



NORWEGIAN PROPERTY

ÅRSRAPPORT 2007

Innhold

Finansiell kalender 2008	3
Viktige hendelser 2007	4
Nøkkeltall	5
Dette er Norwegian Property	6
Administrerende direktør	11
Hotelleiendom	13
Forretningseiendom	21
Styrets årsberetning	27
Konsernets årsregnskap	33
Noter til regnskapet	38
Morselskapets årsregnskap	57
Noter til regnskapet	61
Revisors beretning	70
Eierstyring og selskapsledelse	73
Aksje- og aksjeeierinformasjon	78
Analytisk informasjon	80
Presentasjon av styret	82
Presentasjon av ledelsen	84

Finansiell kalender 2008

28. april	Delårsrapport 1. kvartal
20. mai	Ordinær generalforsamling
10. juni	Utbetaling utbytte
8. august	Delårsrapport 2. kvartal
24. oktober	Delårsrapport 3. kvartal

Viktige hendelser 2007

Emisjoner og refinansiering

- 29. mars ble det gjennomført en fulltegnet, rettet emisjon på 500 millioner kroner med en tegningskurs på 71,75 kroner.
- I juli ble det inngått låneavtaler og mandatavtaler om finansiering med et samlet volum på inntil 21 milliarder kroner. Etter refinansieringen er Norwegian Property's gjennomsnittlige lånemargin redusert til 56 basispunkter.

Oppkjøp av Nordens største hotelleiendomsselskap

- I fjerde kvartal ble 100 prosent av Norgani Hotels kjøpt gjennom investeringselskapet Oslo Properties, der Norwegian Property eier 17,5 prosent av aksjene. Gjennom avtaler har Norwegian Property sikret seg rett til å eie over 90 prosent av Oslo Properties.

Styrking av eiendomsporteføljen i Norge

- Kjøp i juli av fire kontor- og handelseiendommer på Aker Brygge i Oslo for 1,7 milliarder kroner gjør Norwegian Property til den største eiendomsaktøren på Aker Brygge.
- Avtale i desember om kjøp av eiendommen Park Inn i Oslo sentrum for 174 millioner kroner, gjennom Norgani Hotels. Hotellet ferdigstilles i 2009.

Salg av ikke-strategiske eiendommer

- I desember ble det inngått avtale om salg av eiendommen Mauritz Kartevoldsplass 1 for 50,5 millioner kroner, samt salg av eiendommen Kokstadveien 23 i Bergen for en eiendomsverdi tilsvarende 230,8 millioner kroner.

Inkludert i internasjonal benchmark-indeks

- Fra 24. desember er NPRO inkludert i den internasjonale indeksen GPR 250, som er en av de ledende, globale benchmark-indeksene for investorer i eiendomsaksjer.



Nøkkeltall

		2007	2006
Resultat ¹⁾			
Brutto leieinntekter	Millioner kroner	1 195,7	414,8
Driftsresultat	Millioner kroner	2 264,7	745,0
Hvorav verddivurdering investeringseiendom	Millioner kroner	1 219,1	393,2
Driftsmargin	Prosent	189,4	179,6
Resultat før skatt	Millioner kroner	1 650,6	539,5
Annualisert avkastning egenkapital (før skatt)	Prosent	27,0	25,2
Utbytte (forslag til Generalforsamling i mai)	Kroner per aksje	2,50	2,50
Balanse ¹⁾			
Eiendomsportefølje, bokført verdi	Millioner kroner	31 114	13 920
Totale eiendeler	Millioner kroner	33 882	16 888
Rentebærende gjeld	Millioner kroner	23 232	10 978
Egenkapital	Millioner kroner	6 831	5 373
Egenkapitalandel	Prosent	20,2	31,8
Bokført egenkapital	Kroner per aksje	63,20	54,09
EPRA, verdi per aksje ³⁾	Kroner per aksje	70,84	56,53
Portefølje ²⁾			
Antall eiendommer		131	55
Totalt areal	Kvm	1 407 471	722 542
Gj.sn. gjenværende løpetid leiekontrakt	År	8,4	7,3
Ledighet, kontorportefølje	Prosent	0,7	0,8
Gjennomsnittlig nettoyield	Prosent	5,8	5,6
Gjennomsnittlig nettoyield, markedsverdi	Prosent	6,3	-
Eiendomsportefølje, markedsverdi	Millioner kroner	31 430	18 056
Eiendomsportefølje, markedsverdi	Kroner per kvm	22 331	24 991

¹⁾ Rapporterte tall hvor eiendommene er medtatt fra overtakelsestidspunktet. Norgani Hotels medtatt fra 24. september 2007.

²⁾ Leieinntektene: For forretningsseiendommene basert på løpende leienivå per 1. januar 2008. For Norgani Hotels basert på leinenivå for 2007 med 5 % justering for forventet RevPAR-vekst i 2008. (RevPAR=Revenue Per Available Room).

³⁾ EPRA (70,84) = Bokført egenkapital (63,20) + Utsatt skatt, eiendom (22,18) – Goodwill (-10,10) – Finansielle derivater (-4,45). (EPRA= European Public Real Estate Association).



Dette er Norwegian Property

Norwegian Property kjøper, utvikler og eier næringseiendommer av høy kvalitet og med attraktiv beliggenhet. I 2007 ble porteføljen utvidet med nye forretningseiendommer i Oslo. Oppkjøpet av Norgani Hotels har i tillegg bidratt med et betydelig antall hotelleiendommer i Norden.

Norwegian Property ASA ble etablert i mai 2006 og har siden starten markert seg som en betydelig og handlekraftig aktør i det norske eiendomsmarkedet. Ved utgangen av 2007 omfatter porteføljen totalt 58 forretningseiendommer og 74 hotelleiendommer med en samlet markedsverdi på 31,4 milliarder kroner. Dette gjør Norwegian Property til Nordens største børsnoterte eiendomsselskap.

Eiendomsmassen utgjør et totalt areal på omkring 1 400 000 kvadratmeter, og de årlige leieinntektene beløper seg til i underkant av to milliarder kroner. Den samlede porteføljen av forretningseiendommer og hotelleiendommer har under én prosent ledighet, og den gjennomsnittlige gjenværende leieperioden er 8,4 år.

Norwegian Property er lokalisert i Oslo. Konsernet hadde 33 medarbeidere ved utgangen av året, og de totale leieinntektene i 2007 beløp seg til 1 195,7 millioner kroner. Selskapet er notert på Oslo Børs' hovedliste under tickeren NPRO.

Gjennom investeringsselskapet Oslo Properties kontrollerer Norwegian Property også Norgani Hotels. Norgani Hotels har hovedkontor i Oslo. Selskapet har 19 medarbeidere og hadde samlede leieinntekter på 699,1 millioner kroner i 2007. Norgani Hotels ble strøket fra kurslisten på Oslo Børs den 12. november 2007 i forbindelse med at selskapet ble kjøpt opp av Oslo Properties.

Virksomheten

Virksomheten omfatter Forretningseiendom og Hotelleiendom.

Forretningseiendom – Norwegian Property ASA

Aktivitetene knyttet til Forretningseiendom er organisert i Norwegian Property ASA.

Ved utgangen av 2007 bestod por-

teføljen av 58 attraktive næringseiendommer i Oslo og Stavanger til en markedsverdi av 20,7 milliarder kroner som representerer årlige brutto leieinntekter på omkring 1 149 millioner kroner. Forvaltningen av eiendommene ivaretas av eksterne samarbeidspartnere.

Hotelleiendom – Norgani Hotels AS

Hotelleiendommene er organisert i Norgani Hotels AS, som per 31. desember 2007 hadde en portefølje bestående av 74 hotelleiendommer med leieinntekter for 2008 på 819 millioner kroner basert på hotelloperatørenes forventning til utvikling.

Norgani Hotels ble i 2007 kjøpt opp av investeringsselskapet Oslo Properties. Ved utgangen av året kontrollerte Oslo Properties 100 prosent av aksjene i Norgani. Norwegian Property eier 17,5 prosent av aksjene i Oslo Properties og har sikret seg retten til å eie mer enn 90 prosent av aksjene i Oslo Properties. Norwegian Property anser investeringen i Norgani Hotels som både langsiktig og strategisk viktig og har derfor valgt å presentere hotelleiendom som en del av virksomheten.

Veldiversifisert portefølje

Selskapet har en klar strategi om å investere i næringseiendommer av høy kvalitet og med attraktive beliggenheter i de største norske byene. Over tid er ambisjonen at attraktivt lokaliserte kontor- og forretningseiendommer i Norge skal utgjøre mer enn 70 prosent av verdiene i konsernets eiendomsportefølje. Etterspørselen etter denne type eiendommer er høy i utleiemarkedet, og tilgangen på ledige arealer og nybygg er begrenset. Leieprisene ventes derfor fortsatt å stige i de nærmeste årene. Norwegian Property er godt posisjonert til å høste av en fremti-

dig positiv utvikling i eiendomsmarkedet, og selskapet har ambisjoner om ytterligere vekst.

Norwegian Property imøtekommer etterspørselen etter et likvid, børsnotert investeringsalternativ innenfor nærings-eiendom, og selskapet har som mål å gi sine aksjonærer en attraktiv avkastning. En veldiversifisert kvalitetsportefølje av større næringseiendommer samt et attraktivt og forutsigbart forhold mellom risiko og avkastning, skal bidra til verdiskapingen. Norwegian Property har en målsetting om å ta en ledende rolle i restruktureringen og industrialiseringen av markedet.

Mål og strategier

Det overordnede og langsiktige målet for Norwegian Property er å være det prefererte investeringsalternativet og verdiutvikler nummer én i eiendomsbransjen i Norden, gjennom å være døråpner til det nordiske eiendomsmarkedet.

Norwegian Property har som ambisjon å ha en forutsigbar inntekts- og kontantstrømsutvikling med en langsiktig avkastning til egenkapital på minimum 13 til 15 prosent før skatt, samtidig som det utbetales et konkurransedyktig utbytte.

Investeringsstrategi

Investeringsstrategien er å aktivt videreutvikle og forvalte porteføljen innenfor de valgte satsingsområdene. Samtidig skal

«Investeringen i Norgani Hotels er både langsiktig og strategisk viktig.»



konsernet bidra til restrukturering og profesjonalisering av bransjen.

- Attraktivt lokaliserte kontoreiendommer i Norge skal langsiktig utgjøre over 70 prosent av porteføljens verdi. Hotell og handel kan langsiktig utgjøre inntil 30 prosent av porteføljens verdi.
- For kontorporteføljen er hovedfokus:
 - Eiendommenes lokalisering skal være i attraktive området av Oslo og Stavanger. Bergen og Trondheim vurderes dersom større porteføljer er tilgjengelig.
 - Ferdigutviklede eiendommer med en verdi på mer enn 200 millioner kroner og høy forventet avkastning har prioritet.
 - Det tilstrebes langsiktige leieavtaler, med inflasjonsjustering, men med et visst innslag av kortsiktige kon-

trakter for å hente ut potensialet i dagens sterke marked.

- Leietakerne skal hovedsakelig være store, børsnoterte selskap og offentlige leietakere for å redusere risikoen knyttet til leiekontraktene.
- For hotellporteføljen er hovedfokus på hoteller med mindre volatil utvikling enn det generelle hotellmarkedet:
 - En veldiversifisert portefølje av tre og fire stjerners hoteller (mid og up market) hovedsakelig beliggende i nordiske byer med mer enn 50 000 innbyggere.
 - Eiendommene skal hovedsakelig være ferdigutviklet, størrelsen bør være minimum 150 rom og lokaliseringen attraktiv.
 - Samarbeid med de største og mest profesjonelle hotelloperatørene i Norden.

Finansierings- og avkastningsstrategi

Selskapets inntekter, kontantstrøm og avkastningsmål skal i høy grad være forutsigbare størrelser.

- Målet er en avkastning på 13 til 15 prosent av innbetalt egenkapital og et årlig utbytte på fire til seks prosent av innbetalt egenkapital.
- Selskapets egenkapitalandel skal være på om lag 25 prosent.
- Selskapet skal finansieres til konkurransedyktige betingelser.
- En høy andel av den langsiktige gjelden skal være rentesikret. For kontorporteføljen skal minimum 70 prosent være sikret med fast rente, for hotellporteføljen minimum 50 prosent.



Aksjonærstrategi

- Åpen kommunikasjon og tydelige mål og strategier skal bidra til å sikre tillit i investormarkedet.
- En bred aksjonærbase med norske og internasjonale investorer skal bidra til en høy andel fri flyt av aksjer.

Markedet

Det norske markedet for næringseiendom er preget av den sterke norske økonomien. Etterspørselen etter kvalitetseiendommer med sentral beliggenhet er høy. Samtidig er det begrenset tilgang på ledige arealer og nybygging. Arealledigheten har i løpet av 2007 falt fra seks prosent til fire prosent og forventes å synke ytterligere gjennom 2008. Dette har løftet leienivåene, og en ytterligere økning er ventet de nærmeste årene.

Hotellmarkedet i Norden er inne i en vekstfase, og denne ventes å fortsette de

nærmeste årene. I 2007 var økningen i RevPAR (Revenue Per Available Room) mellom 7,1 prosent og 13,0 prosent i det nordiske markedet. Veksten reflekterer økt reiseaktivitet både i form av turisme og forretningsreiser. Tilgangen av ny hotellkapasitet har vært begrenset, og både beleggsgrad og gjennomsnittlig rompris har vist god utvikling.

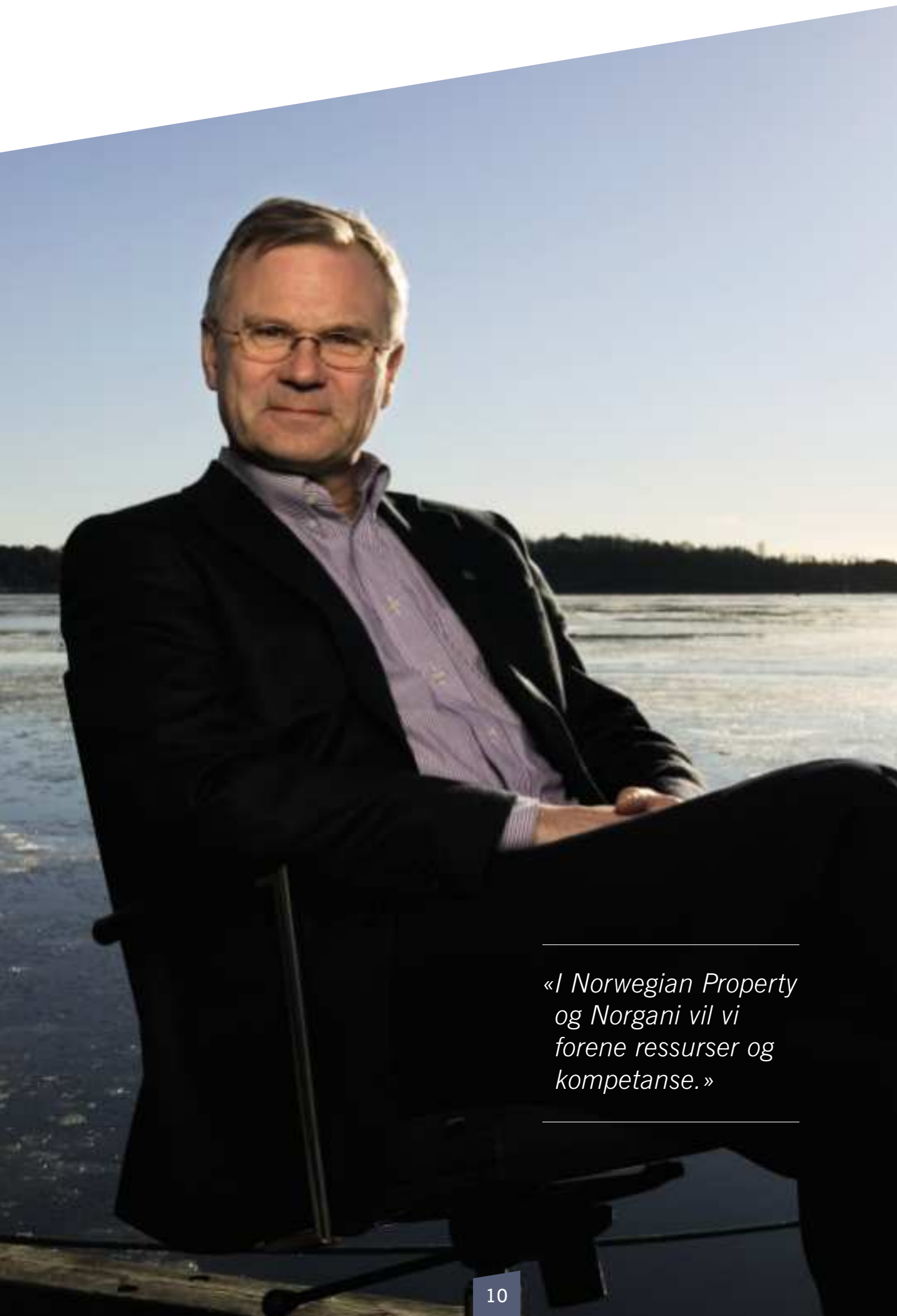
Mer informasjon om hver enkelt eiendom finnes i et eget bilag i årsrapporten, samt på selskapenes nettsider www.npro.no og www.norgani.no.

Leietakerne

Norwegian Property har en rekke store og solide leietakere i både privat og offentlig virksomhet. De 25 største leietakerne på kontorsiden representerer omkring 66 prosent av leieinntektene. Kontorporteføljen hadde totalt 400 leietakere ved utgangen av 2007.

Blant leietakerne til Norgani Hotels finner vi ledende internasjonale og regionale hotellkjeder som Scandic Hotels (inkludert Hilton), Choice Hotels Scandinavia og Rezidor. Disse kjedene står for omkring 90 prosent av leieinntektene. Scandic Hotels, som er den største leietakeren, står for omkring 64 prosent.

«Selskapets inntekter, kontantstrøm og avkastningsmål skal i høy grad være forutsigbare størrelser.»



*«I Norwegian Property
og Norgani vil vi
forene ressurser og
kompetanse.»*

Administrerende direktør:

Fokus på økt verdiskaping

Norwegian Property vokser. I 2007 har vi blitt Nordens største børsnoterte eiendomsselskap, og vi har etablert en sterk portefølje av attraktive hotell- og forretningseiendommer.

Kontoreiendommer med høy kvalitet og attraktiv beliggenhet utgjør majoriteten av vår portefølje, men for å styrke selskapet ytterligere har vi i 2007 også posisjonert oss i markedet for hotelleiendommer. Det skal gjøre selskapet mindre sårbart i forhold til konjunktursvingninger, og det skal bidra til økt verdiskapning.

Eiendomsmarkedet i Norge har vært preget av stor aktivitet også i 2007, og salgsobjektene har vært mange. I Norwegian Property er vi imidlertid svært selektive i forhold til hvilke bygg og porteføljer vi vurderer. Det er avgjørende for oss å ivareta våre absolutte krav til egenkapitalavkastning på mellom 13 og 15 prosent. Videre er det viktig at eiendommene er attraktive basert på kvalitet og beliggenhet. Det skal bidra til at vi ivaretar vår posisjon som «husvert» for store og velrenommerte virksomheter, og det skal sikre leiepriser som skaper verdier for vår eiere.

Norwegian Property ble bygget på en portefølje av kontoreiendommer. Vi uttrykte tidlig en ambisjon om å utvikle selskapet til å bli blant de ledende i Norden. For å realisere vår vekststrategi, ønsket vi flere ben å stå på. Markedsutviklingen tilsa at det ville være gunstig å satse på hotelleiendommer, og derfor fremmet vi i august 2007 bud på Norgani Hotels. Også andre aktører vurderte Norganis portefølje på 74 hotelleiendommer i Norden som attraktiv, og det ble kamp om selskapet. Jeg er glad for at Norwegian Property gjennom en allianse i regi av Oslo Properties gikk seirende ut av denne kampen. Avtalen innebærer at Norwegian Property på sikt har sikret seg rett til over 90 prosent av aksjene i Oslo Properties, og oppkjøpet av Norgani er gjort til en pris som ivaretar våre avkastningskrav.

Med overtagelsen av Norgani har Norwegian Property fått en mer differensiert portefølje, og det gjør selskapet mer

robust i forhold til konjunktursvingninger. Med støtte i vurderinger fra uavhengige analytikere, tror vi at hotelleiendommer nå vil oppleve noe av den samme veksten som vi har sett når det gjelder verdiutviklingen på kontoreiendommer. Antall overnattinger på hoteller i Norden er økende, og denne trenden ventes å vedvare. Norganis portefølje består i hovedsak av tre og fire stjerners hoteller, og det er i dette segmentet at veksten er størst og utviklingen mest stabil. Reforhandlinger med Scandic Hotels har ført til høyere leiepriser med virkning fra 1. januar 2008. I de oppgangstidene vi opplever i hotellmarkedet, vil vi dessuten få en positiv effekt i kontantstrømmen ved at alle hotellene med et unntak, har leieavtaler som er omsetningsbasert. I tillegg foreligger det garantier for en minimumsleie fra operatørene i en periode på gjennomsnittlig 11 år fremover.

Kjøpet av hovedkontoret til DnB NOR på Aker Brygge i juli måned var en annen milepæl for Norwegian Property i 2007. Etter dette kjøpet eier vi en betydelig del av alle næringslokalene på Aker Brygge – Norges mest attraktive eiendomsmarked. Det er stor etterspørsel etter lokaler i dette området, og leieprisene har økt med over 100 prosent de siste to årene.

Kontoreiendommer i Norge vil fortsatt være vårt hovedfokus, men vi vil kunne ha rundt 30 prosent av våre investeringer i andre segmenter med vekstmuligheter. Gjennom vår sterke portefølje av attraktive kontoreiendommer i Norge og hotelleiendommene i Norden, er Norwegian Property godt posisjonert i to segmenter med gode utsikter for fortsatt vekst. Den sterke etterspørselen holder seg, leieprisene ventes fortsatt å øke, og utbudet av nye eiendommer er begrenset. Dette kombinert med høy sysselsetting og en fortsatt BNP-vekst i Norge og Norden gjør at vi vil øke verdiskapningen i Norwegian

Property ytterligere. Gjennom å integrere organisasjonene i Norwegian Property og Norgani vil vi forene ressurser og kompetanse på en måte som styrker oss ytterligere, samtidig som vi også legger grunnlaget for å hente ut betydelige synergier og stordriftsfordeler.

Uroen i finansmarkedet og det sterke fallet vi har sett i børsmarkedene, særlig ved inngangen til 2008, har ikke påvirket vår drift. Kvaliteten på leietagerne er fortsatt meget god, etterspørselen etter lokaler holder seg på et høyt nivå og utleieprisene øker fortsatt. Vår finansiering er heller ikke påvirket av turbulensen i markedet. Nær 80 prosent av vår gjeld har fastrenteavtaler med betingelser som ligger under markedsrenten, og vi er komfortable når det gjelder vår evne til å opprettholde målet om en egenkapitalavkastning på mellom 13 og 15 prosent.

Vi vil fortsette arbeidet med å trimme og optimalisere vår portefølje i både kontor- og hotellsegmentet, og vi vil ha vårt fokus mer på strukturelle muligheter enn på enkeltkjøp. Vi mener at vår kombinasjon av førsteklasses kontoreiendommer og eiendommer med konsumentrettede aktiviteter vil være en suksessfull formel for økt verdiskapning.



Petter Jansen
Administrerende direktør



Hotelleiendom:

Nordens største hotelleier

Gjennom investeringen i Norgani Hotels har Norwegian Property i 2007 etablert Hotelleiendom som et nytt forretningsområde. Satsingen er langsiktig og anses som strategisk viktig.

Viktige hendelser 2007

- Norgani Hotels styrket posisjonen som Nordens største hotelleier og inngikk avtaler om kjøp av fem hoteller og et utviklingsprosjekt med totalt 859 nye rom.
- Arbeidet med å rendyrke porteføljen fortsatte, og tre ikke strategiske eiendommer med totalt 231 rom ble solgt.
- Overordnet avtale for reforhandling av alle leieavtaler med de 42 hotellene i Scandic-kjeden ble inngått med virkning fra 1. januar 2008. Leienivået blir justert opp for å tilpasses dagens markedsnivå, tilsvarende en årlig økning på 10,5 millioner euro. Samtidig ble leiekontraktenes varighet økt fra seks år til 13 år, og minimumsleie ble introdusert for alle hotellene. Avtaler med hvert enkelt hotell ble sluttført i februar 2008.
- Omsetningsutviklingen i alle selskapets markeder har vært svært sterk gjennom 2007. Økende turisttrafikk og gode tider i næringslivet har medført økt etterspørsel etter hotellovernatting. I begrenset grad er markedet tilført ny hotellkapasitet, og både rombelegg og rompris har hatt en positiv utvikling i 2007. RevPAR (Revenue Per Available Room) har økt med mellom 7,1 og 13,1 prosent i alle de nordiske markedene. Norgani Hotels har i stor grad omsetningsbaserte leiekontrakter og opplevde derfor en svært god utvikling i leieinntektene.

Norgani Hotels er et fokusert selskap med kjernekompetanse på å eie og foredle hotelleiendommer. Norgani samarbeider tett med både operatører og distributører.

Sterke markedsposisjoner i vekstmarkeder

Norgani Hotels er den største eier av hotelleiendommer i Norden og eier omkring fem prosent av alle tilgjengelige hotellrom i Norden. Omsetningen i hotellindustrien vokser raskt, både som følge av økt turisme og økt reiseaktivitet i forretningslivet. Reiseliv er nå en av de største industriene internasjonalt, og samtidig en av industriene som vokser raskest. I tråd med internasjonale trender er også utviklingen i Norden svært positiv.

Norgani Hotels er aktiv i reiselivsindustrien som eier av hoteller og skaper

verdier gjennom å investere, forvalte og utvikle hotelleiendommer i nært samarbeid med hotelloperatørene. Hovedfokuset for Norgani Hotels er på hoteller med mindre volatil utvikling enn det generelle hotellmarkedet:

- Målet er å ha en veldiversifisert portefølje av tre og fire stjerners hotell (midtre og øvre markedssegment) hovedsakelig beliggende i nordiske byer med mer enn 50 000 innbyggere.
- Eiendommene skal hovedsakelig være ferdigutviklet, med attraktiv lokalisering og en størrelse på minimum 150 rom.
- Hotelldriften ivaretas av profesjonelle aktører. Foredling og videreutvikling av samarbeidet med de største og mest profesjonelle hotelloperatørene i Norden har høy prioritet.

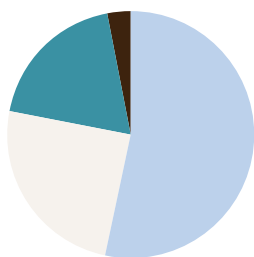
Nøkkeltall, hotellportefølje

	2007 ²⁾	2006 ¹⁾
Antall hotelleiendommer	74	73
Totalt areal, kvadratmeter	671 080	658 417
Totalt antall rom	12 804	12 493
Gjennomsnittlig størrelse per eiendom, kvadratmeter	9 069	9 019
Gjennomsnittlig verdi per hotellrom, tusen kroner	836	757
Markedsverdi, millioner kroner	10 700	9 452
Brutto leieinntekt, millioner kroner	819	662
Estimerte årlige eiendomskostnader, millioner kroner	82	62
Netto leieinntekt, millioner kroner	737	600
Brutto yield (%)	7,7 %	7,0 %
Netto yield (%)	6,9 %	6,3 %
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, kontrakter, år	11,0	7,7
Minimum leie og selgergarantier, millioner kroner	596	-
Minimum leie (inflasjonsjusteres), millioner kroner	519	-

¹⁾ Reelt oppnådd leie for 2006 justert for kjøpte og solgte hoteller. Antatt eiendomskostnad på 10 %.

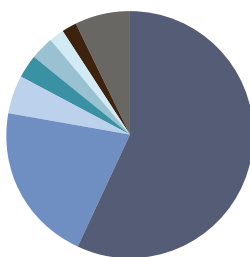
²⁾ Leieinntekt basert på hotelloperatørenes budsjetter for 2008, medfører implisitt en forutsetning om en RevPAR-økning på i overkant av 5 % fra 2007.

Hotellrom, geografisk fordeling



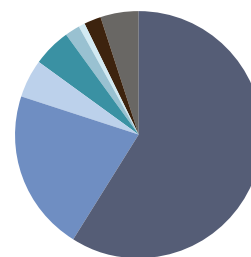
Sverige	54 %
Finland	24 %
Norge	19 %
Danmark	3 %

Operatørens andel av antall rom



Scandic	57 %
Choice	21 %
Rezidor	5 %
Hilton	3 %
First	3 %
Best Western	2 %
Rica	2 %
Andre	7 %

Operatørens andel av omsetningen



Scandic	59 %
Choice	21 %
Rezidor	5 %
Hilton	5 %
First	2 %
Best Western	1 %
Rica	2 %
Andre	5 %

Porteføljen av hotelleiendommer

Totalt eier Norgani Hotels 73 hoteller og ett konferansesenter. I tillegg har selskapet inngått avtale om overtakelse av ytterligere ett hotell i Oslo ved ferdigstilling i 2009. Samlet har de 74 eiendommene 12 804 rom og et areal på 671 080 kvadratmeter. I all hovedsak er arealene leid ut til hotellvirksomhet, men i enkelte hoteller er det mindre arealer som leies ut til andre typer virksomhet. De viktigste nøkkeltallene for eiendomsporteføljen fremgår av tabellen nedenfor. En mer detaljert oversikt over alle eiendommene fremgår av egen tabell på side 13.

Leieinntekter og geografi

Mer enn halvparten av hotellromskapasiteten, 54 prosent, er lokalisert i Sverige, mens henholdsvis 19 prosent og 25 prosent er lokalisert i Norge og Finland. I Danmark har Norgani Hotels bare tre hoteller, og andelen av hotellkapasiteten utgjør dermed også omkring tre prosent. I andel av omsetning utgjør Sverige en forholdsvis lavere andel med 45 prosent, mens Norge, Danmark og Finland utgjør en forholdsvis større andel. Årsakene er både hotellenes lokalisering og segment, men også ulikheter i markedsprisene for hotellrom.

Omsetningsbaserte leiekontrakter

Etter reforhandling av Scandic-hotellenes leieavtaler er samtlige leiekontrakter (med ett unntak) omsetningsbaserte. Normalt utgjør hotelleiers andel av overnattingsomsetningen (rompris) mellom 25 og 40 prosent, og andelen av andre inntekter (mat og drikke) utgjør mellom syv og 12 prosent. Med unntak for tre hoteller inneholder også leiekontraktene bestemmelser om minimumsleie som årlig inflasjonsjusteres og er uavhengig av hotellenes omsetning. Ved utgangen av 2007 utgjorde minimumsleien

omkring 64 prosent av forventet omsetning for 2008.

