

RESULTATRAPPORT
TREDJE KVARTAL 2015



NORWEGIAN
PROPERTY

VIKTIGE HENDELSER I TREDJE KVARTAL 2015

VEKST I LEIEINTEKTER OG ØKTE EIENDOMSVERDIER

Leieinntektene øker med 26,3 prosent

De store utviklingsprosjektene er i hovedsak ferdigstilt og flere nye leietakere tok i bruk sine nye arealer i løpet av tredje kvartal 2015. Samlede leieinntekter var NOK 220,7 millioner, en økning fra NOK 187,0 millioner i samme kvartal 2014. Hensyntatt salgene av Finnestadveien 44, Maridalsveien 323 og Lysaker Torg 35 er økningen i leieinntekter 26,3 prosent. Driftsresultat før verdiendringer ble NOK 170,6 millioner. Overskudd før skatt og verdiendringer var NOK 65,7 millioner.

EPRA NAV økte med NOK 0,28 per aksje i 3. kvartal

Positiv verdiendring for investeringseiendom utgjorde NOK 118,6 millioner og negativ verdiendring for finansielle derivater utgjorde NOK 107,9 millioner. Etter skattekostnad på NOK 5,2 millioner ble periodens overskudd NOK 71,2 millioner. Dette medførte et ordinært resultat per aksje (EPS) i tredje kvartal på NOK 0,13. Bokført verdi av egenkapitalen var på NOK 10,37 per aksje per 30. september 2015, opp fra NOK 10,24 per aksje ved utgangen av andre kvartal 2015 (EPRA NAV: NOK 11,70 og EPRA NNAV: 10,95 ved utgangen av tredje kvartal 2015).

Utleie og utviklingsprosjekter

Det er inngått 17 nye og utvidede leiekontrakter for kontor- og butikkarealer i perioden med en samlet årsleie på NOK 21,4 millioner. Ved utgangen av kvartalet utgjør totalt kontraktsfestet leienivå («run rate») NOK 857,1 millioner, sammenlignet med NOK 906,2 millioner ved inngangen til kvartalet (NOK 872,3 millioner justert for salget av Lysaker Torg 35).

De største leiekontraktene i kvartalet er inngått med McCann AS i Verkstedhallene på Aker Brygge (2 500 kvadratmeter), Jobbsprek Drift AS i Fondbygget på Aker Brygge (1 800 kvadratmeter) og Mars/Wrigley/Royal Canin i Monier – Verkstedveien 1 på Skøyen (1 000 kvadratmeter).

For Monier – Verkstedveien 1 er samlet utleiegrad nå 76 prosent, en økning fra 73 prosent per 30. juni 2015.

Salg av eiendom

I september inngikk selskapet en avtale om salg av Nedre Skøyen vei 24-26 til Veidekke med overtakelse 1. mars 2019. Brutto eiendomsverdi er avtalt til NOK 799 millioner, og Norwegian Property vil i tillegg motta løpende nominelle leieinntekter på NOK 276 millioner. Nåverdien av salgsprovenyet ble vurdert å være NOK 35 millioner over gjeldende verddivurdering av eiendommen ved inngåelse av avtalen.

Ny administrerende direktør

Svein Hov Skjelle ble i august 2015 ansatt som administrerende direktør i Norwegian Property.

Eiendomsskatt i Oslo

Det nye byrådet som snart tiltrer etter valget i september, har varslet innføring av eiendomsskatt for næringseiendom fra 2017 med 0,2 prosent av takseringsverdi (som øker til 0,3 prosent fra 2018). Selve grunnlaget for taksering er foreløpig uavklart. Eiendomsseiere vil i størst mulig grad søke å få den økte kostnaden kompensert i form av økt leie, men det er foreløpig begrenset grunnlag for å vurdere effekten på verdien av eiendommer i Oslo.



NØKKELTALL

Resultat		3Q 2015	3Q 2014	YTD 2015	YTD 2014	Året 2014
Brutto inntekter	NOK mill.	220,7	187,0	640,4	556,0	738,6
Driftsresultat før eierkostnader	NOK mill.	185,8	155,2	537,3	463,0	602,6
Driftsresultat før verdiendringer	NOK mill.	170,6	139,5	496,2	415,9	539,1
Resultat før skatt og verdiendringer	NOK mill.	65,7	40,3	167,6	125,5	157,6
Resultat før skatt	NOK mill.	76,5	106,0	525,1	135,5	129,7
Resultat etter skatt	NOK mill.	71,2	207,6	390,2	215,8	225,3
EPRA-resultat ¹	NOK mill.	48,0	29,4	122,4	91,6	115,0

