

FØRSTE KVARTAL 2014



NORWEGIAN
PROPERTY

VIKTIGE HENDELSER FØRSTE KVARTAL 2014

GRADVIS INNFAasing AV LEIEINTEKTER FRA FERDIGSTILTE LOKALER

Leieinntektene øker fra fjerde kvartal til første kvartal

Flere arealer ble ferdigstilt og tatt i bruk av nye leietakere i løpet første kvartal 2014 og samlede leieinntekter var NOK 181,1 millioner, en økning fra NOK 169,5 millioner i fjerde kvartal 2013. Driftsresultat før verdiendringer ble NOK 134,5 millioner. Etter realiserte finansposter ble positivt resultat før skatt og verdiendringer NOK 42,0 millioner.

Negativ verdiendring for investeringseiendom utgjorde NOK 70,3 millioner og negativ verdiendring for finansielle derivater utgjorde NOK 50,7 millioner. Etter en positiv skattekostnad på NOK 3,9 millioner ble periodens resultat negativt med NOK 75,1 millioner. Dette medførte et negativt ordinært resultat per aksje (EPS) i første kvartal på NOK 0,14. Bokført verdi av egenkapitalen var på NOK 9,09 per aksje per 31. mars 2014, ned fra NOK 9,22 per aksje ved utgangen av fjerde kvartal 2013 (EPRA: NOK 9,95 ved utgangen av første kvartal 2014).

Høy utleieaktivitet

Det er fortsatt høy utleieaktivitet, men utleieprosessene tar fortsatt lang tid. Det er inngått 20 nye og utvidede leiekontrakter for kontor- og butikkarealer i perioden med en samlet årsleie på NOK 29 millioner.

For utviklingsprosjektene på Aker Brygge er nå samlet utleiegrad 76 prosent, en økning fra 74 prosent ved inngang til året. Det gjenstod for utleie ved utgangen av første kvartal utleie av 10 600 kvadratmeter kontor og 5 200 kvadratmeter forretningsarealer i de tre pågående prosjektene.

I Stavanger har Statoil varslet at de fraflytter eiendommene Grenseveien 19 og 21 ved inngangen til 2015.

Utviklingsprosjektene

Første fase av Stranden 3 er ferdigstilt og leietakere har flyttet inn i den første delen samtidig som handlegaten også er åpnet. Andre fase av Stranden 3 ferdigstilles i andre halvår 2014.

For prosjektene Stranden 1, Stranden 5 og Drammensveien 134 pågår aktiviteten for fullt. I Stranden 5 flyttet Danske Bank inn i sine lokaler, for øvrig er disse eiendommene i hovedsak uten leieinntekter i perioden ombyggingsarbeidene pågår. Også påbyggingsprosjektet i Finnestadveien 44 er i god fremdrift og forventes ferdigstilt i andre kvartal 2014.

Forventede total kostnader for prosjektene Stranden 3 og Stranden 5 er i første kvartal økt med total NOK 115 millioner.

Utvider lånerammer og sikrer fremtidig finansiering

I mars 2014 etablerte Norwegian Property en ny låneramme på NOK 600 millioner i form av en revolverende lånefasilitet. I forbindelse med utvidelsen av lånerammen ble det også inngått avtale om tilpasning av lånevilkårene knyttet til rentedekning for en periode til og med andre kvartal 2015 for å sikre handlefrihet til gjennomføring av de pågående utviklingsprosjektene.

I mars 2014 utstedte Norwegian Property et nytt obligasjonslån på NOK 350 millioner. Lånet bidrar til ytterligere diversifisering av selskapets finansiering, og obligasjonsfinansiering utgjør 14 prosent av selskapets rentebærende gjeld ved utgangen av første kvartal 2014.



