







Norwegian Property :: årsrapport 2011

Brukerveiledning

Dette dokumentet er en iPDF (interaktiv pdf), et universalformat som er tilpasset både digital visning og utskrifter. Det fungerer som en vanlig pdf, men har interaktive funksjoner for å navigere i dokumentet ved å klikke på knapper og innholdsfortegnelser.

Navigering

Du kan klikke i menyer, innholdsfortegnelsen, på knapper og koblinger. Klikk på logoen for å komme til forsiden.

-  **Pil mot venstre:** bla én side tilbake (eller bruk piltaster og rullehjul)
-  **Pil mot høyre:** bla én side frem (eller bruk piltaster og rullehjul)
-  **Forrige visning:** tilbake til sider du har vært tidligere
-  **Neste visning:** frem til sider du har vært tidligere
-  **Finn tekst:** enkelt søk etter tekst (ikke tilgjengelig i fullskjermvisning)
-  **Fullskjermvisning av/på**

PDF-lesere

Dokumentet er designet for Adobe Reader/Acrobat 8 eller senere versjoner. Noen få funksjoner virker ikke i nettlelere som støtter pdf plug-in. Dersom du opplever problemer med visning i nettleser, lagre/last ned og gjenåpne PDF'en i Adobe Reader. Last ned gratis Adobe Reader her: <http://get.adobe.com/no/reader/otherversions>

Utskrift

Dokumentet er tilpasset utskrift på liggende A4 i 100 prosent størrelse uten marger. Utskriftsvennlig versjon uten knappepanel og koblinger kan lastes ned her: www.npro.no/presentasjoner-rapporter

Lesebrett

Dokumentet er optimalisert for iBooks på iPad, men navigasjonen fungerer i alle pdf-lesere for lesebrett som støtter hyperkoblinger.



Innhold

:: Styret

:: Beskrivelse av styrets medlemmer	4
-------------------------------------	---

:: Styrets årsberetning

:: Rustet for verdiskaping	5
----------------------------	---

:: Regnskap :: konsernet

:: Resultatregnskap 1.1 – 31.12	12
:: Balanse per 31.12	13
:: Endringer i konsernets egenkapital	14
:: Kontantstrøm 1.1 – 31.12	15
:: Noter til regnskapet	16

:: Regnskap :: morselskapet

:: Resultatregnskap 1.1 - 31.12	33
:: Balanse per 31.12	34
:: Kontantstrøm 1.1 - 31.12	35
:: Noter til regnskapet	36

:: Revisors beretning

44

:: Kontakt oss

:: Adresse, kundesenter og kontaktpersoner	45
--	----

Beskrivelse av styrets medlemmer



Arvid Grundekjøn

Styrets leder siden mai 2010

Arvid Grundekjøn (født 1955) ble valgt til ordfører i Kristiansand kommune i 2011. Han har bakgrunn fra en rekke toppstillinger og verv innen næringslivet, blant annet som konsernsjef og styreleder i Anders Wilhelmsen-gruppen, administrerende direktør i Royal Caribbean Cruise Line AS, samt styreleder i blant annet Statkraft AS, Linstow AS, IT Fornebu Eiendom AS, Awilco ASA og Sparebanken Pluss. Grundekjøn er for tiden styreleder i blant annet Sigmafondene Holding AS, Sigma Fondsforvaltning AS og Creati Estate AS, og styremedlem i rederiet DS Norden. I tillegg er Grundekjøn medlem av Citibank Nordic Advisory Board. Arvid Grundekjøn er utdannet siviløkonom fra Norges Handelshøyskole og jurist fra Universitetet i Oslo, og har advokatbevilling fra 1981.

Per 31. desember 2011 eide Arvid Grundekjøn 50 000 aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner. Grundekjøn er norsk statsborger.



Nils K. Selte

Styremedlem siden desember 2008

Nils K. Selte (født 1965) er finansdirektør i Canica AS, et investeringselskap med virksomheten konsentrert hovedsakelig innenfor sektorer som industri, forbruksvarer, handelsvirksomhet og eiendom. Per 31. desember 2011 eide Canica AS og nærstående selskaper om lag 5,6 prosent av aksjene i Norwegian Property. Nils Selte har tidligere hatt ledende stillinger i selskaper som Hakon Gruppen og ICA. Han er styremedlem i Komplet ASA, Jernia AS, flere investeringselskaper samt diverse selskaper i Canica-konsernet. Nils Selte er utdannet siviløkonom fra Handelshøyskolen BI.

Per 31. desember 2011 eide nærstående til Nils K. Selte 479 000 aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner. Selte er norsk statsborger.



Synne Syrrist

Styremedlem siden desember 2008

Synne Syrrist (født 1972) er styremedlem i Awilco LNG ASA, Awilco Drilling Ltd., Global Rig Company ASA, Sector Epsilon AS, Vetro Solar AS, og Castelar Corporate Finance AS. Hun har tidligere vært partner og finansanalytiker i First Securites. Synne Syrrist er utdannet sivilingeniør fra NTNU og autorisert finansanalytiker fra NHH.

Per 31. desember 2011 eide Synne Syrrist ingen aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner. Syrrist er norsk statsborger.



Gry Mølleskog

Styremedlem siden desember 2008

Gry Mølleskog (født 1962) tiltrådte 1. januar 2012 stillingen som leder for DD.KK. HH. Kronprinsens og Kronprinsessens stab. Før dette var hun fem år i Korn Ferry International som senior client partner, og hun har tidligere erfaring som stabssjef ved Det Kongelige Norske Hoff. Mølleskog har i tillegg hatt en rekke stillinger i SAS-konsernet, sist som senior vice president i Stockholm. Hun er styreleder i Norsk Folkemuseum og styremedlem i SAS AB og Quartz+Co AS. Gry Mølleskog er utdannet ved Handelshøyskolen BI.

Per 31. desember 2011 eide Gry Mølleskog ingen aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner. Mølleskog er norsk statsborger.



Jon Erik Brøndmo

Styremedlem siden mai 2010

Jon Erik Brøndmo (født 1964) er styreleder i en rekke investerings- og eiendomselskaper, og er i tillegg styremedlem i Pedra Mining AS, Norse Securities AS, Union Corporate AS og Oslo Apartments AS. Han har tidligere vært finans- og IT-direktør i Choice Hotels Scandinavia ASA og finansdirektør i Steen & Strøm Invest AS og har sittet i styrene i Choice Hotels Scandinavia, Home Properties AS og Home Invest AS. Brøndmo er utdannet i finans ved University of Colorado.

Per 31. desember 2011 eide Jon Erik Brøndmo ingen aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner. Brøndmo er norsk statsborger.

Styrets årsberetning 2011:

Rustet for verdiskaping

:: Om Norwegian Property	5
:: Året 2011	5
:: Makroøkonomiske forhold	6
:: Markedet for forretningseiendom	7
:: Risiko og risikostyring	7
:: Redegjørelse for regnskapet	8
:: Eiendommene	9
:: Hendelser etter balansedagen	9
:: Morselskapets regnskap og disponering av årets resultat	10
:: Organisasjon & mangfold	10
:: Styret	10
:: Helse, arbeidsmiljø og sikkerhet	10
:: Miljø og samfunnsansvar	10
:: Aksjonærforhold	10
:: Eierstyring og selskapsledelse	10
:: Fremtidsutsikter	11
:: Erklæring fra styrets medlemmer og daglig leder	11

Gjennom 2011 har Norwegian Property ytterligere styrket sin posisjon som et rendyrket fullintegret kontoreiendomsselskap. I tråd med Norwegian Property's strategi for aktiv forvaltning av eiendomsporteføljen har selskapet i løpet av 2011 inngått flere avtaler om kjøp og salg av eiendommer. Posisjonen som majoritetseier på Aker Brygge er befestet, og i løpet av 2011 har Norwegian Property dessuten lagt omfattende planer for oppgradering og modernisering av dette området. Ved inngangen til 2012 fremstår selskapet som godt rustet, både finansielt, operasjonelt og organisatorisk, til å gjennomføre de investeringsplanene som er lagt for å utnytte potensialet i eiendomsporteføljen. I løpet av året er det etablert nye lånefasiliteter som sikrer selskapet en solid finansiell plattform med en diversifisert forfallsprofil for selskapets lån og kapasitet til fremtidige investeringer.

Om Norwegian Property

Ved utgangen av året eide Norwegian Property 47 kontor- og forretningseiendommer i Norge. Eiendommene er lokalisert i Oslo og Bærum, på Gardermoen og i Stavanger og hadde ved årsskiftet en samlet markedsverdi før justering for utsatt skatt på 15,7 milliarder kroner. Konsernets eiendommer omfatter hovedsakelig kontorlokaler med tilhørende lager og parkeringsarealer, og butikk- og serveringsarealer. Virksomheten er organisert i morselskapet Norwegian Property ASA med tilhørende datterselskaper. Konsernets hovedkontor er i Oslo.

Selskapets formålparagraf er:

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

Norwegian Property hadde 49 ansatte ved utgangen av 2011. Selskapet er notert på Oslo Børs med tickerkoden NPRO. Selskapets markedsverdi per 31. desember 2011 var 3 669,7 millioner kroner.

Året 2011

Viktige hendelser i 2011

Nye lånerammer sikrer finansiell handlefrihet og investeringskapasitet

Norwegian Property etablerte nye lånefasiliteter med totale låne-

rammer på 9 960 millioner kroner i første halvår 2011. Med de nye lånerammene har konsernet oppnådd en solid finansiell plattform med en diversifisert forfallsprofil for sine lån. Lånerammene sikrer refinansiering av låneforfall i 2011 og 2012 og kapasitet for fremtidige investeringer.

Etter refinansieringen ble konsernets netto belåningsgrad (netto Loan To Value)¹⁾ redusert fra 62,7 prosent ved utgangen av 2010 til 61,0 prosent per 31. desember 2011.

Storforvandling på Aker Brygge

Aker Brygge, som ligger på det tidligere verftsområdet til Akers Mekaniske Verksted, har de siste 25 årene vært et ledende senter for næringsliv, handel og hygge i hovedstaden. Siden etableringen på 1980-tallet har det gått tre tiår, og i denne perioden er det blitt gjort flere større og mindre grep på Aker Brygge. Som majoritetseier på Aker Brygge har Norwegian Property lansert omfattende planer for oppgradering og modernisering av området, med et tydelig mål om å skape et langt mer helhetlig inntrykk, med et solid kvalitetspreg og en god, lokal atmosfære.

Arbeidet er allerede i gang og «Nye Aker Brygge» skal etter planen stå helt ferdig i 2015.

¹⁾ Netto belåningsgrad = brutto rentebærende gjeld minus likvide midler minus selgerkreditt til kjøper av Norgani delt på brutto markedsverdi eiendommer.

Strategiske transaksjoner bekrefter aktiv porteføljevaltning
I tråd med Norwegian Property's strategi for aktiv forvaltning av eiendomsporteføljen har selskapet i løpet av 2011 inngått flere avtaler om kjøp og salg av eiendommer. I første halvår ble det inngått avtale om kjøp av en kontorseksjon med beliggenhet i Verkstedhallene på Aker Brygge, og i august kjøpte Norwegian Property fire kontorseksjoner med beliggenhet i Terminalbygget på Aker Brygge. I fjerde kvartal ble ytterligere en seksjon i Verkstedhallene overtatt av Norwegian Property. Seksjonene i Verkstedhallene og Terminalbygget vurderes som strategisk viktige for å sikre fremdriften av den planlagte oppgraderingen av Aker Brygge.

Videre ble eiendommen i Kolstadgata 1 på Tøyen i Oslo solgt i oktober for 32 millioner kroner. Kolstadgata 1 var utenfor Norwegian Property's strategiske satsningsområde, og eiendommen hadde stått uten leieinntekter i over ett år. Norwegian Property ser på transaksjonene som både finansielt og operasjonelt attraktive.

I fjerde kvartal 2011 inngikk Norwegian Property avtale om kjøp av tomt i Drammensveien 149 på Skøyen fra Esso Norge AS. Tomten ligger i sameie med Norwegian Property's eksisterende bygg i Drammensveien 149 og er tidligere blitt benyttet til bensinstasjon. Med positive synergieffekter knyttet til eksisterende eiendom, forventer Norwegian Property etter omregulering å kunne bebygge den ervervede tomten med et kontorbygg på mellom 10 000 og 12 000 kvadratmeter. Transaksjonen ble gjennomført i januar 2012. Samlet kjøpesum var 99,8 millioner kroner.

I løpet av året er det også inngått en foreløpig avtale om salg av Middelthuns gate 17 i Oslo. Bindende kjøpekontrakt ble signert av partene i begynnelsen av 2012 til en brutto eiendomsverdi på 700 millioner kroner, som er 44 millioner kroner over verddivurdering per 30. september 2011. Eiendommen er fullt utleid til Nordea Bank Norge ASA frem til 2016.

Strategisk satsning på kundetilfredshet gir positive resultater
Norsk Leietakerindeks (NLI) gjennomførte på vegne av Norwegian Property en omfattende kundeundersøkelse blant selskapets leietakere. Resultatene for 2011 viser en betydelig forbedring i samlet kundetilfredshet (KT) sammenlignet med tilsvarende målinger i 2009. Samlet KTI-verdi har eksempelvis steget fra 60 til 66 på NLI's skala, og overstiger dermed gjennomsnittet for NLI's samlede datagrunnlag. Kundene opplever aller størst forbedring innen image og håndtering av feilmeldinger og klager. Samtidig bekrefter leietakerne at det er behov for oppgradering og modernisering i deler av porteføljen. Norwegian Property har et langsiktig mål om å oppnå en kundetilfredshet som overstiger 70.

Strategiske mål

I 2010 gjennomførte styret en omfattende revisjon av konsernets strategi med mål om å rendyrke satsningen på attraktive kontoreiendommer og fremstå som et kundeorientert og fullintegret industrielt eiendomsselskap. Ved inngangen til 2011 var transformasjonen fra en diversifisert finansiell aktør til en rendyrket industriell aktør i stor grad gjennomført. I løpet av året har selskapet posisjonert seg for fremtidig vekst gjennom videreutvikling av eksisterende portefølje med utgangspunkt i de strategiske målsettinger som ble etablert i 2010:

Konkurransedyktig egenkapitalavkastning

Norwegian Property har et langsiktig mål om egenkapitalavkastning før skatt på 12 prosent inkludert løpende operativt resultat og verdistigning. For å levere tilfredsstillende avkastning har selskapet fokus på alle langsiktige verdidrivere for eiendomsaktører:

- :: Marked og utleie
- :: Eiendomsdrift og forvaltning
- :: Eiendomsutvikling
- :: Transaksjoner og finans

Norwegian Property har en ambisjon om at mellom 30 til 50 prosent av ordinært resultat etter skatt, men før verdiendringer, skal utdeles i utbytte til selskapets aksjonærer. I lys av selskapets arbeid med å sikre god finansiell handlefrihet, har styret signalisert at utbyttet i en periode kan være lavere enn den langsiktige målsettingen.

Norges mest kundeorienterte eiendomsselskap

Norwegian Property's visjon er at eiendomsfaget først og fremst handler om å skape engasjerende møteplasser som gir grobunn for utviklende relasjoner mellom mennesker og med omgivelsene. Denne filosofien preger hele eiendomsvirksomheten som omfatter utvikling, forvaltning, daglig drift og vedlikehold. Det langsiktige målet er å oppfattes som Norges mest kundeorienterte eiendomsselskap.

Rekruttere, beholde og utvikle medarbeidere

Norwegian Property er en kompetansedrevet organisasjon, med mål om å være en attraktiv arbeidsgiver der medarbeiderne trives. Forholdene skal aktivt legges til rette for utvikling av medarbeidere og kompetanse for i fellesskap å danne et ledende fagmiljø i den norske eiendomsbransjen.

Investeringsstrategi

Norwegian Property har en fokusert strategi for investeringer som baseres på følgende hovedparametere:

- :: Fokus på attraktive eiendommer i kontorklynger nær trafikknutepunkter i de største norske byene
- :: Hovedfokus på kontoreiendommer og eventuelle forretningslokaler i tilknytning til kontoreiendommer
- :: Fokus på leietakere av høy kvalitet, diversifisert forfallsstruktur og høy grad av inflasjonsjustering i avtalene
- :: Fokus på miljøvennlige eiendommer

Finansieringsstrategi

Norwegian Property har som ambisjon å levere konkurransedyktig avkastning over tid med en balansert finansiell risikoprofil. Hovedparametere i finansieringsstrategien er:

- :: Målsetting om at belåningsgrad (Loan To Value) over tid skal ligge mellom 55 og 65 prosent
- :: Låneopptak skal være basert på langsiktige relasjoner til banker som har en langsiktig strategi i det norske eiendomsmarkedet
- :: Ambisjon om en stabil utvikling i kontantstrøm som tilsier en forholdsvis høy grad av rentesikring, over tid i området 50 til 80 prosent av total belåning

Makroøkonomiske forhold

Betydelig usikkerhet i internasjonal økonomi preget finansmarkedene i 2011. Gjeldskrisen i eurosonen spredte seg til stadig flere av medlemslandene i løpet av året, og industrilandene opplevde dermed lavere vekst enn forventet. Den fremvoksende delen av verdensøkonomien oppnådde imidlertid sterkere vekst enn det som var ventet ved begynnelsen av året.

Til tross for at svak økonomisk vekst og internasjonal finansuro demper veksten i norsk økonomi, 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. Ved inngangen til 2012 er forbrukere og bedrifter avventende, men oljeinvesteringer ventes å kompensere for mye av etterspørselsnedgangen. Lave renter kombinert med høy reallønnsvekst legger grunnlag for forbruksvekst. For årene 2012, 2013 og 2014 venter 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 i

Norge 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. I Oslo ventes en befolkningsvekst på mellom 1,5 og 2,2 prosent per år frem til 2015, og i Stavanger ventes en vekst på mellom 1,9 og 2,6 prosent per år i tilsvarende periode (kilde: SSB, januar 2012).

Markedet for forretningseiendom

Den samlede arealledigheten i Oslo lå i fjolge Akershus Eiendom på rundt 7,5 prosent av totalarealet i Oslo-området ved utgangen av 2011, en nedgang fra 8,0 prosent ved årets start. Basert på moderat nybyggtakt etter et sterkt 2012 og 2013, samt 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 hatt prisøkning, mens eldre bygg og sekundære beliggenheter har hatt svak eller negativ utvikling. Dette bekrefter trenden med et økende prisskille mellom mer eller mindre attraktive eiendommer, og der moderne, miljøvennlige og arealeffektive kontorer beliggende nær offentlig kommunikasjon etterspøres i tiltagende grad. Stor tilgang på fraflyttede bygg indikerer at 2012 vil gi en noe svakere vekst, og dette inntrykket er blitt forsterket av makroøkonomisk usikkerhet høsten 2011.

Mens bare 60 000 kvadratmeter kontorarealer ble tilført Oslo-markedet 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 gassbransjen. Leieprisene i Stavanger har svingt betydelig de seneste årene, men store oljefunn i Nordsjøen i 2011 gir grunnlag for fornyet optimisme i regionen. I Stavanger sentrum er det vanskelig å finne ledige lokaler på over 2 000 kvadratmeter og store leietakere i Stavangerområdet flytter derfor gjerne til Forus Næringspark der større arealer er tilgjengelig. Kontorledigheten er høyere på Forus enn i Stavanger sentrum, men samlet sett ligger ledigheten på rundt 5 prosent.

Samlet volum i det norske transaksjonsmarkedet i 2011 estimeres til om lag 35 milliarder kroner, noe under nivået for 2010. Det har vært høy aktivitet i transaksjonsmarkedet i begynnelsen av 2012.

Risiko og risikostyring

Konsernets aktiviteter medfører ulike typer risiko, herunder finansiell risiko, markedsrisiko, risiko knyttet til utviklingsprosjekter, kredittrisiko og likviditetsrisiko. Formålet med konsernets overordnede risikostyringsplan er å minimalisere potensielle negative effekter på konsernets resultat og egenkapital fra svingninger i kapitalmarkedene. Konsernet benytter finansielle derivater for å sikre seg mot visse risikoelementer.

