

1Q 2013

FØRSTE KVARTAL 2013



VIKTIGE HENDELSER FØRSTE KVARTAL 2013

POSITIVT UMLEIEMARKED, MEN OMBYGGING PÅVIRKER DRIFTEN MIDLERTIDIG

Stabil drift, midlertidig påvirket av ombygging, negative verdiendringer for investeringseiendom

Norwegian Property oppnådde stabil drift for konsernets løpende virksomhet i første kvartal. Samtidig fører igangsatte ombyggingsprosjekter i porteføljen til midlertidig økt arealledighet og forbigående nedgang i leieinntekter for flere større eiendommer. Samlete leieinntekter beløp seg til NOK 224,8 millioner, noe som ga et driftsresultat før verdiendringer på NOK 181,6 millioner. Etter realiserste finansposter ble resultat før verdiendringer NOK 76,7 millioner.

Negativ verdiendring for investeringseiendom utgjorde NOK 443,1 millioner og positiv verdiendringer for finansielle derivater utgjorde NOK 16,2 millioner. Etter skattekostnad på NOK 79,2 millioner ble periodens resultat NOK -271,1 millioner. Dette medførte et negativt ordinært resultat per aksje (EPS) i første kvartal på NOK 0,49. Bokført verdi av egenkapitalen var på NOK 9,35 per aksje per 31. mars 2013, ned fra NOK 9,83 per aksje ved utgangen av fjerde kvartal 2012 (EPRA: NOK 10,41 ved utgangen av første kvartal 2013).

Nye leieavtaler

Norwegian Property har i første kvartal inngått 16 leieavtaler med en samlet årlig leieverdi på NOK 28,3 millioner kroner. Av leieavtalene er NOK 14,6 millioner kroner knyttet til utviklingseiendommene. De største avtalene inngått i første kvartal er:

- Gullhaug Torg 3 – TV 2 har inngått avtale for 3 990 kvadratmeter i 5 år
- Maridalsveien 323 – Konica Minolta har inngått avtale for 2 000 kvadratmeter i 10 år
- Stranden 3 (Verkstedhallene) – Delicatessen etablerer serveringssted og har inngått avtale for 557 kvadratmeter i 10 år

I april er det inngått flere avtaler i Stranden 3 (Verkstedhallene):

- Arkwright har inngått avtale for 1 397 kvadratmeter i 11 år
- Gjensidigestiftelsen har inngått avtaler for 1 236 kvadratmeter i 12 år

Gjennomført salg av Drammensveien 149

I februar 2013 inngikk Norwegian Property avtale med Orkla Eiendom AS om salg av Drammensveien 149 for en samlet eiendomsverdi på NOK 695,0 millioner. Transaksjonen ble slutført i mars 2013.

Utviklingsprosjektene

I første kvartal og ved inngangen til andre kvartal har Norwegian Property vedtatt å starte prosjektene Stranden 1 (Terminalbygget) og Stranden 5 (Kaibygget 1). Det er i samme periode forhandlet entrepris kontrakter for prosjektet Stranden 5 og Drammensveien 134.

NØKKELTALL

Resultat		1Q 2013	1Q 2012	Året 2012
Brutto inntekter	NOK mill.	224,8	247,0	925,0
Driftsresultat før eierkostnader	NOK mill.	198,5	219,7	822,6
Driftsresultat før verdiendringer	NOK mill.	181,6	202,3	750,4
Resultat før skatt og verdiendringer	NOK mill.	76,7	74,4	277,5
Resultat før skatt	NOK mill.	-350,3	98,0	-18,7
Resultat etter skatt	NOK mill.	-271,1	13,0	-124,9

Balanse		1Q 2013	1Q 2012	Året 2012
Markedsverdi av investeringsporteføljen	NOK mill.	13 911,0	14 522,9	14 852,5
Egenkapital	NOK mill.	5 126,6	5 240,3	5 393,7
Rentebærende gjeld	NOK mill.	8 550,0	9 869,4	9 421,7
Egenkapitalandel	%	34,6	32,4	33,5
Egenkapitalavkastning før skatt (annualisert)	%	-26,6	7,5	-0,3

Kontantstrøm		1Q 2013	1Q 2012	Året 2012
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	NOK mill.	21,1	93,2	243,2
Kontanter og kontantekvivalenter	NOK mill.	335,3	934,4	712,0

