



NORWEGIAN PROPERTY

FORELØPIG RESULTATRAPPORT
FJERDE KVARTAL 2008



HOVEDPUNKTER 4. KVARTAL

- **Konsernet oppfyller pr 31. desember betingelsene i alle låneavtaler.**
- **Total markedsverdi av eiendomsporteføljen (før skattemessige justeringer) var ved årets utløp MNOK 27 574, mot MNOK 27 743 ved utgangen av tredje kvartal, hvilket gir en direkteavkastning (net yield) for kontorporteføljen og hotellporteføljen på henholdsvis 6,4% og 7,0%.**
- **Egenkapital per aksje er NOK 24,80. Nettoverdier etter EPRA-standard er NOK 30,14 per aksje.**
- **Selskapet har forbedret kontantstrøm fra driften og leieinntekter økte med MNOK 15,8 til MNOK 466,0 i fjerde kvartal 2008 (MNOK 450,2¹).**
- **Driftsresultat før verdijusteringer var MNOK 389,2 (MNOK 382,1) hvilket reflekterer eiendommenes kvalitet og stabile drift .**
- **Resultat før skatt inkludert verdijusteringer var negativt med MNOK 2 508,2 (overskudd på MNOK 111,4).**
- **Norwegian Property har som målsetning å styrke sin finansielle stilling, og å oppnå en langsiktig gjeldsgrad (LTV) på 60 til 65 prosent. I løpet av 2008 ble det solgt åtte eiendommer for totalt MNOK 2 120.**
- **En ekstraordinær generalforsamling ble avholdt den 19. desember 2008, og et nytt styre ledet av Tormod Hermansen, og som inkluderer Harald Grimsrud, Synne Syrrist, Gry Mølleskog og Nils K. Selte, ble valgt.**

¹ Tall i parentes henviser til samme periode ett år tidligere

MARKEDET

LEIEMARKEDET FOR KONTOR

Den generelle svekkelsen av makroøkonomiske forhold fortsatte gjennom siste kvartal av 2008. De fleste virksomheter later til å forberede seg på en generell forverring av situasjonen, og arbeidsledigheten i Norden er stigende. Den Nordiske region, og Norge i særlig grad, forventes å være mer robust enn resten av Europa og Euro-sonen i forhold til redusert BNP-vekst. En reduksjon i etterspørselen etter kontorlokaler må uansett påregnes, men slike effekter har bare i begrenset grad blitt observert så langt.

Tilbud av ny kapasitet (kontorlokaler) i markedet er relativt begrenset sammenlignet med tidligere økonomiske sykler, og den generelle kredittkontraksjonen forventes å hemme eller hindre mange potensielle nye prosjekter fra igangsettelse.

Generelt sett forventes kontorledigheten å stige, men ikke i samme grad som ved forrige nedtur (første del av nåværende tiår). Kontorleieprisene har passert toppen, og i noen områder har leienivået falt. Kontraktsbaserte leieinntekter i Norwegian Property eiendommer anses imidlertid fortsatt å ligge godt under eksisterende markedspriser.

HOTELLMARKEDET

Den sterke hotellsyklusen i det nordiske markedet, som har vedvart over flere år, ble noe dempet i fjerde kvartal. I november så man negativ omsetningsvekst (RevPAR²) i alle de nordiske landene der Norgani har sine hoteller. Ved årets utgang var omsetningsveksten fortsatt positiv for året under ett, og 2008 har vært det beste hotellmarkedet i Norden noen gang.

RevPAR vekst (2008 versus 2007)	Jan-Des % endring
Sverige	3,0 %
Stockholm	2,6 %
Norge	4,2 %
Oslo	2,1 %
Finland *	4,5 %
Helsingfors	-1,1 %
Danmark * (beleggsgrad)	-3,2 %

*) Finland og Danmark er tall for januar-november

Kilde: Statistisk Sentralbyrå i Sverige, Norge, Danmark og Finland

TRANSAKSJONSMARKEDET

Det har vært få transaksjoner i markedet for næringseiendom i fjerde kvartal, spesielt i den norske markedet. Potensielle kjøpere er hemmet av begrenset tilgang på finansiering og preget av generell usikkerhet. En bedring i transaksjonsmarkedet er ikke ventet før lånefinansiering igjen blir generelt tilgjengelig.

FINANSIELLE RESULTATER

REGNSKAPSPRINSIPPER OG KONSOLIDERTE ENHETER

Rapporten for 4. kvartal er utarbeidet i samsvar med IAS 34 – Delårsrapportering. Perioderesultatene utarbeides i samsvar med gjeldende IFRS-standarder og fortolkninger. Regnskapsprinsippene benyttet i utarbeidelsen av dette kvartalsregnskapet er i samsvar med de prinsipper som ble benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet for 2007. Rapporten er ikke revidert.

Eiendommen Grev Wedels plass 9 ble avtalt solgt i september 2008 og transaksjonen ble slutført i januar 2009. Eiendommen er inkludert i regnskapene for perioden.

