

RESULTATRAPPORT
FØRSTE KVARTAL 2015



NORWEGIAN
PROPERTY

VIKTIGE HENDELSER I FØRSTE KVARTAL 2015

VEKST I LEIEINTEKTER OG ØKTE EIENDOMSVERDIER

Leieinntektene øker med 20,1 prosent

De store utviklingsprosjektene nærmer seg slutføring og mange leietakere tok i bruk sine nye arealer i løpet av første kvartal 2015. Samlede leieinntekter var NOK 200,0 millioner, en økning fra NOK 181,1 millioner i samme kvartal 2014. Hensyntatt salgene av Finnstadveien 44 og Maridalsveien 323 er økningen i leieinntekter 20,1 prosent. Driftsresultat før verdiendringer ble NOK 152,9 millioner. Overskudd før skatt og verdiendringer var NOK 51,0 millioner.

EPRA NAV økte med NOK 0,23 per aksje i 1. kvartal

Positiv verdiendring for investeringseiendom utgjorde NOK 101,2 millioner og positive verdiendring for finansielle derivater utgjorde NOK 47,6 millioner. Etter skattekostnad på NOK 54,7 millioner ble periodens overskudd NOK 145,0 millioner. Dette medførte et ordinært resultat per aksje (EPS) i første kvartal på NOK 0,26. Bokført verdi av egenkapitalen var på NOK 9,91 per aksje per 31. mars 2015, opp fra NOK 9,65 per aksje ved utgangen av fjerde kvartal 2014 (EPRA NAV: NOK 11,20 og EPRA NNAV: 10,37 ved utgangen av første kvartal 2015).

Utleie

Det er inngått 23 nye og utvidede leiekontrakter for kontor- og butikkarealer i perioden med en samlet årsleie på NOK 11,9 millioner.

For utviklingsprosjektene på Aker Brygge er nå samlet utleiegrad 89 prosent, en økning fra 86 prosent ved inngangen til kvartalet. Det gjenstod for utleie ved utgangen av første kvartal 5 700 kvadratmeter kontor og 1 500 kvadratmeter forretningsarealer i de tre prosjektene på Aker Brygge. I Verkstedveien 1 på Skøyen er samlet utleiegrad nå 45 prosent, uendret fra utgangen av forrige kvartal.

Utviklingsprosjektene nær ferdigstillelse

Prosjektene Stranden 1 og Stranden 5 på Aker Brygge er i hovedtrekk ferdigstilt i kvartalet. Mange leietakere tok i bruk sine arealer gjennom første kvartal, men enkelte leietakere flytter inn også i andre kvartal. Utleiegraden er høy, og i begynnelsen av andre kvartal 2015 er ytterligere leiekontrakter inngått. Prosjektet i Verkstedveien ferdigstilles i andre kvartal 2015, og de første leietakerne flytter inn i løpet av april. Samlede forventede projektkostnader er uendret i perioden.



NØKKELTALL

Resultat		1Q 2015	1Q 2014	Året 2014
Brutto inntekter	NOK mill.	200,0	181,1	738,6
Driftsresultat før eierkostnader	NOK mill.	167,1	150,6	602,6
Driftsresultat før verdiendringer	NOK mill.	152,9	134,5	539,1
Resultat før skatt og verdiendringer	NOK mill.	51,0	42,0	157,6
Resultat før skatt	NOK mill.	199,7	-79,0	129,7
Resultat etter skatt	NOK mill.	145,0	-75,1	225,3
EPRA-resultat ¹	NOK mill.	37,2	30,7	115,0

Balanse		1Q 2015	1Q 2014	Året 2014
Markedsverdi av investeringsporteføljen	NOK mill.	16 178,8	15 098,2	15 796,5
Egenkapital	NOK mill.	5 435,8	4 982,7	5 290,2
Rentebærende gjeld	NOK mill.	9 839,3	9 284,4	9 635,4
Egenkapitalandel	Prosent	33,0	32,5	32,9
Egenkapitalavkastning før skatt (annualisert)	Prosent	15,3	-6,3	2,5

Kontantstrøm		1Q 2015	1Q 2014	Året 2014
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	NOK mill.	79,2	2,2	-71,2
Kontanter og kontantekvivalenter	NOK mill.	42,1	26,6	21,7

