

FJERDE KVARTAL OG FORELØPIG ÅRSRESULTAT FOR 2011



VIKTIGE HENDELSER FJERDE KVARTAL 2011

POSISJONERT FOR VERDISKAPNING

Stabile leieinntekter

Norwegian Property ASA oppnådde et resultat før skatt og verdiendringer på NOK 85,6 millioner i fjerde kvartal 2011, en nedgang på 1,0 prosent fra tilsvarende periode året før. Brutto leieinntekter var NOK 255,3 millioner, sammenlignet med NOK 250,4 millioner i fjerde kvartal 2010. Etter verdiendringer, var resultat før skatt NOK -137,2 millioner i fjerde kvartal 2011, ned fra NOK 149,6 millioner i tilsvarende periode i 2010. Resultat etter skatt viste et underskudd på NOK 218,8 millioner i fjerde kvartal 2011, sammenlignet med et overskudd på NOK 145,5 millioner i samme kvartal 2010. Med dette oppnådde selskapet en ordinær fortjeneste per aksje (EPS) i fjerde kvartal på NOK -0,43. Bokført verdi av egenkapitalen var på NOK 10,36 per aksje per 31. desember 2011, opp fra NOK 10,01 per aksje ved utgangen av fjerde kvartal 2010 (EPRA: NOK 11,67 ved utgangen av fjerde kvartal 2011).

Finansiell posisjon ytterligere styrket

Selskapet oppnådde en positiv kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på NOK 21,4 millioner i fjerde kvartal, sammenlignet med NOK 245,4 millioner i samme periode i fjor. Netto belåningsgrad for konsernet var 64,8 prosent ved utgangen av fjerde kvartal, ned fra 66,7 prosent ved utgangen av desember 2010. Justert for effekten av selgerkreditten ytet til kjøperne av Norgani, var netto belåningsgrad 61,0 prosent ved utgangen av fjerde kvartal 2011. Beregnet netto belåningsgrad etter gjennomføring av annonserte transaksjoner er 62,0 prosent proforma, og 57,9 prosent proforma justert for selgerkreditten.

Styret vil foreslå for generalforsamlingen at det utbetales et utbytte på NOK 0,20 per aksje for regnskapsåret 2011.

Strategiske transaksjoner bekrefter aktiv porteføljeforvaltning

I oktober ble det inngått avtale om kjøp av tomt med beliggenhet i Drammensveien 149 på Skøyen i Oslo. Norwegian Property har ambisjoner om å bygge et moderne og attraktivt kontorbygg på mellom 10 000 og 12 000 kvadratmeter på tomten, som ligger i sameie med Norwegian Property eksisterende bygg. I tillegg inngikk Norwegian Property en foreløpig avtale om salg av Middelthuns gate 17 i Oslo til brutto eiendomsverdi på NOK 700 millioner. Kjøper er et selskap eiet 50/50 av Veidekke Eiendom og Obos.

Norwegian Property har også gjennomført kjøp av en mindre kontorseksjon i Stranden 3 (Verkstedhallene) på Aker Brygge for NOK 21 millioner. I 2012 setter Norwegian Property i gang en omfattende ombygging og modernisering av bygningsmassen på Aker Brygge og kjøpet anses i den sammenheng som strategisk.

Inngåelse av langsiktige leieavtaler på Aker Brygge

I fjerde kvartal har Norwegian Property inngått avtale om arealutvidelse og 15 års forlengelse av leieforholdene knyttet til serveringsstedene "Druen Restaurant og Vinbar", "Åpenbar" og "Olivia Pizzeria" på Aker Brygge.

Etter årsskiftet har Norwegian Property inngått en langsiktig avtale med DNO International ASA om leie av kontorlokaler i Stranden 1 på Aker Brygge. Kontraktens varighet er på ti år fra forventet innflytting fjerde kvartal 2014. Leieavtalen omfatter et samlet areal på om lag 2 400 kvadratmeter og årlig leiepris er 4 250 kroner per kvadratmeter.

Norwegian Property befester sin posisjon på Aker Brygge

Etter årsslutt har Norwegian Property inngått avtale om å gjennomføre et eiendomsbytte der Norwegian Property kjøper KLPs seksjoner i Bryggetorget 1 for NOK 620 millioner og KLP kjøper Ibsenkvarteret for en eiendomsverdi på NOK 1 220 millioner. Norwegian Property mottar NOK 590 millioner i kontantvederlag i forbindelse med eiendomsbyttet. Norwegian Property befester dermed sin posisjon som majoritetseier på Aker Brygge og styrker selskapets finansielle posisjon og handlefrihet. Med sentral beliggenhet på Aker Brygge og et betydelig potensiale for videre verdiskapning ligger Bryggetorget 1 innenfor Norwegian Property's kjernevirksomhet og geografiske satsningsområde.

NØKKELTALL

Resultat for videreført virksomhet		4Q 2011	4Q 2010	Året 2011	Året 2010
Brutto inntekter	NOK millioner	255,3	250,4	1 020,7	1 025,1
Driftsresultat før eierkostnader	NOK millioner	232,5	222,9	921,7	929,3
Resultat før finansposter og verdiendringer	NOK millioner	214,9	209,0	854,3	870,4
Resultat før skatt og verdiendringer	NOK millioner	85,6	86,5	336,8	327,7
Resultat før skatt	NOK millioner	-137,2	149,6	283,6	437,8
Resultat etter skatt	NOK millioner	-218,8	145,5	223,9	351,2

Balanse		4Q 2011	4Q 2010	Året 2011	Året 2010
Markedsverdi av eiendomsporteføljen	NOK millioner	15 654,9	15 062,4	15 654,9	15 062,4
Egenkapital	NOK millioner	5 164,1	4 988,6	5 164,1	4 988,6
Rentebærende gjeld	NOK millioner	10 164,8	10 294,6	10 164,8	10 294,6
Egenkapitalandel	Prosent	31,8	31,4	31,8	31,4
Egenkapitalavkastning før skatt (annualisert)	Prosent	-10,4	12,4	5,6	8,8

Kontantstrøm		4Q 2011	4Q 2010	Året 2011	Året 2010
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	NOK millioner	21,4	113,9	245,4	364,1
Konter og kontantekvivalenter	NOK millioner	15,6	248,4	15,6	248,4

