

RESULTATRAPPORT

ANDRE KVARTAL OG FØRSTE HALVÅR 2014



NORWEGIAN
PROPERTY

VIKTIGE HENDELSER I ANDRE KVARTAL 2014

ØKENDE LEIEINTEKTER SOM FØLGE AV INNFASING AV LEIEKONTRAKTER

Leieinntektene øker fra første kvartal til andre kvartal

Flere arealer ble ferdigstilt og tatt i bruk av nye leietakere i løpet andre kvartal 2014 og samlede leieinntekter var NOK 187,8 millioner, en økning fra NOK 181,1 millioner i første kvartal 2014. Driftsresultat før verdiendringer ble NOK 141,9 millioner. Overskudd før skatt og verdiendringer var NOK 43,2 millioner.

Positiv verdiendring for investeringseiendom utgjorde NOK 180,2 millioner og negativ verdiendring for finansielle derivater utgjorde NOK 114,9 millioner. Etter en skattekostnad på NOK 25,1 millioner ble periodens resultat positivt med NOK 83,4 millioner. Dette medførte et positivt ordinært resultat per aksje (EPS) i andre kvartal på NOK 0,15. Bokført verdi av egenkapitalen var på NOK 9,25 per aksje per 30. juni 2014, opp fra NOK 9,09 per aksje ved utgangen av første kvartal 2014 (EPRA: NOK 10,35 ved utgangen av andre kvartal 2014).

Høy utleieaktivitet

Det er inngått 18 nye og utvidede leiekontrakter for kontor- og butikkarealer i perioden med en samlet årsleie på NOK 56,9 millioner.

De viktigste leiekontraktene inngått i kvartalet er:

- I Fondbygget på Aker Brygge nyutleie av 2 900 kvadratmeter til Protector Forsikring i over 10 år
- I Gullhaug Torg 3 i Nydalen, Oslo, nyutleie av 3 200 kvadratmeter til Oslo Universitetssykehus HF i 8 år
- I Drammensveien 60, Oslo, forlengelse av 10 800 kvadratmeter med Skanska Norge AS i 1,5 år
- I Verkstedveien 1 (tidligere Drammensveien 134 – nybygg) nyutleie av 1 100 kvadratmeter til Expo Nova i 10 år

For utviklingsprosjektene på Aker Brygge er nå samlet utleiegrad 78 prosent, en økning fra 76 prosent ved inngangen til kvartalet. Det gjenstod for utleie ved utgangen av andre kvartal utleie av 10 100 kvadratmeter kontor og 4 400 kvadratmeter forretningsarealer i de tre pågående prosjektene. I Verkstedveien 1 er samlet utleiegrad nå 36 prosent, en økning fra 32 prosent ved utgangen av forrige kvartal.

Utviklingsprosjektene

Prosjektet i Finnestadveien 44, Stavanger, ble ferdigstilt og overtatt av leietaker i midten av juni. Prosjektet er gjennomført i henhold til tidsplan og med en besparelse på 17 prosent i forhold til opprinnelig budsjett.

For prosjektene Stranden 1, Stranden 5 og Verkstedveien 1 (tidligere Drammensveien 134 – nybygg) i Oslo pågår aktiviteten for fullt. Disse eiendommene er fortsatt i hovedsak uten leieinntekter i perioden ombyggingarbeidene pågår, og det er ingen endringer i fremdrift eller prognoser i forhold til forrige rapportering. Siste fase av Stranden 3 ferdigstilles i begynnelsen av tredje kvartal 2014.

Stavanger – salg av eiendom og strategisk prosess

I begynnelsen av juli har Norwegian Property inngått avtale om salg av eiendommen Finnestadveien 44 i Stavanger til WP Carey Inc med en brutto eiendomsverdi på NOK 733 millioner, som var NOK 42 millioner høyere enn verdivurderingen ved utgangen av første kvartal 2014. Etter salget utgjør verdien av selskapets eiendommer i Stavanger NOK 1 255,8 millioner eller 8,3 prosent av selskapets totalportefølje. For flere av de gjenværende eiendommene i Stavanger har leietaker fraflyttet eller vil fraflytte i 2015. Selskapet arbeider med ulike alternativer for de enkelte eiendommene, inkludert utleie, større prosjekter eller konvertering til annen bruk. Samtidig har selskapet initiert en prosess for strategisk vurdering av fremtidig eierskap for Stavanger-porteføljen.

Bedret kundetilfredshet

Resultatene fra årets kundetilfredshetsundersøkelse i regi av Norsk Leietakerindeks viser en bedring fra 69 til 76.



NØKKELTALL

Resultat		2Q 2014	2Q 2013	1H 2014	1H 2013	Året 2013
Brutto inntekter	NOK mill.	187,8	203,4	368,9	428,2	769,8
Driftsresultat før eierkostnader	NOK mill.	157,3	174,2	307,8	372,7	647,7
Driftsresultat før verdiendringer	NOK mill.	141,9	160,3	276,4	341,9	586,9
Resultat før skatt og verdiendringer	NOK mill.	43,2	56,1	85,2	132,7	174,4
Resultat før skatt	NOK mill.	108,5	114,6	29,5	-235,7	-287,6
Resultat etter skatt	NOK mill.	83,4	75,4	8,2	-195,7	-230,9
EPRA-resultat ¹	NOK mill.	31,5	40,4	62,2	95,5	125,6

Balanse		2Q 2014	2Q 2013	1H 2014	1H 2013	Året 2013
Markedsverdi av investeringsporteføljen	NOK mill.	15 780,1	14 206,6	15 780,1	14 206,6	14 762,6
Egenkapital	NOK mill.	5 070,2	5 092,4	5 070,2	5 092,4	5 057,5
Rentebærende gjeld	NOK mill.	9 749,9	8 644,3	9 749,9	8 644,3	8 947,4
Egenkapitalandel	%	31,6	34,3	31,6	34,3	33,6
Egenkapitalavkastning før skatt (annualisert)	%	8,6	8,7	1,2	-9,0	-5,5