Balanse		3Q 2015	3Q 2014	YTD 2015	YTD 2014	Året 2014
Markedsverdi av investeringsporteføljen	NOK mill.	16 038,3	15 230,5	16 038,3	15 230,5	15 796,5
Egenkapital	NOK mill.	5 684,7	5 277,7	5 684,7	5 277,7	5 290,2
Rentebærende gjeld	NOK mill.	9 358,5	9 209,4	9 358,5	9 209,4	9 635,4
Egenkapitalandel	Prosent	35,0	34,2	35,0	34,2	32,9
Egenkapitalavkastning før skatt (annualisert)	Prosent	5,6	8,2	12,8	3,5	2,5

Kontantstrøm		3Q 2015	3Q 2014	YTD 2015	YTD 2014	Året 2014
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	NOK mill.	21,6	-84,5	128,9	-55,4	-71,2
Kontanter og kontantekvivalenter	NOK mill.	10,9	10,9	10,9	10,9	21,7

Nøkkeltall; per aksje		3Q 2015	3Q 2014	YTD 2015	YTD 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	0,14	0,19	0,96	0,25	0,24
Ordinær fortjeneste (EPS) ²	NOK	0,13	0,38	0,71	0,39	0,41
EPRA-resultat ²	NOK	0,09	0,05	0,22	0,17	0,21
Operasjonell kontantstrøm	NOK	0,04	-0,15	0,23	-0,10	-0,13
Rentebærende gjeld	NOK	17,06	16,79	17,06	16,79	17,57
NAV (bokført egenkapital)	NOK	10,37	9,62	10,37	9,62	9,65
Utsatt skatt for investeringseiendom ³	NOK	0,43	0,17	0,43	0,17	0,23
Virkelig verdi av finansielle instrument ⁴	NOK	0,91	0,91	0,91	0,91	1,09
EPRA NAV⁵	NOK	11,70	10,70	11,70	10,70	10,97
Virkelig verdi av utsatt skatt ⁶	NOK	0,20	0,31	0,20	0,31	0,27
Virkelig verdi av finansielle instrument ⁷	NOK	-0,91	-0,91	-0,91	-0,91	-1,09
Virkelig verdi av gjeld ⁸	NOK	-0,04	-0,05	-0,04	-0,05	-0,06
EPRA NNAV⁹	NOK	10,95	10,05	10,95	10,05	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 TREDJE KVARTAL 2015

Samlede leieinntekter for Norwegian Property var NOK 220,7 millioner i tredje kvartal 2015. Til sammenligning oppnådde selskapet leieinntekter på NOK 187,0 millioner i tilsvarende periode i 2014. Justert for salg av eiendommer i 2014 og 2015, representerer dette en økning i leieinntekter i tredje kvartal 2015 på NOK 45,9 millioner. Økningen er først og fremst knyttet til innfasing av utviklingsprosjektene på Aker Brygge og Skøyen i Oslo.

Vedlikehold og andre driftsrelaterte kostnader utgjorde NOK 17,3 millioner i kvartalet (NOK 15,0 millioner¹⁰). Andre eiendomskostnader utgjorde NOK 17,6 millioner (NOK 16,9 millioner). Administrative eierkostnader var NOK 15,2 millioner (NOK 15,7 millioner). Driftsresultat før verdiendringer beløp seg dermed til NOK 170,6 millioner (NOK 139,5 millioner) i tredje kvartal.

Verdivurderingen av eiendomsporteføljen resulterte i en urealisert positiv verdiendring på NOK 118,6 millioner (NOK 89,8 millioner).

Netto realiserte finanskostnader var NOK 104,9 millioner i tredje kvartal 2015 (NOK 99,2 millioner). Markedsrentene er redusert i tredje kvartal 2015 og resultatelementet knyttet til verdiendring av finansielle derivater var derfor negativt med NOK 107,9 millioner (NOK 24,1 millioner).

Overskudd før skatt i tredje kvartal var NOK 76,5 millioner (NOK 106,0 millioner). Økning i avsatt, ikke betalbar utsatt skatt i kvartalet var NOK 5,2 millioner (reduksjon på NOK 101,6 millioner). Overskudd etter skatt ble dermed NOK 71,2 millioner (NOK 207,6 millioner).