Nøkkeltall; per aksje		1Q 2015	1Q 2014	Året 2014
Antall aksjer ved periodeslutt	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 ²	NOK	0,36	-0,14	0,24
Ordinær fortjeneste (EPS) ²	NOK	0,26	-0,14	0,41
EPRA-resultat ²	NOK	0,07	0,06	0,21
Operasjonell kontantstrøm	NOK	0,14	0,00	-0,13
Rentebærende gjeld	NOK	17,94	15,59	17,57
NAV (bokført egenkapital)	NOK	9,91	9,09	9,65
Utsatt skatt for investeringseiendom ³	NOK	0,29	0,09	0,23
Virkelig verdi av finansielle instrument ⁴	NOK	1,00	0,78	1,09
EPRA NAV⁵	NOK	11,20	9,95	10,97
Virkelig verdi av utsatt skatt ⁶	NOK	0,26	0,44	0,27
Virkelig verdi av finansielle instrument ⁷	NOK	-1,00	-0,78	-1,09
Virkelig verdi av gjeld ⁸	NOK	-0,09	-0,04	-0,06
EPRA NNAV⁹	NOK	10,37	9,58	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 FØRSTE KVARTAL 2015

Samlede leieinntekter for Norwegian Property var NOK 200,0 millioner i første kvartal 2015. Til sammenligning oppnådde selskapet leieinntekter på NOK 181,1 millioner i tilsvarende periode i 2014. Justert for salg av eiendommer i 2014, representerer dette en økning i leieinntekter i første kvartal 2015 på NOK 33,5 millioner. Økningen er først og fremst knyttet til innfasing av pågående utviklingsprosjekter på Aker Brygge i Oslo.

Vedlikehold og andre driftsrelaterte kostnader utgjorde NOK 14,7 millioner i kvartalet (NOK 14,0 millioner¹⁰). Andre eiendomskostnader utgjorde NOK 18,2 millioner (NOK 16,6 millioner). Administrative eierkostnader var NOK 14,2 millioner (NOK 16,1 millioner). Driftsresultat før verdiendringer beløp seg dermed til NOK 152,9 millioner (NOK 134,5 millioner) i første kvartal.

Verdivurderingen av eiendomsporteføljen resulterte i en urealisert positiv verdiendring på NOK 101,2 millioner (negativ endring på NOK 70,3 millioner).

Netto realiserte finanskostnader var NOK 101,9 millioner i første kvartal 2015 (NOK 92,5 millioner). Markedsrentene er øket noe i første kvartal 2015 og resultatelementet knyttet til verdiendring av finansielle derivater var derfor positivt med NOK 47,6 millioner (negativt med NOK 50,7 millioner).

Overskudd før skatt i første kvartal var NOK 199,7 millioner (underskudd på NOK 79,0 millioner). Økning i avsett, ikke betalbar utsatt skatt i kvartalet var NOK 54,7 millioner (reduksjon på NOK 3,9 millioner). Overskudd etter skatt ble dermed NOK 145,0 millioner (underskudd på NOK 75,1 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 2015 er basert på et gjennomsnitt av de to verdivurderingene.

Ved utgangen av første kvartal 2015 ble konsernets portefølje av investeringseiendommer verdsatt til NOK 16 178,8 millioner (NOK 15 098,2 millioner). Eierbenyttet eiendom er herunder balanseført separat med NOK 101,9 millioner ved utgangen av første kvartal 2015, og regnskapsføres til virkelig verdi.

Den positive verdiendringen i kvartalet utgjorde NOK 101,2 millioner. Samlet positiv verdiendring for utviklingseiendommene Stranden 1, 3 og 5 på Aker Brygge og Verkstedveien 1 på Skøyen var NOK 163,6 millioner. Negativ verdiutvikling for eiendommer med stor grad av ledighet og større usikkerhet knyttet til reutleie utgjorde netto NOK 88,1 millioner. Øvrige eiendommer hadde en positiv verdiutvikling på NOK 25,7 millioner.