NØKKELTALL

Resultat		1Q 2014	1Q 2013	Året 2013
Brutto inntekter	NOK mill.	181,1	224,8	769,8
Driftsresultat før eierkostnader	NOK mill.	150,6	198,5	647,7
Driftsresultat før verdiendringer	NOK mill.	134,5	181,6	586,9
Resultat før skatt og verdiendringer	NOK mill.	42,0	76,7	174,4
Resultat før skatt	NOK mill.	-79,0	-350,3	-287,6
Resultat etter skatt	NOK mill.	-75,1	-271,1	-230,9
EPRA-resultat ¹	NOK mill.	30,7	55,2	125,6

Balanse		1Q 2014	1Q 2013	Året 2013
Markedsverdi av investeringsporteføljen	NOK mill.	15 098,2	13 911,0	14 762,6
Egenkapital	NOK mill.	4 982,7	5 126,6	5 057,5
Rentebærende gjeld	NOK mill.	9 284,4	8 550,0	8 947,4
Egenkapitalandel	%	32,5	34,6	33,6
Egenkapitalavkastning før skatt (annualisert)	%	-6,3	-26,6	-5,5

Kontantstrøm		1Q 2014	1Q 2013	Året 2013
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	NOK mill.	2,2	21,1	45,9
Kontanter og kontantekvivalenter	NOK mill.	26,6	335,3	62,9

Nøkkeltall; aksjer		1Q 2014	1Q 2013	Året 2013
Antall utstedte aksjer	Antall	548 425 596	548 425 596	548 425 596
Gjennomsnittlig antall aksjer i perioden	Antall	548 425 596	548 425 596	548 425 596
Resultat før skatt per aksje ²	NOK	-0,14	-0,64	-0,52
Ordinær fortjeneste per aksje (EPS) ²	NOK	-0,14	-0,49	-0,42
EPRA-resultat per aksje ²	NOK	0,06	0,10	0,23
Operasjonell kontantstrøm per aksje	NOK	0,00	0,04	0,08
Rentebærende gjeld per aksje	NOK	16,93	15,59	16,31
Bokført verdi av egenkapitalen per aksje	NOK	9,09	9,35	9,22
Utsatt skatt relatert til eiendom per aksje	NOK	0,09	0,12	0,08
Finansielle instrument per aksje	NOK	0,78	0,95	0,77
Netto eiendeler per aksje (EPRA)³	NOK	9,95	10,41	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 FØRSTE KVARTAL 2014

Samlede leieinntekter for Norwegian Property var NOK 181,1 millioner i første kvartal 2014. Til sammenligning oppnådde selskapet leieinntekter på NOK 224,8 millioner i tilsvarende periode i 2013. Justert for kjøp og salg av eiendommer i perioden, representerer dette en nedgang i leieinntektene i første kvartal på NOK 38,8 millioner. Årsaken er arealledighet som følge av pågående rehabiliteringsprosjekter.

Vedlikehold og andre driftsrelaterte kostnader utgjorde NOK 14,0 millioner i kvartalet (NOK 16,2 millioner⁴). Andre eiendomskostnader utgjorde NOK 16,6 millioner (NOK 10,1 millioner), mens administrative eierkostnader var NOK 16,1 millioner (NOK 16,9 millioner). Driftsresultat før verdiendringer beløp seg dermed til NOK 134,5 millioner (NOK 181,6 millioner) i første kvartal.

Verdivurderingen av eiendomsporteføljen resulterte i en urealisert negativ verdiendring på NOK 70,3 millioner (negativ verdiendring på NOK 443,1 millioner). Netto realiserte finanskostnader var NOK 92,5 millioner i første kvartal 2014 (NOK 104,9 millioner).

Markedsrentene er redusert hittil i 2014 og resultatelementet knyttet til verdiendring for finansielle derivater var derfor negativt i første kvartal med NOK 50,7 millioner (positiv verdiendring på NOK 16,2 millioner).

Negativt resultat før skatt i første kvartal var NOK 79,0 millioner (negativt resultat før skatt på NOK 350,3). Beregnet, ikke betalbar skatteinntekt i kvartalet var NOK 3,9 millioner (skatteinntekt på NOK 79,2 millioner). Negativt resultat etter skatt ble dermed NOK 75,1 millioner (negativt resultat etter skatt på NOK 271,1 millioner).

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 31. mars 2014 er basert på et gjennomsnitt av de to verdivurderingene.

Ved utgangen av første kvartal 2014 ble konsernets portefølje av investeringseiendommer verdsatt til NOK 15 098,2 millioner (NOK 13 911,0 millioner). Eierbenyttet eiendom er herunder balanseført separat med NOK 93,2 millioner ved utgangen av første kvartal 2014, og regnskapsføres til virkelig verdi.

