



NORWEGIAN PROPERTY

RAPPORT FOR TREDJE KVARTAL 2010

3. KVARTAL 2010

– SALG AV HOTELLVIRKSOMHETEN OG FOKUS PÅ LANGSIKTIG VERDISKAPNING

Stabil og positiv drift

Norwegian Property ASA oppnådde et resultat fra videreført virksomhet før skatt og verdiendringer på NOK 86,1 millioner i tredje kvartal 2010, sammenlignet med NOK 33,8 millioner i tilsvarende periode året før. Brutto leieinntekter beløp seg til NOK 250,7 millioner mot NOK 258,0 millioner i tredje kvartal 2009. Resultat før finansposter og verdiendringer ble NOK 217,3 millioner, sammenlignet med NOK 208,5 millioner i samme periode året før. Samlede verdiendringer for eiendomsporteføljen var 0,2 prosent i kvartalet, tilsvarende NOK 28,6 millioner. Resultat før skatt fra videreført virksomhet beløp seg til NOK 140,7 millioner i tredje kvartal 2010, sammenlignet med NOK 241,5 millioner i tilsvarende periode i 2009. Etter resultat for ikke-videreført virksomhet og skatt ble underskuddet på NOK 868,5 millioner i tredje kvartal 2010 mot et overskudd på NOK 182,8 millioner i samme kvartal 2009.

Slutført rendyrking av konsernet

Norwegian Property har siden starten av 2010 arbeidet med rendyrking av konsernet med fokus på selskapets kontorvirksomhet. I august 2010 inngikk Norwegian Property en avtale med Pandox AB og et joint venture eiet av Eiendomsspar AS og Sundt AS om salg av selskapets hotellvirksomhet, Norgani Hotels AS. I oktober 2010 ble en bindende salgsavtale inngått om salget, og overtakelse skal i henhold til avtalen gjennomføres innen utløpet av november 2010. Avtalen vil frigjøre omkring NOK 1 620 millioner i likviditet etter omkostninger for Norwegian Property, hvorav NOK 600 millioner er ytet til kjøper som en selgerkreditt og NOK 681,4 millioner går til nedbetaling av oppkjøpsfinansieringen knyttet til virksomheten.

Transformasjonen fra finansielt til industrielt eiendomsselskap fortsetter

Arbeidet med industrialisering av virksomheten videreføres. Ytterligere rekrutteringer er gjennomført i kvartalet og etablering av styringssystemer pågår for fullt for å være forberedt til overtakelse av det operative driftsansvaret i 2011. Det er etablert utviklingsprosjekter for flere av konsernets større kontoreiendommer med målsetning om å sikre og skape betydelige merverdier gjennom å tilby optimale kontorløsninger for eksisterende og nye leietakere.

Fortsatt positiv markedsutvikling

Leiemarkedet for kontoreiendommer i Norwegian Property's markedsområder har passert bunnen. I kvartalet har Norwegian Property inngått 13 nye leieavtaler med samlet årsleie på NOK 19,2 millioner og en sammenlignbar leievekst på 12,5 prosent.

Redusert finansiell risiko

For konsernet er netto belåningsgrad (netto Loan To Value) redusert fra 72,4 prosent i 2. kvartal til 69,6 prosent ved utgangen av 3. kvartal. På proformabasis etter gjennomføring av salget av Norgani Hotels AS i 3. kvartal vil netto belåningsgrad reduseres ytterligere til 67,4 prosent, og til 63,4 prosent hvis effekten av selgerkreditten medregnes.

NØKKELTALL

NOK millioner	3. kvartal		Hittil i år		Føråret
	2010	2009	2010	2009	2009
Resultat for videreført virksomhet					
Brutto inntekter	250,7	258,0	774,7	782,0	1 043,9
Driftsresultat før adm., finans og verdiendringer	229,6	240,0	706,4	731,5	980,2
Driftsresultat før finans og verdiendringer	217,3	208,5	661,4	663,0	877,6
Resultat før skatt og verdiendringer	86,1	33,8	241,2	201,7	244,5
Resultat før skatt	140,7	241,5	288,3	(232,9)	(168,3)
Resultat etter skatt	75,4	173,9	205,7	(167,7)	(121,2)
Balanse					
	Videreført	Totalt			Totalt
Markedsverdi av investeringsporteføljen	14 848,0	24 290,1			23 732,7
Egenkapital	4 635,4	5 290,3			4 918,0
Rentebærende gjeld	10 628,9	18 667,4			18 378,8
Egenkapital %	19,5 %	20,8 %			19,9 %
Egenkapitalavkastning før skatt (annualisert) %	13,6 %	21,6 %	12,1 %	-17,6 %	-3,4 %
Kontantstrøm					
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	236,2	308,2	779,5	984,5	1 480,0
Kontanter og kontantekvivalenter	218,1	190,5			248,2
Nøkkeltall, aksjer					
	NOK				
Antall utstedte aksjer	#	498 596 832	453 270 832	498 596 832	453 270 832
Gjennomsnittlig antall aksjer i perioden	#	498 596 832	291 388 020	475 933 832	231 771 327
Resultat før skatt per aksje for videreført virksomhet		0,28	0,83	0,61	(1,01)
Ordinær fortjeneste per aksje (EPS - Videreført virksomhet) ¹⁾		0,15	0,60	0,43	(0,72)
Operasjonell kontantstrøm per aksje		0,47	1,83	1,64	4,25
Rentebærende gjeld per aksje		21,32	41,18		
Bokført verdi av egenkapitalen per aksje		9,30	11,67		
Utsatt skatt relatert til eiendom per aksje		0,65	2,71		
Goodwill per aksje		-	(1,53)		
Finansielle instrument per aksje		0,58	0,75		
Netto eiendeler per aksje (EPRA) ²⁾		10,52	13,60 -	-	

1) Utvannet fortjeneste per aksje er identisk med ordinær fortjeneste per aksje.