KONTANTSTRØM

Netto operasjonell kontantstrøm var positiv med NOK 79,2 millioner (NOK 2,2 millioner) i første kvartal 2015. Kontantstrømeffekten av investeringer knyttet til eiendomsporteføljen utgjorde NOK 254,7 millioner (NOK 399,1 millioner) og omfatter hovedsakelig investeringer knyttet til ombygging av større eiendommer på Aker Brygge og Skøyen i Oslo. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var positiv med NOK 195,9 millioner (NOK 360,9 millioner) etter økning av rentebærende gjeld. Netto økning i kontantbeholdningen for kvartalet var NOK 20,4 millioner (reduksjon med NOK 36,1 millioner).

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



BALANSE

Per 31. mars 2015 hadde selskapet en kontantbeholdning på NOK 42,1 millioner (NOK 26,6 millioner). I tillegg hadde selskapet NOK 358,0 millioner i ubenyttede kredittfasiliteter (NOK 1 340,7 millioner). Total egenkapital var NOK 5 435,8 millioner (NOK 4 982,7 millioner), som tilsvarer en egenkapitalandel på 33,0 prosent (32,5 prosent). Bokført egenkapital per aksje var NOK 9,91 (NOK 9,09). Egenkapital per aksje basert på EPRA NAV standarden var NOK 11,20 (NOK 9,95) og basert på EPRA NNAV standarden NOK 10,37 (NOK 9,58). Antall utestående aksjer ved utgangen av året var 548 425 596 (548 425 596).

FINANSIERING

NØKKELTALL

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

Rentebærende gjeld og sikring		31.03.2015	31.03.2014	31.12.2014
Rentebærende gjeld	NOK mill.	9 839,3	9 284,4	9 635,4
Likvide midler	NOK mill.	42,1	26,6	21,7
Effektiv rentesikringsgrad	Prosent	64,4	88,4	68,0
Ubenyttede trekkfasiliteter og kassekreditt	NOK mill.	358,0	1 340,7	558,0
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, sikring	År	4,7	4,5	4,6
Gjennomsnittlig rente (inkl. margin og periodiserte kostnader)	Prosent	4,56	4,36	4,57
Gjennomsnittlig margin	Prosent	1,40	1,44	1,40
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, lån	År	2,5	2,8	2,8
Markedsverdi eiendomsporteføljen	NOK mill.	16 178,8	15 098,2	15 796,5
Rentebærende gjeld / verdi (LTV)	Prosent	60,8	61,5	61,0
Netto rentebærende gjeld / verdi (netto LTV)	Prosent	60,6	61,3	60,9

RENTESIKRINGER

Tabellen nedenfor viser forfallsstrukturen for rentesikringer per 31. mars 2015.

Forfallsstruktur rentesikringer		< 1 år	1 > 3 år	3 > 4 år	4 > 5 år	> 5 år
Beløp	NOK mill.	3 689	1 150	1 200	700	3 100
Gjennomsnittlig rentesats	Prosent	1,5	3,5	4,5	4,6	4,0
Andel av total gjeld	Prosent	38	12	12	7	31

Effekt av rentederivatere med fremtidig start utgjør et tillegg på 3 basispunkter. Ulike oppstartstidspunkter på rentederivatene frem i tid gjør det mest hensiktsmessig å rapportere intervallene 1-2 år og 2-3 år samlet.

Selskapet har historisk hatt en svært høy rentesikringsgrad, men økt gjeld i løpet av kvartalet som følge av investeringer og tilpasninger i rentederivatene medførte at effektiv sikringsgrad ved utgangen av første kvartal var nede på 64,4 prosent. Selskapet arbeider løpende med å tilpasse rentesikringene til et lavere rentenivå.

RENTEBÆRENDE GJELD

Total rentebærende gjeld redusert for balanseførte kostnader per 31. mars 2015 var NOK 9 839,3 millioner (NOK 9 284,4 millioner).



VIRKSOMHETEN

MARKEDET FOR FORRETNINGSEIENDOM

I følge Akershus Eiendom er arealledigheten for kontorer i Oslo ved utgangen av første kvartal omkring 8 prosent, tilsvarende en mindre økning fra inngangen til kvartalet. Etterspørselen etter kontorlokaler er svekket som følge av svakere økonomisk vekst. I sentrale deler av Oslo har derfor leieprisene flatet ut, og i enkelte områder med økende arealledighet faller leieprisene. Makroprognosene indikerer økt økonomisk vekst allerede neste år, som antas å være positivt for leiemarkedet. Boligmarkedet er fortsatt sterkt, og trenden med konvertering av arealer til boligformål fortsetter. Igangsetting og ferdigstilling av nye kontorlokaler er fortsatt begrenset.