Nøkkeltall; aksjer		4Q 2011	4Q 2010	Året 2011	Året 2010
Antall utstedte aksjer	Antall	498 596 832	498 596 832	498 596 832	498 596 832
Gjennomsnittlig antall aksjer i perioden	Antall	498 596 832	498 596 832	498 596 832	489 034 909
Resultat før skatt per aksje for videreført virksomhet ¹	NOK	-0,28	0,30	0,57	0,90
Ordinær fortjeneste per aksje for videreført virksomhet (EPS) ¹	NOK	-0,44	0,29	0,45	0,72
Ordinær fortjeneste per aksje for hele virksomheten (EPS) ¹	NOK	-0,43	0,70	0,46	-0,94
Operasjonell kontantstrøm per aksje	NOK	0,04	0,23	0,49	0,74
Rentebærende gjeld per aksje	NOK	20,39	20,65	20,39	20,65
Bokført verdi av egenkapitalen per aksje	NOK	10,36	10,01	10,36	10,01
Utsatt skatt relatert til eiendom per aksje	NOK	0,39	0,40	0,39	0,40
Finansielle instrument per aksje	NOK	0,93	0,43	0,93	0,43
Netto eiendeler per aksje (EPRA) ²	NOK	11,67	10,84	11,67	10,84

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

² Bokført verdi av egenkapitalen per aksje, justert for utsatt skatt relatert til eiendom, eventuell goodwill og finansielle instrumenter per aksje. Utsatt skatt relatert til eiendom per aksje inkluderer både ordinær utsatt skatt relatert til eiendom og skattekompensasjon ved kjøp av eiendom (regnskapsført som en reduksjon av investeringseiendom). Finansielle instrument per aksje er beregnet basert på eiendel- og gjeldspostene (markedsverdi av rente-/valutasikringskontrakter og lignende) i balansen etter skatt.

FINANSIELLE RESULTATER

RESULTAT FOR FJERDE KVARTAL 2011

Resultatregnskapet for videreført virksomhet for fjerde kvartal omfatter Norwegian Property's kontorvirksomhet. Konsernets hotellvirksomhet ble overtatt av nye eiere i fjerde kvartal 2010, og denne virksomheten er derfor rapportert som ikke-videreført virksomhet i 2010.

Samlede leieinntekter for Norwegian Property var NOK 255,3 millioner i fjerde kvartal 2011. Til sammenligning oppnådde selskapet leieinntekter på NOK 250,4 millioner i tilsvarende periode i 2010.

Vedlikehold og andre driftsrelaterte kostnader utgjorde NOK 20,8 millioner i kvartalet (NOK 26,3 millioner³). Grunnet periodiske sesongvariasjoner i vedlikehold lå denne posten noe lavere enn normalt i fjerde kvartal. Andre eiendomskostnader utgjorde NOK 2,0 millioner (NOK 1,2 millioner), mens administrative kostnader var NOK 17,6 millioner (NOK 13,9 millioner). Resultat før finansposter og verdivurderinger beløp seg dermed til NOK 214,9 millioner (NOK 209,0 millioner).

Netto finanskostnader var NOK 129,4 millioner (NOK 122,5 millioner) i fjerde kvartal, tilsvarende en økning på NOK 6,9 millioner sammenlignet med tilsvarende kvartal i 2010. Negative verdiendringer i eiendomsporteføljen resulterte i et urealisert tap på NOK 217,0 millioner (NOK 36,0 millioner). Resultatelementet knyttet til finansielle derivater hadde en negativ verdiendring i fjerde kvartal tilsvarende NOK 5,8 millioner. Til sammenligning ble det bokført en positiv verdiendring på NOK 101,5 millioner i samme periode året før.

Resultat for videreført virksomhet før skatt i fjerde kvartal var NOK -137,2 millioner, en nedgang fra NOK 149,6 millioner i fjerde kvartal 2010. Beregnet, ikke betalbar skatt i kvartalet var NOK -81,6 millioner, sammenlignet med NOK -4,1 millioner i samme periode i fjor. Resultat etter skatt for videreført virksomhet for perioden ble NOK -218,8 millioner (NOK 145,5 millioner).

Resultat for ikke-videreført virksomhet var NOK 4,8 millioner i fjerde kvartal 2011, sammenlignet med NOK 203,3 millioner i tilsvarende kvartal i 2010. Periodens resultat ble dermed NOK -214,0 millioner, sammenlignet med NOK 348,8 millioner året før.

FORELØPIG ÅRSRESULTAT 2011

Resultatregnskapet for videreført virksomhet for 2011 omfatter Norwegian Property's kontorvirksomhet. Konsernets hotellvirksomhet ble overtatt av nye eiere i fjerde kvartal 2010, og denne virksomheten er derfor rapportert som ikke-videreført virksomhet i 2010.

Samlede leieinntekter for 2011 var NOK 1 020,7 millioner, sammenlignet med NOK 1 025,1 millioner for 2010.

Vedlikehold og andre driftsrelaterte kostnader utgjorde NOK 85,4 millioner for året som helhet (NOK 90,3 millioner). Etter en midlertidig økning i vedlikehold og andre driftsrelaterte kostnader i 2010 og første halvår 2011 som følge av økt vedlikeholdsaktivitet og etablering av intern driftsorganisasjon etter at avtalen med Neas ble avsluttet i mai 2011, ligger denne posten nå på et normalisert nivå. Andre eiendomskostnader beløp seg til 13,6 millioner kroner (NOK 5,5 millioner). Økningen fra 2010 skyldes økt aktivitet knyttet til utviklingsprosjekter i oppstartsfasen og kostnadsføring som følge av dette. Administrative kostnader var NOK 67,4 millioner (NOK 58,9 millioner). Resultat før finansposter og verdivurderinger beløp seg dermed til NOK 854,3 millioner (NOK 870,4 millioner).

Netto finanskostnader for året sett under ett var NOK 517,4 millioner (NOK 542,7 millioner), tilsvarende en reduksjon på NOK 25,3 millioner sammenlignet med året før. Totale verdiendringer i eiendomsporteføljen i løpet av 2011 resulterte i en urealisert gevinst på NOK 281,9 millioner (NOK 170,6 millioner) for året som helhet. Bevegelser i markedrenten i løpet av året førte til at resultatelementet knyttet til finansielle derivater ved årets slutt hadde en negativ verdiendring tilsvarende NOK 336,1 millioner. Til sammenligning ble det bokført en negativ verdiendring på NOK 69,9 millioner i 2010.

