

RESULTATRAPPORT

ANDRE KVARTAL OG FØRSTE HALVÅR 2015



NORWEGIAN
PROPERTY

VIKTIGE HENDELSER I ANDRE KVARTAL 2015

VEKST I LEIEINTEKTER OG ØKTE EIENDOMSVERDIER

Leieinntektene øker med 27,1 prosent

De store utviklingsprosjektene er i hovedsak ferdigstilt og flere nye leietakere tok i bruk sine nye arealer i løpet av andre kvartal 2015. Samlede leieinntekter var NOK 219,7 millioner, en økning fra NOK 187,8 millioner i samme kvartal 2014. Hensyntatt salgene av Finnstadveien 44 og Maridalsveien 323 er økningen i leieinntekter 27,1 prosent. Driftsresultat før verdiendringer ble NOK 172,8 millioner. Overskudd før skatt og verdiendringer var NOK 50,9 millioner.

EPRA NAV økte med NOK 0,22 per aksje i 2. kvartal

Positiv verdiendring for investeringseiendom utgjorde NOK 81,3 millioner og positive verdiendring for finansielle derivater utgjorde NOK 116,6 millioner. Etter skattekostnad på NOK 75,0 millioner ble periodens overskudd NOK 173,9 millioner. Dette medførte et ordinært resultat per aksje (EPS) i andre kvartal på NOK 0,32. Bokført verdi av egenkapitalen var på NOK 10,24 per aksje per 30. juni 2015, opp fra NOK 9,91 per aksje ved utgangen av første kvartal 2015 (EPRA NAV: NOK 11,42 og EPRA NNAV: 10,77 ved utgangen av andre kvartal 2015).

Utleie og utviklingsprosjekter

Det er inngått 19 nye og utvidede leiekontrakter for kontor- og butikkarealer i perioden med en samlet årsleie på NOK 46,8 millioner. Ved utgangen av kvartalet utgjør totalt kontraktsfestet leienivå («run rate») NOK 906,2 millioner.

De største leiekontraktene inngått i dette kvartalet er:

- I Monier - Verkstedveien 1 på Skøyen er det inngått avtale med e-helse, en divisjon i Helsedirektoratet, om leie av 7 559 kvadratmeter. Forventet innflytting er november 2015 og leietid på 5,2 år.
- I Verkstedveien 3 på Skøyen er leieavtalen med Codan Forsikring forlenget med 5 år til september 2022. Avtalen omfatter omkring 4 800 kvadratmeter kontor og tilhørende parkering.
- I Terminalbygget (Stranden 1) er det inngått avtale med nye Rocksource Exploration om leie av 1 248 kvadratmeter. Forventet innflytting er juli 2015 og leietiden er 4,5 år.
- Etter kvartalsskiftet er det inngått leieavtale med McCann Worldgroup om leie av ca. 2 900 kvadratmeter kontor i Verkstedhallene (Stranden 3) på Aker Brygge. Forventet innflytting er november 2015 og leietid er 5,3 år.
- Etter kvartalsskiftet er det inngått leieavtale med Mars/Wrigley/Royal Canin om leie av 1 194 kvadratmeter i Monier – Verkstedveien 1 på Skøyen. Forventet innflytting er november 2015 og leietiden er 10,2 år.

Når leiekontraktene inngått rett etter kvartalsskiftet hensyntas, er samlet utleiegrad for de tre utviklingsprosjektene på Aker Brygge nå 94 prosent, en økning fra 89 prosent ved utgangen av 1. kvartal 2015. For Monier – Verkstedveien 1 er samlet utleiegrad nå 73 prosent, en økning fra 45 prosent per 31. mars 2015.

Salg av eiendom

I juli inngikk selskapet en avtale om salg av Lysaker Torg 35 til KLP Eiendom. Brutto eiendomsverdi er avtalt til NOK 601,5 millioner, som var NOK 56,6 millioner (10,4 prosent) over verddivurderingen per 1. kvartal 2015. Salget er i tråd med Norwegian Property's strategi om aktiv forvaltning av porteføljen og reflekterer det sterke transaksjonsmarkedet.

Administrerende direktør fratrer

Olav Line har i juni 2015 valgt å fratse sin stilling som administrerende direktør i Norwegian Property, for å tiltre stilling i et annet selskap. Styret har konstituert finans- og investeringsdirektør Svein Hov Skjelle som administrerende direktør.



NØKKELTALL

Resultat		2Q 2015	2Q 2014	1H 2015	1H 2014	Året 2014
Brutto inntekter	NOK mill.	219,7	187,8	419,7	368,9	738,6
Driftsresultat før eierkostnader	NOK mill.	184,4	157,3	351,5	307,8	602,6
Driftsresultat før verdiendringer	NOK mill.	172,8	141,9	325,6	276,4	539,1
Resultat før skatt og verdiendringer	NOK mill.	50,9	43,2	101,9	85,2	157,6
Resultat før skatt	NOK mill.	248,9	108,5	448,6	29,5	129,7
Resultat etter skatt	NOK mill.	173,9	83,4	318,9	8,2	225,3
EPRA-resultat ¹	NOK mill.	37,2	31,5	74,4	62,2	115,0

Balanse		2Q 2015	2Q 2014	1H 2015	1H 2014	Året 2014
Markedsverdi av investeringsporteføljen	NOK mill.	16 455,3	15 780,1	16 455,3	15 780,1	15 796,5
Egenkapital	NOK mill.	5 613,1	5 070,2	5 613,1	5 070,2	5 290,2
Rentebærende gjeld	NOK mill.	9 951,5	9 749,9	9 951,5	9 749,9	9 635,4
Egenkapitalandel	Prosent	33,6	31,6	33,6	31,6	32,9
Egenkapitalavkastning før skatt (annualisert)	Prosent	18,6	8,6	16,8	1,2	2,5

Kontantstrøm		2Q 2015	2Q 2014	1H 2015	1H 2014	Året 2014
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	NOK mill.	28,1	27,0	107,2	29,2	-71,2
Kontanter og kontantekvivalenter	NOK mill.	7,8	14,3	7,8	14,3	21,7

Nøkkeltall; per aksje		2Q 2015	2Q 2014	1H 2015	1H 2014	Året 2014
Antall aksjer ved periodeslutt	Antall	548 425 596	548 425 596	548 425 596	548 425 596	548 425 596
Gjennomsnittlig antall aksjer i perioden	Antall	548 425 596	548 425 596	548 425 596	548 425 596	548 425 596
Resultat før skatt ²	NOK	0,45	0,20	0,82	0,05	0,24
Ordinær fortjeneste (EPS) ²	NOK	0,32	0,15	0,58	0,02	0,41
EPRA-resultat ²	NOK	0,07	0,06	0,14	0,11	0,21
Operasjonell kontantstrøm	NOK	0,05	0,05	0,20	0,05	-0,13
Rentebærende gjeld	NOK	18,15	17,78	18,15	17,78	17,57
NAV (bokført egenkapital)	NOK	10,24	9,25	10,24	9,25	9,65
Utsatt skatt for investeringseiendom ³	NOK	0,35	0,18	0,35	0,18	0,23
Virkelig verdi av finansielle instrument ⁴	NOK	0,83	0,93	0,83	0,93	1,09
EPRA NAV⁵	NOK	11,42	10,35	11,42	10,35	10,97
Virkelig verdi av utsatt skatt ⁶	NOK	0,24	0,41	0,24	0,41	0,27
Virkelig verdi av finansielle instrument ⁷	NOK	-0,83	-0,93	-0,83	-0,93	-1,09
Virkelig verdi av gjeld ⁸	NOK	-0,06	-0,06	-0,06	-0,06	-0,06
EPRA NNAV⁹	NOK	10,77	9,78	10,77	9,78	10,08

¹ Beregnet med utgangspunkt i periodens resultat etter skatt, korrigert for verdiendring av investeringseiendom og finansielle instrument, samt skattekost av foretatte justeringer.