Risikostyringen for konsernet ivaretas av en sentral finansavdeling i overensstemmelse med retningslinjer godkjent av styret. Ledergruppen identifiserer, evaluerer og sikrer finansiell risiko i nært samarbeid med de ulike driftsenhetene. Styret har utarbeidet skriftlige prinsipper for den overordnede risikostyringen, og angitt skriftlige retningslinjer for spesifikke risikoområder.

Finansielle risikoforhold

Konsernets finansielle risikoelementer er primært knyttet til endringer i egenkapital forårsaket av verdiendringer på eiendomsporteføljen, resultat- og likviditetseffekt av renteendringer, likviditetsrisiko og resultatteffekter ved refinansiering av gjeld.

Resultat- og likviditetseffekter av renteendringer søkes avdempet med rentesikring. Per 31. desember 2011 var 81,1 prosent av konsernets rentebærende gjeld rentesikret (2010: 94,0 prosent) med en gjennomsnittlig løpetid på 5,1 år (2010: 4,1 år). Svingninger i kortsiktige og langsiktige markedsrenter vil derfor ha begrenset effekt på konsernets rentekostnader før verdiendring derivater.

Per 31. desember 2011 hadde konsernet en samlet likviditetsreserve inklusive ubenyttede trekkrammer på 1 207,1 millioner kroner (2010: 1 245,5 millioner kroner). Konsernet søker løpende å ha en likviditetsbuffer som er tilpasset avdragsprofilen på gjelden og de løpende kortsiktige svingningene i driftskapitalbehovet, samt behov som følge av konsernets til enhver tid pågående og planlagte utviklingsprosjekter.

Konsernet overholder gjeldende lånebetingelser («covenants») knyttet til selskapets gjeld per 31. desember 2011.

Markedsrisiko

Norwegian Property er eksponert for endringer i markedsleie, ledighet i porteføljen, omsetningsbasert leie og inflasjon. Konsernet har en vesentlig andel langsiktige leieavtaler, og den gjennomsnittlige gjenværende løpetid på leiekontraktene var 5,1 år ved utgangen av 2011 (2010: 5,2 år). Enkelte av konsernets bygg har imidlertid kort gjenværende løpetid på leieavtalen, og det legges derfor ned betydelig innsats innen gjenutleie og synliggjøring av potensialet i disse eiendommene.

Leieavtalene for forretningseiendommer gir faste inntekter i avtaleperioden. Majoriteten av leiekontrakter blir 100 prosent KPI-justert, slik at leien justeres i samsvar med utviklingen i KPI.

Arealledigheten i konsernets portefølje utgjorde 5,5 prosent ved utgangen av 2011 (2010: 5,8 prosent), hvorav strategisk ledighet i påvente av ombyggingsprosjekter på Aker Brugge og Skøyen utgjør om lag 2,1 prosentpoeng. I tillegg representerer ledighet i Nydalen cirka 2,6 prosentpoeng av den totale ledigheten. 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.

Utviklingsrisiko

I 2012 igangsettes omfattende ombyggings- og oppgraderingsprosjekter på flere av konsernets eiendommer, i første omgang Stranden 3 (Verkstedhallene) og Bryggegata 7-9 (Snekker- og Administrasjonsbygget) på Aker Brygge. Til tross for at prosjektene vurderes som verdiskapende for konsernets portefølje, medfører rehabiliteringen risiko blant annet knyttet til fremtidig utleiegrad og leienivå for ombygde arealer, kostnadsoverskridelser på innkjøp og prosjektering, forsinket fremdrift, mangelfulle leveranser og markedsutvikling.

For å håndtere risikoen som assosieres med utviklingsprosjekter har konsernet i løpet av det siste året etablert en kompetent organisasjon som besitter relevant erfaring og kunnskap fra tilsvarende utviklingsprosjekter. Norwegian Property arbeider også systematisk med å utvikle verktøy for risikostyring og prosjektgjennomføring. I tillegg drar konsernet nytte av kompetente eksterne ressurser for å redusere risiko i tilknytning til utviklingsprosjektene.

Kredittrisiko

Norwegian Property's portefølje av kontoreiendommer kjennetegnes av høy kvalitet, sentral beliggenhet og en solid og diversifisert gruppe leietakere. Konsernets leietakere i kontorlokalene betaler normalt leie kvartalsvis forskuddsvis. I tillegg stilles i det fleste leieforhold sikkerhet for leiebetalning i form av depositumskonto eller bankgaranti. Risiko for direkte tap i forbindelse med konkurs og betalingsproblemer synes derfor begrenset, og primært relatert til gjenutleie av lokaler.

Konsernet kontrollerer kredittrating og kredithistorie til nye leietakere. De fleste leietakere har gitt bankgaranti eller opprettet depositumskonto med beløp tilsvarende tre måneders leie. Leieinntekter blir i stor grad fakturert kvartalsvis på forskudd. Kredittap i både 2010 og 2011 har vært begrenset.

I forbindelse med salget av Norgani Hotels AS i 2010 har Norwegian Property gitt en selgerkreditt på 600 millioner kroner til kjøperen Sech Holding AB, et selskap kontrollert av Pandox AB og Heches Holding AB, som igjen er kontrollert av Eiendomsspar og Sundt-familien. Lånet er sikret med første prioritets pant i aksjene i Norgani Hotel AS og garantier fra Pandox AB og Heches Holding AB, og skal tilbakebetales med 200 millioner kroner i november 2012 og 400 millioner kroner i oktober 2015.

Likviditetsrisiko

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. Det er en målsetning at likviditetsreserven i størst mulig grad består av tilgjengelige revolverende kredittfasiliteter og kassekreditter fremfor kontantbeholdninger.

Norwegian Property har en høy grad av sikring mot svingninger i markedsrenter og valutakurser, noe som reduserer behovet for likviditetsreserver til å møte uforutsette forpliktelser på disse områdene. Konsernet har generert en positiv kontantstrøm fra driften, i form av resultat fra ordinær drift, men etter ordinære finansposter (resultat før verdiendringer og gevinst/tap ved salg av eiendommer), både for 2011 (336,8 millioner kroner) og 2010 (327,7 millioner kroner). Øvrig likviditetsrisiko er først og fremst knyttet til betjening av avdrag og forfall på gjeld.

I juni 2011 etablerte Norwegian Property nye lånefasiliteter med totale lånerammer på 9 960 millioner kroner. Lånerammene er delt i to like store hovedfasiliteter som ytes av henholdsvis Nordea Bank Norge ASA/Skandinaviska Enskilda Banken AB og DnB NOR Bank ASA/Fokus Bank med like store beløp. De nye lånerammene sikret refinansiering av låneforfall i 2011 og 2012 og kapasitet for fremtidige investeringer. Etter refinansieringen har Norwegian Property ingen låneforfall før i 2013.

I desember 2011 ble det i tillegg etablert en kassekreditt i Fokus Bank på 100 millioner kroner for å optimalisere kortsiktig likviditet.

Ved utgangen av 2011 hadde konsernet 10 164,8 millioner kroner i rentebærende gjeld, med en gjennomsnittlig gjenstående løpetid på 4,9 år. Avdrag og forfall på gjeld i 2012 utgjør 1 366,2 millioner kroner inkludert balanseførte kostnader, og er klassifisert som kortsiktig gjeld i konsernets balanse per 31. desember 2011. Beløpet inkluderer utestående obligasjonslån med forfall i mars 2012 på totalt 1 323,0 millioner kroner, som allerede er refinansiert i forbindelse med etablering av nye lånefasiliteter i juni 2011.

Redegjørelse for regnskapet

Konsernets årsregnskap er utarbeidet i samsvar med International Financial Reporting Standards (IFRS), og regnskapsprinsippene er benyttet konsistent i alle perioder som er presentert.

Forutsetning om fortsatt drift

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet for 2011 er utarbeidet i samsvar med dette.

Resultatregnskap

Konsernets resultatregnskap for 2011 omfatter kontorporteføljen på 47 eiendommer ved årets utløp. Hotellvirksomheten organisert gjennom Norgani Hotels AS, ble avhendet i 2010 og er derfor klassifisert som ikke-videreført virksomhet.

Brutto leieinntekter i 2011 utgjorde 1 020,7 millioner kroner (2010: 1 025,1 millioner kroner). Justert for kjøp og salg av kontoreiendommer tilsvarer dette en nedgang på 3,0 millioner kroner.

Vedlikehold og andre driftsrelaterte kostnader utgjorde 85,4 millioner kroner (2010: 90,3 millioner kroner). Etter en midlertidig økning i vedlikehold og andre driftsrelaterte kostnader i 2010 og første halvår 2011 ligger denne posten nå på et normalisert nivå. Den midlertidige økningen i disse postene skyldtes økt vedlikeholdsaktivitet kombinert med etablering av intern driftsorganisasjon som følge av at avtalen med Neas om forvaltning av selskapets eiendommer ble avsluttet i mai 2011. Andre eiendomskostnader beløp seg til 13,6 millioner kroner (2010: 5,5 millioner kroner). Kostnadsøkningen i 2011 skyldes økt aktivitet knyttet til utviklingsprosjekter og kostnadsføring som følge av dette. Administrative eierkostnader utgjorde 67,4 millioner kroner (2010: 58,9 millioner kroner). Driftsresultat før finansposter og verdiendringer ble dermed 854,3 millioner kroner (2010: 870,4 millioner kroner). Regnskapet for 2011 er ikke belastet kostnader knyttet til forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Finansinntekter, som hovedsakelig er renteinntekter, utgjorde 37,0 millioner kroner (2010: 24,0 millioner kroner). Finanskostnader, som hovedsakelig er rentekostnader og andre kostnader knyttet til selskapets finansiering, utgjorde 554,4 millioner kroner (2010: 566,7 millioner kroner). Resultat før skatt og verdiendringer var dermed 336,8 millioner kroner (2010: 327,7 millioner kroner).

Regnskapsmessig oppjustering av verdien på selskapets eiendomsportefølje var på totalt 281,9 millioner kroner i 2011, sammenlignet med en oppjustering på 170,6 millioner kroner i 2010. Verdiøkningen reflekterer reduksjon i avkastningskrav og høyere forventninger til markedsleie. Endring i markedsverdi for finansielle instru-

menter, som benyttes til å styre rente- og valutarisiko, var negativ med 336,1 millioner kroner (2010: 69,9 millioner kroner). Resultat-effekt for solgt eiendom og avregning av tidligere salg av eiendom ga en regnskapsmessig gevinst på 1,0 millioner kroner (2010: 9,4 millioner kroner). Resultat før skatt fra videreført virksomhet ble dermed 283,6 millioner kroner (2010: 437,8 millioner kroner). Resultatnedgangen skyldes hovedsakelig ovennevnte nedgang i markedsverdien for finansielle instrumenter.

Regnskapet for 2011 er belastet med 59,7 millioner kroner (2010: 86,7 millioner kroner) i skattekostnad for videreført virksomhet. Periodens resultat for videreført virksomhet ble dermed 223,9 millioner kroner (2010: 351,2 millioner kroner).

Årets samlede resultat for ikke-videreført virksomhet utgjorde 4,8 millioner kroner (2010: -810,8 millioner kroner) og skyldes tilbakeføring av en avsetning knyttet til salget av Norgani. Etter resultat for ikke-videreført virksomhet ble dermed periodens resultat for 2011 228,7 millioner kroner (2010: -459,6 millioner kroner).

Kontantstrøm

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 245,4 millioner kroner (2010: 364,1 millioner kroner)²⁾.

Kontantstrøm relatert til kjøp av investeringseiendom og andre investeringer i anleggsmidler utgjorde -353,2 millioner kroner i 2011 (2010: -68,0 millioner kroner) og omfatter kjøp av fire seksjoner i Terminalbygget, to seksjoner i Verkstedhallene, ferdigstillelse av restaurantkomplekset Onda og andre ordinære investeringer på Aker Brygge og i eiendomsporteføljen for øvrig. Kontantstrøm fra salg av investeringseiendommer og virksomhet beløp seg til 33,1 millioner kroner (2010: 1 122,6 millioner kroner), i hovedsak som følge av salg av Kolstadgata 1. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var dermed -320,2 millioner kroner (2010: 1 054,6 millioner kroner).

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter i 2011 var -158,0 millioner kroner (2010: -1 418,3 millioner kroner). Konsernet reduserte netto rentebærende gjeld med totalt 108,2 millioner kroner i 2011, sammenlignet med 1 944,5 millioner kroner året før. Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter var -232,8 millioner kroner (2010: 0,4 millioner kroner).

Balanse og likviditet

Kontantbeholdningen per 31. desember 2011 utgjorde 15,6 millioner

²⁾ 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»).

kroner (2010: 248,4 millioner kroner). I tillegg hadde konsernet ubenyttede trekkammer ved årsslutt på 1 199,2 millioner kroner (2010: 1 000,0 millioner kroner). Samlet egenkapital var 5 164,1 millioner kroner (2010: 4 988,6 millioner kroner), tilsvarende en egenkapitalandel på 31,8 prosent (2010: 31,4 prosent). Bokført egenkapital per aksje var 10,36 kroner (2010: 10,01 kroner).

Reitebærende gjeld per 31. desember 2011 var 10 164,8 millioner kroner (2010: 10 294,6 millioner kroner). Gjennomsnittlig lånerente for selskapets lån var 5,30 prosent per 31. desember 2011 (2010: 5,16 prosent). Gjennomsnittlig lånemargin var 1,13 prosent (2010: 0,74 prosent). Gjennomsnittlig gjenstående løpetid for lånene var 4,9 år (2010: 2,0 år).

Ved utgangen av 2011 hadde konsernet inngått netto rentesikringskontrakter for gjeld på 8 866,1 millioner kroner (2010: 9 337 millioner kroner), tilsvarende en sikringsgrad på 81,1 prosent (2010: 94,0 prosent). Gjennomsnittlig gjenstående løpetid på rentesikringene var 5,1 år (2010: 4,1 år). Sikringene er i hovedsak ikke gjenstand for sikringsbokføring etter IAS 39.

I november 2010 og februar 2011 foretok Norwegian Property tilbakekjøp av eget obligasjonslån med pålydende verdi på til sammen 121 millioner kroner. Som følge av dette, ble obligasjonslånet i januar 2012 nedskrevet med til sammen 121 millioner kroner. Etter nedskrivningen er resterende beholdning i lånet 114 millioner kroner med forfall i mars 2012.

Eiendommene Forretnings eiendom

Samlede brutto leieinntekter for konsernets kontoreiendommer i 2011 utgjorde 1 020,7 millioner kroner (2010: 1 025,1 millioner kroner). Porteføljens gjennomsnittlige gjenstående leietid var per 31. desember 2011 5,1 år (2010: 5,2 år) og leien økes med 98,1 prosent av konsumprisindeksen årlig.

Norwegian Property har solide og attraktive leietakere innenfor både privat og offentlig sektor. De 25 største leietakerne på kontorsiden utgjorde 79,0 prosent av årlige leieinntekter per 31. desember 2011.

Norwegian Property har en portefølje bestående av høykvalitetseiendommer i de mest sentrale og attraktive områdene av Oslo og Stavanger og har dermed et godt utgangspunkt både for å tiltrekke seg nye og beholde eksisterende leietakere. Norwegian Property igangsetter i 2012 et omfattende ombyggingsprosjekt som omfatter eiendommene på Aker Brygge. Ombyggingsperioden ventes å pågå over et tidsrom på om lag fire år og vil periodevis føre til økt ledighet og reduserte leieinntekter i de deler av porteføljen som

omfattes av prosjektet. Når nye Aker Brygge står ferdig i 2015 vil Norwegian Property kunne tilby utleie av førsteklasses lokaler i Oslos mest attraktive område for kontor, handel, servering og underholdning.

Norwegian Property arbeider målrettet med å sikre leieavtaler for nye Aker Brygge, og inngikk i 2011 avtale med Fokus Bank om leie av omkring 6 400 kvadratmeter på Aker Brygge. Leieavtalen har en løpetid på 10 år fra forventet innflytting i januar 2014. Leienivået er markedsmessig og reflekterer områdets attraktivitet og standarden på kontorarealene etter en omfattende rehabilitering. 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». 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 ca. 2 400 kvadratmeter. Årlig leiepris er 4 250 kroner per kvadratmeter og reguleres én gang i året i samsvar med økning i konsumprisindeksen.

Den største kontraktsfornyelsen i 2011 ble inngått med Statoil om forlengelse av leiekontrakten for Grenseveien 21 i Stavanger. Leieforholdet forlenges for hele eiendommen til 30. juni 2015 til dagens betingelser uten investeringer fra utleiers side. Samlet areal for eiendommen er 27 721 kvadratmeter. Forlengelsen er basert på leietakers opsjon i henhold til tidligere leiekontrakt og innebærer også at leietaker med virkning fra 1. juli 2013 har anledning til å redusere benyttet areal med hele eller deler av bygget.

I tillegg er det blitt inngått leieavtale med Codan Forsikring for Drammensveien 134 (bygg 5) på Skøyen i Oslo. Lokalene fremleies i dag til Codan fra Atea. Kontrakten omfatter 4 776 kvadratmeter av et totalt areal på 7 642 kvadratmeter. Leien er på markedsmessig nivå, men lavere enn det Atea betaler i dag. Eiendommen vil bli leid ut uten større investeringer.

I løpet av 2011 har selskapet inngått og reforhandlet totalt 84 leiekontrakter. Samlet leieøkning på kontraktene var 5,4 prosent. Ved utgangen av året hadde selskapet en arealedighet på 5,5 prosent i porteføljen, sammenlignet med 5,8 prosent ved utgangen av 2010.

Verdivurdering av eiendommene

DTZ Realkapital og Akershus Eiendom gjennomførte per 31. desember 2011 uavhengige verdivurderinger av selskapets kontoreiendommer i Norge. Verdsettelsesmodellene er basert på diskontering av kontantstrømmer knyttet til inngåtte leiekontrakter og verdien av markedsleie etter utløp av inngåtte leiekontrakter. Det gjøres indivi-

duelle vurderinger per eiendom av løpende kostnader, oppgraderingskostnader og risiko for ledighet.

Styret og administrasjonen har gjort selvstendige vurderinger av parametere som påvirker verdien av konsernets eiendommer, herunder renteutvikling, markedsleie, leiesituasjon, gjeldnivå på eiendomstransaksjoner og eiendommens kvalitet. Basert på disse egenvurderingene har styret konkludert med at den eksterne verdsettelsen gir en realistisk vurdering av eiendommens verdi. Samlet bokført verdi av selskapets investeringseiendommer etter fradrag for skattekompensasjon ved kjøp var 15 462,8 millioner kroner per 31. desember 2011 (2010: 14 862,5 millioner kroner).

Det er inngått avtale om salg av eiendommene Middelthunsgate 17 og C. J. Hambros plass 2 (Ibsenkvartalet). Transaksjonene sluttføres i første kvartal 2012. De to eiendommene er ved årsslutt 2011 vurdert til samlet netto salgsverdi på 1 873,4 millioner kroner og klassifisert som eiendeler holdt for salg. Eierbenyttet eiendom er inkludert i posten andre varige driftsmidler med 28,2 millioner kroner ved årsslutt 2011, og regnskapsføres til virkelig verdi.

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 620 millioner kroner. Samtidig kjøper KLP selskapene som eier Ibsenkvartalet for en eiendomsverdi på 1 220 millioner kroner, som er 22 millioner kroner høyere enn bokført verdi per 30. september 2011. Det gjøres et fradrag på 10 millioner kroner for skattemessig posisjon i Ibsenkvartalets eiendomsselskaper, og Norwegian Property mottar dermed 590 millioner kroner 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 ble signert i januar 2012. Som følge av tilbakekjøp i eget obligasjonslån på til sammen 121 millioner kroner som ble gjennomført i 2010 og 2011, har Norwegian Property i januar 2012 nedskrevet obligasjonslånet med til sammen 121 millioner kroner. Etter nedskrivningen er resterende beholdning i lånet 114 millioner kroner med forfall i mars 2012.

Morselskapets regnskap og disponering av årets resultat

Morselskapet Norwegian Property ASA hadde i 2011 et årsresultat på -371,2 millioner kroner (-950,9 millioner kroner i 2010). Styret foreslår at årets underskudd dekket ved overføring fra annen innskutt egenkapital.