VERDIVURDERING AV EIENDOMMENE

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

Ved utgangen av tredje kvartal 2015 ble konsernets portefølje av investeringseiendommer verdsatt til NOK 16 038,3 millioner (NOK 15 230,5 millioner). Eierbenyttet eiendom er herunder balanseført separat med NOK 83,3 millioner ved utgangen av tredje kvartal 2015, og regnskapsføres til virkelig verdi. I tredje kvartal er eiendommen Lysaker Torg 35 solgt. Ved utgangen av forrige kvartal var eiendommen i regnskapet vurdert til antatt salgsverdi og klassifisert som investeringseiendom holdt for salg. I tredje kvartal er det også inngått avtale om salg av Nedre Skøyen vei 24-26 i Oslo. Overtakelse er avtalt til mars 2019 ved utløp av leiekontrakten med Evry, og Norwegian Property beholder leieinntektene og driftsansvaret for eiendommen frem til dette. Brutto eiendomsverdi ved salget er avtalt til NOK 799 millioner, hvorav NOK 50 millioner er betalt som forskudd tredje kvartal 2015. Eiendommen er i balansen klassifisert som ordinær investeringseiendom, vurdert til nåverdien av de avtalefestede kontantstrømmene.

Den positive verdiendringen i kvartalet utgjorde NOK 118,6 millioner. Utviklingsprosjektene ble i hovedsak ferdigstilt i første halvår 2015. Negativ verdiutvikling for eiendommer med stor grad av ledighet og større usikkerhet knyttet til reutleie utgjorde netto NOK 94,1 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 212,7 millioner.

KONTANTSTRØM

Netto operasjonell kontantstrøm var positiv med NOK 21,6 millioner (negativ med NOK 84,5 millioner) i tredje kvartal 2015.

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



Salg av eiendommene Lysaker Torg 35 og Nedre Skøyen vei 24-26 har tilført netto NOK 623,2 millioner i tredje kvartal. Investering i anleggsmidler utgjorde NOK 46,7 millioner i tredje kvartal (NOK 397,1 millioner) og omfatter hovedsakelig leietakerinvesteringer ved nyutleie og forlengelse av leieavtaler, samt utbetalinger knyttet til ombygging av flere større eiendommer i det vesentlige avsluttet i første halvår.

Innbetalinger fra salg av eiendommer har muliggjort større nedbetalinger av rentebærende gjeld i kvartalet, og netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var negativ med NOK 595,1 millioner (NOK 553,9 millioner).

Netto positiv endring i kontantbeholdningen for kvartalet var NOK 3,0 millioner (negativ endring med NOK 3,1 millioner).

BALANSE

Per 30. september 2015 hadde selskapet en kontantbeholdning på NOK 10,9 millioner (NOK 10,9 millioner). I tillegg hadde selskapet NOK 484,3 millioner i ubenyttede kredittfasiliteter (NOK 916,7 millioner). Total egenkapital var NOK 5 684,7 millioner (NOK 5 277,7 millioner), som tilsvarer en egenkapitalandel på 35,0 prosent (34,2 prosent). Bokført egenkapital per aksje var NOK 10,37 (NOK 9,62). Egenkapital per aksje basert på EPRA NAV standarden var NOK 11,70 (NOK 10,70) og basert på EPRA NNAV standarden NOK 10,95 (NOK 10,05). Antall utestående aksjer ved utgangen av kvartalet 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		30.09.2015	30.09.2014	31.12.2014
Rentebærende gjeld	NOK mill.	9 358,5	9 209,4	9 635,4
Likvide midler	NOK mill.	10,9	10,9	21,7
Rentesikringsgrad	Prosent	61,6	83,9	68,0
Ubenyttede trekkfasiliteter og kassekreditt	NOK mill.	483,3	916,7	558,0
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, sikring	År	4,6	4,2	4,6
Gjennomsnittlig rente (inkl. margin og periodiserte kostnader)	Prosent	4,23	4,33	4,57
Gjennomsnittlig margin	Prosent	1,40	1,44	1,40
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, lån	År	1,9	2,4	2,8
Markedsverdi eiendomsporteføljen	NOK mill.	16 038,3	15 230,5	15 796,5
Rentebærende gjeld / verdi (LTV)	Prosent	58,4	60,5	61,0
Netto rentebærende gjeld / verdi (netto LTV)	Prosent	58,3	60,4	60,9

RENTESIKRINGER

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

Forfallsstruktur rentesikringer		< 1 år	1 > 2 år	2 > 3 år	3 > 4 år	4 > 5 år	> 5 år
Beløp	NOK mill.	3 623	750	1 100	700	950	2 250
Gjennomsnittlig rentesats	Prosent	0,7	3,3	4,3	4,6	4,1	3,9
Andel av total gjeld	Prosent	39	8	12	8	10	24

Selskapet har historisk hatt en svært høy rentesikringsgrad, men tilpasninger i rentederivatene etter salget av Lysaker Torg medførte at effektiv sikringsgrad ved utgangen av tredje kvartal var nede på 61,6 prosent. Selskapet arbeider løpende med å tilpasse rentesikringene til et lavere rentenivå.