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

³ Justerer for bokført verdi av utsatt skatt knyttet til verdiendring for investeringseiendom (ikke utsatt skatt av skattemessige avskrivninger i eiertiden).

⁴ Trekker ut bokført virkelig verdi i balansen av finansielle instrument etter skatt.

⁵ EPRA (European Public Real-Estate Association) sin anbefaling til beregning av NAV ved et ordinært langsiktig driftsperspektiv for virksomheten.

⁶ Justerer for estimert virkelig verdi av utsatt skatt, som inkluderer skattemessige meravskrivninger, -fremførbare underskudd og -gevinst/-tapkonto.

⁷ Legger til bokført virkelig verdi i balansen for finansielle instrument etter skatt, som er trukket ut av EPRA NAV.

⁸ Justerer for estimert virkelig verdi av gjeld i samsvar med prinsippene beskrevet i note 5 til regnskapet.

⁹ EPRA sin anbefaling til beregning av NAV der EPRA NNAV («triple net asset value») i forhold til EPRA NAV inkluderer estimerte virkelig realiserbare verdier på balansedagen for utsatt skatt, finansielle instrument og gjeld.



FINANSIELLE RESULTATER

RESULTAT FOR ANDRE KVARTAL 2015

Samlede leieinntekter for Norwegian Property var NOK 219,7 millioner i andre kvartal 2015. Til sammenligning oppnådde selskapet leieinntekter på NOK 187,8 millioner i tilsvarende periode i 2014. Justert for salg av eiendommer i 2014, representerer dette en økning i leieinntekter i andre kvartal 2015 på NOK 46,8 millioner. Økningen er først og fremst knyttet til innfasing av pågående utviklingsprosjekter på Aker Brygge og Skøyen i Oslo.

Vedlikehold og andre driftsrelaterte kostnader utgjorde NOK 17,0 millioner i kvartalet (NOK 17,7 millioner¹⁰). Andre eiendomskostnader utgjorde NOK 18,3 millioner (NOK 12,8 millioner). Administrative eierkostnader var NOK 11,7 millioner (NOK 15,4 millioner). Driftsresultat før verdiendringer beløp seg dermed til NOK 172,8 millioner (NOK 141,9 millioner) i andre kvartal.

Verdivurderingen av eiendomsporteføljen resulterte i en urealisert positiv verdiendring på NOK 81,3 millioner (NOK 180,2 millioner).

Netto realiserte finanskostnader var NOK 121,8 millioner i andre kvartal 2015 (NOK 98,7 millioner), som inkluderer NOK 8,1 millioner i kostnader knyttet til refinansiering av obligasjonslån i forbindelse med salget av eiendommen Lysaker Torg 35. Markedsrentene er økt i andre kvartal 2015 og resultatelementet knyttet til verdiendring av finansielle derivater var derfor positivt med NOK 116,6 millioner (negativt med NOK 114,9 millioner).

Overskudd før skatt i første kvartal var NOK 248,9 millioner (NOK 108,5 millioner). Økning i avsatt, ikke betalbar utsatt skatt i kvartalet var NOK 75,0 millioner (NOK 25,1 millioner). Overskudd etter skatt ble dermed NOK 173,9 millioner (NOK 83,4 millioner).

RESULTAT FOR FØRSTE HALVÅR 2015

Samlede leieinntekter for Norwegian Property var NOK 419,7 millioner i første halvår 2015. Til sammenligning oppnådde selskapet leieinntekter på NOK 368,9 millioner i tilsvarende periode i 2014. Justert for salg av eiendommer i 2014, representerer dette en økning i leieinntekter i første halvår på NOK 80,3 millioner. Årsaken er hovedsakelig knyttet til innfasing av pågående utviklingsprosjekter på Aker Brygge og Skøyen i Oslo.

Vedlikehold og andre driftsrelaterte kostnader utgjorde NOK 31,7 millioner i halvåret (NOK 31,7 millioner). Andre eiendomskostnader utgjorde NOK 36,5 millioner (NOK 29,4 millioner), mens administrative kostnader var NOK 25,9 millioner (NOK 31,5 millioner). Driftsresultat før verdiendringer beløp seg dermed til NOK 325,6 millioner (NOK 276,4 millioner) i første halvår.

Verdivurderingen av eiendomsporteføljen resulterte i en urealisert positiv verdiendring på NOK 182,5 millioner for halvåret (NOK 109,9 millioner).

Netto realiserte finanskostnader var NOK 223,7 millioner (NOK 191,2 millioner). Resultatelementet knyttet til finansielle derivater hadde en positiv verdiendring i første halvår tilsvarende NOK 164,2 millioner (negativ verdiendring på NOK 165,6 millioner).

Overskudd før skatt var NOK 448,6 millioner i første halvår 2015 (NOK 29,5). Beregnet, ikke betalbar skattekostnad var NOK 129,7 millioner (NOK 21,2 millioner). Periodens overskudd ble dermed NOK 318,9 millioner (NOK 8,2 millioner).

¹⁰ Tall i parentes viser tall for tilsvarende periode i foregående år.



VERDIVURDERING AV EIENDOMMENE

Verdivurderinger av samtlige eiendommer i konsernets kontorportefølje er blitt utført av to uavhengige eksterne verdsettelse basert på samme metodikk og prinsipper som for tidligere perioder. Den regnskapsmessige verdsettelsen per 30. juni 2015 er basert på et gjennomsnitt av de to verdivurderingene.

Ved utgangen av andre kvartal 2015 ble konsernets portefølje av investeringseiendommer verdsatt til NOK 16 455,3 millioner (NOK 15 780,1 millioner). Eierbenyttet eiendom er herunder balanseført separat med NOK 106,1 millioner ved utgangen av andre kvartal 2015, og regnskapsføres til virkelig verdi. Den 1. juli 2015 er det inngått avtale om salg av eiendommen Lysaker Torg 35. Transaksjonen planlegges slutført i tredje kvartal 2015. Eiendommen er i regnskapet vurdert til antatt salgsverdi og klassifisert som investeringseiendom holdt for salg.

