2007
(Alle beløp i 1 000 kroner)		
Investerings eiendommer	27 312 567	31 113 889
Fordringer	366 021	373 349
Kontanter og kontantekvivalenter	174 220	635 476
Sum	27 852 808	32 122 714
Gjeld sikret ved pant	21 878 528	23 102 821

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 tre og fem års løpetid. Lånene er sikret med første prioritets pant i fire eiendommer.

I februar 2008 ble 9,6 milliarder kroner lånefasiliteten til Norwegian Property Holding AS og den revoluerende trekkfasiliteten på 1,4 milliarder kroner til Norwegian Property ASA refinansiert med en opprinnelig 11 milliarder kroner trekkfasilitet i Norwegian Property Holding AS, hvorav 1 milliard kroner er en revoluerende trekkfasilitet. Størrelsen på fasiliteten nedreguleres ved ordinære avdrag og salg av eiendommer fra Norwegian Property Holding AS. Ved årsslutt 2008, etter at det er tatt hensyn til avdrag og salg sluttført i løpet av året, er gjestående lån/trekkramme på totalt 10 186 millioner kroner. Det gjenstod et uttrukket beløp under den revoluerende rammen på 466 millioner kroner ved årsslutt. Fasilitetene har en løpetid frem til juli 2012.

Datterselskaper i konsernet for forretningseiendommer har per 31. desember 2008 ytterligere 1 775 millioner kroner i gjeld.

De viktigste vilkårene for lånefasilitetene for porteføljen av forretnings-eiendommer:

- **Rente:** NIBOR + margin.
- **Rentesikringsgrad:** Minimum 70 prosent for porteføljen av forretnings-eiendommer.
- **Finansielle betingelser:** Selskapet må overholde avtalte senior rentedeknings- og 'loan-to-value' betingelser (LTV). Per 31. desember 2008 er avtalt rentedekningskrav minimum 1,4 (1,5 fra tredje kvartal 2009) 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 2008 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 2008 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 1 671 millioner kroner har en løpetid frem til oktober 2010 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.

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)	2008	2007
Utsatt skattefordel		
Utsatt skattefordel som reverseres om mer enn 12 måneder	750 516	634 214
Utsatt skattefordel som reverseres innen 12 måneder	-	-
Utsatt skattefordel	750 516	634 214
Utsatt skatt		
Utsatt skatt som reverseres om mer enn 12 måneder	1 316 011	2 155 981
Utsatt skatt som reverseres innen 12 måneder	-	-
Utsatt skatt	1 316 011	2 155 981
Netto utsatt skatt	565 495	1 521 767
Årets endring i netto utsatt skatt fremkommer som følger:		
Per 1. januar	1 521 767	119 610
Endring ved kjøp/salg av selskap/virksomhet	(2 869)	977 195
Resultatført i perioden (se note 21)	(928 315)	457 498
Skatt på rentesikringsavtaler ført mot egenkapitalen	7 779	(26 755)
Skatt på emisjonskostnad ført mot egenkapitalen	(43 154)	(5 781)
Valutaendringer	10 288	-
Per 31. desember ¹⁾	565 496	1 521 767

¹⁾ Utsatt skatt ved utgangen av 2008 fordeler seg som følger per land: Norge 287,9 millioner kroner (2007: 973 millioner kroner), Sverige 21,8 millioner kroner (2007: 157,5 millioner kroner), Danmark 45,5 millioner kroner (2007: 67,1 millioner kroner) og Finland 210,3 millioner kroner (2007: 324,2 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)	2008	2007
Skatt på emisjonskostnader	(107 318)	(64 165)
Skatt på finansielle derivater ført mot egenkapitalen	10 453	2 674
Sum utsatt skatt ført mot egenkapitalen	(96 865)	(61 491)

Årets endring i brutto utsatt skatt fremkommer som følger:

(Alle beløp i 1 000 kroner)	Fremførbart underskudd ¹⁾	Bygg	Verdiendringer	Sum
Total per 31. desember 2006	(53 965)	1 539 049	50 917	1 536 001
Utsatt skatt ved kjøp/salg av selskap	-	41 160	-	41 160
Utsatt skattefordel ved foretaksintegrasjon	(567 985)	-	-	(567 985)
Utsatt skatt ved foretaksintegrasjon	20 910	1 524 270	-	1 545 180
Resultatført utsatt skatt	38 650	341 359	77 490	457 498
Skatt ført direkte mot egenkapital	(5 781)	-	(26 755)	(32 536)
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)
Utsatt skattefordel ved foretaksintegrasjon	-	-	-	-
Utsatt skatt ved foretaksintegrasjon	-	-	-	-
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
Beløp som ikke inngår, kjøpt eiendel (ikke virksomhetskjøp i IFRS 3) ²⁾	(12 550)	1 470 101	-	1 457 551
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

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.