² Inntekt per tilgjengelig rom

NØKKELTALL

		4. kvartal		Hittil i år	
		01.10 - 31.12		01.01 - 31.12	
		2008	2007	2008	2007
Resultat					
Brutto leieinntekt	NOK million	466,0	450,2	1 866,8	1 195,7
Driftsresultat	NOK million	(1 008,0)	484,1	(2 591,0)	2 264,7
Driftsresultat før verdiendring investeringseiendommer	NOK million	389,2	382,1	1 583,1	1 036,3
Ordinært resultat før skatt	NOK million	(2 508,2)	111,4	(5 118,9)	1 650,6
Resultat for perioden	NOK million	(2 308,8)	81,7	(4 190,7)	1 189,9
Balanse					
Markedsverdi av investeringsporteføljen	NOK million	27 312,6	31 113,9		
Egenkapital	NOK million	5 001,2	6 830,9		
Rentebærende gjeld	1) NOK million	21 840,6	23 232,1		
- herav rentesikret	NOK million	18 284,0	16 040,2		
Egenkapital %	%	17,3 %	20,1 %		
Egenkapitalavkastning før skatt (annualisert)	%	-167,6 %	6,5 %	-86,5 %	27,0 %
Kontantstrøm					
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	NOK million	670,0	363,0	1 715,7	1 066,9
Konter og kontantekvivalenter	NOK million	174,2	635,5		
Nøkkeltall, aksjer					
Antall utstedte aksjer	Million	201,6	105,5		
Gjennomsnittlig antall aksjer i perioden	Million	201,6	105,5	157,2	103,8
Resultat før skatt per aksje	NOK	(12,44)	1,06	(32,56)	15,90
Ordinær fortjeneste per aksje (EPS)	2) NOK	(11,45)	0,77	(26,65)	11,46
Operasjonell kontantstrøm per aksje	NOK	3,32	3,44	10,91	10,28
Rentebærende gjeld per aksje	NOK	108,32	220,58		
Bokført verdi av egenkapitalen per aksje	NOK	24,80	63,20		
Utsatt skatt relatert til eiendom per aksje	NOK	7,47	22,18		
Goodwill per aksje	NOK	(4,39)	(10,10)		
Finansielle instrument per aksje	NOK	2,25	(4,45)		
Netto eiendeler per aksje (EPRA)	3) NOK	30,14	70,84		

1) Ikke inklusiv forpliktelsen til å kjøpe aksjer i Oslo Properties AS ved årsslutt 2007 (NOK 1 595,8 millioner).

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

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

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

RESULTAT FOR 4. KVARTAL

Brutto leieinntekter for fjerde kvartal var NOK 466,0 millioner (NOK 450,2 millioner i samme periode i 2007). I tillegg har Norwegian Property mottatt innbetalinger i fjerde kvartal under leiegarantier (NOK 1,5 millioner) som ikke inngår i resultatregnskapet.

Vedlikehold og eiendomsrelaterte kostnader utgjorde NOK 38,6 millioner i kvartalet (NOK 35,4 millioner) tilsvarende 8,3% av brutto leieinntekter. Gruppe- og administrative kostnader økte til NOK 38,1 millioner (NOK 32,7 millioner) hvilket reflekterer periodiseringseffekter i kvartalet. Driftsresultat før verdiendringer av investeringseiendommer var NOK 389,2 millioner (NOK 382,1 millioner).

Verdijusteringer av eiendomsporteføljen var NOK -1 175,3 millioner (NOK 92,7 millioner). Se egen seksjon om verdivurdering av investeringseiendom. En nedskrivning av goodwill på NOK -221,0 millioner relatert til en reduksjon i utsatt skatt på investeringseiendom i Norgani Hotels er belastet regnskapet i fjerde kvartal.

Netto finansposter var NOK -1 500,2 millioner (NOK -372,7 millioner) i 4. kvartal. Netto finansposter inkluderer NOK -1 166,4 millioner (NOK -45,5 millioner) i negative verdiendringer for finansielle derivater relatert til fallende markedsrenter. Rentekostnader knyttet til oppkjøpsfinansieringen for Norgani Hotels / Oslo Properties var NOK 41,7 millioner. Netto finansposter inkluderer

valutatap på NOK 44,5 millioner knyttet til urealiserte endringer i verdien av gjeld i utenlandsk valuta.

Resultat før skatt i 4. kvartal var NOK -2 508,2 millioner (NOK 111,4 millioner). Beregnet skatt var NOK -199,4 millioner (NOK -29,7 millioner), hovedsakelig relatert til endringer i utsatt skatt som ikke har kontantstrømseffekt. Ordinært resultat for perioden var dermed NOK -2 308,8 millioner (NOK 81,7 millioner).

RESULTAT FOR ÅRET

Brutto leieinntekter for året under ett økte til NOK 1 866,8 millioner (NOK 1 195,7 millioner i samme periode i 2007). I tillegg har Norwegian Property mottatt innbetalinger under leiegarantier på NOK 6 millioner som ikke er inkludert i resultatet.