Den positive verdiendringen i kvartalet utgjorde NOK 81,3 millioner. Samlet positiv verdiendring for utviklingseiendommene Stranden 1, 3 og 5 på Aker Brygge og Verkstedveien 1 på Skøyen var NOK 184,6 millioner. Utviklingsprosjektene er i hovedsak ferdigstilt i første halvår 2015. I utviklingsprosjektene er noen av de senere leiekontrakter inngått med leietakere som ikke er avgiftspliktige. Samlede kostnader for utviklingsprosjektene er økt med NOK 63 millioner knyttet til merverdiavgift og enkelte mindre leietakertilpasninger. Negativ verdiutvikling for eiendommer med stor grad av ledighet og større usikkerhet knyttet til reutleie utgjorde netto NOK 178,5 millioner, først og fremst knyttet til eiendommer i Stavanger og Snarøyveien 36 på Fornebu. I Stavanger er leiemarkedet krevende og preget av kostnadsfokus og usikkerhet i olje- og offshoresektoren. Oslos vest-korridor med Fornebu opplever også en noe mer usikker utvikling i ledighet og leienivåer. Øvrige eiendommer hadde en positiv verdiutvikling på NOK 75,2 millioner.

KONTANTSTRØM

Netto operasjonell kontantstrøm før finansposter var positiv med NOK 28,1 millioner (NOK 27,0 millioner) i andre kvartal 2015 og NOK 107,2 millioner i første halvår 2015 (NOK 29,2 millioner).

Investering i anleggsmidler utgjorde NOK 165,9 millioner i andre kvartal (NOK 498,9 millioner) og omfatter hovedsakelig investeringer i eiendomsporteføljen knyttet til ombygging av flere større eiendommer. For første halvår utgjorde investeringer i anleggsmidler NOK 420,5 millioner (NOK 898,0 millioner).

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var positiv med NOK 103,5 millioner etter økning av rentebærende gjeld (NOK 459,7 millioner). For første halvår var netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter positiv med NOK 299,4 millioner som følge av økning i rentebærende gjeld (NOK 820,6 millioner).

Netto negativ endring i kontantbeholdningen for kvartalet var NOK 34,3 millioner (NOK 12,1 millioner). For første halvår var negativ endring i kontanter NOK 13,8 millioner (NOK 48,2 millioner).

BALANSE

Per 30. juni 2015 hadde selskapet en kontantbeholdning på NOK 7,8 millioner (NOK 14,3 millioner). I tillegg hadde selskapet NOK 256,3 millioner i ubenyttede kredittfasiliteter (NOK 938,2 millioner). Total egenkapital var NOK 5 613,1 millioner (NOK 5 070,2 millioner), som tilsvarer en egenkapitalandel på 33,6 prosent (31,6 prosent). Bokført egenkapital per aksje var NOK 10,24 (NOK 9,25). Egenkapital per aksje basert på EPRA NAV standarden var NOK 11,42 (NOK 10,35) og basert på EPRA NNAV standarden NOK 10,77 (NOK 9,78). Antall utestående aksjer ved utgangen av året var 548 425 596 (548 425 596).



FINANSIERING

NØKKELTALL

Tabellen nedenfor viser nøkkeltall knyttet til rentebærende gjeld og sikring ved utgangen av kvartalet.

Rentebærende gjeld og sikring		30.06.2015	30.06.2014	31.12.2014
Rentebærende gjeld	NOK mill.	9 951,5	9 749,9	9 635,4
Likvide midler	NOK mill.	7,8	14,3	21,7
Effektiv rentesikringsgrad	Prosent	62,9	79,0	68,0
Ubenyttede trekkfasiliteter og kassekreditt	NOK mill.	256,3	938,2	558,0
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, sikring	År	4,5	4,3	4,6
Gjennomsnittlig rente (inkl. margin og periodiserte kostnader)	Prosent	4,49	4,46	4,57
Gjennomsnittlig margin	Prosent	1,41	1,43	1,40
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, lån	År	2,2	2,6	2,8
Markedsverdi eiendomsporteføljen	NOK mill.	16 455,3	15 780,1	15 796,5
Rentebærende gjeld / verdi (LTV)	Prosent	60,5	61,8	61,0
Netto rentebærende gjeld / verdi (netto LTV)	Prosent	60,4	61,7	60,9

RENTESIKRINGER

Tabellen nedenfor viser forfallsstrukturen for rentesikringer per 30. juni 2015.

Forfallsstruktur rentesikringer		< 1 år	1 > 2 år	2 > 3 år	3 > 4 år	4 > 5 år	> 5 år
Beløp	NOK mill.	3 717	400	1 100	950	1 200	2 600
Gjennomsnittlig rentesats	Prosent	1,2	2,9	3,9	4,6	4,6	4,0
Andel av total gjeld	Prosent	37	4	11	10	12	26

Selskapet har historisk hatt en svært høy rentesikringsgrad, men noe økt gjeld i løpet av kvartalet som følge av investeringer og tilpasninger i rentederivatene medførte at effektiv sikringsgrad ved utgangen av andre kvartal var nede på 62,9 prosent. Selskapet arbeider løpende med å tilpasse rentesikringene til et lavere rentenivå.

RENTEBÆRENDE GJELD

Total rentebærende gjeld redusert for balanseførte kostnader per 30. juni 2015 var NOK 9 951,5 millioner (NOK 9 749,9 millioner). I mai er et obligasjonslån pålydende NOK 350 millioner førtidig innfridd i forbindelse med salget av eiendommen Lysaker Torg 35. Obligasjonslånet er refinansiert ved en utvidelse av revolverende rammer med NOK 360 millioner til samme betingelser som øvrig fasilitet.



VIRKSOMHETEN

MARKEDET FOR FORRETNINGSEIENDOM

I følge Akershus Eiendom er arealledigheten for kontorer i Oslo ved utgangen av andre kvartal omkring 8,2 prosent. Etterspørselen etter kontorer er avventende som følge av svakere økonomisk vekst. DN (Dagens Næringsliv) sitt leieprispanel viser svakt fallende leier i de fleste områder i Oslo. I områdene Lysaker, Fornebu og sydover vurderes fallet noe større. Begrenset nybyggingsaktivitet, konvertering av enkelte eldre kontorarealer til bolig og forventning om noe økende økonomisk vekst, bidrar til at samlet arealledighet forventes å flate ut. Akershus Eiendom forventer dermed at leienivåene i sentrum vil holde seg relativt stabilt eller falle svakt, mens randsonene vil falle noe mer som følge av økt fremleie.

I Stavanger er fortsatt etterspørselen svak som følge av lavere oljepriser og fokus på kostnader i olje- og offshoresektoren. Selv om nybyggingsaktiviteten er avtakende, er konkurransen stor og markedet krevende.

Det har vært rekordhøy aktivitet i transaksjonsmarkedet gjennom andre kvartal. Prime yield har falt ytterligere og estimeres nå til omkring 4,25 prosent. De største kjøpergrupperingene er utenlandske investorer og livselskaper. Langsiktige renter har økt noe gjennom kvartalet. Men, fortsatt god tilgang på kapital og stor interesse fra ulike kjøpergrupperinger, tilsier fortsatt god aktivitet i transaksjonsmarkedet.