NOTE 18 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2008	2007
Personalkostnader (se note 19)	56 769	34 008
Avskrivninger	2 141	766
Øvrige driftskostnader	72 652	43 170
Sum andre driftskostnader	131 562	77 943

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:

	2008	2007
Lønn og bonus	40 230	24 122
Arbeidsgiveravgift	6 765	4 036
Pensjonskostnader	5 538	5 389
Andre personalkostnader	4 236	460
Sum personalkostnad	56 769	34 008
Antall ansatte 31. desember	37	33
Antall årsverk 31. desember	37	33
Gjennomsnittlig antall ansatte	35	16

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. Administrerende direktør i Norwegian Property ASA har i tillegg en ytelsesbasert plan. 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:

	2008	2007
Årets pensjonsopptjening (servicekostnad)	3 051	4 875
Rentekostnad på pensjonsforpliktelser	304	121
Avkastning på pensjonsmidler	(59)	(8)
Administrasjonskostnad	40	10
Endring arbeidsgiveravgift	39	-
Pensjonskostnad, ytelsesplaner	3 374	4 999
Pensjonskostnad, tilskuddsplaner	2 164	391
Total pensjonskostnad	5 538	5 389

Pensjonsforpliktelsen for ytelsesplaner fremkommer som følger per 31. desember:

	2008	2007
Nåverdien av pensjonsforpliktelser	10 896	6 458
Pensjonsmidler til markedsverdi ¹⁾	(871)	(776)
Netto pensjonsforpliktelse	10 025	5 681
Ikke resultatført virkning av estimatavvik	(1 847)	(297)
Arbeidsgiveravgift	104	85
Balanseført pensjonsforpliktelse per 31. desember	8 282	5 470

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:

	2008	2007
Per 1. januar	5 469	-
Endring ved kjøp av virksomhet	-	624
Total kostnad, se ovenfor	3 374	4 999
Innbetalt premie	(561)	(153)
Per 31. desember	8 282	5 470

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

	2008	2007
Diskonteringsrente (prosent)	4,30	4,70
Forventet avkastning på pensjonsmidler (prosent)	6,30	5,75
Årlig forventet lønnsvekst (prosent)	4,50	4,50
Regulering av grunnbeløp (prosent)	4,25	4,50
Stigning i løpende pensjon (prosent)	2,00	2,00

Godtgjørelse til ledelsen for 2008

Ledende ansatte:

Navn	Tittel	Lønn ¹⁾	Bonus ²⁾	Andre fordeler	Opptjent pensjon
Petter Jansen ³⁾	Administrerende direktør	3 675	-	149	2 314
Svein Hov Skjelle ⁴⁾	Økonomi- og finansdirektør	1 807	320	80	52
Dag Fladby ³⁾	Investeringsdirektør	2 181	570	144	52
Aili Klami	Eiendomsdirektør	1 323	260	20	52
Roar Ingdal	Adm. dir. Norgani Hotels	1 822	280	90	35
Sum		10 808	1 430	483	2 505

¹⁾ Utbetalt i 2008 med fratrekk for opptjent bonus for 2007 utbetalt i 2008, som var inkludert i tallene for 2007 med 1 500 for Jansen, 345 for Skjelle, 516 for Fladby og 236 for Klami.

²⁾ Bonus for 2008 til utbetaling i 2009, vedtatt før avleggelsen av årsregnskapet for 2008.

³⁾ Ved oppsigelse initiert av Norwegian Property ASA har de rett til godtgjørelse tilsvarende seks måneders lønn.

⁴⁾ Økonomi- og finansdirektør frem til utgangen av februar 2009.

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

Styret:

Den 19. desember 2008 ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling i selskapet, med valg av nytt styre. Selskapets styre består etter generalforsamlingen av Tormod Hermansen (styrets leder), Harald Grimsrud, Nils K. Selte, Synne Syrrist og Gry Mølleskog. Styregodtgjørelse spesifisert nedenfor gjelder honorar til tidligere styremedlemmer for året 2008, og er beregnet i henhold til vedtak i ekstraordinær generalforsamling av 4. oktober 2006 om prinsipp for honorar til styrets medlemmer.

Navn	Godtgjørelse
Widar Salbuviik (styrets leder fra mai til desember 2008)	467
Hans Herman Horn (styrets nestleder fra juli til desember 2008)	83
Jostein Devold (styremedlem til desember 2008)	200
Anne Birgitte Fossum (styremedlem til desember 2008)	200
Helene Jebesen Anker (styremedlem fra juli til desember 2008)	83
Torstein I. Tvenge (styremedlem til desember 2008)	200
Hilde Vatne (styremedlem fra juli til desember 2008)	83
Knut Brundtland (styrets leder til mai 2008)	167
Hege Børmark (styremedlem til juli 2008)	117
Thorild Widvey (styremedlem fra mai til juli 2008)	33
Sum	1 633

Erklæring om lederlønn:

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

1. Prinsipp for grunnlønn

Ledende 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 50 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. Administrerende direktør har en individuell pensjonsavtale med rett til å fra tre stillingen ved fylte 62 år og motta 2 millioner kroner årlig frem til fylte 67 år. Etter 67 år skal administrerende direktør, sammen med opptjente fripoliser, motta 66 prosent av lønn. Konsernet har for tiden ikke noe opsjonsprogram.