Nøkkeltall; aksjer		1Q 2013	1Q 2012	Året 2012
Antall utstedte aksjer	Antall	548 425 596	498 596 832	548 425 596
Gjennomsnittlig antall aksjer i perioden	Antall	548 425 596	498 596 832	505 932 707
Resultat før skatt per aksje ¹	NOK	-0,64	0,20	-0,04
Ordinær fortjeneste per aksje (EPS) ¹	NOK	-0,49	0,03	-0,25
Operasjonell kontantstrøm per aksje	NOK	0,04	0,19	0,48
Rentebærende gjeld per aksje	NOK	15,59	19,79	17,18
Bokført verdi av egenkapitalen per aksje	NOK	9,35	10,51	9,83
Utsatt skatt relatert til eiendom per aksje	NOK	0,12	0,26	0,31
Finansielle instrument per aksje	NOK	0,95	0,87	1,01
Netto eiendeler per aksje (EPRA)²	NOK	10,41	11,63	11,15

¹ Utvannet fortjeneste per aksje er identisk med ordinær fortjeneste per aksje.

² 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 2013

Samlede leieinntekter for Norwegian Property var NOK 224,8 millioner i første kvartal 2013. Til sammenligning oppnådde selskapet leieinntekter på NOK 247,0 millioner i tilsvarende periode i 2012. Justert for kjøp og salg av eiendommer i perioden, representerer dette en nedgang i leieinntekter i første kvartal på NOK 5,2 millioner. Årsaken er arealledighet som følge av pågående rehabiliteringsprosjekter.

Vedlikehold og andre driftsrelaterte kostnader utgjorde NOK 16,2 millioner i kvartalet (NOK 14,0 millioner³). Andre eiendomskostnader utgjorde NOK 10,1 millioner (NOK 13,3 millioner), mens administrative kostnader var NOK 16,9 millioner (NOK 17,4 millioner). Driftsresultat før verdiendringer beløp seg dermed til NOK 181,6 millioner (NOK 202,3 millioner) i første kvartal.

Verdivurdering av eiendomsporteføljen resulterte i en urealisert negativ verdiendring på NOK 443,1 millioner, sammenlignet med en urealisert negativ verdiendring på NOK 5,9 millioner i første kvartal året før. Netto realiserte finanskostnader var NOK 104,9 millioner (NOK 128,0 millioner) i første kvartal.

Resultatelementet knyttet til finansielle derivater hadde en positiv verdiendring i første kvartal tilsvarende NOK 16,2 millioner, sammenlignet med en positiv verdiendring på NOK 29,5 millioner i tilsvarende periode året før.

Negativt resultat før skatt i første kvartal var NOK 350,3 millioner, mot et positivt resultat før skatt på NOK 98,0 i første kvartal 2012. Beregnet, ikke betalbar skatt for videreført virksomhet i kvartalet var negativ med NOK 79,2 millioner, sammenlignet med en betalbar skatt på NOK 85,0 millioner i samme periode året før. Negativt resultat etter skatt for videreført virksomhet ble dermed NOK 271,1 millioner, sammenlignet med et positivt resultat i samme periode året før på NOK 13,0 millioner.

VERDIVURDERING AV EIENDOMMENE

Verdivurderinger av samtlige eiendommer i konsernets kontorportefølje er blitt utført av to uavhengige eksterne verdsettelse basert på samme metodikk og prinsipper som for tidligere perioder. Den regnskapsmessige verdsettelsen er per 31. mars 2013 er basert på et gjennomsnitt av de to verdivurderingene.

Per 31. mars 2013 ble konsernets portefølje av investeringseiendommer verdsatt til NOK 13 861,8 millioner (NOK 14 494,7 millioner). Eierbenyttet eiendom er inkludert i posten andre varige driftsmidler med NOK 49,2 millioner ved utgangen av 1. kvartal 2013, og regnskapsføres til virkelig verdi.

Den negative verdiendringen i kvartalet utgjorde NOK 443,1 millioner mot NOK 5,9 millioner i samme kvartal i 2012. NOK 323 millioner er knyttet til negativ verdiendring for utviklingsprosjektene. Norwegian Property har i perioden fremforhandlet entrepriser for utviklingsprosjektene Drammensveien 134 og Stranden 5 (Kaibbygg 1) på Aker Brygge. Oppnådde betingelser gjenspeiler at det er et betydelig press i entreprenørmarkedet. I tillegg har Norwegian Property i prosjektoppstart, kontrahering og gjennomføring av disse og øvrige prosjekter lagt betydelig vekt på å optimalisere prosjektene i forhold til kvalitet og gjennomføring for å sikre maksimal fremtidig verdi av eiendommene. Blant annet velger Norwegian Property nå å gjennomføre en fullstendig riving av alle 4 byggene i Drammensveien 134; slik at det nye prosjektet kan leies ut og driftes som et komplett nybygg. De resterende NOK 120 millioner er primært knyttet til eiendommer med ledighet eller kort gjenværende løpetid.