RENTEBÆRENDE GJELD

Total rentebærende gjeld redusert for balanseførte kostnader per 30. september 2015 var NOK 9 358,5 millioner (NOK 9 209,4 millioner). I august er et en revolverende låneramme på NOK 360 millioner knyttet til eiendommen Lysaker Torg 35 innfridd i forbindelse med sluttført salg av eiendommen.

VIRKSOMHETEN

MARKEDET FOR FORRETNINGSEIENDOM

I følge Akershus Eiendom er arealledigheten for kontorer i Oslo ved utgangen av tredje kvartal omkring 8 prosent. Som følge av svakere økonomisk vekst er etterspørselen etter kontorer fortsatt avventende. Leienivåene er stabile eller svakt synkende i de fleste områder i Oslo. Den vestlige korridoren som blant annet omfatter områdene Lysaker og Fornebu har størst press på leienivåene. Begrenset nybyggingsaktivitet, konvertering av enkelte eldre kontorarealer til bolig og forventning om noe økende økonomisk vekst, bidrar til at Akershus Eiendom forventer at ledigheten vil falle noe i perioden 2016 til 2017.

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.

Også gjennom tredje kvartal har aktiviteten i transaksjonsmarkedet vært rekordhøy. Akershus Eiendom estimerer at samlet transaksjonsvolum per 3. kvartal har passert rekordnivået NOK 65 milliarder. Prime yield estimeres nå til omkring 4,25 prosent. De største kjøpergrupperingene er fortsatt utenlandske investorer og livselskaper. Langsiktige renter har falt noe gjennom kvartalet, mens markedet for lånefinansiering er strammet noe inn og generelt har lånemarginene økt noe. Valgresultatet fra kommunevalget i Oslo i september medfører en endring i den politiske ledelsen. Den nye samarbeidskonstellasjonen til nytt byråd har varslet at de planlegger å innføre eiendomsskatt i Oslo. Eiendomsskatt antas å medføre en økt kostnad for eiendomsbesittere, selv om noe av effekten med basis i leiekontrakter kan belastes leietakere i en periode. Det er foreløpig for mange usikkerhetsfaktorer til å anslå i hvilken grad eiendomsskatt vil påvirke eiendomsverdiene i Oslo negativt.

EIENDOMSPORTEFØLJEN

Ved utgangen av kvartalet eide Norwegian Property til sammen 38 kontor- og forretningseiendommer. Eiendommene er lokalisert i sentrale deler av Oslo og Bærum (93,2 prosent av brutto løpende leieinntekter ved utgangen av september 2015), Gardermoen (3,2 prosent av brutto leieinntekter) og i Stavanger (3,6 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 857,1 millioner per 30. september 2015. Korrigert for salget av eiendommen Lysaker Torg 35 representerer dette en reduksjon på NOK 15,2 millioner fra inngangen til kvartalet. Reduksjonen er primært knyttet til ledigstillelse av eiendommen Forusbeen 35 i Stavanger. Samlet ledighet i eiendomsporteføljen (arealer som ikke genererer leieinntekt) utgjorde 22,9 prosent av totale arealer per 30. september 2015, som representerer en reduksjon fra 23,2 prosent ved inngangen til kvartalet. Gjenstående ledighet er i stor grad knyttet til eiendommer i Stavanger, samt prosjektet Verkstedveien 1 på Skøyen i Oslo som ble ferdigstilt i andre kvartal 2015.

I løpet av tredje kvartal er det inngått eller reforhandlet 17 nye kontrakter til en samlet årsverdi av om lag NOK 21,4 millioner. Gjennomsnittlig gjenstående durasjon for kontraktene er 5,8 år. Gjennomsnittlig leiejusteringsfaktor for konsumprisindeks er 99,9 prosent for den samlede porteføljen.



AKSJONÆRINFORMASJON

Selskapet hadde ved utgangen av tredje kvartal 1 751 registrerte aksjonærer, som tilsvarer en nedgang på 3 aksjonærer sammenlignet med utgangen av forrige kvartal. Andel utenlandsk beholdning utgjorde 62,3 prosent av aksjekapitalen ved utgangen av tredje kvartal, en nedgang fra 63,4 prosent ved utgangen av forrige kvartal. Likviditeten i aksjehandelen i tredje kvartal 2015 er redusert etter andre kvartal 2015, og ligger nå i gjennomsnitt på 1 165 959 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. september 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. september 2015.

