NORWEGIAN PROPERTY

RESULTATRAPPORT
FØRSTE KVARTAL 2009
30. APRIL 2009



HOVEDPUNKTER 1. KVARTAL 2009

- **Driftsresultat før verdijusteringer var NOK 105,1 millioner (NOK 70,3 millioner)[1]. Resultat før skatt inkludert verdijusteringer var NOK -933,9 millioner (NOK -166,9 millioner).**
- **Omsetningen for kontorsegmentet økte med 5,5 prosent mot samme periode i fjor, justert for salg av eiendom, til NOK 265 millioner.**
- **Omsetningen for hotellene ble redusert med 4,3 prosent til NOK 181 millioner i forhold til første kvartal i fjor.**
- **Kvartalet viser stabil drift og solid driftsmessig kontantstrøm. Selskapet har god kostnadskontroll og en styrt reduksjon av investeringer.**
- **Verdijusteringen av eiendommene var negativ med 2,4 prosent i kvartalet. Minus 2,0 prosent for kontor og minus 3,0 prosent for hotellene.**
- **Det ble i første kvartal nedbetalt gjeld på totalt NOK 975 millioner, konsernet oppfyller betingelsene i alle låneavtaler.**
- **Egenkapital per aksje er NOK 19,84. Nettoverdier etter EPRA-standard er NOK 25,60 per aksje.**
- **Norwegian Property arbeider for å styrke sin finansielle stilling, og selskapet fører en konstruktiv dialog med sentrale långivere.**

[1] *Tall i parentes viser tall for samme periode i foregående år*

MARKEDET

LEIEMARKEDET FOR KONTOR

Usikkerheten knyttet til sentrale makroøkonomiske forhold fortsatte gjennom første kvartal 2009. En reduksjon i etterspørselen etter kontorlokaler må påregnes. Tilbud av ny kapasitet (kontorlokaler) i markedet er begrenset sammenlignet med tidligere økonomiske sykler, og den generelle kredittsituasjonen forventes å ha en negativ effekt på igangsettelsen av nye prosjekter. Kontorledigheten forventes å stige som følge av dette, men ikke i samme grad som ved forrige nedgangsperiode (første del av nåværende tiår). Kontorleieprisene viser en negativ utvikling, og i de fleste områder har leienivået falt. Norwegian Property mottar kontraktsbaserte leieinntekter som anses fortsatt å ligge godt under eksisterende markedspriser, og selskapets kontraktsportefølje vil i begrenset omfang ha forfall og reforhandlinger i 2009.

HOTELLMARKEDET

Den sterke utviklingen i hotellmarkedet i de nordiske land har vedvart over flere år, men gikk noe tilbake i fjerde kvartal 2008. I første kvartal 2009 har omsetningen vist en videre nedgang og har i særlig grad truffet hoteller i de store byene. Det er forventet at markedsforholdene for hotell i 2009 vil være krevende.

TRANSAKSJONSMARKEDET

Det har vært få transaksjoner i markedet for næringseiendom i det norske markedet i første kvartal. Potensielle kjøpere begrenses av tilgang på finansiering og markedet er preget av generell usikkerhet. En bedring i transaksjonsmarkedet er ikke ventet før lånefinansiering igjen blir mer tilgjengelig.

FINANSIELLE RESULTATER

REGNSKAPSPRINSIPPER OG KONSOLIDERTE ENHETER

Rapporten for første kvartal er utarbeidet i samsvar med IAS 34 – delårsrapportering. Perioderesultatene utarbeides i samsvar med gjeldende IFRS-standarder og fortolkninger. Regnskapsprinsippene benyttet i utarbeidelsen av dette kvartalsregnskapet er i samsvar med de prinsipper som ble benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet for 2008. Rapporten er ikke revidert.