2) Bokført verdi av egenkapitalen (ekskl. minoritetsinteresser) per aksje, justert for utsatt skatt relatert til eiendom, goodwill og finansielle instrumenter per aksje.

Utsatt skatt relatert til eiendom per aksje inkluderer både ordinær utsatt skatt relatert til eiendom og skattekompensasjon ved kjøp av eiendom (regnskapsført som en reduksjon av investeringseiendom). Goodwill per aksje er beregnet fra det bokførte beløp i balansen, mens finansielle instrumenter per aksje er beregnet basert på eiendel- og gjeldspostene (markedsverdi av rente-/valutasikringskontrakter og lignende) i balansen etter skatt.

FINANSIELLE RESULTATER

RESULTAT FOR TREDJE KVARTAL

Resultatregnskapet for videreført virksomhet for tredje kvartal omfatter Norwegian Property's kontorvirksomhet. Det er inngått avtale om salg av konsernets hotellvirksomhet og denne virksomheten er derfor rapportert som ikke-videreført virksomhet.

Samlede leieinntekter for Norwegian Property var NOK 250,7 millioner i tredje kvartal 2010, sammenlignet med NOK 258,0 millioner i samme periode i 2009. Justert for salg av eiendommer tilsvarer dette en reduksjon på NOK 2,9 millioner i brutto leieinntekt i forhold til tredje kvartal året før. Reduksjonen skyldes endelig avregning av garantileie Aker Brygge (NOK -0,6 millioner), rabatt til leietaker i forbindelse med fornyelse av kontrakt (NOK -1,2 millioner) og noe økt ledighet sammenlignet med samme periode i fjor.

Vedlikehold og eiendomsrelaterte kostnader var NOK 21,1 millioner i kvartalet (NOK 17,9 millioner). Administrative kostnader var NOK 12,3 millioner (NOK 31,5 millioner). I de nærmeste periodene fremover vil begge disse postene være noe høyere enn normalt på grunn av overføring av eiendomsforvaltningen til intern driftsorganisasjon og betydelig arbeid knyttet til utvikling og etablering av utviklingsplaner for de ulike eiendommene. Resultat før finansposter og verdivurderinger var NOK 217,3 millioner (NOK 208,5 millioner).

Netto finanskostnader var NOK 131,2 millioner (NOK 174,8 millioner) i tredje kvartal tilsvarende en reduksjon på NOK 43,6 millioner. Årsaken er reduksjon i rentebærende gjeld, lavere markedsrente og lavere gjennomsnittsrente som følge av redusert sikringsgrad. Verdijusteringer av eiendomsporteføljen var NOK 28,6 millioner (NOK 12,7 millioner). Resultatelementet knyttet til finansielle derivater hadde en positiv verdiendring i tredje kvartal tilsvarende NOK 26,1 millioner (NOK 195,0 millioner).

Resultat for videreført virksomhet før skatt i tredje kvartal var NOK 140,7 millioner, mot NOK 241,5 millioner i tredje kvartal 2009. Beregnet skatt i kvartalet var NOK 65,4 millioner, sammenlignet med NOK 67,6 millioner i samme periode året før. Resultat etter skatt for perioden ble NOK 75,4 millioner (NOK 173,9 millioner).

Resultat før skatt for ikke videreført virksomhet var NOK -1 283,7 millioner (NOK -0,7 millioner). Etter skatteinntekt på NOK 339,8 millioner (NOK 9,7 millioner) knyttet til ikke videreført virksomhet ble periodens underskudd NOK 868,5 millioner (overskudd på NOK 182,8 millioner).

RESULTAT FØRSTE NI MÅNEDER

Samlede leieinntekter for videreført virksomhet i Norwegian Property i årets ni første måneder var NOK 774,7 millioner, sammenlignet med NOK 782,0 millioner i samme periode i 2009. Justert for salg av eiendommer tilsvarer dette en økning på NOK 4,3 millioner i brutto leieinntekt sammenlignet med samme periode året før.

Vedlikehold og eiendomsrelaterte kostnader var NOK 68,4 millioner i årets ni første måneder (NOK 50,5 millioner). Administrative kostnader var NOK 45,0 millioner (NOK 68,5 millioner). Resultat før finansposter og verdivurderinger var NOK 661,4 millioner (NOK 663,0 millioner).

Netto finanskostnader var NOK 420,2 millioner (NOK 461,3 millioner) i årets ni første måneder. Reduksjonen skyldes lavere rentebærende gjeld, lavere markedsrente og lavere gjennomsnittsrente som følge av redusert sikringsgrad. Verdijusteringer av eiendomsporteføljen var NOK 206,6 millioner (NOK -502,2 millioner). Resultatelementet knyttet til finansielle derivater hadde en verdiendring i årets ni første måneder på NOK -171,4 millioner (NOK 57,7 millioner).

Resultat for videreført virksomhet før skatt i årets ni første måneder var NOK 288,3 millioner, mot NOK -232,9 millioner i samme periode i 2009. Beregnet skatt i perioden var NOK -82,6 millioner, sammenlignet med NOK 65,2 millioner i samme periode året før. Resultat fra videreført virksomhet etter skatt for perioden ble NOK 205,7 millioner (NOK -167,7 millioner).

Resultat før skatt for ikke videreført virksomhet var NOK -1 358,4 millioner (NOK -1 144,5 millioner). Etter skatteinntekt på NOK 344,3 millioner (NOK 56,7 millioner) knyttet til ikke videreført virksomhet ble periodens underskudd NOK 808,4 millioner (underskudd på NOK 1 255,5 millioner).