Den negative verdiendringen i kvartalet utgjorde NOK 70,3 millioner. Eiendommer med høy ledighet eller kort gjenværende løpetid til forfall bidrar til den negative utviklingen med NOK 40 millioner, hovedsakelig knyttet til Grenseveien 19 og 21 hvor Statoil har varslet at de fraflytter eiendommen ved inngangen til 2015. Samlet negativ verdiendring for utviklingseiendommene utgjør NOK 25 millioner og inkluderer økning i forventede prosjektkostnader på NOK 115 millioner. Den resterende negative endringen er relatert til mindre effekter på enkelte eiendommer.

KONTANTSTRØM

Netto operasjonell kontantstrøm var positiv med NOK 2,2 millioner (NOK 21,1 millioner) i første kvartal. Utkjøp av rentederivater er herunder inkludert med NOK 46,0 millioner.

Netto investering i anleggsmidler utgjorde NOK 399,1 millioner i første kvartal (positiv kontantstrøm på NOK 475,3 millioner), og gjelder hovedsakelig investeringer i eiendomsporteføljen knyttet til ombygging av enkelte større eiendommer.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var positiv med NOK 360,9 millioner, og skyldes netto økning i rentebærende gjeld (negativ endring på NOK 873,9).

⁴ Tall i parentes viser tall for tilsvarende periode i foregående år.



Netto reduksjon i kontantbeholdningen for kvartalet var dermed NOK 36,1 millioner (NOK 377,5 millioner).

BALANSE

Per 31. mars 2014 hadde selskapet en kontantbeholdning på NOK 26,6 millioner (NOK 335,3 millioner). I tillegg hadde selskapet NOK 1 340,7 millioner i ubenyttede kredittfasiliteter (NOK 1 716,0 millioner). Total egenkapital var NOK 4 982,7 millioner (NOK 5 126,6 millioner), som tilsvarer en egenkapitalandel på 32,5 prosent (34,6 prosent). Bokført egenkapital per aksje var NOK 9,09 (NOK 9,35). Egenkapital per aksje basert på EPRAs standard var NOK 9,95 (NOK 10,41). Antall utestående aksjer per utgangen av første kvartal var 548 425 596 (548 425 596).

FINANSIERING

Tabellen under viser rentebærende gjeld og sikringer per 31. mars 2014.

Rentebærende gjeld og sikring per 31. mars 2014		31. mars 2014
Rentebærende gjeld	NOK millioner	9 284,4
Likvide midler	NOK millioner	26,6
Effektiv rentesikringsgrad (%)	Prosent	88,4
Ubenyttede trekkfasiliteter og kassekreditt	NOK millioner	1 340,7
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, sikring	År	4,5
Gjennomsnittlig rente (inkl. margin og periodiserte kostnader)	Prosent	4,36
Gjennomsnittlig margin	Prosent	1,44
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, lån	År	2,8
Markedsverdi eiendomsporteføljen	NOK millioner	15 098,2
Rentebærende gjeld / verdi (LTV)	Prosent	61,5
Netto rentebærende gjeld / verdi (netto LTV)	Prosent	61,3

RENTESIKRINGER

Forfallsstruktur rentesikringer		< 1 år	1 > 2 år	2 > 3 år	3 > 4 år	4 > 5 år	> 5 år
Beløp	NOK mill.	1 589	323	950	1 450	1 500	3 500
Gjennomsnittlig rentesats	Prosent	1,9	2,1	3,0	3,8	4,6	4,3
Andel av total gjeld	Prosent	17	3	10	16	16	38

Effekt av rentederivater med fremtidig start utgjør i tillegg 84 basispunkter.

Selskapet har historisk hatt en svært høy rentesikringsgrad, og effektiv sikringsgrad lå ved utgangen av første kvartal på 88,4 prosent. Selskapet arbeider løpende med å tilpasse rentesikringene til et lavere rentenivå.

RENTEBÆRENDE GJELD

Total rentebærende gjeld etter balanseførte kostnader per 31. mars 2014 var NOK 9 284,4 millioner (NOK 8 550,0 millioner).

I første kvartal 2014 har selskapet inngått en avtale om en utvidet revolverende ramme på NOK 600 millioner tilknyttet eksisterende lånerammer. I april 2014 har selskapet i tillegg 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 benyttes til refinansiering av eksisterende lånefasiliteter til gunstige betingelser, og låneopptaket bidrar til ytterligere differensiering av konsernets finansiering.