#	Navn	Andel (%)	Antall aksjer	Kontotype	Nasjonalitet
1	GEVERAN TRADING CO L	48,27	264 724 869	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	GBR
4	DnB NOR MARKETS, AKS DNB Bank ASA	5,24	28 716 627	ORD	NOR
5	The Bank of New York BNY MELLON A/C APG A	4,33	23 730 241	NOM	USA
6	BNP Paribas Sec. Ser S/A BP2S LUX/FIM LUX	1,10	6 014 683	NOM	FRA
7	STATE STREET BANK AN A/C WEST NON-TREATY	0,81	4 469 336	NOM	USA
8	BNP Paribas Sec. Ser S/A TR PROPERTY INVE	0,79	4 325 659	NOM	FRA
9	STATE STREET BANK AN A/C CLIENT OMNIBUS F	0,75	4 138 653	NOM	USA
10	STATE STREET BANK & SSB, : ISHARES EUROP	0,64	3 536 320	NOM	IRE
11	MSCO EQUITY FIRM ACCOUNT	0,50	2 765 920	ORD	USA
12	STATE STREET BANK & S/A SSB CLIENT OMNI	0,46	2 543 490	NOM	USA
13	J.P. Morgan Chase Ba A/C VANGUARD BBH LEN	0,43	2 352 360	NOM	GBR
14	PETRUS AS	0,42	2 300 000	ORD	NOR
15	KLP AKSJENORGE INDEK	0,33	1 810 146	ORD	NOR
16	KAS BANK NV S/A CLIENT ACC TREAT	0,31	1 707 843	NOM	NLD
17	JP Morgan Bank Luxem JPML SA RE CLT ASSET	0,30	1 621 375	NOM	GBR
18	MATHIAS HOLDING AS PER MATHIAS AARSKOG	0,26	1 400 000	ORD	NOR
19	The Bank of New York BNY MELLON	0,25	1 391 857	NOM	USA
20	ALTA INVEST AS	0,23	1 277 171	ORD	NOR
Totalt 20 største aksjonærer		91,20	500 215 617		6/20 NOR

ORGANISASJON

Svein Hov Skjelle er i august 2015 ansatt som ny administrerende direktør i Norwegian Property. Skjelle hadde vært konstituert som administrerende direktør siden Olav Line sa opp i juni 2015 for å tiltre stilling i et annet selskap.



FREMTIDSUTSIKTER

Arealledigheten i Oslo er i følge Akershus Eiendom i ferd med å toppe ut omkring 8 prosent, mens leienivåene fortsatt er under noe press i de fleste delmarkeder. I Stavanger er leiemarkedet fortsatt krevende. SSB forventer en BNP-vekst i 2016 omtrent på linje med 2015 (1,2 prosent mot 1,4 prosent), men allerede i 2017 er forventningene at BNP-vekst vil være over 2,2 prosent. For Fastlands-Norge forventer SSB økt vekst allerede i 2016.

I transaksjonsmarkedet har aktiviteten i tredje kvartal og hittil i år vært rekordhøy. Lange markedsrenter har tendert noe nedover i kvartalet, men bankene har signalisert noe mer forsiktig utlånsaktivitet som har gitt press oppover på lånemarginene. I takt med ferdigstillelse 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 eiendommer.

Leieinntektene forventes å stige noe gjennom 2016 i tråd med ferdigstillelse 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. I takt med den forventede bedringen av de operasjonelle resultatene vil styret gjennom 2015 og begynnelsen av 2016 vurdere gjenoptakelse av utbyttebetalinger i tråd med fullmakten fra årets ordinære generalforsamling.



FINANSIELL INFORMASJON

KONSOLIDERT SAMMENDRATT RESULTATREGNSKAP

Beløp i NOK millioner	Note	3Q 2015	3Q 2014	YTD 2015	YTD 2014	Året 2014
Driftsinntekter		220,7	187,0	640,4	556,0	738,6
Driftsrelaterte eiendomskostnader		-17,3	-15,0	-49,0	-46,7	-60,4
Andre eiendomskostnader		-17,6	-16,9	-54,1	-46,2	-75,6
Eiendomskostnader		-34,9	-31,9	-103,1	-92,9	-136,0
Administrative eierkostnader		-15,2	-15,7	-41,1	-47,1	-63,5
Sum driftskostnader		-50,1	-47,5	-144,2	-140,1	-199,5
Driftsresultat før verdiendringer		170,6	139,5	496,2	415,9	539,1
Verdiendring investeringseiendom	3	118,6	89,8	301,1	199,7	354,8
Driftsresultat		289,3	229,3	797,4	615,6	893,9
Finansinntekt	2	0,1	0,3	0,6	1,3	1,7
Finanskostnad	2	-105,1	-99,4	-329,2	-291,7	-383,2
Realiserte netto finansposter		-104,9	-99,2	-328,6	-290,4	-381,5
Verdiendring finansielle derivater	2, 4	-107,9	-24,1	56,3	-189,7	-382,7
Netto finansposter		-212,8	-123,3	-272,3	-480,1	-764,2
Resultat før skatt		76,5	106,0	525,1	135,5	129,7
Skattekostnad	7	-5,2	101,6	-134,9	80,4	95,6
Periodens resultat		71,2	207,6	390,2	215,8	225,3
Resultat tilordnet ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-	-	-
Resultat tilordnet aksjonærene i morselskapet		71,2	207,6	390,2	215,8	225,3
Verdiregulering eierbenyttet eiendom	3	0,3	-0,1	4,3	4,4	7,4
Periodens utvidede resultat		0,3	-0,1	4,3	4,4	7,4
Øvrige resultatelement som senere kan bli reklassifisert til resultat, etter skatt		-	-	-	-	-
Periodens totalresultat		71,5	207,5	394,5	220,2	232,7
Andel av periodens totalsresultat for aksjonærene i morselskapet		71,5	207,5	394,5	220,2	232,7
Andel av periodens totalsresultat for ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-	-	-



