

RESULTATRAPPORT
FØRSTE KVARTAL 2016



NORWEGIAN
PROPERTY

VIKTIGE HENDELSER I FØRSTE KVARTAL 2016

VEKST I LEIEINTEKTER OG ØKTE EIENDOMSVERDIER

Leieinntektene øker med 20,6 prosent

Fortsatt innfasing av nye leiekontrakter og redusert ledighet i porteføljen medfører økte leieinntekter. Samlede leieinntekter var NOK 230,5 millioner, en økning fra NOK 200,0 millioner i samme kvartal 2015. Hensyntatt salg av eiendommer er økningen i leieinntekter 20,6 prosent. Driftsresultat før verdiendringer var NOK 84,6 millioner. Overskudd før skatt og verdiendringer var NOK 154,6 millioner.

EPRA NAV økte med NOK 0,32 per aksje i 1. kvartal

Positiv verdiendring for investeringseiendom utgjorde NOK 109,0 millioner og negativ verdiendring for finansielle derivater utgjorde NOK 39,1 millioner. Etter skattekostnad på NOK 54,8 millioner ble periodens overskudd NOK 99,8 millioner. Dette medførte et ordinært resultat per aksje (EPS) i første kvartal på NOK 0,18. Bokført verdi av egenkapitalen var på NOK 10,72 per aksje per 31. mars 2016, opp fra NOK 10,53 per aksje ved utgangen av fjerde kvartal 2015 (EPRA NAV: NOK 12,26 og EPRA NNAV: 11,44 ved utgangen av første kvartal 2016).

Total kontraktsfestet årsleie («run rate») økte med 1,2 prosent i 1. kvartal

Ved utgangen av første kvartalet utgjør totalt kontraktsfestet leienivå («run rate») NOK 939,3 millioner, sammenlignet med NOK 928,5 millioner ved inngangen til kvartalet (justert for solgt eiendom). Det er i tillegg inngått leiekontrakter med fremtidig leiestart med en årsleie på NOK 12,9 millioner.

Utbytte

I tråd med fullmakt fra ordinær generalforsamling i 2016 har styret vedtatt at det utbetales et utbytte på NOK 0,05 per aksje for første kvartal 2016. Utbyttet utbetales registrerte aksjonærer per 29. april 2016.

Salg av eiendommer

I perioden har selskapet solgt eiendommene Strandsvingen 10 i Stavanger. Selskapet har også solgt Hovfaret 11 på Skøyen med oppgjør i mars 2019. Norwegian Property mottar løpende leieinntekter fra eiendommen frem til mars 2019.

Kostnadstilpasninger gjennomført

De varslede kostnadstiltakene er gjennomført i første kvartal i tråd med planen og får full effekt i løpet av andre halvår 2016. På årsbasis reduseres årlig kostnadsnivå med omkring mnok 18.



NØKKELTALL

Resultat		1Q 2016	1Q 2015	Året 2015
Brutto inntekter	NOK mill.	230,5	200,0	858,3
Driftsresultat før eierkostnader	NOK mill.	203,7	167,1	716,0
Driftsresultat før verdiendringer	NOK mill.	188,8	152,9	636,8
Resultat før skatt og verdiendringer	NOK mill.	84,6	51,0	208,3
Resultat før skatt	NOK mill.	154,6	199,7	669,0
Resultat etter skatt	NOK mill.	99,8	145,0	480,2
EPRA-resultat ¹	NOK mill.	63,4	37,2	156,2

Balanse		1Q 2016	1Q 2015	Året 2015
Markedsverdi av investeringsporteføljen	NOK mill.	16 375,1	16 178,8	16 256,2
Egenkapital	NOK mill.	5 878,7	5 435,8	5 777,5
Rentebærende gjeld	NOK mill.	9 391,0	9 839,3	9 519,7
Egenkapitalandel	Prosent	35,5	33,0	34,9
Egenkapitalavkastning før skatt (annualisert)	Prosent	10,6	15,3	12,1