4. Etterlønnnsordninger

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 lønnsbetingelser 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 2008

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	1 935	3 377
Andre attestasjonstjenester	125	57
Skatt- og avgiftsrådgivning	32	143
Annen bistand	292	50
Sum	2 384	3 627

Honorarer er ekskl. merverdiavgift

NOTE 20 NETTO FINANSPOSTER

I tabellen nedenfor følger en spesifikasjon av resultatposten netto finansposter.

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2008	2007
Renteinntekter (utlån og fordringer)	22 650	58 669
Valutagevinst (utlån og fordringer)	3 887	9 111
Andre finansinntekter (utlån og fordringer)	90	191
Sum finansinntekter	26 627	67 972
Rentekostnader (utlån og fordringer)	(1 211 476)	(803 593)
Valutatap (utlån og fordringer)	(59 506)	(131)
Andre finanskostnader (utlån og fordringer) ¹⁾	(82 064)	(155 140)
Sum finanskostnader	(1 353 046)	(958 864)
Endring i markedsverdi for finansielle instrumenter (virkelig verdi med verdiendringer over resultatet)	(1 201 439)	276 749
Sum finansposter	(2 527 858)	(614 143)

¹⁾ Andre finanskostnader for 2008 inkluderer 61,4 million kroner relatert til forpliktelsen om å kjøpe aksjer i Oslo Properties AS, se note 25 (2007: 22,8 million kroner). Andre finanskostnader for 2007 inkluderer kostnader i forbindelse med refinansiering av lånefasiliteter med ca. 114 million kroner. For 2008 foreligger det ikke vesentlige tilsvarende poster.

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)	2008	2007
Betalbar skatt	121	3 238
Utsatt skatt (se note 17)	(928 315)	457 498
Skattekostnad	(928 194)	460 736
Resultat før skatt:	(5 118 905)	1 650 595
Skattekostnad kalkulert med 28 prosent	(1 433 293)	462 167
Ikke balanseført utsatt skattefordel ¹⁾	473 476	-
Ikke beregnet skatt på nedskrivning goodwill	61 871	-
Skattefri inntekt/ikke fradragsberettiget kostnad	(30 247)	(2 784)
Korreksjon for tidligere år	-	1 353
Skattekostnad	(928 194)	460 736

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.

	2008	2007
Resultat for perioden som tilfaller aksjonærene (1 000 kroner)	(4 058 389)	1 185 030
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer for perioden (1 000 aksjer)	157 236	103 798
Fortjeneste per aksje for perioden (kroner per aksje)	(25,81)	11,42

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 forsvare slike kontant-utdelinger.

Norwegian Property ASA har per 31. desember 2008 ikke fri egenkapital tilgjengelig for utdeling av ordinært utbytte.

- 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.

2008

Det er ikke ytet aksjevederlag i forbindelse med eiendomstransaksjoner 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.

2007

Det ble ikke gjennomført eiendomstransaksjoner i 2007 med nærstående parter, og det ble herunder ikke ytet aksjevederlag i forbindelse med eiendomstransaksjoner i 2007.

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 millioner kroner.

Avtaler om drift og vedlikehold (eiendomsforvaltning)

I 2008 har Norwegian Property ASA inngått avtale med NEAS om forvaltning og drift av majoriteten av porteføljen av forretningsseidommer. NEAS overtok ansvaret for forvaltning og daglig drift av eiendommene fra 1. april 2008. Avtalen innebærer at konsernets

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 beslutende 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. Anders Wilhelmsen Gruppen kontrollerte totalt 15 prosent av aksjene per 31. desember 2008 gjennom AWilhelmsen Capital AS (11,5 prosent), AWECO invest AS (2,7 prosent) og Miami AS (0,8 prosent). Anders Wilhelmsen Gruppen er representert i Norwegian Property ASA's styre ved Harald Grimsrud fra desember 2008 (tidligere Jostein Devold). Canica AS kontrollerte totalt 4,6 prosent av aksjene per 31. desember 2008, og er fra desember 2008 representert i styret ved Nils K. Selte. Torstein Tvenge og hans familie kontrollerte 7,2 prosent per 31. desember 2008 gjennom selskapene Fram Holding AS (3,6 prosent) og Fram Realinvest AS (3,6 prosent). Torstein Tvenge var styremedlem i Norwegian Property ASA frem til desember 2008.

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:

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 33 millioner kroner for utførte tjenester knyttet til forvaltning og drift i 2008.

Pareto Investor Service AS, som er en del av Pareto gruppen, utfører administrative tjenester med et honorarer på totalt 2,2 millioner kroner i 2008 fra datterselskap i Norwegian Property ASA konsernet.