Vedlikehold og eiendomsrelaterte kostnader for året under ett var NOK 152,2 millioner (NOK 81,4 millioner) tilsvarende 8,2% av brutto leieinntekter. Økningen reflekterer oppkjøpet av Norgani Hotels, som har en høyere kostnadsandel enn konsernets portefølje av forretnings eiendommer. Gruppe- og administrative kostnader var NOK 131,6 millioner (NOK 77,9 millioner). Økningen fra 2007 reflekterer oppkjøpet av Norgani Hotels og ressursbruk på konsernnivå, hovedsakelig relatert til strukturelle prosesser. Driftsresultat før verdiendring investeringseiendom var NOK 1 583,1 millioner (NOK 1 036,3 millioner).

Resultateffekt av verdiendring på investeringseiendom var NOK -3 987,5 millioner (NOK 1 219,1). Se for øvrig separat avsnitt om prinsippene for verdivurdering av investeringseiendom. Konsernet bokførte gevinster ved salg av investeringseiendommer på NOK 34,4 millioner i 2008.

Netto finansposter var NOK -2 527,9 millioner (NOK -614,1 millioner) for året under ett. Netto finansposter inkluderer NOK -1 201,4 millioner (NOK 276,7 millioner) relatert til endringer i markedsverdien av finansielle derivater. Rentekostnader knyttet til oppkjøpsfinansieringen for Norgani Hotels / Oslo Properties i september 2007 var NOK 207,4 millioner.

Resultat før skatt for året under ett var NOK -5 118,9 millioner (NOK 1 650,6 millioner). Beregnet skatt var NOK -928,2 millioner (NOK 460,7 millioner), hovedsakelig relatert til endringer i utsatt skatt som ikke har kontantstrømseffekt. Resultat før minoritetsinteresser var dermed NOK -4 190,7 millioner (NOK 1 189,9 millioner). Minoritetsinteresser var NOK 132,3 millioner (NOK -4,8 millioner). Ordinært resultat for året var dermed NOK -4 058,4 millioner (NOK 1 185,0 millioner).

HOTELPORTEFØLJE PER LAND

Norgani Hotels ble overtatt i september 2007. Driftsinntekter i 2008 er i tabellen under sammenlignet med rapporterte tall for Norgani for samme periode året før. Brutto leieinntekter var NOK 201,6 millioner, hvilket er 15,7% høyere enn i samme periode forrige år. Økningen er en effekt av reforhandlede leieavtaler med Scandic og et generelt sterkt hotellmarked i 2008. I tredje kvartal 2007 hadde Norgani Hotels en positiv en gangs effekt på NOK 36,9 millioner knyttet til terminering av garantieleieavtaler for 19 hoteller i Sverige. Justert for denne effekten økte leieinntektene med 18,9% i forhold til 2007. Brutto leieinntekter har vist en positiv utvikling i alle regioner både i fjerde kvartal og for året under ett.

Beløp i NOK 1.000	4. kvartal 01.10 - 31.12		Hittil i år 01.01 - 31.12	
	2008	2007	2008	2007
<i>Sverige - Ordinære leieinntekter</i>	93,4	83,6	358,2	277,5
<i>Sverige - Terminering leiegaranti (en gangs effekt)</i>	-	-		36,9
Sverige	93,4	83,6	358,2	314,4
Finland	56,2	41,8	215,6	185,2
Norge	44,3	42,3	182,1	170,2
Danmark	7,7	6,6	31,6	29,3
Brutto leieinntekter	201,6	174,3	787,4	699,1
Sverige	(9,9)	(4,7)	(36,0)	(19,8)
Finland	(7,4)	(6,5)	(28,5)	(27,9)
Norge	(5,0)	(5,8)	(10,5)	(11,8)
Danmark	(2,4)	(2,0)	(6,1)	(5,6)
Vedlikehold og eiendomsrelaterte kostnader	(24,7)	(19,0)	(81,2)	(65,0)
Sverige	83,5	78,9	322,2	294,7
Finland	48,7	35,3	187,0	157,4
Norge	39,3	36,5	171,5	158,4
Danmark	5,4	4,6	25,4	23,7
Netto leieinntekter	176,9	155,3	706,2	634,1

1) Tallene for 2007 er rapporterte tall for Norgani Hotels konsernet.

VERDIVURDERING AV EIENDOMMENE

DTZ Realkapital har for porteføljen av kontoreiendommene, basert på samme metodikk og prinsipper som i tidligere kvartaler, utført en ekstern og uavhengig verdivurdering. I fjerde kvartal har i tillegg Akershus Eiendom utført en ytterligere verdivurdering for alle eiendommer. Redusert nivå på lange renter har stort sett blitt kompensert for av høyere avkastningskrav. Reduserte forventninger til fremtidig inflasjonsrate og markedsleie etter utløp av eksisterende leiekontrakter har hatt en betydelig negativ effekt på verdivurderingen. Norwegian Property har besørget en egen vurdering av parameterne som påvirker verdien av konsernets eiendommer, herunder renteutvikling, markedsleie, ledighet og avkastningskrav anvendt ved tilsvarende transaksjoner. Basert på disse vurderingene har selskapet anvendt DTZs og Akershus Eiendoms verdivurderinger. Total verdi på konsernets portefølje av nærings eiendom før justering for utsatt skatt var NOK 16 549 millioner ved årets utløp. NOK -750,9 millioner i verdijusteringer for eiendomsporteføljen er bokført i fjerde kvartal. I sin rapport sier DTZ at "abnormale" markedsforhold for tiden er rådende og at det sannsynligvis hefter en større usikkerhet enn normalt ved estimatene.