I henhold til selskapets utbyttepolitikk vil styret foreslå for ordinær generalforsamling i april 2012 at det utbetales et ordinært utbytte på 0,20 kroner per aksje for regnskapsåret 2011. Til sammen utgjør dette 99,7 millioner kroner, eller cirka 30 prosent av konsernets resultat før skatt og verdiendringer.

Styret foreslår følgende disponering av morselskapets årsresultat: Overført fra annen innskutt egenkapital: 371,2 millioner kroner
Sum disponert: 371,2 millioner kroner

Selskapets frie egenkapital per 31. desember 2011 utgjorde 1 963,5 millioner kroner³⁾.

Organisasjon & mangfold

Per 31. desember 2011 hadde konsernet 49 ansatte, en økning fra 38 ansatte ved forrige årsskifte. Organisasjonen er blitt betydelig styrket i løpet av 2011, blant annet innen forvaltning, drift og vedlikehold som følge av at konsernet overtok eiendomsforvaltningen av konsernets foretningseiendommer i Oslo i 2011. Dette ansvaret var tidligere satt ut til eksterne samarbeidspartnere. I tillegg er både avdelingen for finans og avdelingen for utvikling ytterligere styrket.

I januar 2011 tiltrådte Fredrik W. Baumann som Direktør Utvikling og inngår i selskapets ledergruppe. Han kom fra stillingen som administrerende direktør i OKK Entreprenør AS. Baumann har lang erfaring fra entreprenørbransjen, prosjekt- og byggeledelse, og har blant annet vært prosjektdirektør i Avantor ASA, der han også satt i selskapets ledergruppe.

Konsernets ledergruppe består av fem personer, hvorav én er kvinne. 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.

14 av konsernets 49 ansatte er kvinner. Når det gjelder likestilling og inkludering, arbeides det for at alle ansatte gis de samme muligheter til personlig og faglig utvikling og skal stilles likt uansett kjønn, alder, etnisk opprinnelse og funksjonsevne. Som det fremgår av

selskapets etiske retningslinjer aksepteres ikke noen form for diskriminering, for eksempel på grunn av kjønn, rase, religion eller legning.

Ytelser, sikkerhetsstillelser og lån for ledende personer er beskrevet i [note 20](#) til konsernregnskapet.

Styret

I ordinær generalforsamling i mai 2010 ble Arvid Grundekjøn valgt til styreleder for en periode på to år. I samme generalforsamling ble Jon Erik Brøndmo valgt som ordinært styremedlem for en periode på to år. Nils K. Selte, Synne Syrrist og Gry Mølleskog ble av samme generalforsamling gjenvalgt for en periode på to år.

Helse, arbeidsmiljø og sikkerhet

Det er ikke registrert skader i Norwegian Property's virksomhet i 2011. Samlet sykefravær i Norwegian Property ASA utgjorde 285,2 dagsverk i 2011, noe som tilsvarer 2,6 prosent, sammenlignet med 3,9 prosent i 2010. Styret legger vekt på at arbeidsmiljøet i Norwegian Property skal være godt gjennom gode lokaltiteter, dynamisk arbeidsmiljø og utfordrende arbeidsoppgaver.

Miljø og samfunnsansvar

Norwegian Property har utarbeidet en strategi for miljø- og samfunnsansvar der målet er å være Norges ledende eiendomsselskap innen bærekraftig vekst, arbeid for et bedre samfunn og redusert ressursforbruk gjennom helhetlige løsninger og fremtidsrettet bruk av arkitektur, estetikk, teknologi og materialer. Strategien innebærer en nulltoleranse når det gjelder alvorlige menneskelige skader i forbindelse med Norwegian Property's eiendommer og ansvarsområder.

I et miljøperspektiv innebærer strategien i praksis redusert energiforbruk og redusert CO₂-utslipp både for nye og eksisterende bygg, samt høy kildesorteringsgrad og redusert vannforbruk. Videre settes høy standard for avfallssortering på byggeplass, vannbåren varme i alle nye bygg og redusert energiforbruk under byggeprosjekter. I tillegg er det etablert mål for samfunnsengasjement, omdømme og medarbeidertilfredshet.

I løpet av året har selskapet bygd opp en infrastruktur for rapportering av miljømessige nøkkeltall. Systemet for rapportering og oppfølging vil være operativt fra første kvartal 2012.

I tråd med selskapets ambisjoner innen miljø- og samfunnsansvar vedtok Norwegian Property i andre kvartal å investere i en ny energisentral for Aker Brygge basert på sjøvann. Etablering av en ny energisentral basert på varmpumper og frikjøling innebærer miljø-

messige gevinster i form av redusert energiforbruk og redusert CO₂-utslipp. Prosjektet har en investeringsramme på nærmere 30 millioner kroner, og vil være selvfinansierende. Mens energibehovet til varme og kjøling ved tradisjonelle løsninger er anslått til om lag 4 200 000 kWh/år, vil energiforbruket med en optimal energisentral ligge på rundt 1 400 000 kWh/år. Dette innebærer en årlig energibesparelse til oppvarming og kjøling per kvadratmeter på over 40 kWh. I tillegg anslås det at tiltaket vil redusere CO₂-utslipp med 75 prosent.

Norwegian Property vil i økende grad legge vekt på ombyggings- og oppgraderingsprosjekter. I de forestående utviklingsprosjektene vil byutvikling og -planlegging stå sentralt. For nybygg har selskapet konkrete mål for avfallssortering, energiklassifisering som er minimum B-bygg og et mål om BREEAM-klassifisering som «Very Good».

Aksjonærforhold

Norwegian Property hadde 2 048 aksjonærer ved utgangen av 2011, som er 460 aksjonærer færre enn på samme tidspunkt i 2010 (2 508 aksjonærer). Utenlandske aksjonærer eier 56,2 prosent av aksjene mot 51,0 prosent ett år tidligere. Aksjonærpolitikk og andre forhold rundt aksjonærstruktur er beskrevet på området for investor relations på [selskapets nettsider](#).

Eierstyring og selskapsledelse

Norwegian Property's overordnede prinsipper for eierstyring og selskapsledelse skal sikre en hensiktsmessig rolledeling mellom selskapets eiere, styret og selskapets daglige ledelse. En hensiktsmessig rolledeling skal sørge for at det fastsettes mål og strategier, at de vedtatte strategier implementeres i praksis og at de oppnådde resultatene er gjenstand for måling og oppfølging. Prinsippene skal også bidra til at konsernets virksomhet er gjenstand for betryggende kontroll. En hensiktsmessig rolledeling og betryggende kontroll skal bidra til størst mulig verdiskapning over tid, til beste for eierne og øvrige interessegrupper. Det er et mål at god eierstyring og selskapsledelse skal bidra til et godt tillitsforhold mellom Norwegian Property og selskapets aksjonærer og andre interessenter. Eierstyring og selskapsledelse i Norwegian Property skal baseres på følgende hovedprinsipper:

- :: Selskapet skal praktisere likebehandling av alle aksjonærer
- :: Aksjonærfellesskapets interesser skal ivaretas
- :: Selskapet skal formidle fullstendig, nøyaktig og samsvarende informasjon om selskapets virksomhet til rett tid. Informasjonen

³⁾ Fri egenkapital = ikke bunden egenkapital i form av aksjekapital og overkursfond

- blir fremlagt samtidig og med samme innhold til alle mottakere
- :: I rolledelingen mellom eiere, styre og daglig ledelse skal selvstendighet, uavhengighet og habilitet ivaretas
- :: Transaksjoner med nærstående parter skal praktiseres etter prinsippet om armlengdes avstand
- :: Gjeldende anbefalinger for god eierstyring og selskapsledelse skal etterleves i henhold til «følg- eller forklarprinsippet»

En utfyllende redegjørelse for selskapets eierstyring og selskapsledelse, herunder også en redegjørelse for internkontroll, er tilgjengelig på www.npro.no, i tråd med norsk anbefaling for eierstyring og selskapsledelse.

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 i Oslo lå i følge Akershus Eien- dom 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 trafikknutepunkter 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.

Erklæring fra styrets medlemmer og daglig leder

Styret og daglig leder har i dag behandlet og godkjent årsberetning og årsregnskap for Norwegian Property ASA, konsernet og morselskap, per 31. desember 2011. Konsernsregnskapet er avlagt i samsvar med EU-godkjente IFRS-standarder og tilhørende forklaringsuttalelser, samt de ytterligere norske opplysningskrav som følger av regnskapsloven og som skal anvendes per 31. desember 2011. Årsregnskapet for morselskapet er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge per 31. desember 2011. Årsberetningen for konsernet og mor er i samsvar med regnskapslovens krav og norsk god regnskapsskikk NRS 16 årsberetning per 31. desember 2011.

Etter vår beste overbevisning bekrefter vi at:

- :: Årsregnskapet 2011 for morselskapet og konsernet er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder
- :: Opplysningene i årsregnskapet gir et rettviseende bilde av morselskapets og konsernets eiendeler, gjeld og finansielle stilling og resultat som helhet per 31. desember 2011
- :: Årsberetningen for konsernet og morselskapet gir en rettviseende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til konsernet og morselskapet, samt de mest sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer konsernet og selskapet står ovenfor.

Oslo, 28. februar 2012
Styret i Norwegian Property ASA



Arvid Grundekjøn
Styrets leder



Nils K. Selte
Styrets nestleder



Gry Mølleskog
Styremedlem



Jon Erik Brøndmo
Styremedlem



Synne Syrrist
Styremedlem



Olav Line
Daglig leder

Resultatregnskap 1.1 – 31.12

Konsolidert

(Alle beløp i millioner kroner)	Note	2011	2010
Videreført virksomhet			
Brutto leieinntekter		1 020,7	1 025,1
Vedlikehold og andre driftsrelaterte kostnader		(85,4)	(90,3)
Andre eiendomskostnader		(13,6)	(5,5)
Eiendomsrelaterte driftskostnader		(99,0)	(95,8)
Driftsresultat før eierkostnader		921,7	929,3
Administrative eierkostnader	19,20	(67,4)	(58,9)
Driftsresultat		854,3	870,4
Finansinntekt	21	37,0	24,0
Finanskostnad	21	(554,4)	(566,7)
Netto finanskostnader		(517,5)	(542,7)
Resultat før verdiendringer		336,8	327,7
Verdiendring investeringseiendommer	8	281,9	170,6
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter	12,13	(336,1)	(69,9)
Urealisert gevinst og tap		(54,2)	100,7
Gevinst/tap ved salg av investeringseiendommer	8	1,0	9,4
Realisert gevinst og tap		1,0	9,4
Resultat før skatt fra videreført virksomhet		283,6	437,9
Skattekostnad, videreført virksomhet	18,22	(59,7)	(86,7)
Resultat fra videreført virksomhet		223,9	351,2
Ikke-videreført virksomhet			
Resultat for ikke-videreført virksomhet	6	4,8	(810,8)
Årsresultat		228,7	(459,6)
Resultat tilordnet minoritet		-	-
Årsresultat etter minoritet		228,7	(459,6)
Resultat per aksje som tilskrives selskapets aksjonærer (beløp i kroner)	23	0,46	(0,94)

Oppstilling over totalresultatet 1.1 – 31.12

Konsolidert

(Alle beløp i millioner kroner)	2011	2010
Årsresultat etter minoritet	228,7	(459,6)
Verdiregulering eierbenyttet eiendom	2,7	-
Valutaeffekter ikke-videreført virksomhet	-	126,3
Gevinst og tap på sikringsinstrumenter videreført virksomhet	(8,4)	(2,1)
Gevinst og tap på sikringsinstrumenter ikke-videreført virksomhet	-	(6,6)
Skatt på andre inntekter og kostnader videreført virksomhet	2,4	0,6
Skatt på andre inntekter og kostnader ikke-videreført virksomhet	-	1,8
Omklassifisering valutaeffekter ved salg av virksomhet	-	(134,8)
Omklassifisering sikringsinstrumenter ved salg av virksomhet	-	13,7
Totalresultat for perioden	225,3	(460,6)
Majoritetsandel av årets totalresultat	225,3	(460,6)
Minoritetsandel av årets totalresultat	-	-

Balanse per 31.12

Konsolidert

(Alle beløp i millioner kroner)	Note	2011	2010
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle derivater	13	5,0	24,3
Utsatt skattefordel	18	12,8	70,0
Goodwill	10	-	-
Investerings eiendom	8	13 561,3	14 862,5
Eierbenyttet eiendom	8	28,2	-
Andre varige driftsmidler	9	11,9	2,4
Fordringer	6	400,0	600,0
Anleggsmidler		14 019,2	15 559,3
Omløpsmidler			
Finansielle derivater	13	2,3	1,8
Kundefordringer	14	69,9	51,9
Andre fordringer	6,14	235,3	15,5
Kontanter og kontantekvivalenter	3	15,6	248,4
Sum omløpsmidler		323,1	317,6
Investerings eiendom holdt for salg	8	1 873,4	-
SUM EIENDELER		16 215,7	15 876,8

(Alle beløp i millioner kroner)	Note	2011	2010
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Aksjekapital	15	249,3	249,3
Overkursfond		3 048,2	3 048,2
Annen innbetalt egenkapital		6 440,1	6 440,1
Annen egenkapital		1,2	7,3
Opptjent resultat		(4 574,7)	(4 756,2)
Sum egenkapital		5 164,1	4 988,6
Langsiktig gjeld og forpliktelser			
Finansielle derivater	13	628,8	317,4
Rentebærende gjeld	17	8 798,6	10 203,9
Langsiktig gjeld og forpliktelser		9 427,4	10 521,3
Kortsiktig gjeld			
Finansielle derivater	13	23,7	9,3
Rentebærende gjeld	17	1 366,2	90,7
Leverandørgjeld		14,3	14,7
Annen gjeld	16	220,0	252,2
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

Oslo, 28. februar 2012
Styret i Norwegian Property ASA



Arvid Grundekjøn
Styrets leder



Nils K. Selte
Styrets nestleder



Gry Mølleskog
Styremedlem



Jon Erik Brøndmo
Styremedlem



Synne Syrrist
Styremedlem



Olav Line
Daglig leder

Endringer i konsernets egenkapital

Konsolidert

(Alle beløp i millioner kroner)	Aksjekapital	Overkursfond	Annen innbetalt egenkapital	Tilbakeholdt resultat	Annen egenkapital ¹⁾	Omregningsdifferanser	Total egenkapital
Total egenkapital 31. desember 2009	226,6	2 539,7	6 440,1	(4 296,6)	(0,2)	8,5	4 918,0
Årets totalresultat	-	-	-	(459,6)	7,5	(8,5)	(460,6)
Kapitalnedsettelse	-	-	-	-	-	-	-
Kapitalforhøyelser	22,7	521,2	-	-	-	-	543,9
Emisjonskostnader, netto etter skatt	-	(12,7)	-	-	-	-	(12,7)
Total egenkapital 31. desember 2010	249,3	3 048,2	6 440,1	(4 756,2)	7,3	-	4 988,6
Årets totalresultat	-	-	-	231,4	(6,1)	-	225,3
Utdelt utbytte	-	-	-	(49,9)	-	-	(49,9)
Total egenkapital 31. desember 2011	249,3	3 048,2	6 440,1	(4 574,7)	1,2	-	5 164,1

¹⁾ Annen egenkapital består av sikringsreserve.

Kontantstrøm 1.1 – 31.12

Konsolidert

<i>(Alle beløp i millioner kroner)</i>	2011	2010
Ordinært resultat før skatt	288,4	(721,7)
Betalt skatt i perioden	-	(16,8)
Avskrivninger av varige driftsmidler	2,4	1,6
Verdiendring investeringseiendommer	(281,9)	534,6
Gevinst/tap ved salg av investeringseiendommer	(1,0)	(69,1)
Endring i markedsverdi av finansielle derivater	336,1	201,1
Nedskrivning goodwill	-	570,9
Endring i kortsiktige poster	(98,5)	(136,5)
Netto kontantstrøm fra drift	245,4	364,1
Betaling for kjøp av investeringseiendommer og virksomhet	(353,2)	(68,0)
Mottatt for salg av investeringseiendommer og virksomhet	33,1	1 122,6
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(320,2)	1 054,6
Netto regulering av rentebærende gjeld	(108,2)	(1 944,5)
Kapitalforhøyelse	-	526,2
Utbetalt utbytte	(49,9)	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(158,0)	(1 418,3)
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	(232,8)	0,5
Inngående balanse av kontanter og kontantekvivalenter	248,4	248,2
Valutakurseffekter	-	(0,3)
Kontanter og kontantekvivalenter 31. desember	15,6	248,4

Konsernet benytter den indirekte modell for kontantstrømpoppstillingen.

Kontantstrømpoppstillingen inkluderer både videreført- og ikke-videreført virksomhet. Kontantstrøm for ikke-videreført virksomhet er presentert særskilt i [note 6](#).

Kontanteffekten av netto finanskostnader er fra 2011 inkludert i netto kontantstrøm fra fra operasjonelle aktiviteter, og er i sammenligningstallene for 2010 klassifisert tilsvarende (reklassifisert fra netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter).

Noter til regnskapet

Konsolidert

:: NOTE 1	Generell informasjon	18
:: NOTE 2	Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper	18
:: NOTE 3	Finansiell risikostyring	21
:: NOTE 5	Viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger	22
:: NOTE 6	Ikke-videreført virksomhet	23
:: NOTE 7	Segmentinformasjon	24
:: NOTE 8	Investerings eiendom og eierbenyttet eiendom	24
:: NOTE 9	Andre varige driftsmidler	25
:: NOTE 10	Goodwill	25
:: NOTE 11	Leiekontrakter	25
:: NOTE 12	Finansielle instrumenter	26
:: NOTE 13	Derivater	27
:: NOTE 14	Kortsiktige fordringer	27
:: NOTE 15	Aksjekapital og aksjonærer	28
:: NOTE 16	Annen kortsiktig gjeld	29
:: NOTE 17	Rentebærende gjeld	29
:: NOTE 18	Utsatt skatt	31
:: NOTE 19	Andre driftskostnader	31
:: NOTE 20	Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor	32
:: NOTE 21	Netto finansposter	33
:: NOTE 22	Skattekostnad	33
:: NOTE 23	Fortjeneste per aksje	33
:: NOTE 24	Utbytte per aksje og utbyttepolitikk	33
:: NOTE 25	Nærstående parter	34
:: NOTE 26	Betingede forpliktelser og -eiendeler	34
:: NOTE 27	Hendelser etter balansedagen	34

NOTE 1 Generell informasjon

Eiendomskonsernet Norwegian Property ASA ble etablert i 2006. Forretningsidéen til Norwegian Property er å skape verdivekst gjennom å eie, utvikle og forvalte førsteklasses nærings eiendom beliggende i de mest attraktive klynger i Oslo og i andre sentrale vekstområder. Leietakerporteføljen skal bestå av store, solide private og offentlige leietakere. Konsernet eier 47 eiendommer i Oslo og Stavanger ved utgangen av 2011.

I 2007 og 2008 overtok Norwegian Property, via Oslo Properties, alle aksjene i det tidligere børsnoterte Norgani Hotels konsernet. Norgani Hotels eide 73 hotelleiendommer og ett kongressenter i Sverige, Norge, Finland og Danmark ved inngangen til 2010. Norgani Hotels ble solgt høsten 2010.

Tidligere hadde Norwegian Property ASA en avtale med NEAS ASA om forvaltning og drift av majoriteten av porteføljen av forretnings eiendommer. Etter endringen av strategisk retning for konsernet i 2010 er Norwegian Property et fullintegret eiendomsselskap, med profesjonalitet i alle ledd i verdikjeden; utleie, forvaltning, transaksjoner og utvikling. Norwegian Property har etablert en egen forvaltningsorganisasjon som overtok driften fra NEAS i 2011. Avtalen om teknisk forvaltning av Norwegian Property eiendommer i Stavanger videreføres, med 12 måneders løpende gjensidig oppsigelse.

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 og trådt i kraft per 31. desember 2011, samt de ytterligere norske opplysningskrav som følger av regnskapsloven per 31. desember 2011.

IFRS-standarder og fortolkninger som er utgitt frem til avleggelsen av regnskapet, og som ikke er obligatoriske å anvende per 31. desember 2011, er ikke tatt i bruk av konsernet. Selskapet har gjennomgått effektene av implementering av de ikke implementerte, ikke obligatoriske standardene og fortolkningene. Det er ikke identifisert vesentlige effekter vedrørende årsregnskapet, vurdering av rapporterte tall eller presentasjon som følge av en fremtidig implementering av disse.