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 datterselskaper. Linstow forvalter frem til utgangen av 2008 også eiendommene Middelthunsgate 17 og Ibsenkvartalet. Linstow mottok en kompensasjon for disse tjenestene på 6,6 millioner kroner fra datterselskap i Norwegian Property ASA konsernet i 2008.

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 4,3 millioner kroner i 2008.

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 innløsnings-tidspunktet utgjorde den balanseførte forpliktelsen totalt 1 661,9 millioner kroner og 61,4 millioner kroner er resultatført som finanskostnader relatert til forpliktelsen i 2008.

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 FORPLIKTELSE

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 (Fearnly), 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 Fearnly ønsker å selge hotellene før 31. desember 2009 har Norgani Hotels rett til å fremsette et kjøpstilbud. Dersom Fearnly ikke aksepterer tilbudet har de rett til å selge hotellene til tredjepart til bedre betingelser. I perioden fra 1. januar 2010 til 31. desember 2012 har Fearnly 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 Fearnly også velge å selge hotellene til tredjepart til markedsverdi. Under gitte forhold har Norgani Hotels i dette tilfellet rett på en andel av verdikningen for hotellene.

Norgani Hotel har avgitt følgende garanter ovenfor Fearnly 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 garanti-perioden ikke vil være behov for investeringer relatert til hotellene, utover DKK 10 millioner knyttet til Scandic Hotels.
- At driftskostnadene i garanti-perioden for Clarion Hotel ikke vil overstige 5 prosent av den ovenfor nevnte garanterte leieinntekten.
- At driftskostnadene i garanti-perioden for Scandic Hotels ikke vil overstige 18 prosent av den ovenfor nevnte garanterte leieinntekten.

I garanti-perioden har Norgani Hotels ved en management avtale påtatt seg å drifte hotellene på vegne av Fearnly.

Per 31. desember 2008 har Norgani Hotels ikke regnskapsført noen forpliktelse knyttet til avtalen med Fearnly.

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 50 millioner i hotellet Scandic Alvik, dersom operatøren innen utgangen av 2010 ønsker å bygge et konferansesenter i tilknytning til hotellet. Denne betingede investeringsforpliktelsen kommer i tillegg til de investeringsforpliktelser Norgani Hotels har påtatt seg i forbindelse med reforhandling av leieavtalene med Scandic i 2007. Gjenstående investeringsforpliktelse ved utgangen av 2008 utgjør her EUR 3,5 millioner.

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.

Konsernet har etter balansedagen solgt følgende eiendommer:

Norwegian Property har i februar 2009 inngått en avtale om salg av kontoreiendommen Drammensveien 144 i Oslo for en brutto eiendomsverdi på 324 millioner kroner. Transaksjonen er gjennomført den 9. mars 2009. Kjøper er Arivest AS, et selskap i Havila Ariel ASA gruppen. Den eksisterende eksterne finansieringen videreføres av ny eier på reforhandlede vilkår. Salget medfører en regnskapsmessig gevinst for konsernet i 2009.

Norgani Hotels inngikk i februar en avtale om salg av eiendommen Park Inn (Tollbugata 28) i Oslo. Kjøper er Kristiania Eiendomsforvaltning AS. Eiendommen er under bygging. Verdien av eiendommen og forpliktelsen til å kjøpe eiendommen ved ferdigstilling er regnskapsført (netto) som et derivat i balansen (se note 7). Salget er foretatt på nivå med det balanseførte derivat ved utgangen av 2008, der oppgjør foretatt i forbindelse med salget tilsvarer verdien av derivatet i balansen.

Som beskrevet i note 7 har Norwegian Property i 2008 inngått en avtale om salg av Grev Wedels plass 9 i Oslo. Eiendommen er vurdert til netto salgspris i balansen per 31. desember 2008. Siden avtale om salg ble inngått i 2008 er gjennomføringen av transaksjonen i januar 2009 ikke en hendelse etter balansedagen.



AKER UNIVERSITY

RESULTATREGNSKAP 1.1 – 31.12

Norwegian Property ASA

(Alle beløp i 1 000 kroner)		Note	2008	2007
Management og service fee til konsernselskap			20 247	16 000
Sum driftsinntekter			20 247	16 000
Personalkostnader	6		(30 081)	(25 407)
Avskrivninger og nedskrivninger	2		(2 141)	(766)
Andre driftskostnader			(28 506)	(32 295)
Sum driftskostnader			(60 728)	(58 468)
Driftsresultat			(40 481)	(42 468)
Finansinntekt	7		421 055	325 970
Finanskostnad	7		(2 254 884)	(452 024)
Netto finansposter			(1 833 829)	(126 054)
Ordinært resultat før skatt			(1 874 309)	(168 522)
Skattekostnad	8		(8 136)	47 185
Resultat for perioden			(1 882 445)	(121 337)
Resultatet foreslåes disponert som følger:				
Foreslått utbytte			-	263 704
Overført fra annen innskutt egenkapital			(765 010)	(385 041)
Overført fra overkursfond			(1 117 435)	-