I Stavanger er fortsatt etterspørselen svak som følge av lavere oljepriser og fokus på kostnader i olje- og offshoresektoren. Nybyggsaktiviteten er avtakende, men markedet er krevende.

Den høye aktiviteten i transaksjonsmarkedet fortsatte også i første kvartal. Prime yield har falt ytterligere og estimeres nå til omkring 4,5 prosent. God tilgang på kapital, og store interesse fra ulike kjøpergrupperinger, som utenlandske investorer, livselskaper og mer finansielle strukturer tilsier fortsatt god aktivitet i transaksjonsmarkedet.

EIENDOMSPORTEFØLJEN

Ved utgangen av kvartalet eide Norwegian Property til sammen 39 kontor- og forretningseiendommer. Eiendommene er lokalisert i sentrale deler av Oslo og Bærum (90,2 prosent av brutto løpende leieinntekter ved utgangen av mars 2015), Gardermoen (3,3 prosent av brutto leieinntekter) og i Stavanger (6,5 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 853,4 millioner per 31. mars 2015. Dette representerer en økning på NOK 113 millioner fra NOK 740,4 millioner ved inngangen til kvartalet. Samlet ledighet i eiendomsporteføljen (arealer som ikke genererer leieinntekt) utgjorde 23,2 prosent av totale arealer per 31. mars 2015, som representerer en reduksjon fra 29,7 prosent ved inngangen til kvartalet. Reduksjonen er først og fremst knyttet til innfasing av pågående utviklingsprosjekter på Aker Brygge i Oslo. Ledigheten inkluderer utvidede arealer på rehabiliteringsprosjekter som ikke tidligere har vært inkludert. Byggene som er under ombygging på Aker Brygge og Skøyen, hadde en ledighet (arealer som ikke genererer leieinntekt) på 34,7 prosent per 31. mars 2015, andel ikke utleide arealer ved ferdigstilling utgjør imidlertid bare 22,6 prosent. For umiddelbart tilgjengelige arealer utgjorde ledigheten på samme tidspunkt 19,2 prosent.

I løpet av første kvartal er det inngått eller reforhandlet 23 nye kontrakter til en samlet årsverdi av om lag NOK 11,9 millioner. Gjennomsnittlig gjenstående durasjon for kontraktene er 6,1 år. Gjennomsnittlig leiejusteringsfaktor for konsumprisindeks er 99,9 prosent for den samlede porteføljen.

AKSJONÆRINFORMASJON

Selskapet hadde ved utgangen av første kvartal 1 931 registrerte aksjonærer, som tilsvarer en oppgang på 214 aksjonærer sammenlignet med utgangen av fjoråret. Andel utenlandsk beholdning utgjorde 62,7 prosent av aksjekapitalen ved utgangen av første kvartal, en reduksjon fra 64,3 prosent ved utgangen av forrige kvartal. Likviditeten i aksjehandelen i første kvartal 2015 er betydelig redusert siden fjerde kvartal 2014, og har i gjennomsnitt ligget på 476 621 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 31. mars 2015 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. Under følger en oversikt over de største aksjonærene slik disse er registrert i Verdipapirsentralen (VPS) per 31. mars 2015.