³ Tall i parentes viser tall for tilsvarende periode i foregående år.

KONTANTSTRØM

Netto operasjonell kontantstrøm før finansposter var positiv med NOK 21,1 millioner (NOK 93,2 millioner) i første kvartal.

Investeringer i anleggsmidler utgjorde NOK 218,6 millioner i første kvartal (NOK 772,6 millioner) og omfatter investeringer i eiendomsporteføljen knyttet til ombygging av enkelte større eiendommer. Etter positiv kontantstrøm fra salg av eiendommen Drammensveien 149 utgjorde netto positiv kontantstrøm fra investeringsaktiviteter dermed NOK 475,3 millioner (positiv med NOK 1 124,4 millioner).

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var negativ med NOK 873,9 millioner, og skyldes netto nedregulering av rentebærende gjeld. Til sammenligning oppnådde konsernet en negativ kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter på NOK 297,7 millioner i første kvartal i 2012.

Netto negativ endring i kontantbeholdningen for kvartalet var NOK 377,5 millioner, sammenlignet med en netto negativ endring på NOK 919,9 millioner i første kvartal 2012.

BALANSE

Per 31. mars 2013 hadde selskapet en kontantbeholdning på NOK 335,3 millioner (NOK 712,0 millioner per 31. desember 2012). I tillegg hadde selskapet NOK 1 716,0 millioner i ubenyttede kredittfasiliteter (NOK 1 216,0 millioner). Total egenkapital var NOK 5 126,6 millioner (NOK 5 393,7 millioner), som tilsvarer en egenkapitalandel på 34,6 prosent (33,5 prosent). Bokført egenkapital per aksje var NOK 9,35 (NOK 9,83). Egenkapital per aksje basert på EPRAs standard var NOK 10,41 (NOK 11,15). 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 2013.

Rentebærende gjeld og sikring per 31. mars 2013		
		31. mars 2013
Rentebærende gjeld	NOK millioner	8 550,0
Selgerkreditt	NOK millioner	400,0
Likvide midler	NOK millioner	335,5
Effektiv rentesikringsgrad, inklusive selgerkreditt (%)	Prosent	88,3
Ubenyttede trekkfasiliteter og kassekreditt	NOK millioner	1 716,0
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, sikring	År	5,0
Gjennomsnittlig rente (inkl. margin og periodiserte kostnader)	Prosent	5,24
Gjennomsnittlig margin	Prosent	1,37
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, lån	År	3,4
Markedsverdi eiendomsporteføljen	NOK millioner	13 911,0
Rentebærende gjeld / verdi (LTV)	Prosent	61,5
Netto rentebærende gjeld / verdi (netto LTV)	Prosent	59,1
Netto rentebærende gjeld fratrukket selgerkreditt / verdi (netto LTV)	Prosent	56,2

RENTESIKRINGER

Forfallsstruktur rentesikringer		< 1 år	1 > 2 år	2 > 3 år	3 > 4 år	4 > 5 år	> 5 år
Beløp	NOK mill.	827	500	323	1 150	1 450	4 300
Gjennomsnittlig rentesats	Prosent	1,4	3,9	2,1	3,0	3,8	4,5
Andel av total gjeld	Prosent	10	6	4	13	17	50

Selskapet har historisk hatt en svært høy rentesikringsgrad, og effektiv sikringsgrad lå ved utgangen av først kvartal på 88,3 prosent. Økningen i rentesikringsgrad fra utgangen av fjerde kvartal 2012 skyldes nedbetaling av gjeld som følge av salg av eiendommer. Selskapet arbeider løpende med å tilpasse rentesikringene til et lavere rentenivå.

RENTEBÆRENDE GJELD

Total rentebærende gjeld etter balanseførte kostnader per 31. mars var NOK 8 550,0 millioner (NOK 9 421,7 millioner). I tillegg til ordinære avdrag på rentebærende gjeld, har konsernet forfall på et lån knyttet til enkelte Skøyeneiendommer i desember 2013.