Porteføljen av hotelleiendommer er vurdert av DTZ Realkapital (Sverige, Danmark og Norge) og Maakanta (Finland) basert på de samme prinsippene som i tidligere perioder. For hotellporteføljen har også en ytterligere verdivurdering blitt utført av Akershus Eiendom. Hotellmarkedet anses svekket i løpet av fjerde kvartal. Tilgangen på finansiering og transaksjonsmarkedet er påvirket av de samme effektene som observert i markedet for forretningseiendommer. De eksterne verdivurderingene konkluderer med en samlet verdi for hotellporteføljen på NOK 11 026 millioner. Basert på de samme vurderingene som for porteføljen av forretningseiendommer er disse verdiene benyttet i regnskapene for fjerde kvartal. I norske kroner har estimert verdi på eiendommene isolert sett steget noe som en konsekvens av at kronen har svekket seg mot annen valuta, og i sum er det bokført en verdijustering for hotellporteføljen på NOK -424,4 millioner i fjerde kvartal.

KONTANTSTRØM

Netto operasjonell kontantstrøm var NOK 670,0 millioner (NOK 363,0 millioner) i 4. kvartal, og NOK 1 715,7 millioner (NOK 1 066,9 millioner) for året som helhet. En bedring av driftsresultat før verdijusteringer og reduksjoner i arbeidskapital frigjorde NOK 289,1 millioner i fjerde kvartal, blant annet relatert til en normalisering av periodisering av renteforfall og endringer i enkelte av Norganis lånefasiliteter.

I fjerde kvartal var netto negativ kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter NOK 127,1 millioner (NOK 2 890,4 millioner), hovedsaklig relatert til ordinære driftsinvesteringer. For året under ett var netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter NOK 847,2 millioner som en følge av salg av eiendeler. Ordinære driftsinvesteringer i fjerde kvartal relatert til gruppens forretningseiendommer (kontor) var NOK 16 millioner og NOK 105 millioner for året under ett, og for hotellporteføljen var de samme postene henholdsvis NOK 104 millioner og NOK 203 millioner.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var NOK -445,2 millioner (NOK 2 235,3 millioner) i fjerde kvartal. For hele 2008 var netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter NOK -3 032,2 millioner. Netto endring i kontantbeholdningen i fjerde kvartal var NOK 97,7 millioner og for året under ett NOK -469,3 millioner. I løpet av 2008 har konsernet optimalisert cash management systemet og reforhandlet låneavtalene slik at de også omfatter revolverende kredittfasiliteter. Hovedmålet har vært å redusere gruppens behov for kontantbeholdning.

BALANSE

Kontantbeholdning per 31.12.2008 var NOK 174,2 millioner sammenlignet med NOK 635,5 millioner ved begynnelsen av året. I tillegg hadde konsernet NOK 521 millioner i ubenyttede kredittfasiliteter. Total egenkapital var NOK 5 001 millioner (NOK 6.831 millioner), som tilsvarer en egenkapitalandel på 17,3% (20,1%). Bokført egenkapital per aksje var NOK 24,80 (NOK 63,20). Egenkapital per aksje basert på EPRA's standard var NOK 30,14 (NOK 70,84).

Sammensetningen av utsatt skatt i NOK millioner er beskrevet i tabellen nedenfor:

Utsatt skatt på eiendommer (basert på verdiendringer)	1,245
- Utsatt skattefordel fra fremførbart underskudd	-680
Utsatt skatt (klassifisert som utsatt skatt)	565
Utsatt skatt (klassifisert som reduksjon av investerings eiendom)	262

FINANSIERING

Total rentebærende gjeld per 30.12.2008 var NOK 21 828 millioner (NOK 24 820 millioner). Netto rentebærende gjeld er redusert med NOK 516 millioner i løpet av fjerde kvartal. Som følge av endringer i valutakurser har Norganis gjeld i utenlandsk valuta omregnet til norske kroner økt mnd NOK 606 millioner i løpet av fjerde kvartal. Denne økningen har en tilsvarende positiv effekt på den bokførte verdien av hotelleiendommene.

Rentebærende gjeld og sikring, 31. desember 2008	Norwegian Property	Norgani	Eiendomsfinansiering	OPAS – oppkjøpsfinansiering	Inkl. oppkjøpsfinansiering	Per 31.01.09 *)
Total rentebærende gjeld (nok millioner)	13 006	7 201	20 208	1 671	21 879	21 179
- hvorav sikret (nok million)	11 912	6 372	18 284	0	18 284	20 656
Sikringsgrad (%)	92 %	88 %	90 %	0%	84 %	98 %
Kontantbeholdning	153	17	170	4	174	304
Effektiv sikringsgrad inklusive kontanter (%)	93 %	89 %	91 %	0%	84 %	99 %
Kommitterte ubenyttede kredittfasiliteter (kort og langsiktig)	466	55	521		521	471
Gjennomsnittlig rente, rentebærende gjeld	5.31%	6.02%	5.56%	9.23%	5.84%	5.02%
Gjennomsnittlig margin, rentebærende gjeld	0.57%	1.08%	0.75%	1.50%	0.81%	0.80%
Gjennomsnittlig løpetid, sikring (år)	4.8	3.7	4.5	-	4.5	3.8
Gjennomsnittlig løpetid, lån (år)	4.3	3.7	4.1	1.8	3.9	3.9

*) Justert for salget av Grev Wedels plass, sikringer med oppstart i januar 2009 og renterullinger i januar 2009.