VERDIVURDERING AV EIENDOMMENE

To uavhengige eksterne verdsettere har utført verdivurderinger av samtlige eiendommer i konsernets kontorportefølje basert på samme metodikk og prinsipper som for tidligere perioder.

Per 30. september 2010 ble konsernets portefølje av forretningseiendommer verdsatt til NOK 15 046 millioner før justering for utsatt skatt. Det ble regnskapsført en positiv verdijustering på NOK 28,6 millioner for kontorporteføljen i tredje kvartal (NOK 206,6 millioner i årets ni første måneder). Det har gjennomgående vært mindre endringer i vurderingene for enkelte eiendommene eller i forutsetningene for verdivurderingen.

På bakgrunn av inngått avtale om salg av hotellporteføljen er denne ikke vurdert av eksterne verdivurderere ved utgangen av 3. kvartal 2010. Porteføljen er i regnskapet verdsatt til NOK 8 439 millioner, som tilsvarer verdifastsettelsen i avtalen om salg hensyntatt valutakursendringene siden avtale om salget ble inngått.

KONTANTSTRØM

Netto operasjonell kontantstrøm før finansposter var NOK 236,2 millioner (NOK 308,2 millioner) i tredje kvartal. For årets ni første måneder var netto operasjonell kontantstrøm NOK 779,5 millioner (NOK 984,5 millioner). Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var NOK -7,3 millioner (NOK -5,3 millioner) for tredje kvartal. For årets ni første måneder var netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter NOK 144,3 millioner (NOK 991,8 millioner). Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var NOK -645,1 millioner (NOK -341,3 millioner) i tredje kvartal. I kvartalet er noe av overskuddslikviditeten benyttet til nedkvittering av den revolverende kredittfasiliteten, men midlene er tilgjengelige for opptrekk ved behov. For årets ni første måneder var netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter NOK -953,6 millioner (NOK -1 950,3 millioner). Av dette utgjorde netto proveny fra emisjonen i mars NOK 526,2 millioner og netto reduksjon av rentebærende gjeld NOK 814,0 millioner. Netto negativ endring i kontantbeholdningen i årets ni første måneder var NOK -29,8 millioner (NOK 26,0 millioner).

BALANSE

Kontantbeholdningen i videreført virksomhet per 30. september 2010 var NOK 150,1 millioner (NOK 190,5 millioner per 30. september 2009). I tillegg hadde den videreførte virksomheten NOK 760 millioner i ubenyttede kredittfasiliteter. Total egenkapital var NOK 4 635,4 millioner (NOK 5 290,3 millioner), som tilsvarer en egenkapitalandel på 19,5 prosent (20,8 prosent). Bokført egenkapital per aksje var NOK 9,30 (NOK 11,67). Egenkapital per aksje basert på EPRAs standard var NOK 10,52 (NOK 13,60). Antall aksjer per utgangen av andre kvartal er 498 596 832 (201 635 416).

FINANSIERING

Total rentebærende gjeld etter balanseførte kostnader per 30. september 2010 var NOK 10 629 millioner (NOK 18 667 millioner).

Rentebærende gjeld og sikring per 30.09.2010	Norwegian Property	Justert for salg av Norgani Hotels AS (*)
Total rentebærende gjeld	10 629	10 629
Rentesikringsgrad (%)	92,5 %	92,5 %
Likvide midler	150	490
Selgerkreditt	-	600
Ubenyttede trekkfasiliteter	760	760
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, sikring (år)	4,4	4,4
Gjennomsnittlig rente (inkl. margin)	5,12 %	5,12 %
Gjennomsnittlig margin	0,75 %	0,75 %
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, lån (år)	2,2	2,2
Verdi eiendommer	15 046	15 046
Rentebærende gjeld / verdi (LTV)	70,6 %	70,6 %
Netto rentebærende gjeld / verdi (netto LTV)	69,6 %	67,4 %
Netto rentebærende gjeld fratrullet selgerkreditt / verdi (netto LTV)	-	63,4 %

(*) Tallene per 30.09.2010 er justert som om transaksjonen var gjennomført per 30.09.2010.

Tabellen nedenfor viser forfallsprofil for kontorvirksomhetens rentesikringer per 30. september 2010:

Forfallsstruktur rentesikringer	Beløp NOK millioner	Gjennomsnittlig rentesats %	Andel av total gjeld
Inntil 1 år	2 013	3,9 %	19 %
2 – 3 år	2 356	3,6 %	22 %
4 – 5 år	2 907	4,5 %	27 %
6 – 7 år	1 800	4,8 %	17 %
Over 7 år	1 552	4,8 %	15 %

Samlet rentebærende gjeld i Norgani Hotels AS var NOK 6 259,8 millioner, og gjenstående oppkjøpsfinansiering i Oslo Properties AS var NOK 681,4 millioner per 30. september 2010. Både gjelden i Norgani Hotels AS og oppkjøpsfinansieringen vil bli innfridd ved gjennomføring av salget av Norgani Hotels AS. Utover ordinære avdrag har dermed Norwegian Property ikke gjeld med forfall før 2012.

NORGANI HOTELS AS

AVTALE OM SALG AV HOTELLVIRKSOMHETEN

I august 2010 inngikk Oslo Properties AS, et 100 prosent eiet datterselskap av Norwegian Property, en foreløpig avtale med Pandox AB og et joint venture eiet av Eiendomsspar AS og Sundt AS om salg av 100 prosent av aksjene i Norgani Hotels AS basert på en eiendomsverdi på NOK 8,3 milliarder. Gjennomføringen av transaksjonen var blant annet betinget av godkjenning fra konkurransemyndighetene og etablering av kjøpers finansiering.

I oktober 2010 inngikk Oslo Properties AS og kjøpergrupperingen endelig avtale om salg av Norgani Hotels AS, og kjøpergrupperingen løftet alle forbehold knyttet til transaksjonen, herunder finansieringsforbeholdet. Selve gjennomføringen av transaksjonen skal skje i november 2010.