Konsernregnskapet er utarbeidet basert på historisk kost prinsippet med de modifikasjoner som er særskilt spesifisert.

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 5](#).

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.

Oppkjøp av 'single purpose' selskap som kun eier eiendom og verken har ansatte, ledelse eller signifikante prosesser er ikke behandlet som virksomhetskjøp (IFRS 3 Business Combinations kommer ikke til anvendelse). Kostnader tilknyttet oppkjøp kostnadsføres over resultatet 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 hyperinflasjon 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 nettoinvestering 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 i henhold til IAS 40. 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 leietaker tilpasninger, for eksempel ved å skifte ut vegger, aktiveres kostnaden samtidig som de vegger som tas ned nedskrives.

Anlegg under utførelse, for fremtidig bruk som investeringseiendom, regnskapsføres også i byggeperioden som investeringseiendom.

Dersom en eiendom benyttes som egne lokaler omklassifiseres dette til anleggsmidler, dersom dette ikke utgjør en vesentlig andel av eiendommen. Virkelig verdi på tidspunkt for reklassifisering blir eiendommens kostpris. Eierbenyttet eiendom vurderes til oppskrevet verdi fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Det foretas en vurdering av virkelig verdi for slike eiendommer på samme måte som beskrevet for investeringseiendommer. Økning i verdi for eierbenyttet eiendom resultatføres ikke, men regnskapsføres som endring i revalueringsreserven under egenkapital. En nedskrivning av bygningens verdi regnskapsføres først mot revalueringsreserven som gjelder oppskrivninger på den aktuelle bygningen. Dersom nedskrivningen overstiger revalueringsreserven resultatføres det resterende.

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 salgs-kostnader 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. Klassifi-

seringen avhenger av hensikten med eiendelen. Ledelsen klassifiserer finansielle eiendeler ved anskaffelse.

For finansielle eiendeler som ikke er regnskapsført til virkelig verdi vurderes det på hver balansedag om det finnes objektive indikasjoner på at eiendelen har falt i verdi. Dersom det foreligger slike indikasjoner på verdifall, måles tapet som differansen mellom eiendelens balanseførte verdi og nåverdien av estimerte framtidige kontantstrømmer. Tapsbeløpet innregnes i resultatet.

(a) Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet

Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet er finansielle eiendeler holdt for salg. 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 salg, 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](#)), og verdsettes til amortisert kost fastsatt ved bruk av effektiv rente metoden (jfr [note 2.11](#) og [note 2.19](#)).

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 sikring av nettoinvestering eller sikring av en svært sannsynlig fremtidig transaksjon (kontantstrømssikring).

Ved begynnelsen av sikringstransaksjonen dokumenterer konsernet sammenhengen mellom sikringsinstrumentene og sikringsobjektene, formålet med risikostyringen og strategien bak de forskjellige sikringstransaksjonene. 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 sikringens begynnelse og løpende i sikringsperioden.

Virkelig verdi av derivatene brukt i sikringsrelasjoner er vist i [note 12](#). 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 inngår i sikringsbokføring

Det vesentlige av konsernets rentebytteavtaler og valutaterminkontrakter er forutsatt å ikke kvalifisere for sikringsbokføring. Endringer i virkelig verdi på derivater som ikke kvalifiserer 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 utformet som og kvalifiserer 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 lån med flytende rente resultatføres under finanskostnader. Gevinster eller tap som knytter seg til den effektive del av valutaterminkontrakter som sikrer inntekter i utenlandsk valuta 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; gevinst 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 avvirket.

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, fratrukket 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 utsettelse og mangler ved betalinger (forfått med mer enn 30 dager) ansees som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives. Avsetningen utgjør forskjellen mellom pålydende og gjennvinnbart 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 tapt fordringer regnskapsføres som annen driftskostnad.

2.12 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.

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 rente metoden.

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 (fratrukket 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. Konserninterne 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 rente metoden. Den effektive rente metode 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. Norgani Hotels AS, inkludert datterselskaper, hadde innskuddsplaner for alle nye ansatte. Noen ansatte var omfattet av en tidligere ytelsesbasert ordning 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 ytelsesytelser 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 aktuariemessige forutsetningene, utover det største av 10 prosent av verdien av pensjonsmidlene eller 10 prosent av pensjonsforpliktelsene, blir ført i resultatregnskapet over en periode som tilsvarer arbeidstakernes forventede gjennomsnittlige resterende ansettelsesperiode. Endringer i pensjonsplanens ytelses 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.

NOTE 3 Finansiell risikostyring

Konsernets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: markedsrisiko (inkludert valutarisiko, renterisiko og prisrisiko), kredittisiko og likviditetsrisiko. Konsernets overordnede risikostyringsplan fokuserer på kapitalmarkedenes uforutsigbarhet og forsøker å minimalisere de potensielle negative effektene på konsernets resultat og egenkapital. Konsernet benytter finansielle derivater for å sikre seg mot visse risikoer.

Risikostyringen for konsernet ivaretas av en sentral finansavdeling i overensstemmelse med retningslinjer godkjent av styret. Ledergruppen identifiserer, evaluerer og sikrer finansiell risiko i nært samarbeid med de ulike driftsenhetene. Styret utarbeider skriftlige prinsipper for den overordnede risikostyringen, og angir skriftlige retningslinjer for spesifikke områder som valutarisiko og renterisiko.

3.1 Markedsrisiko

Valutarisiko

Etter salget av Norgani Hotels høsten 2010 opererer konsernet ikke lenger internasjonalt, og eksponeringen for valutarisiko er begrenset til en leieavtale i utenlandsk valuta. Norgani Hotels leieinntekter og driftskostnader i utenlandsk valuta, relatert til de utenlandske datterselskaper, ble ikke valutaiskret. I 2010 var 75,3 prosent av omsetningen til Norgani Hotels knyttet til Sverige, Finland og Danmark. For 2011 er 3,1 prosent (32 millioner kroner) av Norwegian Property's (forretningseiendommer) leieinntekter i utenlandsk valuta (EUR), og i praksis er alle operasjonelle kostnader i NOK (2010: 3,0 prosent, 31 millioner kroner). Dette gjør at konsernet ved utgangen av 2011 har minimal eksponering mot valutarisiko. Norwegian Property har inngått en sikringsavtale for å begrense risikoen knyttet til leieavtalen i utenlandsk valuta.

Gevinst og tap på konsernets sikringskontrakter er klassifisert som endring i markedsverdi finansielle instrumenter i resultatregnskapet. Hovedstol og forfallsstruktur for konsernets valutaavtaler ved utgangen av 2011 er spesifisert i lokal valuta (millioner) i tabellen nedenfor (se også [note 13](#)).

Valuta	Hovedstol i valuta	< 1 år	1-2 år	3-5 år	Over 5 år
EUR	(24,7)	(4,0)	(3,6)	(11,6)	(5,5)

Prisrisiko

Leieinntekter er eksponert for endringer i markedsleie, omsetningsbasert leie og inflasjon. Konsernet ønsker langsiktige leieavtaler. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leiekontraktene er 4,9 år ved utgangen av 2011 (2010: 5,2 år).

Leieavtalene for forretningseiendommene gir faste inntekter i avtaleperioden. Majoriteten av leiekontrakter blir 100 prosent KPI-justert, slik at selskapet kan justere leien i samsvar med utviklingen i KPI. Selskapet ønsker å sikre slik regulering i alle leiekontrakter. Indeksreguleringen i 2011 var 1,4 prosent for kontrakter med regulering i oktober og 1,2 prosent for kontrakter med regulering i november, noe som øker årlig avtalebasert leieinntekt ved utgangen av 2011 med 14 millioner kroner. For kjøpesenteret på Aker Brygge i Oslo er deler av leien omsetningsbasert.

Renterisiko

Konsernet er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende rente. 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 81 prosent av denne type gjeld (inkludert rentebærende fordring og likvide midler) sikret (2010: 94 prosent).

For å redusere renterisikoen har konsernet inngått rentebytteavtaler pålydende 13,2 milliarder kroner ved årets slutt (2010: 13,5 milliarder kroner). Ved utgangen av 2011 var total gjennomsnittlig margin på lån med flytende rente 113 basispunkter (2010: 74 basispunkter). Låneporteføljen har ved utgangen av 2011 en gjennomsnittlig rente på 5,30 prosent (2010: 5,16 prosent). Gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på sikringskontraktene er på 5,1 år (2010: 4,1 år). Hovedstol og forfallsstruktur for konsernets samlede portefølje av rentesikringsavtaler ved utgangen av 2011 er spesifisert i lokal valuta (millioner) i tabellen nedenfor (se også [note 13](#)).

Valuta	Hovedstol i valuta	< 1 år	1-2 år	3-5 år	Over 5 år
NOK	(13 180,1)	(4 473,6)	(1 427,5)	(2 661,0)	(4 618,0)

Dersom gjennomsnittlig rente for konsernet hadde vært 25 basispunkter høyere/lavere per 31. desember 2011 og alle andre variabler var konstant, ville dette utgjort en reduksjon/økning i resultat etter skatt på 18 millioner kroner (2010: 19 millioner kroner).

3.2 Kredittisiko

Majoriteten av konsernets leieinntekter kommer fra solide leietakere. Leietakerne skal hovedsaklig være store, solide selskaper og offentlige leietakere for å redusere risikoen knyttet til leiekontraktene. Selskapet kontrollerer kreditt-rating og kreditt-historie til nye leietakere. De fleste leietakere har gitt bankgaranti eller opprettet depositumskonto med beløp tilsvarende tre måneders leie. Leieinntekter blir i stor grad fakturert kvartalsvis på forskudd. Kredittap i både 2011 og 2010 har vært begrenset. Konsernets kundefordringer på balansedagen er i sin helhet i NOK.

Se for øvrig [note 6](#) for beskrivelse av rentebærende selgerkreditt på 600 millioner kroner. Fordringen er sikret ved 1. prioritet pant i aksjene i det overdratte selskap og ved selvskyldnerkausjon fra Pandox AB og Heches Holding AB.

3.3 Likviditetsrisiko

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. Det er en målsetning at likviditetsreserven i størst mulig grad består av tilgjengelige revoluerende kredittfasiliteter og kassekreditter fremfor kontantbeholdninger. Tabellen nedenfor spesifiserer konsernets likviditetsreserve per 31. desember.

(Alle beløp i millioner kroner)	2011	2010
Kontanter og kontantekvivalenter	15,6	248,4
- herav bundne midler	(7,7)	(2,9)
Frie likvidemidler	7,9	245,5
Ubenyttede låne- og trekkfasiliteter	1 199,2	1 000,0
Likviditetsreserve	1 207,1	1 245,5

Som beskrevet ovenfor har konsernet høy grad av sikring mot svingninger i markedsrenter og valutakurser, noe som reduserer behovet for likviditetsreserver til å møte uforutsette forpliktelser på disse områdene. Konsernet har generert en positiv kontantstrøm fra driften, i form av resultat fra ordinær drift/finansposter (resultat før verdiendringer, valutaendringer og gevinst/tap ved salg av eiendommer), både for 2011 (336 millioner kroner) og 2010 (331 millioner kroner). Øvrig likviditetsrisiko er først og fremst knyttet til betaling av avdrag og forfall på gjeld. Tabellen nedenfor spesifiserer konsernets gjeld klassifisert i henhold til forfallsstrukturen. Klassifisering er gjennomført i henhold til forfallstidspunktet i kontraktene. Beløpene i tabellen spesifiserer tidspunktene for tilbakebetaling av hovedstol (millioner kroner).

31. desember 2011	Balansført beløp	Forventet kontantstrøm	< 1 år	1-2 år	3-5 år	Over 5 år
Rentebærende lån ¹⁾	10 164,8	10 206,8	1 375,2	1 029,8	3 753,1	4 048,7
Leverandørgjeld	14,3	14,3	14,3	-	-	-
Annen gjeld ²⁾	220,0	154,1	154,1	-	-	-

31. desember 2010	Balanseført beløp	Forventet kontantstrøm	< 1 år	1-2 år	3-5 år	Over 5 år
Rentebærende lån ¹⁾	10 294,6	10 314,9	104,8	9 755,1	44,0	411,0
Leverandørgjeld	14,7	14,7	14,7	-	-	-
Annen gjeld ²⁾	252,2	167,8	167,8	-	-	-

¹⁾ Differanse mellom balanseført beløp og forventet kontantstrøm skyldes aktiverte kostnader.

²⁾ Differanse mellom balanseført beløp og forventet kontantstrøm skyldes utsatt inntekt.

NOTE 4 Fastsettelse av virkelig verdi

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.

Investeringseiendom

Alle konsernets investeringseiendommer verdsettes kvartalsvis til virkelig verdi og hver eiendom ble per 31. desember 2011 verdsatt av to uavhengige profesjonelle aktører. DTZ Realkapital og Akershus Eiendom har utarbeidet en verddivurdering av alle eiendommer. Basert på de eksterne verdsettelsene, supplert med intern analyse av markedet for utleiporteføljen, gjør ledelsen en vurdering og konkluderer om de eksterne verddivurderinger gir et riktig bilde av den virkelige verdien av investeringseiendommene. Det foretas jevnlige befaringer og tekniske gjennomganger av alle eiendommer. Se også [note 5](#) for viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger.

Finansielle instrumenter og derivater

Estimert virkelig verdi for konsernets finansielle instrumenter er basert på markedspriser og verdsettelsesmetoder som beskrevet nedenfor.

Kontanter og kontantekvivalenter

Virkelig verdi er antatt å være lik bokført verdi.

Rentebærende forpliktelser

Konsernet regnskapsfører rentebærende forpliktelser til amortisert kost. I note til regnskapet (se [note 17](#)) er det gitt informasjon om estimert virkelig verdi for rentebærende forpliktelser. Obligasjonslån vurderes til børskurs per 31. desember og banklån til estimert virkelig verdi der det er tatt hensyn til antatt forskjell mellom dagens margin og markedsmessige vilkår.

Kundefordringer/andre fordringer og leverandørgjeld/annen gjeld

Prinsipielt blir disse postene initielt bokført til virkelig verdi, og i påfølgende perioder regnskapsført til amortisert kost. Imidlertid er diskontering vanligvis antatt å ikke ha vesentlig effekt på denne typen fordringer og gjeldsposter.

Aksjer og andeler

Virkelig verdi for eventuelle børsnoterte aksjer og andeler er noterte priser ved slutten av rapporteringsperioden. Virkelig verdi for ikke børsnoterte aksjer beregnes ved bruk av aksepterte og anerkjente verdsettelsesteknikker, eller bokføres til kost dersom virkelig verdi ikke kan måles pålitelig.

Derivater

Virkelig verdi av finansielle derivater, inkludert valutaterminkontrakter/bytteavtaler og rentebytteavtaler, er estimert som nåverdien av fremtidige kontantstrømmer, beregnet ved å benytte kvoterte rentekurver og valutakurser på balanse-dagen. De tekniske beregningene er generelt utarbeidet av selskapets bankforbindelser. Selskapet har kontrollert og

rimelighetsvurdert disse verddivurderingene.

Ved fastsettelse av virkelig verdi for netto forpliktelse til å kjøpe investeringseiendom, fastsettes verdien av investeringseiendommen tilsvarende som ved ordinær verddivurdering av konsernets investeringseiendommer. Forpliktelsen beregnes som nåverdien av fremtidige avtalefestede kontantstrømmer relatert til overtakelsen av eiendommen.

Tabellen under viser vurdering av virkelig verdi for derivater (beløp i millioner kroner).

	Virkelige verddivurderinger 31. desember 2011 ved bruk av			Total estimert virkelig verdi
	Gitt markedsverdi for tilsvarende eiendeler og gjeld (nivå 1).	Signifikant annen observerbar input (nivå 2)	Signifikant annen ikke observerbar input (nivå 3)	
Eiendeler				
Eiendeler derivater	-	7,3	-	7,3
Gjeld				
Gjeld derivater	-	652,4	-	652,4
Totalt	-	(645,1)	-	(645,1)

Nivå 1: Finansielle instrumenter der verdsettelse er basert på kvoterte priser i aktive markeder for identiske eiendeler.

Nivå 2: Finansielle instrumenter der verdsettelse er basert på observerbar markedsinformasjon ikke omfattet av nivå 1.

Nivå 3: Finansielle instrumenter der verdsettelse er basert på informasjon som ikke er observerbar i henhold til nivå 2.

Det har ikke vært noen bevegelser mellom nivåene.

NOTE 5 Viktige regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger

Estimater og skjønsmessige 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 estimater og gjør antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden. De regnskapsestimater 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

Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi basert på en kvartalsvis oppdatert verddivurdering. Fremgangsmåten ved vurdering av virkelig verdi for investeringseiendommer er beskrevet i [note 4](#). Porteføljen av forretningsseiendommer er i tråd med dette eksternt verddivurdert hvert kvartal siden oppstarten i 2006.

Eiendommene verdsettes ved diskontering av fremtidige kontantstrømmer. Både kontraktsfestede og forventede kontantstrømmer er inkludert i beregningene. Fastsettelse av virkelig verdi for investeringseiendommer avhenger således i stor grad av forutsatt markedsleie, diskonteringsrente og inflasjon. Markedsleie er for de primære verddivurderingene basert på en konkret vurdering av hver enkelt eiendom, med differensiering av ulike arealer innenfor den enkelte eiendom der dette er relevant. Oppdaterte makroøkonomiske forutsetninger for rentenivå, inflasjonsforventninger etc legges til grunn i beregningene. Inflasjonsforutsetningene er basert på konsensus fra banker og offentlige statistikkbyrå (i beregningsperioden 0,90-2,50 prosent). Basert på en vurdering av eiendommene og leietakerne diskonteres kontantstrømmene fra nåværende leie med separate diskonteringsrenter, sammenlignet med kontantstrømmer basert på fornytelser til markedsleie og terminalverdier. Nåværende leie er diskontert med diskonteringsrenter i intervallet 5,0-12,0 prosent, basert på individuelle vurderinger av den enkelte eiendom.

Sensitiviteten ved vurdering av virkelig verdi for investeringseiendommer påvirkes i vesentlig grad av forutsatt yield,

rentenivå, inflasjon og markedsleie for eiendommene. Tabellen nedenfor viser eksempler på i hvor stor grad endringer i hver enkelt av disse variablene påvirker eiendomsverdiene ved årsslutt 2011, under forutsetning av at alle andre faktorer er uendret (beløp i millioner kroner).

Variabler	Endring i variabler	Verdiendring ¹⁾
Exit yield	+ 0,25 prosent	(157)
Diskonteringsrente	+ 0,25 prosent	(530)
Inflasjon	+ 1 prosent	25
Markedsleie	+ 10 prosent	1 459

¹⁾ Beregningene er utarbeidet av DTZ Realkapital i forbindelse med verddivurderingene ved årsslutt 2011.

Virkelig verdi av finansielle derivater

Konsernets finansielle derivater omfatter valutaterminkontrakter/-bytteavtaler, rentebytteavtaler og forpliktelse til å kjøpe investeringseiendom. Fremgangsmåten ved vurdering av virkelig verdi for finansielle derivater er beskrevet i [note 4](#).

NOTE 6 Ikke-videreført virksomhet

Hotellvirksomheten, Norgani Hotels ble solgt i 2010. Nedenfor følger en spesifikasjon av resultat for ikke-videreført virksomhet, som er presentert netto på en linje i resultatregnskapet. Tallene for ikke videreført virksomhet i 2010 inkluderer driften av Norgani Hotels frem til utgangen av tredje kvartal.

Norwegian Property kjøpte Norgani Hotels i 2007 og oppkjøpet ble regnskapsmessig behandlet som kjøp av virksomhet i henhold til IFRS 3. Alle øvrige kjøp foretatt av konsernet siden oppstarten i 2006 er behandlet som kjøp av eiendeler.

Norgani Hotels ble i 2010 solgt til et selskap kontrollert av Pandox AB, Eiendomsspar AS og Sundt AS. Salget var et ledd i rendyrkingen av Norwegian Property som et fokusert forretningseiendomselskap. Samtidig ble det frigjort finansiell kapasitet til å utvikle Norwegian Property fra en finansiell til en industriell eiendomsaktør.