VIRKSOMHETEN

MARKEDET FOR FORRETNINGSEIENDOM

Den samlede arealledigheten for kontorer i Oslo lå, i følge Akershus Eiendom, på rundt 7,0 prosent av totalarealet i Oslo-området i første kvartal 2014. Det forventes fortsatt lav igangsetting og ferdigstilling av nye lokaler de nærmeste årene. Samtidig fortsetter trenden med konvertering av arealer til boligformål. Kombinert med arealbehov fra en viss sysselsettingsvekst tilsier det en svak reduksjon i arealledigheten og begrenset risiko for leieprisfall de nærmeste årene.

Kontorledigheten i Oslo utvikler seg imidlertid ulikt for de ulike kontorområdene. I de mest attraktive områdene rundt Aker Brygge og Vika (CBD) er fortsatt kontorledigheten lav, mens i mindre attraktive områder som Helsfyr, Bryn, Økern og Ulven er kontorledigheten stabil og relativt høy. Leietakere er fortsatt selektive med hensyn til beliggenhet og kvalitet på etterspurte kontorlokaler. Betalingsviljen er høy på de mest attraktive beliggenhetene og for eiendommer med høy standard.

I Stavanger er det fortsatt høy etterspørsel og flere store leietakersøk. God tilgjengelighet på tomter og ferdigstilling av flere nye næringsbygg har imidlertid medført at leieprisene har vært stabile selv om etterspørselen har vært god. Noe avmatning i oljeleiteaktiviteten i Nordsjøen tilsier at etterspørselen fremover blir noe svakere. Samtidig forventes det en reduksjon i nybygging av næringsbygg i takt med reduksjon i etterspørselsveksten. Samlet sett forventes derfor relativt stabile leiepriser fremover.

Trenden med lettere tilgang på finansiering av næringseiendom fortsetter. Obligasjonsmarkedet er benyttet av flere aktører i første kvartal 2014 til dels med betydelig bedring i kommersielle betingelser i forhold til 2013. Også bankene fortsetter å signalisere ambisjoner om en viss vekst knyttet til lån til næringseiendom. Det har vært rapportert relativt få transaksjoner i første kvartal, men markedsaktører rapporterer 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 (79,6 prosent av brutto løpende leieinntekter ved utgangen av mars 2014), Gardermoen (3,6 prosent av brutto leieinntekter) og i Stavanger (16,8 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 752,3 millioner per 31. mars 2014, hvilket representerer en økning på NOK 19,5 millioner fra NOK 732,8 millioner ved utgangen av 2013. Samlet ledighet i eiendomsporteføljen (arealer som ikke genererer leieinntekt) utgjorde 25,2 prosent av totale arealer per 31. mars 2014, som er redusert fra 27,3 prosent ved utgangen av 2013. 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 71,1 prosent per 31. mars 2014, som er ned fra 83,3 prosent ved utløpet av 2013. For umiddelbart tilgjengelige arealer utgjorde ledigheten 12,4 prosent ved utgangen av første kvartal 2014, og var opp fra 10,7 prosent ved utgangen av 2013.

I løpet av første kvartal er det inngått eller reforhandlet 20 nye kontrakter til en samlet årsverdi av om lag NOK 29 millioner. Gjennomsnittlig gjenstående durasjon for kontraktene er 7,0 år. Gjennomsnittlig leiejusteringsfaktor for konsumprisindeks er 97,8 prosent for den samlede porteføljen.