Avtalen medfører at kjøpergrupperingen skal betale brutto NOK 1 620 millioner for overtakelse av aksjene og netto arbeidskapital fra Norwegian Property. Av dette utgjør NOK 600 millioner en selgerkreditt, hvorav NOK 200 millioner forfaller til betaling senest to år etter transaksjonen og NOK 400 millioner etter fem år. Selgerkreditten har en fast årlig rente på 5 prosent. Selgerkreditten er sikret med første prioritets pant i Norgani Hotels aksjene og garanti fra eierne av kjøperselskapet. Av det gjenstående beløpet vil NOK 681,4 millioner benyttes til nedbetaling av OPAS oppkjøpsfinansieringen. Etter fradrag for estimerte omkostninger i transaksjonen frigjør dermed Norwegian Property umiddelbart omkring NOK 340 millioner. Frem til 31. desember 2010 har Norwegian Property opsjon på å kjøpe tilbake inntil 9,9 prosent av aksjene i Norgani Hotels AS på samme betingelser med tillegg av kjøpers omkostninger.

HOTELLVIRKSOMHETEN I 3. KVARTAL 2010

På bakgrunn av inngått avtale om salg av hotellvirksomheten er resultatene i 3. kvartal regnskapsført som ikke-videreført virksomhet. Basert på inngått avtale om salg hadde virksomheten i 3. kvartal et underskudd etter skattekostnad, avskrivning av goodwill og nedskrivning av eiendomsverdiene på NOK 943,9. Detaljer for resultatregnskap og balanse er gjengitt i note 1 til regnskapet.

MARKEDET FOR FORRETNINGSEIENDOM

Positiv, men forholdsvis svak BNP-vekst har vært karakteristisk for norsk økonomi siste periode. Statistisk Sentralbyrå (SSB) har revidert prognosene for fremtidig vekst noe ned, men forventer årlig BNP-vekst i perioden 2011 til 2013 på omkring 3 prosent. Registrert arbeidsledighet er nå i følge Statistisk Sentralbyrå 3,3 prosent, og fremover forventes det igjen at sysselsettingen øker.

Akershus Eiendom estimerer arealledigheten i kontormarkedet i Oslo til omkring 8,5 prosent per september basert på reviderte anslag på totale kontorarealer i Oslo på i underkant av 8 millioner kvadratmeter. Med grunnlag i SSBs prognoser for sysselsetting og Akershus Eiendoms egne analyser for tilførsel av nye arealer, forventes arealledigheten å falle gradvis frem mot 2013. Basert på større prosjekter som ferdigstilles i 2013 og 2014 forventes ledigheten igjen å nærme seg 8,5 prosent i 2014.

Den forsiktig positive utviklingen i markedsleier for prime eiendommer og eiendommer i de mest attraktive områdene fortsetter. For mindre attraktive kontorområder er utviklingen fortsatt relativt flat. Aktiviteten er fortsatt stor blant leietakere og meglere, og det er flere større leietakere som er på søk etter nye lokaler.

I Stavanger estimeres arealledigheten av Akershus Eiendom til omkring 6 prosent. Det har vært inngått relativt få nye kontrakter i Stavanger siste periode og det er derfor begrenset med ny informasjon om utviklingen i leieprisene.

Samlet anslår Akershus Eiendom at transaksjonsvolumet for årets ni første måneder utgjør NOK 22 milliarder. Utenlandske investorer er største kjøpergruppe og representerer 32 prosent av volumet. Investorenes hovedfokus er fortsatt på eiendommer med lange og sikre leiekontrakter, og Akershus Eiendom konkluderer at yelden for prime eiendom med lange og solide leiekontrakter nå er falt til 5,75 prosent.

EIENDOMSPORTEFØLJEN

Ved utgangen av kvartalet eide Norwegian Property 47 kontor- og forretningseiendommer. Eiendommene er hovedsaklig lokalisert i sentrale deler av Oslo og Bærum (82 prosent av brutto leieinntekter), Gardermoen (3 prosent av brutto leieinntekter) og i Stavanger (15 prosent av brutto leieinntekter). Gruppens eiendommer omfatter hovedsakelig kontorlokaler, lager og parkering i tilknytning til kontorarealene og forretnings- og serveringsarealer.

Total kontraktsfestet leieinntekt for kontorporteføljen er NOK 1 007 millioner. Nivået er noe lavere enn ved utgangen av 2. kvartal (NOK 1 017 millioner) som følge av noe høyere arealledighet. Gjennomsnittlig leiejusteringsfaktor for konsumprisindeks er 97,3 prosent. Per 30. september 2010 var total ledighet i porteføljen 4,7 prosent, som er en økning fra 3,6 prosent i andre kvartal 2010, men betydelig lavere enn den generelle ledigheten i Oslo-markedet. Ledigheten øker som konsekvens av at Utdanningsdirektoratet har fraflyttet 5 479 kvm i Kolstadgata 1 på Tøyen ved utløpet av leiekontrakten. Norwegian Property har relativt få leieavtaler som utløper de neste 15 månedene, og har en gjennomsnittlig gjenstående løpetid for kontraktene på 5,2 år. I verddivurdering av eiendomsporteføljen er dagens markedsleie estimert omkring 4,9 prosent høyere enn gjennomsnittlig kontraktsleie.

I løpet av andre kvartal er det blitt inngått eller reforhandlet 13 nye kontrakter til en samlet verdi av NOK 15,6 millioner, noe som ga en sammenlignbar leieøkning på 12,5 prosent for disse kontraktene. Den største nye kontrakten ble inngått med TDC i Nydalen, hvor leieavtalen er forlenget for 6 år.