I løpet av fjerde kvartal har Norwegian Property redusert eksponeringen mot flytende rente, og konsernet har i praksis sikret det meste at renteeksponering for 2009. Gjennomsnittlig rentekostnad forventes å være lavere i 2009 sammenlignet med 2008.

Konsernet er i overensstemmelse med finansielle parametre i de forskjellige låneavtaler pr 31. desember 2008. Margin til terskelverdier på rentedekning (ICR) og gjeldsgrad (LTV) er redusert som en følge av reduserte eiendomsverdier og økte finanskostnader i 2008. Ledelsen har gode og tette relasjoner med viktige kreditorer, og følger situasjonen nøye..

EIENDOMSPORTEFØLJER

KONTORPORTEFØLJE

Ved årets utløp eide Norwegian Property 50 kontor- og forretningseiendommer. Detaljert informasjon om hver enkelt eiendom oppdateres fortløpende på selskapets hjemmeside, www.norwegianproperty.no. Norwegian Property eiendommer er hovedsaklig lokalisert i sentrale deler av Oslo (87% av brutto leieinntekter) og Stavanger (13% av brutto leieinntekter). Gruppens eiendommer omfatter hovedsakelig kontorlokaler (69% av brutto areal), lager og parkering i tilknytning til kontorarealene (20% av brutto areal) og forretnings- og serveringsarealer (6% av brutto areal). Andre arealer utgjør 5% av brutto leieinntekter.

Ved årsskiftet var total kontraktsfestet leieinntekt for kontorporteføljen NOK 1 119,7 millioner (NOK 1 073,6 millioner uten Grev Wedels plass 9) sammenlignet med NOK 1 170 millioner ved utgangen av 2007. Reduksjonen er relatert til salg av eiendommer. Gjennomsnittlig leiejusteringsfaktor for konsumprisindeks er 97%. Gjennomsnittlig ledighet i porteføljen er 0,7%. Gjennomsnittlig gjenstående løpetid for leiekontraktene er 5,6 år, mot 6,5 år ved slutten av 2007. I løpet av de neste 4,25 år (inkludert 2012) skal leiekontrakter med et samlet volum på NOK 495 millioner reforhandles. I takstene utarbeidet av DTZ, estimerer DTZ at dagens markedsleie er omkring 13,7% høyere enn dagens kontraktsleie.

Total verdi av kontorporteføljen er av DTZ anslått til NOK 16 549 millioner per 31.12.2008. Basert på de betalbare leiene tilsvarende et implisitt netto yield på 6,4% basert på 2009 leienivå, når det forutsettes en eiendoms kostnad på 5,6% på eiendomsnivå. Hvis markedsleie hensyntas er netto yield 7,1%.

HOTELLPORTEFØLJE

Ved utgangen av 2008 omfattet Norganis portefølje 73 hoteller og et konferansesenter med totalt 12 822 rom og et areal på 671 480 kvadratmeter. I tillegg hadde Norgani Hotels en avtale om kjøp av Park Inn Hotell i Oslo ved forventet slutføring i 2009. Hotellet vil omfatte 119 rom, konferanse- og serveringsfasiliteter og skal opereres av Rezidor Hotel Group.

Geografisk splitt	% rom	% omsetning
Norge	19%	23%
Sverige	54%	45%
Finland	24%	28%
Danmark	3%	4%

Ved utgangen av kvartalet hadde alle Norganis hoteller løpende kontrakter med begrenset ledighet. Med unntak av ett hotell er alle leiekontraktene omsetningsbasert, med differensierte satser for losjiinntekter og andre inntekter. De fleste kontraktene har minimumsleier, i gjennomsnitt tilsvarende omkring 74% av nåværende bruttoleie. Minimumsleien blir årlig justert på bakgrunn av utviklingen i konsumprisindeksen. For enkelte hoteller gjelder i tillegg selgergarantier hvor selger vil kompensere eventuell forskjell mellom omsetningsbasert leie og eventuell garantileie. Gjennomsnittlig gjenstående løpetid for leiekontraktene er 10.1 år.

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

Totalt markedsverdi for hotellporteføljen er NOK 11 026 millioner ved utgangen av 2008. Løpende nivå for brutto leieinntekter er NOK 787,4 millioner. Hvis et nivå for eiendomskostnader på 10% av brutto leieinntekter benyttes sammen med valutakursene per 31. desember ved omregning av leieinntekter, medfører dette en implisitt netto yield på 7,0%.