VIRKSOMHETEN

MARKEDET FOR FORRETNINGSEIENDOM

Ved utgangen av mars var kontorledigheten i Oslo i følge Akershus Eiendom omkring 6,5 prosent, som var uforandret fra nivået ved årsskiftet. Basert på positive makroutsikter for norsk økonomi forventes etterspørselen fortsatt å være positiv. Kombinert med lav nybyggingsaktivitet og en fortsatt trend med konvertering av eksisterende kontoreiendommer til bolig, antar Akershus Eiendom at kontorledigheten ville falle mot 5 prosent i 2015. Forventningen om redusert arealledighet frem mot 2016 tilsier fortsatt relativt sterke leiemarkedet og begrenset risiko for fall i leienivåene de nærmeste tre årene.

Kontorledigheten har vært relativt stabil i de fleste områder de siste seks månedene. I CBD vurderer Akershus Eiendom ledigheten til 4,3 prosent, som er omtrent uforandret siste år. Skøyen har hatt størst reduksjon i ledighet som følge av nybygg som nå er fullt utleid og en større leiekontrakt inngått med en industriaktør. Lysaker er et av få områder hvor ledigheten har økt, hovedsakelig fordi Statoil har flyttet inn i nytt hovedkontor på Fornebu, og dermed fraflyttet større arealer på Vækerø.

I Stavanger er kontoretterspørselen fortsatt høy og drevet av høy aktivitet innen olje- og gassbransjen. Stor nybyggingsaktivitet begrenser imidlertid leieprisveksten og øker kravet til standard ved utleie av eksisterende bygg. Totalt estimerer Akershus Eiendom at det blir ferdigstilt omkring 200 000 kvadratmeter kontorarealer i perioden 2013 til 2015. I 2012 ble det til sammenligning ferdigstilt omkring 100 000 kvadratmeter.

Obligasjonsfinansiering var gjennom 2012 et godt alternativ til bankfinansiering, og også i 2013 er det lagt ut flere eiendomslån. Samtidig er det signaler om at flere banker igjen er mer offensive på utlånsiden. Transaksjonsaktiviteten i første kvartal 2013 var lavere enn fjerde kvartal 2012, som var preget av svært mange transaksjoner. De gjennomførte transaksjonene signaliserer imidlertid at avkastningskravene er tilnærmet uforandret fra 2012.

EIENDOMSPORTEFØLJEN

Ved utgangen av kvartalet eide Norwegian Property til sammen 41 kontor- og forretningseiendommer. Eiendommene er lokalisert i sentrale deler av Oslo og Bærum (81,4 prosent av brutto leieinntekter), Gardermoen (3,3 prosent av brutto leieinntekter) og i Stavanger (15,3 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 797,1 millioner per 31. mars 2013, hvilket representerer en reduksjon på NOK 123,7 millioner fra utgangen av fjerde kvartal. Samlet ledighet i eiendomsporteføljen (forretningsarealer) utgjorde 15,6 prosent av totale arealer per 31. mars 2013, en økning fra 10,2 prosent ved utgangen av fjerde kvartal 2012. Økningen skyldes økt strategisk ledighet som følge av ombyggingsprosjekter på Aker Brygge og Skøyen i Oslo. Byggene som er under ombygging på Aker Brygge og Skøyen hadde en ledighet på 39,3 prosent per 31. mars 2013, sammenlignet med 57,5 prosent ved utløpet av fjerde kvartal. For tilgjengelige arealer utgjorde ledigheten 8,8 prosent ved utgangen av første kvartal og var dermed opp fra 3,9 prosent fra 31. desember 2012. Økningen i ledighet skyldes hovedsakelig fraflytting av eiendommen Badehusgaten 33-39 i Stavanger.

I løpet av første kvartal er det blitt inngått eller reforhandlet 14 nye kontrakter til en samlet årsverdi av om lag NOK 28,3 millioner, hvorav NOK 14,6 millioner er knyttet til utviklingsprosjektene.

Gjennomsnittlig gjenstående durasjon for kontraktene er 6,3 år. I verdivurdering av eiendomsporteføljen er dagens markedsleie estimert omkring 9,1 prosent høyere enn gjennomsnittlig kontraktsleie. Gjennomsnittlig leiejusteringsfaktor for konsumprisindeks er 97,9 prosent for den samlede porteføljen.

MILJØ- OG SAMFUNNSANSVAR

Ved inngangen til andre kvartal er den nye energisentralen på Aker Brygge operativ. Sentralen vil levere kjøling og varme til de nye prosjektene på Aker Brygge fra og med første innflytting som skjer ultimo april. Sammenlignet med tradisjonelle løsninger vil energisentralen redusere CO₂-utslippet fra energiforbruk med 75 prosent.