Kontantstrøm		2Q 2014	2Q 2013	1H 2014	1H 2013	Året 2013
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	NOK mill.	27,0	26,8	29,2	47,9	45,9
Kontanter og kontantekvivalenter	NOK mill.	14,3	35,8	14,3	35,8	62,9

Nøkkeltall; aksjer		2Q 2014	2Q 2013	1H 2014	1H 2013	Året 2013
Antall utstedte aksjer	Antall	548 425 596	548 425 596	548 425 596	548 425 596	548 425 596
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer i perioden	Antall	548 425 596	548 425 596	548 425 596	548 425 596	548 425 596
Resultat før skatt per aksje ²	NOK	0,20	0,21	0,05	-0,43	-0,52
Ordinær fortjeneste per aksje (EPS) ²	NOK	0,15	0,14	0,02	-0,36	-0,42
EPRA-resultat per aksje ²	NOK	0,06	0,07	0,11	0,17	0,23
Operasjonell kontantstrøm per aksje	NOK	0,05	0,05	0,05	0,09	0,08
Rentebærende gjeld per aksje	NOK	17,78	15,76	17,78	15,76	16,31
Bokført verdi av egenkapitalen per aksje	NOK	9,25	9,29	9,25	9,29	9,22
Utsatt skatt relatert til eiendom per aksje	NOK	0,18	0,14	0,18	0,14	0,08
Finansielle instrument per aksje	NOK	0,93	0,87	0,93	0,87	0,77
Netto eiendeler per aksje (EPRA) ³	NOK	10,35	10,29	10,35	10,29	10,07

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 Bokført verdi av egenkapitalen per aksje, justert for utsatt skatt relatert til eiendom, eventuell goodwill og finansielle instrumenter per aksje. Finansielle instrument per aksje er beregnet basert på eiendel- og gjeldspostene (markedsverdi av rente-/valutasikringskontrakter og lignende) i balansen etter skatt.



FINANSIELLE RESULTATER

RESULTAT FOR ANDRE KVARTAL 2014

Samlede leieinntekter for Norwegian Property var NOK 187,8 millioner i andre kvartal 2014. Til sammenligning oppnådde selskapet leieinntekter på NOK 203,4 millioner i tilsvarende periode i 2013. Justert for innbetalt ved terminering av leieavtaler i andre kvartal 2013 representerer dette en økning i leieinntekter i andre kvartal 2014 på NOK 5,2 millioner.

Vedlikehold og andre driftsrelaterte kostnader utgjorde NOK 17,7 millioner i kvartalet (NOK 12,4 millioner⁴). Andre eiendomskostnader utgjorde NOK 12,8 millioner (NOK 16,9 millioner), mens administrative eierkostnader var NOK 15,4 millioner (NOK 13,9 millioner). Driftsresultat før verdiendringer beløp seg dermed til NOK 141,9 millioner (NOK 160,3 millioner) i andre kvartal.

Verdivurderingen av eiendomsporteføljen resulterte i en urealisert positiv verdiendring på NOK 180,2 millioner (NOK 1,4 millioner).

Netto realiserte finanskostnader var NOK 98,7 millioner i andre kvartal 2014 (NOK 104,2 millioner). Markedsrentene er redusert i andre kvartal 2014 og resultatelementet knyttet til verdiendring for finansielle derivater var derfor negativt med NOK 114,9 millioner (positiv verdiendring på NOK 57,2 millioner).

Overskudd før skatt i første kvartal var NOK 108,5 millioner (NOK 114,6). Beregnet, ikke betalbar skattekostnad i kvartalet var NOK 25,1 millioner (NOK 39,2 millioner). Overskudd etter skatt ble dermed NOK 83,4 millioner (NOK 75,4 millioner).

RESULTAT FOR FØRSTE HALVÅR 2014

Samlede leieinntekter for Norwegian Property var NOK 368,9 millioner i første halvår 2014. Til sammenligning oppnådde selskapet leieinntekter på NOK 428,2 millioner i tilsvarende periode i 2013. Justert for kjøp og salg av eiendommer samt innbetalt ved terminering av leieavtaler i perioden representerer dette en nedgang i leieinntekter i første halvår på NOK 33,6 millioner. Årsaken er hovedsakelig økt arealledighet som følge av pågående rehabiliteringsprosjekter.

Vedlikehold og andre driftsrelaterte kostnader utgjorde NOK 31,7 millioner i halvåret (NOK 28,6 millioner). Andre eiendomskostnader utgjorde NOK 29,4 millioner (NOK 26,9 millioner), mens administrative kostnader var NOK 31,5 millioner (NOK 30,8 millioner). Driftsresultat før verdiendringer beløp seg dermed til NOK 276,4 millioner (NOK 341,9 millioner) i første halvår.

Verdivurderingen av eiendomsporteføljen resulterte i en urealisert positiv verdiendring på NOK 109,9 millioner for halvåret (negativ verdiendring på NOK 441,8 millioner).

Netto realiserte finanskostnader var NOK 191,2 millioner (NOK 209,1 millioner). Resultatelementet knyttet til finansielle derivater hadde en negativ verdiendring i første halvår tilsvarende NOK 165,6 millioner (positiv verdiendring på NOK 73,4 millioner).

Overskudd før skatt var NOK 29,5 millioner i første halvår 2014 (underskudd før skatt på NOK 235,7). Beregnet, ikke betalbar skattekostnad var NOK 21,2 millioner (skatteinntekt på NOK 40,0 millioner). Periodens overskudd ble dermed NOK 8,2 millioner (underskudd på NOK 195,7 millioner).

⁴ 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 verdsettere basert på samme metodikk og prinsipper som for tidligere perioder. Den regnskapsmessige verdsettelsen per 30. juni 2014 er basert på et gjennomsnitt av de to verdivurderingene.