EIENDOMSPORTEFØLJEN

Ved utgangen av kvartalet eide Norwegian Property til sammen 39 kontor- og forretningseiendommer. Eiendommene er lokalisert i sentrale deler av Oslo og Bærum (90,8 prosent av brutto løpende leieinntekter ved utgangen av juni 2015), Gardermoen (3,1 prosent av brutto leieinntekter) og i Stavanger (6,1 prosent av brutto leieinntekter). Gruppens eiendommer omfatter hovedsakelig kontorlokaler, lager og parkering i tilknytning til kontorarealene og forretnings- og serveringsarealer.

Total kontraktsfestet leieinntekt for porteføljen var NOK 906,2 millioner per 30. juni 2015. Dette representerer en økning på NOK 52,8 millioner fra NOK 853,4 millioner ved inngangen til kvartalet. Samlet ledighet i eiendomsporteføljen (arealer som ikke genererer leieinntekt) utgjorde 19,5 prosent av totale arealer per 30. juni 2015, som representerer en reduksjon fra 23,2 prosent ved inngangen til kvartalet. Reduksjonen er først og fremst knyttet til innfasing av pågående utviklingsprosjekter på Aker Brygge og Skøyen i Oslo. Gjenstående ledighet er i stor grad knyttet til eiendommer i Stavanger, samt utviklingsprosjektet Verkstedveien 1 på Skøyen i Oslo som ble ferdigstilt i andre kvartal. Andel ikke utleide lokaler for byggene som har vært under ombygging på Aker Brygge og Skøyen er 12,7 prosent.

I løpet av andre kvartal er det inngått eller reforhandlet 19 nye kontrakter til en samlet årsverdi av om lag NOK 46,8 millioner. Gjennomsnittlig gjenstående durasjon for kontraktene er 5,7 år. Gjennomsnittlig leiejusteringsfaktor for konsumprisindeks er 99,9 prosent for den samlede porteføljen.

MILJØ- OG SAMFUNNSANSVAR

Det er i andre kvartal gjennomført rapportering til Carbon Disclosure Project for fjerde gang. De største tiltakene for reduksjon av CO₂-utslipp er gjennomført i forbindelse med de store utviklingsprosjektene på Aker Brygge og Skøyen, og hovedtyngden av effekten av tiltakene vil inngå i rapporteringen først til neste år. Energisentralen med sjøvannspumpe på Aker Brygge erstatter nå forbruk av elektrisitet med fornybar energi til oppvarming og kjøling i flere av de rehabiliterte byggene.

Selskapet har i år rapportert energiforbruk og CO₂-utslipp for 29 av 41 bygg. Energiutslipp er redusert med 8 prosent fra 2013 til 2014, og CO₂-utslipp ble redusert med 27,3 prosent.

Selskapet har også rapportert til GRESB (The Global Real Estate Sustainability Benchmark) for første gang.



AKSJONÆRINFORMASJON

Selskapet hadde ved utgangen av andre kvartal 1 769 registrerte aksjonærer, som tilsvarer en nedgang på 162 aksjonærer sammenlignet med utgangen av forrige kvartal. Andel utenlandsk beholdning utgjorde 63,4 prosent av aksjekapitalen ved utgangen av andre kvartal, en økning fra 62,7 prosent ved utgangen av forrige kvartal. Likviditeten i aksjehandelen i andre kvartal 2015 har økt etter første kvartal 2015, og har i gjennomsnitt ligget på 2 045 851 aksjer per dag. Tilsvarende omsetningsnivå i 2014 var på 1,1 millioner aksjer per dag og i 2013 på 0,5 millioner aksjer per dag. Total aksjekapital i selskapet per 30. juni 2015 var NOK 274 223 416 fordelt på 548 446 832 aksjer med pålydende verdi per aksje på NOK 0,50. Av disse eide Norwegian Property ASA 21 236 egne aksjer i selskapet. Under følger en oversikt over de største aksjonærene slik disse er registrert i Verdipapirsentralen (VPS) per 30. juni 2015.

#	Navn	Andel (%)	Antall aksjer	Kontotype	Nasjonalitet
1	GEVERAN TRADING CO L	48.09	263 724 869	ORD	CYP
2	FOLKETRYGDFONDET	13.48	73 951 642	ORD	NOR
3	NIAM V PROSJEKT AS c/o Langham Hall UK	12.30	67 437 425	ORD	NOR
4	DnB NOR MARKETS. AKS DNB Bank ASA	5.26	28 849 426	ORD	NOR
5	The Bank of New York BNY MELLON A/C APG A	4.33	23 730 241	NOM	NLD
6	BNP Paribas Sec. Ser S/A BP2S LUX/FIM LUX	1.19	6 546 680	NOM	LUX
7	STATE STREET BANK AN A/C WEST NON-TREATY	0.84	4 625 927	NOM	USA
8	STATE STREET BANK AN A/C CLIENT OMNIBUS F	0.83	4 564 456	NOM	USA
9	BNP Paribas Sec. Ser S/A TR PROPERTY INVE	0.79	4 325 659	NOM	GBR
10	The Bank of New York BNY MELLON	0.51	2 815 068	NOM	USA
11	STATE STREET BANK & S/A SSB CLIENT OMNI	0.47	2 581 158	NOM	USA
12	J.P. Morgan Chase Ba A/C VANGUARD BBH LEN	0.43	2 352 360	NOM	USA
13	KLP AKSJE NORGE INDE	0.39	2 148 947	ORD	NOR
14	KAS BANK NV S/A CLIENT ACC TREAT	0.29	1 596 685	NOM	NLD
15	THE NORTHERN TRUST C NON-TREATY ACCOUNT	0.29	1 568 269	NOM	GBR
16	JP Morgan Bank Luxem JPML SA RE CLT ASSET	0.28	1 539 456	NOM	LUX
17	STATE STREET BANK & S/A SSB CLIENT OMNI	0.27	1 500 000	NOM	USA
18	SKANDINAVISKA ENSKIL A/C FINNISH RESIDENT	0.27	1 462 000	NOM	FIN
19	MATHIAS HOLDING AS PER MATHIAS AARSKOG	0.26	1 400 000	ORD	NOR
20	NIKI AS	0.23	1 250 000	ORD	NOR
Totalt 20 største aksjonærer		90,80	497 970 268		6/20 NOR

ORGANISASJON

Generalforsamlingen valgte i april 2015 Espen Westeren og Marianne Heien Blystad som nye, ordinære styremedlemmer. I tillegg består styret av Henrik A. Christensen (leder), Bjørn Henningsen (nestleder) og Cecilie Astrup Fredriksen.

Olav Line har i juni 2015 valgt å fratrukke sin stilling som administrerende direktør i Norwegian Property, for å tiltre stilling i et annet selskap. Styret har konstituert finans- og investeringsdirektør Svein Hov Skjelle som administrerende direktør.