Konsernet har ikke annen ikke-videreført virksomhet per 31. desember 2011, og har siden starten i 2006 heller ikke rapportert annen ikke-videreført virksomhet.

(Alle beløp i millioner kroner)	2011	2010
Brutto leieinntekter	-	540,1
Eiendomsrelaterte driftskostnader	-	(59,9)
Administrative eierkostnader	-	(43,0)
Driftsresultat før eierkostnader	-	437,2
Netto finansposter for hotell	-	(213,5)
Netto finansposter for Oslo Properties	-	(35,6)
Resultat før skatt og verdiendringer	-	188,0
Verdiendring investeringseiendommer	-	(705,2)
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter	-	(131,2)
Nedskrivning goodwill	-	(570,9)
Resultat før skatt for ikke-videreført virksomhet	-	(1 219,2)
Skattekostnad	-	348,8
Resultat etter skatt for ikke-videreført virksomhet	-	(870,5)
Gevinst ved salg av ikke-videreført virksomhet	4,8	59,7
Skattekostnad	-	-
Periodens resultat for ikke-videreført virksomhet	4,8	(810,8)

Netto kontantstrøm fra ikke-videreført virksomhet er inkludert i konsernets rapporterte kontantstrøm som spesifisert nedenfor.

(Alle beløp i millioner kroner)	2011	2010
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	(17,1)	364,7
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-	961,2
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-	(952,8)
Sum netto kontantstrøm	(17,1)	373,1

Kontantstrøm fra ikke-videreført virksomhet i 2011 gjelder betaling av avsetning. Gevinst/(tap) ved salg av ikke-videreført virksomhet i 2011 gjelder tilbakeføring av avsetning. Tilsvarende gevinst/(tap) for 2010 fremkommer i tabellen nedenfor (beløp i millioner kroner).

Netto salgsvederlag:	
Kontantvederlag, redusert for oppgjør av konsernintern gjeld og transaksjonskostnader ¹⁾	440,7
Utsatt oppgjør (selgerkreditt) ²⁾	600,0
Netto salgsvederlag	1 040,7
Netto eiendeler for ikke-videreført virksomhet:	
Investerings eiendom	8 439,1
Andre varige driftsmidler	10,9
Omløpsmidler	129,0
Rentebærende eksternt gjeld	(6 259,8)
Rentebærende konsernintern gjeld	(583,2)
Utsatt skatt	(146,3)
Finansielle derivater	(351,2)
Annen gjeld	(136,4)
Netto eiendeler	1 102,2
Gevinst-/tapsberegning:	
Netto salgsvederlag	1 040,7
Netto eiendeler	(1 102,2)
Valutaeffekter og finansielle derivater omklassifisert fra egenkapital til resultat ved salget	121,1
Gevinst-/ (tap)³⁾	59,7

¹⁾ Kontanteffekten ved salget i 2010 var 978,2 millioner kroner i form av brutto vederlag korrigeret for utsatt oppgjør, betalte transaksjonskostnader og kontanter i Norgani Hotels AS konsernet ved salget.

²⁾ Rentebærende selgerkreditt med fast årlig rente på 5 prosent og løpetid på to år fra salgstidspunktet for 200 millioner kroner og fem år for 400 millioner kroner.

³⁾ For investerings eiendom er regnskapsført verdi tilsvarende overdratt verdi og gevinst/tap gjelder effekten av andre poster. Transaksjonskostnader ble kostnadsført med totalt 82,3 millioner kroner i forbindelse med salget.

NOTE 7 Segmentinformasjon

Norwegian Property's virksomhet, etter salget av Norgani Hotels, består hovedsakelig av å eie og forvalte forretnings eiendommer i Norge. Det er ingen vesentlige forskjeller i risiko og lønnsomhet i områdene hvor selskapet har virksomhet. Selskapet regner derfor kun å operere i ett virksomhetsområde og ett geografisk marked og det utarbeides derfor ikke ytterligere segmentsinformasjon.

NOTE 8 Investerings eiendom og eierbenyttet eiendom

Endring i balanseposten investerings eiendom er spesifisert i tabellen nedenfor. Forfallsstruktur for ikke kansellerbare leiekontrakter knyttet til investerings eiendom er spesifisert i [note 11](#).

(Alle beløp i millioner kroner)	2011	2010
Åpningsbalanse 1. januar	14 862,5	23 732,7
Avgang ved salg av virksomhet ¹⁾	-	(8 439,1)
Avgang ved salg av eiendommer ²⁾	(30,7)	(168,7)
Tilgang ved kjøp av eiendommer og investeringer	346,8	68,0
Resultatført verdiendring investerings eiendom	281,9	(534,6)
Verdiendring eierbenyttet eiendom	2,4	-
Valutaendringer	-	204,2
Total verdi investerings eiendom per 31. desember³⁾	15 462,9	14 862,5
Hvorav investerings eiendom holdt for salg ⁴⁾	(1 873,4)	-
Investerings eiendom og eierbenyttet eiendom per 31. desember	13 589,5	14 862,5
Eierbenyttet eiendom (se spesifikasjon nedenfor)	(28,2)	-
Investerings eiendom per 31. desember	13 561,3	14 862,5

¹⁾ Avgang virksomhet i 2010 gjelder Norgani Hotels (se [note 6](#)).

²⁾ Avgang i 2011 gjelder salg av Kolstadgaten 1. Tilsvarende for 2010 gjelder salg av eiendommen Oksnøyveien 3.

³⁾ Bokført verdi ved årslutt 2011 inkluderer en reduksjon knyttet til skattekompensasjoner ved kjøp av investerings eiendom ('single purpose' selskaper) med 192,1 millioner kroner (2010: 199,9 millioner kroner). Leieinntekter og eiendomsrelaterte kostnader knyttet til eiendelene fremkommer av resultatregnskapet (videreført virksomhet) og [note 6](#) for ikke-videreført virksomhet.

⁴⁾ Gjelder eiendommene Middelthunsgate 17 og Ibsenkvartalet (C. J. Hambros Plass 2) per 31. desember 2011. Det er inngått foreløpige avtaler om salg av disse eiendommene i 2011, med endelige avtaler i 2012. Eiendommene er vurdert til netto salgsverdi per 31. desember 2011.

Gevinst ved avgang investerings eiendom i 2011 på 1,0 millioner kroner gjelder salg av Kolstadgaten 1 samt noen mindre stripeavstøvelser knyttet til to eiendommer. Tilsvarende for 2010 på 9,4 millioner kroner gjelder salg av eiendommen Oksnøyveien 3 og endelig oppgjør knyttet til Grev Wedels Plass 9.

Bortsett fra covenants knyttet til låneavtaler eksisterer det ingen restriksjoner på når investerings eiendommene kan realiseres, eller hvordan inntektene fra salg kan brukes.

Endring i balanseposten eierbenyttet eiendom er spesifisert i tabellen nedenfor.

(Alle beløp i millioner kroner)	2011	2010
Åpningsbalanse 1. januar	-	-
Tilgang ved egen bruk av investerings eiendom	25,8	-
Verdiregulering eierbenyttet eiendom mot totalresultatet	2,7	-
Årets avskrivning kostnadsført	(0,3)	-
Bokført verdi eierbenyttet eiendom per 31. desember	28,2	-
Akkumulert anskaffelseskost per 1. januar	-	-
Akkumulert anskaffelseskost per 31. desember	25,8	-
Akkumulert avskrivning per 1. januar	-	-
Akkumulert avskrivning per 31. desember	0,3	-

NOTE 9 Andre varige driftsmidler

Endring i balanseposten andre varige driftsmidler er spesifisert i tabellen nedenfor.

<i>(Alle beløp i millioner kroner)</i>	Anleggsmidler og utstyr
Anskaffelseskost	
Per 31. desember 2009	14,4
Tilgang 2010	1,4
Avgang ved salg av virksomhet 2010	(8,4)
Per 31. desember 2010	7,4
Tilgang 2011	12,9
Avgang/overført investeringseiendom 2011	(2,9)
Per 31. desember 2011	17,4
Akkumulert avskrivning	
Per 31. desember 2009	7,4
Avskrivninger 2010	1,6
Avgang ved salg av virksomhet 2010	(4,0)
Per 31. desember 2010	5,0
Avskrivninger 2011	2,1
Avgang/overført investeringseiendom 2011	(1,6)
Per 31. desember 2011	5,5
Bokført verdi	
Per 31. desember 2010	2,4
Per 31. desember 2011	11,9

NOTE 10 Goodwill

Endring i balanseposten goodwill er spesifisert i tabellen nedenfor.

<i>(Alle beløp i millioner kroner)</i>	2011	2010
Åpningsbalanse 1. januar	-	580,2
Valutaeffekt	-	(9,3)
Nedskrivning	-	(570,9)
Bokført verdi per 31. desember	-	-

Goodwill var i sin helhet relatert til oppkjøpet av Oslo Properties/Norgani Hotels, og ble nedskrevet i forbindelse med salget av Norgani Hotels i 2010 (se [note 6](#)).

NOTE 11 Leiekontrakter

Konsernet inngår kontrakter for utleie av fast eiendom (investeringseiendom). For ikke kanselerbare leiekontrakter forfaller konsernets minimum leieinntekter som følger:

<i>(Alle beløp i millioner kroner)</i>	2011	2010
Innen 1 år	96,0	36,8
Mellom 1 og 5 år	1 579,3	1 533,7
Over 5 år	3 047,1	3 696,1
Sum	4 722,4	5 266,7

Tallene er angitt som kontraktsverdien for påfølgende år (ikke indeksjustert) for kontrakter inngått per 31. desember.

NOTE 12 Finansielle instrumenter

Finansielle eiendeler representerer en kontraktsfestet rett for konsernet til å motta kontanter eller andre finansielle eiendeler i fremtiden. Finansielle forpliktelser representerer tilsvarende en kontraktsfestet plikt for konsernet til å betale kontanter i fremtiden. Finansielle instrumenter er inkludert i flere regnskapslinjer i konsernets balanse og resultat og klassifiseres i ulike kategorier for regnskapsmessig behandling. Nedenfor følger en spesifisering av konsernets finansielle instrumenter.

Per 31. desember 2011	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Derivater utpekt som sikringsinstrumenter	Lån og fordringer	Sum ¹⁾	Per 31. desember 2010	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Derivater utpekt som sikringsinstrumenter	Lån og fordringer	Sum ¹⁾
<i>(Alle beløp i millioner kroner)</i>					<i>(Alle beløp i millioner kroner)</i>				
Finansielle eiendeler					Finansielle eiendeler				
Langsiktige derivater	5,0	-	-	5,0	Langsiktige derivater	14,2	10,1	-	24,3
Langsiktige fordringer ²⁾	-	-	400,0	400,0	Langsiktige fordringer ²⁾	-	-	600,0	600,0
Kortsiktige derivater	0,6	1,7	-	2,3	Kortsiktige derivater	1,8	-	-	1,8
Kortsiktige fordringer ³⁾	-	-	305,2	305,2	Kortsiktige fordringer ³⁾	-	-	67,4	67,4
Kontanter og kontantekvivalenter	-	-	15,6	15,6	Kontanter og kontantekvivalenter	-	-	248,4	248,4
Finansielle forpliktelser					Finansielle forpliktelser				
Langsiktige derivater	628,8	-	-	628,8	Langsiktige derivater	317,4	-	-	317,4
Langsiktig rentebærende gjeld	-	-	8 798,6	8 798,6	Langsiktig rentebærende gjeld	-	-	10 203,9	10 203,9
Kortsiktige derivater	23,6	-	-	23,6	Kortsiktige derivater	9,3	-	-	9,3
Kortsiktig rentebærende gjeld	-	-	1 366,2	1 366,2	Kortsiktig rentebærende gjeld	-	-	90,7	90,7
Kortsiktig gjeld ⁴⁾	-	-	234,3	234,3	Kortsiktig gjeld ⁴⁾	-	-	266,9	266,9
Resultateffekt av finansielle instrumenter					Resultateffekt av finansielle instrumenter				
Leieinntekt	-	-	-	1 020,7	Leieinntekt	-	-	-	1 025,1
Driftskostnad	-	-	-	(166,4)	Driftskostnad	-	-	-	(154,7)
Finansinntekt	-	-	37,0	37,0	Finansinntekt	-	-	24,0	24,0
Finanskostnad	-	-	(554,4)	(554,4)	Finanskostnad	-	-	(566,7)	(566,7)
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter	(336,1)	-	-	(336,1)	Endring i markedsverdi finansielle instrumenter	(69,9)	-	-	(69,9)
Gevinst/tap direkte mot egenkapitalen					Gevinst/tap direkte mot egenkapitalen				
Regnskapsført direkte mot egenkapitalen før skatt	-	(8,4)	-	(8,4)	Regnskapsført direkte mot egenkapitalen før skatt	-	10,4	-	10,4

¹⁾ Regnskapslinjer som ikke er spesifisert i tabellene ovenfor, men som inngår i konsernets regnskap, inneholder ikke finansielle instrumenter.

Bakført verdi av finansielle instrumenter i konsernets balanse er vurdert å gi et rimelig uttrykk for virkelig verdi, med unntak for selgerkreditt (se fotnote 2).

²⁾ Gjelder rentebærende selgerkreditt med fast årlig rente på 5 prosent og løpetid fra salgstidspunktet i 2010 på to år for 200 millioner kroner og fem år for 400 millioner kroner (se note 6). Beregnet virkelig verdi per 31. desember 2011 utgjør 636 millioner kroner (2010: 590 millioner kroner).

³⁾ Kortsiktige fordringer under lån og fordringer inkluderer kortsiktig andel selgerkreditt (se fotnote 2) og forskuddsbetalte kostnader (15,5 millioner kroner for 2010 og 35,3 millioner kroner for 2011).

⁴⁾ Kortsiktig gjeld under andre finansielle forpliktelser inkluderer forskuddsbetalt leieinntekt (84,4 millioner kroner for 2010 og 65,9 millioner kroner for 2011).

NOTE 13 Derivater

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

Spesifikasjon av derivater i regnskapet

Konsernet er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende rente. Som beskrevet i [note 3](#) er den overordnede retningslinjen at minimum 70 prosent av selskapets gjeld i flytende rente til enhver tid skal sikres. Valutaswapavtaler benyttes for å sikre et fåtall leieavtaler i utenlandsk valuta (se [note 3](#)).

Derivater balanseføres til virkelig verdi. Nedenfor følger en spesifisering av derivatene i balansen per 31. desember.

	2011		2010	
	Eiendeler	Gjeld	Eiendeler	Gjeld
<i>(Alle beløp i millioner kroner)</i>				
Rentesikringskontrakter, sikringsbokført	-	-	10,1	-
Rentesikringskontrakter, ikke sikringsbokført	-	623,8	7,5	310,7
Valutasikringskontrakter, ikke sikringsbokført	5,0	5,0	6,7	6,7
Derivater, anleggsmidler/langsiktig gjeld	5,0	628,8	24,3	317,4
Rentesikringskontrakter, sikringsbokført	1,7	-	-	-
Rentesikringskontrakter, ikke sikringsbokført	0,6	23,6	-	9,3
Valutasikringskontrakter, ikke sikringsbokført	-	-	1,8	-
Derivater, omløpsmidler/kortsiktig gjeld	2,3	23,6	1,8	9,3
Sum derivater	7,3	652,4	26,1	326,7
Netto finansielle derivater i balansen		(645,1)		(300,6)

Det var ingen regnskapsført ineffektivitet vedrørende sikring i 2011 og 2010.

Årets endring i netto derivater i balansen fremkommer i tabellen nedenfor.

	2011	2010
<i>(Alle beløp i millioner kroner)</i>		
Netto verdi balanseførte derivater per 1. januar	(300,6)	(462,5)
Tilgang og verdiendring sikringskontrakter som er sikringsbokført	(8,4)	11,8
Tilgang/avgang sikringskontrakter ved foretaksintegrasjon/salg av virksomhet	-	351,2
Netto ikke resultatført endring derivater i året	(8,4)	362,9
Netto resultatført verdiendring derivater i året	(336,1)	(201,1)
Netto verdi balanseførte derivater per 31. desember	(645,1)	(300,6)

Rentederivater

Nedenfor følger en spesifisering over hovedstol per valuta for konsernets rentederivater per 31. desember.

Alle konsernets rentederivater er kontantstrømsikringer. Forfallsfordelingen for derivatene fremkommer i [note 3](#).

	Valuta	2011	2010
Hovedstol	NOK	(713,4)	(713,4)
Sikringsbokførte rentebytteavtaler	NOK	(713,4)	(713,4)
Hovedstol	NOK	13 893,5	14 247,6
Ikke-sikringsbokførte rentebytteavtaler	NOK	13 893,5	14 247,6
Sum rentebytteavtaler	NOK	13 180,1	13 534,3

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

Valutaderivater

Nedenfor følger en spesifisering over hovedstol per valuta for konsernets valutaderivater (kontantstrømsikringer) per 31. desember. Forfallsfordelingen for derivatene fremkommer i [note 3](#).

	Valuta	2011	2010
Hovedstol	EUR	(24,7)	(37,5)

NOTE 14 Kortsiktige fordringer

Balansepostene kundefordringer og andre kortsiktige fordringer per 31. desember er spesifisert i tabellen nedenfor.

	2011	2010
<i>(Alle beløp i millioner kroner)</i>		
Kundefordringer	71,0	53,6
Avsetning tap på fordringer	(1,1)	(1,7)
Netto kundefordringer	69,9	51,9
Andre kortsiktige fordringer ¹⁾	235,3	15,5
Sum kortsiktige fordringer	305,2	67,4

¹⁾ 200 millioner kroner gjelder kortsiktig andel rentebærende selgerkreditt, se [note 6](#). Resterende gjelder hovedsakelig opplyst inntekt/utsatt kostnad.

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

NOTE 15 Aksjekapital og aksjonærer

Tabellene nedenfor spesifiserer endringer foretatt i aksjekapitalen siden stiftelsen av Norwegian Property ASA, gjennomsnittlig antall aksjer de to siste år, samt selskapets største aksjonærer og aksjer eid av styre og ledende ansatte per 31. desember 2011.

Endringer i aksjekapitalen og gjennomsnittlig antall aksjer

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, børsnotering	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	
17.06.08	Emisjon	2 403 846 150	5 040 885 400	201 635 416	25,00	26,00
31.12.08			5 040 885 400	201 635 416	25,00	
24.06.09	Nedskrivning av pålydende	(4 940 067 692)	100 817 708	201 635 416	0,50	-
27.08.09	Emisjon	100 817 708	201 635 416	403 270 832	0,50	6,00
07.09.09	Emisjon	25 000 000	226 635 416	453 270 832	0,50	6,00
31.12.09			226 635 416	453 270 832	0,50	
18.03.10	Emisjon	22 663 000	249 298 416	498 596 832	0,50	12,00
31.12.10			249 298 416	498 596 832	0,50	
31.12.11			249 298 416	498 596 832	0,50	

	2011	2010
Gjennomsnittlig antall aksjer (millioner aksjer)	498,6	489,0
Antall aksjer utstedt per 31. desember (millioner aksjer)	498,6	498,6

Selskapets største aksjonærer per 31. desember 2011

Hovedaksjonærer	Kontotype	Land	Antall aksjer	Prosentandel
Folketrygdfondet	ORD	NOR	39 345 495	7,9 %
Canica AS	ORD	NOR	27 895 467	5,6 %
BNYM AS Ermea Asia 25 Omnibus	NOM	USA	23 501 678	4,7 %
Awilhelmsen Capital AS	ORD	NOR	23 254 334	4,7 %
State Street Bank and Trust Co.	NOM	USA	16 830 777	3,4 %
Skandinaviska Enskilda Banken	NOM	SWE	15 840 872	3,2 %
BNP Paribas Secs Services Paris	NOM	FRA	15 749 359	3,2 %
Citibank NA London Branch	NOM	GBR	15 572 315	3,1 %
Bank of New York Mellon	NOM	USA	11 984 971	2,4 %
JPMorgan Chase Bank	NOM	GBR	8 571 724	1,7 %
Fondsfinans Spar	ORD	NOR	7 792 590	1,6 %
JPMorgan Chase Bank	NOM	GBR	7 761 335	1,6 %
State Street Bank & Trust Co.	NOM	USA	7 669 013	1,5 %
Euroclear Bank S.A./N.V. ('Ba')	NOM	BEL	7 411 501	1,5 %
Vital Forsikring ASA	ORD	NOR	6 108 018	1,2 %
Trondheim Kommunale Pensjonskass	ORD	NOR	6 090 723	1,2 %
Fram Holding AS	ORD	NOR	6 000 000	1,2 %
BNP Paribas Secs Services Paris	NOM	FRA	5 655 995	1,1 %
BNP Paribas Sec Service Paris	NOM	FRA	5 574 269	1,1 %
Aweco Invest AS	ORD	NOR	5 486 765	1,1 %
Andre			234 499 631	47,0 %
Totalt antall aksjer per 31. desember 2011			498 596 832	100,0 %

Aksjer eid av styret og ledende ansatte med nærstående per 31. desember 2011

Aksjeeier	Antall aksjer
Styret	
Arvid Grundekjøn, Styrets leder	50 000
Nils K. Selte, Styrets nestleder	479 000
Ledende ansatte	
Olav Line, Administrerende direktør	62 000
Svein Hov Skjelle, Finans og investeringsdirektør	34 000
Aili Klami, Direktør utleie og marked	7 000
Totalt antall aksjer eid av styret og ledende ansatte per 31. desember 2011	632 000

Det er ikke utstedt aksjeopsjoner i selskapet.