#	Navn	Andel (%)	Antall aksjer	Kontotype	Nasjonalitet
1	GEVERAN TRADING CO	43,26	237 236 831	ORD	CYP
2	FOLKETRYGDFONDET	13,48	73 951 642	ORD	NOR
3	NIAM V PROSJEKT AS	12,30	67 437 425	ORD	NOR
4	STICHTING DEPOSITARY THE BANK OF NEW YORK	4,33	23 730 241	ORD	USA
5	VERDIPAPIRFONDET DNB	3,03	16 635 701	ORD	NOR
6	BNP PARIBAS SEC. SER S/A BP2S LUX/FIM LUX	1,25	8 473 465	NOM	LUX
7	STATE STREET BANK AN A/C CLIENT OMNIBUS F	1,11	7 806 623	NOM	USA
8	DNB LIVSFORSIKRING	0,89	4 901 420	ORD	NOR
9	STATE STREET BANK AN A/C WEST NON-TREATY	0,79	4 354 323	NOM	USA
10	BNP Paribas Sec. Ser S/A TR PROPERTY INV	0,79	4 325 659	ORD	GBR
11	STATE STREET BANK & S/A SSB CLIENT OMNIBUS	0,71	3 908 589	NOM	USA
12	STATE STREET BANK & S/A SSB CLIENT OMNIBUS	0,62	3 380 000	NOM	USA
13	SKANDINAVISKA ENSKIL SEB – CMU	0,59	3 240 548	ORD	SWE
14	The Bank of New York BNY MELLON	0,52	2 850 649	NOM	USA
15	DNB NOR BANK ASA EGENHANDELSKONTO	0,50	2 766 300	ORD	NOR
16	STATE STREET BANK & A/C CLIENT FUND NUMB	0,49	2 711 678	NOM	USA
17	KLP AKSJE NORGE IND	0,45	2 463 019	ORD	NOR
18	VANGUARD TOTAL INTER A/C VANGUARD BBH	0,43	2 352 360	ORD	USA
19	ODIN EIENDOM	0,41	2 260 965	ORD	NOR
20	VERDIPAPIRFONDET ALF	0,31	1 720 991	ORD	NOR
Totalt 20 største aksjonærer		86,26	476 508 429		8/20 NOR

FREMTIDSUTSIKTER

Arealledigheten i Oslo er noe økende, og samlet er leiemarkedet mer krevende enn tidligere. I enkelte områder er det tendenser til leieprisfall. I Stavanger er fortsatt leiemarkedet krevende og preget av kostnadsfokus og større usikkerhet i olje- og offshoresektoren. Norsk økonomi forventes å ha en lavere veksttakt i 2015 enn tidligere år, men allerede i 2016 er det forventninger om økt aktivitetsnivå. Ved inngangen til andre kvartal er de store prosjektene på Aker Brygge i hovedsak fullført. Prosjektet i Verkstedveien 1 slutføres i andre kvartal. Mange leietakere har overtatt sine arealer gjennom kvartalet, og omfanget av arealer uten leieinntekter er derfor redusert. Arbeidet med utleie av ledige arealer har høy prioritet.

I transaksjonsmarkedet er tilgangen på kapital fortsatt god og aktiviteten var også i første kvartal svært høy. Lave markedsrenter og fortsatt press nedover på kredittmarginene tilser at transaksjonsmarkedet fortsatt blir sterkt, og gjennom kvartalet har det vært et press nedover på yieldnivåene, spesielt for eiendommer med langsiktige leiekontrakter. I takt med ferdigstilling av de store prosjektene vil Norwegian Property fortsatt fokusere på ekspansjonsmuligheter. Konkurransen i transaksjonsmarkedet er imidlertid stor på de objektene Norwegian Property vurderer som aktuelle. I lys av det sterke transaksjonsmarkedet vil selskapet også vurdere avhendelse av enkelte eiendommer.

Leieinntektene forventes å stige gjennom 2015 i tråd med ferdigstilling av prosjektene og innføring av nye leiekontrakter. Enkelte bygg har fortsatt høy ledighet som følge av at enkelte større leietakere fraflytter, men samlet sett har styret en ambisjon om at de operasjonelle resultatene gradvis bedres gjennom 2015. I takt med den forventede bedringen av de operasjonelle resultatene vil styret gjennom 2015 vurdere gjenopptakelse av utbyttebetalinger i tråd med fullmakten fra årets ordinære generalforsamling.