Ved utgangen av andre kvartal 2014 ble konsernets portefølje av investeringseiendommer verdsatt til NOK 15 780,1 millioner (NOK 14 206,6 millioner). Eierbenyttet eiendom er herunder balanseført separat med NOK 96,8 millioner ved utgangen av andre kvartal 2014, og regnskapsføres til virkelig verdi.

Den positive verdiendringen i kvartalet utgjorde NOK 180,2 millioner. Samlet positiv verdiendring for utviklingseiendommene Stranden 1, 3 og 5 på Aker Brygge, Verkstedveien 1 på Skøyen og Finnestadveien 44 i Stavanger var NOK 172,2 millioner. Negativ verdiutvikling for eiendommer med stor grad av ledighet og større usikkerhet knyttet til reutleie utgjorde NOK 54,2 millioner. Øvrige eiendommer hadde en positiv verdiutvikling på NOK 62,2 millioner.

KONTANTSTRØM

Netto operasjonell kontantstrøm før finansposter var positiv med NOK 27,0 millioner (NOK 26,8 millioner) i andre kvartal 2014 og NOK 29,2 millioner i første halvår 2014 (NOK 47,9 millioner).

Investering i anleggsmidler utgjorde NOK 498,9 millioner i andre kvartal (NOK 308,3 millioner) og omfatter hovedsakelig investeringer i eiendomsporteføljen knyttet til ombygging av enkelte større eiendommer. For første halvår utgjorde investeringer i anleggsmidler NOK 898,0 millioner (NOK 527,1 millioner).

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var positiv med NOK 459,7 millioner etter økning av rentebærende gjeld (negativ med NOK 17,7 millioner). For første halvår var netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter positiv med NOK 820,6 millioner som følge av økning i rentebærende gjeld (negativ med NOK 891,6 millioner).

Netto negativ endring i kontantbeholdningen for kvartalet var NOK 12,1 millioner (NOK 299,1 millioner). For første halvår var negativ endring i kontanter NOK 48,2 millioner (NOK 676,7 millioner).

BALANSE

Per 30. juni 2014 hadde selskapet en kontantbeholdning på NOK 14,3 millioner (NOK 35,8 millioner). I tillegg hadde selskapet NOK 938,2 millioner i ubenyttede kredittfasiliteter (NOK 1 613,2 millioner). Total egenkapital var NOK 5 070,2 millioner (NOK 5 092,4 millioner), som tilsvarer en egenkapitalandel på 31,6 prosent (34,3 prosent). Bokført egenkapital per aksje var NOK 9,25 (NOK 9,29). Egenkapital per aksje basert på EPRAs standard var NOK 10,35 (NOK 10,29). Antall utestående aksjer per utgangen av andre kvartal var 548 425 596 (548 425 596).



FINANSIERING

Tabellen under viser rentebærende gjeld og sikringer per 30. juni 2014.

Rentebærende gjeld og sikring per 30. juni 2014		
		30. juni 2014
Rentebærende gjeld	NOK millioner	9 749,9
Likvide midler	NOK millioner	14,3
Effektiv rentesikringsgrad (%)	Prosent	79,0
Ubenyttede trekkefasiliteter og kassekreditt	NOK millioner	938,2
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, sikring	År	4,3
Gjennomsnittlig rente (inkl. margin og periodiserte kostnader)	Prosent	4,46
Gjennomsnittlig margin	Prosent	1,43
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, lån	År	2,6
Markedsverdi eiendomsporteføljen	NOK millioner	15 780,1
Rentebærende gjeld / verdi (LTV)	Prosent	61,8
Netto rentebærende gjeld / verdi (netto LTV)	Prosent	61,7

RENTESIKRINGER

Forfallsstruktur rentesikringer		< 1 år	1 > 2 år	2 > 3 år	3 > 4 år	4 > 5 år	> 5 år
Beløp	NOK mill.	2 027	1 073	700	1 200	1 250	3 500
Gjennomsnittlig rentesats	Prosent	1,8	2,8	3,3	4,0	4,7	4,3
Andel av total gjeld	Prosent	21	11	7	12	13	36

Effekt av rentederivater med fremtidig start utgjør i tillegg 77 basispunkter.

Selskapet har historisk hatt en svært høy rentesikringsgrad, og effektiv sikringsgrad lå ved utgangen av andre kvartal på 79,0 prosent. Selskapet arbeider løpende med å tilpasse rentesikringene til et lavere rentenivå.

RENTEBÆRENDE GJELD

Total rentebærende gjeld etter balanseførte kostnader per 30. juni 2014 var NOK 9 749,9 millioner (NOK 8 644,3 millioner).

I andre kvartal 2014 har selskapet utstedt et nytt sikret obligasjonslån på NOK 350 millioner med 5 års løpetid i det norske obligasjonsmarkedet. Lånet løper med en rente på 3 måneders NIBOR med tillegg for en margin på 1,30 prosent. Lånet er sikret med første prioritets pant i eiendommen Lysaker Torg 35 innenfor 68 prosent belåningsgrad. Lånet er benyttet til refinansiering av eksisterende lånefasiliteter til gunstige betingelser, og låneopptaket bidrar til ytterligere differensiering av konsernets finansiering.



VIRKSOMHETEN

MARKEDET FOR FORRETNINGSEIENDOM

I følge Akershus Eiendom lå den samlede arealledigheten for kontorer på rundt 7,0 prosent av totalarealet i Oslo ved utgangen ved utgangen av andre kvartal 2014. Forventet ferdigstillelse av kontorarealer i 2014 er bare 61 000 kvadratmeter eller omkring en tredjedel av et «normalår». Det forventes fortsatt lav igangsetting og ferdigstillelse av nye lokaler de nærmeste årene. Samtidig fortsetter trenden med konvertering av arealer til boligformål. Selv om etterspørselen også er noe avdempet tilsier det en svak reduksjon i arealledigheten og begrenset risiko for leieprisfall de nærmeste årene. Leietakerne er fortsatt selektive med hensyn til beliggenhet og kvalitet.