AKSJONÆRINFORMASJON

Selskapet hadde ved utgangen av første kvartal 1 553 registrerte aksjonærer, som tilsvarer en økning på 6 aksjonærer sammenlignet med utgangen av fjoråret. Andel utenlandsk beholdning utgjorde 63,7 prosent av aksjekapitalen ved utgangen av fjerde kvartal 2013, samme andel som ved utgangen av forrige kvartal. Likviditeten i aksjehandelen i første kvartal har i gjennomsnitt ligget på 0,3 millioner aksjer per dag, sammenlignet med et gjennomsnittlig omsetningsnivå i 2013 på 0,5 millioner aksjer per dag. Total aksjekapital i selskapet per 31. mars 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 31. mars 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	5,11	28 012 314	NOM	SWE
4	STATE STREET BANK AN A/C CLIENT OMNIBUS F	4,37	23 959 270	NOM	USA
5	THE BANK OF NEW YORK BNY MELLON	4,33	23 730 241	NOM	USA
6	STATE STREET BANK & S/A SSB CLIENT OMNI	4,26	23 336 570	NOM	USA
7	BNP PARIBAS SEC. SER S/A CLIENT ASSETS	3,50	19 203 743	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	2,90	15 884 775	NOM	USA
10	STATE STREET BANK & A/C CLIENT FUND NUMB	2,50	13 727 117	NOM	USA
11	MERRILL LYNCH INTERN C/O MLI GEF NON TREA	2,18	11 954 100	NOM	GBR
12	FONDSFINANS SPAR	1,91	10 450 000	ORD	NOR
13	VERDIPAPIRFONDET DNB	1,86	10 207 933	ORD	NOR
14	VERDIPAPIRFONDET DNB	1,80	9 866 525	ORD	NOR
15	J.P. MORGAN CHASE BA NORDEA RE:NON-TREATY	1,54	8 453 621	NOM	GBR
16	ILMARINEN MUTUAL PEN BNY MELLON	1,50	8 225 409	ORD	FIN
17	STATE STREET BANK & SSB, : ISHARES EUROP	1,44	7 905 034	NOM	IRL
18	BNP PARIBAS SEC. SER S/A TR PROPERTY INVE	1,26	6 921 567	NOM	GBR
19	STATE STREET BANK AN A/C WEST NON-TREATY	1,21	6 660 264	NOM	USA
20	J.P. MORGAN CHASE BA LUXEMBOURG OFFSHORE	1,18	6 459 686	NOM	LUX
Totalt 20 største aksjonærer		65,93	361 515 358		5/20 NOR



FREMTIDSUTSIKTER

Prognosene for ledighetsutviklingen i kontormarkedet tilsier fortsatt en stabil til synkende arealledighet, som igjen indikerer at leiemarkedene vil utvikle seg stabilt og at det er begrenset risiko for leieprisfall. Forsatt bedring i tilgang på kapital og et robust transaksjonsmarked tilsier også en stabil til positiv verdiutvikling for næringseiendom.

Norwegian Property fokuserer på eiendommer av høy kvalitet nær trafikknutepunkter i de mest sentrale og attraktive områdene av Oslo og Stavanger. Konsernet gjennomfører 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. Leietakernes krav til lokaler er fortsatt preget av fokus på høy kvalitet, funksjonalitet og energieffektivitet. I første kvartal ble deler av Stranden 3 og Stranden 5 ferdigstilt og tatt i bruk, men selskapet er fortsatt i en krevende prosjektfase med parallelle rehabiliteringsprosjekter på fire av selskapets største eiendommer (Stranden 1, Stranden 3, Stranden 5 og Drammensveien 134 bygg 1-4). I tillegg gjennomføres oppgraderinger og ombygginger på flere av selskapets andre eiendommer. Midlertidig er derfor betydelige arealer uten leieinntekter, men stadig økende utleiegrad for utviklingsprosjektene sikrer økning i fremtidig leieinntekt.

Norwegian Property har høyt fokus på 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. Gjennom 2014 og begynnelsen av 2015 forventes leieinntektene gradvis å stige i takt med ferdigstilling av utviklingsprosjektene og innfasing av inngåtte leiekontrakter. I en periode vil imidlertid fortsatt selskapets finansielle resultater være påvirket av strategisk ledighet og gjennomføring av de pågående utviklingsprosjektene.