NOTE 16 Annen kortsiktig gjeld

Balanseposten annen kortsiktig gjeld per 31. desember er spesifisert i tabellen nedenfor.

(Alle beløp i millioner kroner)	2011	2010
Offentlige avgifter	8,1	9,8
Betalbar skatt	-	-
Skyldig lønn	3,9	2,0
Påløpte renter	101,1	106,6
Utsatt inntekt	65,9	84,4
Annen gjeld	41,0	49,6
Sum annen kortsiktig gjeld	220,0	252,2

NOTE 17 Rentebærende gjeld

I tabellen nedenfor følger en overordnet oversikt per 31. desember av konsernets rentebærende gjeld, inkludert sikringsgrad, gjennomsnittlig rente og gjenstående løpetid.

	2011	2010
Total rentebærende gjeld til pålydende verdi (millioner kroner)	10 206,8	10 314,9
- Hvorav rentesikret (millioner kroner)	8 866,0	10 050,0
Sikringsgrad, eksklusiv likviditet og rentebærende fordring (prosent)	87	97
Rentebærende fordring (millioner kroner)	600,0	600,0
Likvide midler (millioner kroner)	15,6	248,4
Sikringsgrad, inklusiv likviditet og rentebærende fordring (prosent)	81	94
Kommitterte ubenyttede kredittfasiliteter (millioner kroner)	1 199,2	1 000,0
Gjennomsnittlig rente inkludert margin (prosent)	5,30	5,16
Gjennomsnittlig margin (prosent)	1,13	0,74
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, lån (år)	4,9	2,0
Gjennomsnittlig gjenstående bindingstid, sikringskontrakter (år)	5,1	4,1

Bokført verdi og virkelig verdi for konsernets rentebærende langsiktige- og kortsiktige gjeld per 31. desember er spesifisert per lånetype og valuta i tabellen nedenfor.

(Alle beløp i millioner kroner)	Valuta	2011			2010		
		Langsiktig	Kortsiktig	Sum	Langsiktig	Kortsiktig	Sum
Banklån	NOK	8 831,6	52,2	8 883,8	8 826,1	104,8	8 930,9
Obligasjonslån	NOK	-	1 323,0	1 323,0	1 384,0	-	1 384,0
Sum rentebærende gjeld	NOK	8 831,6	1 375,2	10 206,8	10 210,1	104,8	10 314,9
Sum balanseførte lånekostnader	NOK	(33,0)	(9,0)	(42,0)	(6,2)	(14,1)	(20,3)
Sum bokført verdi rentebærende gjeld	NOK	8 798,6	1 366,2	10 164,8	10 203,9	90,7	10 294,6
Virkelig verdi banklån, mer-/mindreverdi) for konsernet i forhold til bokført verdi	NOK	61,6	39,5	101,1	25,5	25,3	50,8
Virkelig verdi obligasjonslån, mer-/mindreverdi) for konsernet i forhold til bokført verdi	NOK	-	1,5	1,5	(2,5)	-	(2,5)

Sum virkelig verdi rentebærendegjeld gjeld består av obligasjonslån vurdert til børskurs per 31. desember og banklån til estimert virkelig verdi, der det er tatt hensyn til antatt forskjell mellom dagens margin og markedsmessige vilkår. En merverdi indikerer at gjeldende lånemargin er mer gunstig enn dagens markedsbetingelser for konsernet.

Forfallsfordelingen for konsernets rentebærende langsiktige gjeld per 31. desember fremgår av tabellen nedenfor (kortsiktig rentebærende gjeld forfaller innen ett år fra balansedagen).

(Alle beløp i millioner kroner)	2011	2010
Mellom 1-2 år (2013 og 2014/2012 og 2013)	1 029,8	9 755,1
Mellom 3-5 år (2015, 2016 og 2017/2014, 2015 og 2016)	3 753,1	44,0
Over 5 år (etter 2017/etter 2016)	4 048,6	411,0
Sum	8 831,6	10 210,1

Bokført verdi av konsernets eiendeler stillet som pant for gjeld per 31. desember fremgår av tabellen nedenfor.

(Alle beløp i millioner kroner)	2011	2010
Investerings eiendommer	15 462,9	14 862,5
Fordringer	-	67,4
Kontanter og kontantekvivalenter	-	248,4
Sum	15 462,9	15 178,3
Gjeld sikret ved pant	10 206,8	10 314,9

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

Norwegian Property ASA tok opp tre obligasjonslån i det norske markedet i mars 2007, med henholdsvis 3 og 5 års løpetid. Lånene er sikret med 2. prioritets pant i fire eiendommer. Det ene lånet hadde forfall i mars 2010 og ble i januar 2010 erstattet ved plassering av en ny obligasjon med forfall som for øvrige obligasjoner i mars 2012. Sum gjenværende lånebeløp ved utgangen av 2011 utgjør 1 323 millioner kroner.

Lånefasilitetene består av to like store fasiliteter etablert i juni 2011, med en total gjenstående ramme på 9 933 millioner kroner ved utgangen av 2011. Løpetiden for fasilitetene er på henholdsvis fire og syv år og er sikret med pant i to separate eiendomsporteføljer. Trukket beløp ved utgangen av 2011 utgjør totalt 7 473 millioner kroner, 1 344 millioner kroner er øremerket til refinansiering av obligasjonslån som forfaller i mars 2012 og 1 116 millioner kroner er en revoluerende trekkramme.

Datterselskaper i konsernet har per 31. desember 2011 ytterligere 1 411 millioner kroner i gjeld.

De viktigste vilkårene for hovedfasilitetene, er:

- :: Rente: NIBOR + margin.
- :: Rentesikringsgrad: Minimum 60 prosent med gjennomsnittlig løpetid på minimum tre år.
- :: Finansielle betingelser: Selskapet må overholde avtalte senior rentedeknings- og 'loan-to-value' betingelser (LTV). Per 31. desember 2011 er avtalt rentedekningskrav minimum 1,4 og avtalt LTV er under 80 prosent. Avtalte krav i låneavtaler er overholdt både ved årsslutt og ved interimrapporteringer i 2011.
- :: Størrelsen på avdragene bestemmes av nivået på LTV.
- :: Andre betingelser: Panterestriksjoner ('negative pledge'), restriksjoner om å utstede lånegarantier, restriksjoner på kjøp og endring av kontroll klausul ('change of control').
- :: Sikkerhet: Pant i eiendom, førsteprioritets pant i aksjer/andeler i datterselskap og konserninterne lån. Det er ikke utstedt bankgarantier av nevneverdig størrelse på vegne av morselskapet.

NOTE 18 Utsatt skatt

I tabellene nedenfor følger en spesifikasjon av balanseposten utsatt skatt per 31. desember.

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 er nettoført på balansedagen:

(Alle beløp i millioner kroner)	2011	2010
Utsatt skattefordel		
Utsatt skattefordel som reverseres om mer enn 12 måneder	12,8	70,0
Utsatt skattefordel som reverseres innen 12 måneder	-	-
Utsatt skattefordel	12,8	70,0
Utsatt skatt		
Utsatt skatt som reverseres om mer enn 12 måneder	-	-
Utsatt skatt som reverseres innen 12 måneder	-	-
Utsatt skatt	-	-
Netto utsatt skatt	(12,8)	(70,0)

Årets endring i netto utsatt skatt fremkommer som følger:

Per 1. januar	(70,0)	365,5
Endring ved kjøp/salg av selskap/virksomhet	-	(146,3)
Resultatført i perioden (se note 6 og note 22)	59,7	(262,1)
Skatt på valuta- og rentesikringsavtaler ført mot egenkapitalen	(2,4)	(2,4)
Skatt på emisjonskostnad ført mot egenkapitalen	-	(5,0)
Valutaendringer	-	(19,7)
Per 31. desember	(12,8)	(70,0)

Følgende beløp er regnskapsført direkte mot egenkapitalen og inkludert i netto utsatt skatt i balansen per balansedagen:

Skatt på emisjonskostnader	(128,2)	(128,2)
Skatt på finansielle derivater ført mot egenkapitalen	0,5	2,8
Sum utsatt skatt ført mot egenkapitalen	(127,7)	(125,3)

Årets endring i brutto utsatt skatt fremkommer som følger:

(Alle beløp i millioner kroner)	Bygg	Verdi- endringer	Øvrige resultatposter	Sum
Total per 31. desember 2009	1 133,1	(223,2)	(350,7)	559,2
Utsatt skatt ved kjøp/salg av selskap	(847,4)	174,3	333,2	(340,0)
Resultatført utsatt skatt	(197,5)	(56,3)	(8,4)	(262,1)
Skatt ført direkte mot egenkapital	-	(2,4)	(5,0)	(7,4)
Valutaendringer	(88,2)	23,5	44,9	(19,8)
Total per 31. desember 2010	-	(84,2)	14,1	(70,0)
Resultatført utsatt skatt	-	(94,1)	153,8	59,7
Skatt ført direkte mot egenkapital	-	(2,4)	-	(2,4)
Total per 31. desember 2011	-	(180,6)	167,8	(12,8)

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 i 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 19 Andre driftskostnader

I tabellen nedenfor følger en spesifikasjon av resultatposten andre driftskostnader (eierrelaterte kostnader) for videreført virksomhet.

(Alle beløp i millioner kroner)	2011	2010
Personalkostnader (se note 20)	55,0	34,1
Avskrivninger	2,4	0,8
Øvrige driftskostnader	10,0	24,0
Sum andre driftskostnader	67,4	58,9

NOTE 20 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor

I tabellene nedenfor følger en spesifikasjon av resultatposten personalkostnader, samt ytelser til styre, ledende ansatte og revisor.

Personalkostnad

Årets personalkostnad for videreført virksomhet fremkommer som følger:

(Alle beløp i millioner kroner)	2011	2010
Lønn og bonus	44,1	27,0
Arbeidsgiveravgift	6,7	4,2
Pensjonskostnader innskuddsplaner	2,2	2,0
Andre personalkostnader	2,0	1,0
Sum personalkostnad	55,0	34,1
Antall ansatte videreført virksomhet 31. desember	49	38
Antall årsverk videreført virksomhet 31. desember	49	38
Gjennomsnittlig antall ansatte videreført virksomhet	44	26

Norwegian Property ASA er pliktig til å ha pensjonsordninger etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapet har en pensjonsordning som tilfredsstiller disse kravene (innskuddsplan for alle ansatte).

Godtgjørelse til ledelsen for 2011

Utbetalt honorar til selskapets ledende ansatte i 2011 fremgår av tabellen nedenfor (beløp i kroner):

Navn	Tittel	Lønn ¹⁾	Bonus ¹⁾	Andre fordeler ¹⁾	Pensjon/forsikring ²⁾
Olav Line ³⁾	Aministrerende direktør	3 149 819	2 000 000	248 752	79 782
Svein Hov Skjelle ³⁾	Finans og investeringsdirektør	2 310 857	528 000	116 931	77 620
Aili Klami	Direktør utleie og marked	1 501 023	321 360	140 498	98 248
Fredrik W. Baumann ⁴⁾	Direktør utvikling	2 006 081	-	110 475	80 088
Bjørge Aarvold ³⁾	Direktør kommersiell FDV	1 407 101	324 000	118 989	80 918
Sum		10 374 881	3 173 360	735 645	416 656

¹⁾ Lønnsinnberettede ytelser i 2011.

²⁾ Innskudd betalt til innskuddsbasert pensjonsordning og personalforsikringer i 2011.

³⁾ Olav Line, Svein Hov Skjelle og Bjørge Aarvold har lån i selskapet med henholdsvis 600 000 kroner, 90 000 kroner og 340 000 kroner per 31. desember 2011. Lånene rentebelastes i henhold til den enhver tid gjeldende normrente for rimelige lån i arbeidsforhold (jfr. skattelovens § 5-12.4).

⁴⁾ Fredrik W. Baumann ble ansatt ved inngangen til januar 2011.

Utbetalt honorar til selskapets styre i 2011 fremgår av tabellen nedenfor (beløp i kroner):

Navn		Godtgjørelse ¹⁾
Arvid Grundekjøn	Styrets leder	724 588
Nils K. Selte	Styrets nestleder	530 219
Jon Erik Brøndmo	Styremedlem	323 489
Gry Mølleskog	Styremedlem	323 489
Synne Syrrist	Styremedlem	323 489
Sum		2 225 274

¹⁾ Lønnsinnberettede ytelser i 2011.

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 konkurransemessige betingelser med hensyn til den totale kompensasjonspakke.

Erklæringen gjelder for det kommende regnskapsåret. Styret vil legge erklæringen til grunn for sitt arbeid etter behandlingen på ordinær generalforsamling i 2012. I 2011 har konsernet fulgt de retningslinjer for lederlønn som fremgår av årsregnskapets erklæring om lederlønn for 2010, fremlagt for generalforsamlingen i 2011. Eventuelle endringer av prinsipp i denne erklæringen, sammenlignet med foregående år, er forklart.

1. Prinsipp for grunnlønn

Ledene ansatte skal gis konkurransedyktig grunnlønn som skal baseres på den enkeltes ansvar og utførelse.

2. Prinsipp for variable ytelser, incentiv ordninger 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 125 prosent og 30 prosent av ordinær årslønn for henholdsvis administrerende direktør og øvrige ledende ansatte.

Tre ledende ansatte er innvilget lån i selskapet, basert på individuelle avtaler med den enkelte. Lånene rentebelastes i henhold til den enhver tid gjeldende normrente for rimelige lån i arbeidsforhold.

3. Prinsipp for ytelser uten kontantvederlag

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

Konsernet har for tiden ikke noe aksjeopsjonsprogram. Styret vurderer å innføre en aksjekjøpsordning for ansatte i 2012, der selskapet tilbyr ansatte (inkludert ledende ansatte) å kjøpe rabatterte aksjer i selskapet med samlet aksjeverdi på 100 000 kroner per år. En slik ordning vil ha som formål å øke interessen blant ansatte for selskapets mål og resultater gjennom aksjeeierskap, samt bidra til å motivere, belønne og beholde ansatte.

4. Etterlønnordninger

Ved årets slutt har to av de ledende ansatte avtale om etterlønn. Oppsigelsesperioden er seks måneder og etterlønnen er begrenset til henholdsvis seks og tolv måneders lønn. 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.

Godtgjørelse til revisor for 2011¹⁾

Type tjeneste	Godtgjørelse
Lovpålagt revisjon	1 590 000
Andre attestasjonstjenester	117 000
Skatt- og avgiftsrådgivning	31 000
Annen bistand	40 000
Sum	1 778 000

¹⁾ Gjelder honorar til Deloitte AS og samarbeidende selskaper, som i 2011 har vært revisor for alle konsernselskaper. Honorarene er ekskl. merverdiavgift (beløp i kroner).

NOTE 21 Netto finansposter

I tabellen nedenfor følger en spesifikasjon av resultatposten netto finansposter for videreført virksomhet.

(Alle beløp i millioner kroner)	2011	2010
Renteinntekter (utlån og fordringer)	35,1	23,5
Valutagevinst (utlån og fordringer)	1,8	0,5
Andre finansinntekter (utlån og fordringer)	-	0,1
Sum finansinntekter	37,0	24,0
Rentekostnader (utlån og fordringer)	(519,3)	(538,3)
Valutatap (utlån og fordringer)	(1,1)	(3,7)
Andre finanskostnader (utlån og fordringer)	(34,0)	(24,7)
Sum finanskostnader	(554,4)	(566,7)
Sum finansposter	(517,5)	(542,7)

NOTE 22 Skattekostnad

Tabellen nedenfor spesifiserer resultatposten skattekostnad for videreført virksomhet på henholdsvis betalbar- og utsatt skatt, samt beregning av skattekostnaden basert på resultat før skatt.

(Alle beløp i millioner kroner)	2011	2010
Betalbar skatt	-	-
Utsatt skatt (se note 18)	59,7	86,7
Skattekostnad	59,7	86,7
Resultat før skatt:	283,6	437,9
Skattekostnad kalkulert med 28 prosent	79,4	122,6
Ikke balanseført utsatt skattefordel ¹⁾	(18,4)	(47,8)
Permanente forskjeller	(1,3)	11,8
Skattekostnad	59,7	86,7

¹⁾ Gjelder først og fremst utsatt skattefordel knyttet til investeringseiendom, som ikke er balanseført når virkelig verdi er høyere enn skattemessig verdi men lavere enn kostpris for konsernet.

NOTE 23 Fortjeneste per aksje

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

	2011	2010
Resultat for perioden som tilfaller aksjonærene (millioner kroner)	228,7	(459,6)
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer for perioden (millioner aksjer)	498,6	489,0
Fortjeneste per aksje for perioden (kroner per aksje)	0,46	(0,94)

Norwegian Property har ikke utstedt opsjoner eller andre 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 24 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk

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

I 2011, for regnskapsåret 2010 ble det utbetalt et utbytte på kroner 0,10 per aksje. På ordinær generalforsamling i 2012 planlegger styret å foreslå et utbytte på kroner 0,20 per aksje.

NOTE 25 Nærstående parter

En nærstående part har betydelig innflytelse på konsernets strategi eller operative valg. Mulighet til å påvirke en annen part oppnås normalt gjennom eierskap, deltakelse i konsernets besluttede organer og ledelse eller gjennom særskilte avtaleforhold.

Alle transaksjoner, avtaler og forretningsforhold med nærstående parter foretas på alminnelige markedsmessige vilkår.

Mellomværende og transaksjoner med datterselskaper (som er nærstående parter av Norwegian Property ASA) er eliminert i konsernregnskapet, og er ikke omfattet av informasjon gitt i denne note. Økonomiske forhold relatert til styret og ledende ansatte er beskrevet i [note 15](#) og [note 20](#).

NOTE 26 Betingede forpliktelser og -eiendeler

Konsernet har en forpliktelse hvis det har plikt til å avgjøre økonomiske ressurser til en annen part på et fremtidig oppgjørstidspunkt. En usikker forpliktelse har ukjent størrelse eller oppgjørstidspunkt. En betinget forpliktelse er en kategori usikker forpliktelse, hvor en eventuell plikt til å avgjøre økonomiske ressurser avhenger av bestemte fremtidige hendelser som foretaket ikke har full innflytelse på. Tilsvarende er en betinget eiendel knyttet til en mulig rettighet for virksomheten til å motta økonomiske ressurser på et fremtidig tidspunkt.

Garantier i forbindelse med salg av eiendommer og virksomhet

I forbindelse med salg av eiendommer avgir normalt selger garantier knyttet til formelle, fysiske med videre forhold relatert til overdratte eiendommer og/eller selskaper. Avgitte garantier inkluderer typisk forhold som legal status, eierskap til aksjer, gyldigheten til regnskaper og avgifts-/skattemessige forhold, avtalemessige forhold, heftelser, miljømessige forhold, forsikringsdekninger, mangelsvurderinger med videre. Selger må typisk dekke økonomiske tap for kjøper ved eventuelle feil eller mangler som kan knyttes til avgitte garantier.