AKSJONÆRINFORMASJON

Selskapet hadde ved utgangen av tredje kvartal 2 742 registrerte aksjonærer, som tilsvarer en reduksjon på 100 aksjonærer sammenlignet med utgangen av forrige kvartal og en reduksjon på 478 aksjonærer sammenlignet med utgangen av tredje kvartal i fjor. Andel utenlandsk beholdning utgjorde 49,4 prosent av aksjekapitalen ved utgangen av kvartalet, mot 53,3 prosent ved utgangen av forrige kvartal. Likviditeten har vært noe lavere i andre kvartal, om lag 1 million aksjer per dag mot 2 millioner i andre kvartal. Total aksjekapital i selskapet per 30.09.2010 er NOK 249 298 416 fordelt på 498 596 832 aksjer med en pålydende verdi per aksje på NOK 0,50.

Under følger en oversikt over de største aksjonærene slik disse er registrert i Verdipapirsentralen (VPS) per 4. oktober 2010:

Navn	Andel (%)	Beholdning	Kontotype	Nasjonalitet
CANICA AS	5,59	27 895 467		NOR
AWILHELMSSEN CAPITAL OMLØP	4,66	23 254 334		NOR
FOLKETRYGDFONDET JP MORGAN CHASE BANK	3,98	19 824 000		NOR
BNP PARIBAS SECS SER S/A BP2S LUX/FIM/LUX	3,31	16 480 113	NOM	LUX
SKANDINAVISKA ENSKIL A/C CLIENTS ACCOUNT	3,27	16 322 506	NOM	SWE
STATE STREET BANK AN A/C CLIENT OMNIBUS F	2,84	14 151 765	NOM	USA
SKAGEN VEKST	2,54	12 655 000		NOR
BANK OF NEW YORK MEL S/A BNYM AS EMEA ASI	2,34	11 679 472	NOM	USA
STATE STREET BANK & A/C CLIENT FUND NUMB	2,21	10 996 111	NOM	USA
CITIBANK N.A. (LONDO A/C STICHTING PGGM D	1,56	7 759 000	NOM	NLD
BANK OF NEW YORK MEL S/A MELLON NOMINEE 1	1,49	7 450 459	NOM	USA
AWILHELMSSEN CAPITAL	1,39	6 934 000		NOR
BANK OF NEW YORK MEL S/A ING GLOBAL REAL	1,34	6 660 557		USA
ABN AMRO N.V RE TREA ABN AMRO GLOBAL CUST	1,30	6 463 140	NOM	NLD
TRONDHEIM KOMMUNALE	1,28	6 363 700		NOR
VITAL FORSIKRING ASA OMLØPSMIDLER	1,23	6 111 087		NOR
FRAM HOLDING AS	1,20	6 000 000		NOR
Reka AS	1,20	6 000 000		NOR
HOLBERG NORGE V/HOLBERG FONDSFORVA	1,16	5 801 000		NOR
JPMORGAN CHASE BANK NORDEA TREATY ACCOUN	1,16	5 791 578	NOM	GBR
Sum 20 største aksjonærer	45,05	224 593 289		
Other shareholders	54,95	274 003 543		
Sum alle aksjonærer	100,00	498 596 832		

NY STRATEGISK RETNING

Rendyrking

Norwegian Property annonserte i begynnelsen av 2010 ambisjonen om å rendyrke selskapets virksomhet i løpet av 2010 for å sikre tilstrekkelig finansielt og operasjonelt fokus på konsernets forretningseiendomsportefølje. Gjennom slutføring av salget av Norgani Hotels AS i fjerde kvartal 2010 er derfor det viktigste grunnlaget lagt for å kunne fokusere alle organisatoriske og finansielle ressurser mot langsiktig verdiskapning i forretningseiendomsporteføljen.

Industrialisering

Parallelt med rendyrkingsarbeidet, pågår arbeidet med å transformere Norwegian Property fra en finansiell aktør til en industriell aktør. Arbeidet med etablering av intern driftsorganisasjon har hatt høy prioritet, og i perioden er det gjort ytterligere ansettelser av nøkkelpersoner. Ved overtakelse av forvaltningsansvaret fra NEAS i 2011 vil driftsorganisasjon omfatte omkring 20 personer. Siden nyttår er det også etablert utviklingsplaner for mange av konsernets mest sentrale og viktige eiendommer. Målet er å etablere langsiktige utviklingsplaner for disse eiendommene, som sikrer den langsiktige verdiskapningen for selskapet.

Redusert finansiell risiko

Konsernet har redusert belåningsgraden betydelig siste år, og har en langsiktig ambisjon om å redusere denne til mellom 60 og 65 prosent. Gjennom salget av Norgani Hotels vil Norwegian Property ha en proforma netto LTV på 63,4 prosent (basert på at selgerkreditten ytet til kjøperne av Norgani Hotels regnes med). Selskapet vil ha fortsatt fokus på å øke den finansielle fleksibiliteten for å sikre finansiell handlefrihet til å kunne gjennomføre konsernets industrielle planer.

Norwegian Property har ingen offisiell kredittrating fra internasjonale kredittvurderingsbyråer. Men med grunnlag i selskapets børsnoterte obligasjonslån utarbeider flere nordiske investeringsbanker (bl.a. DnB Markets og SEB) egne kredittanalyser. Etter annonseringen av salget av Norgani Hotels har flere investeringsbanker (bl.a. SEB og DnB) oppgradert Norwegian Property's kredittverdighet fra BB+ til Investment Grade (BBB- eller BBB). Dette er en klar indikasjon på at Norwegian Property's kredittverdighet anses betydelig bedre etter gjennomført rendyrking av konsernet.