Forretningseiendommen Grev Wedels plass 9 ble avtalt solgt i september 2008 og transaksjonen ble sluttført den 15. januar. I februar 2009 ble det inngått avtale om salg av forretningseiendommen Drammensveien 144, med sluttføring av transaksjonen den 9. mars. Utkjøp av forpliktelse til å overta hotelleiendommen Park Inn ved ferdigstillelse er gjennomført den 11. februar. Solgte eiendommer er inkludert i regnskapet frem til sluttføring av transaksjonene.

NØKKELTALL

NOK millioner			01.01 - 31.03 2009	01.01 - 31.03 2008	01.01 - 31.12 2008
Resultat					
Brutto leieinntekt			445.7	472.1	1 866.8
Driftsresultat før verdiendring investeringseiendommer			376.9	405.6	1 583.1
Driftsresultat			(398.2)	313.7	(2 591.0)
Ordinært resultat før skatt			(933.9)	(166.9)	(5 118.9)
Resultat etter skatt			(799.5)	(120.2)	(4 190.7)
Balanse					
Markedsverdi av investeringsporteføljen			24 872.8	31 096.0	27 312.6
Egenkapital			4 001.2	6 731.5	5 001.2
Rentebærende gjeld	1)		20 310.8	23 171.5	21 840.6
Egenkapital		%	15.3 %	20.0 %	17.3 %
Egenkapitalavkastning før skatt (annualisert)		%	-83.0 %	-9.8 %	-86.5 %
Kontantstrøm					
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter			307.4	302.4	1 715.7
Kontanter og kontantekvivalenter			230.7	512.5	174.2
Nøkkeltall, aksjer	**NOK**				
Antall utstedte aksjer			201 635 407	105 481 561	201 635 407
Gjennomsnittlig antall aksjer i perioden			201 635 407	105 481 561	157 236 499
Resultat før skatt per aksje			(4.63)	(1.58)	(32.56)
Ordinær fortjeneste per aksje (EPS)	2)		(3.96)	(1.14)	(26.65)
Operasjonell kontantstrøm per aksje			1.52	2.87	10.91
Rentebærende gjeld per aksje			100.73	219.67	108.32
Bokført verdi av egenkapitalen per aksje			19.84	61.85	24.80
+ Utsatt skatt relatert til eiendom per aksje			6.68	21.86	7.47
+ Goodwill per aksje			(3.83)	(10.10)	(4.39)
+ Finansielle instrument per aksje			2.91	(3.47)	2.25
= Netto eiendeler per aksje (EPRA)	3)		25.60	70.15	30.14

1) Ikke inklusiv forpliktelsen til å kjøpe aksjer i Oslo Properties AS per 31. mars 2008 (NOK 1 621,4 millioner).

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

3) Bokført verdi av egenkapitalen (ekskl. minoritetsinteresser) per aksje, justert for utsatt skatt relatert til eiendom, -goodwil og -finansielle instrument 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 instrument per aksje er beregnet basert på eiendel- og gjeldspostene (markedsverdi av rente-/valutasikringskontrakter og lignende) i balansen etter skatt.

RESULTAT FOR 1. KVARTAL

Brutto leieinntekter for første kvartal var NOK 445,7 millioner (NOK 472,1 millioner). NOK 18,3 millioner av nedgangen er relatert til forretningseiendommer og NOK 8,0 millioner er relatert til hoteller. Justert for solgte eiendommer er inntektene i første kvartal fra forretningseiendommer økt med NOK 14 millioner sammenlignet med samme periode i 2008.

Vedlikehold og eiendomsrelaterte kostnader er redusert til NOK 35,4 millioner i kvartalet (NOK 37,6 millioner) tilsvarende 7,9 prosent av brutto leieinntekter. Gruppe- og administrative kostnader økte til NOK 33,4 millioner (NOK 28,8 millioner), som annualisert tilsvarer kostnadsnivået for fjoråret. Driftsresultat før verdiendringer av investeringseiendommer var NOK 376,9 millioner (NOK 405,6 millioner).