RISIKO- OG USIKKERHETSFAKTORER

Norwegian Property er gjennom sin virksomhet eksponert for markedsrisiko knyttet til etterspørsel etter næringslokaler, tilførsel av nybygg i markedet og hvordan dette påvirker leienivå og ledighet i porteføljen. Konsernets leieinntekter påvirkes i tillegg av det generelle inflasjonsnivået ved at årlig leiepris reguleres én gang i året i samsvar med økning i konsumprisindeksen. For kontrakter der deler av leien er omsetningsbasert vil leienivået utover minimumsleien variere med leietakers omsetningsnivå.

Som følge av de pågående utviklingsprosjekter, som nå er i slutfasen, er arealledigheten i porteføljen midlertidig høy og med tilhørende bortfall av leieinntekter. I tillegg til båndlegging av arealer i utviklingsperioden, medfører utviklingsprosjektene også risiko knyttet til kostnadsoverskridelser, forsinkelser, mangelfulle leveranser, negativ markedsutvikling og eventuell manglende utleie ved ferdigstilling av prosjektene. Konsernet har etablert en egen



avdeling som håndterer planlagte og pågående utviklingsprosjekter, og har utviklet verktøy for prosjektstyring og -gjennomføring. I tillegg drar organisasjonen nytte av ekstern prosjektkompetanse som kompletterer selskapets interne ressurser.

Selskapets finansielle risiko er primært knyttet til endringer i resultat og egenkapital forårsaket av utvikling i leieinntekter, verdiendringer på eiendomsporteføljen, resultat- og likviditetseffekt av renteendringer, likviditetsrisiko og resultat-effekter ved refinansiering av selskapets gjeld. Videre inneholder selskapets finansieringsavtaler krav til enkelte finansielle nøkkeltall knyttet til belåningsgrad og rentedekning. Resultat- og likviditetseffekter av renteendringer søkes avdempet med rentesikring. En økning i kortsiktige og langsiktige markedsrenter vil derfor ha begrenset effekt på selskapets rentekostnader. Selskapet søker løpende å ha en likviditetsreserve som er tilpasset avdragsprofil på gjelden og løpende kortsiktige svingninger i driftskapitalbehov.

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

FREMTIDSUTSIKTER

Arealledigheten i Oslo er noe økende, og det er tendenser til leieprisfall i de fleste delmarkeder. I Stavanger er fortsatt leiemarkedet svært krevende. Norsk økonomi forventes å ha en lavere veksttakt i 2015 enn tidligere år, men allerede i 2016 er det forventninger om økt aktivitetsnivå.

I transaksjonsmarkedet er tilgangen på kapital fortsatt god og aktiviteten i andre kvartal var rekordhøy. Lange markedsrenter har tendert noe oppover i kvartalet, men det har fortsatt vært press nedover på yieldnivået i transaksjoner, spesielt for eiendommer med langsiktige leiekontrakter. I takt med ferdigstilling av de store prosjektene har Norwegian Property fokus på vekstmuligheter, men selskapet opplever svært stor konkurranse i transaksjonsmarkedet på de objektene Norwegian Property vurderer som aktuelle. I lys av det sterke transaksjonsmarkedet vurderer selskapet fortløpende avhendelse av enkelte eiendommer.

Leieinntektene forventes å stige gjennom 2015 i tråd med ferdigstilling av prosjektene og fortsatt innfasing av nye leiekontrakter. Enkelte bygg har fortsatt høy ledighet som følge av at enkelte større leietakere fraflytter, men i takt med nye leiekontrakter for selskapets Oslo-portefølje, er selskapets ledighet i større og større grad knyttet til Stavanger. Samlet sett har styret en ambisjon om at de operasjonelle resultatene gradvis bedres gjennom 2015. I takt med den forventede bedringen av de operasjonelle resultatene vil styret gjennom 2015 vurdere gjenoptakelse av utbyttebetalinger i tråd med fullmakten fra årets ordinære generalforsamling.



ERKLÆRING FRA STYRET OG DAGLIG LEDER

Styret og daglig leder har i dag behandlet og fastsatt halvårsberetningen for 1. halvår 2015 og det sammendratte konsoliderte halvårsregnskapet for Norwegian Property ASA per 30. juni 2015. Halvårsrapporten er avlagt i samsvar med kravene i IAS 34 Delårsrapportering som fastsatt av EU samt norske tilleggskrav i verdipapirhandelloven.

Etter styret og daglig leders beste overbevisning er halvårsregnskapet for 1. halvår 2015 utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder, og opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernets eiendeler, gjeld og finansielle stilling og resultat som helhet per 30. juni 2015.

Etter styret og daglig leders beste overbevisning gir halvårsberetningen en rettviseende oversikt over viktige begivenheter i regnskapsperioden og deres innflytelse på halvårsregnskapet. Etter styret og daglig leders beste overbevisning gir også beskrivelsen av de mest sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer virksomheten står overfor i neste regnskapsperiode, samt beskrivelsen av nærstående vesentlige transaksjoner, en rettviseende oversikt.

Styret og daglig leder i Norwegian Property ASA

Oslo, 9. juli 2015



FINANSIELL INFORMASJON

KONSOLIDERT SAMMENDRATT RESULTATREGNSKAP

Beløp i NOK millioner	Note	2Q 2015	2Q 2014	1H 2015	1H 2014	Året 2014
Driftsinntekter		219,7	187,8	419,7	368,9	738,6
Driftsrelaterte eiendomskostnader		-17,0	-17,7	-31,7	-31,7	-60,4
Andre eiendomskostnader		-18,3	-12,8	-36,5	-29,4	-75,6
Eiendomskostnader		-35,3	-30,5	-68,2	-61,1	-136,0
Administrative eierkostnader		-11,7	-15,4	-25,9	-31,5	-63,5
Sum driftskostnader		-47,0	-45,9	-94,1	-92,5	-199,5
Driftsresultat før verdiendringer		172,8	141,9	325,6	276,4	539,1
Verdiendring investeringseiendom	3	81,3	180,2	182,5	109,9	354,8
Driftsresultat		254,1	322,1	508,1	386,3	893,9
Finansinntekt	2	0,1	0,3	0,5	1,1	1,7
Finanskostnad	2	-121,9	-99,0	-224,2	-192,3	-383,2
Realiserte netto finansposter		-121,8	-98,7	-223,7	-191,2	-381,5
Verdiendring finansielle derivater	2, 4	116,6	-114,9	164,2	-165,6	-382,7
Netto finansposter		-5,2	-213,6	-59,5	-356,8	-764,2
Resultat før skatt		248,9	108,5	448,6	29,5	129,7
Skattekostnad	7	-75,0	-25,1	-129,7	-21,2	95,6
Periodens resultat		173,9	83,4	318,9	8,2	225,3
Resultat tilordnet ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-	-	-
Resultat tilordnet aksjonærene i morselskapet		173,9	83,4	318,9	8,2	225,3
Verdiregulering eierbenyttet eiendom	3	3,4	4,1	4,0	4,5	7,4
Periodens utvidede resultat		3,4	4,1	4,0	4,5	7,4
Øvrige resultatelement som senere kan bli reklassifisert til resultat, etter skatt		-	-	-	-	-
Periodens totalresultat		177,3	87,5	322,9	12,7	232,7
Andel av periodens totalsresultat for aksjonærene i morselskapet		177,3	87,5	322,9	12,7	232,7
Andel av periodens totalsresultat for ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-	-	-