Basert på kort gjenstående løpetid for konsernets lån og den bedrede kredittposisjonen har administrasjonen innledet en prosess med konsernets viktigste bankrelasjoner. Selskapet har som siktemål å gjennomføre en fullstendig refinansiering i løpet av 1. halvår 2011. Dette vil sikre en balansert løsning mellom behovet for å sikre langsiktig finansiering og samtidig utnytte de gunstige lånebetingelsene som dagens lån har.

UTBYTTEPOLITIKK

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

På ordinær generalforsamling i 2011 planlegger styret å foreslå et utbytte på minimum NOK 0,10 per aksje under forutsetning av at refinansieringen av konsernets gjeld løper som planlagt. Dette er noe lavere enn styrets langsiktige ambisjon for utbytte, men må sees i lys av styrets ambisjon om å styrke selskapets finansielle handlefrihet og selskapets ambisiøse planer for investeringer i eksisterende portefølje.

FREMTIDSUTSIKTER

Norsk økonomi viser fortsatt forsiktig vekst, men de fleste aktørene forventer at veksten tiltar de nærmeste årene. Balansen i tilbud og etterspørsel i forretningseiendomsmarkedet er tilfredsstillende, spesielt i flere av de mest attraktive kontorområdene hvor arealledigheten er i ferd med å flate ut og viser tegn til å falle. Det forventes derfor en positiv utvikling i leiepriser og etterspørsel etter kontorarealer med god kvalitet i Oslo. Beliggenhet er et viktig kriterium for leietakere, men leietakerne har samtidig blitt mer opptatt av leieobjektene's kvalitet. Effektivisering av arealbruk, tekniske og arkitektoniske kvaliteter, miljø, totaløkonomi og driftskvalitet er viktige parametre når leietakere velger å tegne nye leiekontrakter.

Norwegian Property har en av Norges best lokaliserte eiendomsporteføljer i forhold til nærhet til trafikk-knutepunkter og sentrale områder i Oslo og Stavanger. Fokus på utleie, utvikling og drift skal sikre at Norwegian Property også kan møte leietakernes økende krav til kvalitet og effektivitet. Styret mener derfor at Norwegian Property's virksomhet har et godt fundament og fokus for å være en sentral aktør innenfor markedet for forretningseiendommer. Konsernets bedre finansielle posisjon vil medvirke til at Norwegian Property kan utnytte det fulle potensialet som eiendomsporteføljen har.

Norwegian Property ASA
Styret, 26. oktober 2010

For ytterligere informasjon om Norwegian Property, inkludert presentasjonsmateriale tilhørende denne kvartalsrapporten, samt finansiell kalender, se www.npro.no

FINANSIELL INFORMASJON

REGNSKAPSPRINSIPPER OG KONSOLIDERTE ENHETER

Kvartalsrapporten er utarbeidet i samsvar med IAS 34 – delårsrapportering. Perioderesultatene utarbeides i samsvar med gjeldende IFRS-standarder og fortolkninger. Norwegian Property har endret oppstillingsplanen i tråd med anbefaling fra NFF. Det er inngått avtale om salg av hotellvirksomheten. Resultatet for hotellvirksomheten i perioden er dermed regnskapsført som virksomhet under avhendelse sammen med virkningen av ny måling av eiendeler og forpliktelser holdt for salg. Eiendeler og gjeld i Norgani Hotels er klassifisert som holdt for salg. For øvrig er regnskapsprinsippene benyttet i utarbeidelsen av dette perioderegnskapet i samsvar med de prinsipper som ble benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet for 2009. Solgte eiendommer er inkludert i regnskapet frem til slutføring av transaksjonene. Rapporten er ikke revidert.

KONSOLIDERT RESULTATREGNSKAP

Beløp i NOK 1.000	Note	3. kvartal 01.07 - 30.09		Hittil i år 01.01 - 30.09		Fjoråret 01.01 - 31.12
		2010	2009	2010	2009	2009
Brutto inntekter		250 696	257 970	774 722	782 002	1 043 861
Vedlikehold og eiendomsrelaterte kostnader		(18 193)	(17 932)	(57 288)	(50 485)	(57 830)
Andre driftskostnader		(2 861)	-	(11 072)	-	(5 845)
Sum driftskostnader		(21 054)	(17 932)	(68 360)	(50 485)	(63 675)
Driftsresultat		229 641	240 038	706 362	731 517	980 186
Andre administrative kostnader		(12 320)	(31 493)	(44 945)	(68 522)	(102 611)
Resultat før finansposter og verdivurderinger		217 321	208 545	661 418	662 995	877 575
Finansinntekt		6 981	215	25 274	30 717	38 010
Finanskostnad		(138 230)	(174 978)	(445 447)	(492 053)	(671 073)
Resultat før verdiendringer		86 072	33 782	241 245	201 659	244 512
Verdiendring investeringseiendommer		28 596	12 720	206 632	(502 224)	(474 032)
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter		26 081	194 983	(171 373)	57 667	68 329
Urealisert gevinst og tap		54 677	207 703	35 259	(444 557)	(405 703)
Gevinst/tap ved salg av investeringseiendommer		-	-	11 770	9 954	(7 104)
Realisert gevinst og tap		-	-	11 770	9 954	(7 104)
Resultat før skatt for videreført virksomhet		140 749	241 485	288 274	(232 944)	(168 294)
Skattekostnad for videreført virksomhet		(65 370)	(67 616)	(82 553)	65 224	47 122
Resultat for videreført virksomhet		75 379	173 869	205 721	(167 720)	(121 172)
Resultat før skatt for ikke videreført virksomhet	1)	(1 283 699)	(743)	(1 358 436)	(1 144 517)	(1 596 048)
Skattekostnad for ikke videreført virksomhet	1)	339 848	9 705	344 317	56 706	182 954
Periodens resultat		(868 472)	182 831	(808 398)	(1 255 532)	(1 534 265)
Andre inntekter og kostnader						
Finansielle derivater		4 371	2 495	(555)	(12 739)	(25 143)
Skatteeffekt knyttet til andre inntekter og kostnader		(1 224)	(699)	155	3 567	7 040
Valutaeffekter						
Totale andre inntekter og kostnader		3 147	1 796	(400)	(9 172)	(18 103)
Totalresultat		(865 325)	184 627	(808 798)	(1 264 704)	(1 552 368)