I omsetningsbaserte leieavtaler er det normal hotelleieren som er ansvarlig for eksternt vedlikehold, mens operatøren er ansvarlig for løpende driftskostnader. Som hovedregel er hotelleieren ansvarlig ved utskifting av tekniske installasjoner, mens operatøren er ansvarlig for løpende vedlikehold. For andre investeringer i eiendommen avtales som oftest en fordeling mellom hotelleier og operatør.

Etter reforhandlingene av Scandic-avtalen utgjør gjennomsnittlig gjenstående løpetid for leiekontraktene 11 år.

Andre leieavtaler

I noen mindre arealer har Norgani leiekontrakter med andre leietakere enn hotellene, som restauranter, butikker og barer.

Selgergarantier

For de fleste av hotellene Norgani har kjøpt ble det ved kjøpstidspunktet avtalt at selgerne skulle garantere et visst minimumsnivå på leiene. På bakgrunn av sterk vekst i omsetningen forventes det at selgergarantien bare gir uttelling på fire hoteller i 2008.

Operatører

Norgani legger vekt på å ha relasjoner med de viktigste nordiske aktørene. Disse aktørene har ofte større markedsgjennomslag gjennom samordning av markedsføring og lojalitetsprogrammer. Samtidig har de profesjonelle driftsorganisasjoner og sterkt fokus på posisjonering, operative verktøy og produktutvikling.

Scandic Hotels (inkludert Hilton) og Choice, som er de to største nordiske kjedene, representerer til sammen 81 prosent av hotellrommene og 85 prosent av leieinntektene.

Markedet

Reiseliv og turisme er en av de største industriene internasjonalt. World Travel and Tourism Council (WTTC) estimerer at reiseliv står for over ti prosent av brutto nasjonalprodukt globalt og at mer enn 200 millioner mennesker har sin daglige beskjeftigelse i reiselivet globalt. WTTC prognostiserer at bransjen vil ha en gjennomsnittlig årlig vekst på 4,3 prosent de neste ti år. Etterspørsel etter hotellrom øker i takt med den generelle veksten i reiselivet.

Hotelleierne

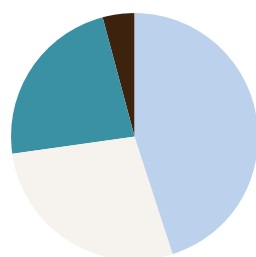
Hotellmarkedet har tre hovedaktører, hotelleiere, -operatører og -distributører. Historisk har det vært vanlig at disse tre rollene har vært kombinert, men i stadig større grad tar spesialiserte aktører ansvaret for sin del av verdikjeden. Norgani har spesialisert seg på rollen som hotelleier. Ved utgangen av 2007 kontrollerte Norgani fem prosent av tilgjengelige hotellrom i Norden. Størst er markedsandelen i Sverige med 6,6 prosent.

Norganis største konkurrenter på hotelleiersiden er operatører som også eier hotellene (Olav Thon gruppen, Rica Eiendom og Nordlandia). De største spesialiserte hotelleierselskapene er Northern European Properties med 39 hoteller (hovedsakelig i Finland), Pandox med 29 hoteller i Sverige og Danmark og Home Properties med 23 hoteller i Sverige og Norge. Northern European Properties solgte sine hoteller til et fond kontrollert av Private Equity-selskapet Capman i første kvartal 2008.

Operatørene

Markedsføring av hoteller gjennom kjeder øker i omfang. Fortsatt er hoteller uten kjedetilknytning i flertall i Norden, men de fleste større nordiske operatørene har vekstambisjoner. Felles branding gir

Omsetning geografisk fordeling



Sverige	45 %
Finland	28 %
Norge	23 %
Danmark	4 %

den reisende trygghet for kvaliteten på hotellene. Lojalitetsprogram bidrar til gjenkjøp. Tilhørighet gir også hotellene stordriftsfordeler på flere områder. De største nordiske aktørene er gjengitt i tabellen ovenfor.

Økende kapasitetsutnyttelse og betydelig vekst i RevPAR

2007 var et svært godt år for det nordiske hotellmarkedet. Sterk økonomisk vekst og økende aktivitet innenfor forretningsreiser har vært medvirkende. Samtidig bidrar økt velstand til økt reiseaktivitet i forbindelse med ferie og fritid.

Norge

For fjerde år på rad viser RevPAR i Norge en positiv utvikling med en økning fra 8,8 prosent i 2006 til rekordsterke 13,1 prosent i 2007. Spesielt har forretningsreiser og nordmenns andel av overnattingene økt.

Sverige

Sverige, som er Norgans viktigste marked, har også sett en RevPAR-vekst fra 6,7 prosent i 2006 til ni prosent i 2007. Gjennomsnittlig RevPAR for 2007 var 443 svenske kroner, en økning fra 406 svenske kroner i 2006.

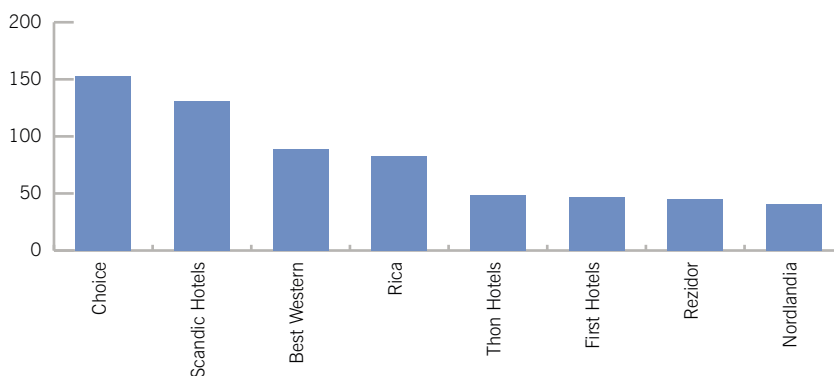
Finland

Det finske markedet har vokst kontinuerlig siden 2003 og nådde sitt høyeste nivå siden 1980 i 2007. RevPAR økte med 7,1 prosent til 42 euro. Det finske markedet drives i spesielt stor grad av innenlandske ferie- og fritidsreiser.

Danmark

I Danmark har Norgani bare tre hoteller. Det danske markedet har ingen offisiell statistikk for gjennomsnittlige rompriser. Beleggsgraden har imidlertid økt fra 57,5 prosent til 58,9 prosent (økning på 2,5 prosent).

De største nordiske operatørene etter antall hotell i Norden



Nøkkeltall for hotellporteføljen

Per 31.12.2007	Norgani Antall rom	Marked Antall rom	Markeds- andel
Norge	2 403	61 496	3,9 %
Sverige	6 889	103 901	6,6 %
Finland	3 078	48 000	6,4 %
Danmark	434	42 314	1,0 %
Totalt	12 804	255 711	5,0 %
Norge – under utvikling	119		
Totalt	12 923		

Kilder markedsdata: Statistisk Sentralbyrå (www.ssb.no – desember 2007), Statistiska centralbyrån (www.scb.se, desember 2007), Statistical Office of Finland (www.stat.fi, november 2007), Danmarks Statistik (www.statistikbanken.dk, november 2007).

Norge	2007	2006	Endring
Beleggsgrad	56,8 %	54,6 %	4,0 %
Gjennomsnittlig rompris (ARR) – NOK	811	746	8,7 %
RevPAR – NOK	461	407	13,1 %
Forretningsreiser, andel av overnattinger	53 %		
Ferie og fritid, andel av overnattinger	47 %		
Utenlandsk andel av overnattinger	27 %		
Innland, andel av overnatting	73 %		

Kilde: Statistisk Sentralbyrå

Sverige	2007	2006	Endring
Beleggsgrad	50,6 %	49,2 %	2,8 %
Gjennomsnittlig rompris (ARR) – SEK	875	825	6,1 %
RevPAR – SEK	443	406	9,0 %
Forretningsreiser, andel av overnattinger	64 %		
Ferie og fritid, andel av overnattinger	36 %		
Utenlandsk andel av overnattinger	22 %		
Innland, andel av overnatting	78 %		

Kilde: Statistiska Centralbyrån

Finland	2007	2006	Endring
Beleggsgrad	53,1 %	51,4 %	3,3 %
Gjennomsnittlig rompris (ARR) – EURO	79	76	3,8 %
RevPAR – EURO	42	39	7,2 %
Forretningsreiser, andel av overnattinger	41 %		
Ferie og fritid, andel av overnattinger	59 %		
Utenlandsk andel av overnattinger	30 %		
Innland, andel av overnatting	70 %		

Kilde: Tilastokeskus (Statistics Finland) – per desember 2007



Risikoforhold

Konsernets viktigste markedsmessige risiko er knyttet til reduksjon i leieinntektene. Med omsetningsbaserte leier er virksomheten til en viss grad sårbar for redusert økonomisk vekst og redusert reiseaktivitet. Hovedtyngden av leiekon-

traktene er inngått med de største operatørene i det nordiske markedet. Samtidig fokuserer Norgani på tre og firestjerners hoteller, som historisk har vist minst volatilitet i omsetningsutviklingen. For å redusere risikoen er det inngått avtaler for nesten alle hotellene om minimumsleier

som inflasjonsjusteres på årlig basis.

Det er risiko for bortfall av leieinntekter ved vesentlige skader på hotellene i form av for eksempel brann. Denne risikoen er redusert ved tilpassede forsikringsdekninger tegnet hos markedsledende forsikringsselskaper.

Året 2007

2007 var et år med stor aktivitet i Norgani. Markedsutviklingen var sterk, og mange attraktive muligheter på transaksjonsmarkedet ble løpende vurdert.

- På leietakersiden ble flere kontrakter reforhandlet og forbedret. Den viktigste reforhandlingen var knyttet til de 42 Scandic-hotellene. Hovedelementene i denne reforhandlingen var betydelig økning i leienivå, introduksjon av

Finansielle hovedtall

(Alle beløp i millioner kroner)

	2007 ¹⁾	2006	2005
Leieinntekter	699	574	136
Driftsresultat	508	515	120
Netto gevinst salg	-	66	-
Netto verdiendringer, eiendommer	820	613	200
Netto verdiendringer, finansielle derivater	132	59	-
Resultat før skatt	1 139	932	235

¹⁾ Tabellen viser Norgani Hotels som selvstendig enhet for helår 2007.

Norgani inngår i Norwegian Property sine konsoliderte tall med virkning fra 24. september 2007.



minimumsleie på de hotellene som ikke hadde dette og forlengelse av leiekontraktenes løpetid. I tillegg inneholder kontraktene en prinsippforståelse for hvordan fremtidige investeringer skal håndteres.

- Mange potensielle eiendomskjøp ble vurdert. Av disse ble det inngått avtale om kjøp av fem hoteller med totalt 859 rom.
- Foredling av porteføljen pågår løpende. Tre hoteller, som ble vurdert som ikke-strategiske ble avhendet i 2007.
- I annet halvår overtok Oslo Properties AS, som er kontrollert av Norwegian Property ASA, 100 prosent av aksjene i Norgani Hotels AS. Selskapet ble strøket fra notering på Oslo Børs i november.

Norgani hadde en omsetningsvekst i

2007 på 21,7 prosent. Veksten skyldes til en viss grad økning i antallet hotellrom, men også i stor grad økt omsetning på hotellene. Kostnadene er negativt påvirket av engangskostnader knyttet til eierskifteprosessen i Norgani Hotels i tredje kvartal. Ordinært driftsresultat før verdiendringer viser derfor en nedgang fra 2006 til 2007. Det sterke leiemarkedet og reduserte avkastningskrav for investorene i første halvår 2007 medførte en positiv verdiendring for hotellporteføljen på 820 millioner kroner i 2007. Samlet viste derfor resultat før skatt en positiv utvikling fra 710 millioner kroner til 1 139 millioner kroner.

Organisasjon

I forbindelse med Oslo Properties overtakelse av Norgani valgte Eva Eriksson

å fratre sin stilling som administrerende direktør. Hun etterfølges av Rune Ingdal, som tiltrer i løpet av april 2008. Norgani Hotels har som ambisjon å være det ledende kompetansemiljøet for utvikling og forvaltning av hotelleiendommer.

Fremtidsutsikter og mål for 2008

Norgani forventer at 2008 blir et godt år for hotelleiere, selv om også hotellmarkedet til en viss grad kan komme til å bli påvirket av den internasjonale finansielle uroen. Nybyggingsaktiviteten er i ferd med å øke, men balansen i hotellmarkedet er fortsatt preget av underkapasitet, spesielt i de største byene. I 2008 vil Norgani ha følgende hovedfokus:

- Videreutvikle samarbeidet med de viktigste operatørene i det nordiske hotellmarkedet for å sikre fortsatt sterk utvikling for Norganis hoteller. I samarbeid med operatørene utvikle eksisterende hotellportefølje samtidig som nye interessante samarbeidsprosjekter løpende vurderes.
- Bygge videre på Norganis kompetente organisasjon for å sikre at Norgani forblir og videreutvikles som det ledende kompetansemiljøet for kjøp og salg, utvikling og forvaltning av hotelleiendommer.
- Gjennomføre iverksatte salgsprosesser for 20 ikke-strategiske hotelleiendommer. Eiendommene har en forventet brutto leieinntekt for 2008 på omkring 140 millioner kroner, og salgsprosessen forventes sluttført i første halvår.
- Basert på erfaringene Norwegian Property har gjort med outsourcing av drift av eiendommene, har Norgani som ambisjon å redusere eiendoms-kostnadene. Dette arbeidet vil ha prioritet gjennom 2008.

Hotellportefølje

Hotell	Operatør	Beliggenhet	Rom	m ²	Gjenstående leietid
Sverige					
Scandic Alvik	Scandic	Stockholm	325	12 075	
Scandic Malmen Stockholm	Scandic	Stockholm	327	15 130	
Scandic Star Sollentuna	Scandic	Stockholm	269	18 573	
Scandic Kungens Kurva	Scandic	Stockholm	257	11 581	
Scandic Helsingborg Nord	Scandic	Helsingborg	237	9 399	
Scandic Backadal	Scandic	Göteborg	232	9 397	
Scandic Elmia	Scandic	Jönköping	220	9 576	
Scandic Örebro Väst	Scandic	Örebro	204	7 621	
Scandic Gävle Väst	Scandic	Gävle	201	7 382	
Scandic Uppsala Nord	Scandic	Uppsala	184	7 518	
Scandic Västerås	Scandic	Västerås	174	7 285	
Scandic Ferrum	Scandic	Kiruna	170	11 100	
Scandic Umeå Syd	Scandic	Umeå	162	5 955	
Scandic Segevång	Scandic	Malmö	161	6 284	
Scandic Luleå	Scandic	Luleå	159	5 565	
Scandic Sundsvall Nord	Scandic	Sundsvall	159	4 948	
Scandic Linköping Väst	Scandic	Linköping	150	6 105	
Scandic Norrköping Nord	Scandic	Norrköping	150	6 768	
Scandic Kalmar Väst	Scandic	Kalmar	148	5 485	
Scandic Bromma	Scandic	Stockholm	144	6 800	
Scandic Klarälven	Scandic	Karlstad	143	5 694	
Scandia Uplandia	Scandic	Uppsala	133	5 402	
Scandic Södertälje	Scandic	Södertälje	131	5 630	
Scandic Östersund	Scandic	Östersund	129	4 019	
Scandic Växjö	Scandic	Växjö	123	3 982	
Scandic Hasselbacken	Scandic	Stockholm	112	10 025	
Scandic Bollnäs	Scandic	Bollnäs	111	5 150	
Quality Hotel Luleå	Choice	Luleå	209	12 166	
Quality Hotel Prince Philip	Choice	Stockholm	201	7 400	
Quality Hotel Ekoxen	Choice	Linköping	190	14 671	
Quality Hotel Grand Kristianstad	Choice	Kristianstad	149	7 524	
Quality Hotel Winn, Göteborg	Choice	Göteborg	121	5 800	
Quality Hotel Prisma	Choice	Skövde	107	3 687	
First Hotel Linköping	First/Tribe	Linköping	133	6 540	
First Hotel Mårtenson	First/Tribe	Halmstad	103	6 657	
First Hotel Royal Star	First/Cadhotels	Stockholm	103	4 900	
Best Western Royal Corner	BW/Revhaken Hotels	Växjö	158	7 112	
Best Western Mora Hotell & Spa	Best Western	Mora	135	9 161	
Ibis Stockholm Syd	Accor Hotels	Stockholm	190	8 339	
Radisson SAS Hotell, Linköping	Radisson/SAS	Linköping	91	6 354	
Stadshotellet Princess Sandviken	Stadshotellet i Sandviken AB	Sandviken	84	7 003	
Totalt Sverige (41 hoteller)			6 889	321 763	11,9



Hotellportefølje (forts)

Hotell	Operatør	Beliggenhet	Rom	m ²	Gjenstående leietid
Finland					
Scandic Continental	Scandic	Helsinki	512	30 000	
Scandic Grand Marina	Scandic	Helsinki	462	23 660	
Scandic Tampere City	Scandic	Tampere	263	14 457	
Scandic Kajunus	Scandic	Kajaani	191	10 468	
Scandic Rosendahl	Scandic	Tampere	213	14 662	
Scandic Jyväskylä	Scandic	Jyväskylä	150	7 360	
Scandic Kuopio	Scandic	Kuopio	137	7 113	
Scandic Espoo	Scandic	Espoo	96	5 245	
Scandic Luosto	Scandic	Luosto	59	4 230	
Scandic Marina Congress Center	Scandic	Helsinki		11 500	
Hilton Helsinki Kalastajatorpaa	Hilton	Helsinki	238	23 291	
Hilton Helsinki Strand	Hilton	Helsinki	192	10 250	
Airport Bonus Inn	Citymac Travels	Vantaa	211	8 414	
Serena Korpilampi	Savonlinnan	Espoo	150	9 777	
Comfort Hotel Pilotti	Bonfinn	Vantaa	112	3 068	
Imatran Valtionhotelli	Rantasipi	Imatra	92	10 097	
Totalt Finland (15 hoteller og et konferansesenter)			3 078	193 592	10,8
Norge					
Quality Hotel & Resort Kristiansand	Choice	Kristiansand	210	9 940	
Quality Hotel & Resort Hafjell	Choice	Øyer	210	9 540	
Comfort Hotel Børsparken	Choice	Oslo	198	7 900	
Quality Hotel Alexandra	Choice	Molde	163	17 033	
Comfort Hotel Holberg	Choice	Bergen	140	5 720	
Quality Hotel & Resort Fagernes	Choice	Fagernes	139	10 310	
Clarion Collection Hotel Bastionen	Choice	Oslo	99	4 688	
Quality Hotel Articus	Choice Franchise	Harstad	75	3 540	
Radisson SAS Lillehammer Hotel	Franchise	Lillehammer	303	18 000	
Radisson SAS Hotel Bodø	Radisson/SAS	Bodø	191	15 546	
Scandic Bergen Airport	Scandic	Bergen	197	9 654	
Scandic KNA	Scandic	Oslo	189	11 218	
Rica Hotel Hamar	Rica	Ringsaker	176	9 250	
Rica Hotel Bodø	Rica	Bodø	113	7 981	
Totalt Norge (14 hoteller)			2 403	140 320	8,9
Danmark					
Comfort Hotel Europa	Choice	København	230	8 000	
Clarion Collection Hotel Myfair	Choice	København	105	3 805	
Comfort Hotel Excelsior	Choice	København	99	3 600	
Totalt Danmark (3 hoteller)			434	15 405	8,2
Totalt Norgani Hotels konsern (73 hoteller og et konferansesenter)			12 804	671 080	11,0



Forretningseiendom:

Størst på attraktive kontoreiendommer

Norwegian Property har etablert Norges største portefølje av attraktive forretningseiendommer. Forretningsområdet består av 57 eiendommer med en markedsverdi på nær 21 milliarder kroner.

Viktige hendelser 2007

- I januar overtok Norwegian Property en portefølje med 13 eiendommer med et samlet areal på 123 000 kvadratmeter i Nydalen og på Økern (IFN-porteføljen) med en kjøpesum på 2 199 millioner kroner.
- I juli ble det inngått avtale om kjøp av DnB NORs hovedkontor på Aker Brygge bestående av fire eiendommer med et samlet areal på omkring 32 000 kvadratmeter. Kjøpesummen var 1 740 millioner kroner.
- Aker Kværners nye hovedkontor på Fornebu ble ferdigstilt i november 2007. Det ferdige bygget er et av Norges mest moderne kontorbygg, og det største enkeltbygget i Norwegian Property's portefølje med 58 500 kvadratmeter og en markedsverdi på omkring 1,5 milliarder kroner.
- I desember ble det inngått avtale om salg av eiendommene Mauritz Kartevoldsplass 1 i Sandnes og Kokstadveien 23 i Bergen til en samlet verdi av omkring 280 millioner kroner.

Norwegian Property har som hovedstrategi å kjøpe, utvikle og eie forretnings-eiendommer av høy kvalitet med god beliggenhet. Selskapets ambisjon er å oppnå størst mulig verdiskapning gjennom effektiv drift av eiendommene og utnyttelse av utviklingspotensialet i porteføljen.

Fokus på kvalitet og attraktive eiendommer

Kjøp og salg av eiendommer er en naturlig del av selskapets arbeid for å skape størst mulig verdier.

- Eiendommenes lokalisering skal være i attraktive området av Oslo og Stavanger. Bergen og Trondheim vurderes dersom større porteføljer er tilgjengelig.
- Eiendommene skal primært være ferdigutviklede, med en verdi på mer enn

200 millioner kroner, og de skal ha en attraktiv forventet avkastning.

- Det tilstrebes langsiktige leieavtaler, med inflasjonsjustering, men med et visst innslag av kortsiktige kontrakter for å hente ut potensialet i dagens sterke marked.
- Leietakerne skal hovedsakelig være store, børsnoterte selskap og offentlige leietakere, for å redusere risikoen knyttet til leiekontraktene.

Porteføljen av forretningseiendommer

Norwegian Property eide 58 eiendommer ved årsskiftet, hvorav én av eiendommene (Mauritz Kartevoldsplass 1 i Sandnes) er avtalt solgt. Samlet areal for de gjenstående 57 eiendommene var 736 391 kvadratmeter. De viktigste nøkkeltall for eiendomsporteføljen frem-

Nøkkeltall eiendomsportefølje

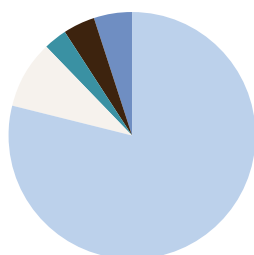
	2007 ²⁾	2006 ¹⁾
Antall eiendommer	57	55
Totalt areal, kvadratmeter	736 391	722 542
Gjennomsnittlig størrelse per eiendom, kvadratmeter	12 919	13 137
Gjennomsnittlig verdi per kvadratmeter, kroner	28 151	24 990
Markedsverdi, millioner kroner	20 730	18 056
Brutto leieinntekt, millioner kroner ³⁾	1 149	1 064
Estimerte årlige eiendomskostnader, millioner kroner ³⁾	76	61
Netto leieinntekt, millioner kroner ³⁾	1 073	1 003
Brutto yield (%)	5,5 %	5,9 %
Netto yield (%)	5,2 %	5,7 %
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, kontrakter, år	6,5	7,3
Gjennomsnittlig konsumprisjustering, %	95 %	96 %
Ledighet (i % av brutto leieinntekt)	0,7 %	0,8 %

¹⁾ Inkludert IFN-porteføljen som ble kjøpt i 2006, men overtatt i 2007

²⁾ Uten Mauritz Kartevoldsplass 1, solgt i 2007, men overtakelse i 2008

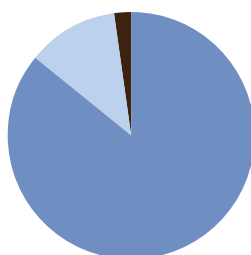
³⁾ Nivå per 31. desember etter inflasjonsjusteringer

Brutto leieinntekter fordelt på kategori



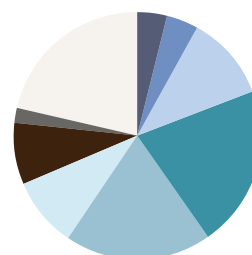
Kontor	79 %
Butikklokaler	9 %
Lager	3 %
Parkering	4 %
Annet	5 %

Brutto leieinntekter fordelt på lokalisering



Oslo	85 %
Stavanger	13 %
Annet	2 %

Brutto leieinntekter fordelt på bransje



Handel	4 %
Restaurant	4 %
Annen tjenesteyting	11 %
Telecom og data	21 %
Olje og relatert	19 %
Industri og produksjon	9 %
Offentlig sektor	8 %
Kultur og media	2 %
Bank og finans	21 %

går i tabellen på side 21, hvor også de viktigste endringene fra forrige årsskifte fremgår. En mer detaljert oversikt for hver enkelt eiendom fremgår av egen tabell på side 25.

Leieinntekter

Brutto årlige leieinntekter utgjorde 1 149 millioner kroner ved nyttår (1 064 millioner kroner i 2006) etter salget av Mauritz Kartevoldsplass 1. I porteføljen har Norwegian Property i hovedsak kon-

toreiendommer med tilhørende lager og parkeringsarealer. I enkelte bygg er det butikklokaler, og på Aker Brygge i Oslo eier Norwegian Property også kjøpesenteret og de fleste serveringsstedene. Kontorarealene utgjør 79 prosent av brutto leieinntekter, en økning fra 78 prosent i 2006. Etter salget av Kokstadveien i Bergen har Norwegian Property bare eiendommer i Oslo (inkludert én eiendom på Gardermoen) og i Stavanger.

Norwegian Property tilstreber en

balansert utløpsprofil på leiekontraktene. Lange kontrakter gir trygg, langsiktig kontantstrøm, mens kortere kontrakter gir mulighet for raskere tilpasninger til dagens økende markedsleier. Gjennomsnittlig gjestående løpetid på selskapets kontrakter er 6,5 år, en reduksjon fra 7,3 år ved forrige årsskifte. Akkumulert forfallsprofil for selskapets portefølje er illustrert i tabellen øverst på side 23. På bakgrunn av kraftig vekst i leiemarkedet anslår DTZ Realkapital i eiendomstakstene at leieinntektene basert på dagens leiekontrakter er omkring 16 prosent lavere enn leienivået som ville blitt oppnådd hvis alle arealene ble leid ut til de gjeldende markedsleier.

Diversifisert leietakerstruktur

Norwegian Property har som ambisjon å ha en diversifisert leietakerstruktur med høy kvalitet, for å minimere risikoen for betalingsmislighold og leiebortfall. Eksponeringen mot ulike sektorer er godt diversifisert og fremgår av tabellen til venstre.

De største leietakerne står for 65,5 prosent (64,2 prosent) av brutto leieinntekter, og omfatter hovedsakelig offentlige institusjoner eller selskaper med god kredittverdighet.

Marked

Oslo

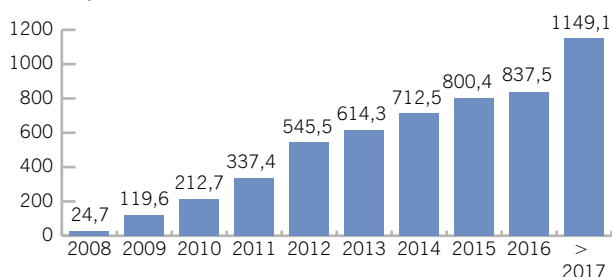
I Oslo har utleiemarkedet for kontoreiendom hatt et nytt rekordår. Sysselsettingen økte med 13 000 i 2007, tilsvarende en vekst på omkring fire prosent. Selv om internasjonal økonomi viser tegn til avmatning er det fortsatt ventet vekst i norsk økonomi og sysselsettingen. Samlet utgjør næringsarealet i Oslo i underkant av ni millioner kvadratmeter. Etter flere år med svært lite nybygging, var det noe større aktivitet på nybyggingssiden i 2007, men samlet falt arealledigheten

De største leietakerne

Leietaker	Årlig leie	Gjestående løpetid i år
1 Aker ASA/Aker Kværner ASA	80,1	7,0 %
2 EDB Business Partner ASA	79,3	6,9 %
3 DnB Nor Bank ASA	67,3	5,9 %
4 Nordea	43,8	3,8 %
5 SAS	41,1	3,6 %
6 If Skadeforsikring	38,5	3,4 %
7 Statoil Hydro	36,9	3,2 %
8 Total E&P	29,7	2,6 %
9 Get AS (UPC)	26,6	2,3 %
10 Telenor Eiendom Holding AS	26,0	2,3 %
11 Leif Höegh & Co AS	25,3	2,2 %
12 Netcom AS (Tele 2)	23,0	2,0 %
13 Aker Kværner Offshore Partner	22,7	2,0 %
14 Astrup Fearnley	22,4	1,9 %
15 Skanska Norge AS	21,4	1,9 %
16 Rikshospitalet	20,3	1,8 %
17 Fokus Bank	19,8	1,7 %
18 Hafslund ASA	18,1	1,6 %
19 GlaxoSmithKlein	17,8	1,5 %
20 Ementor Norge AS	17,7	1,5 %
21 Oslo Sporveier	17,0	1,5 %
22 Arbeidsdirektoratet	15,4	1,3 %
23 TDC Norge AS	15,3	1,3 %
24 Simonsen Arkitektfirma DA	14,5	1,3 %
25 TietoEnator	12,5	1,1 %
Totalt 25 største leietakere	752,7	65,5 %
Andre leietakere	396,4	34,5 %
Totalt alle leietakere	1 149,1	100,0 %

¹⁾ Leienivå per 31. desember 2007 etter inflasjonsjustering

Forfallsprofil, leiekontrakter (MNOK)



Figuren viser akkumulert forfall for leiekontraktene.

fra 6,5 prosent ved inngangen av året til fire prosent ved utgangen av 2007. Som konsekvens av reduksjonen i ledighet har leieprisene vist betydelig økning i hele Oslo – mest i de mest attraktive områdene. I enkelte områder og for de mest attraktive eiendommene har leieprisene økt med inntil 50 prosent i 2007.

Basert på uavhengige analytikers estimater vil ledigheten være synkende eller stabil i 2008 og 2009. Basert på disse prognosene forventes det at både 2008 og 2009 vil gi fortsatte økninger i leieprisene.

Ledigheten har vært og forventes å være lavest i de mest sentrale kontorstrøkene, sentrale bykjerne, indre by og Skøyen. I tråd med fallende ledighet i sentrale deler av byen, faller nå også ledigheten betydelig på Lysaker og i Nydalen. I kapittelet for analytisk informasjon er det medtatt noe mer informasjon om de ulike delområdene i Oslo.

Stavanger

I Stavanger, som også omfatter områdene på Forus, er ledigheten også svært lav, og på linje med sentrale strøk i Oslo. I Stavanger er det også sterkt press med økende leiepriser. Flere potensielle nybyggingsprosjekter gjør imidlertid at oppsiden er noe mer begrenset enn i Oslo. Det forventes imidlertid fortsatt sterk utvikling for leieprisene i Stavanger i 2008.