³ Tall i parentes viser tall for tilsvarende periode i foregående år.

Resultat for videreført virksomhet før skatt for 2011 var NOK 283,6 millioner, en nedgang fra NOK 437,8 millioner i 2010. Beregnet, ikke betalbar skatt for året som helhet var NOK -59,7 millioner, sammenlignet med NOK -86,7 millioner året før. Resultat etter skatt for videreført virksomhet for 2011 ble NOK 223,9 millioner (NOK 351,2 millioner).

Resultat for ikke-videreført virksomhet var NOK 4,8 millioner i 2011. Til sammenligning trakk ikke-videreført virksomhet, relatert til den solgte hotellvirksomheten, resultatet ned med NOK 810,8 millioner året før. Periodens resultat ble dermed NOK 228,7 millioner, sammenlignet med NOK -459,6 millioner ved utløpet av 2010.

VERDIVURDERING AV EIENDOMMENE

Verdivurderinger av samtlige eiendommer i konsernets kontorportefølje er blitt utført av to uavhengige eksterne verdsettere basert på samme metodikk og prinsipper som for tidligere perioder.

Per 31. desember 2011 ble konsernets portefølje av forretningseiendommer verdsatt til NOK 15 654,9 millioner før justering for utsatt skatt (NOK 15 062,4 millioner). Det er inngått avtale om salg av eiendommene Middelthunsgate 17 og C. J. Hambros plass 2 (Ibsenkvarteret). De to eiendommene er ved årsslutt 2011 klassifisert som eiendeler holdt for salg. Eierbenyttet eiendom er inkludert i posten andre varige driftsmidler med NOK 28,2 millioner ved årsslutt 2011, og regnskapsføres til virkelig verdi.

Etter kvartalets utløp har leietaker i Badehusgaten 33-39 i Stavanger i henhold til inngått leiekontrakt benyttet seg av retten til å terminere leieavtalen med virkning fra 31. mars 2013. I tillegg har relativt få kontrakter blitt reforhandlet i kvartalet, noe som har resultert i redusert gjenværende kontraktsløpetid, spesielt på Aker Brygge og Skøyen. Økte avkastningskrav for enkelte eiendommer, spesielt i Stavanger, og oppjusterte investeringsanslag for porteføljen har bidratt til en nedjustering av eiendomsverdiene i porteføljen. Samlet resulterte dette i en negativ verdijustering på NOK 217,0 millioner for kontorporteføljen i fjerde kvartal (NOK 36,0 millioner). For året som helhet har verdien av eiendomsporteføljen blitt oppjustert med NOK 281,9 millioner (NOK 170,6 millioner).

KONTANTSTRØM

Netto operasjonell kontantstrøm før finansposter var NOK 21,4 millioner (NOK 113,9 millioner) i fjerde kvartal. Kontantstrømmen inkluderer endring i kortsiktige poster på NOK -69,6 millioner (NOK 30,7 millioner) som følge av midlertidige svingninger i arbeidskapitalen. For øvrig består endringen i kortsiktige poster av periodeeffekter knyttet til kortsiktige fordringer og gjeld.

Kjøp av investeringseiendom og andre investeringer i anleggsmidler utgjorde NOK -78,2 millioner i fjerde kvartal (NOK -43,0 millioner) og omfatter kjøp av kontorseksjon på Aker Brygge for NOK 21,5 millioner, investeringer knyttet til ombyggingen av Aker Brygge og andre ordinære investeringer i eiendomsporteføljen. Salg av investeringseiendommer og virksomhet utgjorde NOK 32,1 millioner (NOK 978,2 millioner) som følge av salg av Kolstadgata 1. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter beløp seg dermed til NOK -46,1 millioner (NOK 935,2 millioner).

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var NOK -80,6 millioner (NOK -1 018,8 millioner) i fjerde kvartal knyttet til nedbetaling av lån. Trekk på revolverende trekkramme på NOK 50,0 millioner ved utgangen av tredje kvartal ble tilbakebetalt i fjerde kvartal. Det var ingen avdrag knyttet til hovedfasilitetene som ble etablert i 2011. I forbindelse med salget av Kolstadgata 1 ble lånefasilitetene nedregulert med NOK 26,9 millioner. Ordinære avdrag i kvartalet utgjorde NOK 3,7 millioner i fjerde kvartal.

Netto negativ endring i kontantbeholdningen for kvartalet var NOK 105,3 millioner (NOK 30,3 millioner).

For hele året oppnådde selskapet en netto operasjonell kontantstrøm før finansposter på NOK 245,4 millioner (NOK 364,1 millioner). Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var NOK -320,2 millioner (NOK 1 054,6 millioner) for året som helhet og omfatter salg av Kolstadgata 1, samt kjøp av fire seksjoner i Terminalbygget, to seksjoner i Verkstedhallen, ferdigstillelse av restaurantkomplekset *Onda* og andre ordinære investeringer på Aker Brygge og i eiendomsporteføljen for øvrig. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var NOK -158,0 millioner (NOK -1 418,3 millioner). Netto negativ endring i kontantbeholdningen i 2011 var NOK -232,8 millioner (NOK 0,4 millioner).

BALANSE

Per 31. desember 2011 hadde selskapet en kontantbeholdning på NOK 15,6 millioner (NOK 248,4 millioner per 31. desember 2010). I tillegg hadde selskapet NOK 1 199,2 millioner i ubenyttede kredittfasiliteter (NOK 1 000,0 millioner). Total egenkapital var NOK 5 164,1 millioner (NOK 4 988,6 millioner), som tilsvarer en egenkapitalandel på 31,8 prosent (31,4 prosent). Bokført egenkapital per aksje var NOK 10,36 (NOK 10,01). Egenkapital per aksje basert på EPRAs standard var NOK 11,67 (NOK 10,84). Antall aksjer per utgangen av fjerde kvartal var 498 596 832 (498 596 832).