KONSOLIDERT BALANSE

<i>Beløp i NOK 1.000</i>	<i>Note</i>	30.09.2010	30.09.2009	31.12.2009
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Finansielle derivater		11 635	12 619	12 190
Goodwill		-	691 734	580 230
Utsatt skattefordel		60 092	-	0
Investerings eiendom		14 847 992	24 290 081	23 732 704
Andre varige driftsmidler		1 458	7 914	6 997
Aksjer og andeler		-	1 741	1 691
Fordringer	1)	600 016	9 716	8 883
Anleggsmidler		15 521 193	25 013 806	24 342 695
Omløpsmidler				
Finansielle derivater		24 999	49 218	24 273
Kundefordringer		88 191	178 656	93 037
Andre fordringer		2 745	26 773	4 825
Kontanter og kontantekvivalenter		150 094	190 540	248 216
Eiendeler holdt for salg	1)	7 978 975		
Omløpsmidler		8 245 004	445 187	370 351
Sum eiendeler		23 766 198	25 458 993	24 713 046
EGENKAPITAL				
Innbetalt egenkapital		9 732 592	9 206 069	9 206 357
Annen egenkapital		(134 788)	212 653	8 282
Tilbakeholdt resultat		(4 962 371)	(4 128 458)	(4 296 643)
Egenkapital		4 635 433	5 290 264	4 917 996
GJELD				
Langsiktig gjeld				
Utsatt skatt		-	442 241	365 497
Finansielle derivater		-	-	-
Rentebærende gjeld		10 479 050	17 987 239	17 781 348
Langsiktig gjeld		10 479 050	18 429 480	18 146 845
Kortsiktig gjeld				
Finansielle derivater		437 211	534 901	498 959
Rentebærende gjeld		149 837	680 202	597 492
Leverandørgjeld		9 229	9 373	15 486
Annen gjeld		480 457	514 772	536 268
Gjeld knyttet til eiendeler holdt for salg	1)	7 574 981		
Kortsiktig gjeld		8 651 715	1 739 248	1 648 205
Sum gjeld		19 130 764	20 168 728	19 795 050
Sum egenkapital og gjeld		23 766 198	25 458 993	24 713 046

KONSOLIDERT ENDRING I EGENKAPITAL

<i>Beløp i NOK 1.000</i>	30.09.2010	31.12.2009
Total egenkapital inkludert minoritetsinteresser ved starten av året	4 917 996	5 001 160
Totalresultat	(808 798)	(1 552 368)
Kapitalforhøyelse, netto etter kostnader og skatt	526 235	1 469 204
Utbetalt utbytte		-
Endring i minoritetsinteresser		-
Total egenkapital inkludert minoritetsinteresser ved slutten av perioden	4 635 433	4 917 996

<i>Beløp i NOK 1.000</i>	Egenkapital som tilskrives selskapets aksjonærer					Minoritets- interesser	Total egen- kapital
	Aksje- kapital	Overkurs- fond	Annen inn- betalt egen- kapital	Annen egen- kapital	Tilbake- holdt resultat		
Total egenkapital 31.12.2008	5 040 885	1 196 268	1 500 000	391 708	(3 127 701)	-	5 001 160
Kapitalnedsettelse	(4 940 068)		4 940 068				-
Kapitalforhøyelser	125 818	1 383 995					1 509 813
Emisjonskostnader, netto etter skatt		(40 609)					(40 609)
Finansielle derivater				(18 103)			(18 103)
Valutaeffekter							-
Periodens resultat					(1 534 265)		(1 534 265)
Total egenkapital 31.12.2009	226 635	2 539 654	6 440 068	373 605	(4 661 966)	-	4 917 996
Kapitalnedsettelse	-		-				-
Kapitalforhøyelser	22 633	521 279					543 912
Emisjonskostnader, netto etter skatt		(17 677)					(17 677)
Finansielle derivater				(400)			(400)
Valutaeffekter							-
Periodens resultat					(808 398)		(808 398)
Total egenkapital 30.09.2010	249 268	3 043 256	6 440 068	373 205	(5 470 364)	-	4 635 433