Styret i Norwegian Property ASA

Oslo, 8. mai 2014



FINANSIELL INFORMASJON

KONSOLIDERT SAMMENDRATT RESULTATREGNSKAP

Beløp i NOK millioner	Note	1Q 2014	1Q 2013	Året 2013
Driftsinntekter		181,1	224,8	769,8
Driftsrelaterte eiendomskostnader		-14,0	-16,2	-58,0
Andre eiendomskostnader		-16,6	-10,1	-64,1
Eiendomskostnader		-30,6	-26,3	-122,1
Administrative eierkostnader		-16,1	-16,9	-60,7
Sum driftskostnader		-46,6	-43,2	-182,8
Driftsresultat før verdiendringer		134,5	181,6	586,9
Verdiendring investeringseiendom	3	-70,3	-443,1	-562,6
Annen gevinst og tap		-	-	2,7
Driftsresultat		64,2	-261,5	27,0
Finansinntekt	2	0,7	8,8	20,0
Finanskostnad	2	-93,2	-113,8	-432,6
Realiserte netto finansposter		-92,5	-104,9	-412,5
Verdiendring finansielle derivater	2, 4	-50,7	16,2	97,9
Netto finansposter		-143,2	-88,8	-314,6
Resultat før skatt		-79,0	-350,3	-287,6
Skattekostnad	7	3,9	79,2	56,7
Periodens resultat		-75,1	-271,1	-230,9
Resultat tilordnet ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-
Resultat tilordnet aksjonærene i morselskapet		-75,1	-271,1	-230,9
Verdiregulering eierbenyttet eiendom	3	0,4	3,9	4,3
Periodens utvidede resultat		0,4	3,9	4,3
Øvrige resultatelement som senere kan bli reklassifisert til resultatet, etter skatt		-	-	-
Periodens totalresultat		-74,7	-267,1	-226,6
Andel av periodens totalresultat for aksjonærene i morselskapet		-74,7	-267,1	-226,6
Andel av periodens totalresultat for ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-



KONSOLIDERT SAMMENDRATT BALANSE

Beløp i NOK millioner	Note	31.03.2014	31.03.2013	31.12.2013
EIENDELER				
Finansielle derivater	4	8,9	2,4	15,6
Investerings eiendom	3	15 005,0	13 861,8	14 709,9
Eierbenyttet eiendom	3	93,2	49,2	52,7
Andre varige driftsmidler		43,8	46,4	52,2
Fordringer	6	-	400,0	-
Sum anleggsmidler		15 151,0	14 359,8	14 830,5
Andre fordringer	6	153,6	120,0	153,2
Kontanter og kontantekvivalenter	6	26,6	335,3	62,9
Sum omløpsmidler		180,2	455,3	216,1
Sum eiendeler		15 331,1	14 815,1	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		-5 143,9	-5 000,0	-5 069,1
Sum egenkapital		4 982,7	5 126,6	5 057,5
Utsatt skatt	7	156,4	137,8	160,2
Finansielle derivater	4	591,3	717,3	602,2
Rentebærende gjeld	6	9 243,3	7 587,0	8 917,4
Sum langsiktig gjeld		9 991,0	8 442,1	9 679,9
Finansielle derivater	4	9,3	5,0	0,3
Rentebærende gjeld	6	41,1	962,9	30,0
Annen gjeld		307,0	278,4	278,9
Sum kortsiktig gjeld		357,4	1 246,4	309,2
Sum gjeld		10 348,4	9 688,6	9 989,1
Sum egenkapital og gjeld		15 331,1	14 815,1	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	-	-	-	-267,1	-267,1
Total egenkapital 31.03.2013	274,2	3 412,2	6 440,1	-5 000,0	5 126,6
Totalresultat	-	-	-	40,6	40,6
Utbetalt utbytte	-	-	-	-109,7	-109,7
Total egenkapital 31.12.2013	274,2	3 412,2	6 440,1	-5 069,1	5 057,5
Totalresultat	-	-	-	-74,7	-74,7
Total egenkapital 31.03.2014	274,2	3 412,3	6 440,1	-5 143,9	4 982,7

KONSOLIDERT SAMMENDRATT KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i NOK millioner	Note	1Q 2014	1Q 2013	Året 2013
Resultat før skatt		-79,0	-350,3	-287,6
Avskrivning varige driftsmidler		2,0	1,2	6,0
Verdiendring investeringseiendommer	3	70,3	443,1	562,6
Verdiendring finansielle derivater	4	4,7	-46,4	-179,4
Agio/disagio		0,2	-0,8	0,1
Endring i kortsiktige poster		3,9	-25,7	-55,9
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		2,2	21,1	45,9
Innbetalt ved salg av investeringseiendommer		0,4	694,0	704,1
Betalt ved kjøp av inv.eiendom og andre inv. i anleggsmidler		-399,5	-218,6	-1 211,0
Andre investeringsaktiviteter		-	-	400,0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-399,1	475,3	-106,9
Netto regulering av rentebærende gjeld	6	360,9	-873,9	-478,4
Betalt utbytte		-	-	-109,7
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		360,9	-873,9	-588,1
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-36,1	-377,5	-649,0
Inngående balanse kontanter og kontantekvivalenter		62,9	712,0	712,0
Valutakurseffekter		-0,2	0,8	-0,1
Utgående balanse kontanter og kontantekvivalenter		26,6	335,3	62,9