BALANSE PER 1.1 – 31.12

Norwegian Property ASA

(Alle beløp i 1 000 kroner)		Note	2008	2007
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Utsatt skattefordel	8		152 422	91 393
Varige driftsmidler	2		3 362	2 965
Investering i datterselskap	1		7 166 499	6 401 623
Konsernmellomværende			1 401 999	3 658 931
Sum anleggsmidler			8 724 282	10 154 911
Omløpsmidler				
Konsernmellomværende			376 053	296 566
Andre fordringer			87 101	944
Kontanter og kontantekvivalenter	3		140 183	528 976
Sum omløpsmidler			603 336	826 486
SUM EIENDELER			9 327 618	10 981 397

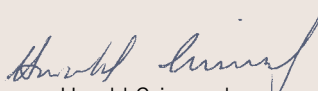
BALANSE PER 1.1 – 31.12

Norwegian Property ASA

(Alle beløp i 1 000 kroner)	Note	2008	2007
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Aksjekapital		5 040 885	2 637 039
Overkursfond		78 831	1 211 081
Annen innskutt egenkapital		-	765 010
Sum egenkapital	4	5 119 716	4 613 130
Langsiktig gjeld			
Rentebærende gjeld	5	1 510 120	2 810 120
Konsernmellomværende		2 323 975	2 771 664
Sum langsiktig gjeld		3 834 095	5 581 784
Kortsiktig gjeld			
Rentebærende gjeld	5	-	449 671
Konsernmellomværende		12 022	23 015
Leverandørgjeld		3 093	4 714
Avsatt utbytte		-	263 704
Avsetning sikringskontrakter	5	330 828	-
Annen kortsiktig gjeld		27 864	45 379
Sum kortsiktig gjeld		373 807	786 483
Sum gjeld		4 207 902	6 368 267
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 327 618	10 981 397

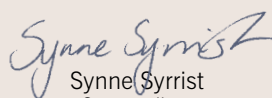
Oslo, 18. mars 2009
Styret i Norwegian Property ASA

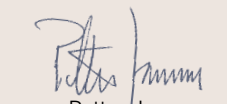

Tormod Hermansen
Styrets leder


Harald Grimsrud
Styrets nestleder


Gry Mølleskog
Styremedlem


Nils K. Selte
Styremedlem


Synne Syrrist
Styremedlem


Petter Jansen
Administrerende direktør

KONTANTSTRØM 1.1 – 31.12

Norwegian Property ASA

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2008	2007
Ordinært resultat før skatt	(1 874 309)	(168 522)
Avskrivning av varige driftsmidler	2 141	766
Netto finansposter	1 833 829	126 054
Endring i kortsiktige poster	75 741	175 882
Netto kontantstrøm fra drift	37 401	134 180
Betaling for kjøp av varige driftsmidler	(2 538)	(516)
Investering i datterselskap	(1 807 149)	(962 263)
Salg av datterselskap	150 424	-
Utlån datterselskap	984 763	3 074 472
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(674 500)	2 111 693
Netto endring i lån	(1 750 000)	(2 533 137)
Netto renter og annen finansinntekt/-kostnad	(83 869)	(223 402)
Kapitalforhøyelse	2 345 879	479 346
Utbytte	(263 704)	(263 704)
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	248 307	(2 540 897)
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	(388 793)	(295 024)
Inngående balanse av kontanter og kontantekvivalenter	528 976	824 000
Utgående balanse av kontanter og kontantekvivalenter	140 183	528 976

NOTER TIL REGNSKAPET

Norwegian Property ASA

GENERELL INFORMASJON

Norwegian Property ASA ble etablert i 2006 og er et eiendomsselskap som investerer i større og sentralt beliggende næringsseidommer 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.

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 nedskriving har vært nødvendig. Det er foretatt nedskriving til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivinger er reversert når grunnlaget for nedskriving 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 investeringsverdi 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 (fratrasket 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. Administrerende direktør har 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 nyttegjørt.

Klassifisering

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

Bruk av estimater

Utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk forutsetter at ledelsen benytter estimater og forutsetninger som påvirker resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt opplysninger om usikre 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 1 INVESTERING I DATTERSELSKAP

Balanseposten investering i datterselskap er spesifisert i tabellen nedenfor per 31. desember 2008. Flere av selskapene eier aksjer i andre selskaper, som er beskrevet i de respektive årsregnskapene.

(Alle beløp i 1 000 kroner)	Anskaffet / Stiftet	Forretnings-kontor	Eierandel	Stemme-berettigede andeler	Netto bokført verdi
Subholdingselskaper:					
Norwegian Property Holding AS ¹⁾		Oslo	100,0 %	100,0 %	
Norwegian Property Holding	17- januar 2007				4 053 799
Oslo Properties AS ²⁾		Oslo	100,0 %	100,0 %	
Oslo Properties	17- september 2007				1 847 314
Eiendomselskaper ('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				366 163
Telebygget AS		Stavanger	100,0 %	100,0 %	
Telebygget KS		Stavanger	100,0 %	100,0 %	
Telebygget	9- juni 2006				103 166
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
Drammensveien 144 Holding KS		Oslo	100,0 %	100,0 %	
Drammensveien 144 Holding AS		Oslo	100,0 %	100,0 %	
Drammensveien 144 ³⁾	5- desember 2006				1 000
Maridalsveien 323 Eiendom AS		Oslo	100,0 %	100,0 %	
Maridalsveien 323	21- mars 2007				196 453
Sum aksjer i datterselskap					7 166 499

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.