Kontantstrøm		1Q 2016	1Q 2015	Året 2015
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	NOK mill.	110,1	79,2	138,0
Kontanter og kontantekvivalenter	NOK mill.	24,8	42,1	55,8

Nøkkeltall; per aksje		1Q 2016	1Q 2015	Året 2015
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	0,28	0,36	1,22
Ordinær fortjeneste (EPS) ²	NOK	0,18	0,26	0,88
EPRA-resultat ²	NOK	0,12	0,07	0,28
Operasjonell kontantstrøm	NOK	0,20	0,14	0,25
Rentebærende gjeld	NOK	17,12	17,94	17,36
NAV (bokført egenkapital)	NOK	10,72	9,91	10,53
Utsatt skatt for investeringseiendom ³	NOK	0,58	0,29	0,50
Virkelig verdi av finansielle instrument ⁴	NOK	0,96	1,00	0,91
EPRA NAV⁵	NOK	12,26	11,20	11,94
Virkelig verdi av utsatt skatt ⁶	NOK	0,16	0,26	0,16
Virkelig verdi av finansielle instrument ⁷	NOK	-0,96	-1,00	-0,91
Virkelig verdi av gjeld ⁸	NOK	-0,02	-0,09	-0,03
EPRA NNAV⁹	NOK	11,44	10,37	11,16

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 2016

Samlede leieinntekter for Norwegian Property var NOK 230,5 millioner i første kvartal 2016. Til sammenligning oppnådde selskapet leieinntekter på NOK 200,0 millioner i tilsvarende periode i 2015. Justert for salg av eiendommer i 2015 og 2016, representerer dette en økning i leieinntekter i første kvartal 2016 på NOK 39,3 millioner. Økningen er først og fremst knyttet til innfasing av pågående utviklingsprosjekter på Aker Brygge og Skøyen i Oslo.

Vedlikehold og andre driftsrelaterte kostnader utgjorde NOK 12,4 millioner i kvartalet (NOK 14,7 millioner¹⁰). Andre eiendomskostnader utgjorde NOK 14,4 millioner (NOK 18,2 millioner). Administrative eierkostnader var NOK 14,9 millioner (NOK 14,2 millioner). Driftsresultat før verdiendringer beløp seg dermed til NOK 188,8 millioner (NOK 152,9 millioner) i første kvartal.

Verdivurderingen av eiendomsporteføljen resulterte i en urealisert positiv verdiendring på NOK 109,0 millioner (NOK 101,2 millioner).

Netto realiserte finanskostnader var NOK 104,3 millioner i første kvartal 2016 (NOK 101,9 millioner). Markedsrentene er redusert i første kvartal 2016 og resultatet knyttet til verdiendring av finansielle derivater var derfor negativt med NOK 39,1 millioner (positiv med NOK 47,6 millioner).

Overskudd før skatt i første kvartal var NOK 154,6 millioner (NOK 199,7 millioner). Økning i avsatt, ikke betalbar utsatt skatt i kvartalet var NOK 54,8 millioner (NOK 54,7 millioner). Overskudd etter skatt ble dermed NOK 99,8 millioner (NOK 145,0 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 2016 er basert på et gjennomsnitt av de to verdivurderingene.

Ved utgangen av første kvartal 2016 ble konsernets portefølje av investeringseiendommer verdsatt til NOK 16 375,1 millioner (NOK 16 178,8 millioner). Eierbenyttet eiendom er herunder balanseført separat med NOK 88,0 millioner ved utgangen av første kvartal 2016, og regnskapsføres til virkelig verdi.

Den positive verdiendringen i kvartalet utgjorde NOK 109,0 millioner. Negativ verdiutvikling for eiendommer med stor grad av ledighet og større usikkerhet knyttet til reutleie utgjorde netto NOK 139,5 millioner, først og fremst knyttet til eiendommer i Stavanger og Snarøyveien 36 på Fornebu. I Stavanger er leiemarkedet krevende og preget av kostnadsfokus og usikkerhet i olje- og offshoresektoren. Oslos vest-korridor med Fornebu opplever også en noe mer usikker utvikling i ledighet og leienivåer. Øvrige eiendommer hadde en positiv verdiutvikling på NOK 248,5 millioner.