Verdijusteringer av eiendomsporteføljen var NOK -647,3 millioner (NOK -121,4 millioner). Se egen seksjon om verdivurdering av investeringseiendom. En nedskrivning av goodwill på NOK 137,8 millioner relatert til en reduksjon i utsatt skatt på investeringseiendom i Norgani Hotels er belastet regnskapet i første kvartal. Salget av forretningseiendommene Grev Wedels plass 9 og Drammensveien 144 er gjennomført i første kvartal 2009. Konsernet har bokført gevinst ved salg av investeringseiendom med NOK 10,0 millioner i kvartalet (NOK 29,6 millioner), i tillegg til valutagevinster relatert til solgte eiendommer på NOK 25 millioner

bokført som finansinntekter.

Netto finansposter var NOK -535,7 millioner (NOK -480,6 millioner) i første kvartal. Netto finansposter inkluderer NOK -289,0 millioner (NOK -142,5 millioner) i negative verdiendringer for finansielle derivater relatert til fallende markedsrenter. Finanskostnader knyttet til oppkjøpsfinansieringen for Norgani Hotels/Oslo Properties var NOK 25,5 millioner. Netto finansposter inkluderer en valutagevinst på NOK 25,1 millioner knyttet til endringer i verdien av gjeld i utenlandsk valuta.

Resultat før skatt i første kvartal var NOK -933,9 millioner (NOK -166,9 millioner). Beregnet skatt var NOK -134,4 millioner (NOK -46,7 millioner), hovedsakelig relatert til endringer i utsatt skatt som ikke har kontantstrømseffekt. Ordinært resultat for perioden var dermed NOK -799,5 millioner (NOK -163,4 millioner).

VERDIVURDERING AV EIENDOMMENE

DTZ Realkapital og Akershus Eiendom har for porteføljen av forretningseiendommene, basert på samme metodikk og prinsipper som for tidligere perioder, utført en,uavhengig verdivurdering. Reduserte forventninger til fremtidig inflasjonsrate og markedsleie etter utløp av eksisterende leiekontrakter har hatt en negativ effekt på verdivurderingen. Redusert nivå på lange renter har stort sett blitt kompensert med høyere avkastningskrav. Konsernets portefølje av forretningseiendommer, før justering for utsatt skatt, er redusert med 2,0 prosent fra 31.12.2008 og blitt verdsatt til NOK 15 180 millioner per 31.03.2009. NOK 315,4 millioner er belastetet resultatet i første kvartal.

Porteføljen av hotelleiendommer er vurdert av DTZ Realkapital (Sverige, Danmark og Norge), Maakanta (Finland) og Akershus Eiendom. De eksterne verdivurderingene konkluderer med en negativ verdijustering på 3,0 prosent i forhold til 31.12.2008, tilsvarende en samlet verdi for hotellporteføljen på NOK 9 910 millioner. Det er regnskapsført en verdijustering for hotellporteføljen på NOK -331,8 millioner i første kvartal. I balansen er verdien av eiendommene ytterligere redusert som en konsekvens av at kronen er styrket mot annen valuta i kvartalet.

Samlet er eiendomsverdiene justert ned med 2,4 prosent til NOK 24 872,8 millioner per 31.03.2009.

KONTANTSTRØM

Netto operasjonell kontantstrøm før finansposter var NOK 307,4 millioner (NOK 302,4 millioner) i første kvartal. I første kvartal var netto negativ kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter NOK 1 266,7 millioner (NOK 453,6 millioner), hovedsaklig relatert til nedbetaling av gjeld i forbindelse med salg av eiendommer.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var NOK 1 019,0 millioner (NOK 27,9 millioner) i første kvartal. Mottatt i forbindelse med salg av eiendommer var NOK 1 052,4 millioner. Ordinære driftsinvesteringer for gruppens eiendommer var samlet NOK 33 millioner.

Netto endring i kontantbeholdningen i første kvartal var NOK 59,7 millioner (NOK -123,3 millioner).