AKSJONÆRINFORMASJON

Selskapet hadde ved utgangen av første kvartal 1 667 registrerte aksjonærer, som tilsvarer en reduksjon på 93 aksjonærer sammenlignet med utgangen av forrige kvartal. Andel utenlandsk beholdning utgjorde 61,2 prosent av aksjekapitalen ved utgangen av første kvartal 2013, mot 60,3 prosent ved utgangen av forrige kvartal. Likviditeten i aksjehandelen i første kvartal har i gjennomsnitt ligget på 0,6 millioner aksjer per dag, sammenlignet med et gjennomsnittlig omsetningsnivå i 2012 på 0,8 millioner aksjer per dag. Total aksjekapital i selskapet per 31. mars 2013 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 første kvartal. Under følger en oversikt over de største aksjonærene slik disse er registrert i Verdipapirsentralen (VPS) per 31. mars 2013.

#	Navn	Andel (%)	Antall aksjer	Kontotype	Nasjonalitet
1	CANICA AS	10,80	59 208 232	ORD	NOR
2	FOLKETRYGDFONDET	8,96	49 163 874	ORD	NOR
3	STATE STREET BANK AN	8,82	48 359 612	NOM	USA
4	THE BANK OF NEW YORK	5,12	28 080 128	NOM	USA
5	SKANDINAVISKA ENSKIL	4,22	23 149 055	NOM	SWE
6	THE BANK OF NEW YORK	3,44	18 861 606	NOM	USA
7	CITIBANK NA LONDON B	3,21	17 597 315	NOM	NLD
8	STATE STREET BANK &	2,34	12 842 651	NOM	USA
9	BNP PARIBAS SECS SER	2,32	12 749 508	NOM	LUX
10	FONDSFINANS SPAR	1,82	10 000 000	ORD	NOR
10	FRAM REALINVEST AS	1,82	10 000 000	ORD	NOR
12	BNP PARIBAS SECS SER	1,52	8 350 980	NOM	GBR
13	ISHARES EUROPE, FUND	1,45	7 953 749	ORD	IRL
14	VERDIPAPIRFONDET DNB	1,31	7 200 552	ORD	NOR
15	ILMARINEN MUTUAL PEN	1,30	7 125 409	ORD	FIN
16	JPMORGAN CHASE BANK	1,28	7 008 682	NOM	GBR
17	BANK OF AMERICA MERR	1,23	6 731 333	NOM	GBR
18	STATE STREEN BANK AN	1,16	6 364 596	NOM	USA
19	DNB LIVSFORSIKRING A	1,11	6 091 407	ORD	NOR
20	KLP AKSJE NORGE VPF	1,09	5 977 363	ORD	NOR
Totalt 20 største aksjonærer		64,32	352 816 052		7/20 NOR

FREMTIDSUTSIKTER

Norsk økonomi er fortsatt i en positiv utvikling. Sysselsetningsvekst og lav nybyggingsaktivitet i kontoreiendomsmarkedet i Oslo tilsier videre reduksjon i arealledigheten. Lav ledighet tilsier fortsatt sterke leiemarkeder og begrenset risiko for leieprisfall.

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 møte de mest betalingsvillige leietakernes krav til nye lokaler. Leietakernes krav til lokaler er i økende grad preget av fokus på høy kvalitet, funksjonalitet og energieffektivitet.

Gjennom de siste årene har selskapet systematisk arbeidet for å styrke den finansielle posisjonen. Gjennom slutføring av salget av Drammensveien 149 har selskapet etablert ytterligere finansiell fleksibilitet og kapasitet. I et krevende finansmarked sikrer solid balanse tilgang på konkurransedyktig fremmedkapital og gjennomføringsevne for konsernets rehabiliteringsprosjekter.

Norwegian Property's leietakere er preget av kunder med høyt krav til kvalitet, men tilhørende høy betalingsvilje. Prosjektene gjennomføres i en periode hvor det har vært økende press i entreprenørmarkedet. Norwegian Property har derfor i kontrahering av leverandører og valg av gjennomføringsmodell lagt vekt på å balansere risiko og kostnad. Videre har konsernet høyt fokus på prosjektledelse og prosjektgjennomføring. I en periode vil selskapets finansielle resultater være påvirket av strategisk ledighet i forbindelse med prosjektgjennomføringen.