KONTANTSTRØM

Netto operasjonell kontantstrøm var positiv med NOK 110,1 millioner (NOK 79,2 millioner) i første kvartal 2016. Kontantstrømeffekten av investeringer knyttet til eiendomsporteføljen utgjorde NOK 40,2 millioner (NOK 254,7 millioner), og gjelder leietakertilpasninger knyttet til nye og reforhandlede leieavtaler samt løpende driftsinvesteringer. Likvide midler tilført ved salg av eiendommen Strandsvingen 10 utgjør NOK 29,9 millioner. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var negativ med NOK 130,8 millioner (positiv med NOK 195,9 millioner) etter reduksjon av rentebærende gjeld. Netto reduksjon i kontantbeholdningen for kvartalet var NOK 31,0 millioner (økning med NOK 20,4 millioner).

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



BALANSE

Per 31. mars 2016 hadde selskapet en kontantbeholdning på NOK 24,8 millioner (NOK 42,1 millioner). I tillegg hadde selskapet NOK 408,0 millioner i ubenyttede kredittfasiliteter (NOK 358,0 millioner). Total egenkapital var NOK 5 878,7 millioner (NOK 5 435,8 millioner), som tilsvarer en egenkapitalandel på 35,5 prosent (33,0 prosent). Bokført egenkapital per aksje var NOK 10,72 (NOK 9,91). Egenkapital per aksje basert på EPRA NAV standarden var NOK 12,26 (NOK 11,20) og basert på EPRA NNAV standarden NOK 11,44 (NOK 10,37). Antall utestående aksjer ved utgangen av kvartalet var 548 425 596 (548 425 596).

FINANSIERING

NØKKELTALL

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

Rentebærende gjeld og sikring		31.03.2016	31.03.2015	31.12.2015
Rentebærende gjeld	NOK mill.	9 391,0	9 839,3	9 519,7
Likvide midler	NOK mill.	24,8	42,1	55,8
Effektiv rentesikringsgrad	Prosent	63,4	64,4	61,0
Ubenyttede trekkfasiliteter og kassekreditt	NOK mill.	408,0	358,0	308,0
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, sikring	År	3,9	4,7	4,3
Gjennomsnittlig rente (inkl. margin og periodiserte kostnader)	Prosent	4,32	4,56	4,33
Gjennomsnittlig margin	Prosent	1,40	1,40	1,40
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, lån	År	1,5	2,5	1,7
Markedsverdi eiendomsporteføljen	NOK mill.	16 375,1	16 178,8	16 256,2
Rentebærende gjeld / verdi (LTV)	Prosent	57,4	60,8	58,6
Netto rentebærende gjeld / verdi (netto LTV)	Prosent	57,3	60,6	58,2

RENTESIKRINGER

Tabellen nedenfor viser forfallsstrukturen for rentesikringer per 31. mars 2016.

Forfallsstruktur rentesikringer		< 1 år	1 > 2 år	2 > 3 år	3 > 4 år	4 > 5 år	> 5 år
Beløp	NOK mill.	3 741	750	1 000	700	1 850	1 350
Gjennomsnittlig rentesats	Prosent	1,0	3,4	4,4	4,6	4,4	3,3
Andel av total gjeld	Prosent	40	8	11	7	20	14

Selskapets rentesikringsgrad er nå på 63,4 prosent. Selskapet arbeider løpende med å tilpasse rentesikringene til et lavere rentenivå.

RENTEBÆRENDE GJELD

Total rentebærende gjeld redusert for balanseførte kostnader per 31. mars 2016 var NOK 9 391,0 millioner (NOK 9 839,3 millioner).

I fjerde kvartal 2016 forfaller obligasjonslån pålydende 500 millioner kroner og lånefasilitet i DNB/Danske Bank med totale trekk på 4,4 milliarder kroner. Det pågår prosesser med bankforbindelsene for refinansiering av disse fasilitetene.