BALANSE

Kontantbeholdning per 31. mars 2009 var NOK 230,7 millioner (NOK 512,5 millioner per 31. mars 2008). I tillegg hadde konsernet NOK 416 millioner i ubenyttede kredittfasiliteter. Total egenkapital var NOK 4 001 millioner (NOK 6 732 millioner), som tilsvarer en egenkapitalandel på 15,3 prosent (20,0 prosent). Bokført egenkapital per aksje var NOK 19,84 (NOK 61,85). Egenkapital per aksje basert på EPRAs standard var NOK 25,60 (NOK 70,15).

FINANSIERING

Total rentebærende gjeld før balanseførte kostnader per 31. mars 2009 var NOK 20 345 millioner (NOK 23 206 millioner). Rentebærende gjeld er nedbetalt med NOK 975 millioner i første kvartal. Som følge av endringer i valutakurser er Norganis gjeld i utenlandsk valuta omregnet til norske kroner redusert med NOK 530 millioner i kvartalet. Denne reduksjonen har en tilsvarende negativ effekt på den bokførte verdien av hotelleiendommene.

Rentebærende gjeld og sikring	31.03.2008	31.03.2008	31.03.2009
Total rentebærende gjeld (NOK millioner)	23 206	21 879	20 345
Sikringsgrad (%)	70 %	84 %	100 %
Ubenyttet trekkfasilitet	365	521	416
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, sikring (år)	5,0	4,5	3,7
Gjennomsnittlig rente (inkl. margin)	5,30 %	5,26 %	5,04 %
Gjennomsnittlig margin	0,77 %	0,81 %	0,85 %
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, lån (år)	4,4	3,9	3,3
Verdi eiendommer	31 460	27 575	25 090
Lån/Verdi	73,8 %	79,0 %	81,1 %

Verdi eiendommer er oppgitt før skattemessige justeringer

I løpet av 2008 reduserte Norwegian Property eksponeringen mot flytende rente, og konsernet har full sikring av renteeksponeringen for 2009. Gjennomsnittlig rentekostnad forventes å være lavere i 2009 sammenlignet med året før.

Konsernet er i overensstemmelse med finansielle parametre i de forskjellige låneavtaler pr 31. mars 2009.

EIENDOMSPORTEFØLJEN

KONTORPORTEFØLJE

Ved utgangen av kvartalet eide Norwegian Property 48 kontor- og forretningseiendommer. Eiendommene er hovedsaklig lokalisert i sentrale deler av Oslo (85,9 prosent av brutto leieinntekter) og i Stavanger (14,1 prosent av brutto leieinntekter). Gruppens eiendommer omfatter hovedsakelig kontorlokaler (68,7 prosent av brutto areal), lager og parkering i tilknytning til kontorarealene (20,2 prosent av brutto areal) og forretnings- og serveringsarealer (5,8 prosent av brutto areal). Andre arealer utgjør 4,6 prosent av brutto leieinntekter.

Total kontraktsfestet leieinntekt for kontorporteføljen var NOK 1 052 millioner justert for salg av eiendommer i perioden. Gjennomsnittlig leiejusteringsfaktor for konsumprisindeks er 97 prosent. Gjennomsnittlig ledighet i porteføljen er 0,8 prosent. Gjennomsnittlig gjenstående løpetid for leiekontraktene er 5,3 år. I løpet av de neste 4 år (inkludert 2012) skal leiekontrakter med et samlet volum på NOK 495 millioner reforhandles. I takstene utarbeidet av DTZ og Akershus Eiendom er dagens markedsleie estimert omkring 10,3 prosent høyere enn gjennomsnittlig kontraktsleie.

Total verdi av kontorporteføljen er vurdert til NOK 15 180 millioner per 31.03.2009. Basert på de betalbare leiene tilsvarer det en implisitt netto yield på 6,5 prosent basert på kontraktsbaserte leieinntekter for 2009, når det forutsettes en eiendomskostnad på 5,6 prosent på eiendomsnivå. Hvis markedsleie hensyntas er netto yield 7,2 prosent.