Ved salg av enkelte eiendommer/-selskaper i 2008-2011 og salget av Norgani Hotels i 2010 har Norwegian Property avgitt denne typen garantier ovenfor kjøper. Det er løpende gjort avsetninger for forhold som det er sannsynlig medfører en forpliktelse for Norwegian Property.

I forbindelse med salget av Norgani Hotels er det spesielt garantert at verdien av definerte skattemessige fremførbare underskudd i Sverige og Finland er tilstede. Dersom deler av disse underskuddene skulle bortfalle skal selger tilbakebetale den del av aksjekjøpesummen som kan henføres til underskuddene, begrenset oppad til henholdsvis SEK 35,7 millioner og EUR 1,0 millioner. Norwegian Property har vurdert at det ikke foreligger avsetningsplikt knyttet til disse garantiene.

Mulig rett til å kreve festeavgift

Konsernselskapet Aker Brygge AS eier de fleste av seksjonene i Verkstedhallene på Aker Brygge. I grunnboken er hjemmelselskapet til Aker Brygge AS, Verkstedhallene ANS, oppført som grunneier. Konsernet mener det følger av festeavtalen med øvrige seksjonseiere i Verkstedhallene en rett til å kreve festeavgift. Slik festeavgift har tidligere ikke blitt innkrevet. De øvrige seksjonseierne i Verkstedhallen bestrider at det kan kreves festeavgift. Saken er fremmet for Oslo Tingrett i 2011, med forkynnelse av dom den 3. februar 2012. Aker Brygge AS har ikke fått medhold i kravet om å kreve festeavgift. Ankefristen er fire uker fra 3. februar 2012. Aker Brygge AS vil anke saken inn for Lagmannsretten.

NOTE 27 Hendelser etter balansedagen

Hendelser etter balansedagen er hendelser, til gunst eller ugunst, som finner sted mellom balansedagen og tidspunktet for fremleggelse av regnskapet. Slike hendelser kan enten være hendelser som gir informasjon om forhold som eksisterte på balansedagen med påfølgende regnskapsmessig konsekvens på balansedagen, eller forhold oppstått etter balansedagen uten slik regnskapsmessig konsekvens.

I november 2011 ble det inngått foreløpig avtale om salg av Middelthunsgate 17 i Oslo (se [note 8](#)). I januar 2012 er samtlige forbehold hevet og bindende kjøpekontrakt er signert av partene. Eiendommen er vurdert til netto salgsverdi avtalt i forbindelse med transaksjonen ved utgangen av 2011. Kjøper er et joint venture selskap eiet av Veidekke Eiendom og OBOS. Eiendommen er i dag utleid til Nordea. Kjøper planlegger å utvikle eiendommen til boligformål. Overtagelse av eiendommen vil finne sted i mars 2012.

Norwegian Property har i januar 2012 inngått endelig 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). Transaksjonen innebærer at Norwegian Property kjøper Fondbygget for en brutto eiendomsverdi på 620 millioner kroner. Samtidig kjøper KLP selskapene som eier Ibsenkvartalet for en brutto eiendomsverdi på 1 220 millioner kroner (se [note 8](#)). Det gjøres et fradrag for 10 millioner kroner for skattemessig posisjon i Ibsenkvartalets eiendomselskaper, og Norwegian Property mottar dermed brutto 590 millioner kroner i kontantvederlag i forbindelse med transaksjonene. Ibsenkvartalet er vurdert til netto salgsverdi avtalt i forbindelse med transaksjonene ved utgangen av 2011. Med sentral beliggenhet på Aker Brygge og et betydelig potensiale for videre verdiskapning ligger Bryggetorget 1 innenfor Norwegian Propertys kjernevirksomhet og geografiske satsningsområde. Norwegian Property har et uttalt mål om å skape et revitalisert Aker Brygge. Fondbygget vil være sentralt i utviklingen av det nye Aker Brygge. Samtidig realiseres en eiendom som i all hovedsak er fullt utleid, med langsiktige leieforhold og begrenset mulighet for økte leieinntekter i et mellomlangt perspektiv. Avtalen innebærer en styrking av Norwegian Propertys finansielle posisjon, som vil bidra til gjennomføringen av større investeringsprosjekt planlagt for porteføljen.

I oktober 2011 ble det inngått foreløpig avtale om kjøp av tomt i Drammensveien 149 på Skøyen i Oslo. Samtlige forbehold i forbindelse med avtalen ble hevet i januar 2012 og transaksjonen slutført. Samlet kjøpesum beløper seg til 99,8 millioner kroner.

Som følge av tilbakekjøp i eget obligasjonslån (ISIN NO 0010564412) på til sammen 121 millioner kroner gjennomført i 2010 og 2011, har Norwegian Property ASA nedskrevet obligasjonslånet med til sammen 121 millioner kroner i januar 2012. Etter nedskrivningen er resterende beholdning i lånet 114 millioner kroner, med forfall i mars 2012 (se [note 17](#)).

Resultatregnskap 1.1 - 31.12

<i>(Alle beløp i millioner kroner)</i>	Note	2011	2010
Management og service fee til konsernselskap	12	21,3	-
Sum driftsinntekter	2	21,3	-
Personalkostnader	9	(55,0)	(34,1)
Avskrivninger og nedskrivninger	5	(2,1)	(0,8)
Andre driftskostnader		(36,2)	(21,7)
Sum driftskostnader		(93,2)	(56,6)
Driftsresultat		(71,9)	(56,6)
Finansinntekt	10, 12	537,5	117,6
Finanskostnad	10, 12	(904,0)	(1 036,4)
Netto finansposter		(366,6)	(918,8)
Ordinært resultat før skatt		(438,5)	(975,5)
Skattekostnad	11	67,3	24,5
Resultat for perioden		(371,2)	(950,9)
Resultatet foreslåes disponert som følger:			
Overført fra annen innskutt egenkapital		(371,2)	(950,9)

Balanse per 31.12

(Alle beløp i millioner kroner)	Note	2011	2010
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	11	270,2	202,9
Varige driftsmidler	5	11,9	2,4
Investering i datterselskap	4, 12	5 273,2	5 261,3
Konsernmellomværende	12	5 080,0	2 391,5
Sum anleggsmidler		10 635,2	7 858,1
Omløpsmidler			
Konsernmellomværende	12	3 016,5	4,0
Andre fordringer		1,4	7,9
Kontanter og kontantekvivalenter	3	13,2	221,5
Sum omløpsmidler		3 031,1	233,4
SUM EIENDELER		13 666,3	8 091,5

(Alle beløp i millioner kroner)	Note	2011	2010
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Aksjekapital		249,3	249,3
Overkursfond		1 930,7	1 930,7
Annen innskutt egenkapital		1 963,5	2 384,6
Sum egenkapital	6	4 143,6	4 564,6
Langsiktig gjeld			
Rentebærende gjeld	7	7 402,7	1 383,4
Konsernmellomværende	12	-	1 723,2
Sum langsiktig gjeld		7 402,7	3 106,7
Kortsiktig gjeld			
Rentebærende gjeld	7	1 351,4	-
Konsernmellomværende	12	26,9	39,1
Leverandørgjeld		3,7	3,4
Avsetning sikringskontrakter	8	625,6	320,0
Annen kortsiktig gjeld		112,5	57,6
Sum kortsiktig gjeld		2 120,0	420,2
Sum gjeld		9 522,7	3 526,8
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 666,3	8 091,5

Oslo, 28. februar 2012
Styret i Norwegian Property ASA



Arvid Grundekjøn
Styrets leder



Nils K. Selte
Styrets nestleder



Gry Mølleskog
Styremedlem



Jon Erik Brøndmo
Styremedlem



Synne Syrrist
Styremedlem



Olav Line
Daglig leder

Kontantstrøm 1.1 - 31.12

<i>(Alle beløp i millioner kroner)</i>	2011	2010
Ordinært resultat før skatt	(438,5)	(975,5)
Avskrivning av varige driftsmidler	2,1	0,8
Netto finansposter	366,6	918,8
Endring i kortsiktige poster vedrørende drift	20,2	(105,5)
Netto kontantstrøm fra drift	(49,6)	(161,4)
Betaling for kjøp av varige driftsmidler	(11,5)	(0,1)
Investering i datterselskap	-	(1,0)
Utlån datterselskap	(7 415,5)	(214,9)
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(7 427,1)	(216,0)
Netto endring i lån	7 412,1	(127,6)
Netto betalte renter og annen finansinntekt/-kostnad	(93,8)	87,2
Kapitalforhøyelse	-	531,2
Utbytte	(49,9)	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	7 268,4	490,8
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	(208,3)	113,4
Kontanter og kontantekvivalenter per 1. januar	221,5	108,1
Kontanter og kontantekvivalenter per 31. desember	13,2	221,5

Noter til regnskapet

:: NOTE 1	Generell informasjon	39
:: NOTE 2	Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper	39
:: NOTE 3	Finansiell risikostyring	40
:: NOTE 4	Investering i datterselskap	41
:: NOTE 5	Varige driftsmidler	41
:: NOTE 6	Egenkapital	42
:: NOTE 7	Rentebærende gjeld	43
:: NOTE 8	Derivater	44
:: NOTE 9	Personalkostnader og ytelser til ledelse, styret og revisor	44
:: NOTE 10	Netto finansposter	45
:: NOTE 11	Skattekostnad	45
:: NOTE 12	Nærstående parter	46
:: NOTE 13	Betingede forpliktelser	46
:: NOTE 14	Hendelser etter balansedagen	46

NOTE 1 Generell informasjon

Eiendoms konsernet Norwegian Property ASA ble etablert i 2006. Forretningsideen til Norwegian Property er å skape verdivekst gjennom å eie, utvikle og forvalte førsteklasses nærings eiendom beliggende i de mest attraktive klynger i Oslo og i andre sentrale vekstområder. Leietakerporteføljen skal bestå av store, solide private og offentlige leietakere. Konsernet eier 47 eiendommer i Oslo og Stavanger ved utgangen av 2011.

I 2007 og 2008 overtok Norwegian Property, via Oslo Properties, alle aksjene i det tidligere børsnoterte Norgani Hotels konsernet. Norgani Hotels eide 73 hotelleiendommer og ett kongressenter i Sverige, Norge, Finland og Danmark ved inngangen til 2010. Norgani Hotels ble solgt høsten 2010.

NOTE 2 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.

Datterselskap og tilknyttede 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. Når utbytte/konsernbidrag vesentlig overstiger andel av tilbakeholdt resultat for konsernet fra datterselskapet etter kjøpet, anses den overskytende del som tilbakebetaling av investert kapital, og fratrekkes investeringsens 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 (fratrukket transaksjonskostnader) og innløsningsverdien resultatføres over lånets løpetid.

Driftsinntekter/management fee

For 2010 er det ikke belastet management fee til datterselskaper. Forvaltningshonorarer ble belastet datterselskapene fra eksterne parter, samtidig som det ble etablert en intern organisasjon for forvaltning og servicetjenester. Den interne organisasjonen er i virksomhet fra 2011 og management fee er derfor belastet datterselskaper.

Rentekostnad

Renter resultatføres som finanskostnad i resultatregnskapet ved bruk av effektiv rente metoden. Den effektive rente metode 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 betalingsbe-

tingelser) men tar ikke hensyn til fremtidige tap. Ved beregning av den effektive rente inkluderes alle etableringskostnader og fordeles over den relevante periode (lånets løpetid).

Rentesikringsavtaler

Selskapet er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende rente. For å redusere renterisikoen inngår selskapet rentesikringsavtaler. Urealisert tap knyttet til slike avtaler resultatføres.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert til kursen ved regnskapsårets slutt

Pensjoner

Norwegian Property ASA har en innskuddsplan for alle ansatte. 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 oppløsning i innværende og tidligere perioder. Bidragene resultatføres som pensjonskostnader når de påløper. Forskuddsbetalte bidrag balanseføres som en eiendel dersom dette kan refunderes eller redusere fremtidige betalinger.

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 skattereuserende 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.

Klassifisering

Eiendeler klassifiseres som kortsiktige når de er bestemt for salg eller bruk i den ordinære driftssyklus, eller eies hovedsakelig for salg, eller forventes å bli realisert innen tolv måneder eller er kontanter eller kontantekvivalenter. Alle andre eiendeler klassifiseres som langsiktige. Forpliktelser klassifiseres som kortsiktig når de forventes å bli oppgjort som en del av den ordinære driften, eller eies hovedsakelig for salg eller forventes å bli oppgjort innen tolv måneder. Alle andre forpliktelser klassifiseres som langsiktige.

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.

Kontantstrømoppstilling

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

NOTE 3 Finansiell risikostyring

Selskapets aktiviteter kan medføre ulike typer finansiell risiko: markedsrisiko, kredittrisiko og likviditetsrisiko.

3.1 Markedsrisiko

Markedsrisikoen for selskapet er først og fremst knyttet til renterisiko og i mindre grad til valuta- og prisisiko. Ved utgangen av 2011 har selskapet ingen eksponering mot valutarisiko og selskapets inntekter for 2011 er i sin helhet knyttet til management fee fra datterselskaper.

Selskapet er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende rente. For å redusere renterisikoen har selskapet

inngått rentebytteavtaler. Hovedstol og forfallsstruktur for selskapets samlede portefølje av renteswapavtaler ved utgangen av 2011 er spesifisert i lokal valuta (millioner) i tabellen nedenfor.

Valuta	Hovedstol i valuta	< 1 år	1-2 år	3-5 år	Over 5 år
NOK	(12 774,1)	(4 473,6)	(1 427,5)	(2 523,0)	(4 350,0)

3.2 Kredittrisiko

Selskapets fordringer er i det vesentlige knyttet til konsernmellomværende, der kredittrisikoen vurderes som lav.

3.3 Likviditetsrisiko

Selskapet sørger for å ha tilstrekkelig likviditet/trekkammer til å møte sine forpliktelser. I tillegg skal selskapet ha en fornuftig likviditet til å møte uforutsette forpliktelser. Det er en målsetning at likviditetsreserven i størst mulig grad består av tilgjengelige revolverende kredittfasiliteter og kassekreditter fremfor kontantbeholdninger. Tabellen nedenfor spesifiserer selskapets likviditetsreserve per 31. desember.

(Alle beløp i millioner kroner)	2011	2010
Selskapets innskudd/trekk i konsernkontosystemet	3 025,5	(1 501,8)
Konsernselskapers innskudd/trekk i konsernkontosystemet ¹⁾	(3 012,3)	1 723,2
Kontanter og kontantekvivalenter	13,2	221,4
Herav bundne midler	(7,7)	(2,8)
Frie likvidemidler	5,5	218,6
Ubenyttede låne- og trekkfasiliteter	1 199,2	1 000,0
Likviditetsreserve	1 204,7	1 218,6

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

Som beskrevet ovenfor har selskapet høy grad av sikring mot svingninger i markedsrenter, noe som reduserer behovet for likviditetsreserver til å møte uforutsette forpliktelser på disse områdene. Likviditetsrisiko er først og fremst knyttet til betjening av avdrag og forfall på gjeld. Tabellen nedenfor spesifiserer konsernets gjeld klassifisert i henhold til forfallsstrukturen. Klassifisering er gjennomført i henhold til forfallstidspunktet i kontraktene. Beløpene i tabellen spesifiserer tidspunktene for tilbakebetaling av hovedstol (millioner kroner).

31. desember 2011	Balanseført beløp	Forventet kontantstrøm	< 1 år	1-2 år	3-5 år	Over 5 år
Rentebærende lån ¹⁾	8 754,1	8 796,1	1 360,5	37,5	3 741,9	3 656,2
Leverandørgjeld	3,7	3,7	3,7	-	-	-
Annen gjeld ²⁾	764,9	139,3	139,3	-	-	-

31. desember 2010	Balanseført beløp	Forventet kontantstrøm	< 1 år	1-2 år	3-5 år	Over 5 år
Rentebærende lån ¹⁾	1 383,4	1 384,0	1 384,0	-	-	-
Leverandørgjeld	3,4	3,4	3,4	-	-	-
Annen gjeld ²⁾	2 140,0	1 820,0	96,8	-	-	1 723,2

¹⁾ Differanse mellom balanseført beløp og forventet kontantstrøm skyldes aktiverte kostnader.

²⁾ Differanse mellom balanseført beløp og forventet kontantstrøm skyldes avsetning sikringskontrakter.

NOTE 4 Investering i datterselskap

Balanseposten investering i datterselskap er spesifisert i tabellen nedenfor per 31. desember 2011. Flere av selskapene eier aksjer i andre selskaper, som er beskrevet i de respektive årsregnskapene.

(Alle beløp i millioner kroner)	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	17.01.07				4 086,5
Oslo Properties AS		Oslo	100,0 %	100,0 %	
Oslo Properties	17.09.07				20,0
Norwegian Property Utvikling AS		Oslo	100,0 %	100,0 %	
Norwegian Property Utvikling	22.06.10				1,0
Eidomselskaper ('single purpose selskaper'):					
Skøyen Bygg AS		Oslo	100,0 %	100,0 %	
Skøyen Bygg	09.06.06				215,0
Middelthunsgate 17 AS		Oslo	100,0 %	100,0 %	
Middelthunsgate AS		Oslo	100,0 %	100,0 %	
Middelthunsgate 17	09.06.06				298,7
Telebygget AS		Stavanger	100,0 %	100,0 %	
Telebygget 1 AS		Stavanger	100,0 %	100,0 %	
Telebygget	09.06.06				78,0
Drammensveien 134-1 AS		Oslo	100,0 %	100,0 %	
Drammensveien 134 AS		Oslo	100,0 %	100,0 %	
Drammensveien 134	09.06.06				145,2
Finnestadveien 44 ANS		Stavanger	100,0 %	100,0 %	
Finnestadveien 44	22.06.06				124,9
Gardermoen Næringseiendom AS		Oslo	100,0 %	100,0 %	
Gardermoen Næringseiendom KS		Oslo	100,0 %	100,0 %	
Gardermoen Næringseiendom	08.09.06				113,0
Maridalsveien 323 Eiendom AS		Oslo	100,0 %	100,0 %	
Maridalsveien 323	21.03.07				191,0
Sum aksjer i datterselskap					5 273,2

¹⁾ Selskapet eier konsernets kontoreiendommer ('single purpose' selskaper) som ikke er eiet direkte av Norwegian Property ASA.

Årets endring i bokført verdi fremkommer som følger:

(Alle beløp i millioner kroner)	2011	2010
Åpningsbalanse, per 1. januar	5 261,3	5 569,8
Netto tilgang bokført verdi aksjer i datterselskap	301,5	1,0
Nedskrivning av aksjer i datterselskap	(281,6)	(566,2)
Konsernbidrag ført mot aksjer i datterselskap	(8,1)	256,7
Bokført verdi, per 31. desember	5 273,2	5 261,3

NOTE 5 Varige driftsmidler

Endring i balanseposten varige driftsmidler er spesifisert i tabellen nedenfor.

Anskaffelseskost

(Alle beløp i millioner kroner)	IT-systemer og andre immaterielle eiendeler ¹⁾	Kontor-/IT-utstyr, biler, m.v.	Totalt
Per 31. desember 2009	0,2	7,2	7,4
Tilgang	-	0,1	0,1
Per 31. desember 2010	0,2	7,3	7,4
Tilgang	12,6	0,3	12,9
Avgang	(0,2)	(2,7)	(2,9)
Per 31. desember 2011	12,6	4,9	17,4

Akkumulert avskrivning

(Alle beløp i millioner kroner)	IT-systemer og andre immaterielle eiendeler ¹⁾	Kontor-/IT-utstyr, biler, m.v.	Totalt
Per 31. desember 2009	0,1	4,2	4,3
Årets avskrivning og nedskrivning i 2010	0,1	0,7	0,8
Per 31. desember 2010	0,2	4,9	5,1
Avskrivning ved avgang i 2011	-	(1,6)	(1,6)
Årets avskrivning og nedskrivning i 2011	1,6	0,5	2,1
Per 31. desember 2011	1,8	3,8	5,6
Bokført verdi per 31. desember 2009	0,1	3,0	3,1
Bokført verdi per 31. desember 2010	-	2,4	2,3
Bokført verdi per 31. desember 2011	10,8	1,1	11,9

¹⁾ Tilgang i 2011 inkluderer IT-systemer under utvikling som først avskrives fra det tidspunkt de er tatt i bruk (3,1 millioner kroner).