Konkurrenter

Eiendomsmarkedet er fortsatt fragmentert. De største eiendomsbesitterne i Oslo og Stavanger er livselskapene, spesialiserte eiendomsselskaper (som Olav Thon, Eiendomsspar og Entra) og ulike fondsstrukturer (eiendomsfond og syndikater). Utenlandske investorer har fortsatt begrensede direkteinvesteringer i det norske markedet, selv om de gjen-

nom 2007 i større grad har deltatt som budgivere i ulike eiendomstransaksjoner, ofte uten å nå helt opp.

Risikoforhold

Konsernets viktigste, markedsmessige risiko er knyttet til reduksjon i leieinntektene som følge av reduksjon i leiepriser eller økt ledighet i eiendomsporteføljen. Denne risikoen forsøkes minimert ved investering i eiendommer med høy kvalitet og attraktiv beliggenhet.

Risikoen for bortfall av leieinntekter er knyttet til eventuell brann eller andre skader på byggene. Denne risikoen er redusert ved tilpassede forsikringsdekninger tegnet hos markedsledende forsikringselskaper. Det er tegnet egne forsikringer for skader som følge av eventuelle terrorhandlinger.

Året 2007

2007 var Norwegian Property's første hele driftsår. Gjennom året er organisasjonen ytterligere styrket. I starten av 2007 ble eksterne konsulenter til en viss grad benyttet i enkelte funksjoner, men ved utgangen av året håndteres nå alle strategiske funksjoner av heltidsansatte interne ressurser.

Det var stor aktivitet på de fleste områder av virksomheten:

- På leietakersiden var ledigheten lav og antallet kontrakter som skulle fornyes

relativt lite. I juni ble det oppnådd toppnotering for utleie av lokaler i Oslo på Aker Brygge med 4 300 kroner per kvadratmeter. Leienivået på attraktive lokaler har fortsatt å øke, og denne rekorden er senere slått av konkur-

- Mange potensielle eiendomskjøp ble vurdert. Kun DnB NORs hovedkontor på Aker Brygge tilfredsstilte Norwegian Property's krav til nye investeringer. Det pågår prosesser for salg av ikke-strategiske eiendommer. To avtaler om salg ble inngått i 2007 og ytterligere tre salg er avtalt i 2008.
- Arbeid med finansieringsstrukturen har hatt høy prioritet. Det er oppnådd betydelige forbedringer i betingelsene, både i form av reduserte marginer og forbedrede avdragsstrukturer.
- Betydelig arbeid er lagt ned for profesjonalisering av innkjøp og strukturer av fremtidig eiendomsforvaltning.

Veksten i omsetning skyldes primært at 2006 var et oppstartsår, at antallet eiendommer har økt og vekst i leienivåene. Kostnadene var fortsatt lavere enn bransjegjennomsnittet og gjenspeiler effektiv forvaltning hvor strategiske oppgaver håndteres av selskapet, mens andre funksjoner, som eiendomsforvaltning og –vedlikehold er outsourcet. Fallende avkastningskrav i begynnelsen av 2006

Finansielle hovedtall

(Beløp i millioner kroner)

	2007	2006 ¹⁾
Leieinntekter	1 011	415
Driftsresultat	891	352
Netto gevinst salg	9	0
Netto verdiendringer, eiendommer	1 219	393
Netto verdiendringer, finansielle derivater	293	77
Resultat før skatt	1 680	539

¹⁾ Norwegian Property ble etablert i mai 2006



og betydelig økning i markedsleie har medført en svært positiv verdiutvikling for eiendomsporteføljen. Samlet viste resultat før skatt en fremgang fra 539 millioner kroner i 2006 til 1 680 millioner kroner i 2007.

Fremtidsutsikter og mål for 2008

Norwegian Property forventer at 2008 også blir et godt år for forretningseiendommer, selv om det er noe større usikkerhet om den forventede økonomiske veksten enn tidligere. Finansiell uro internasjonalt kan også komme til å påvirke markedsutviklingen. Fundamentalt er imidlertid tilbuds- og etterspørselsbalansen fortsatt positiv for eiendomsbesittere som har attraktive, ledige lokaler. De viktigste oppgavene i 2008 vil være:

- Sikre at markedsleier oppnås på arealer hvor leiekontrakter forfaller de nærmeste årene. I den grad det viser seg

mulig å reforhandle leiekontrakter før forfall, vil dette vurderes for å sikre en positiv utvikling i inntekter og kontantstrøm.

- Norwegian Property har gjort et strategisk valg om outsourcing av selskapets eiendomsforvaltning og vedlikehold. Ved utgangen av 2007 hadde selskapet åtte ulike forvaltere, primært de samme forvalterne som hadde ansvaret før Norwegian Property kjøpte de ulike eiendommene. I 2008 har Norwegian Property inngått avtale om å samle all forvaltning hos NEAS. Samordningen vil gi kostnadsbesparelser og en forutsigbar og lav eiendomskostnad fremover.
- Det arbeides med salg av enkelte eiendommer som ligger utenfor Norwegian Property's kjerneområder i Oslo og Stavanger. Salgene er en del av den naturlige forvaltningen av selskapets

portefølje, og vil også frigjøre kapital til styrking av balansen og eventuelt nye transaksjoner.

- Norwegian Property har ambisjon om å være en konsolidator i eiendomsbransjen. Nye transaksjoner vurderes fortløpende, selv om det gjennom 2007 har vist seg vanskelig å finne enkelttransaksjoner som tilfredsstiller selskapets krav til kombinasjonen av kvalitet og avkastning. Det arbeides løpende med mulige transaksjoner, også av mer strukturell karakter, men eventuelle transaksjoner må tilfredsstille selskapets krav til slike transaksjoner.

Forretningsportefølje

Eiendom	Eiendommer Arealfordeling (kvadratmeter)						Leie			
	Kontor	Butikk/ restaurant	Lager	Innendørs parkering	Annet	Totalt	Ledighet %	KPI justering	Durasjon per 31.12.07	Brutto leie per 31.12.07
Oslo/Akershus										
CBD (Central Business District)										
Aker Brygge – total	29 132	21 585	4 664	2 061	491	57 933	0,2 %	95%		149,4
Aker Brygge (Kaibygning I)	23 015	3 810	4 670	-	-	31 495	0,0 %	100%		82,5
Drammensveien 60	8 593	797	1 483	-	-	10 873	0,0 %	100%		19,9
Grev Wedels plass 9	17 909	-	852	5 363	4 128	28 252	0,0 %	100%		44,0
Ibsenkvartalet	31 780	1 533	3 421	-	857	37 591	1,4 %	100%		65,3
Stortingsgaten 6	4 709	726	244	560	-	6 239	0,0 %	100%		20,5
Total CBD	115 138	28 451	15 334	7 984	5 476	172 383	0,4 %	98%	4,8	381,5
Skøyen										
Drammensveien 134 – bygg 2-5	20 318	-	915	5 354	163	26 750	0,0 %	74%		39,9
Drammensveien 134 – bygg 1 og 6	15 301	640	1 779	4 009	-	21 729	0,0 %	100%		40,7
Drammensveien 144	9 150	-	148	1 450	107	10 855	0,0 %	100%		18,3
Drammensveien 149	10 552	-	1 925	4 006	-	16 483	5,0 %	92%		24,5
Hovfaret 11	4 377	-	569	-	696	5 642	0,0 %	100%		11,0
Nedre Skøyen vei 24	3 630	-	1 215	-	-	4 845	0,0 %	100%		11,8
Nedre Skøyen vei 26 A-E	11 444	-	696	398	5 084	17 622	0,0 %	100%		34,0
Nedre Skøyen vei 26 F	8 767	-	-	4 235	497	13 499	0,0 %	100%		22,4
Total Skøyen	83 539	640	7 247	19 452	6 546	117 424	0,7 %	94%	8,4	202,7
Oslo Vest/Lysaker/Fornebu										
Aker Hus	40 254	-	-	18 089	-	58 343	0,0 %	100%		80,1
Forskningsveien 2	19 902	-	-	4 058	543	24 503	0,0 %	100%		38,7
Lysaker Torg 35	14 422	-	412	7 100	-	21 934	0,0 %	100%		38,5
Magnus Paulssons vei 7	5 357	-	-	1 861	-	7 218	0,0 %	100%		9,8
Middelthunsgate 17	26 847	-	3 473	3 000	-	33 320	0,0 %	100%		43,7
Oksenvøyveien 3	10 200	-	-	2 700	-	12 900	0,0 %	100%		16,8
Total Oslo Vest/Lysaker/Fornebu	116 982	-	3 885	36 808	543	158 218	0,0 %	100%	8,5	227,6
Nydalen										
Gjerdrums vei 8	8 267	-	109	2 389	-	10 765	0,0 %	96%		13,0
Gjerdrums vei 10 D	2 052	-	-	-	-	2 052	0,0 %	97%		3,1
Gjerdrums vei 14	634	-	812	-	-	1 446	0,0 %	100%		1,4
Gjerdrums vei 16	4 224	-	757	3 169	-	8 150	0,0 %	97%		7,0
Gjerdrums vei 17	803	-	-	-	-	803	0,0 %	100%		1,3
Gullhaug Torg 3	7 868	-	-	-	-	7 868	0,0 %	40%		9,5
Gullhaugveien 9-13	23 015	-	7 714	12 628	-	43 357	4,8 %	100%		44,6
Maridalsveien 323	11 646	-	2 600	5 573	1 096	20 915	5,3 %	100%		26,6
Nydalsveien 15	3 001	750	85	-	-	3 836	0,0 %	100%		6,0
Nydalsveien 17	-	1 560	-	-	-	1 560	0,0 %	100%		3,4
Sandakerveien 130	6 520	-	-	3 560	-	10 080	0,0 %	100%		14,9
Total Nydalen	68 030	2 310	12 077	27 319	1 096	110 832	2,9 %	95%	4,7	130,9
Oslo Nord / Øst										
Kolstadgaten 1	5 479	-	-	-	-	5 479	0,0 %	75%		8,7
Oslo Airport Gardermoen	-	-	-	-	20 976	20 976	0,0 %	100%		24,3
Økernveien 9	8 816	1 700	-	2 245	-	12 761	0,0 %	100%		17,0
Østre Aker vei 20	6 163	-	820	1 203	-	8 186	0,0 %	75%		8,0
Østre Aker vei 22	2 339	-	1 637	-	-	3 976	0,0 %	92%		4,2
Total Oslo Nord / Øst	22 797	1 700	2 457	3 448	20 976	51 378	0,0 %	93%	8,2	62,3
Total Oslo / Akershus	406 486	33 101	41 000	95 011	34 637	610 235	0,9 %	97%	6,6	1 005,0
Stavanger										
CBD										
Badehusgaten 33-39	12 973	-	2 540	2 315	3 700	21 528	0,0 %	70%		23,0
Nedre Holmegate 30-34	2 856	1 023	85	1 173	220	5 357	0,0 %	100%		4,6
Forus / flyplass										
Forusbeen 35	17 674	-	-	3 750	-	21 424	0,0 %	100%		25,8
Grenseveien 19	5 390	-	-	-	-	5 390	0,0 %	98%		8,5
Grenseveien 21	27 721	-	-	-	-	27 721	0,0 %	50%		29,6
Maskinveien 32	4 561	-	-	525	-	5 086	0,0 %	100%		5,1
Strandsvingen 10	2 059	-	-	-	-	2 059	0,0 %	80%		2,9
Svanholmen 2	2 883	6 580	-	-	-	9 463	0,0 %	100%		8,8
Sandnes	-	-	-	-	-	-	-	-		-
Elvegaten 25	6 096	-	-	-	-	6 096	0,0 %	100%		6,3
Stavanger – annet										
Finnestadveien 44	22 032	-	-	-	-	22 032	0,0 %	100%		29,7
Total Stavanger	104 245	7 603	2 625	7 763	3 920	126 156	0,0 %	84%	6,1	144,2
Total	510 731	40 704	43 625	102 774	38 557	736 391	0,7 %	95%	6,5	1 149,1

1) Inkluderer ikke Mauritz Kartevoldsplass 1 som var eid per 31. desember 2007, men hvor det var inngått avtale om salg. Transaksjonen ble gjennomført i februar 2008.



Styrets årsberetning:

Vekst og videreforedling

Ved utgangen av 2007 var Norwegian Property Nordens største børsnoterte eiendomsselskap med en markedsverdi for konsernets eiendommer på 31,1 milliarder kroner. Avkastningen før skatt på egenkapitalen i 2007 var 27 prosent. Selskapets langsiktige mål for avkastning før skatt på innbetalt egenkapital er minimum 13 til 15 prosent.

2007 var første hele driftsår for Norwegian Property. Selskapet ble etablert i mai 2006 med en målsetting om å gi private og institusjonelle investorer tilgang til et stort, likvid og veldiversifisert investeringsalternativ med god ekspansjon mot markedet for sentralt beliggende næringsseiendommer. Gjennom 2007 har virksomhetens fokus vært videreforedling av selskapets kompetanse og posisjon og verdiskapende vekst for å dra nytte av de sterke nordiske økonomiene.

Norwegian Property har hovedfokus på attraktive kontor- og forretningseiendommer i Norge. Over tid er målsetningen at disse eiendommene skal utgjøre over 70 prosent av verdiene i konsernets eiendomsportefølje.

Konsernet består av to virksomhetsområder: Forretningseiendom og Hotelleiendom. Norwegian Property har hovedkontor i Oslo.

Forretningseiendom

Ved utgangen av 2007 var Norwegian Property den ledende kontorforvalter i Norge med 58 attraktive kontor- og forretningseiendommer i Oslo og Stavanger og en samlet markedsverdi på 20,4 milliarder kroner.

Gjennom 2007 har Norwegian Property fortsatt det systematiske arbeidet for å bli den ledende eier og forvalter av de beste kontoreiendommene i Norge.

- Organisasjonen er styrket gjennom rekruttering av nøkkelressurser innenfor alle deler av virksomheten.
- Porteføljen er ytterligere forbedret gjennom overtakelsen av fire eiendommer på Aker Brygge i Oslo fra DnB Nor i juli (DnBs hovedkontor på Aker Brygge) og salg av to mindre eiendommer.
- Arbeidet med å etablere en kompetent utleie- og forvalterorganisasjon for å optimalisere leieinntekter og sikre kundetilfredshet har hatt høy prioritet.

- Kostnadene er redusert gjennom forbedring av selskapets finansieringsstruktur og arbeid med industrialisering av eiendomsforvaltning og innkjøp.

Hotelleiendom

Gjennom eierskap og aksjonæravtaler sikret Norwegian Property seg i september kontrollen over Nordens største hotelleiendomsselskap, Norgani Hotels ASA. Ved utgangen av 2007 eide Norgani Hotels 73 hotelleiendommer og et konferansesenter i Norge, Sverige, Finland og Danmark med en samlet markedsverdi på 10,7 milliarder kroner.

Norwegian Property ser det nordiske hotellmarkedet som et interessant vekstmarked. Norgani Hotels omsetningsbaserte leiekontrakter gir umiddelbart uttelling for den sterke veksten, samtidig som risikoen er redusert ved at alle leiekontraktene, med ett unntak, har klausuler om minimumsleie. I forbindelse med kjøpet identifiserte Norwegian Property også potensialet for verdiutvikling gjennom ulike tiltak. Blant annet er leiekontrakten med Norgani Hotels' største kunde, Scandic-kjeden, reforhandlet med betydelig økning i leienivå og forlengelse av leiekontraktene som resultat.

Attraktivt investeringsobjekt

Norwegian Property har siden etableringen aktivt arbeidet mot norske og internasjonale investormiljøer for å sikre interessen for selskapets aksje. Det er gjennomført møter med mer enn 200 investorer, hovedsakelig i utlandet, og ni meglerhus har enten etablert analysedekning eller er i ferd med å etablere analysedekning. Den utenlandske eierandelen har økt fra 56,1 prosent til 61,1 prosent gjennom året. Hensyntatt eiendommenes belåning har dermed Norwegian Property bidratt til internasjonale investeringer i eiendom i Norge på omkring 14

milliarder kroner, som er vesentlig høyere enn utenlandske direktekjøp av eiendom i Norge i 2007.

Redegjørelse for årsregnskapet

Konsernets årsregnskap er utarbeidet i samsvar med IFRS og regnskapsprinsippene er benyttet konsistent i alle perioder som er presentert. Selskapet ble etablert i mai 2006 og det finnes derfor ikke sammenligningstall for 2005.

Resultat

Konsernets resultatregnskap for 2007 omfatter Norgani Hotels ASA med 74 eiendommer fra overtakelsen 24. september, den opprinnelige porteføljen med 58 kontor- og forretningseiendommer, samt utviklingseiendommen Aker Hus som ble ferdigstilt i november 2007. Brutto leieinntekter utgjorde 1 195,7 millioner (414,8 millioner kroner i 2006). Felleskostnader som er viderebelastet leietakere er nettoført.

Vedlikehold og eiendomskostnader utgjorde 81,4 millioner kroner (20,2 millioner kroner). Hotellporteføljen har en noe høyere kostnadsandel enn kontorporteføljen. Dette er hovedårsaken til at eiendomskostnadene som andel av brutto leieinntekter har økt fra 4,9 prosent i 2006 til 6,8 prosent i 2007. Andre driftskostnader utgjorde 77,9 millioner kroner (42,8 millioner kroner). Driftsresultat før verdiendringer ble dermed 1 036,3 millioner kroner (351,7 millioner kroner).

Positiv verdiendring fra vurdering av selskapets eiendomsportefølje var 1 219,1 millioner kroner (393,2 millioner kroner). Verdiøkningen forklares hovedsaklig av økt leienivå og økte markedsleier. Det vises til egne avsnitt om eiendomsporteføljen. Kokstadveien 23 i Bergen ble solgt i desember og medførte en bokført gevinst på 9,3 millio-

ner kroner. Konsernets driftsresultat ble 2 264,7 millioner kroner (745,0 millioner kroner).

Finansinntekter som hovedsakelig er renteinntekter, utgjorde 68,0 millioner kroner (13,5 millioner kroner). Finanskostnader som hovedsakelig er rentekostnader og andre kostnader knyttet til selskapets finansiering, utgjorde 958,9 millioner kroner (295,8 millioner kroner). Selskapet har anskaffet finansielle instrumenter for å styre rente- og valutarisiko. Etter restrukturering av konsernets belåning kvalifiserer de fleste av disse instrumentene ikke lenger for sikringsbokføring i henhold til IAS 39. Positiv endring i markedsverdi for disse instrumentene hadde en resultateffekt på 276,7 millioner kroner (76,7 millioner kroner). Resultat før skatt og minoritet ble dermed 1 650,6 millioner kroner (539,5 millioner kroner).

Regnskapet er belastet med 460,7 millioner kroner (148,6 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 4,8 millioner kroner (1,3 millioner kroner). Periodens resultat etter skatt og minoriteter er dermed 1 185,0 millioner kroner (389,6 millioner kroner), som tilsvarer en fortjeneste per aksje på 11,42 kroner (5,14 kroner).

Balanse, finansielle forhold og kapitalstruktur

Kontantbeholdningen utgjorde per 31. desember 2007 635 millioner kroner (1 253 millioner kroner). I tillegg hadde konsernet ubenyttede trekkrammer på 290 millioner kroner. Samlet egenkapital var 6 831 millioner kroner (5 373 millioner kroner), tilsvarende en egenkapitalandel på 20,2 prosent (31,8 prosent). Etter fradrag for minoritetens andel utgjorde bokført egenkapital per aksje 63,20 kroner (54,09 kroner).

Rentebærende gjeld per 31. desember 2007 var 23 232 millioner (10 978 millioner kroner), ikke medregnet forpliktelsen til å kjøpe aksjer i Oslo Properties AS. Gjennomsnittlig lånerente for selskapets lån var 5,41 prosent (5,16 prosent) per 31. desember 2007. Økningen i gjennomsnittsrenten skyldes økte kortsiktige markedsrenter og effekten av oppkjøpsfinansieringen for Norgani Hotels AS. Gjennomsnittlig lånemargin var 0,76 prosent (0,76) prosent. Gjennomsnittlig gjestående løpetid for lånene var 4,6 år (7,0 år).

Gjennom put og call opsjonsavtaler kan Norwegian Property bli eier av ytterligere 76 prosent av aksjene i Oslo Properties AS, som eier Norgani Hotels AS 100 prosent. Den potensielle forpliktelse

sen utgjør 1 525 millioner samt en rentekompensasjon frem til eventuell overtakelse. Per 31. desember 2007 er det i regnskapet balanseført en forpliktelse på 1 595,8 millioner kroner knyttet til dette forholdet. Norwegian Property kan velge å foreta helt eller delvis oppgjør for 1 120 millioner (samt renter) av denne forpliktelsen ved utstedelse av aksjer i Norwegian Property ASA.

Per 31. desember 2007 hadde konsernet inngått netto rentesikringskontrakter for 16 343 millioner kroner (9 936 millioner kroner), tilsvarende en sikringsgrad på 70 prosent (90 prosent) når den potensielle forpliktelsen til å overta aksjer i Oslo Properties AS ikke hensyntas. Gjennomsnittlig gjestående løpetid på rentesikringene var 5,1 år (6,2 år). Sikringene kvalifiserer i hovedsak ikke for sikringsbokføring etter IAS 39.

Kontantstrøm

Samlet kontantstrøm fra driften var 1 066,9 millioner kroner (576,3 millioner kroner i 2006). Totalt er 8 363,4 millioner kroner benyttet til investeringer, hovedsakelig kjøp av nye eiendommer og overtakelse av Norgani Hotels. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var 6 676,0 millioner kroner (15 500 millioner kroner) hovedsakelig som konsekvens av låneopptak ved kjøp av eiendommer og emisjonen som ble gjennomført i mars 2007. Netto endring i likviditet var -620,6 millioner kroner (1 252,4 millioner kroner).

Forutsetning om fortsatt drift

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet for 2007 er utarbeidet i samsvar med dette.

Disponering av morselskapets årsresultat

Morselskapet Norwegian Property ASA hadde et underskudd på 121,3 millioner kroner i 2007 (86,3 millioner kroner). Styret foreslår at underskuddet dekkes ved overføring fra annen innskutt egenkapital. Styret vil på ordinær generalforsamling i mai foreslå at det utdeles et utbytte på 2,50 kroner per aksje, tilsvarende et samlet utbytte på 263,7 millioner kroner. Beløpet foreslås overført fra annen innskutt egenkapital. Det foreslåtte utbyttet er i øvre ende av tidligere kommuniserte mål for utbytte om at utbytte skal utgjøre mellom 50 og 100 prosent av årlig nettoresultat (hensyntatt resultatposter som ikke har kontantstrømseffekt). Fri egenkapital per 31. desember 2007 etter utdeling av utbytte var 765,0 millioner kroner.

Eiendommer

Per 31. desember 2007 eide Norwegian Property 58 kontor- og butikkeiendommer i Norge og 74 hotelleiendommer i Norden. Det var inngått avtale om salg av en kontoreiendom per 31. desember, etter nyttår er det inngått avtaler om salg av ytterligere tre kontoreiendommer.

Forretningseiendom

Innenfor kontor fokuserer Norwegian Property på eiendommer som er lokalisert i sentrale strøk av Oslo (87 prosent av eiendommenes leieinntekter) og Stavanger (13 prosent). Eiendomsarealene består hovedsakelig av kontorlokaler (79 prosent av brutto leieinntekter), samt lager, butikklokaler og parkering i tilknytning til kontorarealene. På Aker Brygge eier selskapet kjøpesenter med butikklokaler og serveringssteder.

Samlede årlige brutto leieinntekter for kontoreiendommer utgjorde 1 149 millioner kroner per 31. desember 2007 hensyntatt eiendommen hvor salgsavtale ble inngått før nyttår. Porteføljens gjennomsnittlige gjestående leietid utgjorde 6,5 år og årlig justeres leien i gjennomsnitt med 95 prosent av konsumprisindeksen.

Norwegian Property har en portefølje av leietakere som består av solide og attraktive organisasjoner og selskaper. De 25 største leietakerne på kontorsiden utgjorde 66 prosent av årlige leieinntekter per 31. desember 2007.

Hotelleiendom

Innenfor hoteller fokuserer Norgani Hotels primært på tre og firestjerners hoteller beliggende i byer med mer enn 50 000 innbyggere i Norden. Historisk har disse hotellene hatt en mindre volatil utvikling i omsetningen enn andre hoteller.

Med unntak for ett hotell har alle hotellene leiekontrakter med omsetningsbaserte leier. Basert på hotellenes budsjetterte omsetning for 2008 vil brutto leieinntekter for 2008 utgjøre 819 millioner kroner. Gjennomsnittlig løpetid for leiekontraktene er 11 år, og de fleste leiekontraktene har minimumsleier som inflasjonsjusteres årlig. Minimum garantert leieinntekt for 2008 er 519 millioner.

Leietakerne er hovedsakelig de største hotellkjedene som opererer i Norden. Scandic/Hilton står for omkring 63 prosent av omsetningen, Choice Hotels omkring 21 prosent og SAS Radisson for omkring fem prosent.

Verdivurdering av eiendommene

DTZ Realkapital gjennomførte per 31. desember 2007 eksterne og uavhengige verdivurderinger av selskapets kontoreiendommer og hotelleiendommene

i Norge, Sverige og Danmark. I Finland ble selskapets hotelleiendommer vurdert av Maakanta. DTZ Realkapitals verdsettelsesmodell 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 ledighet ved utløp av inngåtte leiekontrakter. Maakanta baserer sin verddivurdering på kontantstrømsmodeller.

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 DTZ Realkapitals og Maakantas vurderinger gir en forsiktig, men realistisk vurdering av eiendommenes verdi. Disse verdiene er dermed benyttet i regnskapet. Samlet verdi av selskapets investeringseiendommer var dermed 31 113 millioner kroner per 31. desember 2007 etter justering for skattekompensasjon ved kjøpstidspunktet.

Risikoforhold og 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. Vekstmulighetene vurderes løpende mot tilhørende risikobilde.

Finansielle risikoforhold

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

Norwegian Property's portefølje av forretningsseiendommer har høy kvalitet med god beliggenhet, solide leietakere og en gjennomsnittlig løpetid på leiekontraktene på 6,5 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 11,0 år, og for 71 hoteller inneholder leieavtalene klausuler om indeksbaserte minimumsleier.

Resultat- og likviditetseffekter av renteendringer søkes avdempet med rentesikring. Per 31. desember 2007 var

70 prosent av konsernets rentebærende gjeld (ikke hensyntatt latent forpliktelse til å innløse minoriteter i Oslo Properties AS) rentesikret med en gjennomsnittlig løpetid på 5,1 år. Eventuelle renteendringer av kortsiktige markedsrenter vil dermed ha en begrenset effekt.

Gjennom Norgani Hotels har Norwegian Property en netto egenkapital-eksponering i utenlandsk valuta knyttet til utenlandske datterselskaper. Den overordnede retningslinjen er at 70 prosent av denne eksponeringen til en hver tid skal sikres gjennom låneopptak i angeldende valuta eller derivater. Sikringsgraden skal ikke på noe tidspunkt avvike med mer enn 20 prosent i forhold til dette utgangspunktet. Ved utgangen av 2007 var i underkant av 70 prosent av eksponeringen sikret.

Gjennomsnittlig gjenstående løpetid for selskapets gjeld er 4,8 år (uten oppkjøpsfinansiering og Oslo Properties forpliktelsen). Avdrag og innfrielser nærmeste 12 måneder er 1 507 millioner kroner (uten Oslo Properties forpliktelsen), hovedsakelig relatert til ordinære avdrag og finansieringer i forbindelse med oppkjøpet av Norgani Hotels ASA. Per 31. desember 2007 hadde konsernet en samlet likviditetsreserve inklusive utbenyttede trekkrammer på 926 millioner. Selskapet søker løpende å ha en likviditetsbuffer som er avpasset avdragsprofil på gjelden, løpende kortsiktige svingninger i driftskapitalbehov og planlagte kjøp og salg av eiendommer.

Norwegian Property ASA har inngått put/call opsjonsavtaler om å overta ytterligere 76 prosent av aksjene i Oslo Properties AS. Forpliktelsen utgjør 1 525 millioner kroner eksklusiv renter, som vil påløpe frem til oppgjør. Norwegian Property ASA kan velge å foreta delvis oppgjør ved utstedelse av aksjer for 1 120 millioner kroner med tillegg for påløpne renter. Diskontert verdi av put/call forpliktelsen (inkludert renter) var 1 573,0 millioner kroner på oppkjøpstidspunktet og 1 595,8 millioner kroner ved utgangen av 2007.

Etter nyttår har Norwegian Property avhendet fire kontoreiendommer som vil frigjøre omkring 177 millioner kroner i likviditet. Samlet vederlag er i samsvar med verddivurderingene per 31. desember 2007. Norgani Hotels er i prosess med å selge 20 hotelleiendommer som forventes å frigjøre i størrelsesorden 400-500 millioner i likviditet, som vil benyttes til nedbetaling av oppkjøpsgjeld.

Norwegian Property's leietakere i kontorlokale betaler normalt leie kvartalsvis forskuddsvis. I tillegg stilles i de fleste leieforhold sikkerhet for leiebetaling i form av depositumskonto eller bankgaranti. Risiko for direkte tap i forbindelse med

konkurs og betalingsproblemer er derfor begrenset, og primært relatert til gjenutleierisiko av lokaler.

Markedsforhold

Etter flere år med sterk vekst har andre halvår av 2007 vært preget av finansiell uro og usikkerhet internasjonalt. Den internasjonale uroen har i begrenset grad påvirket de norske og nordiske økonomiene.

I Norge øker sysselsettingen fortsatt, og etterspørselen etter kontorlokaler er stor. Fortsatt er nybyggingen på lave nivåer, og kontorledigheten i Oslo var ved utgangen av 2007 omkring fire prosent, ned fra seks prosent ved inngangen til året. Leieprisene har økt i hele Oslo gjennom 2007, for noen eiendommer med over 50 prosent. Arealledigheten forventes å falle ytterligere i 2009 før den igjen stiger. Det forventes derfor at leieprisene vil vise en sterk utvikling også i 2008 og 2009. Samme utvikling forventes også i Stavanger, hvor arealledigheten er omkring to prosent. Noe større nybyggingsaktivitet medfører imidlertid at potensialet for leieprisvekst er noe lavere i Stavanger.

Veksten i hotellmarkedet følger over tid i stor grad utviklingen i brutto nasjonalprodukt. I 2007 har begrenset ny hotellkapasitet blitt tilført markedet. Samtidig har etterspørselen vært stor, og hotellenes utvikling har dermed vært betydelig sterkere enn den økonomiske veksten. I 2007 økte RevPAR (Revenue Per Available Room = operatørenes inntekt per rom) med mellom 7,1 prosent og 13,0 prosent i de nordiske landene. Både beleggsgrad og rompris viser en sterk utvikling. Det er fortsatt begrenset ny kapasitet som kommer inn i markedet, samtidig som det fortsatt forventes en viss økonomisk vekst. Det forventes derfor fortsatt en positiv utvikling i RevPAR.