HOTELLPORTEFØLJE

Norganis portefølje omfatter 73 hoteller og et konferansesenter med totalt 12 822 rom. Samlet areal for hotellporteføljen er 671 480 kvadratmeter. Hotellporteføljens fordeling på land og operatør fremgår av tabellen under.

Geografisk splitt	Rom	Omsetning
Norway	19 %	23 %
Sweden	54 %	45 %
Finland	24 %	28 %
Denmark	3 %	4 %

Operatør	Rom	Omsetning
Scandic (inkludert Hilton)	60 %	63 %
Choice	21 %	22 %
Rezidor	5 %	6 %
First	3 %	2 %
Best Western	2 %	1 %
Rica	2 %	2 %
Andre	7 %	5 %

Med unntak av ett hotell er alle leiekontraktene omsetningsbasert, med differensierte satser for losjiinntekter og andre inntekter. De fleste kontraktene har garantileier, i gjennomsnitt tilsvarende omkring 80 prosent av 2008 bruttoleie. Garantileien blir årlig justert på bakgrunn av utviklingen i konsumprisindeksen. For enkelte hoteller gjelder i tillegg selgergarantier hvor selger vil kompensere eventuell forskjell mellom omsetningsbasert leie og eventuell garantileie. Gjennomsnittlig gjenstående løpetid for leiekontraktene er 9,8 år.

AKSJONÆRER

Selskapet hadde totalt 1 993 registrerte aksjonærer ved utgangen av kvartalet, som tilsvarer en økning på 43 prosent i første kvartal 2009. Likviditeten i aksjen er god, og gjennomsnittlig daglig volum lå ved periodens utløp på ca 650 000 aksjer per dag. Under følger en oversikt over de største aksjonærene slik disse er registrert i VPS:

20 største aksjonærer (VPS)

Navn	Andel %	Beholdning	Kto type	Nasjonalitet
AWILHELMSEN CAPITAL	11,53	23 254 334		NOR
BGL SA S/A OPCVM	5,27	10 633 181	NOM	LUX
CANICA AS	4,59	9 246 467		NOR
DEUTSCHE BANK AG LON PRIME BROKERAGE FULL	4,38	8 825 994	NOM	GBR
CREDIT SUISSE SECURI (EUROPE) PRIME BROKE	3,95	7 955 885	NOM	GBR
FRAM REALINVEST AS	3,60	7 250 700		NOR
FRAM HOLDING AS	3,60	7 250 700		NOR
SEB ENSKILDA ASA EGENHANDELSKONTO	3,49	7 035 826		NOR
TRONDHEIM KOMMUNALE	3,07	6 199 700		NOR
VITAL FORSIKRING ASA OMLØPSMIDLER	3,02	6 089 907		NOR
BANK OF NEW YORK, BR S/A ALPINE INTL REAL	2,88	5 805 945		USA
AWECO INVEST AS	2,72	5 486 765		NOR
WENAASGRUPPEN AS	1,98	3 984 219		NOR
BANK OF NEW YORK, BR S/A ALPINE GLOBAL PR	1,96	3 950 150		USA
FGCS NV RE TREATY FORTIS GLOBAL CUSTOD	1,91	3 855 026	NOM	NLD
BANK OF NEW YORK MEL S/A BNYM AS EMEA ASI	1,61	3 252 460	NOM	USA
SKAGEN VEKST	1,49	3 000 000		NOR
OPPLYSNINGSVESENETS JILL NORDAHL	1,47	2 962 731		NOR
MP PENSJON	1,14	2 302 819		NOR
ARCTIC SECURITIES AS MEGLERKONTO	1,10	2 224 500	MEG	NOR
	64,76	**130.567.309**		

FREMTIDSUTSIKTER

Både det generelle makroøkonomiske klima og eiendomsmarkedene i Norden har vist en svak utvikling i første kvartal 2009. For hotell og kontor forventes henholdsvis RevPAR og markedsleie å vise en fallende utvikling. I kontorsegmentet har Norwegian Property en sterk posisjon preget av lav ledighet, lange kontrakter og med et underliggende potensial for økende leienivå. Hotellsektoren opplever en nedgangsperiode, som for Norgani ventes å få begrenset effekt gjennom garantileieavtaler og selgergarantier.