KONSOLIDERT KONTANTSTRØM

Beløp i NOK 1.000	3. kvartal 01.07 - 30.09		Hittil i år 01.01 - 30.09		Fjoråret 01.01 - 31.12
	2010	2009	2010	2009	2009
Ordinært resultat før skatt	(1 041 310)	250 651	(927 493)	(1 122 687)	(1 399 018)
Betalt skatt i perioden	1 900	4	1 900	(355)	(24 862)
Avskrivninger av varige driftsmidler	166	731	1 430	2 239	3 976
Gevinst/tap ved salg av investeringseiendommer	-	-	(11 770)	(9 954)	7 104
Verdiendring investeringseiendommer	668 350	31 302	505 860	1 236 563	1 517 369
Endring i markedsverdi av finansielle derivater	17 041	(212 827)	302 545	(42 129)	(35 518)
Nedskrivning goodwill	527 253	12 253	570 928	224 498	308 832
Netto finans ekskl. verdiendring for finansielle derivater	213 452	281 343	665 830	787 938	1 055 965
Endring i kortsiktige poster	(150 676)	(55 217)	(329 727)	(91 609)	46 185
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	236 176	308 240	779 503	984 504	1 480 033
Mottatt for salg av varige driftsmidler (investeringseiendommer)	-	-	169 274	1 052 387	1 052 387
Betaling for kjøp av varige driftsmidler (investeringseiendommer)	(7 305)	(5 318)	(24 982)	(60 587)	(77 439)
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(7 304)	(5 318)	144 292	991 800	974 948
Netto endring i rentebærende gjeld	(431 621)	(1 524 896)	(813 984)	(2 584 320)	(2 730 818)
Netto finans ekskl. verdiendring for finansielle derivater og agio/disagio	(213 452)	(258 432)	(665 830)	(787 964)	(1 055 965)
Kapitalforhøyelse	-	1 450 638	526 235	1 450 638	1 450 638
Andre finansieringsaktiviteter	-	(8 612)	-	(28 612)	(35 109)
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(645 073)	(341 302)	(953 579)	(1 950 258)	(2 371 254)
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	(416 202)	(38 380)	(29 785)	26 046	83 727
Inngående balanse av kontanter og kontantekvivalenter	634 641	231 197	248 216	174 220	174 220
Valutakurseffekter	(288)	(2 276)	(280)	(9 726)	(9 731)
Utgående balanse av kontanter og kontantekvivalenter	218 150	190 540	218 150	190 540	248 216
Herav videreført virksomhet	150 094		150 094		
Herav ikke videreført virksomhet	68 056		68 056		

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 1 Klassifisering av "ikke videreført virksomhet"

Eiendeler og gjeld relatert til Norgani er klassifisert som holdt for salg basert på inngått avtale om salg av hotellvirksomheten.

Eiendeler klassifisert som holdt for salg:

Beløp i NOK 1.000	30.09.2010
Hotelleiendommer	8 439 084
Selgerkreditt	(600 000)
Andre anleggsmidler	10 876
Omløpsmidler	129 015
Sum	7 978 975

Forpliktelser klassifisert som holdt for salg:

Beløp i NOK 1.000	30.09.2010
Rentebærende gjeld	6 259 771
Rentebærende gjeld oppkjøpsfinansiering (OPAS)	681 354
Utsatt skatt	146 295
Finansielle derivater	351 153
Annen kortsiktig gjeld	136 408
Sum	7 574 981

Resultat fra virksomhet under avhendelse og virkningene av ny måling av eiendeler og forpliktelser holdt for salg.

Tidligere perioders sammenligningstall er omarbeidet tilsvarende.

Beløp i NOK 1.000	3. kvartal		Hittil i år		Fjoråret
	01.07 - 30.09		01.01 - 30.09		01.01 - 31.12
	2010	2009	2010	2009	2009
Brutto leieinntekter	192 452	187 101	540 092	555 573	723 804
Vedlikehold og eiendomsrelaterte kostnader	(17 781)	(19 557)	(59 910)	(57 891)	(81 664)
Andre driftskostnader	(14 511)	(13 025)	(43 004)	(48 133)	(64 983)
Driftsresultat før verdiendringer	160 160	154 519	437 178	449 549	577 157
					-
Gevinst fra verdiregulering hotell	(689 641)	(44 359)	(705 187)	(734 339)	(1 043 337)
Nedskrivning goodwill	(527 253)	(12 253)	(570 928)	(224 498)	(308 832)
Driftsresultat	(1 056 734)	97 907	(838 937)	(509 288)	(775 011)
					-
Netto finansposter for hotell	(72 010)	(79 961)	(213 537)	(252 171)	(338 169)
Netto finansposter for Oslo Properties	(10 193)	(26 609)	(32 120)	(74 457)	(84 734)
Valutaeffekter	(101 641)	(9 924)	(142 670)	(254 774)	(433 824)
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter	(43 122)	17 844	(131 172)	(53 827)	35 690
Netto finansposter	(226 966)	(98 650)	(519 499)	(635 229)	(821 037)
Resultat før skatt	(1 283 699)	(743)	(1 358 436)	(1 144 517)	(1 596 048)
Skattekostnad	339 848	9 705	344 317	56 706	182 954
Resultat etter skatt	(943 851)	8 962	(1 014 119)	(1 087 811)	(1 413 094)

Selskapet presenterer kontantstrømoppstillingene som ingen virksomhet er avhendet.

KONTAKTINFORMASJON

NORWEGIAN PROPERTY ASA

Postadresse:

Postboks 1657 Vika, 0120 Oslo

Besøksadresse:

Stranden 3A (5. etasje), Aker Brygge

Telefon: +47 22 83 40 20

Fax: +47 22 83 40 21

Web: <http://www.norwegianproperty.no>

KONTAKT IR & PRESSE

Administrerende direktør Olav Line

Telefon: +47 48 25 41 49

E-post: olav.line@norwegianproperty.no

Finans- og investeringsdirektør Svein Hov Skjelle

Telefon: +47 93 05 55 66

E-post: svein.hov.skjelle@norwegianproperty.no

DISCLAIMER

The information included in this Report contains certain forward-looking statements that address activities, events or developments that Norwegian Property ASA ("the Company") expects, projects, believes or anticipates will or may occur in the future. These statements are based on various assumptions made by the Company, which are beyond its control and are subject to certain additional risks and uncertainties. The Company is subject to a large number of risk factors including but not limited to economic and market conditions in the geographic areas and markets in which Norwegian Property is or will be operating, counterparty risk, interest rates, access to financing, fluctuations in currency exchange rates, and changes in governmental regulations. For a further description of other relevant risk factors we refer to Norwegian Property's Annual Report for 2009. As a result of these and other risk factors, actual events and our actual results may differ materially from those indicated in or implied by such forward-looking statements. The reservation is also made that inaccuracies or mistakes may occur in the information given above about current status of the Company or its business. Any reliance on the information above is at the risk of the reader, and Norwegian Property disclaims any and all liability in this respect.