KONSOLIDERTE SAMMENDRATTE NOTEOPPLYSNINGER

NOTE 1 SELSKAPSFORMLASJON OG VESENTLIGE REGNSKAPSPRINSIPPER

Norwegian Property ASA er et eiendoms konsern 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.

Regnskapet inkluderer Norwegian Property ASA og datterselskaper. Solgte eiendommer er inkludert i regnskapet frem til slutføring av transaksjonene. Kjøpte eiendommer inkluderer 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 8. mai 2014. Rapporten er ikke revidert.

NOTE 2 NETTO FINANSPOSTER

Nedenfor følger en spesifisering av netto finansposter i resultatregnskapet.

Beløp i NOK millioner	1Q 2014	1Q 2013	Året 2013
Renteinntekter bankinnskudd	0,7	3,0	5,3
Renteinntekter selgerkreditt	-	5,0	14,6
Valutagevinst bankinnskudd	-	0,8	-
Sum finansinntekter	0,7	8,8	20,0
Rentekostnader lån	-93,0	-113,8	-432,4
Valutatap bankinnskudd	-0,2	-	-0,1
Sum finanskostnader	-93,2	-113,8	-432,5
Realiserte netto finansposter	-92,5	-104,9	-412,5
Verdiendring finansielle instrumenter	-50,7	16,2	97,9
Netto finansposter	-143,2	-88,8	-314,6



NOTE 3 INVESTERINGSEIENDOM

Periodens endring i balanseposten investeringseiendom er spesifisert i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK millioner	Note	1Q 2014	1Q 2013	Året 2013
Total verdi investeringseiendom, inngående balanse		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		406,2	190,6	1 172,4
Resultatført total verdiendring investeringseiendom		-70,3	-443,1	-562,6
Resultatført verdiendring for solgte eiendommer	1	-0,4	1,0	-9,2
Verdiendring eierbenyttet eiendom		-	3,7	3,4
Total verdi investeringseiendom, utgående balanse	2	15 098,2	13 911,0	14 762,6
Hvorav eierbenyttet eiendom	3	-93,2	-49,2	-52,7
Bokført verdi investeringseiendom		15 005,0	13 861,8	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 entreprisetrakter knyttet til investeringseiendom utgjør NOK 1 300 millioner ved utgangen av første kvartal 2014 (31.12.2013: NOK 1 552 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	31.03.2014			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Investeringseiendom	-	-	15 005,0	15 005,0
Eierbenyttet eiendom	-	-	93,2	93,2
Sum	-	-	15 098,2	15 098,2

Beløp i NOK millioner	31.03.2013			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Investeringseiendom	-	-	13 861,8	13 861,8
Eierbenyttet eiendom	-	-	49,2	49,2
Sum	-	-	13 911,0	13 911,0

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 (rente- og valutaderivater) fremkommer i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK millioner	1Q 2014	1Q 2013	Året 2013
Inngående balanse netto verdi balanseførte derivater	-586,9	-766,4	-766,4
Utkjøp derivater, ikke sikringsbokføring	46,0	30,2	81,5
Netto resultatført verdiendring derivater, ikke sikringsbokført	-50,7	16,2	97,9
Utgående balanse netto verdi balanseførte derivater	-591,6	-720,0	-586,9
Hvorav klassifisert som anleggsmidler	8,9	2,4	15,6
Hvorav klassifisert som omløpsmidler	-	-	-
Hvorav klassifisert som langsiktig gjeld	-591,3	-717,3	-602,2
Hvorav klassifisert som kortsiktig gjeld	-9,3	-5,0	-0,3