Styret i Norwegian Property ASA

Oslo, 29. april 2015



FINANSIELL INFORMASJON

KONSOLIDERT SAMMENDRATT RESULTATREGNSKAP

Beløp i NOK millioner	Note	1Q 2015	1Q 2014	Året 2014
Driftsinntekter		200,0	181,1	738,6
Driftsrelaterte eiendomskostnader		-14,7	-14,0	-60,4
Andre eiendomskostnader		-18,2	-16,6	-75,6
Eiendomskostnader		-32,9	-30,6	-136,0
Administrative eierkostnader		-14,2	-16,1	-63,5
Sum driftskostnader		-47,1	-46,6	-199,5
Driftsresultat før verdiendringer		152,9	134,5	539,1
Verdiendring investeringseiendom	3	101,2	-70,3	354,8
Driftsresultat		254,0	64,2	893,9
Finansinntekt	2	0,4	0,7	1,7
Finanskostnad	2	-102,3	-93,2	-383,2
Realiserte netto finansposter		-101,9	-92,5	-381,5
Verdiendring finansielle derivater	2, 4	47,6	-50,7	-382,7
Netto finansposter		-54,3	-143,2	-764,2
Resultat før skatt		199,7	-79,0	129,7
Skattekostnad	7	-54,7	3,9	95,6
Periodens resultat		145,0	-75,1	225,3
Resultat tilordnet ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-
Resultat tilordnet aksjonærene i morselskapet		145,0	-75,1	225,3
Verdiregulering eierbenyttet eiendom	3	0,7	0,4	7,4
Periodens utvidede resultat		0,7	0,4	7,4
Øvrige resultatelement som senere kan bli reklassifisert til resultat, etter skatt		-	-	-
Periodens totalresultat		145,7	-74,7	232,7
Andel av periodens totalresultat for aksjonærene i morselskapet		145,7	-74,7	232,7
Andel av periodens totalresultat for ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-



KONSOLIDERT SAMMENDRATT BALANSE

Beløp i NOK millioner	Note	31.03.2015	31.03.2014	31.12.2014
EIENDELER				
Finansielle derivater	4	5,8	8,9	6,6
Investerings eiendom	3	16 076,9	15 005,0	15 695,1
Eierbenyttet eiendom	3	101,9	93,2	101,5
Andre varige driftsmidler		42,9	43,8	43,9
Sum anleggsmidler		16 227,6	15 151,0	15 847,1
Andre fordringer		203,1	153,6	192,1
Kontanter og kontantekvivalenter	6	42,1	26,6	21,7
Sum omløpsmidler		245,3	180,2	213,8
Sum eiendeler		16 473,0	15 331,1	16 060,9
EGENKAPITAL OG GJELD				
Aksjekapital		274,2	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		-4 690,8	-5 143,9	-4 836,3
Sum egenkapital		5 435,8	4 982,7	5 290,2
Utsatt skatt	7	122,3	156,4	67,4
Finansielle derivater	4	758,8	591,3	824,6
Rentebærende gjeld	6	9 819,9	9 243,3	9 621,9
Sum langsiktig gjeld		10 701,0	9 991,0	10 513,8
Finansielle derivater	4	1,2	9,3	2,7
Rentebærende gjeld	6	19,4	41,1	13,5
Annen gjeld		315,6	307,0	240,8
Sum kortsiktig gjeld		336,2	357,4	256,9
Sum gjeld		11 037,2	10 348,4	10 770,8
Sum egenkapital og gjeld		16 473,0	15 331,1	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	-	-	-	-74,7	-74,7
Total egenkapital 31.03.2014	274,2	3 412,2	6 440,1	-5 143,9	4 982,7
Totalresultat	-	-	-	307,4	307,4
Total egenkapital 31.12.2014	274,2	3 412,2	6 440,1	-4 836,5	5 290,2
Totalresultat	-	-	-	145,7	145,7
Total egenkapital 31.03.2015	274,2	3 412,3	6 440,1	-4 690,8	5 435,8

KONSOLIDERT SAMMENDRATT KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i NOK millioner	Note	1Q 2015	1Q 2014	Året 2014
Resultat før skatt		199,7	-79,0	129,7
Avskrivning varige driftsmidler		2,3	2,0	8,2
Verdiendring investeringseiendom	3	-101,2	70,3	-354,8
Verdiendring finansielle derivater	4	-66,6	4,7	233,7
Agio/disagio		-	0,2	1,0
Endring i kortsiktige poster		45,0	3,9	-89,0
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		79,2	2,2	-71,2
Innbetalt ved salg av investeringseiendom		-	0,4	1 032,4
Betalt ved kjøp av inv.eiendom og andre inv. i anleggsmidler		-254,7	-399,5	-1 693,9
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-254,7	-399,1	-661,6
Netto regulering av rentebærende gjeld	6	195,9	360,9	692,6
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		195,9	360,9	692,6
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		20,4	-36,1	-40,2
Inngående balanse kontanter og kontantekvivalenter		21,7	62,9	62,9
Valutakurseffekter		-	-0,2	-1,0
Utgående balanse kontanter og kontantekvivalenter		42,1	26,6	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 29. april 2015. Rapporten er ikke revidert.