Varigheten av den negative økonomiske utviklingen er usikker. I lys av dette arbeider selskapet for å styrke sin finansielle stilling og har innledet en konstruktiv dialog med selskapets viktigste långivere.

For kontorvirksomheten er driftsmessige problemstillinger, herunder reforhandling av leieavtaler til et forbedret leienivå og å opprettholde lav ledighet prioritert. I hotellporteføljen vil hovedfokus være på samarbeid med operatørene for å maksimere inntjeningen og holde god kostnadskontroll i tiden som kommer.

Norwegian Property ASA
Styret, 29. april 2009

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

KONSOLIDERT RESULTATREGNSKAP

	1. kvartal 01.01 - 31.03		Fjoråret 01.01 - 31.12
Beløp i NOK 1.000	**2009**	**2008**	**2008**
Leieinntekter	445 721	472 060	1 866 774
Brutto leieinntekter	**445 721**	**472 060**	**1 866 774**
Vedlikehold og eiendomsrelaterte kostnader	(35 355)	(37 622)	(152 151)
Andre driftskostnader	(33 447)	(28 827)	(131 562)
Sum driftskostnader	**(68 802)**	**(66 448)**	**(283 713)**
Driftsresultat før verdiendring investeringseiendommer	**376 919**	**405 611**	**1 583 062**
Verdiendring investeringseiendommer	(647 279)	(121 420)	(3 987 503)
Gevinst ved salg av investeringsiendommer	9 954	29 555	34 362
Nedskrivning goodwill	(137 774)	-	(220 968)
Driftsresultat	**(398 180)**	**313 746**	**(2 591 047)**
Finansinntekt	1 695	6 081	26 627
Finanskostnad	(248 376)	(344 260)	(1 353 046)
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter	(289 011)	(142 470)	(1 201 439)
Netto finansposter	**(535 692)**	**(480 649)**	**(2 527 858)**
Ordinært resultat før skatt	**(933 872)**	**(166 904)**	**(5 118 905)**
Skattekostnad	134 400	46 733	928 194
Resultat for perioden	**(799 472)**	**(120 170)**	**(4 190 711)**
Resultat tilordnet minoritet	-	(43 259)	132 322
Resultat etter minoritet	**(799 472)**	**(163 429)**	**(4 058 389)**