KONSOLIDERT SAMMENDRATT BALANSE

Beløp i NOK millioner	Note	30.06.2015	30.06.2014	31.12.2014
EIENDELER				
Finansielle derivater	4	8,8	12,8	6,6
Investerings eiendom	3	15 771,2	14 971,2	15 695,1
Eierbenyttet eiendom	3	106,1	96,8	101,5
Andre varige driftsmidler		45,0	43,3	43,9
Sum anleggsmidler		15 931,1	15 124,2	15 847,1
Finansielle derivater	4	0,1	-	-
Andre fordringer		169,3	180,7	192,1
Konter og kontantekvivalenter	6	7,8	14,3	21,7
Investerings eiendom holdt for salg	3	578,0	712,0	-
Sum omløpsmidler		755,2	907,0	213,8
Sum eiendeler		16 686,3	16 031,2	16 060,9
EGENKAPITAL OG GJELD				
Aksjekapital		274,3	274,2	274,2
Overkurs		3 412,3	3 412,3	3 412,3
Annen innbetalt egenkapital		6 440,1	6 440,1	6 440,1
Opptjent resultat		-4 513,5	-5 056,4	-4 836,3
Sum egenkapital		5 613,1	5 070,2	5 290,2
Utsatt skatt	7	198,5	181,5	67,4
Finansielle derivater	4	634,5	710,2	824,6
Rentebærende gjeld	6	9 924,3	5 662,3	9 621,9
Annen gjeld		2,6	-	-
Sum langsiktig gjeld		10 760,0	6 554,0	10 513,8
Finansielle derivater	4	0,1	-	2,7
Rentebærende gjeld	6	27,2	4 087,6	13,5
Annen gjeld		286,0	319,4	240,8
Sum kortsiktig gjeld		313,2	4 407,0	256,9
Sum gjeld		11 073,2	10 961,0	10 770,8
Sum egenkapital og gjeld		16 686,3	16 031,2	16 060,9



KONSOLIDERT SAMMENDRATT OPPSTILLING OVER ENDRING I EGENKAPITAL

Beløp i NOK millioner	Aksjekapital	Overkurs	Annen innbetalt egenkapital	Tilbakeholdt resultat	Total egenkapital
Total egenkapital 31.12.2013	274,2	3 412,2	6 440,1	-5 069,1	5 057,5
Totalresultat	-	-	-	12,7	12,7
Total egenkapital 30.06.2014	274,2	3 412,2	6 440,1	-5 056,4	5 070,2
Totalresultat	-	-	-	219,9	219,9
Total egenkapital 31.12.2014	274,2	3 412,2	6 440,1	-4 836,5	5 290,2
Totalresultat	-	-	-	322,9	322,9
Total egenkapital 30.06.2015	274,2	3 412,2	6 440,1	-4 513,5	5 613,1

KONSOLIDERT SAMMENDRATT KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i NOK millioner	Note	2Q 2015	2Q 2014	1H 2015	1H 2014	Året 2014
Resultat før skatt		248,9	108,5	448,6	29,5	129,7
Avskrivning varige driftsmidler		2,2	1,8	4,4	3,8	8,2
Verdiendring investeringseiendom	3	-81,3	-180,2	-182,5	-109,9	-354,8
Verdiendring finansielle derivater	4	-128,3	105,7	-194,9	110,4	233,7
Agio/disagio		-	0,2	-	0,4	1,0
Endring i kortsiktige poster		-13,4	-9,0	31,6	-5,1	-89,0
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		28,1	27,0	107,2	29,2	-71,2
Innbetalt ved salg av investeringseiendom		-	-	-	0,4	1 032,4
Betalt ved kjøp av inv.eiendom og andre inv. i anleggsmidler		-165,9	-498,9	-420,5	-898,3	-1 693,9
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-165,9	-498,9	-420,5	-898,0	-661,6
Netto regulering av rentebærende gjeld	6	103,5	459,7	299,4	820,6	692,6
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		103,5	459,7	299,4	820,6	692,6
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-34,3	-12,1	-13,8	-48,2	-40,2
Inngående balanse kontanter og kontantekvivalenter		42,1	26,6	21,7	62,9	62,9
Valutakurseffekter		-	-0,2	-	-0,4	-1,0
Utgående balanse kontanter og kontantekvivalenter		7,8	14,3	7,8	14,3	21,7



KONSOLIDERTE SAMMENDRATTE NOTEOPPLYSNINGER

NOTE 1: SELSKAPSFORMLASJON OG VESENTLIGE REGNSKAPSPRINSIPPER

Norwegian Property ASA er et eiendomskonsern etablert i 2006. Konsernet eier forretningseiendommer i Oslo og Stavanger. Morselskapet Norwegian Property ASA er et allmennaksjeselskap med hovedkontor i Grundingen 6, Oslo (Norge). Selskapets aksjer er notert på Oslo Børs under tickeren NPRO.

Delårsrapporten er utarbeidet i samsvar med IAS 34 – Delårsrapportering. Delårsrapporten utarbeides i samsvar med gjeldende IFRS-standarder og fortolkninger. Regnskapsprinsippene benyttet ved utarbeidelsen av delårsrapporten er i samsvar med de prinsipper som er benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet for 2014. I delårsrapporten presenteres det sammendratte oppstillinger. Delårsrapporten inneholder ikke all informasjon som kreves i et fullstendig regnskap og bør leses i sammenheng med årsregnskapet for 2014. Det er ikke foretatt vesentlige endringer i regnskapsprinsipper sammenlignet med prinsippene benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet for 2014.

I samsvar med kravene i regnskapsloven § 3-3c utarbeider Norwegian Property en årlig redegjørelse om samfunnsansvar. Den seneste redegjørelsen er inntatt i årsberetningen for 2014.

Regnskapet inkluderer Norwegian Property ASA og datterselskaper. Solgte eiendommer er inkludert i regnskapet frem til slutføring av transaksjonene. Kjøpte eiendommer inkluderes i regnskapet fra overtakelsen.

Norwegian Property's virksomhet består av å eie og forvalte forretningseiendommer 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 segmentinformasjon.

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 forutsetninger som representerer en betydelig risiko for vesentlige endringer i balanseført verdi på eiendeler og gjeld gjelder først og fremst verdivurderingen av investeringseiendom.

Delårsrapporten til Norwegian Property ASA ble godkjent i styremøte den 9. juli 2015. Rapporten er ikke revidert.

NOTE 2: NETTO FINANSPOSTER

Nedenfor følger en spesifikasjon av netto finansposter i resultatregnskapet.