NOTE 2: NETTO FINANSPOSTER

Nedenfor følger en spesifikasjon av netto finansposter i resultatregnskapet.

Beløp i NOK millioner	1Q 2015	1Q 2014	Året 2014
Renteinntekter bankinnskudd	0,4	0,7	1,7
Sum finansinntekter	0,4	0,7	1,7
Rentekostnader lån	-102,3	-93,0	-382,2
Valutatap bankinnskudd	-	-0,2	-1,0
Sum finanskostnader	-102,3	-93,2	-383,2
Realiserte netto finansposter	-101,9	-92,5	-381,5
Verdiendring finansielle instrumenter	47,6	-50,7	-382,7
Netto finansposter	-54,3	-143,2	-764,2



NOTE 3: INVESTERINGSEIENDOM

Periodens endring i balanseposten investeringseiendom er spesifisert i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK millioner	Note	1Q 2015	1Q 2014	Året 2014
Total verdi investeringseiendom, inngående balanse		15 796,5	14 762,6	14 762,6
Avgang bokført verdi ved salg av eiendommer	1	-	-	-1 043,7
Tilgang ved kjøp og investeringer knyttet til eiendommer		279,0	406,2	1 702,3
Resultatført total verdiendring investeringseiendom		101,2	-70,3	354,8
Resultatført verdiendring for solgte eiendommer	1	1,7	-0,4	12,2
Verdiendring eierbenyttet eiendom		0,4	-	8,3
Total verdi investeringseiendom, utgående balanse	2	16 178,8	15 098,2	15 796,5
Hvorav eierbenyttet eiendom	3	-101,9	-93,2	-101,5
Bokført verdi investeringseiendom		16 076,9	15 005,0	15 695,1

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

2) Kontraktuelle forpliktelser for entreprisekontrakter knyttet til investeringseiendom utgjør NOK 140 millioner per 31. mars 2015 (31. mars 2014: NOK 1 300 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	31.03.2015			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Investeringseiendom	-	-	16 076,9	16 076,9
Eierbenyttet eiendom	-	-	101,9	101,9
Sum	-	-	16 178,8	16 178,8

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

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	1Q 2015	1Q 2014	Året 2014
Inngående balanse netto verdi balanseførte derivater	-820,6	-586,9	-586,9
Terminering derivater	19,0	46,0	149,0
Netto resultatført verdiendring derivater	47,6	-50,7	-382,7
Utgående balanse netto verdi balanseførte derivater	-754,0	-591,6	-820,6
Hvorav klassifisert som anleggsmidler	5,8	8,9	6,6
Hvorav klassifisert som omløpsmidler	0,1	-	-
Hvorav klassifisert som langsiktig gjeld	-758,8	-591,3	-824,6
Hvorav klassifisert som kortsiktig gjeld	-1,2	-9,3	-2,7

NOTE 5: FINANSIELLE INSTRUMENTER

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

Beløp i NOK millioner	31.03.2015		31.03.2014	
	Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi
Langsiktige derivater	5,8	5,8	8,9	8,9
Kortsiktige fordringer	158,7	158,7	80,6	80,6
Kontanter og kontantekvivalenter	42,1	42,1	26,6	26,6
Sum finansielle eiendeler	206,7	206,7	116,1	116,1
Langsiktige derivater	758,8	758,8	591,3	591,3
Langsiktig rentebærende gjeld	9 819,9	9 882,6	9 243,3	9 269,1
Kortsiktige derivater	1,2	1,2	9,3	9,3
Kortsiktig rentebærende gjeld	19,4	21,5	41,1	42,1
Annen kortsiktig gjeld	298,9	298,9	257,1	257,1
Sum finansielle forpliktelser	10 898,2	10 963,0	10 142,1	10 168,8