AKSJONÆRER

Totalt antall utestående aksjer per 31.12.2008 var 201.635.416. Selskapet hadde totalt 1.395 registrerte aksjonærer ved utgangen av året, hvilket er en økning på 470 aksjonærer i løpet av 2008. I løpet av fjerde kvartal ble 64,4 millioner aksjer omsatt, eller nesten 1/3 av det totale antall aksjer utstedt. Norwegian Property hadde i 2008 en omløpshastighet på egne aksjer som var 3,6 ganger snittet for Oslo Børs. Under følger en oversikt over de 20 største aksjonærer registrert i VPS ved periodens utløp:

#	AKSJONÆR	ANTALL AKSJER	LAND	EIERANDEL
1	AWILHELMSSEN CAPITAL AS	23 254 334	NO	11,5 %
2	CANICA AS	9 246 467	NO	4,6 %
3	DEUTSCHE BANK AG LONDON	9 026 994	UK	4,5 %
4	BGL S/A OPCVM	8 796 924	LUX	4,4 %
5	CREDIT SUISSE SECURITIES	7 955 885	UK	3,9 %
6	FRAM REALINVEST AS	7 250 700	NO	3,6 %
7	FRAM HOLDING AS	7 250 700	NO	3,6 %
8	TRONDHEIM KOMMUNALE PENSJONSKASS	6 199 700	NO	3,1 %
9	VITAL FORSIKRING ASA	6 089 907	NO	3,0 %
10	ALPINE INTL REAL ESTATE EQ FND	5 805 945	NO	2,9 %
11	AWECO INVEST AS	5 486 765	NO	2,7 %
12	SEB ENSKILDA ASA	4 839 699	NO	2,4 %

13	BANK OF NEW YORK MELLON	4 475 027	US	2,2 %
14	FORTIS GLOBAL CUSTODY SERVICE	3 954 666	NL	2,0 %
15	ALPINE GLOBAL PREM PROP FUND	3 950 150	BE	2,0 %
16	BANK OF NEW YORK, BRUSSELS BRANCH	3 934 381	BE	2,0 %
17	WENAASGRUPPEN AS	3 683 219	NO	1,8 %
18	OPPLYSNINGSVESENETS FOND	2 962 731	NO	1,5 %
19	SKAGEN VEKST	2 893 000	NO	1,4 %
20	GOLDMAN SACHS INT.	2 695 048	UK	1,3 %
	SUM TOPP 20	129 752 242		64,3 %
	ØVRIGE AKSJONÆRER	71 883 174		35,7 %
	TOTALT	201 635 416		100,0 %

FREMTIDSUTSIKTER

Det generelle makroøkonomiske klima og eiendomsmarkedene i Norden har utviklet seg i negativ retning i løpet av andre halvår av 2008. Både hotellmarkedet og kontormarkedet svekkes, og RevPAR og kontorleie forventes i 2009 å falle for første gang på mange år. I vårt kontorsegment har Norwegian Property en sterk posisjon med lav ledighet, lange kontrakter og en visst potensial for økende leienivå i dagens marked. Hotellbransjen er etter flere år med positiv utvikling på vei inn i en mer volatil periode. Norganis hoteller er lokalisert i fire land i Norden og nyter godt av minimumsleieavtaler som effektivt reduserer nedside for Norwegian Property.

Omfanget av den negative økonomiske utviklingen er usikker og i lys av dette er ledelsens hovedfokus å styrke selskapets finansielle stilling samt opprettholde en sterk og forutsigbar kontantstrøm i tiden fremover. Stor innsats vil også bli tillagt driften av selskapet, herunder reforhandling av leieavtaler til et forbedret leienivå og vedlikeholde en lav ledighetsgrad. I hotellporteføljen vil hovedfokus være på samarbeid med operatørene for å maksimere inntjeningen i tiden som kommer.

Styret vil foreslå at det ikke betales utbytte for 2008.

Norwegian Property ASA
Styret, 11. februar 2009

Tormod Hermansen

Harald Grimsrud

Synne Syrrist

Gry Mølleskog

Nils K. Selte

FINANSIELL KALENDER

Q1-2009: 30. april 2009

For ytterligere informasjon om Norwegian Property, se www.npro.no

KONSOLIDERT RESULTATREGNSKAP

<i>Beløp i NOK 1.000</i>	4. kvartal		Hittil i år	
	01.10 - 31.12		01.01 - 31.12	
	2008	2007	2008	2007
Leieinntekter	465 979	449 301	1 866 774	1 193 189
Andre inntekter	0	875	0	2 497
Brutto leieinntekter	465 979	450 176	1 866 774	1 195 686
Vedlikehold og eiendomsrelaterte kostnader	(38 615)	(35 386)	(152 151)	(81 424)
Andre driftskostnader	(38 116)	(32 654)	(131 562)	(77 943)
Sum driftskostnader	(76 731)	(68 040)	(283 713)	(159 367)
Driftsresultat før verdiendring investeringseiendommer	389 248	382 136	1 583 062	1 036 319
Verdiendring investeringseiendommer	(1 175 324)	92 690	(3 987 503)	1 219 138
Gevinst ved salg av investeringsiendommer	(990)	9 262	34 362	9 281
Nedskrivning goodwill	(220 968)	-	(220 968)	-
Driftsresultat	(1 008 034)	484 088	(2 591 047)	2 264 738
Finansinntekt	5 195	16 029	26 627	67 972
Finanskostnad	(338 974)	(343 215)	(1 353 046)	(958 863)
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter	(1 166 410)	(45 510)	(1 201 439)	276 749
Netto finansposter	(1 500 190)	(372 696)	(2 527 858)	(614 143)
Ordinært resultat før skatt	(2 508 223)	111 392	(5 118 905)	1 650 595
Skattekostnad	199 423	(29 724)	928 194	(460 736)
Resultat for perioden	(2 308 800)	81 668	(4 190 711)	1 189 859
Resultat tilordnet minoritet	(0)	8 168	132 322	(4 829)
Resultat etter minoritet	(2 308 800)	89 837	(4 058 389)	1 185 030