FINANSIERING

Tabellen under viser rentebærende gjeld og sikringer per 31. desember 2011. Proforma-kolonnen er utarbeidet som om salg av Middelthuns gate 17, eiendomsbyttet Ibsenkvartalet / Fondbygget og kjøp av tomt i Drammensveien 149 var gjennomført per 31. desember 2011. Norwegian Property har i henhold til eksisterende låneavtaler anledning til å beholde lånerammene, og mottatt netto proveny er foreløpig plassert som innskudd.

Rentebærende gjeld og sikring per 31. desember 2011			
		Proforma 31.12	31.12.2011
Rentebærende gjeld	NOK millioner	10 164,8	10 164,8
Selgerkreditt	NOK millioner	600,0	600,0
Likvide midler	NOK millioner	1 172,8	15,6
Effektiv rentesikringsgrad, inklusive likvide midler (%)	Prosent	81,1	81,1
Ubenyttede trekkfasiliteter og kassekreditt	NOK millioner	2 356,4	1 199,2
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, sikring	År	5,1	5,1
Gjennomsnittlig rente (inkl. margin og periodiserte kostnader)	Prosent	5,30	5,30
Gjennomsnittlig margin	Prosent	1,13	1,13
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, lån	År	4,9	4,9
Markedsverdi eiendomsporteføljen	NOK millioner	14 501,3	15 654,9
Rentebærende gjeld / verdi (LTV)	Prosent	70,1	64,9
Netto rentebærende gjeld / verdi (netto LTV)	Prosent	62,0	64,8
Netto rentebærende gjeld fratrukket selgerkreditt / verdi (netto LTV)	Prosent	57,9	61,0

RENTESIKRINGER

Forfallsstruktur rentesikringer		< 1 år	1 > 2 år	2 > 3 år	3 > 4 år	4 > 5 år	> 5 år
Beløp	NOK mill.	2 452,8	468,4	398,0	1 099,8	1 148,0	4 597,8
Gjennomsnittlig rentesats	Prosent	2,8	3,0	3,8	4,1	4,6	4,7
Andel av total gjeld	Prosent	24,1	4,6	4,0	10,8	11,3	45,1

Selskapet har historisk hatt en svært høy rentesikringsgrad, og effektiv sikringsgrad lå ved utgangen av fjerde kvartal på 81,1 prosent. Med utgangspunkt i økt finansiell handlefrihet anser selskapet det som hensiktsmessig å redusere sikringsgraden noe fremover, etter hvert som eksisterende rentederivater utløper.

RENTEBÆRENDE GJELD

Total rentebærende gjeld etter balanseførte kostnader per 31. desember 2011 var NOK 10 164,8 millioner (NOK 10 294,6 millioner). Utover ordinære avdrag på rentebærende gjeld har ingen av Norwegian Property's lånefasiliteter forfall i 2012.

VIRKSOMHETEN

MARKEDET FOR FORRETNINGSEIENDOM

Betydelig usikkerhet i internasjonal økonomi preget finansmarkedene i 2011. Til tross for at svak økonomisk vekst og finansiell uro internasjonalt demper norsk oppgang, viser makroøkonomiske indikatorer positive tendenser for Norge sammenlignet med mange andre nasjoner. I henhold til Statistisk Sentralbyrå (SSB) var BNP-veksten for fastlands-Norge 1,9 prosent i 2010 og 2,6 prosent i 2011. For årene 2012, 2013 og 2014 ventes ifølge SSB en årlig BNP-vekst for fastlands-Norge på henholdsvis 2,5 prosent, 2,7 prosent og 3,3 prosent.

I henhold til estimat fra SSB økte antall sysselsatte personer med 1,4 prosent i 2011. Arbeidsledigheten falt fra 3,6 prosent i 2010 til 3,3 prosent av arbeidsstyrken i 2011, men ventes å stige noe i 2012 for deretter å holde seg stabil. Befolkningsfremskrivninger viser at samlet folkemengde i Norge vil øke betydelig de nærmeste tiårene. Det ventes en befolkningsvekst i Oslo på mellom 1,5 og 2,2 prosent per år frem til 2015 (kilde: SSB, januar 2012).

Den samlede arealledigheten for Oslo lå i følge Akershus Eiendoms siste måling på rundt 7,5 prosent av totalbestanden i Oslo-området, en nedgang fra 8,0 prosent ved årets start. Basert på moderat nybyggtakt etter et sterkt 2012, og en økende grad av sanering og konvertering av eldre, ukurante kontorbygg forventer Akershus Eiendom at ledigheten vil ligge mellom 6,5 prosent og 8,0 prosent i de kommende tre år.

Leieprisutviklingen for kontoreiendommer i Oslo siste 12 måneder viser at sentralt beliggende kontoreiendommer med god standard har opplevd vekst, mens eldre bygg og sekundære beliggenheter opplevde svak eller negativ utvikling. Dette bekrefter at skillet mellom mer eller mindre attraktive eiendommer øker, og moderne, miljøvennlige og arealeffektive kontorer beliggende nær offentlig kommunikasjon etterspørres i tiltagende grad. Stor tilgang på fraflyttede bygg kombinert med makroøkonomisk usikkerhet indikerer at 2012 kan gi en noe svakere vekst.

Mens bare 60 000 kvadratmeter kontorarealer ble tilført Oslomarkedet i 2011, ferdigstilles det betydelige arealer i 2012 og 2013. Det er fortsatt lite spekulativ nybygging, men de store volumene som ferdigstilles fra 2012 vil kunne føre til noe press i annenhåndsmarkedet i enkelte geografiske områder.

I Stavanger er etterspørselen i stor grad drevet av aktiviteten innen olje- og gassvirksomheten. Kontorledigheten er høyere på Forus enn i Stavanger sentrum, men samlet sett ligger ledigheten på rundt 5 prosent.

Etter en periode med relativt lav aktivitet i transaksjonsmarkedet i andre halvår 2011, rapporteres det om høy aktivitet i starten av 2012. På kjøpersiden dominerer syndikeringsaktører, eiendomsselskaper og livselskaper. Samlet volum for 2011 sett under ett estimeres ifølge Akershus Eiendom til NOK 35 milliarder.