FORRETNINGSOMRÅDER

	1. kvartal 01.01 - 31.03		Fjoråret 01.01 - 31.12
Beløp i NOK 1.000	**2009**	**2008**	**2008**
Forretningseiendom	264 917	283 211	1 079 420
Hotell	180 804	188 849	787 354
Brutto leieinntekter	**445 721**	**472 060**	**1 866 774**
Forretningseiendom	(16 828)	(17 404)	(70 985)
Hotell	(18 527)	(20 217)	(81 165)
Vedlikehold og eiendomsrelaterte kostnader	**(35 355)**	**(37 622)**	**(152 151)**
Forretningseiendom	(17 513)	(14 013)	(60 728)
Hotell	(15 870)	(14 754)	(69 766)
Oslo Properties	(64)	(60)	(1 067)
Andre driftskostnader	**(33 447)**	**(28 827)**	**(131 562)**
Forretningseiendom	**230 576**	**251 793**	**947 707**
Hotell	**146 407**	**153 878**	**636 423**
Oslo Properties	**(64)**	**(60)**	**(1 067)**
Driftsresultat før verdiendring investeringseiendommer	**376 919**	**405 611**	**1 583 062**
Gevinst fra verdiregulering forretningseiendom	(315 448)	(197 018)	(2 905 192)
Gevinst fra verdiregulering hotell	(331 831)	75 598	(1 082 311)
Gevinst ved salg av forretningseiendom	9 954	206	7 174
Gevinst ved salg av hotell	-	29 349	27 188
Nedskrivning goodwill	(137 774)	-	(220 968)
Forretningseiendom	**(74 917)**	**54 980**	**(1 950 312)**
Hotell	**(323 199)**	**258 826**	**(639 668)**
Oslo Properties	**(64)**	**(60)**	**(1 067)**
Driftsresultat	**(398 181)**	**313 746**	**(2 591 048)**
Netto finansposter for forretningseiendom	(134 079)	(194 293)	(767 453)
Netto finansposter for hotell	(87 100)	(86 171)	(351 595)
Netto finansposter for Oslo Properties/oppkjøpsfinansiering	(25 501)	(57 715)	(207 370)
Finansielle instrumenter for forretningseiendom	(196 529)	(67 288)	(763 635)
Finansielle instrumenter for hotell	(92 482)	(75 183)	(437 804)
Netto finansposter	**(535 692)**	**(480 649)**	**(2 527 858)**
Forretningseiendom	**(405 526)**	**(206 600)**	**(3 481 400)**
Hotell	**(502 781)**	**97 472**	**(1 429 068)**
Oslo Properties/oppkjøpsfinansiering	**(25 566)**	**(57 775)**	**(208 437)**
Ordinært resultat før skatt	**(933 873)**	**(166 904)**	**(5 118 905)**
Skattekostnad	134 401	46 733	928 194
Resultat for perioden	**(799 472)**	**(120 170)**	**(4 190 711)**
Resultat tilordnet minoritet	-	(43 259)	132 322
Resultat etter minoritet	**(799 472)**	**(163 429)**	**(4 058 389)**

KONSOLIDERT BALANSE

Beløp i NOK 1.000	31.03.2009	31.03.2008	31.12.2008
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle derivater	22 099	-	37 333
Goodwill	772 547	1 064 987	885 642
Investeringseiendom	24 872 789	31 095 998	27 312 567
Andre varige driftsmidler	8 959	2 961	9 858
Aksjer og andeler	1 830	1 637	2 014
Fordringer	10 158	9 132	11 192
Anleggsmidler	**25 688 382**	**32 174 715**	**28 258 607**
Omløpsmidler			
Finansielle derivater	49 266	544 330	127 475
Kundefordringer	185 195	284 167	172 125
Andre fordringer	60 771	154 246	193 896
Kontanter og kontantekvivalenter	230 735	512 477	174 220
Omløpsmidler	**525 967**	**1 495 220**	**667 716**
Sum eiendeler	**26 214 350**	**33 669 935**	**28 926 323**
EGENKAPITAL			
Innbetalt egenkapital	7 737 153	5 349 061	7 738 094
Annen egenkapital	191 251	27 689	390 766
Tilbakeholdt resultat	(3 927 172)	1 147 533	(3 127 701)
Minoritetsinteresser	-	1 732 126	-
- Forpliktelse til å kjøpe aksjer i datterselskap	-	(1 524 863)	-
Egenkapital	**4 001 231**	**6 731 546**	**5 001 160**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	459 164	1 475 906	565 496
Finansielle derivater	12 948	5 129	106 272
Rentebærende gjeld	19 201 179	21 662 264	21 021 975
Langsiktig gjeld	**19 673 291**	**23 143 299**	**21 693 743**
Kortsiktig gjeld			
Finansielle derivater	873 752	41 701	689 854
Rentebærende gjeld	1 109 640	1 509 236	818 611
Forpliktelse til å kjøpe aksjer i datterselskap	-	1 621 355	-
Leverandørgjeld	15 567	16 989	29 432
Annen gjeld	540 868	605 809	693 523
Kortsiktig gjeld	**2 539 827**	**3 795 090**	**2 231 420**
Sum gjeld	**22 213 118**	**26 938 389**	**23 925 163**
Sum egenkapital og gjeld	**26 214 350**	**33 669 935**	**28 926 323**