Styret i Norwegian Property ASA

Oslo, 2. mai 2013

FINANSIELL INFORMASJON

KONSOLIDERT SAMMENDRATT RESULTATREGNSKAP

Beløp i NOK millioner	Note	1Q 2013	1Q 2012	Året 2012
Driftsinntekter		224,8	247,0	925,0
Driftsrelaterte eiendomskostnader		-16,2	-14,0	-60,5
Andre eiendomskostnader		-10,1	-13,3	-41,8
Eiendomskostnader		-26,3	-27,3	-102,3
Administrative eierkostnader		-16,9	-17,4	-72,2
Sum driftskostnader		-43,2	-44,7	-174,5
Driftsresultat før verdiendringer		181,6	202,3	750,4
Verdiendring investeringseiendom	3	-443,1	-5,9	-70,7
Driftsresultat		-261,5	196,4	679,7
Finansinntekt	2	8,8	9,7	40,3
Finanskostnad	2	-113,8	-137,7	-513,2
Realiserte netto finansposter		-104,9	-128,0	-472,9
Verdiendring finansielle derivater	2, 4	16,2	29,5	-225,5
Netto finansposter		-88,8	-98,4	-698,4
Resultat før skatt		-350,3	-98,0	-18,7
Skattekostnad	6	79,2	-85,0	-106,2
Periodens resultat		-271,1	13,0	-124,9
Resultat tilordnet ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-
Resultat tilordnet kontrollerende eierinteresser		-271,1	13,0	-124,9
Gevinst og tap på sikringsinstrumenter	4	-	-1,7	-1,7
Skatt på andre inntekter og kostnader		-	0,5	0,5
Verdiregulering eierbenyttet eiendom	3	3,9	0,1	2,2
Periodens utvidede resultat		3,9	-1,1	0,9
Periodend totalresultat		-267,1	11,9	-123,9
Andel av periodens totalsresultat for kontrollerende eierinteresser		-267,1	11,9	-123,9
Andel av periodens totalsresultat for ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-

KONSOLIDERT SAMMENDRATT BALANSE

Beløp i NOK millioner	Note	31.03.2013	31.03.2012	31.12.2012
EIENDELER				
Finansielle derivater	4	2,4	3,0	5,1
Investerings eiendom	3	13 861,8	14 494,7	14 113,2
Eierbenyttet eiendom	3	49,2	28,2	45,2
Andre varige driftsmidler		46,4	14,3	18,7
Fordringer	5	400,0	400,0	400,0
Sum anleggsmidler		14 359,8	14 940,1	14 582,6
Finansielle derivater	4	-	-	-
Kundefordringer		47,6	64,6	52,3
Andre fordringer	5	72,4	252,2	51,3
Kontanter og kontantekvivalenter	5	335,3	934,4	712,0
Investerings eiendom holdt for salg	3	-	0,0	693,7
Sum omløpsmidler		455,3	1 251,3	1 509,3
Sum eiendeler		14 815,1	16 191,4	16 091,9
EGENKAPITAL OG GJELD				
Aksjekapital		274,2	249,3	274,2
Overkursfond		3 412,3	3 048,2	3 412,3
Annen innbetalt egenkapital		6 440,1	6 440,1	6 440,1
Opptjent resultat		-5 000,0	-4 497,3	-4 732,9
Sum egenkapital		5 126,6	5 240,3	5 393,7
Utsatt skatt	6	137,8	199,5	217,0
Finansielle derivater	4	717,3	590,1	767,1
Rentebærende gjeld	5	7 587,0	9 826,1	8 443,0
Sum langsiktig gjeld		8 442,1	10 615,7	9 427,1
Finansielle derivater	4	5,0	13,2	4,4
Rentebærende gjeld	5	962,9	43,3	978,7
Leverandørgjeld		43,3	19,6	34,7
Annen gjeld		235,1	259,4	253,4
Sum kortsiktig gjeld		1 246,4	335,5	1 271,1
Sum gjeld		9 688,6	10 951,2	10 698,2
Sum egenkapital og gjeld		14 815,1	16 191,4	16 091,9

KONSOLIDERT SAMMENDRATT OPPSTILLING OVER ENDRING I EGENKAPITAL

Beløp i NOK millioner	Aksje-kapital	Overkurs-fond	Annen innbetalt EK	Annen EK	Tilbakeholdt resultat	Total EK
Total egenkapital 31.12.2011	249,3	3 048,2	6 440,1	1,2	-4 510,4	5 228,4
Totalresultat	-	-	-	-1,2	-122,7	-123,9
Utbetalt utbytte	-	-	-	-	-99,7	-99,7
Kapitalforhøyelse	24,9	373,9	-	-	-	398,8
Emisjonskostnad, netto etter skatt (28%)	-	-9,6	-	-	-	-9,6
Egne aksjer	-	-0,3	-	-	-	-0,3
Total egenkapital 31.12.2012	274,2	3 412,3	6 440,1	-	-4 732,9	5 393,7
Totalresultat	-	-	-	-	-267,1	-267,1
Total egenkapital 31.03.2013	274,2	3 412,3	6 440,1	-	-5 000,0	5 126,6