EIENDOMSPORTEFØLJEN

Ved utgangen av kvartalet eide Norwegian Property til sammen 47 kontor- og forretningseiendommer, hvorav to av eiendommene er klassifisert som eiendeler holdt for salg. Eiendommene er hovedsakelig lokalisert i sentrale deler av Oslo og Bærum (82,5 prosent av brutto leieinntekter), Gardermoen (2,6 prosent av brutto leieinntekter) og i Stavanger (14,9 prosent av brutto leieinntekter). Gruppens eiendommer omfatter hovedsakelig kontorlokaler, lager og parkering i tilknytning til kontorarealene og forretnings- og serveringsarealer.

Norwegian Property inngikk i fjerde kvartal avtale om kjøp av en tomt i Drammensveien 149, sentralt beliggende på Skøyen i Oslo. Tomten ligger i sameie med Norwegian Property eksisterende bygg i Drammensveien 149, som samlet har et areal på 9 007 kvadratmeter. Norwegian Property forventer å kunne bebygge den ervervede tomten med et kontorbygg på mellom 10 000 og 12 000 kvadratmeter etter omregulering. Transaksjonen ble gjennomført i januar 2012. Samlet kjøpesum var NOK 99,8 millioner.

I fjerde kvartal inngikk Norwegian Property en foreløpig avtale om salg av Middelthuns gate 17 i Oslo. Brutto eiendomsverdi var NOK 700 millioner, som er NOK 44 millioner over gjeldende verdivurdering. Kjøper er et selskap eiet 50/50 av Veidekke Eiendom og OBOS. Eiendommen er fullt utleid til Nordea Bank Norge ASA frem til 2016. Bindende kjøpekontrakt ble signert av partene i januar 2012. Overdragelse av eiendommen vil finne sted medio mars 2012. Leieinntekter på eiendommen tilfaller kjøper fra og med ultimo januar 2012.

Salget av Kolstadgata 1 i Oslo ble gjennomført i fjerde kvartal 2011. Brutto eiendomsverdi var NOK 32 millioner.

Total kontraktsfestet leieinntekt for porteføljen var NOK 1 020,2 millioner per 31. desember 2011, noe som er uendret sammenlignet med nivået ved utgangen av tredje kvartal. Per 31. desember 2011 var total arealledighet 5,5 prosent, som er en økning fra 5,1 prosent ved utgangen av tredje kvartal 2011, men lavere enn den generelle ledigheten i Oslo-markedet. Det økte ledigheten skyldes i hovedsak større grad av strategisk ledighet i påvente av ombyggingsprosjekter på Aker Brygge og økt ledighet i Nydalen i Oslo.

I løpet av fjerde kvartal er det blitt inngått eller reforhandlet 13 nye kontrakter til en samlet verdi av om lag NOK 14,5 millioner, med en positiv endring i sammenlignbar årsleie på 8,3 prosent. Kontraktsinngåelsene består i stor grad av avtaler om leie av mindre arealer og flere på korttidsleie. Blant de mest vesentlige kontraktsinngåelsene er avtalen med Europark om leie av lokaler i Gullhaugveien 9-13 i Nydalen samt forlengelse av Europarks leieavtale i Terminalbygget på Aker Brygge. Samlet utgjør disse avtalene NOK 5,1 millioner i årlig leie. I tillegg har Norwegian Property inngått avtale om arealutvidelse og 15 års forlengelse av leieforholdene knyttet til serveringsstedene "Druen Restaurant og Vinbar", "Åpenbar" og "Olivia Pizzeria" på Aker Brygge.

Norwegian Property har relativt få leieavtaler som utløper de neste tolv månedene, og gjennomsnittlig gjenstående løpetid for kontraktene er 5,1 år. I verdivurdering av eiendomsporteføljen er dagens markedsleie estimert omkring 10,0 prosent høyere enn gjennomsnittlig kontraktsleie. Gjennomsnittlig leiejusteringsfaktor for konsumprisindeks er 98,1 prosent for den samlede porteføljen.

MILJØ- OG SAMFUNNSANSVAR

I henhold til Norwegian Property's strategi for miljø- og samfunnsansvar har selskapet i løpet av 2011 bygd opp en infrastruktur for rapportering av nøkkeltall i tråd med EPRAs anbefalinger. Ved utgangen av fjerde kvartal er infrastruktur for måling og oppfølging med noen få unntak ferdigstilt for porteføljen. Eiendommer som totalrehabiliteres vil få infrastruktur for måling installert i forbindelse med ombyggingen. Løsning for rapportering og oppfølging vil være operativ fra første kvartal 2012.

HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Etter regnskapsperiodens utløp har Norwegian Property inngått avtale med KLP om å gjennomføre et eiendomsbytte som omfatter KLPs seksjoner i Bryggetorget 1 på Aker Brygge (Fondbygget) og Norwegian Property-eide C.J. Hambros plass 2 (Ibsenkvartalet). Transaksjonsmodellen innebærer at Norwegian Property kjøper KLPs seksjoner i Bryggetorget 1 for NOK 620 millioner. Samtidig kjøper KLP selskapene som eier Ibsenkvartalet for en eiendomsverdi på NOK 1 220 millioner, som er NOK 22 millioner høyere enn bokført verdi per 30. september 2011. Det gjøres et fradrag på NOK 10 millioner for skattemessig posisjon i Ibsenkvartalets eiendomsselskaper, og Norwegian Property mottar dermed NOK 590 millioner i kontantvederlag i forbindelse med eiendomsbyttet. Med sentral beliggenhet på Aker Brygge og et betydelig potensiale for videre verdiskapning ligger Bryggetorget 1 innenfor Norwegian Property's kjernevirksomhet og geografiske satsningsområde. Transaksjonen ble gjennomført i februar 2012.

I tillegg ble kjøp av en tomt i Drammensveien 149 gjennomført i januar 2012 og bindende avtale om salg av Middelthuns gate 17 i Oslo signert i januar 2012.

Som følge av tilbakekjøp i eget obligasjonslån på til sammen NOK 121 millioner gjennomført i 2010 og 2011, har Norwegian Property i januar 2012 nedskrevet obligasjonslånet med til sammen NOK 121 millioner. Etter nedskrivningen er resterende beholdning i lånet NOK 114 millioner med forfall i mars 2012.