VIRKSOMHETEN

MARKEDET FOR FORRETNINGSEIENDOM

I følge Akershus Eiendom er arealledigheten for kontorer i Oslo i første kvartal omkring 7,5 prosent, en reduksjon fra 8,5 prosent i juli 2015. Hovedårsaken er liten nybyggingsaktivitet, fortsatt konvertering av kontorbygg til bolig og tilfredsstillende etterspørsel. Leienivåene er gjennomgående stabile, men det forventes at reduksjon i arealledigheten vil være positiv for leieprisutviklingen fremover.

I Stavanger er fortsatt etterspørselen svak som følge av lavere oljepriser og fokus på kostnader i olje- og offshoresektoren.

Etter et 2015 med rekordaktivitet i transaksjonsmarkedet, var transaksjonsvolumet i første kvartal 2016 vesentlig lavere. Mange kjøpergrupperinger er fortsatt aktive og på jakt etter gode objekter, men det er få objekter til salgs i markedet. Bankene er fortsatt restriktive på lånefinansiering, men spesielt i obligasjonsmarkedet er det ved inngangen til 2. kvartal bedring i kredittmarginene for låntakere. Prime yield estimeres nå til omkring 4,0 prosent, en reduksjon på 0,25 prosentpoeng siden utgangen av fjoråret.

EIENDOMSPORTEFØLJEN

Ved utgangen av kvartalet eide Norwegian Property til sammen 37 kontor- og forretningseiendommer. Eiendommene er lokalisert i sentrale deler av Oslo og Bærum (90,8 prosent av brutto løpende leieinntekter ved utgangen av mars 2016), Gardermoen (3,0 prosent av brutto leieinntekter) og i Stavanger (6,2 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 939,3 millioner per 31. mars 2016. Dette representerer en økning på NOK 10,8 millioner fra inngangen til kvartalet korrigert for solgte eiendommer. Økningen er knyttet til nye kontrakter inngått i perioden. Samlet ledighet i eiendomsporteføljen (arealer som ikke genererer leieinntekt) utgjorde 13,8 prosent av totale arealer per 31. mars 2016, som er på samme nivå som ved inngangen til året. Gjenstående ledighet er i stor grad knyttet til eiendommer i Stavanger, samt prosjektet Verkstedveien 1 på Skøyen i Oslo som ble ferdigstilt i 2015.

Hittil i 2016 er det inngått eller reforhandlet 13 nye kontrakter til en samlet årsverdi på NOK 13,9 millioner. Gjennomsnittlig gjenstående durasjon for kontraktene er 5,4 år. Gjennomsnittlig leiejusteringsfaktor for konsumprisindeks er 99,8 prosent for den samlede porteføljen.

AKSJONÆRINFORMASJON

Selskapet hadde ved utgangen av første kvartal 1 741 registrerte aksjonærer, som tilsvarer en reduksjon på 35 aksjonærer sammenlignet med utgangen av 2015. Andel utenlandsk beholdning utgjorde 61,9 prosent av aksjekapitalen ved utgangen av første kvartal, uendret fra utgangen av fjoråret. Likviditeten i aksjehandelen i første kvartal 2016 var i gjennomsnitt 158 255 aksjer per dag. Tilsvarende omsetningsnivå i 2015 var på 0,9 millioner aksjer per dag, i 2014 på 1,1 millioner aksjer per dag og i 2013 på 0,5 millioner aksjer per dag. Total aksjekapital i selskapet per 31. mars 2016 var NOK 274 223 416 fordelt på 548 446 832 aksjer med pålydende verdi per aksje på NOK 0,50. Av disse eide Norwegian Property ASA 21 236 egne aksjer i selskapet. Under følger en oversikt over de største aksjonærene slik disse er registrert i Verdipapirsentralen (VPS) per 31. mars 2016.