Mennesker og organisasjon

Personal

Per 31. desember 2007 hadde konsernet 33 ansatte (syv ansatte i 2006), hvorav 19 var ansatt i hotellvirksomheten. I forretningsseiendomsvirksomheten er antallet ansatte nå 14 og de innleide ressursene som ble benyttet i oppstartsfasen er nå i stor grad faset ut og erstattet av heltidsansatte. Bruk av eksterne konsulenter skjer nå primært i forbindelse med større prosjekter eller oppgaver. I februar 2008 ble det undertegnet en avtale med NEAS som innebærer at NEAS overtar forvaltningsansvaret for alle kontoreiendommene. Avtalen er et ledd i industrialiseringen av virksomheten og vil sikre forutsigbare eiendomskostnader på et lavere nivå enn tidligere.

Likestilling

Konsernets ledergruppe består av fire personer, hvorav en kvinne. 13 av selskapets 33 ansatte er kvinner. Styret består av to kvinner og tre menn.

Styret har som ambisjon at fremtidige ansettelser skal bidra til fortsatt balanse mellom kjønnene. Ved rekruttering av ledere og nøkkelpersoner er det lagt vekt på å kombinere fagkompetanse og bransjeerfaring, samtidig som personlige egenskaper skal bidra til en offensiv og effektiv organisasjon. Styret har ambisjon om at Norwegian Property skal bli det ledende norske kompetansemiljø for kjøp, salg og forvaltning av forretnings-eiendommer.

Styre og ledelse

Ved ordinær generalforsamling i 2007 trådte Egil K. Sundbye og Karen Helene Ulltveit-Moe ut av styret etter eget ønske. Anne Birgitte Fossum ble valgt inn på ordinær generalforsamling.

Det har ikke vært utskriftninger i ledelsen i løpet av 2007.

Godtgjørelse til styre, konsernsjef, konsernledelse og revisor er opplyst i note 17 i konsernregnskapet og note 8 i regnskapet for Norwegian Property ASA.

Helse, arbeidsmiljø og sikkerhet

Det er ikke registrert skader i Norwegian Property's virksomhet i 2007. Samlet sykefravær i Norwegian Property ASA var 0,7 prosent i 2007 (0 prosent i 2006). Styret legger vekt på at arbeidsmiljøet i Norwegian Property skal være godt gjennom gode lokaliteter, dynamisk arbeidsmiljø og utfordrende arbeidsoppgaver.

Ytre miljø

Det er styrets oppfatning at konsernets virksomhet, forvaltning og utleie av

næringsseiendom, i liten grad forurenser 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.

Konsernet har initiert analyser 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 den norske anbefalingen for eierstyring og selskapsledelse av 4. desember 2007, som i stor grad harmonerer med internasjonale anbefalinger. En mer utfyllende redegjørelse for selskapets eierstyring og selskapsledelse er gitt på side 73-76 i årsrapporten.

Aksje- og aksjonærforhold

Totalt antall utestående aksjer per 31. desember 2007 var 105 481 570. Sluttkursen per 31. desember 2007 var 66,50 kroner, som var en økning på 6,4 prosent fra starten av året når utbetalt utbytte på 2,50 kroner hensyntas. Aksjekursutviklingen var noe svakere enn det generelle norske aksjemarkedet, men betydelig bedre enn aksjeindekser for børsnoterte europeiske eiendomsselskaper.

På Oslo Børs ble det i 2007 gjennomført 44 329 (3 288 i 2006) handler i Norwegian Property – aksjen, og totalt ble det omsatt 122,9 millioner aksjer (34,8

millioner). Høyeste og laveste notering for aksjen i 2007 var henholdsvis 91,00 kroner (66,00 kroner) og 66,25 kroner (55,50 kroner).

Per 31. desember 2007 hadde Norwegian Property totalt 925 (913) registrerte aksjonærer. Utenlandske aksjonærer eide ved årsskiftet 61,1 prosent (56,1 prosent) av utestående aksjer.

Fremtidsutsikter

Norwegian Property har en strategisk ambisjon om å bidra til konsolidering av det nordiske eiendomsmarkedet og vekst gjennom innvinnende transaksjoner. Hovedfokus er fortsatt rettet mot attraktive kontorområder i de største norske byene. Men ved investeringen i Oslo Properties (og Norgani Hotels) har Norwegian Property nå også gått inn i det nordiske markedet for hotelleiendommer. Den høye andelen av omsetningsbaserte kontrakter i hotellvirksomheten gir raskere resultateffekter fra den økonomiske veksten i regionen. I det korte og mellomlange perspektivet er Norwegian Property's hovedfokus rettet mot konsolidering av selskapet, herunder integrasjon av organisasjonene, synergiuttak, refinansiering av Norgani og salg av ikke strategiske eiendeler.

Norwegian Property's portefølje av 54 høykvalitets kontoreiendommer i Oslo og Stavanger og 74 hotelleiendommer i Norden er godt posisjonert til å nyte godt av den sterke økonomiske veksten i regionen. Norwegian Property vil fortsatt ha sterkt operasjonelt fokus på leietakerhåndtering og leieforbedringer, kostnadsreduksjoner og forvaltning av selskapets eiendeler. Samtidig vil Norwegian Property løpende vurdere innvinnende transaksjoner, hovedsakelig i form av strukturelle transaksjoner.

Oslo, 31. mars 2008
Styret i Norwegian Property ASA



Knut Brundtland
Styrets leder



Jostein Devold
Styrets nestleder



Torstein Tvenge
Styremedlem



Hege Børmark
Styremedlem



Anne Birgitte Fossum
Styremedlem



Petter Jansen
Administrerende direktør





Resultatregnskap 1.1 – 31.12

Konsolidert

<i>(Alle beløp i 1 000 kroner)</i>	<i>Note</i>	2007	2006
Leieinntekter		1 193 189	410 133
Andre inntekter		2 497	4 640
Brutto leieinntekter		1 195 686	414 773
Vedlikehold og eiendomsrelaterte kostnader		(81 424)	(20 216)
Andre driftskostnader	17, 18	(77 943)	(42 846)
Sum driftskostnader		(159 367)	(63 062)
Driftsresultat før verdiendring investeringseiendommer		1 036 319	351 711
Verdiendring investeringseiendommer	6	1 219 138	393 244
Gevinst ved salg av investeringseiendommer	6	9 281	-
Driftsresultat		2 264 738	744 955
Finansinntekt	19	67 972	13 521
Finanskostnad	19	(958 863)	(295 762)
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter	10, 19	276 749	76 743
Netto finansposter		(614 143)	(205 498)
Ordinært resultat før skatt		1 650 595	539 457
Skattekostnad	16, 20	(460 736)	(148 565)
Resultat for perioden		1 189 859	390 892
Resultat tilordnet minoritet		(4 829)	(1 256)
Resultat etter minoritet		1 185 030	389 636
Resultat per aksje som tilskrives selskapets aksjonærer <i>(beløp i kroner)</i>		11,42	5,14

Balanse per 31.12

Konsolidert

(Alle beløp i 1 000 kroner)		Note	2007	2006
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Finansielle derivater	10		9 550	105 102
Goodwill	8		1 064 987	-
Investerings eiendom	6		31 113 889	13 919 570
Anlegg under utførelse	7		-	1 150 801
Andre varige driftsmidler	7		2 965	9 443
Aksjer og andeler			1 623	-
Fordringer			1 575	-
Anleggsmidler			32 194 589	15 184 916
Omløpsmidler				
Finansielle derivater	10		678 673	187 233
Selgers garantistillelse for fremtidige leieinntekter			6 200	91 370
Kundefordringer	11		186 369	78 303
Andre fordringer	11		180 780	93 647
Kontanter og kontantekvivalenter	12		635 476	1 252 462
Sum omløpsmidler			1 687 498	1 703 015
SUM EIENDELER			33 882 087	16 887 931

Balanse per 31.12

Konsolidert

(Alle beløp i 1 000 kroner)	Note	2007	2006
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Aksjekapital	13	2 637 039	2 462 823
Overkursfond		1 211 081	900 171
Annen innbetalt egenkapital		1 500 000	1 500 000
Opptjent resultat		1 310 962	389 636
Annen egenkapital		7 818	75 763
Minoritetsinteresser		1 688 867	44 834
- Forpliktelse til å kjøpe aksjer i datterselskap	24	(1 524 863)	-
Sum egenkapital		6 830 903	5 373 227
Langsiktig gjeld og forpliktelser			
Utsatt skatt	16, 20	1 521 767	119 610
Rentebærende gjeld	15	21 733 946	10 876 787
Langsiktig gjeld og forpliktelser		23 255 713	10 996 397
Kortsiktig gjeld			
Finansielle derivater	10	26 075	21 518
Rentebærende gjeld	15	1 498 193	100 800
Rentebærende forpliktelse til å kjøpe aksjer i datterselskap	15, 24	1 595 837	-
Leverandørgjeld		44 086	115 317
Annen gjeld	14	631 279	280 672
Kortsiktig gjeld		3 795 470	518 307
Sum gjeld		27 051 183	11 514 704
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 882 087	16 887 931

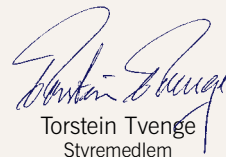
Oslo, 31. mars 2008
Styret i Norwegian Property ASA



Knut Brundtland
Styrets leder



Jostein Devold
Styrets nestleder



Torstein Tvenge
Styremedlem



Hege Bømark
Styremedlem



Anne Birgitte Fossum
Styremedlem



Petter Jansen
Administrerende direktør

Endringer i konsernets egenkapital

Konsolidert

	Egenkapital som tilskrives selskapets aksjonærer						
(Alle beløp i 1 000 kroner)	Aksje- kapital	Overkurs- fond	Annen inn- betalt egen- kapital	Tilbake- holdt resultat	Annen egen- kapital	Minoritets- interesser	Total egen- kapital
Stiftelse	100	-	-	-	-	-	100
Finansielle derivater, netto etter skatt	-	-	-	-	75 763	-	75 763
Årets resultat	-	-	-	389 636	-	1 256	390 892
Netto resultat for 2006	-	-	-	389 636	75 763	1 256	466 655
Nedskrivning av egenkapital	(100)	-	-	-	-	-	(100)
Kapitalforhøyelse - Mai 2006	875 000	875 000	-	-	-	-	1 750 000
Kapitalforhøyelse - Juni 2006	717 453	717 453	-	-	-	-	1 434 906
Kapitalforhøyelse - Juli 2006	150 370	150 370	-	-	-	-	300 740
Kapitalforhøyelse - September 2006	45 000	45 000	-	-	-	-	90 000
Kapitalforhøyelse - Oktober 2006	50 000	50 000	-	-	-	-	100 000
Kapitalforhøyelse - November 2006	625 000	712 500	-	-	-	-	1 337 500
Emisjonskostnader, netto etter skatt	-	(150 152)	-	-	-	-	(150 152)
Kapitalnedsettelse / reallokering	-	(1 500 000)	1 500 000	-	-	-	-
Minoritetsinteresser fra oppkjøp	-	-	-	-	-	43 578	43 578
Transaksjoner med aksjonærer	2 462 723	900 171	1 500 000	-	-	43 578	4 906 472
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	-	-	-	(263 704)	-	-	(263 704)
Kapitalnedsettelse / utbetaling til minoritet	-	-	-	-	-	(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

Kontantstrøm 1.1 – 31.12

Konsolidert

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2007	2006
Ordinært resultat før skatt	1 650 595	539 457
– Betalt skatt i perioden	(2 042)	-
+ Avskrivninger av varige driftsmidler	766	560
+/- Verdiendring investeringseiendommer	(1 219 138)	(393 244)
-/+ Gevinst/tap ved salg av investeringseiendommer	(9 281)	-
+/- Endring i markedsverdi av finansielle derivater	(276 751)	(76 743)
+/- Netto finans ekskl. verdiendring for finansielle derivater	890 892	282 241
+/- Endring i kortsiktige poster	31 831	224 040
= Netto kontantstrøm fra drift	1 066 873	576 311
– Betaling for kjøp av varige driftsmidler (investeringseiendommer)	(5 126 458)	(14 703 875)
+ Mottatt for salg av varige driftsmidler (investeringseiendommer)	227 393	-
– Betaling for kjøp av datterselskap	(3 464 347)	-
– Betaling for kjøp av finansielle derivater (garantileie)	-	(120 021)
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(8 363 412)	(14 823 896)
+/- Netto endring i langsiktige lån	7 236 878	10 977 587
+/- Netto finans ekskl. verdiendring for finansielle derivater	(890 892)	(282 241)
+ Kapitalforhøyelse	479 346	4 804 601
– Betalt utbytte	(263 704)	-
+/- Andre finansieringsaktiviteter	114 352	-
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	6 675 980	15 499 947
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	(620 559)	1 252 362
+ Inngående balanse av kontanter og kontantekvivalenter	1 252 462	100
+/- Valutakurseffekter	3 573	-
Kontanter og kontantekvivalenter 31. desember	635 476	1 252 462

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 næringsseidomme i de største norske byene. Selskapet eier ved utgangen av 2007 58 eiendommer i Oslo og Stavanger. Alle eiendommene er overtatt fra og med 9. juni 2006. 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 næringsseidomme av høy kvalitet.

I 2007 overtok Norwegian Property det børsnoterte Norgani Hotels AS konsernet gjennom kjøp av 17,5 prosent av aksjene i selskapet og inngåelse av put/call opsjonsavtaler til å overta ytterligere 76 prosent av aksjene. Norgani Hotels konsernet eier 73 hotelleiendommer og ett kongressenter i Sverige, Norge, Finland og Danmark.

Norwegian Property ble registrert som aksjeselskap den 20. juli 2005 (under navnet Tekågel Invest 83 AS, omdøpt til Norwegian Property AS den 29. april 2006). Selskapet hadde ikke ordinær drift i 2005. Den 22. mai 2006 ble selskapet omdannet til et allmennaksjeselskap (Norwegian Property ASA) og selskapets aksjer ble registrert i VPS. Norwegian Property ble notert på Oslo Børs den 15. november 2006.

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

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med IFRS krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, stor grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for konsernregnskapet, er beskrevet i note 4.

Standarder, endringer og fortolkninger som er obligatoriske for årsregnskap som starter 1. januar 2007 eller senere, men er vurdert å ikke være relevante for konsernet:

- IFRS 4, Insurance contracts.
- IFRIC 7, Applying the restatement approach under IAS 29, Financial reporting in hyper-inflationary economies.
- IFRIC 9, Re-assessment of embedded derivatives.

Standarder og fortolkninger til eksisterende standarder som ikke er trådt i kraft og hvor konsernet ikke har valgt tidlig anvendelse:

- IAS 23 (Amendment), Borrowing costs (trer i kraft per 1. januar 2009).
- IFRS 8, Operating segments (trår i kraft per 1. januar 2009).
- IFRIC 14, IAS 19 – The limit on a defined benefit asset, minimum funding requirements and their interaction (trer i kraft per 1. januar 2008).

Fortolkninger til eksisterende standarder som ikke er trådt i kraft og vurdert å ikke være relevante for konsernet:

- IFRIC 12, Service concession arrangements (trår i kraft per 1. januar 2008).
- IFRIC 13, Customer loyalty programmes (trår i kraft per 1. januar 2008).

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.

I 2005 var det ingen aktivitet i Norwegian Property. Den nåværende virksomheten startet i april 2006. Det er ingen sammenlignbare tall for 2005.

Oppkjøp av 'single purpose' selskap som kun eier eiendom og verken har ansatte, ledelse eller signifikante prosesser er ikke behandlet som virksomhetsskjøp (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 konsern enheter (ingen har hyperinfla-

sjon 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 netto-investering i utenlandsk virksomhet og finansielle instrumenter utpekt som sikring av slike investeringer ført direkte i egenkapitalen. Ved salg av utenlandsk virksomhet føres den tilhørende omregningsdifferansen som ble regnskapsført direkte i egenkapitalen, over resultatet som en del av gevinsten eller tapet ved salget.

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

2.5 Investeringseiendom

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

Endringer i virkelig verdi resultatføres som 'verdiendring investeringseiendommer'.

Utgifter knyttet til eiendommen tillegges investeringseiendom dersom det er sannsynlig at disse gir fremtidig verdi, og utgiften kan måles pålitelig. Andre utgifter til reparasjon og vedlikehold resultatføres i den perioden de påløper. Dersom det gjøres leietakertilpasninger ved å skifte ut vegger aktiveres kostnaden samtidig som de vegger som tas ned nedskrives. Dersom eiendommen benyttes som egne lokaler omklassifiseres dette til anleggsmidler, dersom dette ikke utgjør en uvesentlig andel av eiendommen. Virkelig verdi på tidspunkt for reklassifisering blir eiendommens kostpris.

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

2.6 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler regnskapsføres til anskaffelseskost, med fradrag for avskrivninger og 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 en sikring av virkelig verdi av en balanseført forpliktelse (virkelig verdi sikring) eller en sikring av en svært sannsynlig fremtidig transaksjon (kontantstrøms-sikring).

Ved begynnelsen av sikringstransaksjonen dokumenterer konsernet sammenhengen mellom sikringsinstrumentene og sikringsobjektene, formålet med risikostyringen og strategien bak de forskjellige sikrings-transaksjonene. 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 10. 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 kvalifiseres for sikringsbokføring

Ved utgangen av 2007 er det vesentlige av konsernets rentebytteavtaler og valutaterminkontrakter 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; gevinster og tap som relaterer seg til den ineffektive delen regnskapsføres umiddelbart over resultatregnskapet på linjen 'endring i markedsverdi finansielle instrumenter'. Samlet tap eller

gevinst i egenkapitalen føres over resultatregnskapet når den utenlandske virksomheten blir solgt eller avviklet.

2.11 Kundefordringer

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

2.12 Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd, andre kortsiktige, lett omsættelige 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 rentemetoden.

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. Konserniinterne 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 rentemetoden. Den effektive rentemetoden blir benyttet for å allokere amortisert kost på finansielle eiendeler og gjeld, og for rett periodisering av renteinntekter og rentekostnader. Den effektive rente fordeler fremtidige kontantstrømmer over lånets løpetid, og angir reell nettoverdi på den finansielle eiendelen eller lånebeløpet.

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

2.20 Pensjoner

Norwegian Property ASA har en innskuddsplan for alle ansatte. Administrerende direktør i Norwegian Property ASA har i tillegg en ytelsesbasert plan. Norgani Hotels AS, inkludert datterselskaper, har innskuddsplaner for alle ansatte utenom 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.

Norgani Hotels AS har ytelsesplaner for alle ansatte i Norge. 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 ti prosent av verdien av pensjonsmidlene eller ti 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 rettigheten 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 Operasjonell og finansiell risikostyring

Konsernets aktiviteter medfører ulik finansiell risiko. Operasjonell risiko er relatert til byggenes kvalitet, oppføring og utvidelse av bygg, samt drift av byggene, herunder også drift av tilkomstveier og utendørsareal. Finansiell risiko er relatert til rentekostnad, leieinntekters stabilitet og forutsigbarhet, samt konsernets likviditet og finansielle fleksibilitet. Risiko for misligheter er relatert til forsettlig tjenesteforlseelse og/eller urettmessig/uriktig anvendelse av selskapets midler.

Konsernets overordnede risikostyringsplan fokuserer på kapitalmarkedenes uforutsigbarhet og forsøker å minimalisere de potensielle negative effektene på konsernets finansielle resultater. Konsernet benytter finansielle derivater for å sikre seg mot rente- og valutarisiko.

Risikostyringen for konsernet ivaretas av en sentral finansavdeling i overensstemmelse med de retningslinjer som er gitt av styret. Ledergruppen identifiserer, evaluerer og sikrer finansiell risiko i nært samarbeid med de ulike driftsenhetene. Styret fremlegger skriftlige prinsipper for den overordnede risikostyringen, og angir skriftlige retningslinjer for spesifikke områder som forsikring, valutarisiko og renterisiko. Risiko for misligheter og feil er imøtegått ved å etablere etiske standarder og retningslinjer.

3.1 Operasjonell risiko

Konsernets eiendommer er driftet av profesjonelle eiendomsforvaltere med et klart skriftlig mandat om å ansette eller engasjere nødvendig kompetanse og ressurser for å overholde lovmessige standarder.

Konsernet har inngått forsikringspoliser som dekker uforutsett fysisk skade på, eller tap av, forsikret eiendom som oppstår grunnar farer som brann, vannskade, storm osv i tillegg til ansvarsforsikring. Forsikringsverdien av byggene er generelt lik gjenanskaffelsesverdien. Forsikringsvilkårene dekker også tap av leieinntekter når årsaken følger

av ovennevnte farer. Forsikringsordninger er inngått med anerkjente forsikringselskaper.

3.2 Finansiell risiko

Finansiell risiko er relatert til rentekostnad, leieinntekters stabilitet og forutsigbarhet, samt selskapets likviditet og finansielle fleksibilitet.

Norwegian Property (porteføljen av forretningsseidomme) og Norgani Hotels (hotellporteføljen) har separat finansiering. Det er etablert separate finanspolices for de to segmentene, som beskriver hovedprinsipper og rammer for styring av finansielle risiko.

Finansieringskostnad - renterisiko

Konsernet er eksponert for markedsrisiko relatert til renteendringer, gitt at det foreligger lån med flytende rente. Ved utgangen av 2007 var total gjennomsnittlig margin på lån med flytende rente 76 basispunkter.

For å redusere renterisiko, har konsernet overtatt og inngått rentebytteavtaler pålydende 16,3 milliarder kroner ved årets slutt. Sikringsporteføljen har en gjennomsnittlig basisrente på 4,40 prosent og en gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på sikringskontraktene på 4,6 år.

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

Endringer i markedsrenter påvirker konsernets kontantstrøm, resultat og egenkapital. Dersom for eksempel gjennomsnittlig rente ved utgangen av 2007 endres med 10 basispunkter vil dette påvirke årlig rentekost for konsernet med i størrelsesorden 25 millioner kroner når ikke det er tatt hensyn til sikringskontraktene. Sensitiviteten på rentebetalinger (kontantstrøm og resultat/egenkapital) ved endringer i markedsrentene er i vesentlig grad redusert av konsernets rentesikringsstrategi. Endringer i markedsrentene påvirker også markedsverdien av rentesikringskontrakter og investeringseiendommer (se note 4). En økning/reduksjon i markedsrentene øker/reducerer verdien av rentesikringskontraktene i balansen. Endringene i verdien av rentesikringskontraktene blir generelt kompensert av en motsatt utvikling i verdien av investeringseiendommer i balansen.

Leieinntekters stabilitet og forutsigbarhet

Leieinntekter er eksponert for endringer i markedsleie og omsetningsbasert leie, samt kredittrisiko og valutarisiko.

(i) Markedet

Konsernet ønsker langsiktige leieavtaler. Leietakerne skal hovedsakelig være store, solide selskaper og offentlige leietakere for å redusere risikoen knyttet til leiekontraktene. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leiekontraktene er 8,4 år.

(ii) Inflasjon

Majoriteten av Norwegian Property's leiekontrakter blir 100 prosent KPI-justert, slik at selskapet kan justere leien i samsvar med utvikling i KPI. Selskapet ønsker å sikre slik regulering i alle fremtidige leiekontrakter.

(iii) Valutarisiko

En vesentlig del av Norgani Hotels leieinntekter og operasjonelle kostnader er i utenlandsk valuta (SEK, EUR og DKK). Disse kontantstrømmene valutaskikres ikke. I 2007 var 76 prosent av omsetningen til Norgani Hotels knyttet til Sverige, Finland og Danmark.

Konsernets eiendommer er generelt organisert i 'single purpose' selskaper og Norgani Hotels har en netto egenkapitaleksponering i utenlandsk valuta knyttet til utenlandske datterselskaper. Dersom for eksempel NOK ved utgangen av 2007 endres med fem prosent i forhold til SEK, EUR og DKK vil konsernets egenkapital påvirkes med i størrelsesorden 60 millioner kroner. 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. Ved årets slutt var i underkant av 70 prosent av nettoeksponeringen sikret. I størst mulig grad søkes sikring oppnådd ved låneopptak i angjeldende valuta. Konsernet inngår i mindre grad sikringsavtaler for å begrense netto egenkapitaleksponering i utenlandsk valuta. Gevinst og tap på slike sikringskontrakter regnskapsføres mot egenkapitalen.

Mindre enn fem prosent (47 millioner kroner per år) av Norwegian Property's (kontor- og kjøpesenterporteføljen) leieinntekter er i utenlandsk valuta (EUR), og i praksis er alle operasjonelle kostnader i NOK. Dette gjør at segmentet har begrenset eksponering mot denne type risiko. Ved årets slutt har Norwegian Property inngått valutaswap-avtaler med en samlet hovedstol på 296 millioner kroner. Gevinst og tap på konsernets sikringskontrakter er klassifisert som 'verdiendring fra finansielle derivater' i resultatregnskapet.

(iv) Kredittrisiko

Majoriteten av konsernets leieinntekter kommer fra solide leietakere. Selskapet kontrollerer kredittrating og kredithistorie til nye leietakere. De fleste leietakere har gitt bankgaranti eller opprettet depositumskonto med beløp tilsvarende tre måneders leie.

Kredittrap i både 2007 og 2006 har vært ubetydelige.

Likviditetsrisiko og finansiell fleksibilitet

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.

Ved årets slutt hadde konsernet en tilfredsstillende likviditetsreserve og finansiell fleksibilitet.

3.3 Risiko for misligheter og feil

I 'styreinstruks' og 'instruks for administrerende direktør' er hovedprinsippene for den etiske standarden innen ledelse og forretningsatferd innad i selskapet fastsatt. I tillegg har selskapet etablert et eget verdigrunnlag og etiske retningslinjer.

Konsernet har ikke avdekket noen tilfeller av misligheter.

NOTE 4 Viktige regnskapsestimer og skjønnsmessige vurderinger

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

Ledelsen utarbeider estimer og gjør antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden. De regnskapsestimer 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

Investeringseiendom vurderes til virkelig verdi basert på en kvartalsvis oppdatert verdivurdering.

En separat verdsettelse utføres av uavhengige eksperter, hvor alle eiendommene verdsettes ved bruk av oppdaterte makroøkonomiske forutsetninger (rentenivå, inflasjonsforventninger, økonomisk vekst etc.) og justeringer for vesentlige endringer i utleieporteføljen. I tillegg foretas teknisk gjennomgang av alle eiendommer jevnlig. Kontor- og kjøpesenterporteføljen 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 første gang per årsslutt 2007.

Basert på den eksterne verdsettelse som suppleres med en intern analyse av markedet for utleieporteføljen, gjør ledelsen en vurdering og konkluderer om det gir et riktig bilde av den virkelige verdien av investeringseiendommene.

Konsernet benytter ulike metoder for kvalitetssikring av eksterne verdsettelse. Metodene er (i) netto eiendomsverdi (NAV), (ii) kontantstrømsanalyse og (iii) multiplere analyse.

(i) Netto eiendomsverdi kalkuleres ved å justere selskapets balanse med verdien markedet beregner for eiendommene. En vanlig metode er å diskontere eiendommens netto leieinntekt med et gitt avkastningskrav

(ii) Verdsettelse av et eiendomsselskap kan utføres ved å diskontere fremtidige kontantstrømmer. Nåverdi benyttes som beregningsmetode. Nåverdimetoden sier at verdien av en hver eiendel er dagens verdi av forventede fremtidige kontantstrømmer neddiskontert med en gitt rentesats (en beregning av hva en pengestrøm over en viss tid er verdt i dag).

(iii) Verdsettelsesmultipler er vanlige metoder å benytte ved verdsettelse av eiendommer og eiendomsselskap. Den endelige beslutningen om hvilken prissettingsmodell som skal benyttes må basere seg på en forståelse av hvordan subjektet sammenlignes med de retningsgivende/veiledende selskapene når det gjelder viktige faktorer som vekst, størrelse, levetid, lønnsomhet etc.

Virkelig verdi av derivater og andre finansielle instrumenter

Virkelig verdi av finansielle instrumenter som ikke handles i et aktivt marked (for eksempel enkelte OTC derivater) bestemmes ved å bruke verdsettelsesteknikker. Konsernet bruker ulike metoder og gjør forutsetninger basert på markedsforholdene som eksisterer på hver balansedag. Konsernet benytter diskontert verdi av fremtidige kontantstrømmer for å fastsette virkelig verdi for øvrige finansielle instrumenter som ikke handles i et effektivt marked.

NOTE 5 Segmentinformasjon

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Forretningsområder

Konsernets primære rapporteringsformat er forretningsområdene forretningseiendom (Norwegian Property) og hotelleiendom (Oslo Properties/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 ¹⁾		Uallokert/ elim.		Totalt	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Brutto leieinntekter	1 010 507	414 773	185 179	-	-	-	1 195 686	414 773
Eiendomsrelaterte kostnader	(61 498)	(20 216)	(19 926)	-	-	-	(81 424)	(20 216)
Netto leieinntekter	949 009	394 557	165 253	-	-	-	1 114 262	394 557
Eierrelaterte kostnader	(58 468)	(42 846)	(19 475)	-	-	-	(77 943)	(42 846)
Verdiendring investerings- eiendommer	1 219 138	393 244	-	-	-	-	1 219 138	393 244
Gevinst ved salg av inv.eiendommer	9 281	-	-	-	-	-	9 281	-
Driftsresultat	2 118 960	744 956	145 778	-	-	-	2 264 738	744 956
Netto finansposter	(439 019)	(205 498)	(175 123)	-	-	-	(614 142)	(205 498)
Ordinært resultat før skatt	1 679 941	539 457	(29 345)	-	-	-	1 650 596	539 457
Skattekostnad	(469 003)	(148 565)	8 267	-	-	-	(460 736)	(148 565)
Resultat for perioden	1 210 938	390 892	(21 078)	-	-	-	1 189 860	390 892
Resultat tilordnet minoritet	(8 667)	(1 256)	3 837	-	-	-	(4 830)	(1 256)
Resultat etter minoritet	1 202 271	389 636	(17 241)	-	-	-	1 185 030	389 636
	31.12.07	31.12.06	31.12.07	31.12.06	31.12.07	31.12.06	31.12.07	31.12.06
Investeringsseiendom/ varige driftsmidler	20 416 452	13 919 570	10 700 402	-	-	-	31 116 854	13 919 570
Andre eiendeler	2 255 788	2 968 361	1 481 289	-	(971 845)	-	2 765 232	2 968 361
Rentebærende gjeld	14 861 865	10 977 587	10 561 112	-	(595 000)	-	24 827 977	10 977 587
Annen gjeld	1 088 383	537 117	1 136 378	-	(1 555)	-	2 223 206	537 117
Sum egenkapital	6 721 992	5 373 227	484 201	-	(375 290)	-	6 830 903	5 373 227
Investeringer	4 275 323	14 703 875	851 135	-	-	-	5 126 458	14 703 875

¹⁾ Tallene for hotellsegmentet inkluderer Oslo Properties og forpliktelsen til å kjøpe aksjer i Oslo Properties (total oppkjøpsfinansiering).