AKSJONÆRINFORMASJON

Selskapet hadde ved utgangen av fjerde kvartal 2 048 registrerte aksjonærer, som tilsvarer en reduksjon på 75 aksjonærer sammenlignet med utgangen av forrige kvartal og en reduksjon på 460 aksjonærer sammenlignet med utgangen av fjerde kvartal i fjor. Andel utenlandsk beholdning utgjorde 56,2 prosent av aksjekapitalen ved utgangen av kvartalet, mot 59,1 prosent ved utgangen av forrige kvartal. Likviditeten i aksjehandelen i fjerde kvartal har i gjennomsnitt ligget på 0,9 millioner aksjer per dag, noe som tilsvarer gjennomsnittlig aksjevolum som ble omsatt per dag i perioden juli til september. Total aksjekapital i selskapet per 31. desember 2011 er NOK 249 298 416 fordelt på 498 596 832 aksjer med pålydende verdi per aksje på NOK 0,50. Under følger en oversikt over de største aksjonærene slik disse er registrert i Verdipapirsentralen (VPS) per 31. desember 2011.

#	Navn	Andel (%)	Antall aksjer	Kontotype	Nasjonalitet
1	FOLKETRYGDFONDET	7,89	39 345 495	ORD	NOR
2	CANICA AS	5,59	27 895 467	ORD	NOR
3	BNYM AS EMEA ASIA 25 OMNIBUS	4,71	23 501 678	NOM	USA
4	AWILHELMSSEN CAPITAL AS	4,66	23 254 334	ORD	NOR
5	STATE STREET BANK AND TRUST CO.	3,38	16 830 777	NOM	USA
6	SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN	3,18	15 840 872	NOM	SWE
7	BNP PARIBAS SECS SERVICES PARIS	3,16	15 749 359	NOM	FRA
8	CITIBANK NA LONDON BRANCH	3,12	15 572 315	NOM	GBR
9	BANK OF NEW YORK MELLON	2,40	11 984 971	NOM	USA
10	JPMORGAN CHASE BANK	1,72	8 571 724	NOM	GBR
11	FONDSFINANS SPAR	1,56	7 792 590	ORD	NOR
12	JPMORGAN CHASE BANK	1,56	7 761 335	NOM	GBR
13	STATE STREET BANK & TRUST CO.	1,54	7 669 013	NOM	USA
14	EUROCLEAR BANK S.A./N.V. ('BA')	1,49	7 411 501	NOM	BEL
15	VITAL FORSIKRING ASA	1,23	6 108 018	ORD	NOR
16	TRONDHEIM KOMMUNALE PENSJONSKASS	1,22	6 090 723	ORD	NOR
17	FRAM HOLDING AS	1,20	6 000 000	ORD	NOR
18	BNP PARIBAS SECS SERVICES PARIS	1,13	5 655 995	NOM	FRA
19	BNP PARIBAS SEC SERVICE PARIS	1,12	5 574 269	NOM	FRA
20	AWECO INVEST AS	1,10	5 486 765	ORD	NOR
Totalt 20 største aksjonærer		52,97	264 097 201		8/20 NOR

FREMTIDSUTSIKTER

Svak økonomisk vekst og finansiell uro internasjonalt skaper usikkerhet i norsk økonomi. Likevel viser makroøkonomiske indikatorer positive tendenser for Norge sammenlignet med mange andre nasjoner. Den samlede arealledigheten for Oslo lå i følge Akershus Eiendom på rundt 7,5 prosent ved utgangen av 2011, og ventes å ligge mellom 6,5 prosent og 8,0 prosent i de kommende tre år.

Leieprisutviklingen for kontoreiendommer i Oslo siste 12 måneder viser at sentralt beliggende kontoreiendommer med god standard har opplevd vekst, mens eldre bygg og sekundære beliggenheter opplevde svak eller negativ utvikling. Stor tilgang på fraflyttede bygg kombinert med makroøkonomisk usikkerhet indikerer at 2012 kan gi en noe svakere vekst.

Norwegian Property fokuserer på eiendommer av høy kvalitet nær trafikk-knutepunkter i de mest sentrale og attraktive områdene av Oslo og Stavanger. I tråd med Norwegian Property's strategi for aktiv forvaltning av eiendomsporteføljen har selskapet i løpet av 2011 inngått flere avtaler om kjøp av kontoreiendommer med strategisk beliggenhet.

I 2012 igangsettes omfattende ombyggings- og oppgraderingsprosjekter for å styrke Aker Brygges posisjon som Oslos mest attraktive bydel og kontorområde. Selskapet har etablert en kompetent organisasjon med særskilt ansvar for utviklingsprosjektene, og det er i løpet av 2011 blitt gjennomført grundig planlegging, risikovurdering og kvalitetskontroll av prosjektenes ulike faser. Ombyggingsperioden ventes å pågå over et tidsrom på om lag fire år og vil periodevis føre til økt ledighet i de deler av porteføljen som omfattes av prosjektet. Sentralt fremover vil være å sikre nye leietakere til de ombygde arealene.

Etter årsslutt har Norwegian Property inngått avtale om å gjennomføre et eiendomsbytte der selskapet overtar kontorseksjonene i Bryggetorget 1 på Aker Brygge. Med sentral beliggenhet og et betydelig potensiale for videre verdiskapning ligger Bryggetorget 1 innenfor Norwegian Property's kjernevirksomhet og geografiske satsningsområde. Norwegian Property befester dermed sin posisjon som majoritetseier på Aker Brygge og styrker selskapets finansielle posisjon og handlefrihet.

Ved inngangen til 2012 fremstår selskapet dermed som godt rustet, både finansielt, operasjonelt og organisatorisk, til å implementere investeringsplanene som er lagt for å utnytte potensialet i selskapets eiendomsportefølje.

Styret i Norwegian Property

Oslo, 28. februar 2012

FINANSIELL INFORMASJON (IKKE REVIDERT)

REGNSKAPSPRINSIPPER OG KONSOLIDERTE ENHETER

Kvartalsrapporten er utarbeidet i samsvar med IAS 34 – delårsrapportering. Perioderesultatene utarbeides i samsvar med gjeldende IFRS-standarder og fortolkninger. Regnskapsprinsippene benyttet ved utarbeidelsen av dette perioderegnskapet er i samsvar med de prinsipper som ble benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet for 2010. Solgte eiendommer er inkludert i regnskapet frem til slutføring av transaksjonene. Rapporten er ikke revidert.