I Stavanger er etterspørselen noe mer dempet som følge av en viss avmatting i oljeletingsaktiviteten, selv om det fortsatt er større leiesøk i markedet. God tilgjengelighet på tomter og ferdigstillelse av flere nye næringsbygg fortsetter å legge press på leieprisene. I takt med noe dempet etterspørsel forventes også en reduksjon i nybyggingsaktiviteten. Samlet sett forventes derfor relativt stabile leiepriser fremover.

Trenden med lettere tilgang på finansiering av næringseiendom fortsetter og resulterer i lavere lånemarginer for nye lån. I tillegg har de langsiktige swaprentene falt betydelig gjennom andre kvartal. Samlede lånekostnader for eiendomsfinansiering er derfor vesentlig lavere ved utgangen av andre kvartal enn ved inngangen til året. Akershus Eiendom har som følge av dette redusert sine estimater for prime yield fra 5,25 prosent til 5,0 prosent ved inngangen til tredje kvartal 2014. Relativt få transaksjoner er rapportert i andre kvartal, men markedsaktører melder om høy aktivitet som kan lede til transaksjoner resten av året. Økt interesse fra utenlandske investorer og stabil og god tilgang på fremmedkapital tilsier fortsatt god aktivitet i transaksjonsmarkedet.

EIENDOMSPORTEFØLJEN

Ved utgangen av kvartalet eide Norwegian Property til sammen 41 kontor- og forretningseiendommer. Eiendommene er lokalisert i sentrale deler av Oslo og Bærum (78,7 prosent av brutto løpende leieinntekter ved utgangen av juni 2014), Gardermoen (3,5 prosent av brutto leieinntekter) og i Stavanger (17,7 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 777,9 millioner per 30. juni 2014, hvilket representerer en økning på NOK 25,6 millioner fra NOK 752,3 millioner ved inngangen til kvartalet. Samlet ledighet i eiendomsporteføljen (arealer som ikke genererer leieinntekt) utgjorde 23,9 prosent av totale arealer per 30. juni 2014, som er redusert fra 25,2 prosent ved inngangen til kvartalet. Ledigheten inkluderer også utvidede arealer på rehabiliteringsprosjekter som ikke tidligere har vært inkludert. Byggene som er under ombygging på Aker Brygge og Skøyen, hadde en ledighet på 74,1 prosent per 30. juni 2014. For umiddelbart tilgjengelige arealer utgjorde ledigheten 10,9 prosent ved utgangen av andre kvartal 2014, og var ned fra 12,4 prosent ved inngangen til kvartalet.

I løpet av andre kvartal er det inngått eller reforhandlet 18 nye kontrakter til en samlet årsverdi av om lag NOK 56,9 millioner. Gjennomsnittlig gjenstående durasjon for kontraktene er 6,8 år. Gjennomsnittlig leiejusteringsfaktor for konsumprisindeks er 97,9 prosent for den samlede porteføljen.

MILJØ- OG SAMFUNNSANSVAR

Det er i andre kvartal gjennomført rapportering til Carbon Disclosure Project for tredje gang. De største tiltakene for reduksjon av CO₂-utslipp gjennomføres i forbindelse med de store utviklingsprosjektene på Aker Brygge og Skøyen, og resultatene vil derfor ikke inngå i rapporteringen før prosjektene er ferdigstilt. Samlet reduksjon i energiforbruk utgjør 6 prosent fra 2011 til 2013 på den delen av porteføljen som ikke er omfattet av ombyggingen. Det ble gjennomført tiltak på fire bygg i 2012 som fikk effekt på energiforbruket i 2013. Beparelsen i energiforbruk for disse byggene har i gjennomsnitt vært på 34 prosent.



Norwegian Property planlegger fra og med 2015 å delta i GRSEB, som samler og sammenligner resultater for miljø- og samfunnsansvar.

AKSJONÆRINFORMASJON

Selskapet hadde ved utgangen av andre kvartal 1 526 registrerte aksjonærer, som tilsvarer en nedgang på 27 aksjonærer sammenlignet med utgangen av første kvartal. Andel utenlandsk beholdning utgjorde 60,7 prosent av aksjekapitalen ved utgangen av andre kvartal, en reduksjon fra 63,7 prosent ved utgangen av forrige kvartal. Likviditeten i aksjehandelen i andre kvartal har i gjennomsnitt ligget på 0,7 millioner aksjer per dag, sammenlignet med et gjennomsnittlig omsetningsnivå i 2013 på 0,5 millioner aksjer per dag. Total aksjekapital i selskapet per 30. juni 2014 er 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 ved utgangen av kvartalet. Under følger en oversikt over de største aksjonærene slik disse er registrert i Verdipapirsentralen (VPS) per 30. juni 2014.