Geografiske markeder

Konsernets sekundære rapporteringsformat er geografiske markeder (land). Konsernet har virksomhet i Norge, Sverige, Danmark og Finland i 2007 (kun Norge for 2006). Forretningsseidommene er kun lokalisert i Norge, mens hotelleiendommene er lokalisert i alle de fire landene. Nedenfor følger en allokering av sentrale finansielle størrelser til de ulike landene.

	Norge		Sverige		Danmark		Finland		Uallokert/elim.		Totalt	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Brutto leieinntekter	1 055 470	414 773	88 776	-	6 967	-	44 473	-	-	-	1 195 686	414 773
Eiendomsrelaterte kostnader	(67 511)	(20 216)	(4 993)	-	(2 118)	-	(6 802)	-	-	-	(81 424)	(20 216)
Netto leieinntekter	987 959	394 557	83 783	-	4 849	-	37 671	-	-	-	1 114 262	394 557
	31.12.07	31.12.06	31.12.07	31.12.06	31.12.07	31.12.06	31.12.07	31.12.06	31.12.07	31.12.06	31.12.07	31.12.06
Investeringsseiendom/varige driftsmidler	22 883 283	13 919 570	4 678 954	-	453 727	-	3 100 890	-	-	-	31 116 854	13 919 570
Andre eiendeler	2 319 031	2 968 361	63 243	-	9 540	-	20 791	-	352 627	-	2 765 232	2 968 361
Rentebærende gjeld	16 513 295	10 977 587	2 762 985	-	272 714	-	1 983 144	-	3 295 839	-	24 827 977	10 977 587
Annen gjeld (uallokert)	-	-	-	-	-	-	-	-	2 223 206	537 117	2 223 206	537 117
Sum egenkapital	8 689 019	5 910 344	1 979 212	-	190 553	-	1 138 537	-	(5 166 418)	(537 117)	6 830 903	5 373 227
Investeringer	4 394 255	14 703 875	732 203	-	-	-	-	-	-	-	5 126 458	14 703 875

NOTE 6 Investeringseiendom

(Alle beløp i 1 000 kroner)

	2007	2006
Åpningsbalanse 1. januar	13 919 571	-
Avgang ved salg av eiendommer ¹⁾	(209 532)	-
Tilgang ved foretaksintegrasjon (se note 24)	9 850 053	-
Tilgang ved kjøp av eiendommer og investeringer	4 886 115	13 526 327
Reklassifisering fra anlegg under utførelse etc (se note 7)	1 448 545	-
Netto verdiendring av investeringseiendom	1 219 138	393 244
Bokført verdi per 31. desember ²⁾	31 113 889	13 919 571
Husleieinntekt	1 195 686	414 773
Direkte eiendomsrelaterte kostnader	(81 424)	(20 216)
Netto leieinntekt	1 114 262	394 557

¹⁾ Gjelder salg av Kokstadveien 23 i Bergen ved årsslutt 2007. Gevinst ved salget utgjør 9,3 millioner kroner.²⁾ Bokført verdi ved årsslutt 2007 inkluderer en reduksjon knyttet til skattekompensasjoner ved kjøp av investeringseiendom ('single purpose' selskaper) med 364,5 millioner kroner. Den tilsvarende reduksjonen ved årsslutt 2006 var 250,8 millioner kroner.**Generelle prinsipper**

Konsernets investeringseiendommer verdsettes kvartalsvis til virkelig verdi og ble per 31. desember 2007 verdsatt av uavhengige profesjonelle aktører (DTZ Realkapital i Norge, Sverige og Danmark og Maakanta i Finland). Investeringseiendom avskrives ikke.

Eiendommene verdsettes ved bruk av oppdaterte makroøkonomiske forutsetninger (rentenivå, inflasjonsforventninger, økonomisk vekst etc.) og justeringer for vesentlige endringer i utleieporteføljen. I tillegg foretas det jevnlig tekniske gjennomganger av alle eiendommer.

Basert på den eksterne verdsettelsen, supplert med intern analyse av markedet for utleieporteføljen, gjør ledelsen en vurdering og konkluderer om de eksterne verddivurderinger gir et riktig bilde av den virkelige verdien av investeringseiendommene.

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.

Forpliktelse til å kjøpe investeringseiendom

Norgani Hotels inngikk ved utgangen av 2007 en avtale om å overta eiendommen Park Inn, Oslo, i Norge for 174 millioner kroner. Norgani Hotels vil overta eiendommen ved ferdigstillelse, som estimeres til sommeren 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 er verdien av derivatet forutsatt lik null.

NOTE 7 Andre varige driftsmidler

(Alle beløp i 1 000 kroner)

	Anlegg under utførelse ¹⁾	Anleggsmidler og utstyr	Totalt
Anskaffelseskost			
1. januar 2006	-	-	-
Tilgang/investeringer	56 333	2 991	59 324
Tilgang ved kjøp av selskap	1 094 467	7 010	1 101 477
Per 31. desember 2006	1 150 801	10 001	1 160 801
Tilgang/investeringer	291 516	516	292 032
Reklassifisering til investeringseiendom (se note 6)	(1 442 317)	(6 228)	(1 448 545)
Per 31. desember 2007	-	4 289	4 289
Akkumulert avskrivning			
1. januar 2006	-	-	-
Årets avskrivning	-	557	557
Per 31. desember 2006	-	557	557
Årets avskrivning	-	766	766
Per 31. desember 2007	-	1 323	1 323
Bokført verdi per 31. desember 2006	1 150 801	9 443	1 160 244
Bokført verdi per 31. desember 2007	-	2 965	2 965

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

NOTE 8 Goodwill

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2007	2006
Åpningsbalanse 1. januar	-	-
Tilgang ved foretaksintegrasjon (se note 24)	1 064 987	-
Bokført verdi per 31. desember	1 064 987	-

Utsatt skatt blir ikke regnskapsført ved balanseføring av eiendeler og gjeld knyttet til transaksjoner som ikke er foretaksintegrasjon (kjøp av 'single purpose' selskap), og som på transaksjonstidspunktet verken påvirker regnskaps- eller skattemessig resultat. Ved foretaksintegrasjon blir utsatt skatt relatert til alle midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige- og skattemessige verdier regnskapsført. Investerings eiendom kan normalt selges som aksjer eller andeler uten at betalbar skatt blir belastet. Goodwill beregnet i oppkjøpsanalysen i 2007 er hovedsaklig relatert til at utsatt skatt blir regnskapsført som beskrevet ved foretaksintegrasjoner, og nedskrivningsplikt vurderes ikke å foreligge ved årsslutt 2007.

NOTE 10 Finansielle instrumenter (derivater)

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

Majoriteten av konsernets gjeld i flytende rente er sikret gjennom rentesikringsavtaler (se note 3). På tross av sikringsposisjonene, vil konsernets finansielle midler og kontantstrøm være utsatt for svingninger i gjeldende markedsrenter. Som et resultat av svingningene vil rentekostnaden variere.

Rentederivater

Oversikt over konsernets rentederivater per 31. desember:

	Valuta	2007 Hovedstol	2006 Hovedstol
Forretningseiendom, rentebytteavtaler	NOK	(386 000)	5 750 000
Sum – sikringsbokførte kontrakter	NOK	(386 000)	5 750 000
Forretningseiendom, rentebytteavtaler	NOK	11 475 000	3 977 000
Forretningseiendom, rentebytteavtaler	EUR	25 467	25 467
Hotell, rentebytteavtaler	NOK	1 450 000	-
Hotell, rentebytteavtaler	EUR	212 500	-
Hotell, rentebytteavtaler	SEK	1 800 000	-
Sum – andre kontrakter	NOK	16 342 819	4 185 950
Sum rentesikring – ekvivalent NOK-verdi	NOK	15 956 819	9 935 950
Forretningseiendom, opsjoner	NOK	400 000	-

Flytende rentesats er 3 måneders NIBOR for alle kontraktene, med unntak av Euro-kontraktene og SEK-kontraktene. Disse har 3 måneders EURIBOR/STIBOR som flytende rente. Gevinst og tap relatert til sikringsavtalene som ikke kvalifiserer som sikringsbokføring realiseres løpende over resultatet. Gevinst og tap for sikringsbokførte kontrakter føres over egenkapitalen inntil det underliggende sikrede lånet er tilbakebetalt.

Valutaderivater

Oversikt over konsernets valutaderivater per 31. desember:

Valutabyttekontrakter	Valuta	2007 Hovedstol	2006 Hovedstol
Forretningseiendom	NOK	295 583	317 937
Forretningseiendom	EUR	(37 510)	(40 347)
Sum valutabyttekontrakter	NOK	295 583	317 937
Sum valutabyttekontrakter	EUR	(37 510)	(40 347)
Valutaterminkontrakter	Valuta	Beløp	Beløp
Forretningseiendom	NOK	(75 948)	(115 907)
Forretningseiendom	EUR	8 659	13 385
Hotell	NOK	432 129	-
Hotell	SEK	(390 660)	-
Hotell	EUR	(12 434)	-
Sum valutaterminkontrakter	NOK	356 181	(115 907)
Sum valutaterminkontrakter	SEK	(390 660)	-
Sum valutaterminkontrakter	EUR	(3 775)	13 385
Sum valutaderivater	NOK	651 764	202 030
Sum valutaderivater	SEK	(390 660)	-
Sum valutaderivater	EUR	(41 285)	(26 962)

Spesifikasjon av finansielle derivater i balansen per 31. desember

	2007		2006	
	Eiendeler	Gjeld	Eiendeler	Gjeld
Rentesikringskontrakter – kvalifiserer for sikringsbokføring	9 550	-	105 102	-
Rentesikringskontrakter – kvalifiserer ikke for sikringsbokføring	664 663	11 541	161 762	-
Valutakontrakter	14 009	14 533	25 471	21 418
Sum - balanseførte finansielle derivater	688 222	26 074	292 335	21 418
Finansielle derivater, anleggsmidler:				
Rentesikringskontrakter – kontantstrømsikring	9 550	-	105 102	-
Finansielle derivater, omløpsmidler	678 672	26 074	187 233	21 418
Netto finansielle derivater i balansen (netto eiendel)	662 148		270 917	

Årets endring i netto finansielle derivater i balansen

	2007	2006
Netto verdi balanseførte finansielle derivater, 1. januar	270 917	-
Tilgang sikringskontrakter som kvalifiserer for sikringsbokføring	9 550	105 102
Sikringskontrakter som ikke lenger kvalifiserer for sikringsbokføring (se nedenfor)	(105 102)	-
Tilgang sikringskontrakter ved kjøp av selskap som ikke kvalifiserer for sikringsbokføring	-	89 072
Tilgang sikringskontrakter ved foretaksintegrasjon som ikke kvalifiserer for sikringsbokføring	210 034	-
Sum netto tilgang finansielle derivater i året	114 482	194 174
Netto verdiendring sikringskontrakter i året	171 647	76 743
Resultatføring av sikringskontrakter som ikke lenger kvalifiserer for sikringsbokføring	105 102	-
Sum netto resultatført verdiendring finansielle derivater i året	276 749	76 743
Netto verdi balanseførte finansielle derivater, 31. desember	662 148	270 917

Derivater som ikke kvalifiserer for sikringsbokføring er klassifisert som omløpsmidler eller kortsiktig gjeld. Hvis et derivat kvalifiserer for sikringsbokføring, 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.

NOTE 11 Kortsiktige fordringer

(Alle beløp i 1 000 kroner)	31.12.2007	31.12.2006
Kundefordringer	186 369	79 517
Avsetning tap på fordringer	-	(1 214)
Netto kundefordringer	186 369	78 303
Andre kortsiktige fordringer	180 780	93 647
Sum kortsiktige fordringer	367 149	171 950

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

NOTE 12 Kontanter og kontantekvivalenter

(Alle beløp i 1 000 kroner)	31.12.2007	31.12.2006
Kontanter og bank	631 314	1 251 951
Bundne bankinnskudd	4 162	511
Sum kontanter og kontantekvivalenter	635 476	1 252 462

Ubenyttede trekkfasiliteter for konsernet utgjør totalt 290 millioner kroner ved utgangen av 2007, mot 1 900,5 millioner kroner ved utgangen av 2006 (se note 15).

NOTE 13 Aksjekapital**Spesifikasjon av endringer i aksjekapitalen**

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, børnotering	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	
						2007
						2006
Gjennomsnittlig antall aksjer (1 000 aksjer)					103 798	75 774
Antall aksjer utstedt per 31. desember (1 000 aksjer)					105 482	98 513

Selskapets største aksjonærer per 31. desember 2007

Hovedaksjonærer	Land	Antall aksjer	Prosentandel
A. Wilhelmsen Capital AS	NOR	12 165 000	11,53
JP Morgan Chase Bank (nom)	GBR	10 300 884	9,77
State Street Bank and Trust Co. (nom)	USA	8 368 729	7,93
Fram Holding AS	NOR	4 000 000	3,79
Fram Realinvest AS	NOR	4 000 000	3,79
Bank of New York, Brussels Branch, Alpine Int.	BLE	3 660 295	3,47
Vital Forsikring ASA	NOR	3 578 700	3,39
Aweco Invest AS	NOR	2 870 282	2,72
Mellon Bank as agent for ABN Amro (nom)	USA	2 154 305	2,04
Bank of New York, Brussels Branch, Alpine Int.	BLE	2 126 600	2,02
Forties Global Custody Servcies (nom)	NL	2 055 739	1,95
Spencer Trading Inc.	NOR	2 000 000	1,90
Mellom Bank as agent for clients (nom)	USA	1 772 141	1,68
Opplysningsvesenets Fond	NOR	1 662 731	1,58
BNP Paribas Securities Services (nom)	FRA	1 601 000	1,52
JP Morgan Chase Bank (nom)	GBR	1 590 131	1,51
Lani Development AS	NOR	1 497 900	1,42
Morgan Stanley & Co (nom)	GBR	1 450 448	1,38
Credit Suisse Securities	GBR	1 383 415	1,31
Bank of New York, Brussels Branch, clients account	BLE	1 325 403	1,26
Andre aksjonærer		35 917 867	34,05
Totalt antall aksjer per 31. desember 2007		105 481 570	100,00

Aksjer eid av styret og ledende ansatte per 31. desember 2007

Aksjonær	Antall aksjer
Styret	
Knut Brundtland (Styrets leder)	200 000
Jostein Devold	-
Torstein I. Tvenge	8 000 000
Anne Birgitte Fossum	6 500
Hege Børmark	-
Ledende ansatte	
Petter Jansen, Administrerende direktør (CEO)	75 000
Dag Fladby, Investeringsdirektør (CIO)	4 000
Svein Hov Skjelle, Finansdirektør (CFO)	5 000
Aili Klami, Eiendomsdirektør (COO)	-
Totalt antall aksjer eid av styret og ledende ansatte per 31. desember 2007	8 290 500

NOTE 14 Annen kortsiktig gjeld

(Alle beløp i 1 000 kroner)

	31.12.2007	31.12.2006
Offentlige avgifter	43 224	21 117
Skyldig lønn	10 667	208
Påløpne renter	184 725	113 439
Utsatt inntekt	179 648	102 402
Annen gjeld	213 015	43 506
Sum annen kortsiktig gjeld	631 279	280 672

NOTE 15 Gjeld

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

Spesifikasjon av rentebærende gjeld per forretningsområde og valuta

	Valuta	31.12.2007	31.12.2006
Forretningseiendom			
Sum banklån	NOK	11 792 619	9 846 451
Sum banklån	EUR	32 258	32 622
Sum obligasjonslån	NOK	2 682 350	768 000
Sum andre lån	NOK	165 861	165 861
Sum gjeld	NOK	14 640 830	10 780 312
Sum gjeld	EUR	32 258	32 622
Sum gjeld – ekvivalent NOK-verdi	NOK	14 898 409	11 049 051
Sum gjenværende/ubenyttede lånefasiliteter	NOK	215 000	1 900 549
Hotell			
Sum banklån	NOK	1 551 430	-
Sum sertifikatlån	NOK	100 000	-
Sum banklån	SEK	3 267 263	-
Sum banklån	EUR	248 954	-
Sum banklån	DKK	255 303	-
Sum gjeld – ekvivalent NOK-verdi	NOK	6 670 273	-
Sum gjenværende/ubenyttede lånefasiliteter	NOK	75 000	-

Spesifikasjon av langsiktig- og kortsiktig rentebærende gjeld

	Valuta	31.12.2007	31.12.2006
Forretningseiendom			
Langsiktig gjeld	NOK	13 843 587	10 682 509
Langsiktig gjeld	EUR	31 894	32 258
Sum langsiktig gjeld for forretningseiendom – ekvivalent NOK-verdi	NOK	14 101 563	10 948 251
Hotell			
Langsiktig gjeld	NOK	1 411 450	-
Langsiktig gjeld	SEK	2 711 828	-
Langsiktig gjeld	EUR	248 954	-
Langsiktig gjeld	DKK	255 303	-
Sum langsiktig gjeld for hotell – ekvivalent NOK-verdi	NOK	5 960 597	-
Oslo Properties			
Langsiktig gjeld, oppkjøpsfinansiering	NOK	1 700 000	-
Sum langsiktig gjeld konsern – ekvivalent NOK-verdi	NOK	21 762 160	10 948 251
Forretningseiendom			
Kortsiktig gjeld	NOK	796 032	97 803
Kortsiktig gjeld	EUR	364	364
Sum kortsiktig gjeld for forretningseiendom – ekvivalent NOK-verdi	NOK	796 846	100 801
Hotell			
Kortsiktig gjeld	NOK	239 967	-
Kortsiktig gjeld	SEK	555 435	-
Sum kortsiktig gjeld for hotell – ekvivalent NOK-verdi	NOK	709 676	-
Sum kortsiktig gjeld konsern – ekvivalent NOK-verdi	NOK	1 506 522	100 801
Sum gjeld – pålydende verdi ¹⁾	NOK	23 268 682	11 049 051
Balanseført lånekostnad	NOK	36 542	71 466
Sum gjeld etter reduksjon for lånekostnader	NOK	23 232 140	10 977 587
Kortsiktig gjeld (1. års avdrag - bokført verdi i balansen)	NOK	1 498 193	100 800
Langsiktig rentebærende gjeld (bokført verdi i balansen)	NOK	21 733 947	10 876 787

¹⁾ Eksklusiv Norwegian Property ASA's forpliktelse knyttet til put/call opsjonsavtaler om å overta aksjer i Oslo Properties AS (se note 24). Forpliktelsen utgjør 1 525 millioner kroner eksklusiv renter, som vil påløpe frem til oppgjør. Diskontert verdi av put/call forpliktelsen (inkludert renter) var 1 595,8 millioner kroner ved utgangen av 2007. Forpliktelsen er regnskapsført under kortsiktig gjeld i konsernets balanse.

Forfallsoversikt langsiktig gjeld forretningseiendom

	31.12.2007	31.12.2006
Mellom 1–2 år (2009 og 2010)	678 780	181 985
Mellom 3–5 år (2011, 2012 og 2013)	11 393 305	1 300 501
Over 5 år	2 029 478	9 465 765
Sum	14 101 563	10 948 251

Forfallsoversikt langsiktig gjeld hotell

	31.12.2007	31.12.2006
Mellom 1–2 år (2009 og 2010)	-	-
Mellom 3–5 år (2011, 2012 og 2013)	5 029 022	-
Over 5 år	931 575	-
Sum	5 960 597	-

Den langsiktige oppkjøpsfinansieringen i Oslo Properties på 1 700 millioner kroner forfaller i 2010.

Norwegian Property ASA tok opp tre obligasjonslån i det norske markedet i mars 2007 på totalt 1 511 millioner kroner, med henholdsvis 3 og 5 års løpetid. Lånene er sikret med første prioritets pant i fire eiendommer.

I forbindelse med oppkjøpet av Norgani Hotels AS refinansierte konsernet eksisterende gjeld på 8 720 millioner kroner med en 5-års langsiktig lånefasilitet den 5. juli 2007, med en låneramme på 9,6 milliarder kroner, hvor Norwegian Property Holding AS er låntaker. Det gjenstod et uttrukket beløp under rammen på 115 millioner kroner ved årsslutt. Samtidig ble det etablert en 3-årig fasilitet på 1,7 milliarder kroner hvor Oslo Properties AS er låntaker, og en 1-årig fasilitet på 450 millioner kroner med Norwegian Property Holding AS som låntaker. Begge fasilitetene var fullt trukket opp per 31.12.2007. En revolverende kredittfasilitet på 1,4 milliarder kroner ble etablert for å finansiere oppkjøp av eiendommer, som er benyttet ved kjøpet av DnB NOR's lokaler på Aker Brygge i Oslo. Det gjenstod et uttrukket beløp under rammen på 100 millioner kroner ved årsslutt.

Datterselskaper i konsernet har per 31. desember 2007 ytterligere 1 963,4 millioner kroner i gjeld.

De viktigste vilkårene for de langsiktige lånefasilitetene for forretningseiendomsporteføljen per 31. desember 2007, er:

- Rente: NIBOR + margin.
- Rentesikringsgrad: Minimum 70 prosent for porteføljen av forretningseiendom.
- Finansielle betingelser: Selskapet må overholde avtalte senior rentedeknings- og 'loan-to-value' betingelser (LTV). Per 31. desember 2007 er avtalt rentedekningskrav minimum 1,4 og avtalt LTV er 85 prosent.
- Andre betingelser: Panterestriksjoner ('negative pledge'), restriksjoner om å utstede lånegarantier, restriksjoner på kjøp og endring av kontroll klausul ('change of control').
- Sikkerhet: Alle 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.

Finansieringen av Norgani Hotels ble overtatt i forbindelse med oppkjøpet. Per 31. desember 2007 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.

De viktigste vilkårene for de langsiktige lånefasilitetene for hotellporteføljen per 31. desember 2007, er:

- Rente: NIBOR/EURIBOR/CIBOR/STIBOR + margin.
- Varierende krav til rentesikringsgrad i de ulike låneavtalene.
- Finansielle betingelser: Per 31.12.2007 er avtalt rentedekningskrav minimum 1,25 (1,35 etter 29. juni 2008 og 2,0 i en annen avtale), mens avtalt LTV er 85 prosent, og egenkapitalandelen skal være 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.

Oppkjøpsfinansieringen på 1 700 millioner kroner 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.

Bokført verdi av konsernets eiendeler stillet som pant

	31.12.2007	31.12.2006
Investerings eiendommer	31 113 889	13 919 570
Anlegg under utførelse	-	1 150 801
Fordringer	373 349	263 320
Kontanter og kontantekvivalenter	635 476	1 252 462
Sum	16 586 163	16 586 163
Gjeld sikret ved pant	23 102 821	10 883 190

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

Spesifikasjon av sikringsgrad, gjennomsnittlig rente og gjenstående løpetid

	Norwegian Property	Norgani Hotels	Sum	Oslo Properties (OP)	Sum	Forpliktelse til å kjøpe aksjer i OP	Sum	Sum
	31.12.07	31.12.07	31.12.07	31.12.07	31.12.07	31.12.07	31.12.07	31.12.06
Total rentebærende gjeld til pålydende verdi (millioner kroner) ¹⁾	14 449	6 920	21 369	1 900	23 269	1 596	24 865	11 049
- Hvorav rentesikret (millioner kroner)	11 678	4 665	16 343		16 343		16 343	9 936
Sikringsgrad, eksklusiv likviditet	81 %	67 %	76 %		70 %		66 %	90 %
Likvide midler (millioner kroner)	584	6	590	45	635		635	1 252
Effektiv sikringsgrad, inklusiv likviditet	84 %	67 %	79 %		72 %		67 %	101 %
Gjennomsnittlig rente (inkludert margin)	5,33 %	5,11 %	5,26 %	7,09 %	5,41 %	10,75 %	5,76 %	5,16 %
Gjennomsnittlig basisrente på sikringskontrakter	4,53 %	4,12 %	4,40 %		4,40 %		4,40 %	4,39 %
Gjennomsnittlig margin	0,56 %	0,99 %	0,70 %	1,50 %	0,76 %		0,76 %	0,76 %
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, lån (år)	4,9	4,5	4,8	2,9	4,6		4,6	7,0
Gjennomsnittlig gjenstående bindingstid sikringskontrakter (år)	5,1	5,1	5,1		5,1		5,1	6,2
Eiendomsverdi (millioner kroner)	20 414	10 700	31 114		31 114		31 114	15 070
LTV	70,8 %	64,7 %	68,7 %		74,8 %		79,9 %	73,3 %

¹⁾ 450 millioner kroner av den rentebærende gjelden til Norwegian Property ASA er i tabellen fordelt med 250 millioner kroner i internlån til Norgani Hotels og 200 millioner kroner til Oslo Properties.

Hendelser etter 31. desember 2007

Den 7. februar 2008 ble 9,6 milliarder kroner fasiliteten til Norwegian Property Holding AS og den revolverende trekkfasiliteten på 1,3 milliarder kroner til Norwegian Property ASA refinansiert med en 11,0 milliarder kroner trekkfasilitet i Norwegian Property Holding AS, hvorav 1 milliard kroner er en revolverende trekkfasilitet. Refinansieringen medfører lavere avdragsbetalinger avhengig av LTV-nivået, og fleksibiliteten i den revolverende trekkfasiliteten er blitt større. For øvrig er lånevilkårene uendret.

NOTE 16 Utsatt skatt

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 har blitt nettoført:

(Alle beløp i 1 000 kroner)	31.12.2007	31.12.2006
Utsatt skattefordel		
Utsatt skattefordel som reverseres om mer enn 12 måneder	634 214	58 384
Utsatt skattefordel som reverseres innen 12 måneder	-	-
Utsatt skattefordel	634 214	58 384
Utsatt skatt		
Utsatt skatt som reverseres om mer enn 12 måneder	2 155 981	177 994
Utsatt skatt som reverseres innen 12 måneder	-	-
Utsatt skatt	2 155 981	177 994
Netto utsatt skatt	1 521 767	119 610
Endring i balanseført utsatt skatt		
Åpningsbalanse	119 610	-
Tilgang ved foretaksintegrasjon	977 195	-
Resultatført i perioden (se note 20)	457 498	148 565
Skatt på rentesikringsavtaler ført mot egenkapitalen	(26 755)	29 429
Skatt på emisjonskostnad ført mot egenkapitalen	(5 781)	(58 384)
Per 31. desember	1 521 767	119 610
Utsatt skatt ført mot egenkapitalen		
Skatt på emisjonskostnader	(64 165)	(58 384)
Skatt på finansielle derivater ført mot egenkapitalen	2 674	29 429
Sum utsatt skatt ført mot egenkapitalen	(61 491)	(28 955)

Endring i utsatt skattefordel og utsatt skatt

(Alle beløp i 1 000 kroner)	Fremførbart underskudd	Bygg	Verdiendringer	Sum
Per 1. januar 2006	-	-	-	-
Utsatt skattefordel ved kjøp av selskap	(12 550)	-	-	(12 550)
Utsatt skatt ved kjøp av selskap	-	1 428 941	-	1 428 941
Utsatt skattefordel ved foretaksintegrasjon	-	-	-	-
Utsatt skatt ved foretaksintegrasjon	-	-	-	-
Resultatført utsatt skatt	16 969	110 108	21 488	148 565
Skatt ført direkte mot egenkapital	(58 384)	-	29 429	(28 955)
Total per 31. desember 2006	(53 965)	1 539 049	50 917	1 536 001
Utsatt skattefordel ved kjøp av selskap	-	-	-	-
Utsatt skatt ved kjøp 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
Beløp som ikke inngår, kjøpt eiendel (ikke virksomhetskjøp i IFRS 3) ¹⁾	(12 550)	1 428 941	-	1 416 391
Per 31. desember 2006	(41 415)	110 108	50 917	119 610
Beløp som ikke inngår, kjøpt eiendel (ikke virksomhetskjøp i IFRS 3) ¹⁾	(12 550)	1 470 101	-	1 457 551
Per 31. desember 2007	(555 621)	1 975 737	101 651	1 521 767

¹⁾ Oppkjøp av 'single purpose' selskap som kun eier eiendom og verken har ansatte, ledelse eller signifikante prosesser er ikke behandlet som virksomhetskjøp (faller utenfor IFRS 3 Business Combinations). Balanseførte utsatt skatt på oppkjøpstidspunktet 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 17 Personalkostnader

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Total personalkostnad

	2007	2006
Lønn og bonus	24 122	3 500
Arbeidsgiveravgift	4 036	506
Pensjonskostnader	5 389	300
Andre personalkostnader	460	21
Sum personalkostnader	34 008	4 327
Antall ansatte 31. desember	33	7
Antall årsverk 31. desember	33	7
Gjennomsnittlig antall ansatte	16	2

Total pensjonskostnad

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 ansatte utenom i Norge, som har ytelsesplaner (7 ansatte).

	2007	2006
Årets pensjonsopptjening (servicekostnad)	4 875	-
Rentekostnad på pensjonsforpliktelse	121	-
Avkastning på pensjonsmidler	(8)	-
Administrasjonskostnad	10	-
Pensjonskostnad, ytelsesplaner	4 999	-
Pensjonskostnad, tilskuddsplaner	391	300
Total pensjonskostnad	5 389	300

Pensjonsforpliktelsen for ytelsesplaner

	2007	2006
Nåverdien av pensjonsforpliktelser	6 458	-
Pensjonsmidler til markedsverdi	(776)	-
Netto pensjonsforpliktelse	5 681	-
Ikke resultatført virkning av estimatavvik	(297)	-
Arbeidsgiveravgift	85	-
Balanseført pensjonsforpliktelse per 31. desember	5 470	-

Endring i pensjonsforpliktelsen for ytelsesplaner

	2007	2006
Per 1. januar	-	-
Endring ved kjøp av virksomhet	624	-
Total kostnad, se ovenfor	4 999	-
Innbetalt premie	(153)	-
Per 31. desember	5 470	-

Økonomiske forutsetninger for ytelsesplaner

	2007	2006
Diskonteringsrente (prosent)	4,70	-
Forventet avkastning på pensjonsmidler (prosent)	5,75	-
Årlig forventet lønnsvekst (prosent)	4,50	-
Regulering av grunnbeløp (prosent)	4,50	-
Stigning i løpende pensjon (prosent)	2,00	-

Godtgjørelse til ledende ansatte i selskapet for 2007

Konsernledelsen

Navn	Tittel	Grunnlønn	Opptjent bonus	Andre fordeler	Total skattepliktig inntekt	Opptjent pensjon
Petter Jansen ¹⁾	Administrerende direktør	2 846	2000	138	4 984	2 094
Svein Hov Skjelle	Økonomi- og finansdirektør	1 341	345	70	1 756	46
Dag Fladby ¹⁾	Investeringsdirektør	1 859	516	207	2 582	46
Aili Klami	Eiendomsdirektør	1 214	236	78	1 528	46
Sum		7 260	3 097	493	10 850	2 232

¹⁾ Ved oppsigelse initiert av Norwegian Property ASA har de rett til godtgjørelse for 6 måneders lønn.