³⁾ Norwegian Property ASA har etter balansedagen, i februar 2009, inngått en avtale om salg av selskapene knyttet til eiendommen Drammensveien 144. Transaksjonen er gjennomført i mars 2009. Se forøvrig note 27 om hendelser etter balansedagen i konsernregnskapet. Salget medfører ikke vesentlig regnskapsmessig gevinst/tap for selskapet i 2009.

Årets endring i bokført verdi fremkommer som følger:

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2008	2007
Åpningsbalanse, 1. januar	6 401 623	5 498 327
Netto tilgang aksjer i datterselskap i perioden	2 242 175	962 263
Nedskrivning av aksjer i datterselskap ¹⁾	(1 527 371)	-
Konsernbidrag ført mot aksjer i datterselskap	50 072	(58 967)
Bokført verdi, 31. desember	7 166 499	6 401 623

¹⁾ Se note 7.

NOTE 2 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 2006	178	3 097	3 275
Tilgang	32	484	516
Avgang	-	-	-
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

Akkumulert avskrivning

(Alle beløp i 1 000 kroner)

	Immaterielle eiendeler	Kontorutstyr, biler, m.v.	Totalt
Per 31. desember 2006	3	57	60
Årets avskrivning i 2007	35	731	766
Per 31. desember 2007	38	788	826
Årets avskrivning og nedskrivning i 2008 ¹⁾	38	2 103	2 141
Årets avgang avskrivning	-	(42)	(42)
Per 31. desember 2008	76	2 849	2 925
Bokført verdi per 31. desember 2007	172	2 793	2 965
Bokført verdi per 31. desember 2008	114	3 248	3 362

¹⁾ Inkluderer nedskrivning ved utrangering av driftsmidler med 1 019 000 kroner.

Selskapet benytter lineære avskrivninger. Den økonomiske levetiden for driftsmidlene er fastsatt til fire år for IT-utstyr, fem år for lisenser, biler og innredninger og ti år for inventar.

NOTE 3 KONTANTER OG KONTANTEKVIVALENTER

(Alle beløp i 1 000 kroner)

	2008	2007
Kontanter og bank	-	-
Selskapets innskudd/trekk i konsernkontosystemet	(509 389)	(422 534)
Konsernselskapers innskudd/trekk i konsernkontosystemet ¹⁾	649 566	951 504
Bundne bankinnskudd	6	6
Kontanter og kontantekvivalenter per 31. desember	140 183	528 976

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

Selskapet har ingen ubenyttede trekkrettigheter ved utgangen av 2008 (2007: 100 millioner kroner).

NOTE 4 EGENKAPITAL

(Alle beløp i 1 000 kroner)	Aksjekapital	Overkursfond	Annen innskutt egenkapital	Total egenkapital
Egenkapital 31.12.2006	2 462 823	900 171	1 167 472	4 530 466
Kapitalforhøyelse, mars 2007	174 216	325 784	-	500 000
Emisjonskostnader, netto etter skatt	-	(14 874)	-	(14 874)
Korreksjon for endelig utbytte for 2006	-	-	(17 422)	(17 422)
Foreslått utbytte for 2007	-	-	(263 704)	(263 704)
Årets resultat	-	-	(121 337)	(121 337)
Transaksjoner med aksjonærer	174 216	310 910	(402 462)	82 664
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

Selskapet har per 31. desember 2008 en aksjekapital på 5 040 885 400 kroner fordelt på 201 635 416 aksjer pålydende kroner 25. 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 2008. For omtale av selskapets utbyttepolitikk henvises det til note 23 i konsernregnskapet.

NOTE 5 RENTEBÆRENDE GJELD

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

(Alle beløp i 1 000 kroner)	Valuta	2008			2007		
		Langsiktig	Kortsiktig	Sum	Langsiktig	Kortsiktig	Sum
Revolverende trekkfasilitet	NOK	-	-	-	1 300 000	-	1 300 000
Kortsiktig lånefasilitet	NOK	-	-	-	-	450 000	450 000
Obligasjonslån	NOK	1 511 000	-	1 511 000	1 511 000	-	1 511 000
Sum rentebærende gjeld	NOK	1 511 000	-	1 511 000	2 811 000	450 000	3 261 000
Balanseførte låneknaster	NOK	(880)	-	(880)	(880)	(329)	(1 209)
Sum bokført verdi rentebærende gjeld	NOK	1 510 120	-	1 510 120	2 810 120	449 671	3 259 791