#	Navn	Andel (%)	Antall aksjer	Kontotype	Nasjonalitet
1	CANICA AS	10.80	59 208 232	ORD	NOR
2	FOLKETRYGDFONDET	9.07	49 751 642	ORD	NOR
3	SKANDINAVISKA ENSKIL A/C CLIENTS ACCOUNT	4.92	26 973 101	NOM	SWE
4	APG AIFMD (TAX) BNY MELLON	4.33	23 730 241	ORD	NLD
5	STATE STREET BANK AN A/C CLIENT OMNIBUS F	3.94	21 615 821	NOM	USA
6	STATE STREET BANK & S/A SSB CLIENT OMNIBUS	3.73	20 474 944	NOM	USA
7	BNP PARIBAS SEC. SER S/A BP2S LUX/FIM/LUX	3.28	18 004 553	NOM	LUX
8	CITIBANK, N.A. S/A STICHTING PGGM D	3.21	17 597 315	NOM	NLD
9	THE BANK OF NEW YORK BNY MELLON	2.76	15 127 194	NOM	USA
10	DNB NOR BANK ASA EGENHANDELSKONTO DNB NOR MARKETS	2.61	14 324 590	ORD	NOR
11	FONDSFINANS SPAR	2.48	13 600 000	ORD	NOR
12	STATE STREET BANK & A/C CLIENT FUND NUMBER	2.25	12 314 123	NOM	USA
13	VERDIPAPIRFONDET DNB	1.86	10 177 245	ORD	NOR
14	VERDIPAPIRFONDET DNB	1.69	9 275 862	ORD	NOR
15	STATE STREET BANK & SSB, : ISHARES EUROPE	1.60	8 800 428	NOM	IRL
16	ILMARINEN MUTUAL PEN BNY MELLON	1.50	8 225 409	ORD	FIN
17	STATE STREET BANK AN A/C WEST NON-TREATY	1.28	7 027 292	NOM	USA
18	BNP PARIBAS SEC. SER S/A TR PROPERTY INV	1.26	6 921 567	NOM	GBR
19	J.P. MORGAN CHASE BA LUXEMBOURG OFFSHORE	1.20	6 604 389	NOM	LUX
20	MERRILL LYNCH INTERN C/O MLI GEF NON TREATY	1.13	6 221 932	NOM	GBR
Totalt 20 største aksjonærer		64.90	355 975 880		6/20 NOR

ORGANISASJON

Tore Heldrup Rasmussen er ansatt i ny stilling som Kommersiell Direktør i Norwegian Property ASA. Han har lang erfaring fra forretningsutvikling, kunde- og markedsarbeid i Procter & Gamble, Orkla og de siste 12 årene som Partner i MarkUp/Implement Consulting Group. Han har også erfaring fra et antall styrever roller, deriblant de siste 10 årene som styremedlem i NSB konsernstyre. Rasmussen tiltrer i august 2014.

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 pågående utviklingsprosjekter 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 eksternt 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 leiebetaling 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

I Oslo er balansen i leiemarkedet for kontorlokaler fortsatt god. Arealledigheten er stabil til synkende, som indikerer stabile til noe økende leienivåer og begrenset risiko for leieprisfall. I Stavanger er markedet preget av en mer forsiktig holdning i olje- og offshoresektoren. Tilgangen på kapital er fortsatt god og både rentenivå og lånemarginer har falt i siste periode. Det tilsier at det robuste transaksjonsmarkedet fortsetter, og at det er grunnlag for en fortsatt god verdiutvikling for næringseiendom.

Norwegian Property har historisk hatt fokus på eiendommer av høy kvalitet nær trafikknutepunkter i de mest sentrale og attraktive områdene av Oslo og Stavanger. Konsernet har siden 2012 gjennomført et betydelig investeringsprogram i selskapets eiendommer, spesielt på Aker Brygge og på Skøyen, for å modernisere eiendomsporteføljen og møte de mest betalingsvillige leietakernes krav til nye lokaler. I andre kvartal ble prosjektet i Finnestadveien 44 ferdigstilt på tid og under budsjettert kostnad og i tredje kvartal ferdigstilles Stranden 3 på Aker Brygge i Oslo. Prosjektene i Stranden 1, Stranden 5 og Verkstedveien 1 (tidligere Drammensveien 134 nybygg) ferdigstilles gradvis frem mot utgangen av første kvartal 2015. I tillegg gjennomføres oppgraderinger og ombygginger på flere av selskapets andre eiendommer. Midlertidig er derfor fortsatt betydelige arealer uten leieinntekter, men stadig økende utleiegrad for utviklingsprosjektene sikrer økning i fremtidig leieinntekt. De høyeste leiene i de nye prosjektene oppnås på Aker Brygge, og her gjenstår det bare utleie av 14 600 kvadratmeter kontor- og forretningsarealer av opprinnelig 78 600 kvadratmeter.

I takt med at prosjektene ferdigstilles reduseres både prosjekt- og utleierisiko. Norwegian Property har imidlertid høyt fokus på gjenstående prosjektgjennomføring og prosjektledelse. Samtidig er arbeidet med utleie av arealer som er ledig i porteføljen og arealer som ferdigstilles i forbindelse med de omfattende oppgraderingsprosjektene hovedprioritet.

I Stavanger, som etter salget av Finnestadveien 44, utgjør 8,3 prosent av konsernets samlede verdier, har konsernet flere eiendommer med ledighet, kort gjenstående leietid og leietakere som sannsynligvis vil flytte ved utløp av nåværende leiekontrakt. Styret har initiert en strategisk prosess for den gjenstående Stavanger-porteføljen for å utrede optimal utnyttelse av hver enkelt eiendom og fremtidig eierskap til porteføljen. Styret forventer at denne prosessen vil pågå frem mot sommeren 2015.

Gjennom 2014 og begynnelsen av 2015 forventes leieinntektene gradvis å stige i takt med ferdigstilling av utviklingsprosjektene og innfasing av inngåtte leiekontrakter. Fortsatt vil imidlertid selskapets finansielle resultater i en periode være påvirket av strategisk ledighet og gjennomføring av de pågående utviklingsprosjektene.



ERKLÆRING FRA STYRET OG DAGLIG LEDER

Styret og daglig leder har i dag behandlet og fastsatt halvårsberetningen for 1. halvår 2014 og det sammendratte konsoliderte halvårsregnskapet for Norwegian Property ASA per 30. juni 2014. 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 2014 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 2014.