KONSOLIDERT SAMMENDRATT KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i NOK millioner	Note	1Q 2013	1Q 2012	Året 2012
Resultat før skatt		-350,3	98,0	-18,7
Avskrivning varige driftsmidler		1,2	0,8	4,5
Verdiendring investeringseiendommer	3	443,1	5,9	70,7
Verdiendring finansielle derivater	4	-46,4	-46,5	119,6
Agio/disagio		-0,8	1,2	2,7
Endring i kortsiktige poster		-25,7	33,9	64,4
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		21,1	93,2	243,2
Innbetalt ved salg av investeringseiendommer og virksomhet		694,0	1 897,1	1 897,6
Betalt ved kjøp av inv.eiendom og andre inv. i anleggsmidler		-218,6	-772,6	-1 175,1
Andre investeringsaktiviteter		-	-	200,0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		475,3	1 124,4	922,4
Netto regulering av rentebærende gjeld	6	-873,9	-297,7	-752,1
Kapitalforhøyelse		-	-	385,5
Betalt utbytte		-	-	-99,7
Andre finansieringsaktiviteter		-	-	-0,3
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-879,3	-297,7	-466,6
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-377,5	919,9	699,1
Inngående balanse kontanter og kontantekvivalenter		712,0	15,6	15,6
Valutakurseffekter		0,8	-1,2	-2,7
Utgående balanse kontanter og kontantekvivalenter		335,3	934,4	712,0

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 Bryggegata 9, 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 2012. 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 2012. Det er ikke foretatt vesentlige endringer i regnskapsprinsipper sammenlignet med prinsippene benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet for 2012.

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 segmentsinformasjon.

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 2. mai 2013. Rapporten er ikke revidert.

NOTE 2 NETTO FINANSPOSTER

Nedenfor følger en spesifikasjon av netto finansposter i resultatregnskapet.

Beløp i NOK millioner	1Q 2013	1Q 2012	Året 2012
Renteinntekter bankinnskudd	3,0	4,7	11,8
Renteinntekter selgerkreditt	5,0	5,0	28,5
Valutagevinst bankinnskudd	0,8	0,0	0,0
Sum finansinntekter	8,8	9,7	40,3
Rentekostnader lån	-113,8	-136,5	-510,5
Valutatap bankinnskudd	0,0	-1,2	-2,7
Sum finanskostnader	-113,8	-137,7	-513,2
Realiserte netto finansposter	-104,9	-128,0	-472,9
Verdiendring finansielle instrumenter	16,2	29,5	--225,5
Netto finansposter	-88,8	-98,5	-698,4

NOTE 3 INVESTERINGSEIENDOM

Periodens endring i balanseposten investeringseiendom er spesifisert i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK millioner	Note	1Q 2013	1Q 2012	Året 2012
Total verdi investeringseiendom, inngående balanse		14 852,5	15 655,0	15 655,0
Avgang bokført verdi ved salg av eiendommer	1	-693,7	-1 893,4	-1 893,4
Tilgang ved kjøp og investeringer knyttet til eiendommer		190,6	771,2	1 164,8
Resultatført total verdiendring investeringseiendom		-443,1	-5,9	-70,7
Resultatført verdiendring for solgte eiendommer	1	1,0	-3,9	-4,4
Verdiendring eierbenyttet eiendom		3,7	0,0	1,4
Total verdi investeringseiendom, utgående balanse		13 911,0	14 522,9	14 852,5
Hvorav investeringseiendom holdt for salg	2	-	0,0	-693,7
Totalt bokført verdi eiendommer		13 911,0	14 522,9	14 158,8
Hvorav eierbenyttet eiendom	3	-49,2	-28,2	-45,5
Bokført verdi investeringseiendom		13 861,8	14 494,7	14 113,2

1) Avgang i 2013 gjelder Drammensveien 149. Tilsvarende for 2012 gjelder Ibsenkvartalet (C. J. Hambros Plass 2) og Middelthunsgate 17.