Estimert virkelig verdi for konsernets finansielle instrumenter er basert på markedspriser og verdsettelsesmetoder. For kontanter og kontantekvivalenter er virkelig verdi antatt å være lik bokført verdi. Rentebærende fordringer og forpliktelser er vurdert til nåverdien av fremtidige kontantstrømmer. Det er tatt hensyn til antatt forskjell mellom dagens margin og markedsmessige vilkår (lavere virkelig verdi enn bokført verdi for gjelden i oversikten indikerer for eksempel en positiv egenkapitaleffekt når gjeldende lånemarginer er mindre gunstig enn dagens markedsbetingelser). Virkelig verdi av finansielle derivater, inkludert valutaterminkontrakter -bytteavtaler og rentebytteavtaler, er estimert som nåverdien av fremtidige kontantstrømmer, beregnet ved å benytte kvoterte rentekurver og valutakurser på balansedagen. De tekniske beregningene er utarbeidet av selskapets bankforbindelser. Andre kortsiktige fordringer og annen kortsiktig gjeld er prinsipielt bokført til virkelig verdi, og i påfølgende perioder regnskapsført til amortisert kost. Imidlertid er diskontering vanligvis antatt å ikke ha vesentlig effekt på denne typen fordringer og gjeldsposter.



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

Beløp i NOK millioner	31.03.2015			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Langsiktige derivater (eiendel)	-	5,8	-	5,8
Kortsiktige derivater (eiendel)	-	0,1	-	0,1
Langsiktige derivater (gjeld)	-	-758,8	-	-758,8
Kortsiktige derivater (gjeld)	-	-1,2	-	-1,2
Sum	-	-754,0	-	-754,0

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

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	1Q 2015	1Q 2014	Året 2014
Lånefasiliteter til pålydende verdi, inng. balanse		9 668,8	8 976,3	8 976,3
Opptrekk lånefasiliteter		200,0	375,3	2 204,8
Nedregulering lånefasiliteter		-4,1	-14,4	-1 512,3
Lånefasiliteter til pålydende verdi, utg. balanse		9 864,8	9 337,2	9 668,8
Balanseførte lånekostnader		-25,5	-52,8	-33,6
Bokført verdi rentebærende gjeld		9 839,3	9 284,4	9 635,3
Hvorav klassifisert som langsiktig gjeld		9 819,9	9 243,3	9 621,9
Hvorav klassifisert som kortsiktig gjeld		19,4	41,1	13,5
Rentebærende gjeld	1	-9 839,3	-9 284,4	-9 635,3
Kontanter og kontantekvivalenter		42,1	26,6	21,7
Netto rentebærende posisjon		-9 797,1	-9 257,8	-9 613,7

1) Ubenyttede trekkrammer utgjør NOK 358 millioner kroner per 31. mars 2015, NOK 1 340,7 millioner per 31. mars 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 31. mars 2015 var 64 prosent av denne type gjeld sikret (31. mars 2014: 88 prosent). Total gjennomsnittlig margin på lån med flytende rente var 140 basispunkter (31. mars 2014: 144 basispunkter). Låneporteføljen har en gjennomsnittlig rente på 4,56 prosent (31. mars 2014: 4,36 prosent) og gjennomsnittlig gjenstående løpetid var 2,5 år (31. mars 2014: 2,8 år). Gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på sikringskontraktene var 4,7 år (31. mars 2014: 4,5 år).



NOTE 7: UTSATT SKATT OG SKATTEKOSTNAD

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

Beløp i NOK millioner	1Q 2015	1Q 2014	Året 2014
Resultat før skatt	199,7	-79,0	129,7
Skattekostnad kalkulert med 27 prosent	53,9	-21,3	35,0
Midlertidige forskjeller	0,8	17,4	-130,7
Skattekostnad	54,7	-3,9	-95,6
Utsatt skatt, inngående balanse	67,4	160,2	160,2
Resultatført	54,7	-3,9	-95,6
Ført mot utvidet resultat	0,2	-	2,7
Utsatt skatt, utgående balanse	122,3	156,4	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 31. mars 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

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 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.