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 i Norwegian Property ASA

Oslo, 10. juli 2014



FINANSIELL INFORMASJON

KONSOLIDERT SAMMENDRATT RESULTATREGNSKAP

Beløp i NOK millioner	Note	2Q 2014	2Q 2013	1H 2014	1H 2013	Året 2013
Driftsinntekter		187,8	203,4	368,9	428,2	769,8
Driftsrelaterte eiendomskostnader		-17,7	-12,4	-31,7	-28,6	-58,0
Andre eiendomskostnader		-12,8	-16,9	-29,4	-26,9	-64,1
Eiendomskostnader		-30,5	-29,2	-61,1	-55,5	-122,1
Administrative eierkostnader		-15,4	-13,9	-31,5	-30,8	-60,7
Sum driftskostnader		-45,9	-43,1	-92,5	-86,3	-182,8
Driftsresultat før verdiendringer		141,9	160,3	276,4	341,9	586,9
Verdiendring investeringseiendom	3	180,2	1,3	109,9	-441,8	-562,6
Annen gevinst og tap		-	-	-	-	2,7
Driftsresultat		322,1	161,6	386,3	-99,9	27,0
Finansinntekt	2	0,3	6,0	1,1	14,8	20,0
Finanskostnad	2	-99,0	-110,2	-192,3	-224,0	-432,6
Realiserte netto finansposter		-98,7	-104,2	-191,2	-209,1	-412,5
Verdiendring finansielle derivater	2, 4	-114,9	57,2	-165,6	73,4	97,9
Netto finansposter		-213,6	-47,0	-356,8	-135,8	-314,6
Resultat før skatt		108,5	114,6	29,5	-235,7	-287,6
Skattekostnad	7	-25,1	-39,2	-21,2	40,0	56,7
Periodens resultat		83,4	75,4	8,2	-195,7	-230,9
Resultat tilordnet ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-	-	-
Resultat tilordnet aksjonærene i morselskapet		83,4	75,4	8,2	-195,7	-230,9
Verdiregulering eierbenyttet eiendom	3	4,1	0,2	4,5	4,1	4,3
Periodens utvidede resultat		4,1	0,2	4,5	4,1	4,3
Øvrige resultatelement som senere kan bli reklassifisert til resultat, etter skatt		-	-	-	-	-
Periodens totalresultat		87,5	75,6	12,7	-191,6	-226,6
Andel av periodens totalsresultat for aksjonærene i morselskapet		87,5	75,6	12,7	-191,6	-226,6
Andel av periodens totalsresultat for ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-	-	-



KONSOLIDERT SAMMENDRATT BALANSE

Beløp i NOK millioner	Note	30.06.2014	30.06.2013	31.12.2013
EIENDELER				
Finansielle derivater	4	12,8	4,1	15,6
Investerings eiendom	3	14 971,2	14 153,7	14 709,9
Eierbenyttet eiendom	3	96,8	52,9	52,7
Andre varige driftsmidler		43,3	58,4	52,2
Fordringer	6	-	400,0	-
Sum anleggsmidler		15 124,2	14 669,1	14 830,5
Andre fordringer	6	180,7	143,6	153,2
Kontanter og kontantekvivalenter	6	14,3	35,8	62,9
Investerings eiendom holdt for salg	3	712,0	-	-
Sum omløpsmidler		907,0	179,4	216,1
Sum eiendeler		16 031,2	14 848,6	15 046,6
EGENKAPITAL OG GJELD				
Aksjekapital		274,2	274,2	274,2
Overkurs		3 412,3	3 412,3	3 412,2
Annen innbetalt egenkapital		6 440,1	6 440,1	6 440,1
Opptjent resultat		-5 056,4	-5 034,1	-5 069,1
Sum egenkapital		5 070,2	5 092,4	5 057,5
Utsatt skatt	7	181,5	177,0	160,2
Finansielle derivater	4	710,2	663,5	602,2
Rentebærende gjeld	6	5 662,3	7 679,3	8 917,4
Sum langsiktig gjeld		6 554,0	8 519,7	9 679,9
Finansielle derivater	4	-	3,4	0,3
Rentebærende gjeld	6	4 087,6	965,0	30,0
Annen gjeld		319,4	268,1	278,9
Sum kortsiktig gjeld		4 407,0	1 236,4	309,2
Sum gjeld		10 961,0	9 756,1	9 989,1
Sum egenkapital og gjeld		16 031,2	14 848,6	15 046,6



KONSOLIDERT SAMMENDRATT OPPSTILLING OVER ENDRING I EGENKAPITAL

Beløp i NOK millioner	Aksjekapital	Overkurs	Annen innbetalt egenkapital	Tilbakeholdt resultat	Total egenkapital
Total egenkapital 31.12.2012	274,2	3 412,2	6 440,1	-4 732,9	5 393,7
Totalresultat	-	-	-	-191,6	-191,6
Utbetalt utbytte	-	-	-	-109,7	-109,7
Total egenkapital 30.06.2013	274,2	3 412,2	6 440,1	-5 034,1	5 092,4
Totalresultat	-	-	-	-35,0	-35,0
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

KONSOLIDERT SAMMENDRATT KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i NOK millioner	Note	2Q 2014	2Q 2013	1H 2014	1H 2013	Året 2013
Resultat før skatt		108,5	114,6	29,5	-235,7	-287,6
Avskrivning varige driftsmidler		1,8	1,7	3,8	2,9	6,0
Verdiendring investeringseiendom	3	-180,2	-1,3	-109,9	441,8	562,6
Verdiendring finansielle derivater	4	105,7	-57,2	110,4	-103,6	-179,4
Agio/disagio		0,2	0,4	0,4	-0,4	0,1
Endring i kortsiktige poster		-9,0	-31,4	-5,1	-57,1	-55,9
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		27,0	26,8	29,2	47,9	45,9
Innbetalt ved salg av investeringseiendom		-	0,2	0,4	694,1	704,1
Betalt ved kjøp av inv.eiendom og andre inv. i anleggsmidler		-498,9	-308,5	-898,3	-527,1	-1 211,0
Andre investeringsaktiviteter		-	-	-	-	400,0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-498,9	-308,3	-898,0	167,0	-106,9
Netto regulering av rentebærende gjeld	6	459,7	92,0	820,6	-781,9	-478,4
Betalt utbytte		-	-109,7	-	-109,7	-109,7
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		459,7	-17,7	820,6	-891,6	-588,1
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-12,1	-299,1	-48,2	-676,7	-649,0
Inngående balanse kontanter og kontantekvivalenter		26,6	335,3	62,9	712,0	712,0
Valutakurseffekter		-0,2	-0,4	-0,4	0,4	-0,1
Utgående balanse kontanter og kontantekvivalenter		14,3	35,8	14,3	35,8	62,9



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 2013. 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 2013. Det er ikke foretatt vesentlige endringer i regnskapsprinsipper sammenlignet med prinsippene benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet for 2013.