KONSOLIDERT RESULTATREGNSKAP

Spesifikasjon av resultat for ikke-videreført virksomhet er presentert særskilt i note 1.

Beløp i NOK millioner	Note	4Q 2011	4Q 2010	Året 2011	Året 2010
Brutto inntekter		255,3	250,4	1 020,7	1 025,1
Vedlikehold og andre driftsrelaterte kostnader		-20,8	-26,3	-85,4	-90,3
Andre eiendomskostnader		-2,0	-1,2	-13,6	-5,5
Eiendomsrelaterte driftskostnader		-22,8	-27,5	-99,0	-95,8
Driftsresultat før eierkostnader		232,5	222,9	921,7	929,3
Administrative eierkostnader		-17,6	-13,9	-67,4	-58,9
Resultat før finansposter og verdiendringer		214,9	209,0	854,3	870,4
Finansinntekt		8,3	7,7	37,0	24,0
Finanskostnad		-137,7	-130,2	-554,4	-566,7
Resultat før skatt og verdiendringer		85,6	86,5	336,8	327,7
Verdiendring investeringseiendommer		-217,0	-36,0	281,9	170,6
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter		-5,8	101,5	-336,1	-69,9
Urealisert gevinst og tap		-222,8	65,5	-54,2	100,7
Gevinst / tap ved salg av investeringseiendommer		-	-2,4	1,0	9,4
Realisert gevinst og tap		-	-2,4	1,0	9,4
Resultat for videreført virksomhet før skatt		-137,2	149,6	283,6	437,8
Utsatt skattekostnad for videreført virksomhet		-81,6	-4,1	-59,7	-86,7
Resultat for videreført virksomhet		-218,8	145,5	223,9	351,2
Resultat for ikke-videreført virksomhet	1	4,8	203,3	4,8	-810,8
Periodens resultat		-214,0	348,8	228,7	-459,6
Resultat tilordnet minoritet		-	-	-	-
Resultat etter minoritet		-214,0	348,8	228,7	-459,6
Andre inntekter og kostnader					
Valutaeffekter ikke-videreført virksomhet		-	264,3	-	126,3
Gevinst og tap på sikringsinstrumenter videreført virksomhet		-1,9	-1,5	-8,4	-2,1
Gevinst og tap på sikringsinstrumenter ikke-videreført virksomhet		-	-	-	-6,6
Skatt på andre inntekter og kostnader videreført virksomhet		0,5	0,4	2,4	0,6
Skatt på andre inntekter og kostnader ikke-videreført virksomhet		-	-	-	1,8
Omklassifisering valutaeffekter ved salg av virksomhet		-	-263,8	-	-134,8
Omklassifisering sikringsinstrumenter ved salg av virksomhet		-	-	-	13,7
Verdiregulering eierbenyttet eiendom	2	2,7	-	2,7	-
Totalt andre inntekter og kostnader		1,3	-0,6	-3,3	-1,0
Totalresultat		-212,6	348,2	225,3	-460,6
Majoritetsandel av totalresultat		-212,6	348,2	225,3	-460,6
Minoritetsandel av totalresultat		-	-	-	-

KONSOLIDERT BALANSE

Beløp i NOK millioner	Note	31.12.2011	31.12.2010
EIENDELER			
Finansielle derivater		5,0	24,3
Utsatt skattefordel		12,8	70,0
Investerings eiendom ⁴	2	13 561,3	14 862,5
Andre varige driftsmidler	2	40,1	2,4
Fordringer		400,0	600,0
Sum anleggsmidler		14 019,2	15 559,3
Finansielle derivater		2,3	1,8
Kundefordringer		69,9	51,9
Andre fordringer		235,3	15,5
Kontanter og kontantekvivalenter		15,6	248,4
Eiendeler holdt for salg	2	1 873,4	-
Sum omløpsmidler		2 196,5	317,6
Sum eiendeler		16 215,7	15 876,8
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innbetalt egenkapital		9 737,5	9 737,5
Annen egenkapital		1,2	7,3
Tilbakeholdt resultat		-4 574,7	-4 756,2
Sum egenkapital		5 164,1	4 988,6
Finansielle derivater		628,8	317,4
Rentebærende gjeld		8 798,6	10 203,8
Sum langsiktig gjeld		9 427,3	10 521,3
Finansielle derivater		23,7	9,3
Rentebærende gjeld		1 366,2	90,7
Leverandørgjeld		14,3	14,7
Annen gjeld		220,0	252,2
Sum kortsiktig gjeld		1 624,2	366,9
Sum gjeld		11 051,6	10 888,2
Sum egenkapital og gjeld		16 215,7	15 876,8

⁴ Etter fradrag for utsatt skatt ved kjøpstidspunkt på NOK 192,1 millioner per 31. desember 2011 og NOK 199,9 millioner per 31. desember 2010.

KONSOLIDERT ENDRING I EGENKAPITAL

Beløp i NOK millioner	31.12.2011	31.12.2010
Total egenkapital inkludert minoritetsinteresser ved starten av perioden	4 988,6	4 918,0
Totalresultat	225,3	-460,6
Utbetalt utbytte	-49,9	-
Kapitalforhøyelse, netto etter kostnader og skatt	-	531,2
Total egenkapital inkludert minoritetsinteresser ved slutten av perioden	5 164,1	4 988,6

Beløp i NOK millioner	Aksje-kapital	Overkurs-fond	Annen innbetalt EK	Annen EK	Tilbakeholdt resultat	Total EK
Total egenkapital 31.12.2009	226,6	2 539,7	6 440,1	8,3	-4 296,6	4 918,0
Kapitalforhøyelser	22,6	521,3	-	-	-	543,9
Emisjonskostnader, netto etter skatt (28 %)	-	-12,7	-	-	-	-12,7
Finansielle derivater, netto etter skatt (28 %)	-	-	-	-6,2	-	-6,2
Valutaeffekter	-	-	-	126,3	-	126,3
Omklassifisering valutaeffekter ved salg av virksomhet	-	-	-	-134,8	-	-134,8
Omklassifisering finansielle derivater ved salg av virksomhet	-	-	-	13,7	-	13,7
Periodens resultat	-	-	-	-	-459,6	-459,6
Total egenkapital 31.12.2010	249,3	3 048,2	6 440,1	7,2	-4 756,2	4 988,6
Finansielle derivater, netto etter skatt (28 %)	-	-	-	-6,0	-	-6,0
Utbetalt utbytte	-	-	-	-	-49,9	-49,9
Periodens resultat	-	-	-	-	228,7	228,7
Verdiregulering eierbenyttet eiendom	-	-	-	-	2,7	2,7
Total egenkapital 31.12.2011	249,3	3 048,2	6 440,1	1,2	-4 574,7	5 164,1

KONSOLIDERT KONTANTSTRØM

Kontantstrømoppstillingen inkluderer både videreført og ikke-videreført virksomhet.