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 opptjeningsstid, 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

Navn	Godtgjørelse
Knut Brundtland (Styrets leder)	300
Jostein Devold	200
Torstein I. Tvenge	200
Hege Bømark	200
Anne Birgitte Fossum (Styremedlem fra mai 2007)	133
Egil Sundbye (Styremedlem til mai 2007)	67
Karen Helene Ulltveit-Moe (Styremedlem til mai 2007)	67
Sum	1 167

Styregodtgjørelse spesifisert ovenfor gjelder for året 2007 og blir utbetalt i 2008, og er beregnet i henhold til vedtak i ekstraordinær generalforsamling av 4. oktober 2006 om prinsipp for honorar til styrets medlemmer.

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 konkurransmessige 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 uteløst, incentivordninger 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 uteløst uten kontantvederlag

Ledende ansatte vil kunne bli tilbudt ulike ordninger som bilordning, forsikringer, pensjoner og lignende. Naturalutløst 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. Etterlønnordninger

Ved årets slutt har to av de ledende ansatte avtale om etterlønn. Oppsigelsesperioden er seks måneder.

Etterlønn skal kunne gis til ledende ansatte i spesielle tilfeller. Hvis etterlønn avtales med en ansatt som ikke har dette dokumentert i sin ansettelsesavtale skal dette godkjennes av styrets leder.

5. Opplysninger om forberedelses- og beslutningsprosessene

Styret behandler årlig lønnsbetingelsene for administrerende direktør i møte.

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

Retningslinjene for lederlønn har også det foregående regnskapsår vært praktisert i tråd med ovennevnte, dog har styret besluttet å gi administrerende direktør en ekstraordinær bonus på 500 000 kroner som følge av ekstraordinær innsats i forbindelse med flere større prosjekter, herunder oppkjøpet av Norgani Hotels. Godtgjørelsen til ledende ansatte belastes selskapet som en kostnad, og har forøvrig ingen direkte konsekvens for selskapets aksjeeiere.

Godtgjørelse til revisor

Deloitte er ved utgangen av 2007 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 ¹⁾
Lovpålagt revisjon	1 649	2 604
Andre attestasjonstjenester	260	97
Skatt- og avgiftsrådgivning	262	539
Annen bistand	106	659
Sum	2 277	3 899

¹⁾ PwC har i tillegg til det som er fakturert Norgani Hotels også fakturert Norwegian Property ASA 7,9 millioner kroner i forbindelse med annen bistand samt skatt- og avgiftsrådgivning i 2007.

NOTE 18 Engangskostnader

Resultatregnskapet for 2006 ble belastet med engangskostnader for omkring 21 millioner kroner i forbindelse med oppstart og børsintroduksjon av selskapet. For 2007 foreligger det ikke vesentlige tilsvarende poster.

NOTE 19 Netto finansposter

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2007	2006
Renteinntekter	58 669	13 231
Valutagevinst	9 111	484
Andre finansinntekter	191	(193)
Sum finansinntekter	67 972	13 521
Rentekostnader	(803 593)	(274 549)
Valutatap	(131)	(221)
Andre finanskostnader ¹⁾	(155 140)	(20 992)
Sum finanskostnader	(958 864)	(295 762)
Endring i markedsverdi for finansielle instrumenter	276 749	76 743
Sum finansposter	(614 143)	(205 498)

¹⁾ Andre finanskostnader for 2007 inkluderer kostnader i forbindelse med refinansiering av lånefasiliteter med ca. 114 millioner kroner.

NOTE 20 Skattekostnad

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2007	2006
Betalbar skatt	3 238	-
Utsatt skatt (se note 16)	457 498	148 565
Total skatt i perioden	460 736	148 565
Resultat før skatt	1 650 595	539 458
Skattekostnad kalkulert med 28 prosent	462 167	151 048
Skattefri inntekt, ikke fradragsberettiget kostnad etc	(2 784)	(2 483)
Korreksjon for tidligere år	1 353	-
Skattekostnad	460 736	148 565

NOTE 21 Fortjeneste per aksje

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

	2007	2006
Resultat for perioden som tilfaller aksjonærene (1 000 kroner)	1 185 030	389 636
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer for perioden (1 000 aksjer)	103 798	75 744
Fortjeneste per aksje for perioden (kroner per aksje)	11,42	5,14

Norwegian Property har ikke utstedt opsjoner eller andre finansielle 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 22 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk

Norwegian Property har som mål å utdele et årlig utbytte som er konkurransedyktig, forutsigbart og høyere enn bransjegjennomsnittet. Selskapets mål er at utbyttet skal utgjøre 4–6 prosent av innbetalt egenkapital, og samtidig utgjøre 50 prosent eller mer av årlig nettoresultat (hensyntatt resultatposter som ikke har kontantstrømseffekt).

For 2007 vil styret foreslå et utbytte på kroner 2,50 per aksje til behandling på selskapets generalforsamling 20. mai 2008. Utbyttet utbetales 10. juni til aksjonærer i henhold til aksjeboken av 20. mai 2008.

NOTE 23 Nærstående parter

Formålet med informasjonen om nærstående parter er å sikre at resultatregnskapet inneholder informasjon om at den finansielle posisjonen eller resultatregnskapet kan være påvirket av nærstående parter eller av transaksjoner med og mellomværende med nærstående parter.

Norwegian Property ASA er ikke direkte kontrollert eller dominert av noen spesifikk aksjonær. Anders Wilhelmsen Gruppen kontrollerte imidlertid totalt 15,2 prosent av aksjene per 31. desember 2007 gjennom Anders Wilhelmsen Capital AS (11,5 prosent), AWECO invest AS (2,7 prosent) og Miami AS (1,0 prosent). Torstein Tvenge og hans familie kontrollerte 7,6 prosent per 31. desember 2007 gjennom selskapene Fram Holding AS (3,6 prosent) og Fram Realinvest AS (3,6 prosent).

Siden oppstarten av Norwegian Property i 2006 har det vært fire hovedkategorier av transaksjoner mellom nærstående parter og konsernet:

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

Eiendomstransaksjoner

Selskaper som har solgt eiendommer til Norwegian Property og mottatt nye aksjer i Norwegian Property som delvederlag er betraktet som nærstående parter.

2007

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

I forbindelse med overtakelsen av Oslo Properties/Norgani Hotels i 2007 (se note 24) har Anders Wilhelmsen Gruppen gått inn som en av aksjonærene i Oslo Properties AS, med en eierandel på 6,5 prosent. Det er ikke knyttet noen put/call opsjonsavtale til denne aksjeposten.

2006

Norwegian Property ASA overtok Skøyen Bygg AS (med selskapets eiendomsportefølje) fra Fram Holding AS, som kontrolleres av nærstående av styremedlemmet Torstein Tvenge. Avtalen ble signert 12. mai 2006 og transaksjonen ble gjennomført 9. juni 2006. Kjøpesummen ble delvis gjort opp ved utstedelse av nye aksjer i Norwegian Property ASA til selger.

Norwegian Property ASA overtok eiendommen Middelthunsgate 17 (M17) og eiendommene på Aker Brygge fra selskaper kontrollert av Anders Wilhelmsen Gruppen. Vederlaget ble delvis gjort opp ved utstedelse av nye aksjer i Norwegian Property ASA til selger. Anders Wilhelmsen Gruppen er representert i Norwegian Property's styre ved Jostein Devold.

Nærstående part	Eiendom	Total transaksjonsverdi (NOKM)	Aksjer	Aksjekurs (NOK)	Andel ¹⁾
A. Wilhelmsen Capital AS/Aweco Invest AS	Aker Brygge / M17	2 984	14 955 967	50	20,9 %
Torstein Tvenge gjennom familiekontrollerte selskaper	Skøyen Bygg	1 295	8 000 000	50	11,2 %

¹⁾ Eierandel ved transaksjonstidspunktet etter gjennomføring av transaksjonen. Omfatter ikke kjøp eller salg av aksjer etter tidspunktet for eiendomskjøp.

I tillegg til tabellen over, oppfattes følgende selskaper som nærstående parter til Norwegian Property, etter å ha mottatt aksjer i Norwegian Property ASA som delvederlag ved salg av eiendommer. I henhold til avtale om kjøp av eiendom har selger som delvederlag for kjøpesummen mottatt nytstedte aksjer i Norwegian Property ASA:

Nærstående part	Eiendom	Total transaksjonsverdi (NOKM)	Aksjer	Aksjekurs (NOK)	Andel ¹⁾
Oslo Næringseiendom 1 AS	Økernveien 9	257	600 000	50	0,8 %
Pareto Private Equity ASA – Syndicate	Finnestadveien 44	451	1 844 000	50	2,6 %
Pareto Private Equity ASA – Syndicate	Drammensveien 134 KS	670	14 807	50	0,0 %
Pareto Private Equity ASA – Syndicate	Kokstadveien 23	221	800 000	50	1,1 %
Pareto Private Equity ASA – Syndicate	Gardermoen NE	345	1 000 000	50	1,4 %
Näringsfastigheter i Sverige II Rød AB	Aker Hus	1 502	2 000 000	50	2,7 %

¹⁾ Eierandel ved transaksjonstidspunktet etter gjennomføring av transaksjonen. Omfatter ikke kjøp eller salg av aksjer etter tidspunktet for eiendomskjøp.

Pareto gruppen utfører gjennom Pareto Eiendom AS megler tjenester i forbindelse med utleie av eiendommer. Totalt mottok Pareto Eiendom AS honorarer i forbindelse med utleie på 0,3 millioner kroner i 2006. Pareto Securities har utført finansielle tjenester for Norwegian Property. Pareto Securities mottok 63,1 millioner kroner i 2006.

Avtaler om drift og vedlikehold (eiendomsforvaltning)

For de fleste eiendommene har Norwegian Property inngått avtaler om drift og vedlikehold med de samme profesjonelle aktørene som utførte tjenestene for de tidligere eierne.

En separat forvaltningsavtale, som omfatter både drift og vedlikehold og kommersielle forhold, er i 2006 inngått med Linstow Eiendom AS for Aker Brygge med en varighet på fire år. Linstow Eiendom AS eies av Anders Wilhelmsen Gruppen gjennom to datterselskaper. Linstow forvalter også eiendommene Middelthunsgate 17 og Ibsenkvartalet. Linstow mottar en årlig kompensasjon for disse tjenestene på 5,3 millioner kroner.

Pareto Investor Service AS, som er en del av Pareto gruppen, utfører administrative tjenester med årlige honorarer på totalt 3,6 millioner kroner.

Leieavtaler

Linstow Eiendom AS (A. W. Group) er leietaker på Aker Brygge og som beskrevet ovenfor aksjonær i Norwegian Property ASA. Årlig leie utgjør 4,3 millioner kroner.

Belasting av renter og management fee til datterselskaper

Datterselskaper i konsernet belastes for rentekostnader som tilsvarende 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 24 Foretaksintegrasjon

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Oslo Properties AS overtok kontrollen over Norgani Hotels AS per 24. september 2007 og eier ved utgangen av 2007 alle aksjene i selskapet. Norgani Hotels konsernet eier 73 hotelleiendommer og ett kongressenter i Sverige, Norge, Finland og Danmark. For regnskapsformål er det forutsatt at Norwegian Property ASA kontrollerer Oslo Properties AS. Oslo Properties AS/Norgani Hotels AS er konsolidert som en del av Norwegian Property ASA konsernet fra 24. september 2007.

Norwegian Property ASA eier 17,5 prosent av aksjene og har inngått put/call opsjonsavtaler om å kjøpe ytterligere 76 prosent av aksjene i Oslo Properties AS. Norwegian Property ASA har rett til å utpeke daglig leder og tre av fem styremedlemmer i Oslo Properties (inkludert styrets leder).

Resultatposter knyttet til Oslo Properties AS og Norgani Hotels AS, inkludert i konsernregnskapet for 2007, fremgår av note 5.

Oppkjøpet av Norgani Hotels AS er regnskapsmessig behandlet som kjøp av virksomhet i henhold til IFRS 3. Alle øvrige kjøp foretatt av konsernet i 2006 og 2007 er behandlet som kjøp av eiendeler. Oppkjøpsanalysen av Norgani Hotels AS er beregnet som følger:

Oppkjøpsanalysen

Kjøpspris for aksjene i Norgani Hotels	3 718 688
Rente-/diskonteringsforpliktelsen knyttet til put/call opsjonsavtalene	48 157
Kostnader i forbindelse med overtakelsen	94 269
Total anskaffelseskost	3 861 114
Virkelig verdi av netto anskaffede eiendeler eksklusiv goodwill (se nedenfor)	2 796 127
Goodwill	1 064 987

Norwegian Property ASA har inngått put/call opsjonsavtaler om å overta ytterligere 76 prosent av aksjene i Oslo Properties AS innen 1. juli 2008. Forpliktelsen utgjør 1 525 millioner kroner eksklusiv renter, som vil påløpe frem til oppgjør. Norwegian Property ASA kan velge å foreta delvis oppgjør ved utstedelse av aksjer for 1 120 millioner kroner med tillegg for påløpne renter. Diskontert verdi av put/call forpliktelsen (inkludert renter) var 1 573,0 millioner kroner på oppkjøpstidspunktet og 1 595,8 millioner kroner ved utgangen av 2007. Forpliktelsen er regnskapsført under kortsiktig gjeld i konsernets balanse. Endringen i forpliktelsen på 22,8 millioner kroner fra oppkjøpstidspunktet og frem til årsslutt er kostnadsført under andre finanskostnader for 2007.

Eiendeler (eksklusiv goodwill) og gjeld knyttet til oppkjøpet

Investerings eiendom	9 850 053
Kontanter og kontantekvivalenter	348 610
Netto arbeidskapital/andre poster	81 919
Rentebærende gjeld	(6 507 260)
Utsatt skatt	(977 195)
Netto anskaffede eiendeler	2 796 127

Netto kontantutbetalinger i forbindelse med oppkjøpet

Vederlag og kostnader i kontanter og kontantekvivalenter	3 812 957
Kontanter og kontantekvivalenter i ervervede selskaper	(348 610)
Netto kontantutbetaling	3 464 347

Proforma resultat for 2007

Dersom overtakelsen av Oslo Properties/Norgani Hotels hadde funnet sted den 1. januar 2007, ville konsernets beregnede proforma brutto driftsinntekter og årsresultat etter minoritetsinteresser for 2007 vært henholdsvis 1 709,6 millioner kroner og 1 280,5 millioner kroner. Proformataallene er beregnet med utgangspunkt i virkelige helårstall for Norwegian Property og Norgani Hotels. De virkelige tallene er korrigert for helårs rentekostnader på oppkjøpsfinansieringen og 82,5 prosent minoritetsinteresser i Oslo Properties/Norgani Hotels, samt engangskostnader relatert til oppkjøpet og forskjell mellom intern og ekstern verddivurdering av investeringseiendommer i Norgani Hotels. Skattekostnader er kalkulert med 28 prosent.

Proformataallene er ment å gi et sammenligningsgrunnlag basert på konsernets sammensetning etter overtakelsen av Oslo Properties/Norgani Hotels. Det presiseres at proformataall er beheftet med større usikkerhet enn faktiske sammenligningstall, og vil ikke nødvendigvis reflektere de resultater som ville blitt realisert dersom overtakelsen faktisk hadde vært foretatt på et tidligere tidspunkt.

NOTE 25 Betingede forpliktelser

Konsernet har ingen betingede forpliktelser i form av garantier eller andre forhold oppstått som et resultat av den ordinære virksomheten.

NOTE 26 Hendelser etter balansedagen

I februar 2008 har Norwegian Property ASA inngått avtale med Norsk Eiendom ASA (Neas) om forvaltning og drift av hele den norske kontorporteføljen. Neas overtar ansvaret for forvaltning og daglig drift av kontoreiendommene fra 1. april 2008. Avtalen innebærer at konsernets fremtidige eierkostnader 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.

Kjøp og salg av eiendommer er i tråd med konsernets strategi for en aktiv forvaltning av eiendomsporteføljen. Etter balansedagen per 31. desember 2007 har Norwegian Property inngått avtale om salg av følgende ikke-strategiske eiendommer:

- Østre Aker vei 20 og 22 på Økern i Oslo er solgt for 155 millioner kroner. Kjøper er et konsortium ledet av Pareto Private Equity (ansett som nærstående part i note 23). Salgsprisen er i overkant av verddivurderingen per 31. desember 2007 og frigjør omkring 30 millioner kroner i likviditet. Transaksjonen vil bli gjennomført per 1. april 2008.
- 80 prosentandelen i Forskningsveien 2 i Oslo er solgt for en eiendomsverdi tilsvarende 668 millioner kroner (100 prosent). Kjøper er et konsortium ledet av Pareto Private Equity (ansett som nærstående part i note 23). Eiendomsverdien som ligger til grunn for salgsprisen er i samsvar med verddivurderingen per 31. desember 2007. Transaksjonen vil frigjøre omkring 140 millioner kroner i likviditet. Det er ved salget forutsatt at eksisterende fremmedfinansiering (lån/rente) knyttet til eiendommen skal overtas av kjøper. Transaksjonen vil bli gjennomført i april 2008.

Se note 15 for refinansieringsaktiviteter gjennomført etter balansedagen.





Resultatregnskap 1.1 – 31.12

Norwegian Property ASA

<i>(Alle beløp i 1 000 kroner)</i>	<i>Note</i>	2007	2006
Andre driftsrelaterte inntekter	7	16 000	14 248
Sum driftsinntekter		16 000	14 248
Personalkostnader	8	(25 407)	(4 327)
Avskrivninger	2	(766)	(60)
Andre driftskostnader	12	(32 295)	(36 458)
Sum driftskostnader		(58 468)	(40 845)
Driftsresultat		(42 468)	(26 597)
Inntekt på investering i datterselskap	9	106 013	1 382
Finansinntekt	9	219 957	114 088
Finanskostnad	9	(452 024)	(208 652)
Netto finansposter		(126 054)	(93 182)
Ordinært resultat før skatt		(168 522)	(119 779)
Skattekostnad	11	47 185	33 529
Resultat for perioden		(121 337)	(86 250)
Resultatet foreslåes dekket slik:			
Foreslått utbytte		263 704	246 282
Overført fra annen innskutt egenkapital		(385 041)	(332 532)

Balanse per 31.12

Norwegian Property ASA

(Alle beløp i 1 000 kroner)		Note	2007	2006
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Utsatt skattefordel	11		91 393	85 317
Varige driftsmidler	2		2 965	3 215
Investering i datterselskap	3		6 401 623	5 498 326
Fordringer til selskap i samme konsern	4		3 658 931	4 094 180
Sum anleggsmidler			10 154 911	9 681 038
Omløpsmidler				
Fordringer til selskap i samme konsern			296 566	166 609
Andre fordringer			944	52 010
Kontanter og kontantekvivalenter	10		528 976	824 000
Sum omløpsmidler			826 486	1 042 619
SUM EIENDELER			10 981 397	10 723 657

Balanse per 31.12

Norwegian Property ASA

(Alle beløp i 1 000 kroner)	Note	2007	2006
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Aksjekapital	6	2 637 039	2 462 823
Overkursfond		1 211 081	900 171
Annen innskutt egenkapital		765 010	1 167 472
Sum egenkapital	1	4 613 130	4 530 466
Langsiktig gjeld			
Rentebærende gjeld	5	2 810 120	5 766 596
Gjeld til selskap i samme konsern		2 771 664	25 500
Sum langsiktig gjeld		5 581 784	5 792 096
Kortsiktig gjeld			
Rentebærende gjeld	5	449 671	26 332
Gjeld til selskap i samme konsern		23 015	-
Leverandørgjeld		4 714	31 289
Avsatt utbytte		263 704	246 282
Annen kortsiktig gjeld		45 379	97 192
Sum kortsiktig gjeld		786 483	401 095
Sum gjeld		6 368 268	6 193 191
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		10 981 397	10 723 657

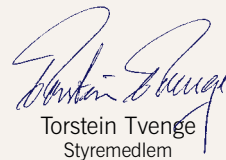
Oslo, 31. mars 2008
Styret i Norwegian Property ASA



Knut Brundtland
Styrets leder



Jostein Devold
Styrets nestleder



Torstein Tvenge
Styremedlem



Hege Børmark
Styremedlem



Anne Birgitte Fossum
Styremedlem



Petter Jansen
Administrerende direktør

Kontantstrøm 1.1 – 31.12

Norwegian Property ASA

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2007	2006
Ordinært resultat før skatt	(168 522)	(119 779)
Avskrivning av varige driftsmidler	766	60
Netto finans	126 054	93 182
Endring i kortsiktige poster	175 882	(82 247)
Netto kontantstrøm fra drift	134 180	(108 784)
Betaling for kjøp av varige driftsmidler	(516)	(3 275)
Investerings i datterselskap	(962 263)	(5 498 326)
Utlån datterselskap	3 074 472	(4 094 180)
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	2 111 693	(9 595 781)
Netto endring i lån	(2 533 137)	5 818 428
Netto finans eksklusiv konsernbidrag	(223 402)	(94 564)
Kapitalforhøyelse	479 346	4 804 601
Utbytte	(263 704)	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(2 540 897)	10 528 465
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	(295 024)	823 900
Inngående balanse av kontanter og kontantekvivalenter	824 000	100
Utgående balanse av kontanter og kontantekvivalenter	528 976	824 000

Noter til regnskapet

Norwegian Property ASA

GENERELL INFORMASJON

Norwegian Property ASA er et eiendomsselskap som investerer i større og sentralt beliggende næringsseiendommer i de største norske byene. I tillegg kontrollerer 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.

Norwegian Property ble registrert som aksjeselskap den 20. juli 2005 (under navnet Tekågel Invest 83 AS, omdøpt til Norwegian Property AS den 29. april 2006). Selskapet hadde ikke ordinær drift i 2005. Den 22. mai 2006 ble selskapet omdannet til et allmennaksjeselskap (Norwegian Property ASA) og selskapets aksjer ble registrert i VPS. Norwegian Property ble notert på Oslo Børs den 15. november 2006.

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.

Selskapet ble stiftet 20. juli 2005, men det var ingen aktivitet i selskapet i 2005. Den nåværende virksomheten startet i april 2006.

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskaper og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrasket investeringens verdi i balansen.

Varige driftsmidler

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

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Kontanter og kontantekvivalenter

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

Aksjekapital og overkurs

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

Lån

Lån regnskapsføres til virkelig verdi når utbetaling av lånet finner sted, med fradrag for transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres lån til amortisert kost beregnet ved bruk av effektiv rente. Forskjellen mellom det utbetalte lånebeløpet (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 rentemetoden. Den effektive rentemetoden 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).

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% av verdien av pensjonsmidlene eller 10% 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.

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.

Kontantstrømpoppstilling

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

NOTE 1 Egenkapital

(Alle beløp i 1 000 kroner)	Aksje kapital	Overkursfond	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Total egenkapital
Egenkapital 01.01.2006	100	-	-	4	104
Nedskrivning av egenkapital	(100)	-	-	-	(100)
Kapitalforhøyelse – Mai 2006	875 000	875 000	-	-	1 750 000
Kapitalforhøyelse – Juni 2006	717 453	717 453	-	-	1 434 906
Kapitalforhøyelse – Juli 2006	150 370	150 370	-	-	300 740
Kapitalforhøyelse – September 2006	45 000	45 000	-	-	90 000
Kapitalforhøyelse – Oktober 2006	50 000	50 000	-	-	100 000
Kapitalforhøyelse – November 2006	563 636	651 136	-	-	1 214 772
Kapitalforhøyelse – Desember 2006	61 364	61 364	-	-	122 728
Emisjonskostnader, netto etter skatt	-	(150 152)	-	-	(150 152)
Kapitalnedsettelse / reallokering	-	(1 500 000)	1 500 004	(4)	-
Foreslått utbytte for 2006	-	-	(246 282)	-	(246 282)
Årets resultat	-	-	(86 250)	-	(86 250)
Transaksjoner med aksjonærer	2 462 723	900 171	1 167 472	(4)	4 530 362
Egenkapital 31. desember 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. desember 2007	2 637 039	1 211 081	765 010	-	4 613 130

For omtale av selskapets utbyttepolitikk henvises det til note 22 i konsernregnskapet.

NOTE 2 Andre varige driftsmidler

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Anskaffelseskost

	Immaterielle eiendeler	Kontorutstyr, biler, m.v.	Totalt
1. januar 2006	-	-	-
Tilgang	178	3 097	3 275
Avgang	-	-	-
Per 31. desember 2006	178	3 097	3 275
Tilgang	32	484	516
Avgang	-	-	-
Per 31. desember 2007	210	3 581	3 791

Akkumulert avskrivning

	Immaterielle eiendeler	Kontorutstyr, biler, m.v.	Totalt
1. januar 2006	-	-	-
Årets avskrivning 2006	3	57	60
Per 31. desember 2006	3	57	60
Årets avskrivning 2007	35	731	766
Per 31. desember 2007	38	788	826
Bokført verdi per 31. desember 2006	175	3 040	3 215
Bokført verdi per 31. desember 2007	172	2 793	2 965

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

NOTE 3 Investering i datterselskap

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Norwegian Property ASA's aksjer i datterselskap

	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				4 230 513
Oslo Properties AS ²⁾		Oslo	17,5 %	17,5 %	
Oslo Properties	17. september 2007				375 290
Eiendomsselskaper ('single purpose' selskaper):					
Skøyen Bygg AS		Oslo	100,0 %	100,0 %	
Skøyen Bygg	9. juni 2006				200 227
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 1 AS		Stavanger	100,0 %	100,0 %	
Telebygget	9. juni 2006				123 350
Drammensveien 134-1 AS		Oslo	100,0 %	100,0 %	
Drammensveien 134 AS		Oslo	100,0 %	100,0 %	
Drammensveien 134	9. juni 2006				171 718
Innovasjonssenteret Komplementar AS		Oslo	90,0 %	90,0 %	
Innovasjonssenteret KS		Oslo	72,0 %	72,0 %	
Innovasjonssenteret	9. juni 2006				110 740
Finnestadveien 44 ANS		Oslo	100,0 %	100,0 %	
Finnestadveien 44	22. juni 2006				132 498
Gardermoen Næringseiendom AS		Oslo	100,0 %	100,0 %	
Gardermoen Næringseiendom KS		Oslo	100,0 %	100,0 %	
Gardermoen Næringseiendom	8. september 2006				166 405
Drammensveien 144 Holding KS		Oslo	100,0 %	100,0 %	
Drammensveien 144 Holding AS		Oslo	100,0 %	100,0 %	
Drammensveien 144	5. desember 2006				68 697
Maridalsveien 323 Eiendom AS		Oslo	100,0 %	100,0 %	
Maridalsveien 323	21. mars 2007				192 788
ANS Kaibygning I		Oslo	99,0 %	99,0 %	
Aker Brygge Panorama AS		Oslo	100,0 %	100,0 %	
Aker Brygge Kaibygg I	28. september 2007				263 234
Sum aksjer i datterselskap					6 401 623

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. Norwegian Property ASA har inngått put/call opsjonsavtaler om å overta ytterligere 76 prosent av aksjene i Oslo Properties AS innen 1. juli 2008. Forpliktelsen utgjør 1 525 millioner kroner eksklusiv renter, som vil påløpe frem til oppgjør. Norwegian Property ASA kan velge å foreta delvis oppgjør ved utstedelse av aksjer for 1 120 millioner kroner med tillegg for påløpte renter.**Spesifikasjon av endringen i bokført verdi**

	2007	2006
Åpningsbalanse, 1. januar	5 498 327	-
Netto tilgang i perioden	962 263	5 498 327
Konsernbidrag mottatt etter skatt	(61 606)	(16 986)
Konsernbidrag avgitt uten skatteeffekt	61 606	16 986
Konsernbidrag mottatt utover akkumulerte resultater i eiertiden	(58 967)	-
Bokført verdi, 31. desember	6 401 623	5 498 327

NOTE 4 Langsiktige fordringer

(Alle beløp i 1 000 kroner)	31.12.2007	31.12.2006
Langsiktige fordringer til selskap i samme konsern	3 658 931	4 094 180
Sum langsiktige fordringer	3 658 931	4 094 180
Forfall > 1 år	3 658 931	4 075 756

Langsiktige fordringer består av langsiktige konserninterne lån fra morselskapet til datterselskapene. Disse lånene er hovedsaklig opprettet i forbindelse med refinansiering av datterselskapenes eksterne gjeld ved oppkjøp og opprettelse av internlån for nystiftede selskaper. Betingelsene for slike konserninterne lån er regulert i konserninterne låneavtaler. Avtalene reflekterer i hovedtrekk betingelsene som morselskapet har under eksterne lånefasiliteter med hensyn til rente- og avdragsstruktur.

Eiendommene til datterselskaper, med unntak av de datterselskaper som er kommandittselskaper, er stillet som pant for morselskapets eksterne lånefasiliteter.

Rentesikring av eksterne lånefasiliteter foretas av morselskapet (se note 5). Konserninterne lån er ikke sikret separat.

NOTE 5 Gjeld

(Alle beløp i 1 000 kroner)

Spesifikasjon av rentebærende gjeld

	Valuta	31.12.2007	31.12.2006	Rentesats 2007	Rentesats 2006
Langsiktig fasilitet til MLA-bankene	NOK	-	5 851 590		NIBOR + 0,80% (0,90% Aker Hus)
Revolverende trekkfasilitet	NOK	1 300 000		NIBOR + 0,60%	
Kortsiktig lånefasilitet	NOK	450 000		NIBOR + 1,5%	
Obligasjonslån	NOK	1 511 000		NIBOR + 0,5%	
Sum rentebærende gjeld til pålydende verdi	NOK	3 261 000	5 851 590		
1. års avdrag rentebærende gjeld (kortsiktig gjeld) ¹⁾	NOK	450 000	26 332		
Balanseført lånekostnad langsiktig gjeld	NOK	880	58 662		
Langsiktig rentebærende gjeld	NOK	2 810 120	5 766 596		

¹⁾ Kortsiktig rentebærende gjeld er redusert med balanseført lånekostnad på 329 000 kroner ved utgangen av 2007.

Forfallsoversikt rentebærende gjeld

	31.12.2007	31.12.2006
Mellom 0–1 år	450 000	26 332
Mellom 1–5 år	2 811 000	405 556
Over 5 år	-	5 419 702
Sum	3 261 000	5 851 590

Den langsiktige syndikerte bankfasiliteten ble i løpet av 2007 refinansiert. Ved en omstrukturering i juli 2007 ble de fleste kontoreiendommene og gjelden flyttet ned i et subholdingselskap, Norwegian Property Holding AS.

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. En revolverende trekkfasilitet på 1 300 millioner kroner (formål oppkjøpsfinansiering) har en løpetid frem til første kvartal 2009, og en kortsiktig lånefasilitet på 450 millioner kroner som forfaller i andre kvartal 2008.

Obligasjonslånene er sikret med pant i fire eiendommer, de øvrige fasilitetene er sikret med pant i aksjer og andeler i datterselskaper, eiendommer, kundefordringer, konserninterne lån, eventuelt forsikringsoppgjør og renteinntekter.