KONSOLIDERT SAMMENDRATT BALANSE

Beløp i NOK millioner	Note	30.09.2015	30.09.2014	31.12.2014
EIENDELER				
Finansielle derivater	4	4,9	2,4	6,6
Investerings eiendom	3	15 955,0	15 134,2	15 695,1
Eierbenyttet eiendom	3	83,3	96,3	101,5
Andre varige driftsmidler		45,2	43,6	43,9
Sum anleggsmidler		16 088,4	15 276,6	15 847,1
Andre fordringer		144,2	149,7	192,1
Kontanter og kontantekvivalenter	6	10,9	10,9	21,7
Sum omløpsmidler		155,1	160,7	213,8
Sum eiendeler		16 243,5	15 437,3	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		-4 442,0	-4 848,9	-4 836,3
Sum egenkapital		5 684,7	5 277,7	5 290,2
Utsatt skatt	7	203,9	79,9	67,4
Finansielle derivater	4	688,4	684,5	824,6
Rentebærende gjeld	6	9 308,3	5 339,2	9 621,9
Annen gjeld		2,6	-	-
Sum langsiktig gjeld		10 203,2	6 103,6	10 513,8
Finansielle derivater	4	-	2,9	2,7
Rentebærende gjeld	6	50,2	3 870,2	13,5
Annen gjeld		305,4	182,9	240,8
Sum kortsiktig gjeld		355,6	4 056,0	256,9
Sum gjeld		10 558,8	10 159,6	10 770,8
Sum egenkapital og gjeld		16 243,5	15 437,3	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	-	-	-	220,2	220,2
Total egenkapital 30.09.2014	274,2	3 412,2	6 440,1	-4 848,9	5 277,7
Totalresultat	-	-	-	-12,4	-12,4
Total egenkapital 31.12.2014	274,2	3 412,2	6 440,1	-4 836,5	5 290,2
Totalresultat	-	-	-	394,5	394,5
Total egenkapital 30.09.2015	274,2	3 412,2	6 440,1	-4 442,0	5 684,7

KONSOLIDERT SAMMENDRATT KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i NOK millioner	Note	3Q 2015	3Q 2014	YTD 2015	YTD 2014	Året 2014
Resultat før skatt		76,5	106,0	525,1	135,5	129,7
Avskrivning varige driftsmidler		2,2	1,7	6,6	5,6	8,2
Verdiendring investeringseiendom	3	-118,6	-89,8	-301,1	-199,7	-354,8
Verdiendring finansielle derivater	4	57,8	-12,4	-137,1	98,0	233,7
Agio/disagio		-	0,3	-	0,7	1,0
Endring i kortsiktige poster		3,8	-90,3	35,4	-95,5	-89,0
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		21,6	-84,5	128,9	-55,4	-71,2
Innbetalt ved salg av investeringseiendom		623,2	1 032,4	623,2	1 032,8	1 032,4
Betalt ved kjøp av inv.eiendom og andre inv. i anleggsmidler		-46,7	-397,1	-467,2	-1 295,5	-1 693,9
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		576,5	635,3	156,0	-262,7	-661,6
Netto regulering av rentebærende gjeld	6	-595,1	-553,9	-295,6	266,8	692,6
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-595,1	-553,9	-295,6	266,8	692,6
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		3,0	-3,1	-10,8	-51,2	-40,2
Inngående balanse kontanter og kontantekvivalenter		7,8	14,3	21,7	62,9	62,9
Valutakurseffekter		-	-0,3	-	-0,7	-1,0
Utgående balanse kontanter og kontantekvivalenter		10,9	10,9	10,9	10,9	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 22. oktober 2015. Rapporten er ikke revidert.

NOTE 2: NETTO FINANSPOSTER

Nedenfor følger en spesifikasjon av netto finansposter i resultatregnskapet.