I samsvar med kravene i regnskapsloven § 3-3c utarbeider Norwegian Property en årlig redegjørelse om samfunnsansvar. Den seneste redegjørelsen er inntatt i årsberetningen for 2013.

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 10. juli 2014. Rapporten er ikke revidert.

NOTE 2 NETTO FINANSPOSTER

Nedenfor følger en spesifisering av netto finansposter i resultatregnskapet.

Beløp i NOK millioner	2Q 2014	2Q 2013	1H 2014	1H 2013	Året 2013
Renteinntekter bankinnskudd	0,3	1,4	1,0	4,4	5,3
Renteinntekter selgerkreditt	-	5,0	-	10,0	14,6
Valutagevinst bankinnskudd	-	-0,4	-	0,4	-
Sum finansinntekter	0,3	6,0	1,0	14,8	20,0
Rentekostnader lån	-98,7	-110,2	-191,7	-223,9	-432,4
Valutatap bankinnskudd	-0,2	-	-0,4	-	-0,1
Sum finanskostnader	-98,9	-110,2	-192,2	-223,9	-432,5
Realiserte netto finansposter	-98,7	-104,2	-191,2	-209,1	-412,5
Verdiendring finansielle instrumenter	-114,9	57,2	-165,6	73,4	97,9
Netto finansposter	-213,6	-47,0	-356,8	-135,7	-314,6



NOTE 3 INVESTERINGSEIENDOM

Periodens endring i balanseposten investeringseiendom er spesifisert i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK millioner	Note	2Q 2014	2Q 2013	1H 2014	1H 2013	Året 2013
Total verdi investeringseiendom, inngående balanse		15 098,2	13 911,0	14 762,6	14 852,5	14 852,5
Avgang bokført verdi ved salg av eiendommer	1	-	-	-	-693,7	-693,7
Tilgang ved kjøp og investeringer knyttet til eiendommer		498,1	294,3	904,3	484,9	1 172,4
Resultatført total verdiendring investeringseiendom		180,2	1,3	109,9	-441,8	-562,6
Resultatført verdiendring for solgte eiendommer	1	-	0,1	-0,4	1,1	-9,2
Verdiendring eierbenyttet eiendom		3,6	-	3,6	3,7	3,4
Total verdi investeringseiendom, utgående balanse	2	15 780,1	14 206,6	15 780,1	14 206,6	14 762,6
Hvorav investeringseiendom holdt for salg	3	-712,0	-	-712,0	-	-
Investeringseiendom ikke holdt for salg		15 068,1	14 206,6	15 068,1	14 206,6	14 762,6
Hvorav eierbenyttet eiendom	4	-96,8	-52,9	-96,8	-52,9	-52,7
Bokført verdi investeringseiendom		14 971,2	14 153,7	14 971,2	14 153,7	14 709,9

1) Avgang i 2013 gjelder Drammensveien 149 samt et mindre lokale tilknyttet Maridalsveien 323. For 2014 gjelder resultatet mindre justeringer knyttet til tidligere års avgang.

2) Kontraktuelle forpliktelser for entreprenorkontrakter knyttet til investeringseiendom utgjør NOK 900 millioner ved utgangen av andre kvartal 2014 (31.12.2013: NOK 1 552 millioner).

Norwegian Property er stevnet av entreprenør Seltor Øst AS i forbindelse med tvist ved sluttavregning for det ferdigstilte utviklingsprosjektet i Bryggegata 9 på Aker Brygge i Oslo. Krav fra entreprenør, som ikke aksepteres av Norwegian Property, utgjør NOK 12,0 millioner (eks. mva.). Norwegian Property har rettet et motkrav på NOK 3,7 millioner (eks. mva.). Vurdering av avsetningsbehov i regnskapet til Norwegian Property er basert på beste estimat.

3) I andre kvartal 2014 er det mottatt budindikasjon for eiendommen Finnestadveien 44 i Stavanger. I juli 2014 er det inngått endelig avtale om salg av eiendommen. Salgsverdien er estimert til netto NOK 712,0 millioner. Eiendommen er i regnskapet ved utgangen av andre kvartal vurdert til estimert salgsverdi og klassifisert som eiendel holdt for salg. Transaksjonen planlegges slutført 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	30.06.2014			
	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

Beløp i NOK millioner	30.06.2013			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Investeringseiendom	-	-	14 153,7	14 153,7
Eierbenyttet eiendom	-	-	52,9	52,9
Sum	-	-	14 206,6	14 206,6

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 2013 og 2014.



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 2014	2Q 2013	1H 2014	1H 2013	Året 2013
Inngående balanse netto verdi balanseførte derivater	-591,6	-720,0	-586,9	-766,4	-766,4
Utkjøp derivater	9,2	-	55,1	30,2	81,5
Netto resultatført verdiendring derivater	-114,9	57,2	-165,6	73,4	97,9
Utgående balanse netto verdi balanseførte derivater	-697,4	-662,8	-697,4	-662,8	-586,9
Hvorav klassifisert som anleggsmidler	12,8	4,1	12,8	4,1	15,6
Hvorav klassifisert som omløpsmidler	-	-	-	-	-
Hvorav klassifisert som langsiktig gjeld	-710,2	-663,5	-710,2	-663,5	-602,2
Hvorav klassifisert som kortsiktig gjeld	-	-3,4	-	-3,4	-0,3