Beløp i NOK millioner	2Q 2015	2Q 2014	1H 2015	1H 2014	Året 2014
Renteinntekter bankinnskudd	0,1	0,3	0,5	1,0	1,7
Sum finansinntekter	0,1	0,3	0,5	1,0	1,7
Rentekostnader lån	-121,9	-98,7	-224,2	-191,7	-382,2
Valutatap bankinnskudd	-	-0,2	-	-0,4	-1,0
Sum finanskostnader	-121,9	-98,9	-224,2	-192,2	-383,2
Realiserte netto finansposter	-121,8	-98,7	-223,7	-191,2	-381,5
Verdiendring finansielle instrumenter	116,6	-114,9	164,2	-165,6	-382,7
Netto finansposter	-5,2	-213,6	-59,5	-356,8	-764,2



NOTE 3: INVESTERINGSEIENDOM

Periodens endring i balanseposten investeringseiendom er spesifisert i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK millioner	Note	2Q 2015	2Q 2014	1H 2015	1H 2014	Året 2014
Total verdi investeringseiendom, inngående balanse		16 178,8	15 098,2	15 796,5	14 762,6	14 762,6
Avgang bokført verdi ved salg av eiendommer	1	-	-	-	-	-1 043,7
Tilgang ved kjøp og investeringer knyttet til eiendommer		190,9	498,1	469,9	904,3	1 702,3
Resultatført total verdiendring investeringseiendom		81,3	180,2	182,5	109,9	354,8
Resultatført verdiendring for solgte eiendommer	1	0,1	-	1,8	-0,4	12,2
Verdiendring eierbenyttet eiendom		4,2	3,6	4,6	3,6	8,3
Total verdi investeringseiendom, utgående balanse	2	16 455,3	15 780,1	16 455,3	15 780,1	15 796,5
Hvorav investeringseiendom holdt for salg	3	-578,0	-712,0	-578,0	-712,0	-
Investeringseiendom ikke holdt for salg		15 877,3	15 068,1	15 877,3	15 068,1	15 796,5
Hvorav eierbenyttet eiendom	4	-106,1	-96,8	-106,1	-96,8	-101,5
Bokført verdi investeringseiendom		15 771,2	14 971,2	15 771,2	14 971,2	15 695,1

1) Avgang i 2014 gjelder Finnstadveien 44 og Maridalsveien 323, samt mindre justeringer knyttet til tidligere års avgang.

2) Konsernet har ikke vesentlige kontraktuelle forpliktelser for entreprisetraktater knyttet til investeringseiendom per 30. juni 2015 (30.juni 2014: NOK 900 millioner og 31. desember 2014: NOK 375 millioner).

3) I andre kvartal 2015 er det mottatt budindikasjon for eiendommen Lysaker Torg 35 og den 1. juli 2015 er det inngått endelig avtale om salg. Transaksjonen planlegges sluttført i tredje kvartal 2015. Salgsverdien er estimert til 578 millioner kroner etter justering for skattekompensasjon. Eiendommen er i regnskapet ved utgangen av andre kvartal 2015 vurdert til antatt salgsverdi og klassifisert som eiendel holdt for salg. I andre kvartal 2014 ble det mottatt budindikasjon for eiendommen Finnstadveien 44 i Stavanger og i juli 2014 er det inngått endelig avtale om salg. Salgsverdien ble estimert til NOK 712 millioner. Eiendommen er i regnskapet ved utgangen av andre kvartal 2014 vurdert til estimert salgsverdi og klassifisert som eiendel holdt for salg. Transaksjonen ble sluttført i tredje kvartal 2014.

4) Eierbenyttet eiendom regnskapsføres til virkelig verdi og verdireguleringen er inkludert i andre inntekter og kostnader.

Investeringseiendom til virkelig verdi over resultatet er spesifisert i tabellen nedenfor fordelt på verdsettelsesmetode.

Beløp i NOK millioner	30.06.2015			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Investeringseiendom	-	-	15 771,2	15 771,2
Eierbenyttet eiendom	-	-	106,1	106,1
Investeringseiendom holdt for salg	-	-	578,0	578,0
Sum	-	-	16 455,3	16 455,3

Beløp i NOK millioner	30.06.2014			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Investeringseiendom	-	-	14 971,2	14 971,2
Eierbenyttet eiendom	-	-	96,8	96,8
Investeringseiendom holdt for salg	-	-	712,0	712,0
Sum	-	-	15 780,1	15 780,1

Nivå 1: Gitt markedsverdi for tilsvarende eiendeler og gjeld, Nivå 2: Signifikant annen observerbar input for tilsvarende eiendeler, Nivå 3: Signifikant annen ikke observerbar input

Selskapets policy er å foreta overføringer mellom nivåene på tidspunktet for hendelsen eller omstendigheter som forårsaket overføringen. Det har ikke vært noen bevegelser mellom nivåene i 2014 og 2015.



NOTE 4: FINANSIELLE DERIVATER

Periodens endring i netto derivater i balansen (hovedsakelig rentederivater) fremkommer i tabellen nedenfor. Alle konsernets rentederivater er ikke sikringsbokførte kontantstrømsikringer.

Beløp i NOK millioner	2Q 2015	2Q 2014	1H 2015	1H 2014	Året 2014
Inngående balanse netto verdi balanseførte derivater	-754,0	-591,6	-820,6	-586,9	-586,9
Utkjøp derivater	11,6	9,2	30,7	55,1	149,0
Netto resultatført verdiendring derivater	116,6	-114,9	164,2	-165,6	-382,7
Utgående balanse netto verdi balanseførte derivater	-625,7	-697,4	-625,7	-697,4	-820,6
Hvorav klassifisert som anleggsmidler	8,8	12,8	8,8	12,8	6,6
Hvorav klassifisert som omløpsmidler	0,1	-	0,1	-	-
Hvorav klassifisert som langsiktig gjeld	-634,5	-710,2	-634,5	-710,2	-824,6
Hvorav klassifisert som kortsiktig gjeld	-0,1	-	-0,1	-	-2,7

NOTE 5: FINANSIELLE INSTRUMENTER

Bokført verdi og virkelig verdi av finansielle instrumenter er spesifisert i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK millioner	30.06.2015		30.06.2014	
	Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi
Langsiktige derivater	8,8	8,8	12,8	12,8
Kortsiktige fordringer	158,7	158,7	96,5	96,5
Kontanter og kontantekvivalenter	7,8	7,8	14,3	14,3
Sum finansielle eiendeler	175,3	175,3	123,6	123,6
Langsiktige derivater	634,5	634,5	710,2	710,2
Langsiktig rentebærende gjeld	9 924,3	9 969,3	5 662,3	5 699,4
Kortsiktige derivater	0,1	0,1	-	-
Kortsiktig rentebærende gjeld	27,2	28,5	4 087,6	4 092,7
Annen kortsiktig gjeld	278,7	278,7	274,6	274,6
Sum finansielle forpliktelser	10 864,8	10 911,1	10 734,8	10 777,0

Estimert virkelig verdi for konsernets finansielle instrumenter er basert på markedspriser og verdsettelsesmetoder. For kontanter og kontantekvivalenter er virkelig verdi antatt å være lik bokført verdi. Rentebærende fordringer og forpliktelser er vurdert til nåverdien av fremtidige kontantstrømmer. Det er tatt hensyn til antatt forskjell mellom dagens margin og markedsmessige vilkår (lavere virkelig verdi enn bokført verdi for gjelden i oversikten indikerer for eksempel en positiv egenkapitaleffekt når gjeldende lånemarginer er mindre gunstig enn dagens markedsbetingelser). 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 balansedagen. De tekniske beregningene er utarbeidet av selskapets bankforbindelser. Andre kortsiktige fordringer og annen kortsiktig gjeld er prinsipielt 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.



Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet er spesifisert i tabellen nedenfor fordelt på verdsettelsesmetode.

Beløp i NOK millioner	30.06.2015			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Langsiktige derivater (eiendel)	-	8,8	-	8,8
Kortsiktige derivater (eiendel)	-	0,1	-	0,1
Langsiktige derivater (gjeld)	-	-634,5	-	-634,5
Kortsiktige derivater (gjeld)	-	-0,1	-	-0,1
Sum	-	-625,8	-	-625,8

Beløp i NOK millioner	30.06.2014			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Langsiktige derivater (eiendel)	-	12,8	-	12,8
Langsiktige derivater (gjeld)	-	-710,2	-	-710,2
Sum	-	-697,4	-	-697,4

Nivå 1: Gitt markedsverdi for tilsvarende eiendeler og gjeld, Nivå 2: Signifikant annen observerbar input for tilsvarende eiendeler, Nivå 3: Signifikant annen ikke observerbar input

Selskapets policy er å foreta overføringer mellom nivåene på tidspunktet for hendelsen eller omstendigheter som forårsaket overføringen. Det har ikke vært noen bevegelser mellom nivåene i 2014 og 2015.

NOTE 6: NETTO RENTEBÆRENDE POSISJON

Periodens endring i netto rentebærende posisjon fremkommer i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK millioner	Note	2Q 2015	2Q 2014	1H 2015	1H 2014	Året 2014
Lånefasiliteter til pålydende verdi, inngående balanse		9 864,8	9 337,2	9 668,8	8 976,3	8 976,3
Opptrekk lånefasiliteter		461,7	758,0	661,7	1 133,3	2 204,8
Nedregulering lånefasiliteter		-358,2	-298,3	-362,3	-312,7	-1 512,3
Lånefasiliteter til pålydende verdi, utg. balanse		9 968,3	9 797,0	9 968,3	9 797,0	9 668,8
Balanseførte lånekostrnader		-16,8	-47,0	-16,8	-47,0	-33,6
Bokført verdi rentebærende gjeld		9 951,4	9 749,9	9 951,4	9 749,9	9 635,3
Hvorav klassifisert som langsiktig gjeld		9 924,3	5 662,3	9 924,3	5 662,3	9 621,9
Hvorav klassifisert som kortsiktig gjeld		27,2	4 087,6	27,2	4 087,6	13,5
Rentebærende gjeld	1	-9 951,4	-9 749,9	-9 951,4	-9 749,9	-9 635,3
Kontanter og kontantekvivalenter		7,8	14,3	7,8	14,3	21,7
Netto rentebærende posisjon		-9 943,6	-9 735,6	-9 943,6	-9 735,6	-9 613,7

1) Ubenyttede trekkrammer utgjør NOK 256,3 millioner kroner per 30. juni 2015, NOK 938,2 millioner per 30. juni 2014 og NOK 558 millioner kroner per 31. desember 2014.

Konsernet er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende rente. Den overordnede retningslinjen i henhold til gjeldende låneavtaler er at minimum 60 prosent av selskapets rentebærende gjeld til enhver tid skal sikres. Per 30. juni 2015 var 63 prosent av denne type gjeld sikret (30. juni 2014: 79 prosent). Total gjennomsnittlig margin på lån med flytende rente var 141 basispunkter (30. juni 2014: 143 basispunkter). Låneporteføljen har en gjennomsnittlig rente på 4,49 prosent (30. juni 2014: 4,46 prosent) og gjennomsnittlig gjenstående løpetid var 2,2 år (30. juni 2014: 2,6 år). Gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på sikringskontraktene var 4,5 år (30. juni 2014: 4,3 år).



NOTE 7: UTSATT SKATT OG SKATTEKOSTNAD

Periodens endring i utsatt skatt og skattekostnad fremkommer i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK millioner	Note	2Q 2015	2Q 2014	1H 2015	1H 2014	Året 2014
Resultat før skatt		248,9	108,5	448,6	29,5	129,7
Skattekostnad kalkulert med 27 prosent		67,2	29,3	121,1	8,0	35,0
Midlertidige forskjeller		7,8	-4,2	8,6	13,3	-130,7
Skattekostnad		75,0	25,1	129,7	21,2	-95,6
Utsatt skatt, inngående balanse		122,3	156,4	67,4	160,2	160,2
Resultatført i perioden		75,0	25,1	129,7	21,2	-95,6
Ført mot utvidet resultat		1,2		1,5		2,7
Utsatt skatt, utgående balanse		198,5	181,5	198,5	181,5	67,4

NOTE 8: 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.

Det er ikke inngått nye avtaler eller gjennomført vesentlige transaksjoner med nærstående parter i 2015.

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 beskrives årlig i årsregnskapet til konsernet (se note 14 og 19 til årsregnskapet for 2014).

NOTE 9: HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Den 1. juli 2015 er det inngått endelig avtale om salg av eiendommen Lysaker Torg 35 (se note 3). Salgsverdien beløper seg til 578 millioner kroner etter justering for skattekompensasjon. Eiendommen er i regnskapet ved utgangen av andre kvartal 2015 vurdert til antatt salgsverdi og klassifisert som eiendel holdt for salg. Transaksjonen planlegges sluttført i tredje kvartal 2015.

Det foreligger ikke andre vesentlige hendelser etter 30. juni 2015, som gir informasjon om forhold som eksisterte på balansedagen med regnskapsmessig konsekvens på balansedagen eller forhold oppstått etter balansedagen uten slik regnskapsmessig konsekvens.



KONTAKTINFORMASJON

NORWEGIAN PROPERTY ASA

Postadresse: Postboks 1657 Vika, 0120 Oslo

Besøksadresse: Grundingen 6, Aker Brygge

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

KONTAKT IR & PRESSE

Svein Hov Skjelle, Konstituert administrerende direktør / Finans- og investeringsdirektør

+47 930 55 566 | shs@npro.no

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

DISCLAIMER

The information included in this Report contains certain forward-looking statements that address activities, events or developments that Norwegian Property ASA (“the Company”) expects, projects, believes or anticipates will or may occur in the future. These statements are based on various assumptions made by the Company, which are beyond its control and are subject to certain additional risks and uncertainties. The Company is subject to a large number of risk factors including but not limited to economic and market conditions in the geographic areas and markets in which Norwegian Property is or will be operating, counterparty risk, interest rates, access to financing, fluctuations in currency exchange rates, and changes in governmental regulations. For a further description of other relevant risk factors we refer to Norwegian Property’s Annual Report for 2014. As a result of these and other risk factors, actual events and our actual results may differ materially from those indicated in or implied by such forward-looking statements. The reservation is also made that inaccuracies or mistakes may occur in the information given above about current status of the Company or its business. Any reliance on the information above is at the risk of the reader, and Norwegian Property disclaims any and all liability in this respect.