Bokført verdi av eiendeler stillet som pant

	31.12.2007	31.12.2006
Aksjer og andeler i datterselskap	6 401 623	5 498 326
Langsiktige fordringer selskap i samme konsern	3 658 931	4 094 180
Kortsiktige fordringer selskap i samme konsern	296 566	166 609
Sum eiendeler stillet som pant	10 357 120	9 759 115
Gjeld sikret med pant	3 261 000	5 851 590

For ytterligere detaljer herunder struktur, renter, covenants og pantstillelser vedrørende langsiktig gjeld vises til note 15 i konsernregnskapet.

Det er ikke blitt utstedt vesentlige bankgarantier på vegne av morselskapet.

Majoriteten av Norwegian Property sin gjeld i flytende rente er sikret gjennom selskapets rentesikringsavtaler. Selskapets policy er at minimum 70 prosent av rentebærende gjeld til enhver tid skal sikres. Rentesikring gjøres av morselskapet, på vegne av både seg selv og datterselskapene. Deler av sikringskostnadene er følgelig allokert ned til døtre.

På tross av sikringsposisjonene, vil selskapets finansielle midler og kontantstrøm fortsatt være utsatt for svingninger i gjeldende markedsrente. Som et resultat av denne type svingninger vil rentekostnaden variere. For ytterligere kommentarer vedrørende operasjonell og finansiell risikostyring vises til note 3 i konsernregnskapet.

Rentederivater

Nedenfor følger en oversikt over Norwegian Property ASA's rentesikringskontrakter:

	Valuta	31.12.2007 Hovedstol	31.12.2006 Hovedstol
Rentebytteavtaler	NOK	(386 000)	-
Rentebytteavtaler	NOK	11 475 000	9 300 000
Sum rentesikring – ekvivalent NOK-verdi	NOK	11 089 000	9 300 000
Renteopsjoner	NOK	400 000	-

Andelen av hovedstol for rentederivater som er allokert til datterselskaper ved utgangen av 2007 utgjør 7 005,5 millioner kroner (5 890,7 millioner kroner ved utgangen av 2006). Flytende rentesats er 3 måneders NIBOR for alle kontraktene. Virkelig verdi av totale rentesikringskontrakter som angitt ovenfor var 171,6 millioner kroner per 31. desember 2007 og 266,9 millioner kroner per 31. desember 2006.

Hendelser etter 31. desember 2007

Den revolverende trekkfasiliteten på 1,3 milliarder kroner ble refinansiert med trekkfasiliteter i Norwegian Property Holding AS den 7. februar 2008 (se note 15 i konsernregnskapet).

NOTE 6 Aksjekapital

(Beløp i kroner)

Dato	Type ending	Endring i aksjekapital	Aksjekapital etter endring	Antall aksjer etter endring	Pålydende	Pris per aksje
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	

	2007	2006
Gjennomsnittlig antall aksjer (1 000 aksjer)	103 798	75 774
Antall aksjer utstedt ved årsslutt (1 000 aksjer)	105 482	98 513

Vedtektene inneholder ingen bestemmelser om stemmerett eller rettigheter om utstedelse av nye aksjer. Alle aksjer har like rettigheter.

Selskapets største aksjonærer per 31. desember 2007

Hovedaksjonærer	Land	Antall aksjer	Prosentandel
A. Wilhelmsen Capital AS	NOR	12 165 000	11,53
JP Morgan Chase Bank (nom)	GBR	10 300 884	9,77
State Street Bank and Trust Co. (nom)	USA	8 368 729	7,93
Fram Holding AS	NOR	4 000 000	3,79
Fram Realinvest AS	NOR	4 000 000	3,79
Bank of New York, Brussels Branch, Alpine Int.	BLE	3 660 295	3,47
Vital Forsikring ASA	NOR	3 578 700	3,39
Aweco Invest AS	NOR	2 870 282	2,72
Mellon Bank as agent for ABN Amro (nom)	USA	2 154 305	2,04
Bank of New York, Brussels Branch, Alpine Int.	BLE	2 126 600	2,02
Forties Global Custody Services (nom)	NL	2 055 739	1,95
Spencer Trading Inc.	NOR	2 000 000	1,90
Mellom Bank as agent for clients (nom)	USA	1 772 141	1,68
Opplysningsvesenets Fond	NOR	1 662 731	1,58
BNP Paribas Securities Services (nom)	FRA	1 601 000	1,52
JP Morgan Chase Bank (nom)	GBR	1 590 131	1,51
Lani Development AS	NOR	1 497 900	1,42
Morgan Stanley & Co (nom)	GBR	1 450 448	1,38
Credit Suisse Securities	GBR	1 383 415	1,31
Bank of New York, Brussels Branch, clients account	BLE	1 325 403	1,26
Andre aksjonærer		35 917 867	34,05
Totalt antall aksjer per 31. desember 2007		105 481 570	100,00

Aksjer eid av styret og ledende ansatte per 31. desember 2007

Aksjonær	Antall aksjer
Styret	
Knut Brundtland (styrets leder)	200 000
Jostein Devold	-
Torstein I. Tvenge	8 000 000
Anne Birgitte Fossum	6 500
Hege Børmark	-
Ledende ansatte	
Petter Jansen, administrerende direktør	75 000
Dag Fladby, investeringsdirektør	4 000
Svein Hov Skjelle, finansdirektør	5 000
Aili Klami, eiendomsdirektør	-
Totalt antall aksjer eid av styret og ledende ansatte per 31. desember 2007	8 290 500

NOTE 7 Driftsinntekter

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2007	2006
Management og service fee til konsernselskap	16 000	14 248
Sum driftsinntekter	16 000	14 248

NOTE 8 Personalkostnader

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2007	2006
Lønn og bonus	17 910	3 500
Arbeidsgiveravgift	2 153	506
Pensjonskostnader	5 195	300
Andre personalkostnader	148	21
Sum personalkostnader	25 407	4 327
Totalt antall ansatte / årsverk		
Antall ansatte 31. desember	14	7
Antall årsverk 31. desember	14	7
Gjennomsnittlig antall ansatte i året	11	2

Total pensjonskostnad

Norwegian Property ASA har en innskuddsplan for alle ansatte. Administrerende direktør i Norwegian Property ASA har i tillegg en ytelsesbasert plan.

	2007	2006
Årets pensjonsopptjening (servicekostnad)	4 668	-
Rentekostnad på pensjonsforpliktelser	114	-
Pensjonskostnad, ytelsesplaner	4 782	-
Pensjonskostnad, tilskuddsplaner	413	300
Total pensjonskostnad	5 195	300

Pensjonsforpliktelsen for ytelsesplaner

	2007	2006
Nåverdien av pensjonsforpliktelser	5 043	-
Netto pensjonsforpliktelse	5 043	-
Ikke resultatført virkning av estimatavvik	(261)	-
Balanseført pensjonsforpliktelse per 31. desember	4 782	-

Endring i pensjonsforpliktelsen for ytelsesplaner

	2007	2006
Per 1. januar	-	-
Total kostnad, se ovenfor	4 782	-
Per 31. desember	4 782	-

Økonomiske forutsetninger for ytelsesplaner

	2007	2006
Diskonteringsrente (prosent)	5,50	-
Forventet avkastning på pensjonsmidler (prosent)	5,75	-
Årlig forventet lønnsvekst (prosent)	4,50	-
Regulering av grunnbeløp (prosent)	4,50	-
Stigning i løpende pensjon (prosent)	2,00	-

Godtgjørelse til ledende ansatte i selskapet for 2007

Konsernledelsen

Navn	Tittel	Grunnlønn	Opptjent bonus	Andre fordeler	Total skattepliktig inntekt	Opptjent pensjon
Petter Jansen ¹⁾	Administrerende direktør	2 846	2 000	138	4 984	2 094
Svein Hov Skjelle	Økonomi- og finansdirektør	1 341	345	70	1 756	46
Dag Fladby ¹⁾	Investeringsdirektør	1 859	516	207	2 582	46
Aili Klami	Eiendomsdirektør	1 214	236	78	1 528	46
Sum		7 260	3 097	493	10 850	2 232

¹⁾ Ved oppsigelse av Norwegian Property ASA har de rett til godtgjørelse for 6 måneders lønn.

Administrerende direktør har videre rett til bonus opptill 50 prosent av årlig lønn, den øvrige konsernledelsen ar 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 en pensjonsordning for perioden etter fylte 67 år som sammen med opptjente fripoliser skal utgjøre 66 prosent av lønn.

For erklæring om lederlønn vises det til note 17 i konsernregnskapet.

Styret

Navn	Godtgjørelse
Knut Brundtland (Styrets leder)	300
Jostein Devold	200
Torstein I. Tvenge	200
Hege Bømark	200
Anne Birgitte Fossum (Styremedlem fra mai 2007)	133
Egil Sundbye (Styremedlem til mai 2007)	67
Karen Helene Ulltveit-Moe (Styremedlem til mai 2007)	67
Sum	1 167

Styregodtgjørelse spesifisert ovenfor gjelder for året 2007 og blir utbetalt i 2008, og er beregnet i henhold til vedtak i ekstraordinær generalforsamling av 4. oktober 2006 om prinsipper for honorar til styrets medlemmer.

Annet

Det er ikke gitt lån eller stillet sikkerhet for ansatte eller medlemmer av styret eller noen av disses nærstående.

Godtgjørelse til revisor for 2007

	Godtgjørelse
Lovpålagt revisjon	425
Andre attestasjonstjenester	220
Skatt- og avgiftsrådgivning	-
Annen bistand	106
Sum	751

Deloitte er selskapets revisor. Revisjonshonorar er ekskl. merverdiavgift.

NOTE 9 Poster som er slått sammen i regnskapet

(Alle beløp i 1 000 kroner)

	2007	2006
Finansinntekter		
Inntekt på investering i datterselskap ¹⁾	106 013	1 382
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	200 431	106 600
Annen renteinntekt	19 526	7 489
Renteinntekter	219 957	114 088
Finanskostnader		
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	(69 120)	(427)
Rentekostnader lån	(258 245)	(187 241)
Annen finanskostnad	(124 659)	(20 984)
Sum finanskostnader	(452 024)	(208 652)
Netto finansposter	(126 054)	(93 182)

¹⁾ Inntekt på investering i datterselskap med 106,0 millioner kroner for 2007 og 1,4 millioner kroner for 2006 gjelder inntektsført konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap.

NOTE 10 Kontanter og kontantekvivalenter

(Alle beløp i 1 000 kroner)

	31.12.2007	31.12.2006
Kontanter og bank	-	823 489
Selskapets innskudd/trekk i konsernkontosystemet	(422 534)	-
Konsernselskapers innskudd/trekk i konsernkontosystemet ¹⁾	951 504	-
Bundne bankinnskudd/skattetreksmidler	6	511
Sum kontanter og kontantekvivalenter	528 976	824 000

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

Ubenyttede trekkrettigheter utgjør 100,0 millioner kroner ved utgangen av 2007 og 1 900,5 millioner kroner ved utgangen av 2006.

NOTE 11 Skattekostnad

(Alle beløp i 1 000 kroner)	2007	2006
Årets skattekostnad fordeler seg på:		
Betalbar skatt	-	
Endring i utsatt skatt	(47 185)	(33 529)
Sum skattekostnad	(47 185)	(33 529)
Beregning av årets skattegrunnlag:		
Resultat før skattekostnad	(168 522)	(119 779)
Permanente forskjeller	(117 981)	(209 897)
Mottatt konsernbidrag med skatteeffekt	264 810	24 974
Endring i midlertidige forskjeller	17 214	4 462
Årets skattegrunnlag	(4 478)	(300 240)
Oversikt over midlertidige forskjeller:		
Anleggsmidler	819	827
Deltakerlignede selskaper	(22 504)	(5 289)
Underskudd til fremføring	(304 718)	(300 240)
Sum	(326 403)	(304 702)
Usatt skatt, 28 prosent	(6 076)	(85 317)
Herav ført direkte mot egenkapitalen	5 781	58 393
Skatt av konsernbidrag	(46 889)	(6 605)
Endring utsatt skatt i resultat	(47 185)	(33 529)
Utsatt skatt i balansen	(91 393)	(85 317)
Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 28 prosent av resultat før skatt:		
Skattekostnad kalkulert av resultat før skatt, 28 prosent	(47 186)	(33 538)
Permanente forskjeller, 28 prosent	1	9
Beregnet skattekostnad	(47 185)	(33 529)
Effektiv skattesats (prosent)	28,0	28,0

NOTE 12 Engangskostnader

Resultatregnskapet for 2006 ble belastet med engangskostnader for omkring 21 millioner kroner i forbindelse med oppstart og børsintroduksjon av selskapet. For 2007 foreligger det ikke vesentlige tilsvarende poster.

NOTE 13 Nærstående parter

Formålet med informasjonen om nærstående parter er å sikre at resultatregnskapet inneholder informasjon om at den finansielle posisjonen eller resultatregnskapet kan være påvirket av nærstående parter eller av transaksjoner med og mellomværende med nærstående parter.

Norwegian Property ASA er ikke direkte kontrollert eller dominert av noen spesifikk aksjonær. Anders Wilhelmsen Gruppen kontrollerte imidlertid totalt 15,2 prosent av aksjene per 31. desember 2007 gjennom Anders Wilhelmsen Capital AS (11,5 prosent), AWECO invest AS (2,7 prosent) og Miami AS (1,0 prosent). Torstein Tvenge og hans familie kontrollerte 7,6 prosent per 31. desember 2007 gjennom selskapene Fram Holding AS (3,6 prosent) og Fram Realinvest AS (3,6 prosent).

Det har hittil vært to hovedkategorier transaksjoner mellom Nærstående parter og Norwegian Property ASA:

- Eiendomskjøp hvor aksjer i Norwegian Property utgjør hele eller deler av vederlag til selger
- Renter og management fee fra morselskap til datterselskap

Eiendomstransaksjoner

Selskaper som har solgt eiendommer til Norwegian Property og mottatt nye aksjer i Norwegian Property som delvederlag, betraktes som nærstående parter i denne noten.

2007

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

I forbindelse med overtakelsen av Oslo Properties/Norgani Hotels i 2007 (se note 3) har Anders Wilhelmsen Gruppen gått inn som en av aksjonærene i Oslo Properties AS, med en eierandel på 6,5 prosent. Det er ikke knyttet noen put/call opsjonsavtale til denne aksjeposten.

2006

Norwegian Property ASA overtok Skøyen Bygg AS (med selskapets eiendomsportefølje) fra Fram Holding AS, som kontrolleres av nærstående av styremedlemmet Torstein Tvenge. Avtalen ble signert 12. mai 2006 og transaksjonen ble gjennomført 9. juni 2006. Kjøpesummen ble delvis gjort opp ved utstedelse av nye aksjer i Norwegian Property ASA til selger.

Norwegian Property ASA overtok eiendommen Middelthunsgate 17 (M17) og eiendommene på Aker Brygge fra selskaper kontrollert av Anders Wilhelmsen Gruppen. Vederlaget ble delvis gjort opp ved utstedelse av nye aksjer i Norwegian Property ASA til selger. Anders Wilhelmsen Gruppen er representert i Norwegian Property's styre ved Jostein Devold.

Nærstående part	Eiendom	Total transaksjonsverdi (NOKM)	Aksjer	Aksjekurs (NOK)	Andel ¹⁾
A. Wilhelmsen Capital AS/Aweco Invest AS	Aker Brygge / M17	2 984	14 955 967	50	20,9 %
Torstein Tvenge gjennom familiekontrollerte selskaper	Skøyen Bygg	1 295	8 000 000	50	11,2 %

¹⁾ Eierandel ved transaksjonstidspunktet etter gjennomføring av transaksjonen. Omfatter ikke kjøp eller salg av aksjer etter tidspunktet for eiendomskjøp.

I tillegg til tabellen over, oppfattes følgende selskaper som nærstående parter til Norwegian Property, etter å ha mottatt aksjer i Norwegian Property ASA som delvederlag ved salg av eiendommer. I henhold til avtale om kjøp av eiendom har selger som delvederlag for kjøpesummen mottatt nyutstedte aksjer i Norwegian property ASA:

Nærstående part	Eiendom	Total transaksjonsverdi (NOKM)	Aksjer	Aksjekurs (NOK)	Andel ¹⁾
Oslo Næringseiendom 1 AS	Økernveien 9	257	600 000	50	0,8 %
Pareto Private Equity ASA – Syndicate	Finnestadveien 44	451	1 844 000	50	2,6 %
Pareto Private Equity ASA – Syndicate	Drammensveien 134 KS	670	14 807	50	0,0 %
Pareto Private Equity ASA – Syndicate	Kokstadveien 23	221	800 000	50	1,1 %
Pareto Private Equity ASA – Syndicate	Gardermoen NE	345	1 000 000	50	1,4 %
Näringsfastigheter i Sverige II Rød AB	Aker Hus	1 502	2 000 000	50	2,7 %

¹⁾ Eierandel ved transaksjonstidspunktet etter gjennomføring av transaksjonen. Omfatter ikke kjøp eller salg av aksjer etter tidspunktet for eiendomskjøp.

Pareto Securities har utført finansielle tjenester for Norwegian Property. Pareto Securities mottok kroner 63,1 millioner i 2006.

Konserninterne transaksjoner

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 gjennomført legale omorganiseringsaktiviteter ved konsernintern overdragelse av eiendommer ('single purpose' selskaper). Konserninterne transaksjoner foretas generelt basert på markedsmessige betingelser. I forbindelse med refinansieringen for porteføljen av forretningsseiendommer (se note 5), er det etablert et subholdingselskap (Norwegian Property Holding AS) ved overføring av 'single purpose' selskaper fra Norwegian Property ASA som tingsinnskudd til konsernkontinuitet.

NOTE 14 Betingede forpliktelser

Norwegian Property ASA garanterer for den syndikerte bankfasiliteten i Norwegian Property Holding AS på 9 600 millioner 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 958,9 millioner kroner.

Norwegian Property ASA garanterer for oppkjøpsfinansieringen på 1 700 millioner kroner i Oslo Properties AS og for de to syndikerte bankfasilitetene og ett bilateralt lån i Norgani Hotels AS (se note 15 i konsernregnskapet).

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

NOTE 15 Hendelser etter balansedagen

Norwegian Property ASAs 80 prosents eierandel i Forskningsveien 2 i Oslo er solgt for en eiendomsverdi tilsvarende 668 millioner kroner (100 prosent). Kjøper er et konsortium ledet av Pareto Private Equity (ansett som nærstående part i note 13). Eiendomsverdien som ligger til grunn for salgsprisen er i samsvar med verddivurderingen per 31. desember 2007. Transaksjonen vil frigjøre omkring 140 millioner kroner i likviditet. Det er ved salget forutsatt at eksisterende fremmedfinansiering (lån/rente) knyttet til eiendommen skal overtas av kjøper. Transaksjonen vil bli gjennomført i april 2008.

Se note 5 for refinansieringsaktiviteter gjennomført etter balansedagen.

Revisors beretning

Deloitte.

Deloitte AS
Karenslyst allé 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 2007

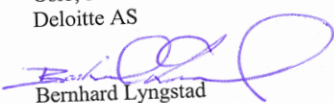
Vi har revidert årsregnskapet for Norwegian Property ASA for regnskapsåret 2007, som viser et underskudd på kr 121.337.000 for morselskapet og et overskudd på kr 1.189.859.000 for konsernet. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget 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 Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av selskapets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- selskapsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets økonomiske stilling 31. desember 2007 og av resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk i Norge
- konsernregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av konsernets økonomiske stilling 31. desember 2007 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, 31. mars 2008
Deloitte AS


Bernhard Lyngstad
statsautorisert revisor

Audit. Tax & Legal. Consulting. Financial Advisory.

Org.nr.: 980 211 282

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu





Eierstyring og selskapsledelse

God eierstyring og selskapsledelse skal bidra til å styrke omgivelsenes tillit til Norwegian Property, og til størst mulig verdiskaping over tid. Selskapets prinsipper for eierstyring og selskapsledelse skal sikre en hensiktsmessig rolledeling mellom aksjeeiere, styret og den daglige ledelsen.

Styret i Norwegian Property har utarbeidet selskapets redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse, som er basert på norsk anbefaling for eierstyring og selskapsledelse datert 4. desember 2007. Redegjørelsen omfatter hvert punkt i anbefalingen.

1. Verdigrunnlag og etiske retningslinjer

Selskapets kjerneverdier er Verdiskaping, Kompetanse, Innovasjon og Integritet. Selskapets etiske retningslinjer og øvrige policy-dokumenter er utformet i tråd med verdigrunnlaget.

Avvik fra anbefalingens punkt 1: Ingen.

2. Virksomhet

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

Selskapets vedtekter er til enhver tid tilgjengelig oppdatert på selskapets hjemmeside www.norwegianproperty.no. Selskapet har innenfor rammen av vedtektene etablert klare mål og strategier for sin virksomhet som er presentert på side syv til ni i årsrapporten og på selskapets hjemmeside.

Avvik fra anbefalingens punkt 2: Ingen.

3. Selskapskapital og utbytte

Konsernets egenkapital per 31. desember 2007 var 6 831 millioner kroner, tilsvarende en egenkapitalandel på 20,2 prosent. Styret vurderer dette som tilfredsstillende i lys av pågående aktiviteter for salg av enkelte eiendeler, og avtaler med enkelte av minoritetsaksjonærene i Oslo Properties AS som gir anledning til å konvertere deres aksjeholdninger i Oslo Properties AS til aksjer i Norwegian Property ASA. For å optimalisere lang-

siktig avkastning har konsernet et mål om belåning av selskapets eiendommer med 75 prosent (Loan To Value). I perioder med større oppkjøp kan belåningen være høyere. Kapitalstrukturen vurderes fortløpende i lys av markedsutviklingen, konsernets mål, strategi og utvikling.

Norwegian Property har som mål å utdele et årlig utbytte som er konkurransedyktig, forutsigbart og høyere enn bransjegjennomsnittet. Utbyttepolitikken er nærmere beskrevet i avsnittet om aksjonærinformasjon på side 78 i årsrapporten.

Styret har per 31. desember 2007 to fullmakter til kapitalforhøyelse som kan benyttes ved rettede emisjoner, som vederlag ved eiendomskjøp. Antall gjenstående aksjer under fullmakten er 22 651 280. Fullmakten utløper 30. juni 2008 eller ved ordinær generalforsamling for 9 851 280 aksjer hvis denne avholdes tidligere enn 30. juni 2008.

Styret har i tillegg fullmakt til å kjøpe 9 851 280 egne aksjer til en kurs mellom 10 kroner og 400 kroner. Fullmakten har hittil ikke blitt benyttet.

Avvik fra anbefalingens punkt 3: Ingen.

4. Likebehandling av aksjeeiere og transaksjoner med nærstående

Norwegian Property har én aksjeklasse med like rettigheter, og vedtektene inneholder ingen stemmerettsbegrensninger.

Styret og ledelsen er opptatt av likebehandling av alle selskapets aksjeeiere og at transaksjoner med nærstående parter

skjer på armlengdes avstand.

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

I note 23 til konsernregnskapet er det redegjort for transaksjoner med nærstående parter, herunder forvaltningsavtaler med selskaper kontrollert av aksjeeiere i Norwegian Property, og avtaler for utleie av lokaler til selskaper kontrollert av aksjonærer i Norwegian Property.

A Wilhelmsen Capital AS (et selskap kontrollert av Anders Wilhelmsen gruppen) eier 6,5 prosent av aksjene i Oslo Properties AS, som igjen eier 100 prosent av aksjene i Norgani Hotels AS. Norwegian Property ASA eier eller kan gjennom put/call-avtaler bli eier av de resterende 93,5 prosent av aksjene i Oslo Properties AS. Anders Wilhelmsen gruppen er aksjonær i Norwegian Property og er representert både i styret til Norwegian Property ASA og i styret til Oslo Properties AS.

Selskapet har utarbeidet en oversikt som identifiserer styremedlemmenes ulike roller, verv mv. Oversikten skal tjene som informasjonsgrunnlag for selskapets administrasjon for å unngå utilsiktede interessekonflikter. Styremedlemmene har videre påtatt seg å sørge

«Målet er et årlig utbytte som er konkurransedyktig, forutsigbart og høyere enn bransjegjennomsnittet.»



for at styremedlemmene, eller deres nærstående, ikke skal involvere seg i prosjekter knyttet til kjøp eller salg av fast eiendom som kan konkurrere med, eller ellers være i konflikt med selskapets virksomhet, uten at dette er godkjent av styret i styremøte.

Avvik fra anbefalingens punkt 4: Ingen.

5. Fri omsettelighet

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

Avvik fra anbefalingens punkt 5: Ingen.

6. Generalforsamling

Selskapet oppfordrer aksjeeiere til å delta på generalforsamlingen. Det er selskapets mål at innkalling med saksdokumenter,

inkludert valgkomiteens begrunnede innstilling, gjøres tilgjengelig for aksjeeierne på selskapet nettsider senest 21 dager før generalforsamlingen, og at tilsvarende dokumenter sendes aksjeeiere med kjent adresse senest to uker før generalforsamlingen avholdes.

Aksjeeiere som ønsker å delta på generalforsamlingen, skal angi dette innen oppgitt frist, som ikke utløper tidligere enn fem dager før generalforsamlingen. Aksjeeiere som ikke kan møte, oppfordres til å være representert med fullmektig. Det legges til rette for at fullmakten kan knyttes til hver enkelt sak som behandles. Styret fastsetter dagsorden for generalforsamlingen. På ordinær generalforsamling vil styret, valgkomiteen og revisor være tilstede. I tillegg vil administrerende direktør og finansdirektør møte.

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

Avvik fra anbefalingens punkt 6: Ingen.

7. Valgkomité

Selskapet har vedtektsfestet valgkomité. I henhold til vedtektene skal valgkomiteen bestå av to eller tre personer. Ved sammensetning av valgkomiteen skal hensynet til aksjonærfellesskapets interesser ivaretas, i tillegg til medlemmenes uavhengighet i forhold til styret og ledende ansatte. Valgkomiteens medlemmer og leder velges av generalforsamlingen for to år av gangen. Generalforsamlingen fastsetter også komiteens godtgjørelse.



Valgkomiteen skal nominere styremedlemmer og foreslå avlønning til styrets medlemmer. Valgkomiteens begrunnede innstilling gjøres tilgjengelig via selskapets hjemmeside før valget. Valgkomiteen er til stede på generalforsamlingen for å fremlegge og begrunne sin innstilling og svare på spørsmål.

Valgkomiteen ble sist valgt på ordinær generalforsamling i 2007 og består av:

Tor Bergstrøm, visekonsernsjef i Anders Wilhelmsen & Co AS.

Egil K. Sundbye, administrerende direktør i Opplysningsvesenets fond.

Aktuelle frister for fremming av forslag til komiteen fremgår på selskapets hjemmeside.

Avvik fra anbefalingens punkt 7: Ingen.

8. Bedriftsforsamling og styre, sammensetning og uavhengighet

I henhold til vedtektene skal styret i Norwegian Property bestå av mellom tre og ni medlemmer. I dag består styret av fem aksjonærvalgte representanter, hvor to av styremedlemmene er kvinner.

Styrets medlemmer og styrets leder velges av generalforsamlingen for en periode på to år. Selskapet har ikke bedriftsforsamling.

Styret er satt sammen for å sikre en bred forretnings- og ledelsesmessig bakgrunn, samtidig som styret samlet har dyptgående forståelse for eiendomsmarkedet, M&A-aktiviteter, finansiering og kapitalmarkedene. Styremedlemmenes bakgrunn og erfaring fremgår av egen presentasjon i årsrapporten og på selskapets hjemmeside.

Styret er satt sammen slik at det kan handle uavhengig av særinteresser. Selskapets daglige ledelse er ikke representert i styret. Mer enn halvparten av styrets ledelse er uavhengige av selskapets daglige ledelse eller vesentlige forretningsforbindelser. Tre av fem styremedlemmer vurderes som uavhengige av selskapets hovedaksjonærer (definert som aksjonærer som har mer enn 7,5 prosent av aksjene i selskapet). De uavhengige styremedlemmene er Knut Brundtland, Hege Bømark og Anne Birgitte Fossum.

Styremedlem Jostein Devold representerer aksjonærer som kontrollerer 15,3 prosent av selskapets aksjer, og styremedlem Torstein Tvenge kontrollerer, gjennom familieeide selskaper, 7,6 prosent av selskapets aksjer (per 31.12.2007).

Styremedlemmer som er aksjeeiere eller representerer store aksjeeiere har som nevnt ovenfor, forpliktet seg til ikke å engasjere seg i aktiviteter som kan være i konflikt med selskapets interesser.

Styremedlemmenes aksjeinnehav per 31. desember 2007 er oppgitt i note 13 til årsregnskapet. Aksjeinnehavet oppdateres dessuten løpende på selskapets websider.

Avvik fra anbefalingens punkt 8: Ingen.

9. Styrets arbeid

Styret har det overordnede ansvaret for forvaltning av konsernet og å føre tilsyn med daglig leder og konsernets virksomhet. Hovedoppgaver består av fastlegging av selskapets strategi og oppfølging av operativ gjennomføring av strategien. I tillegg har styret kontrollfunksjoner som sikrer en forsvarlig formuesforvaltning i selskapet. Styret ansetter konsernsjef. Styret har fastsatt en styreinstruks som beskriver regler for styrets arbeid og saksbehandling. Styret har utarbeidet en egen instruks for administrerende direktør. Det er etablert en klar arbeidsdeling mellom styret og ledelse. Administrerende direktør har ansvaret for selskapets operative ledelse. Styreleder er ansvarlig for at styrearbeidet gjennomføres på en effektiv og korrekt måte. Styret har foreløpig ikke vurdert det som hensiktsmessig og nødvendig å etablere styreutvalg for behandling av enkeltsaker. Styret har fastsatt en årsplan for styremøtene og evaluerer sitt arbeid og sin kompetanse årlig. Resultatet av evalueringen meddeles valgkomiteen.

Avvik fra anbefalingens punkt 9: Ingen.

10. Risikostyring og intern kontroll

Overordnede mål og strategier er etablert og videreføres gjennom løpende oppdatering av selskapets strategi. Med basis i strategien, verdigrunnlaget og de etiske retningslinjene, er det etablert en

overordnet styringsinstruks, samt policies innenfor de viktigste områdene. Det er også etablert fullmaktsmatrise for delegering av ansvar til definerte roller i organisasjonen.

Norwegian Property har etablert et sett av interne prosedyrer og systemer som skal sikre en enhetlig og pålitelig finansiell rapportering. De ulike avdelingene/enhetene i virksomheten er pålagt å årlig evaluere sine interne kontrollsystemer i forhold til finansiell rapportering. I tillegg gjennomføres regelmessig revisjoner av oppfølgingen av selskapets systemer og prosedyrer. Styret mottar hver måned en rapport om selskapets finansielle resultater samt en beskrivelse av status for selskapets viktigste enkeltprosjekter. Med basis i overordnede policies er det etablert styrende prosesser innenfor viktige områder. Styret foretar en årlig gjennomgang av selskapets viktigste risikoområder og den interne kontrollen.
Avvik fra anbefalingens punkt 10: Ingen.