NOTE 5 FINANSIELLE INSTRUMENTER

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

Beløp i NOK millioner	30.06.2014		30.06.2013	
	Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi
Langsiktige derivater	12,8	12,8	4,1	4,1
Langsiktige fordringer	-	-	400,0	424,6
Kortsiktige fordringer	96,5	96,5	143,6	143,6
Konter og kontantekvivalenter	14,3	14,3	35,8	35,8
Sum finansielle eiendeler	123,6	123,6	583,5	588,1
Langsiktige derivater	710,2	710,2	663,5	663,5
Langsiktig rentebærende gjeld	5 662,3	5 699,4	7 679,3	7 627,0
Kortsiktige derivater	-	-	3,4	3,4
Kortsiktig rentebærende gjeld	4 087,6	4 092,7	965,0	960,2
Annen kortsiktig gjeld	274,6	274,6	180,4	180,4
Sum finansielle forpliktelser	10 734,8	10 777,0	9 491,5	9 434,4

Estimert virkelig verdi for konsernets finansielle instrumenter er basert på markedspriser og verdsettelsesmetoder. For konanter 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 en positiv egenkapitaleffekt når gjeldende lånemargin er mer 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	30.06.2014			
	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

Beløp i NOK millioner	30.06.2013			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Langsiktige derivater (eiendel)	-	4,1	-	4,1
Langsiktige derivater (gjeld)	-	-663,5	-	-663,5
Kortsiktige derivater (gjeld)	-	-3,4	-	-3,4
Sum	-	-662,8	-	-662,8

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 2013 og 2014.

NOTE 6 NETTO RENTEBÆRENDE POSISJON

Periodens endring i netto rentebærende posisjon fremkommer i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK millioner	Note	2Q 2014	2Q 2013	1H 2014	1H 2013	Året 2013
Lånefasiliteter til pålydende verdi, inngående balanse		9 337,2	8 580,8	8 976,3	9 454,7	9 454,7
Opptrekk lånefasiliteter		758,0	102,8	1 133,3	102,8	955,0
Nedregulering lånefasiliteter		-298,3	-10,8	-312,7	-884,7	-1 433,4
Lånefasiliteter til pålydende verdi, utgående balanse		9 797,0	8 672,8	9 797,0	8 672,8	8 976,3
Balanseførte lånekostnader		-47,0	-28,5	-47,0	-28,5	-28,9
Bokført verdi rentebærende gjeld		9 749,9	8 644,3	9 749,9	8 644,3	8 947,4
Hvorav klassifisert som langsiktig gjeld		5 662,3	7 679,3	5 662,3	7 679,3	8 917,4
Hvorav klassifisert som kortsiktig gjeld		4 087,6	965,0	4 087,6	965,0	30,0
Rentebærende gjeld	1	-9 749,9	-8 644,3	-9 749,9	-8 644,3	-8 947,4
Rentebærende fordring (selgerkreditt)	2	-	400,0	-	400,0	-
Kontanter og kontantekvivalenter		14,3	35,8	14,3	35,8	62,9
Netto rentebærende posisjon		-9 735,6	-8 208,5	-9 735,6	-8 208,5	-8 884,5

1) Ubenyttede trekkammer utgjør totalt NOK 938,2 millioner kroner per 30. juni 2014, NOK 1 613,2 millioner per 30.juni 2013 og NOK 1 116 millioner per 31. desember 2013.

2) I forbindelse med salget av Norgani Hotels i 2010 ble det ytet en rentebærende selgerkreditt på 600 millioner til kjøper, med fast årlig rente på 5 prosent og løpetid på 2 år fra salgstidspunktet for NOK 200 millioner (nedbetalt i 2012) og 5 år for NOK 400 millioner (førtidig nedbetalt i 2013).

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. Per 30. juni 2014 var 79 prosent av denne type gjeld sikret (30.06.2013: 88 prosent). Total gjennomsnittlig margin på lån med flytende rente var 143 basispunkter (30.06.2013: 138 basispunkter). Låneporteføljen har en gjennomsnittlig rente på 4,46 prosent (30.06.2013: 5,31 prosent). Gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på sikringskontraktene var 4,3 år (30.06.2013: 5,0 år).



NOTE 7 UTSATT SKATT OG SKATTEKOSTNAD

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

Beløp i NOK millioner	Note	2Q 2014	2Q 2013	1H 2014	1H 2013	Året 2013
Resultat før skatt		108,5	114,6	29,5	-235,7	-287,6
Skattekostnad kalkulert med 27 prosent (28 prosent for 2013)		29,3	32,1	8,0	-66,0	-80,5
Endret skattesats til 27 prosent for utsatt skatt utgående balanse 2013	1	-	-	-	-	-5,9
Midlertidige forskjeller		-4,2	7,1	13,3	26,0	36,5
Permanente forskjeller		-	-	-	-	-6,7
Skattekostnad		25,1	39,2	21,2	-40,0	-56,7
Utsatt skatt, inngående balanse		156,4	137,8	160,2	217,0	217,0
Resultatført i perioden		25,1	39,2	21,2	-40,0	-56,7
Utsatt skatt, utgående balanse		181,5	177,0	181,5	177,0	160,2

1) Selskapskattesatsen i Norge er redusert fra 28 prosent til 27 prosent ved inngangen til 2014. Utsatt skatt ved årsslutt 2013 er derfor beregnet med utgangspunkt i en skattesats på 27 prosent.

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 første halvår 2014.

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 2013).

NOTE 9 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

I juli 2014 er det inngått endelig avtale om salg av eiendommen Finnestadveien 44 i Stavanger (se note 3). Salgsverdien er estimert til netto NOK 712,0 millioner. Eiendommen er i regnskapet ved utgangen av andre kvartal vurdert til estimert salgsverdi og klassifisert som eiendel holdt for salg. Transaksjonen planlegges slutført i tredje kvartal 2014.

Det foreligger ikke vesentlige andre hendelser etter 30. juni 2014, 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

Olav Line, Daglig leder

+47 482 54 149 | ol@npro.no

Svein Hov Skjelle, 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 2013. 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.