FORRETNINGSOMRÅDER

Beløp i NOK 1.000	4. kvartal 01.10 - 31.12		Hittil i år 01.01 - 31.12	
	2008	2007	2008	2007
Forretningseiendom	264 370	275 898	1 079 420	1 010 507
Hotell	201 610	174 278	787 354	185 179
Brutto leieinntekter	465 979	450 176	1 866 774	1 195 686
Forretningseiendom	(13 876)	(16 380)	(70 985)	(61 498)
Hotell	(24 739)	(19 006)	(81 165)	(19 926)
Vedlikehold og eiendomsrelaterte kostnader	(38 615)	(35 386)	(152 151)	(81 424)
Forretningseiendom	(14 730)	(14 283)	(60 728)	(58 468)
Hotell	(22 736)	(18 312)	(69 766)	(19 415)
Oslo Properties	(649)	(60)	(1 067)	(60)
Andre driftskostnader	(38 116)	(32 655)	(131 562)	(77 943)
Forretningseiendom	235 763	245 236	947 707	890 541
Hotell	154 134	136 960	636 423	145 838
Oslo Properties	(649)	(60)	(1 067)	(60)
Driftsresultat før verdiendring investeringseiendommer	389 248	382 136	1 583 062	1 036 319
Gevinst fra verdiregulering forretningseiendom	(750 934)	92 739	(2 905 192)	1 219 138
Gevinst fra verdiregulering hotell	(424 391)	(48)	(1 082 311)	-
Gevinst ved salg av forretningseiendom	-	9 281	7 174	9 281
Gevinst ved salg av hotell	(990)	(19)	27 188	-
Nedskrivning goodwill	(220 968)	-	(220 968)	-
Forretningseiendom	(515 170)	347 255	(1 950 312)	2 118 960
Hotell	(492 214)	136 893	(639 668)	145 838
Oslo Properties	(649)	(60)	(1 067)	(60)
Driftsresultat	(1 008 034)	484 088	(2 591 048)	2 264 738
Netto finansposter for forretningseiendom	(197 748)	(172 991)	(767 453)	(731 584)
Netto finansposter for hotell	(94 347)	(88 486)	(351 595)	(93 472)
Netto finansposter for Oslo Properties/oppkjøpsfinansiering	(41 684)	(65 709)	(207 370)	(65 836)
Finansielle instrumenter for forretningseiendom	(790 797)	(33 293)	(763 635)	292 564
Finansielle instrumenter for hotell	(375 613)	(12 217)	(437 804)	(15 815)
Netto finansposter	(1 500 189)	(372 696)	(2 527 858)	(614 143)
Forretningseiendom	(1 503 716)	140 971	(3 481 400)	1 679 940
Hotell	(962 174)	36 190	(1 429 068)	36 551
Oslo Properties/oppkjøpsfinansiering	(42 333)	(65 769)	(208 437)	(65 896)
Ordinært resultat før skatt	(2 508 223)	111 392	(5 118 905)	1 650 595
Skattekostnad	199 423	(29 724)	928 194	(460 736)
Resultat for perioden	(2 308 800)	81 668	(4 190 711)	1 189 859
Resultat tilordnet minoritet	(0)	8 168	132 322	(4 829)
Resultat etter minoritet	(2 308 800)	89 837	(4 058 389)	1 185 030

1) Norgani Hotels AS (hotell) og Oslo Properties AS (oppkjøpsfinansiering av Norgani Hotels AS) er konsolidert som en del av Norwegian Property ASA konsernet fra 24.09.2007.