Beløp i NOK millioner	3Q 2015	3Q 2014	YTD 2015	YTD 2014	Året 2014
Renteinntekter bankinnskudd	0,1	0,3	0,5	1,3	1,7
Sum finansinntekter	0,1	0,3	0,5	1,3	1,7
Rentekostnader lån	-105,0	-99,2	-329,1	-291,0	-382,2
Valutatap bankinnskudd	-	-0,3	-	-0,7	-1,0
Sum finanskostnader	-105,0	-99,4	-329,1	-291,7	-383,2
Realiserte netto finansposter	-104,9	-99,1	-328,6	-290,4	-381,5
Verdiendring finansielle instrumenter	-107,9	-24,1	56,3	-189,7	-382,7
Netto finansposter	-212,8	-123,3	-272,3	-480,1	-764,2



NOTE 3: INVESTERINGSEIENDOM

Periodens endring i balanseposten investeringseiendom er spesifisert i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK millioner	Note	3Q 2015	3Q 2014	YTD 2015	YTD 2014	Året 2014
Total verdi investeringseiendom, inngående balanse		16 455,3	15 780,1	15 796,5	14 762,6	14 762,6
Avgang bokført verdi ved salg av eiendommer	1	-577,3	-1 043,9	-577,3	-1 043,9	-1 043,7
Tilgang ved kjøp og investeringer knyttet til eiendommer		35,4	395,4	505,3	1 299,7	1 702,3
Resultatført total verdiendring investeringseiendom		118,6	89,8	301,1	199,7	354,8
Resultatført verdiendring for solgte eiendommer	1	6,2	9,6	8,0	9,3	12,2
Verdiendring eierbenyttet eiendom		-	-0,5	4,6	3,1	8,3
Total verdi investeringseiendom, utgående balanse	2	16 038,3	15 230,5	16 038,3	15 230,5	15 796,5
Hvorav eierbenyttet eiendom	3	-83,3	-96,3	-83,3	-96,3	-101,5
Bokført verdi investeringseiendom		15 955,0	15 134,2	15 955,0	15 134,2	15 695,1

1) Avgang i 2015 gjelder Lysaker Torg 35 samt mindre justeringer knyttet til tidligere års avgang. Avgang i 2014 gjelder tilsvarende Finnstadveien 44 og Maridalsveien 323 samt mindre justeringer knyttet til tidligere års avgang.

I september 2015 har Norwegian Property inngått avtale om salg av Nedre Skøyen vei 24-26 i Oslo til Veidekke Eiendom. Overtakelse er avtalt til mars 2019 ved utløp av leiekontrakten med Evry, og Norwegian Property beholder leieinntektene og driftsansvaret for eiendommen frem til dette. Brutto eiendomsverdi ved salget er avtalt til NOK 799 millioner, hvorav NOK 50 millioner er betalt som forskudd i september 2015. Årlige leieinntekter i 2015 for eiendommen er NOK 79,3 millioner. Samlet nominell verdi av leieinntektene før årlig justering for KPI, som Norwegian Property vil motta i tillegg til eiendomsverdien frem til mars 2019, utgjør ca. NOK 276 millioner. Eiendommen er i balansen klassifisert som ordinær investeringseiendom, vurdert til nåverdien av de omtalte kontantstrømmer. Klassifisering som investeringseiendom holdt for salg forutsetter forventet realisasjon innen ett år fra balansedagen, og er derfor ikke aktuelt før i første kvartal 2018.

2) Konsernet har ikke vesentlige kontraktuelle forpliktelser for entreprenkontrakter knyttet til investeringseiendom per 30. september 2015 (30. september 2014: NOK 607 millioner og 31. desember 2014: NOK 375 millioner).

3) 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	30.09.2015			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Investeringseiendom	-	-	15 955,0	15 955,0
Eierbenyttet eiendom	-	-	83,3	83,3
Sum	-	-	16 038,3	16 038,3

Beløp i NOK millioner	30.09.2014			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Investeringseiendom	-	-	15 134,2	15 134,2
Eierbenyttet eiendom	-	-	96,3	96,3
Sum	-	-	15 230,5	15 230,5

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	3Q 2015	3Q 2014	YTD 2015	YTD 2014	Året 2014
Inngående balanse netto verdi balanseførte derivater	-625,7	-697,4	-820,6	-586,9	-586,9
Utkjøp derivater	50,1	36,5	80,8	91,7	149,0
Netto resultatført verdiendring derivater	-107,9	-24,1	56,3	-189,7	-382,7
Utgående balanse netto verdi balanseførte derivater	-683,5	-684,9	-683,5	-684,9	-820,6
Hvorav klassifisert som anleggsmidler	4,9	2,4	4,9	2,4	6,6
Hvorav klassifisert som langsiktig gjeld	-688,4	-684,5	-688,4	-684,5	-824,6
Hvorav klassifisert som kortsiktig gjeld	-	-2,9	-	-2,9	-2,7