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. En revolverende trekkfasilitet på 1 300 millioner kroner med løpetid frem til første kvartal 2009 og en kortsiktig lånefasilitet på 450 millioner kroner med løpetid til andre kvartal 2008, er refinansiert/nedbetalt av konsernet i 2008. For ytterligere detaljer herunder struktur, renter, coventants og pantstillelser vedrørende 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)	2008	2007
Mellom 1-2 år (2010 og 2011 / 2009 og 2010)	302 000	2 052 000
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	3 261 000

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

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2008	2007
Aksjer og andeler i datterselskap	7 166 499	6 401 623
Langsiktige fordringer selskap i samme konsern	1 401 999	3 658 931
Kortsiktige fordringer selskap i samme konsern	376 053	296 566
Sum	8 944 551	10 357 120
Gjeld sikret med pant	1 511 000	5 851 590

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

(Alle beløp i 1 000 kroner)	Valuta	2008 Hovedstol	2007 Hovedstol
Rentebytteavtaler	NOK	(386 000)	(386 000)
Rentebytteavtaler	NOK	11 237 809	11 475 000
Sum rentebytteavtaler	NOK	10 851 809	11 089 000
Renteopsjonsavtaler	NOK	-	400 000

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 330,8 millioner kroner ved utgangen av 2008 (2007: positiv verdi på 171,6 millioner kroner). Det er gjort en avsetning for den negative verdien i regnskapet for 2008 (se note 7).

NOTE 6 PERSONALKOSTNADER OG YTELSER TIL LEDELSE OG REVISOR

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Personalkostnad

Årets personalkostnad fremkommer som følger:

	2008	2007
Lønn og bonus	24 062	17 910
Arbeidsgiveravgift	2 705	2 153
Pensjonskostnader	3 081	5 195
Andre personalkostnader	233	148
Sum personalkostnader	30 081	25 407
Antall ansatte 31. desember	19	14
Antall årsverk 31. desember	19	14
Gjennomsnittlig antall ansatte	17	11

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. Administrerende direktør i Norwegian Property ASA har i tillegg en ytelsesbasert plan. Årets pensjonskostnad fremkommer som følger:

	2008	2007
Årets pensjonsopptjening (servicekostnad)	2 262	4 668
Rentekostnad på pensjonsforpliktelser	237	114
Pensjonskostnad, ytelsesplaner	2 499	4 782
Pensjonskostnad, tilskuddsplaner	582	413
Total pensjonskostnad	3 081	5 195

Pensjonsforpliktelsen for ytelsesplaner fremkommer som følger per 31. desember:

	2008	2007
Nåverdien av pensjonsforpliktelser	9 285	5 043
Netto pensjonsforpliktelse	9 285	5 043
Ikke resultatført virkning av estimatavvik	(2 005)	(261)
Balanseført pensjonsforpliktelse per 31. desember	7 281	4 782

Årets endring i pensjonsforpliktelsen for ytelsesplaner fremkommer som følger:

	2008	2007
Per 1. januar	4 782	-
Total kostnad, se ovenfor	2 499	4 782
Per 31. desember	7 281	4 782

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

	2008	2007
Diskonteringsrente (prosent)	4,30	5,50
Forventet avkastning på pensjonsmidler (prosent)	6,30	5,75
Årlig forventet lønnsvekst (prosent)	4,50	4,50
Regulering av grunnbeløp (prosent)	4,25	4,50
Stigning i løpende pensjon (prosent)	2,00	2,00

Godtgjørelse til ledelsen for 2008

Se konsernregnskapets note 19 for spesifikasjon av godtgjørelse til styret og ledende ansatte for 2008, 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 2008

	Godtgjørelse
Lovpålagt revisjon	525
Andre attestasjonstjenester	84
Skatt- og avgiftsrådgivning	10
Annen bistand	38
Sum	657

Deloitte er selskapets revisor. Honorarer er ekskl. merverdiavgift.

NOTE 7 NETTO FINANSPOSTER

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2008	2007
Finansinntekter		
Inntekt på investering i datterselskap ¹⁾	183 547	106 013
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	197 763	200 431
Annen renteinntekt	-	19 526
Gevinst ved salg av aksjer i datterselskap ²⁾	39 745	-
Finansinntekter	421 055	325 970
Finanskostnader		
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	(117 825)	(69 120)
Rentekostnader lån	(159 605)	(258 245)
Nedskrivning av aksjer i datterselskap ³⁾	(1 527 371)	-
Tap ved salg av aksjer i datterselskap ²⁾	(115 053)	-
Avsetning sikringskontrakter ⁴⁾	(330 828)	-
Annen finanskostnad	(4 203)	(124 659)
Sum finanskostnader	(2 254 884)	(452 024)
Netto finansposter	(1 833 829)	(126 054)

¹⁾ Inntekt på investering i datterselskap med 183,5 millioner kroner for 2008 og 106,0 millioner kroner for 2007 gjelder inntektsført konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap.

²⁾ Gevinst ved salg gjelder salg av Innovasjonssenteret KS. Tap ved salg gjelder konsernintern overdragelse av aksjer.