#	Navn	Andel (%)	Antall aksjer	Kontotype	Nasjonalitet
1	GEVERAN TRADING CO LTD	48,27	264 724 869	ORD	CYP
2	FOLKETRYGDFONDET	13,48	73 951 642	ORD	NOR
3	NIAM V PROSJEKT AS c/o Langham Hall UK	12,30	67 437 425	ORD	NOR
4	DnB NOR MARKETS, AKS DNB Bank ASA	5,24	28 717 466	ORD	NOR
5	BNY MELLON SA/NV BNYM, STICHTING DEP	4,33	23 730 241	NOM	NLD
6	STATE STREET BANK AND TRUST CO	0,80	4 385 777	NOM	USA
7	BNP PARIBAS SEC. SERVICES S.C.A GBR	0,79	4 322 829	NOM	GBR
8	STATE STREET BANK AN A/C CLIENT OMNIBUS F	0,72	3 957 731	NOM	USA
9	ALDEN AS	0,64	3 500 000	ORD	NOR
10	STATE STREET BANK & SSB, : ISHARES EUROP	0,64	3 495 905	NOM	IRL
11	BNP PARIBAS SEC. SER BPSS LUX/FIM/LU FD/C	0,56	3 050 163	NOM	LUX
12	STATE STREET BANK & S/A SSB CLIENT OMNI	0,46	2 507 136	NOM	USA
13	J.P. Morgan Chase Ba A/C VANGUARD BBH LEN	0,43	2 352 360	NOM	USA
14	KLP AKSJENORGE INDEKS	0,37	2 054 478	ORD	NOR
15	JP Morgan Bank Luxem JPML SA RE CLT ASSET	0,35	1 943 325	NOM	LUX
16	PETRUS AS	0,31	1 714 814	ORD	NOR
17	KAS BANK NV S/A CLIENT ACC TREAT	0,31	1 683 911	NOM	NLD
18	STATE STREET BANK an SSBTC A/C UK LO. BR.	0,28	1 526 885	NOM	USA
19	MATHIAS HOLDING AS PER MATHIAS AARSKOG	0,26	1 400 000	ORD	NOR
20	ALTA INVEST AS	0,23	1 270 157	ORD	NOR
Totalt 20 største aksjonærer		90,77	497 727 114		8/20 NOR

STYRET

Ordinær generalforsamling ble avholdt den 13. april 2016, og Martin Mæland ble valgt til ny leder for styret. Kjell Sagstad, Kathrine Astrup Fredriksen, Harald Herstad og Merete Haugli ble valgt som nye ordinære styremedlemmer. Styret består i tillegg av Bjørn Henningsen (nestleder) og Cecile Astrup Fredriksen.

FREMTIDSUTSIKTER

Arealledigheten i Oslo synker ifølge Akershus Eiendom og estimeres nå til 7,5 prosent. Leiemarkedet vurderes som stabilt, selv om leienivåene fortsatt er under noe press i enkelte delmarkeder. I Stavanger er leiemarkedet fortsatt krevende. SSB forventer en BNP-vekst for fastlands-Norge i 2016 som er noe høyere enn i 2015 (1,4 prosent mot 1,0 prosent), men allerede i 2017 er forventningene at BNP-vekst vil være over 2,3 prosent.

I transaksjonsmarkedet var aktiviteten vesentlig lavere i første kvartal enn i rekordåret 2015. Lange markedsrenter har variert noe gjennom fjoråret, men ved utgangen av 1. kvartal er rentene på historisk lave nivåer. Gjennom kvartalet har bankene fortsatt sin forsiktede tilnærming til nye utlån, men ved inngangen til 2. kvartal er det tegn til forbedring i kredittmarginene, spesielt i obligasjonsmarkedet. I det sterke transaksjonsmarkedet vurderer selskapet både kjøp og salg av eiendommer.

Leieinntektene forventes å stige noe gjennom 2016 i tråd med fortsatt innfasing av nye leiekontrakter. Enkelte bygg har fortsatt høy ledighet som følge av at enkelte større leietakere fraflytter, men i takt med nye leiekontrakter for selskapets Oslo-portefølje, er selskapets ledighet i større og større grad knyttet til Stavanger. I takt med den forventede bedringen av de operasjonelle resultatene vil styret løpende vurdere nivået på utbyttebetalinger.