KONSOLIDERT BALANSE

<i>Beløp i NOK 1.000</i>	12/31/2008	12/31/2007
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Finansielle derivater	37 333	9 550
Goodwill	885 642	1 064 987
Investerings eiendom	27 312 567	31 113 889
Andre varige driftsmidler	9 858	2 965
Aksjer og andeler	2 014	1 623
Fordringer	11 192	1 575
Anleggsmidler	28 258 607	32 194 589
Omløpsmidler		
Finansielle derivater	127 475	678 673
Selgers garantistillelse for fremtidige leieinntekter	-	6 200
Kundefordringer	172 125	186 369
Andre fordringer	193 896	180 780
Kontanter og kontantekvivalenter	174 220	635 476
Omløpsmidler	667 716	1 687 498
Sum eiendeler	28 926 323	33 882 087
EGENKAPITAL		
Innbetalt egenkapital	7 738 094	5 348 120
Annen egenkapital	390 766	7 818
Tilbakeholdt resultat	(3 127 701)	1 310 962
Minoritetsinteresser	0	1 688 867
- Forpliktelse til å kjøpe aksjer i datterselskap	-	(1 524 863)
Egenkapital	5 001 160	6 830 903
GJELD		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	565 496	1 521 767
Finansielle derivater	106 272	-
Rentebærende gjeld	21 021 975	21 733 946
Langsiktig gjeld	21 693 743	23 255 713
Kortsiktig gjeld		
Finansielle derivater	689 854	26 075
Rentebærende gjeld	818 611	1 498 193
Forpliktelse til å kjøpe aksjer i datterselskap	-	1 595 837
Leverandørgjeld	29 432	44 086
Annen gjeld	693 523	631 279
Kortsiktig gjeld	2 231 420	3 795 470
Sum gjeld	23 925 163	27 051 184
Sum egenkapital og gjeld	28 926 323	33 882 087

KONSOLIDERT ENDRING I EGENKAPITAL

Beløp i NOK 1.000	Egenkapital som tilskrives selskapets aksjonærer					Minoritetsinteresser	Total egenkapital
	Aksjekapital	Overkursfond	Annen innbetalt egen-	Annen egen-	Tilbakeholdt		
Total egenkapital 31.12.2006	2 462 823	900 171	1 500 000	75 763	389 636	44 834	5 373 227
Kapitalforhøyelse, mars 2007	174 216	325 784					500 000
Emisjonskostnader, netto etter skatt		(13 932)					(13 932)
Utbetalt utbytte					(263 704)		(263 704)
Finansielle derivater				(68 887)			(68 887)
Periodens resultat					1 185 030	4 829	1 189 859
Minoritetsinteresser						1 639 203	1 639 203
Forpliktelse til å kjøpe aksjer i datterselskap						(1 524 863)	(1 524 863)
Total egenkapital 31.12.2007	2 637 039	1 212 022	1 500 000	6 876	1 310 962	164 003	6 830 903
Kapitalforhøyelse, juni 2008	2 403 846	96 154					2 500 000
Emisjonskostnader, netto etter skatt		(110 967)					(110 967)
Finansielle derivater				20 004			20 004
Utbetalt utbytte					(263 704)		(263 704)
Valutaeffekter				363 886			363 886
Periodens resultat					(4 058 389)	(132 322)	(4 190 711)
Minoritetsinteresser					(116 570)	(31 681)	(148 251)
Total egenkapital 31.12.2008	5 040 885	1 197 209	1 500 000	390 766	(3 127 701)	0	5 001 160

KONSOLIDERT KONTANTSTRØM

Beløp i NOK 1.000	4. kvartal		Hittil i år	
	01.10 - 31.12		01.01 - 31.12	
	2008	2007	2008	2007
Ordinært resultat før skatt	(2 508 223)	111 392	(5 118 905)	1 650 595
- Betalt skatt i perioden	(8 894)	(2 042)	(8 894)	(2 042)
+ Avskrivninger av varige driftsmidler	608	166	2 141	766
+/- Gevinst/tap ved salg av investeringseiendommer	990	(9 281)	(34 362)	(9 281)
-/+ Verdiendring investeringseiendommer	1 175 325	(92 690)	3 987 504	(1 219 138)
-/+ Endring i markedsverdi av finansielle derivater	1 166 409	45 510	1 201 439	(276 751)
+ Nedskrivning goodwill	220 968	-	220 968	-
+/- Netto finans ekskl. verdiendring for finansielle derivater	333 780	327 187	1 326 419	890 892
+/- Endring i kortsiktige poster	289 051	(17 266)	139 368	31 831
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	670 014	362 976	1 715 677	1 066 873
+ Mottatt for salg av varige driftsmidler (investeringseiendommer)	0	227 393	1 311 029	227 393
- Betaling for kjøp av varige driftsmidler (investeringseiendommer)	(120 425)	(887 294)	(308 302)	(5 126 458)
- Betaling for kjøp av datterselskap	(6 678)	(2 230 544)	(155 521)	(3 464 347)
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(127 103)	(2 890 445)	847 206	(8 363 412)
+ Netto endring i rentebærende gjeld	(155 914)	1 728 781	(3 843 536)	7 236 878
- Netto finans ekskl. verdiendring for finansielle derivater	(289 260)	(327 187)	(1 270 799)	(890 892)
+ Kapitalforhøyelse	-	-	2 345 879	479 346
- Betalt utbytte	-	-	(263 704)	(263 704)
+/- Andre finansieringsaktiviteter	-	833 707	-	114 352
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(445 173)	2 235 301	(3 032 159)	6 675 979
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	97 737	(292 167)	(469 276)	(620 559)
+ Inngående balanse av kontanter og kontantekvivalenter	68 626	924 070	635 476	1 252 462
+/- Valutakurseffekter	7 856	3 573	8 020	3 573
Utgående balanse av kontanter og kontantekvivalenter	174 220	635 476	174 220	635 476