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 6 Egenkapital

(Alle beløp i millioner kroner)	Aksjekapital	Overkursfond	Annen innskutt egenkapital	Total egenkapital
Egenkapital per 31. desember 2009	226,6	1 422,2	3 335,5	4 984,4
Kapitalforhøyelse 2010	22,7	521,2	-	543,9
Emisjonskostnader, netto etter skatt	-	(12,7)	-	(12,7)
Årets resultat	-	-	(950,9)	(950,9)
Transaksjoner med aksjonærer	22,7	508,5	(950,9)	(419,8)
Egenkapital per 31. desember 2010	249,3	1 930,7	2 384,6	4 564,6
Utdelt utbytte i 2011	-	-	(49,9)	(49,9)
Årets resultat	-	-	(371,2)	(371,2)
Transaksjoner med aksjonærer	-	-	(421,1)	(421,1)
Egenkapital per 31. desember 2011	249,3	1 930,7	1 963,5	4 143,6

Selskapet har per 31. desember 2011 en aksjekapital på 249 298 416 fordelt på 498 596 832 aksjer pålydende 0,50 kroner.

Selskapets største aksjonærer per 31. desember 2011 er spesifisert i tabellen nedenfor.

Hovedaksjonærer	Kontotype	Land	Antall aksjer	Andel
Folketrygdfondet	ORD	NOR	39 345 495	7,9 %
Canica AS	ORD	NOR	27 895 467	5,6 %
BNYM AS Emea Asia 25 Omnibus	NOM	USA	23 501 678	4,7 %
Awilhelmsen Capital AS	ORD	NOR	23 254 334	4,7 %
State Street Bank and Trust Co.	NOM	USA	16 830 777	3,4 %
Skandinaviska Enskilda Banken	NOM	SWE	15 840 872	3,2 %
BNP Paribas Secs Services Paris	NOM	FRA	15 749 359	3,2 %
Citibank NA London Branch	NOM	GBR	15 572 315	3,1 %
Bank of New York Mellon	NOM	USA	11 984 971	2,4 %
JPMorgan Chase Bank	NOM	GBR	8 571 724	1,7 %
Fondsfinans Spar	ORD	NOR	7 792 590	1,6 %
JPMorgan Chase Bank	NOM	GBR	7 761 335	1,6 %
State Street Bank & Trust Co.	NOM	USA	7 669 013	1,5 %
Euroclear Bank S.A./N.V. ('BA')	NOM	BEL	7 411 501	1,5 %
Vital Forsikring ASA	ORD	NOR	6 108 018	1,2 %
Trondheim Kommunale Pensjonskass	ORD	NOR	6 090 723	1,2 %
Fram Holding AS	ORD	NOR	6 000 000	1,2 %
BNP Paribas Secs Services Paris	NOM	FRA	5 655 995	1,1 %
BNP Paribas Sec Service Paris	NOM	FRA	5 574 269	1,1 %
Aweco Invest AS	ORD	NOR	5 486 765	1,1 %
André			234 499 631	47,0 %
Totalt antall aksjer per 31. desember 2011			498 596 832	100,0 %

Aksjer eid av styret og ledende ansatte med nærstående per 31. desember 2011 er spesifisert i tabellen nedenfor.

Aksjeeier	Antall aksjer
Styret	
Arvid Grundekjøn, Styrets leder	50 000
Nils K. Selte, Styrets nestleder	479 000
Ledende ansatte	
Olav Line, Administrerende direktør	62 000
Svein Hov Skjelle, Finans og investeringsdirektør	34 000
Aili Klami, Direktør utleie og marked	7 000
Totalt antall aksjer eid av styret og ledende ansatte per 31. desember 2011	632 000

Det er ikke utstedt aksjeopsjoner i selskapet.

NOTE 7 Rentebærende gjeld

Selskapets rentebærende langsiktige- og kortsiktige gjeld per 31. desember er spesifisert i tabellen nedenfor.

(Alle beløp i millioner kroner)	Valuta	2011			2010		
		Langsiktig	Kortsiktig	Sum	Langsiktig	Kortsiktig	Sum
Lånefasiliteter	NOK	7 435,7	37,4	7 473,1	-	-	-
Obligasjonslån	NOK	-	1 323,0	1 323,0	1 384,0	-	1 384,0
Sum rentebærende gjeld	NOK	7 435,7	1 360,4	8 796,1	1 384,0	-	1 384,0
Balanseførte lånekostnader	NOK	(33,0)	(9,0)	(42,0)	(0,6)	-	(0,6)
Sum bokført verdi rentebærende gjeld	NOK	7 402,7	1 351,4	8 754,1	1 383,4	-	1 383,4

Lånefasilitetene består av to like store fasiliteter etablert i juni 2011, med en total gjenstående ramme på 9 933 millioner kroner ved utgangen av 2011. Løpetiden for fasilitetene er på henholdsvis fire og syv år og er sikret med pant i to separate eiendomsporteføljer. Trukket beløp ved utgangen av 2011 utgjør totalt 7 473 millioner kroner, 1 344 millioner kroner er øremerket til refinansiering av obligasjonslån som forfaller i mars 2012 og 1 116 millioner kroner er en revolverende trekkramme. Obligasjonslånene består av tre lån i det norske markedet på til sammen 1 323 millioner kroner med forfall i mars 2012. Obligasjonslånene er sikret med pant i fire eiendommer. Det er ikke utstedt vesentlige bankgarantier på vegne av morselskapet.

Forfallsfordelingen for selskapets rentebærende langsiktige gjeld per 31. desember fremgår av tabellen nedenfor (kortsiktig rentebærende gjeld forfaller innen ett år fra balansedagen).

(Alle beløp i millioner kroner)	2011	2010
Mellom 1-2 år (2013 og 2014/2012 og 2013)	75,0	1 384,0
Mellom 3-5 år (2015, 2016 og 2017/2014, 2015 og 2016)	3 723,2	-
Over 5 år (etter 2017/etter 2016)	3 637,5	-
Sum	7 435,7	1 384,0

Bokført verdi av selskapets eiendeler stillet som pant for gjeld per 31. desember fremgår av tabellen nedenfor.

(Alle beløp i millioner kroner)	2011	2010
Aksjer og andeler i datterselskap ¹⁾	1 165,7	5 261,3
Langsiktige fordringer selskap i samme konsern ¹⁾	5 080,0	2 391,5
Kortsiktige fordringer selskap i samme konsern	-	4,0
Sum	6 245,6	7 656,8
Gjeld sikret med pant	8 796,1	1 384,0

¹⁾ Aksjer i eiendomsseiende selskap eiet direkte av Norwegian Property ASA er stillet som pant for gjeld per 31. desember 2011. Langsiktige konsernlån er også pantsatt. Aksjene i eiendomsseiende selskap og hjemmelselskap eiet av andre konsernselskap er også stillet som sikkerhet for konsernfasilitetene i Norwegian Property ASA.

De viktigste vilkårene for hovedfasilitetene, er:

:: Rente: NIBOR + margin.

:: Rentesikringsgrad: Minimum 60 prosent med gjennomsnittlig løpetid på minimum tre år.

:: Finansielle betingelser: Selskapet må overholde avtalte senior rentedeknings- og 'loan-to-value' betingelser (LTV). Per 31. desember 2011 er avtalt rentedekningskrav minimum 1,4 og avtalt LTV er under 80 prosent. Avtalte krav i låneavtaler er overholdt både ved årsslutt og ved interimrapporteringer i 2011.

:: Størrelsen på avdragene bestemmes av nivået på LTV.

:: Andre betingelser: Panterestriksjoner ('negative pledge'), restriksjoner om å utstede lånegarantier, restriksjoner på kjøp og endring av kontroll klausul ('change of control').

:: Sikkerhet: Pant i eiendom, førsteprioritets pant i aksjer/andeler i datterselskap og konserninterne lån. Det er ikke utstedt bankgarantier av nevneverdig størrelse på vegne av selskapet.

NOTE 8 Derivater

Selskapet er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende rente, og for å redusere renterisikoen inngås rentesikringsavtaler. Urealisert tap knyttet til slike avtaler resultatføres.

Majoriteten av selskapets gjeld i flytende rente er sikret gjennom rentesikringsavtaler. Selskapet har som policy at minimum 70 prosent av den rentebærende gjelden til enhver tid skal sikres. Rentesikring gjøres av morselskapet, Norwegian Property ASA, på vegne av både seg selv og datterselskapene. Deler av sikringsrentene er følgelig allokert til datterselskaper. På tross av sikringsposisjonene, vil selskapets finansielle midler og kontantstrøm være utsatt for svingninger i gjeldende markedsrente. Som et resultat av denne type svingninger vil rentekostnaden variere. Hovedstol for selskapets derivater per 31. desember er spesifisert i tabellen nedenfor.

(Alle beløp i millioner kroner)	Valuta	2011	2010
Rentebytteavtaler	NOK	(713,4)	(713,4)
Rentebytteavtaler	NOK	13 487,5	13 830,6
Sum rentebytteavtaler	NOK	12 774,1	13 117,3

Virkelig verdi av derivater er estimert som nåverdien av fremtidige kontantstrømmer, beregnet ved å benytte kvoterte rentekurver og valutakurser på balansedagen. De tekniske beregningene er generelt utarbeidet av selskapets bankforbindelser. Selskapet kontrollerer og rimelighetsvurderer verddivurderingene. Virkelig verdi for selskapets derivater per 31. desember er spesifisert i tabellen nedenfor.

(Alle beløp i millioner kroner)	2011		2010	
	Eiendeler	Gjeld	Eiendeler	Gjeld
Rentebytteavtaler	2,3	625,6	17,6	320,0

NOTE 9 Personalkostnader og ytelser til ledelse, styret og revisor

Årets personalkostnad fremkommer i tabellen nedenfor:

(Alle beløp i millioner kroner)	2011	2010
Lønn og bonus	44,1	27,0
Arbeidsgiveravgift	6,7	4,2
Pensjonskostnader (innskuddsplaner)	2,2	2,0
Andre personalkostnader	2,0	1,0
Sum personalkostnader	55,0	34,1
Antall ansatte 31. desember	47	38
Antall årsverk 31. desember	47	38
Gjennomsnittlig antall ansatte	43	26

Norwegian Property ASA er pliktig til å ha pensjonsordninger etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapet har en pensjonsordning som tilfredsstiller disse kravene (innskuddsplan for alle ansatte).

Utbetalt honorar til selskapets ledende ansatte i 2011 fremgår av tabellen nedenfor (beløp i kroner):

Navn	Tittel	Lønn ¹⁾	Bonus ¹⁾	Andre fordeler ¹⁾	Pensjon/forsikring ²⁾
Olav Line ³⁾	Aministrerende direktør	3 149 819	2 000 000	248 752	79 782
Svein Hov Skjelle ³⁾	Finans og investeringsdirektør	2 310 857	528 000	116 931	77 620
Aili Klami	Direktør utleie og marked	1 501 023	321 360	140 498	98 248
Fredrik W. Baumann ⁴⁾	Direktør utvikling	2 006 081	-	110 475	80 088
Bjørge Aarvold ³⁾	Direktør kommersiell FDV	1 407 101	324 000	118 989	80 918
Sum		10 374 881	3 173 360	735 645	416 656

¹⁾ Lønnsinnberettede ytelser i 2011.

²⁾ Innskudd betalt til innskuddsbasert pensjonsordning i 2011.

³⁾ Olav Line, Svein Hov Skjelle og Bjørge Aarvold har lån i selskapet med henholdsvis 600 000 kroner, 90 000 kroner og 340 000 kroner per 31. desember 2011. Lånene rentebelastes i henhold til den enhver tid gjeldende normrente for rimelige lån i arbeidsforhold (jfr. skattelovens § 5-12.4).

⁴⁾ Fredrik W. Baumann ble ansatt ved inngangen til januar 2011.

Utbetalt honorar til selskapets styre i 2011 fremgår av tabellen nedenfor (beløp i kroner):

Navn	Godtgjørelse ¹⁾
Arvid Grundekjøn	724 588
Nils K. Sette	530 219
Jon Erik Brøndmo	323 489
Gry Mølleskog	323 489
Synne Syrrist	323 489
Sum	2 225 274

¹⁾ Lønnsinnberettede ytelser i 2011.

Godtgjørelse til revisor for 2011 er spesifisert i tabellen nedenfor:

Type tjeneste	2011
Lovpålagt revisjon	500 000
Andre attestasjonstjenester	8 000
Skatt- og avgiftsrådgivning	31 000
Annen bistand	25 000
Sum	564 000

Gjelder honorar til Deloitte AS og samarbeidende selskaper, som i 2011 har vært revisor for selskapet. Honorarene er ekskl. merverdiavgift (beløp i kroner).

NOTE 10 Netto finansposter

(Alle beløp i millioner kroner)	2011	2010
Finansinntekter		
Inntekt på investering i datterselskap ¹⁾	7,8	48,5
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	182,6	133,7
Verdiendring sikringskontrakter	-	(66,0)
Annen renteinntekt	30,9	0,9
Reversering av nedskrivning fordring datterselskap ²⁾	314,4	-
Annen finansinntekt	1,8	0,5
Finansinntekter	537,5	117,6
Finanskostnader		
Rentekostnader til foretak i samme konsern	-	(50,2)
Rentekostnader lån	(304,8)	(95,0)
Nedskrivning av aksjer i datterselskap ²⁾	(281,6)	(566,2)
Nedskrivning av fordring mot datterselskap ²⁾	-	(314,4)
Verdiendring sikringskontrakter	(305,6)	-
Annen finanskostnad	(12,0)	(10,7)
Sum finanskostnader	(904,0)	(1 036,4)
Netto finansposter	(366,6)	(918,8)

¹⁾ Inntekt på investering i datterselskap gjelder inntektsført konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap.

²⁾ Datterselskaper vurderes etter kostmetoden, med nedskrivning til virkelig verdi når denne vurderes lavere enn kostpris.

NOTE 11 Skattekostnad

(Alle beløp i millioner kroner)	2011	2010
Årets skattekostnad fordeler seg på:		
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt/(skattefordel)	(67,3)	(24,5)
Skattekostnad	(67,3)	(24,5)
Beregning av årets skattegrunnlag:		
Resultat før skattekostnad	(438,5)	(975,5)
Permanente forskjeller	(38,1)	797,6
Endring i midlertidige forskjeller	321,9	67,7
Årets skattegrunnlag	(154,7)	(110,2)
Oversikt over midlertidige forskjeller og utsatt skatt:		
Anleggsmidler	(1,8)	(0,8)
Avsetning sikringskontrakter	(625,6)	(320,0)
Deltakerlignede selskaper	(51,9)	(37,2)
Underskudd til fremføring	(911,1)	(686,6)
Sum midlertidige forskjeller	(1 590,4)	(1 044,5)
Herav ikke grunnlag for balanseføring (avsetning sikringskontrakter)	625,6	320,0
Grunnlag for utsatt skatt/(skattefordel)	(964,9)	(724,5)
Utsatt skatt, 28 prosent	(67,3)	(31,3)
Herav ført direkte mot egenkapitalen	-	6,8
Skatt av konsernbidrag	-	-
Endring utsatt skatt/(skattefordel) i resultat	(67,3)	(24,5)
Utsatt skatt/(skattefordel) i balansen	(270,2)	(202,9)
Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 28 prosent av resultat før skatt:		
Skattekostnad kalkulert av resultat før skatt, 28 prosent	(122,8)	(273,1)
Permanente forskjeller, 28 prosent	(10,7)	228,3
Endring midlertidige forskjeller ikke balanseført, 28 prosent	85,6	18,5
Endring tidligere år	(19,4)	1,8
Skattekostnad	(67,3)	(24,5)
Effektiv skattesats (prosent)	15,3	2,5

NOTE 12 Nærstående parter

Alle transaksjoner, avtaler og forretningsforhold med nærstående parter foretas på alminnelige markedsmessige vilkår. Økonomiske forhold relatert til styret og ledende ansatte er beskrevet i [note 6](#) og [note 9](#). Resultat- og balanseposter knyttet til konsernselskaper fremkommer av tabellen nedenfor.

(Alle beløp i millioner kroner)	2011	2010
Resultatposter:		
Management og service fee til konsernselskap	21,3	-
Inntekt på investering i datterselskap (note 10)	7,8	48,5
Renteinntekt fra foretak i samme konsern (note 10)	182,6	133,7
Rentekostnader til foretak i samme konsern (note 10)	-	(50,2)
Balanseposter:		
Investering i datterselskap (note 4)	5 273,2	5 261,3
Anleggsmidler, konsernmellomværende	5 080,0	2 391,5
Omløpsmidler, konsernmellomværende	3 016,5	4,0
Langsiktig gjeld, konsernmellomværende	-	1 723,2
Kortsiktig gjeld, konsernmellomværende	26,9	39,1

NOTE 13 Betingede forpliktelser

Norwegian Property ASA garanterer 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 939,6 millioner kroner.

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

NOTE 14 Hendelser etter balansedagen

I november 2011 ble det inngått foreløpig avtale om salg av eiendommen Middelthunsgate 17 i Oslo med hjemmelselskap. I januar 2012 er samtlige forbehold hevet og bindende kjøpekontrakt er signert av partene. Overtagelse av eiendommen vil finne sted i mars 2012.

I oktober 2011 ble det inngått foreløpig avtale om kjøp av tomt i Drammensveien 149 på Skøyen i Oslo av selskap eiet direkte av Norwegian Property ASA. Samtlige forbehold i forbindelse med avtalen ble hevet i januar 2012 og transaksjonen sluttført. Samlet kjøpesum beløper seg til 99,8 millioner kroner.

Som følge av tilbakekjøp i eget obligasjonslån (ISIN NO 0010564412) på til sammen 121 millioner kroner gjennomført i 2010 og 2011, har Norwegian Property ASA nedskrevet obligasjonslånet med til sammen 121 millioner kroner i januar 2012. Etter nedskrivningen er resterende beholdning i lånet 114 millioner kroner, med forfall i mars 2012 (se [note 7](#)).



Deloitte AS
Karenslyst allé 20
Postboks 347 Skøyen
NO-0213 Oslo
Norway

Tel: +47 23 27 90 00
Fax: +47 23 27 90 01
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Norwegian Property ASA

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Norwegian Property ASA som består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet består av balanse per 31. desember 2011, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger. Konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2011, resultatregnskap, oppstilling av totalresultat, oppstilling av endringer i egenkapital, oppstilling av kontantstrømmer, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge for selskapsregnskapet og i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU, for konsernregnskapet, og for slik intern kontroll som styret og daglig leder finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatenes utarbeidelse av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentede revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon om selskapsregnskapet og vår konklusjon om konsernregnskapet.

Konklusjon om selskapsregnskapet

Etter vår mening er morselskapets årsregnskap avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Norwegian Property ASA per 31. desember 2011 og av



selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Konklusjon om konsernregnskapet

Etter vår mening er konsernregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Norwegian Property ASA per 31. desember 2011 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for det avsluttede regnskapsåret i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen og dekning av tap

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene om årsregnskapet i årsberetningen og i redegjørelsen om foretaksstyring, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap, er i samsvar med lov og forskrifter og at opplysningene er konsistente med årsregnskapet.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 28. februar 2012
Deloitte AS



Eivind Skaug
statsautorisert revisor

Adresse, kundesenter og kontaktpersoner

Norwegian Property ASA

Bryggegate 9

0250 Oslo

Postboks 1657, Vika

0120 Oslo

www.norwegianproperty.no

Sentralbord:

Telefon: +47 22 83 40 20

Kundesenter:

Telefon: +47 48 05 03 00

Epost: kundesenter@npro.no

Investor Relations:

Elise Heidenreich-Andersen

Direktør Investor Relations

Telefon: +47 95 14 11 47

Epost: eha@npro.no

Svein Hov Skjelle

Finans- og investeringsdirektør

Telefon: +47 93 05 55 66

Epost: shs@npro.no

Utleie:

Aili Klami

Direktør Utleie & Marked

Telefon: +47 95 26 45 55

Epost: ak@npro.no



[Innhold](#)

[Styret](#)

[Styrets årsberetning](#)

[Regnskap :: konsernet](#)

[Regnskap :: morselskapet](#)

[Kontakt oss](#)