³⁾ Datterselskaper vurderes etter kostmetoden, med nedskrivning til virkelig verdi når denne vurderes lavere enn kostpris. Det er foretatt nedskrivning av investeringseiendom for konsernet på 4,0 milliarder kroner i 2008. Dette har også resultert i behov for nedskrivning av aksjer i datterselskap i morselskapet.

⁴⁾ Se note 5.

NOTE 8 SKATTEKOSTNAD

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2008	2007
Årets skattekostnad fordeler seg på:		
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt	8 136	(47 185)
Skattekostnad	8 136	(47 185)
Beregning av årets skattegrunnlag:		
Resultat før skattekostnad	(1 874 309)	(168 522)
Permanente forskjeller	1 596 300	(117 981)
Mottatt konsernbidrag med skatteeffekt	178 127	264 810
Endring i midlertidige forskjeller	(29 939)	17 214
Årets skattegrunnlag	(129 821)	(4 478)
Oversikt over midlertidige forskjeller:		
Anleggsmidler	(316)	819
Deltakerlignede selskaper	(28 815)	(22 504)
Underskudd til fremføring	(515 236)	(304 718)
Sum midlertidige forskjeller	(544 368)	(326 403)
Utsatt skatt, 28 prosent	(61 030)	(6 076)
Herav ført direkte mot egenkapitalen	43 154	5 781
Skatt av konsernbidrag	26 012	(46 889)
Endring utsatt skatt i resultat	8 136	(47 185)
Utsatt skatt i balansen	(152 422)	(91 393)
Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 28 prosent av resultat før skatt:		
Skattekostnad kalkulert av resultat før skatt, 28 prosent	(524 807)	(47 186)
Permanente forskjeller, 28 prosent	539 994	1
Endring tidligere år	(7 051)	-
Skattekostnad	8 136	(47 185)
Effektiv skattesats (prosent)	(0,4)	28,0

NOTE 9 NÆRSTÅENDE PARTER

Økonomiske forhold relatert til styre og ledende ansatte er beskrevet i note 4 og 6. 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 2007 og 2008 gjennomført legale omorganiseringsskritt ved konsernintern overdragelse av eiendommer ('single purpose' selskaper). Konserninterne transaksjoner foretas generelt basert på markedsmessige betingelser. I forbindelse med refinansieringen for porteføljen av forretningsseiendommer 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 10 BETINGEDE FORPLIKTELSE

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 954,1 millioner kroner.

Norwegian Property ASA garanterer for oppkjøpsfinansieringen på 1 670,8 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.

ERKLÆRING FRA STYRETS MEDLEMMER OG DAGLIG LEDER

Styret og daglig leder har i dag behandlet og godkjent årsberetning og årsregnskap for Norwegian Property ASA, konsern og morselskap, per 31. desember 2008.

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 2008. Årsregnskapet for morselskapet er avlagt i samsvar med regnskapsloven og norsk god regnskapsskikk per 31. desember 2008. Årsberetningen for konsern og mor er i samsvar med regnskapslovens krav og norsk god regnskapsskikk nr. 16 per 31. desember 2008.

Etter vår beste overbevisning:

- er årsregnskapet 2008 for morselskapet og konsernet utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder
- gir opplysningene i årsregnskapet et rettviseende bilde av for morselskapets og konsernets eiendeler, gjeld og finansielle stilling og resultat som helhet per 31. desember 2008
- gir årsberetningen for konsernet og morselskapet en rettviseende oversikt over:
 - utviklingen, resultatet og stillingen til konsernet og morselskapet
 - de mest sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer konsernet og selskapet står ovenfor

Oslo, 18. mars 2009
Styret i Norwegian Property ASA


Tormod Hermansen
Styrets leder


Harald Grimsrud
Styrets nestleder


Gry Mølleskog
Styremedlem


Nils K. Selte
Styremedlem


Synne Syrrist
Styremedlem


Petter Jansen
Administrerende direktør

REVISORS BERETNING

Deloitte.

Deloitte AS
Karmøyveien 20
Postboks 347 Skøyen
0213 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Norwegian Property ASA

REVISJONSBERETNING FOR 2008

Vi har revidert årsregnskapet for Norwegian Property ASA for regnskapsåret 2008, som viser et underskudd på kr 1.882.445.000 for morselskapet og et underskudd på kr 4.190.711.000 for konsernet. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av underskuddet. Årsregnskapet består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger. Selskapsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Konsernregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling, oppstilling av endringer i egenkapital 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 Revisorförening. 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 rettviseende bilde av selskapets økonomiske stilling 31. desember 2008 og av resultatet, kontantstrømmene i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk i Norge
- konsernregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av konsernets økonomiske stilling 31. desember 2008 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, 18. mars 2009

Deloitte AS



Bernhard Lyngstad
statsautorisert revisor

Audit & Advisory • Tax & Legal • Consulting • Financial Advisory.

Org.no: 080 211 282

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu







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