Beløp i NOK millioner	4Q 2011	4Q 2010 ⁵	Året 2011	Året 2010 ⁵
Resultat før skatt	-132,4	348,5	288,4	-721,7
Betalt skatt	-	-	-	-16,8
Avskrivning varige driftsmidler	0,7	0,2	2,4	1,6
Gevinst/tap ved salg av investeringseiendommer og virksomhet	-	-200,0	-1,0	-69,1
Verdiendring investeringseiendommer	217,0	36,0	-281,9	534,6
Verdiendring finansielle derivater	5,8	-101,5	336,1	201,1
Nedskrivning goodwill	-	-	-	570,9
Endring i kortsiktige poster	-69,6	30,7	-98,5	-136,5
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	21,4	113,9	245,4	364,1
Innbetalt ved salg av investeringseiendommer og virksomhet	32,1	978,2	33,1	1 122,6
Betalt ved kjøp av inv.eiendom og andre inv. i anleggsmidler	-78,2	-43,0	-353,2	-68,0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-46,1	935,2	-320,2	1 054,6
Netto regulering av rentebærende gjeld	-80,6	-1 018,8	-108,2	-1 944,5
Kapitalforhøyelse	-	-	-	526,2
Betalt utbytte	-	-	-49,9	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-80,6	-1 018,8	-158,0	-1 418,3
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-105,3	30,3	-232,8	0,4
Inngående balanse kontanter og kontantekvivalenter	120,9	218,2	248,4	248,2
Valutakurseffekter	-	-	-	-0,3
Utgående balanse kontanter og kontantekvivalenter	15,6	248,4	15,6	248,4

⁵ Fra og med 2011 er kontanteffekten av netto finanskostnader inkludert i netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter, og sammenlignbare tall for 2010 er klassifisert tilsvarende (reklassifisert fra "netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter").

NOTE 1 IKKE-VIDEREFØRT VIRKSOMHET

Hotellvirksomheten, Norgani Hotels, ble solgt i 2010. Nedenfor følger en spesifikasjon av resultat for ikke-videreført virksomhet, som er presentert netto i resultatregnskapet.

Beløp i NOK millioner	4Q 2011	4Q 2010	Året 2011	Året 2010
Driftsinntekt	-	-	-	540,1
Driftskostnad	-	-	-	-102,9
Resultat før finansposter og verdiendringer	-	-	-	437,2
Netto finanskostnad	-	-3,5	-	-249,1
Resultat før skatt og verdiendringer	-	-3,5	-	188,0
Verdiendring investeringseiendommer	-	-	-	-705,2
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter	-	-	-	-131,2
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-570,9
Resultat før skatt	-	-3,5	-	-1 219,2
Skattekostnad	-	4,5	-	348,8
Resultat etter skatt	-	1,0	-	-870,5
Gevinst ved salg av ikke-videreført virksomhet	4,8	202,3	4,8	59,7
Skattekostnad	-	-	-	-
Periodens resultat	4,8	203,3	4,8	-810,8

NOTE 2 INVESTERINGSEIENDOM OG EIENDELER HOLDT FOR SALG

Ved årsslutt 2011 er det inngått avtale om salg av eiendommene Middelthunsgate 17 og C. J. Hambros plass 2 (Ibsenkvartalet). Transaksjonen som omfatter C.J. Hambros plass 2 ble gjennomført i februar 2012. Salget av Middelthunsgate 17 sluttføres innen utgangen av første kvartal 2012.

De to eiendommene er ved årsslutt 2011 vurdert til samlet netto salgsverdi på NOK 1 873,4 millioner og klassifisert som eiendeler holdt for salg.

Eierbenyttet eiendom er inkludert i posten andre varige driftsmidler med NOK 28,2 millioner ved årsslutt 2011, og regnskapsføres til virkelig verdi.

Årets verdiregulering er inkludert i andre inntekter og kostnader.

KONTAKTINFORMASJON

NORWEGIAN PROPERTY ASA

Postadresse: Postboks 1657 Vika, 0120 Oslo

Besøksadresse: Bryggegata 9 (3. etasje), Aker Brygge

Telefon: +47 22 83 40 20 | Faks: +47 22 83 40 21 | www.npro.no

KONTAKT IR & PRESSE

Olav Line, Daglig leder

+47 482 54 149 | ol@npro.no

Svein Hov Skjelle, Finans- og investeringsdirektør

+47 930 55 566 | shs@npro.no

Elise Heidenreich-Andersen, IR-direktør

+47 951 41 147 | eha@npro.no

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

DISCLAIMER

The information included in this Report contains certain forward-looking statements that address activities, events or developments that Norwegian Property ASA ("the Company") expects, projects, believes or anticipates will or may occur in the future. These statements are based on various assumptions made by the Company, which are beyond its control and are subject to certain additional risks and uncertainties. The Company is subject to a large number of risk factors including but not limited to economic and market conditions in the geographic areas and markets in which Norwegian Property is or will be operating, counterparty risk, interest rates, access to financing, fluctuations in currency exchange rates, and changes in governmental regulations. For a further description of other relevant risk factors we refer to Norwegian Property's Annual Report for 2010. As a result of these and other risk factors, actual events and our actual results may differ materially from those indicated in or implied by such forward-looking statements. The reservation is also made that inaccuracies or mistakes may occur in the information given above about current status of the Company or its business. Any reliance on the information above is at the risk of the reader, and Norwegian Property disclaims any and all liability in this respect.