11. Godtgjørelse til styret

Styrets godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen basert på forslag fra valgkomiteen. Forslaget utarbeides i henhold til vedtatte prinsipper for honorarer til styrets medlemmer. Disse prinsippene reflekterer styrets ansvar, kompetanse og tidsbruk, samt virksomhetens kompleksitet. Styrets godtgjørelse er ikke resultatavhengig. Styrets medlemmer er ikke tildelt opsjoner. Styrets medlemmer har heller ikke påtatt seg særskilte oppgaver for selskapet utover styrevervet, og kan ikke utføre særskilte oppgaver uten at dette er vedtatt av styret og godkjent av generalforsamlingen i det enkelte tilfellet.

Nærmere opplysninger om godtgjørelse som er utbetalt til de enkelte styremedlemmer fremgår av note 17 til årsregnskapet.
Avvik fra anbefalingens punkt 11: Ingen.

12. Godtgjørelse til ledende ansatte

Konsernets retningslinjer for godtgjørelse til ledende ansatte er beskrevet i note 17 i årsregnskapet for konsernet. Note 17 inneholder også nærmere opplysninger

om godtgjørelse for 2007 for enkelte ledende ansatte. Retningslinjene legges årlig frem for generalforsamlingen i forbindelse med behandlingen av årsregnskapet.

Avvik fra anbefalingens punkt 12: Ingen.

13. Informasjon og kommunikasjon

All rapportering av finansiell og annen informasjon skal være rettidig og korrekt, og samtidig baseres på åpenhet og likebehandling av aktørene i verdipapirmarkedet. Informasjonen publiseres i form av årsrapport, kvartalsrapporter, presse- og børsmeldinger og investorpresentasjoner. All informasjon som er av vesentlig karakter for verdsettelse av selskapet blir distribuert via Hugin og over Oslo Børs' meldingssystem. Umiddelbart etter publisering via Oslo Børs gjøres også informasjonen tilgjengelig på selskapets hjemmeside, der det også er mulig å abonnere på meldinger. Informasjonen skal ha som hovedformål å klargjøre selskapets langsiktige mål og potensial, herunder strategi, verdidrivere og viktige risikofaktorer. Norwegian Property har som ambisjon å ha en åpen og proaktiv investor relations policy.

På selskapets hjemmeside og i årsrapporten er viktige datoer for generalforsamling, delårsrapporter og rett til utbytte publisert.

Selskapets styreinstruks fastsetter nærmere retningslinjer for informasjon og kommunikasjon, herunder retningslinjer for å sikre god dialog med aksjeeiere også utenfor generalforsamlingen.

Avvik fra anbefalingens punkt 13: Ingen.

14. Selskapsovertakelse

I selskapets vedtekter er det ingen begrensninger når det gjelder kjøp av aksjer i selskapet.

I en overtakelsesprosess vil selskapets styre og ledelse søke å bidra til at aksjeeierne likebehandles og at selskapets virksomhet ikke forstyrres unødig. Styret vil legge spesiell vekt på at aksjeeierne har tilstrekkelig tid og informasjon til å kunne ta stilling til et eventuelt tilbud på selskapets virksomhet eller aksjer. Sel-

skapets styre vil ikke uten særlige grunner søke å forhindre eller vanskeliggjøre at noen fremsetter tilbud på selskapets virksomhet eller aksjer.

I en overtakelsesprosess vil styrets og administrasjonens atferd kunne ha betydning for i hvilken grad virksomhetens verdier reflekteres i et eventuelt tilbud. For å ha handlefrihet til å sikre aksjonærfellesskapets interesser i en slik situasjon, ønsker styret ikke å kommunisere hovedprinsipper for selskapets opptreden ved et eventuelt overtakelsestilbud, utover at alle lovmessige krav vil bli oppfylt.

Avvik fra anbefalingens punkt 14: Styret legger vekt på at aksjonærfellesskapets interesser ivaretas i en overtakelsesprosess, og vil derfor ikke kommunisere hovedprinsipper i en eventuell overtakelsesprosess utover at lovmessige krav vil bli oppfylt.

15. Revisor

Styret i Norwegian Property har som ambisjon at revisor;

- årlig skal presentere hovedtrekkene i revisjonsarbeidet
- deltar i styremøtet som behandler årsregnskapet hvor vesentlige endringer i regnskapsprinsipper, vurdering av vesentlige regnskapsestimer og eventuell uenighet mellom revisor og administrasjon beskrives
- årlig har en gjennomgang med styret av selskapets interne kontrollsystemer
- årlig avholder møte med styret uten at administrasjonen er til stede
- årlig skriftlig bekrefter at krav til revisors uavhengighet er tilfredsstillt samt gir oversikt over andre tjenester enn revisjon som er levert til selskapet

Bruk av revisor til annet enn ordinære revisjonstjenester skal behandles og godkjennes av styret.

Avvik fra anbefalingens punkt 15: Ingen.



Aksje- og aksjeeierinformasjon

Norwegian Property har som mål å sikre aksjonærene konkurransedyktig avkastning basert på en sunn økonomi og god forvaltning av selskapets verdier. Selskapet legger vekt på en åpen informasjonspolitikk og en aktiv dialog med investormarkedet for å sikre en bred aksjonærbase og en høy andel fri flyt av aksjer.

Aksjekursutvikling

Kursen på aksjen ved utgangen av 2007 var 66,50 kroner mot 65,00 kroner ved utgangen av 2006. Korrigeret for utbytte på 2,50 kroner, som ble utbetalt i mai 2007, tilsvarer dette en avkastning på i overkant av 6 prosent. I samme periode økte Oslo Børs bench mark index (OSEBX) med i overkant av 11 prosent, etter en svært volatil utvikling gjennom 2007.

Aksjen nådde sin høyeste kurs i begynnelsen av juni med 91,00 kroner, og ble lavest omsatt på 60,25 kroner i november. For eiendomsaksjer både i Norge og internasjonalt ble 2007 et utfordrende år med bakgrunn i finansiell uro og frykt for svakere internasjonal vekst. Utviklingen i de ledende internasjonale eiendomsindeksene er gjengitt nedenfor. Norwegian Property's aksjekurs har hatt en vesentlig bedre utvikling enn sammenlignbare bransjeindekser.

Utbyttepolitikk

Norwegian Property har som ambisjon å gi aksjonærene høy og stabil avkastning på investeringen i selskapet gjennom en kombinasjon av verdistigning og utbytte.

Selskapet har en målsetting om at det årlige utbyttet skal være konkurransedyktig, forutsigbart og høyere enn bransjegjennomsnittet. Målet er at utbyttet skal utgjøre fire til seks prosent av innbetalt

egenkapital og minst 50 prosent av årlig nettoresultat (hensyntatt resultatposter som ikke har kontantstrømseffekt). For 2007 vil styret foreslå overfor selskapets generalforsamling at det skal betales et utbytte på 2,50 kroner per aksje. Ordinær generalforsamling finner sted 20. mai 2008, og utbyttet utbetales 10. juni til aksjonærer i henhold til aksjeboken av 20. mai 2008.

Kapitalendringer i 2007

Antall aksjer ved utgangen av 2007 var 105 481 570. Det ble i mars 2007 gjennomført en rettet emisjon på 6 968 641 aksjer mot profesjonelle norske og internasjonale investorer på kurs 71,75 (aksjene hadde rett til fullt utbytte for 2006).

Aksjonærstruktur

Norwegian Property hadde ved årsskiftet 925 registrerte aksjonærer, som er en økning fra 913 ved utgangen av 2006. Av aksjonærene er 195 utenlandske statsborgere; en økning fra 151 i fjor. Selskapets største aksjonærer per 31. desember fremgår av egen oversikt.

Investor relations

Norwegian Property har et mål om å sikre en bred aksjonærbase og en høy andel fri flyt av aksjer. Selskapet legger derfor stor vekt på at all kursrelevant informa-

sjon skal gjøres tilgjengelig for markedet til riktig tid, og ledelsen arbeider bevisst for å sikre en åpen og aktiv dialog med investorer og andre deler av finansmarkedet. Viktige aktiviteter er bl.a.:

- Offentliggjøring av års- og delårsresultat skjer på offentlig presentasjon som også publiseres via webcast i realtid med simultanoversettelse til engelsk.
- Det gjennomføres investormøter i Norge og internasjonalt i forbindelse med resultatfremleggelse og ved større transaksjoner. I tillegg deltar Norwegian Property på internasjonale eiendomsseminarer. Samlet er det avholdt mer enn 200 investormøter gjennom 2007.
- Ved utgangen av 2007 hadde seks meglerhus etablert analysedekning av Norwegian Property, ytterligere tre meglerhus var i prosess med etablering av analysedekning. Administrasjonen arbeider systematisk for å sikre økt analysedekning.
- www.norwegianproperty.no oppdateres løpende med informasjon som er relevant for investorer.

Investorkontakt

Svein Hov Skjelle,
økonomi- og finansdirektør
Svein.hov.skjelle@norwegianproperty.no
Telefon: 930 55 566

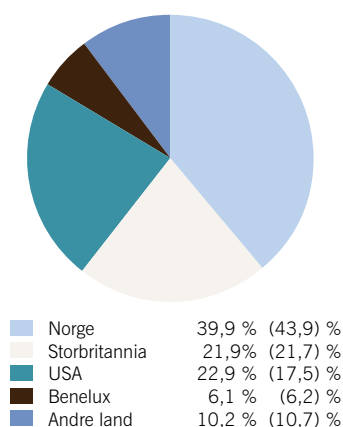
Aksjekursutvikling

Indeks	Endring i 2007
Norwegian Property (inkl. utbytte)	+ 6,2 %
Global Property Research 250, European index	- 30,1 %
Global Property Research 250, Global Index	- 12,4 %
FTSE EPRA/NAREIT, Global Real Estate	- 16,1 %
FTSE EPRA/NAREIT, Europe Real Estate	-31,9 %

Finansiell kalender

Resultat 1. kvartal	28. april 2008
Ordinær generalforsamling 2008	20. mai 2008
Utbetaling utbytte	10. juni 2008
Resultat 2. kvartal	8. august 2008
Resultat 3. kvartal	24. oktober 2008

Aksjonærer per 31. desember 2007
– Geografisk fordeling



20 største aksjonærer per 31.12.2007

Største aksjonærer	Land	Antall aksjer	Eierandel
A. Wilhelmsen Capital AS	NO	12 165 000	11,53 %
JPMorgan Chase Bank (nom)	GB	10 300 884	9,77 %
State Street Bank and Trust Co. (nom)	USA	8 368 729	7,93 %
Fram Holding AS	NO	4 000 000	3,79 %
Fram Realinvest AS	NO	4 000 000	3,79 %
Bank of New York, Brussels Branch, Alpine Int.	BE	3 660 295	3,47 %
Vital Forsikring ASA	NO	3 578 700	3,39 %
Aweco Invest AS	NO	2 870 282	2,72 %
Mellon Bank AS Agent for ABN Amro (nom)	USA	2 154 305	2,04 %
Bank of New York, Brussels Branch, Alpine Int.	BE	2 126 600	2,02 %
Fortis Global Custody Services (nom)	NL	2 055 739	1,95 %
Spencer Trading Inc.	NO	2 000 000	1,90 %
Mellon Bank as agent for clients (nom)	USA	1 772 141	1,68 %
Opplysningsvesenets fond	NO	1 662 731	1,58 %
BNP Paribas Securities Services (nom)	FR	1 601 000	1,52 %
JPMorgan Chase Bank (nom)	GB	1 590 131	1,51 %
Lani Development AS	NO	1 497 900	1,42 %
Morgan Stanley & Co (nom)	GB	1 450 448	1,38 %
Credit Suisse Securities	GB	1 383 415	1,31 %
Bank of New York, Brussels Branch, clients account	BE	1 325 403	1,26 %
Andre aksjonærer		35 917 866	34,05 %
Totalt antall aksjer per 31. desember 2007		105 481 570	100,00 %

Nøkkel tall

Aksjenøkkel tall	2007	2006 ¹⁾
Børskurs 31.12 (årsslutt)	66,50	65,00
Høyeste notering, Oslo Børs	91,00	66,00
Laveste notering, Oslo Børs	60,25	55,50
Resultat per aksje, NOK	11,42	5,16
Bokført egenkapital per aksje	63,20	54,09
+ Utsatt skatt eiendomsverdier per aksje	22,19	3,65
– Goodwill per aksje	(10,10)	-
– Finansielle derivater per aksje	(4,45)	(1,21)
Netto verdi per aksje (EPRA-standard)	70,84	56,53
Foreslått utbytte per aksje	2,50	2,50
Utestående aksjer, i gjennomsnitt, 1 000	103 798	78 263
Utestående aksjer, per 31.12, 1 000	105 481	98 513
Børsverdi per 31.12, MNOK	7 015	6 403
Antall transaksjoner, Oslo Børs	44 329	3 288
Antall aksjer omsatt, Oslo Børs (1.000)	122 939	34 811
Verdi av omsatte aksjer, Oslo Børs (MNOK)	8 701,1	2 034,2
Antall registrerte aksjonærer per 31.12	925	913
– hvorav utenlandske statsborgere	195	151

¹⁾ Fra 15. november til 31. desember 2006

Analytisk informasjon

Eiendommer – nøkkeltall for porteføljene

Ved utgangen av 2007 eide Norwegian Property 58 kontoreiendommer (hvorav én er avtalt solgt), 73 hoteller og ett konferansesenter. I tabellene nedenfor presenteres hovedtallene for porteføljene. Detaljene for hver enkelt portefølje er presentert i beskrivelsen av hvert enkelt virksomhetsområde.

Eiendommer – verddivurderinger

Selskapets eiendommer vurderes løpende som investeringseiendommer til virkelig verdi. Ved utgangen av 2007 er alle eiendommene verddivurdert av eksterne takstmenn.

I Norge, Sverige og Danmark har DTZ Realkapital gjennomført verddivurderingene av selskapets eiendommer (både hoteller og forretningseiendommer). Virkelig verdi for investeringseiendommene fastsettes ved neddiskontering av kontantstrømmer knyttet til inngåtte leiekontrakter og forventninger om markedsleie etter utløpet av leiekontraktene. Som diskonteringsfaktor benyttes risikjusterte avkastningskrav. Verdien av eiendommene justeres for forventede løpende kostnader, vedlikeholdsbehov og oppgraderingsbehov ved utløpet av leiekontraktene. Det gjøres også vurderinger av forventet periode med ledighet ved utløpet av leiekontrakten.

I Finland har Maakanta vurdert konsernets finske portefølje av hotelleiendommer. Vurderingene er basert på neddiskontering av kontantstrømmer for eiendommene.

Forretningseiendommer – verddivurderinger

Samlet verdi av porteføljen av forretningseiendommer var 20 730 millioner kroner ved nyttår. I tabellen er eiendomsporteføljen brutt ned på ulike geografiske områder.

For forretningseiendommene har DTZ Realkapital simulert hvordan endringer i ulike faktorer vil påvirke verddivurderingene. Verdiene er mest sårbare for endringer i markedsleie og diskonteringsrente, hovedsakelig på bakgrunn av de lange leiekontraktene.

Hotelleiendommer – verddivurderinger

Verddivurderingene for selskapets hotelleiendommer brutt ned på hvert enkelt land er gjengitt i tabellen nedenfor.

Finansiell strategi

Norwegian Property opererer i en kapitalintensiv bransje, hvor valg av finansiell strategi har stor betydning. Et sentralt element i konsernets finansielle strategi er å maksimalisere langsiktig egenkapitalavkastning. Samtidig er det viktig for selskapet å ha en soliditet som gir grunnlag for langsiktig stabilitet og finansielt fundament til å ha operasjonell handlefrihet ved kjøp og salg av eiendommer.

Finansiell risiko

Norwegian Property's finansielle risikoer er primært knyttet til endringer i egenkapital forårsaket av verdiendringer på

eiendomsporteføljen, resultateffekt av renteendringer og likviditetsrisiko ved refinansiering av selskapets gjeld.

Renterisiko

Gjennom bruk av finansielle derivater tilpasses konsernets rentereguleringsprofil løpende til gjeldende renteforventninger og selskapets rentebindingsprofil. Konsernet har som policy at minimum 70 prosent av selskapets renteeksponering i forretningseiendomsporteføljen skal være rentesikret. For hotellporteføljen (Norgani Hotels) er forutsetningen at minimum 50 prosent av selskapets renteeksponering skal være rentesikret.

Sammendrag av selskapets rentesikringsprofil og durasjon for fasilitetene er gjengitt i tabellen nedenfor.

I tillegg har Norwegian Property en mulig og sannsynlig forpliktelse til å løse ut minoriteter i Oslo Properties. Den diskonterte verdien av denne forpliktelsen var 1 596 millioner kroner per utgangen av 2007.

Den høye graden av rentesikring gjør at konsernets finanskostnader i begrenset grad påvirkes av endringer i de kortsiktige pengemarkedsrentene. Økning i tre måneders NIBOR på en prosent gir økte finanskostnader på 69 millioner kroner, tilsvarende en økning i konsernets gjennomsnittlige rente med 0,3 prosentpoeng til 5,70 prosent.

Konsernets gjeld med kortsiktig rentebinding har normalt rentebindingsperioder på tre måneder, og renteendringene vil derfor ikke få umiddelbar effekt.

Forretningseiendommer – verddivurderinger

Forretningseiendommer	Antall kvm	Verddivurdering		Brutto leie		Akershus eiendom Leie per kvm. ¹⁾
		Mill. kroner	per kvm	Mill. kroner	per kvm	
Oslo – CBD	172 383	7 662	44 448	381,5	2 213	2 300 – 4 500
Oslo – Skøyen	117 424	3 689	31 416	202,7	1 726	2 300 – 3 100
Oslo – vest / Lysaker / Fornebu	158 218	4 065	25 692	227,6	1 439	1 700 – 2 500
Oslo – Nydalen	110 832	2 215	19 985	130,9	1 181	1 700 – 2 200
Oslo – Nordøst	51 378	752	14 637	62,3	1 212	1 200 – 1 800
Stavanger ²⁾	126 156	2 347	18 604	144,2	1 143	1 200 – 2 200
Totalverdi ³⁾	736 391	20 730	28 151	1 149,1	1 560	

¹⁾ Akershus Eiendom, antatt markedsleie, kontor normal og høy standard.

²⁾ Vågen Eiendom, basert på markedsrapport fra november 2007.

³⁾ Uten Mauritz Kartevoldsplass. Transaksjonen sluttført i februar 2008.

Finansieringskilder

Gjennom 2007 har Norwegian Property arbeidet med finansieringsstrukturen. Ved oppstarten var selskapets finansiering basert på en syndikert lånefasilitet ytet av selskapets fire hovedbanker, DnB Nor, Nordea, SEB og Danske Bank. En syndikert fasilitet på kontorsiden og to syndikerte fasiliteter på hotellsiden utgjør fortsatt en stor andel av selskapets samlede belåning. For å sikre konkurransedyktige betingelser og en optimal lånefinansiering gjennomførte konsernet flere finansielle restruktureringer i 2007. Blant annet har konsernet benyttet det norske obligasjonsmarkedet for en portefølje bestående av fire eiendommer. I tillegg har selskapet refinansiert enkelte eiendommer eller mindre porteføljer i andre finansinstitusjoner. Dette arbeidet pågår løpende, for stadig å forbedre og optimalisere selskapets finansieringsstruktur.

Likviditet og soliditet

Selskapet har som ambisjon å ha en gjeldsstruktur som sikrer en optimal kombinasjon av fleksibilitet og pris. Initielt har selskapet målsatt en belåningsgrad på 75 prosent av eiendommenes kjøpsverdi, men forholdstallet vurderes løpende i lys av markedsutvikling, porteføljeutvikling og rentenivå. Belåningsgrad (rentebærende gjeld i forhold til selskapets eiendomsverdier) var 74,8 prosent per 31. desember 2007. (Inkl. potensiell forpliktelse til å løse ut minoritetene i Oslo Properties AS var belåningsgraden 79,9 prosent). Konsernet arbeider med ulike aktiviteter for å redusere belåningsgraden ned til den langsiktige målsetningen, herunder salg av enkelte eiendeler.

Ved årsskiftet utgjorde konsernets likviditet 636 millioner kroner. I tillegg hadde selskapet 290 millioner kroner i tilgjengelige kredittrammer. Selskapets tilgjengelige likviditet skal være tilstrekkelig til å dekke løpende operativt behov, men det er i tillegg ambisjon om at likviditetssituasjonen skal gi finansiell handlefrihet til å utnytte interessante investeringsmuligheter.

Valutarisiko

Gjennom Norgani Hotels har Norwegian Property en netto egenkapitaleksponering i utenlandsk valuta knyttet til utenlandske datterselskaper. 70 prosent av denne eksponeringen skal til enhver tid sikres gjennom låneoptak i aktuell valuta eller derivater. Sikringsgraden skal ikke på noe tidspunkt avvike med mer enn 20 prosent fra dette utgangspunktet. Ved utgangen av 2007 var i underkant av 70 prosent av eksponeringen sikret. Ved én prosent endring i valutakursene mot norske kroner endres konsernets egenkapital med omkring 24 millioner kroner

Eiendommer – nøkkeltall for porteføljen

	Hotell	Forretnings-eiendom	Totalt
Antall eiendommer	74	57	131
Markedsverdi i millioner kroner	10 700	20 730	31 430
Brutto leie 2008 ¹⁾ i millioner kroner	819	1 149	1 968
Netto leie 2008 ²⁾ i millioner kroner	737	1 073	1 810
Leieinntekter geografisk fordelt			
Norge	23 %	100 %	68 %
Sverige	45 %		19 %
Danmark	4 %		2 %
Finland	28 %		12 %
Nøkkeltall			
Totalt areal i kvadratmeter	671 080	736 391	1 407 471
Markedsverdi per kvadratmeter, kroner	15 944	28 151	22 331
Gjennomsnittlig durasjon, leiekontrakter år	11,0	6,5	8,4
Brutto yield, 2008e	7,7 %	5,5 %	6,3 %
Netto yield, 2008e	6,9 %	5,2 %	5,8 %
Netto yield, 2008e, basert på markedsleie	6,9 %	6,0 %	6,3 %

¹⁾ Brutto leie 2008e, for Forretningsseiendom basert på «run-rate» per 1. januar, for hotellporteføljen basert på 2007 med justering for 5% RevPAR-vekst.

²⁾ Netto leie = Brutto leie 2008e justert for eiendomskostnader (6,6 % for Forretningsseiendom og 10 % for hoteller).

³⁾ DTZ har anslått at markedsleien for Forretningsseidommene er 16,2 % høyere enn dagens leienivå.

Sensitivitet-verdivurderinger for porteføljen av forretningsseiendommer

Forretningsseiendommer Sensitiviteter		Verdiendring millioner kroner	Verdiendring %
Inflasjon 2008	+ 1 %-poeng til 3,7 %	152	0,7 %
Markedsleie	5 %	830	4,0 %
Markedsyield	+ 0,25 %-poeng	(443)	(2,1 %)
Diskonteringsrente	+ 0,25 %-poeng	(883)	(4,2 %)

Hotelleiendommer – verdivurderinger

	Antall eiendommer	Rom	Kvm	Verdi millioner kroner		
				Totalt	Per rom	Netto yield ¹⁾
Norge	14	2 403	140 320	2 660	1 107	6,5
Sverige	41	6 889	321 763	4 678	679	7,2
Danmark	3	434	15 405	454	1 047	6,4
Finland	16	3 078	193 592	2 908	945	6,9
Toalt	74	12 804	671 080	10 700	836	6,9

¹⁾ Basert på 2008 estimer for leieinntekter og med 10 % eiendomskostnader.

Egenkapitaleksponering – valuta – Norgani Hotels

	SEK	Euro	DKK
Netto eksponering, millioner lokal valuta	1 711	101	170
Hedging ratio, prosent	67 %		60 %
Valutakurs	0,8457	7,97	1,0682
Endring egenkapital ved 1 % endring i valutakurs, millioner kroner	14	8	2

Renterisiko

(Beløp i millioner kroner)	31.12.2007
Total rentebærende gjeld	23 267
– hvorav rentesikret	16 340
Sikringsgrad	70 %
Gjennomsnittlig løpetid, rentesikring	5,1
Gjennomsnittlig løpetid, lån	4,6
Gjennomsnittlig rente	5,40 %
Gjennomsnittlig lånemargin	0,76 %

Presentasjon av styret



Knut Brundtland

Styrets leder

Brundtland (født 1961) er utdannet jurist og tidligere partner i advokatfirmaet BAHR, med corporate finance som spesialområde. Fra januar 2005 har han arbeidet som profesjonelt styremedlem. Brundtland har vært styreleder i Norwegian Property siden april 2006. Han er styreleder i Bluewater Insurance ASA, A-Pressen AS, Contopronto AS, Youngstorvet Eiendom AS, Creditsafe Business Information, Contexvision AB, VANN ASA, VOSS of Norway AS, Try AS og Futuris Asset Management AB. Han er styremedlem i Bergesen World Wide Gas ASA, Revus ASA, LeasePlan Norway AS, Astrup Fearnley museet for moderne kunst og Office for Contemporary Art Norway (OCA), samt leder for investeringskomiteen i Det norske Arbeiderparti. Aksjebeholdning i NPRO: 200 000



Jostein Devold

Styrets nestleder

Devold (født 1960) er investeringsdirektør i Aweco Invest AS, et investerings-selskap tilknyttet Anders Wilhelmsen Gruppen. Han har tidligere arbeidet som investeringsdirektør for Rasmussengruppen AS, med corporate finance i Saga Securities AS og i finansdepartementet. Jostein Devold er siviløkonom fra NHH. Devold har vært styremedlem i Norwegian Property siden april 2006. Han er styremedlem i Expert ASA, Leif Hübner Stål AS og NOAH AS og er medlem av bedriftsforsamlingen i Telenor ASA. Devold har tidligere vært styremedlem i eiendomsselskapene Avantor ASA og Industrifinans Næringseiendom ASA. Aksjebeholdning i NPRO: 0



Torstein I. Tvenge

Styremedlem

Tvenge (født 1952) er administrerende direktør i Fram Management. Gjennom de siste 30 årene har han utviklet en lang rekke eiendomsprosjekter og er i dag en av Norges største eiendomsinvestorer. Han har mer enn 30 års erfaring fra reklame- og mediabransjen, har ytterligere erfaring fra IT, vinimport, fiskeoppdrett og turistnæringen og er markedsøkonom fra NMH (BI). Torstein I. Tvenge har vært styremedlem i Norwegian Property siden april 2006. Han er også styremedlem i Avishuset Dagbladet, Solera AS og flere privateide selskaper. Aksjebeholdning i NPRO: 8 000 000 (familiekontrollerte selskaper)



Hege Bømark

Styremedlem

Bømark (født 1963) har vært finansanalytiker i Orkla Finans (Fondsmegling) AS og Fearnley Finans (Fondsmegling) AS, med eiendom som ett av sine spesialfelt. Hun har også vært involvert i en rekke etableringer, noteringer og restruktureringer av selskaper i eiendomsbransjen, samt at hun har vært prosjektleder for AS Eiendomsutvikling, hvor hun var engasjert i syndikeringen av eiendomsprosjekter og tilretteleggingen av markedet for aksjehandel. Bømark er utdannet siviløkonom fra Norges Handelshøyskole. Hun har vært styremedlem i Norwegian Property siden november 2006, styrets nestleder i Block Watne Gruppen, samt styremedlem i Norgani Hotels AS og Oslo Aquapark AS. Aksjebeholdning i NPRO: 0



Anne Birgitte Fossum

Styremedlem

Fossum (født 1960) er utdannet siviløkonom fra St. Gallen i Sveits, og har internasjonal arbeidserfaring innen finans, eksportvirksomhet og konsumerkevarer. Siden 1994 har hun hatt ulike styreverv i Foinco-konsernet. Hun har erfaring med næringseiendom gjennom sitt styreverv i Heidenreich Eiendom AS og i Heidenreich Holding som hun har innehatt siden 1999. Fra 2000 har hun vært styreleder i Private Equity selskapet Foinco AS som driver investeringsvirksomhet i SMB-sektoren. Fossum sitter i styret i Bluewater Insurance ASA. I tillegg har hun styreverv også innen annen investeringsvirksomhet, vareproduksjon og teknologiselskap. Aksjebeholdning i NPRO: 6 500



Presentasjon av ledelsen

Petter Jansen

Administrerende direktør

Petter Jansen var administrerende direktør i SAS Braathens frem til juni 2006. Han var tidligere konserndirektør med ansvar for personkundesområdet i DnB og direktør i Postbanken fra 1996 til 2004. Jansen var også sjef for Hovedflyplassen på Fornebu i perioden 1993 til 1996, og han har hatt en rekke lederstillinger i Forsvaret. Petter Jansen har sin utdannelse blant annet fra Krigsskolen og Hærens Stabsskole. I 1986-88 gjennomførte han Forsvarshøgskolen i Sverige, parallelt med studier ved Østersund Økonomiske Høgskole. I tillegg har han gjennomført Senior executive programme ved London Business School i 2003.

Aksjebeholdning i NPRO: 75 000 (inkludert nærtstående og terminforretninger)

Svein Hov Skjelle

Økonomi- og finansdirektør

Svein Hov Skjelle var i perioden 2004-2006 administrerende direktør i TeleComputing Norge. Han var også finansdirektør i TeleComputing-konsernet i vel to år fra mai 2003, og i en periode konstituert konsernsjef samme sted. Fra 1998 til 2003 var Skjelle finanssjef og senere finansdirektør i daværende Merkantildata (nå Ementor).

Hans yrkeserfaring omfatter også blant annet seks år i Veidekke der han var finanssjef da han sluttet i 1997. Svein Hov Skjelle er utdannet siviløkonom fra Norges Handelshøyskole, Bergen i 1990. I 1998 ble han autorisert finansanalytiker (AFA) samme sted.

Aksjebeholdning i NPRO: 5 000

Aili Klami

Eiendomsdirektør

Aili Klami var i perioden 2002-2006 salgsdirektør i eiendomsselskapet Avantor og har betydelig erfaring fra eiendomsbransjen. Før dette var hun blant annet markedschef og avdelingsleder for forvaltning i samme selskap. Klami var ansatt i Avantor i ti år, og før dette var hun like lenge i det daværende eiendomsselskapet Nydalens Compagnie. I tillegg til sin omfattende erfaring fra eiendomsvirksomhet, har Klami utdannelse fra Handelshøyskolen BI og en rekke kurs innenfor eiendomsforvaltning, ledelse og salg.

Aksjebeholdning i NPRO: 0

Dag Fladby

Investeringsdirektør

Dag Fladby var tidligere senior vice president i Altia Corporation Oy, der han siden august 2005 hadde ansvaret for konsernets forretningsutvikling. Før dette var Fladby en av nøkkelpersonene i oppbyggingen av Scandinavian Beverage Group (SBG). Han begynte i selskapet i 1995 og var konsernsjef da SBG etter en vellykket vekstperiode, ble solgt til Altia Corporation ved utløpet av 2004. Dag Fladby er utdannet Master of business and marketing ved BI, Oslo Handelshøyskole fra 1993.

Aksjebeholdning i NPRO: 4 000





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