NOTE 5: FINANSIELLE INSTRUMENTER

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

Beløp i NOK millioner	30.09.2015		30.09.2014	
	Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi
Langsiktige derivater	4,9	4,9	2,4	2,4
Kortsiktige fordringer	144,2	144,2	149,7	149,7
Konter og kontantekvivalenter	10,9	10,9	10,9	10,9
Sum finansielle eiendeler	160,0	160,0	163,1	163,1
Langsiktige derivater	688,4	688,4	684,5	684,5
Langsiktig rentebærende gjeld	9 308,3	9 336,8	5 339,2	5 379,0
Kortsiktige derivater	-	-	2,9	2,9
Kortsiktig rentebærende gjeld	50,2	50,8	3 870,2	3 871,2
Annen kortsiktig gjeld	303,9	303,9	153,8	153,8
Sum finansielle forpliktelser	10 350,8	10 379,9	10 050,6	10 091,4

Estimert virkelig verdi for konsernets finansielle instrumenter er basert på markedspriser og verdsettelsesmetoder. For konter 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 (høyere virkelig verdi enn bokført verdi for gjelden i oversikten indikerer for eksempel en negativ 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	30.09.2015			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Langsiktige derivater (eiendel)	-	4,9	-	4,9
Langsiktige derivater (gjeld)	-	-688,4	-	-688,4
Sum	-	-683,5	-	-683,5

Beløp i NOK millioner	30.09.2014			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Langsiktige derivater (eiendel)	-	2,4	-	2,4
Langsiktige derivater (gjeld)	-	-684,5	-	-684,5
Kortsiktige derivater (gjeld)	-	-2,9	-	-2,9
Sum	-	-684,9	-	-684,9

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	3Q 2015	3Q 2014	YTD 2015	YTD 2014	Året 2014
Lånefasiliteter til pålydende verdi, inngående balanse		9 968,3	9 797,0	9 668,8	8 976,3	8 976,3
Opptrekk lånefasiliteter		23,1	321,5	684,8	1 454,8	2 204,8
Nedregulering lånefasiliteter		-618,1	-875,4	-980,4	-1 188,1	-1 512,3
Lånefasiliteter til pålydende verdi, utg. balanse		9 373,3	9 243,1	9 373,2	9 243,1	9 668,8
Balanseførte lånekosnader		-14,8	-33,7	-14,8	-33,7	-33,6
Bokført verdi rentebærende gjeld		9 358,5	9 209,4	9 358,4	9 209,4	9 635,3
Hvorav klassifisert som langsiktig gjeld		9 308,3	5 339,2	9 308,3	5 339,2	9 621,9
Hvorav klassifisert som kortsiktig gjeld		50,2	3 870,2	50,2	3 870,2	13,5
Rentebærende gjeld	1	-9 358,5	-9 209,4	-9 358,4	-9 209,4	-9 635,3
Kontanter og kontantekvivalenter		10,9	10,9	10,9	10,9	21,7
Netto rentebærende posisjon		-9 347,6	-9 198,4	-9 347,6	-9 198,4	-9 613,7

1) Ubenyttede trekkrammer utgjør NOK 483,3 millioner kroner per 30. september 2015, NOK 916,7 millioner per 30. september 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. september 2015 var 62 prosent av denne type gjeld sikret (30. september 2014: 84 prosent). Total gjennomsnittlig margin på lån med flytende rente var 140 basispunkter (30. september 2014: 144 basispunkter). Låneporteføljen har en gjennomsnittlig rente på 4,23 prosent (30. september 2014: 4,33 prosent) og gjennomsnittlig gjenstående løpetid var 1,9 år (30. september 2014: 2,4 år). Gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på sikringskontraktene var 4,6 år (30. september 2014: 4,2 år).



NOTE 7: UTSATT SKATT OG SKATTEKOSTNAD

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

Beløp i NOK millioner	3Q 2015	3Q 2014	YTD 2015	YTD 2014	Året 2014
Resultat før skatt	76,5	106,0	525,1	135,5	129,7
Skattekostnad kalkulert med 27 prosent	20,6	28,6	141,8	36,6	35,0
Midlertidige forskjeller	-15,4	-130,3	-6,9	-117,0	-130,7
Skattekostnad	5,2	-101,6	134,9	-80,4	-95,6
Utsatt skatt, inngående balanse	198,5	181,5	67,4	160,2	160,3
Resultatført i perioden	5,2	-101,6	134,9	-80,4	-95,6
Ført mot utvidet resultat	0,1	-	1,6	-	-
Utsatt skatt, utgående balanse	203,9	79,9	203,9	79,9	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

Det foreligger ikke vesentlige hendelser etter 30. september 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, 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.