2) I 2012 ble det mottatt budindikasjon på eiendommen Drammensveien 149 på Skøyen i Oslo. I februar 2013 er det inngått avtale om salg. Transaksjonen inkluderer eksisterende eiendom, som Norwegian Property anskaffet i forbindelse med etableringen av konsernet i 2006, og tilhørende tomt anskaffet i 2012. Salgsverdien beløper seg til NOK 693,7 millioner. Eiendommen ble ved årsslutt 2012 vurdert til salgsverdi og klassifisert som eiendel holdt for salg.

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

NOTE 4 FINANSIELLE DERIVATER

Periodens endring i netto derivater i balansen (rente- og valutaderivater) fremkommer i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK millioner	1Q 2013	1Q 2012	Året 2012
Inngående balanse netto verdi balanseførte derivater	-766,4	-645,1	-645,1
Verdiendring derivater, sikringsbokført	-	-1,7	-1,7
Utkjøp derivater, ikke sikringsbokføring	30,2	17,0	105,9
Netto resultatført verdiendring derivater, ikke sikringsbokført	16,2	29,5	-225,5
Utgående balanse netto verdi balanseførte derivater	-720,0	-600,3	-766,4
Hvorav klassifisert som anleggsmidler	2,4	3,0	5,1
Hvorav klassifisert som omløpsmidler	0,0	0,0	-
Hvorav klassifisert som langsiktig gjeld	-717,3	-590,1	-767,1
Hvorav klassifisert som kortsiktig gjeld	-5,0	-13,2	-4,4

NOTE 5 NETTO RENTEBÆRENDE POSISJON

Periodens endring i netto rentebærende posisjon fremkommer i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK millioner	Note	1Q 2013	1Q 2012	Året 2012
Lånefasiliteter til pålydende verdi, inngående balanse		9 454,7	10 206,8	10 206,8
Opptrekk lånefasiliteter		-	1 344,0	1 344,0
Nedregulering lånefasiliteter		-873,9	-1 641,7	-2 096,1
Lånefasiliteter til pålydende verdi, utgående balanse		8 580,8	9 909,1	9 454,7
Balanseførte lånekostnader		-30,8	-39,7	-33,0
Bokført verdi rentebærende gjeld		8 550,0	9 869,4	9 421,7
Hvorav klassifisert som langsiktig gjeld		7 587,0	9 826,1	8 443,0
Hvorav klassifisert som kortsiktig gjeld		962,9	43,3	978,7
Rentebærende gjeld	1	-8 550,0	-9 869,4	-9 421,7
Rentebærende fordring (selgerkreditt)	2	400,0	600,0	400,0
Kontanter og kontantekvivalenter		335,3	934,4	712,0
Netto rentebærende posisjon		-7 814,7	-8 335,0	-8 309,7

1) Ubenyttede trekkrammer var totalt NOK 1 716 millioner per 31. mars 2013 og NOK 1 216 millioner per 31. desember 2012 og 31. mars 2012.

2) I forbindelse med salget av Norgani Hotels i 2010 ble det ytet en rentebærende selgerkreditt på NOK 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 (forfall i 2015).

NOTE 6 UTSATT SKATT OG SKATTEKOSTNAD

Beløp i NOK millioner	Note	1Q 2013	1Q 2012	Året 2012
Resultat før skatt		-350,3	98,0	-18,7
Skattekostnad kalkulert med 28 prosent		-98,1	27,4	-5,2
Ikke balanseført utsatt skattefordel	1	20,5	1,7	61,6
Permanente forskjeller		-1,6	55,9	49,8
Skattekostnad		-79,2	85,0	106,2
Utsatt skatt, inngående balanse		217,0	115,0	115,0
Resultatført i perioden		-79,2	85,0	106,2
Skatt på valuta- og rentesikringsavtaler ført mot utvidet resultat		-	-0,5	-0,5
Skatt mot emisjonskostnad ført mot egenkapital		-	0,0	-3,7
Utsatt skatt, utgående balanse		137,8	199,5	217,0

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

NOTE 7 NÆRSTÅENDE PARTER

I februar 2013 har Norwegian Property solgt eiendommen Drammensveien 149 til Orkla Eiendom AS (se note 3). Styreleder i Norwegian Property ASA, Nils Selte, er CFO i Canica AS. Canica AS er største aksjonær i både Norwegian Property ASA og Orkla ASA. Nils Selte har ikke deltatt i Norwegian Property AS styrebehandling av salget.

NOTE 8 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Det foreligger ikke vesentlige hendelser etter 31. mars 2013, 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: Bryggegata 9 (3. etasje), 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 2011. 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.