KONSOLIDERT ENDRING I EGENKAPITAL

	Egenkapital som tilskrives selskapets aksjonærer						
Beløp i NOK 1.000	Aksje-kapital	Overkurs-fond	Annen inn-betalt egen-kapital	Annen egen-kapital	Tilbake-holdt resultat	Minoritets-interesser	Total egen-kapital
Total egenkapital 31.12.2007	**2 637 039**	**1 211 081**	**1 500 000**	**7 818**	**1 310 962**	**164 003**	**6 830 904**
Kapitalforhøyelse, juni 2008	2 403 846	96 154					2 500 000
Emisjonskostnader, netto etter skatt		(110 967)					(110 967)
Finansielle derivater				(58 405)			(58 405)
Utbetalt utbytte					(263 704)		(263 704)
Valutaeffekter				442 295			442 295
Periodens resultat					(4 058 389)	(132 322)	(4 190 711)
Minoritetsinteresser					(116 570)	(31 681)	(148 251)
Total egenkapital 31.12.2008	**5 040 885**	**1 196 268**	**1 500 000**	**391 708**	**(3 127 701)**	**-**	**5 001 160**
Finansielle derivater				91 442			91 442
Valutaeffekter				(291 899)			(291 899)
Periodens resultat					(799 472)		(799 472)
Total egenkapital 31.03.2009	**5 040 885**	**1 196 268**	**1 500 000**	**191 251**	**(3 927 172)**	**-**	**4 001 231**

KONSOLIDERT KONTANTSTRØM

		1. kvartal 01.01 - 31.03		Fjoråret 01.01 - 31.12
	Beløp i NOK 1.000	2009	2008	2008
	Ordinært resultat før skatt	(933 872)	(166 904)	(5 118 905)
-	Betalt skatt i perioden	(182)	-	(8 894)
+	Avskrivninger av varige driftsmidler	753	500	2 141
+/-	Gevinst/tap ved salg av investeringseiendommer	(9 954)	(29 555)	(34 362)
-/+	Verdiendring investeringseiendommer	647 280	121 420	3 987 504
-/+	Endring i markedsverdi av finansielle derivater	289 011	142 471	1 201 439
+	Nedskrivning goodwill	137 774	-	220 968
+/-	Netto finans ekskl. verdiendring for finansielle derivater	246 680	338 179	1 326 419
+/-	Endring i kortsiktige poster	(70 110)	(103 674)	139 368
=	**Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter**	**307 380**	**302 437**	**1 715 677**
+	Mottatt for salg av varige driftsmidler (investeringseiendommer)	1 052 387	79 304	1 311 029
-	Betaling for kjøp av varige driftsmidler (investeringseiendommer)	(33 346)	(51 366)	(308 302)
-	Betaling for kjøp av datterselskap	0	-	(155 521)
=	**Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter**	**1 019 041**	**27 938**	**847 206**
+	Netto endring i rentebærende gjeld	(974 891)	(118 327)	(3 843 536)
-	Netto finans ekskl. verdiendring for finansielle derivater	(271 796)	(335 318)	(1 270 799)
+	Kapitalforhøyelse	(0)	-	2 345 879
-	Betalt utbytte	-	-	(263 704)
+/-	Andre finansieringsaktiviteter	(20 000)	-	-
=	**Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter**	**(1 266 687)**	**(453 645)**	**(3 032 159)**
=	**Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter**	**59 734**	**(123 271)**	**(469 276)**
+	Inngående balanse av kontanter og kontantekvivalenter	174 220	635 476	635 476
+/-	Valutakurseffekter	(3 219)	271	8 020
	Utgående balanse av kontanter og kontantekvivalenter	**230 735**	**512 476**	**174 220**