NOTE 5 FINANSIELLE INSTRUMENTER

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

Beløp i NOK millioner	31.03.2014		31.03.2013	
	Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi
Langsiktige derivater	8,9	8,9	2,4	2,4
Langsiktige fordringer	-	-	400,0	420,8
Kortsiktige fordringer	80,6	80,6	47,6	47,6
Kontanter og kontantekvivalenter	26,6	26,6	335,3	335,3
Sum finansielle eiendeler	116,1	116,1	785,3	806,1
Langsiktige derivater	591,3	591,3	717,3	717,3
Langsiktig rentebærende gjeld	9 243,3	9 269,1	7 587,0	7 503,5
Kortsiktige derivater	9,3	9,3	5,0	5,0
Kortsiktig rentebærende gjeld	41,1	42,1	962,9	954,9
Annen kortsiktig gjeld	257,1	257,1	190,9	190,9
Sum finansielle forpliktelser	10 142,1	10 168,8	9 463,2	9 371,6

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 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	31.03.2014			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Langsiktige derivater (eiendel)	-	8,9	-	8,9
Langsiktige derivater (gjeld)	-	-591,3	-	-591,3
Kortsiktige derivater (gjeld)	-	-9,3	-	-9,3
Sum	-	-591,6	-	-591,6

Beløp i NOK millioner	31.03.2013			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Langsiktige derivater (eiendel)	-	2,4	-	2,4
Langsiktige derivater (gjeld)	-	-717,3	-	-717,3
Kortsiktige derivater (gjeld)	-	-5,0	-	-5,0
Sum	-	-720,0	-	-720,0

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	1Q 2014	1Q 2013	Året 2013
Lånefasiliteter til pålydende verdi, inngående balanse		8 976,3	9 454,7	9 454,7
Opptrekk lånefasiliteter		375,3	-	955,0
Nedregulering lånefasiliteter		-14,4	-873,9	-1 433,4
Lånefasiliteter til pålydende verdi, utgående balanse		9 337,2	8 580,8	8 976,3
Balanseførte lånekostnader		-52,8	-30,8	-28,9
Bokført verdi rentebærende gjeld		9 284,4	8 550,0	8 947,5
Hvorav klassifisert som langsiktig gjeld		9 243,3	7 587,0	8 917,4
Hvorav klassifisert som kortsiktig gjeld		41,1	962,9	30,0
Rentebærende gjeld	1	-9 284,4	-8 550,0	-8 947,5
Rentebærende fordring (selgerkreditt)	2	-	400,0	-
Kontanter og kontantekvivalenter		26,6	335,3	62,9
Netto rentebærende posisjon		-9 257,8	-7 814,7	-8 884,6

1) Ubenyttede trekkrammer utgjør totalt NOK 1 340,7 millioner kroner per 31. mars 2014, NOK 1 716 millioner per 31. mars 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 31. mars 2014 var 88 prosent av denne type gjeld sikret (31.03.2013: 88 prosent). Total gjennomsnittlig margin på lån med flytende rente var 144 basispunkter (31.03.2013: 137 basispunkter). Låneporteføljen har en gjennomsnittlig rente på 4,36 prosent (31.03.2013: 5,24 prosent). Gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på sikringskontraktene var 4,5 år (31.03.2013: 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	1Q 2014	1Q 2013	Året 2013
Resultat før skatt		-79,0	-350,3	-287,6
Skattekostnad kalkulert med 27 prosent (28 prosent for 2013)		-21,3	-98,1	-80,5
Endret skattesats til 27 prosent for utsatt skatt utgående balanse 2013	1	-	-	-5,9
Midlertidige forskjeller		17,4	20,5	36,5
Permanente forskjeller		-	-1,6	-6,7
Skattekostnad		-3,9	-79,2	-56,7
Utsatt skatt, inngående balanse		160,2	217,0	217,0
Resultatført i perioden		-3,9	-79,2	-56,7
Utsatt skatt, utgående balanse		156,4	137,8	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 beslutende organer og ledelse eller gjennom særskilte avtaleforhold.

Det er ikke inngått nye avtaler eller gjennomført vesentlige transaksjoner med nærstående parter i første kvartal 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

Etter balansedagen den 31. mars 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 benyttes til refinansiering av eksisterende lånefasiliteter til gunstige betingelser, og låneopptaket bidrar til ytterligere differensiering av konsernets finansiering.



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.