Styret i Norwegian Property ASA

Oslo, 28. april 2016



FINANSIELL INFORMASJON

KONSOLIDERT SAMMENDRATT RESULTATREGNSKAP

Beløp i NOK millioner	Note	1Q 2016	1Q 2015	Året 2015
Driftsinntekter		230,5	200,0	858,3
Driftsrelaterte eiendomskostnader		-12,4	-14,7	-64,8
Andre eiendomskostnader		-14,4	-18,2	-77,5
Eiendomskostnader		-26,8	-32,9	-142,4
Administrative eierkostnader		-14,9	-14,2	-79,2
Sum driftskostnader		-41,7	-47,1	-221,5
Driftsresultat før verdiendringer		188,8	152,9	636,8
Verdiendring investeringseiendom	3	109,0	101,2	387,4
Driftsresultat		297,9	254,0	1 024,2
Finansinntekt	2	0,1	0,4	0,6
Finanskostnad	2	-104,4	-102,3	-429,1
Realiserte netto finansposter		-104,3	-101,9	-428,5
Verdiendring finansielle derivater	2, 4	-39,1	47,6	73,3
Netto finansposter		-143,3	-54,3	-355,2
Resultat før skatt		154,6	199,7	669,0
Skattekostnad	7	-54,8	-54,7	-188,8
Periodens resultat		99,8	145,0	480,2
Resultat tilordnet ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-
Resultat tilordnet aksjonærene i morselskapet		99,8	145,0	480,2
Verdiregulering eierbenyttet eiendom	3	1,4	0,7	7,2
Periodens utvidede resultat		1,4	0,7	7,2
Øvrige resultatelement som senere kan bli reklassifisert til resultat, etter skatt		-	-	-
Periodens totalresultat		101,2	145,7	487,4
Andel av periodens totalresultat for aksjonærene i morselskapet		101,2	145,7	487,4
Andel av periodens totalresultat for ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-



KONSOLIDERT SAMMENDRATT BALANSE

Beløp i NOK millioner	Note	31.03.2016	31.03.2015	31.12.2015
EIENDELER				
Finansielle derivater	4	5,8	5,8	6,1
Investeringseiendom	3	16 287,1	16 076,9	16 169,6
Eierbenyttet eiendom	3	88,0	101,9	86,5
Andre varige driftsmidler		45,0	42,9	45,8
Sum anleggsmidler		16 425,9	16 227,6	16 308,0
Andre fordringer		115,0	203,1	181,6
Kontanter og kontantekvivalenter	6	24,8	42,1	55,8
Sum omløpsmidler		139,9	245,3	237,5
Sum eiendeler		16 565,8	16 473,0	16 545,5
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		-4 247,9	-4 690,8	-4 349,1
Sum egenkapital		5 878,7	5 435,8	5 777,5
Utsatt skatt	7	313,9	122,3	258,7
Finansielle derivater	4	709,2	758,8	670,2
Rentebærende gjeld	6	4 513,5	9 819,9	4 612,7
Annen gjeld	3	57,6	-	52,6
Sum langsiktig gjeld		5 594,2	10 701,0	5 594,3
Finansielle derivater	4	1,3	1,2	2,0
Rentebærende gjeld	6	4 877,5	19,4	4 906,9
Annen gjeld		214,1	315,6	264,8
Sum kortsiktig gjeld		5 092,9	336,2	5 173,7
Sum gjeld		10 687,1	10 037,2	10 768,0
Sum egenkapital og gjeld		16 565,8	16 473,0	16 545,5



KONSOLIDERT SAMMENDRATT OPPSTILLING OVER ENDRING I EGENKAPITAL

Beløp i NOK millioner	Aksjekapital	Overkurs	Annen innbetalt egenkapital	Tilbakeholdt resultat	Total egenkapital
Total egenkapital 31.12.2015	274,2	3 412,3	6 440,1	-4 836,5	5 290,2
Totalresultat	-	-	-	145,7	145,7
Total egenkapital 31.03.2015	274,2	3 412,2	6 440,1	-4 690,8	5 435,8
Totalresultat	-	-	-	341,7	341,7
Total egenkapital 31.12.2015	274,2	3 412,2	6 440,1	-4 349,1	5 777,5
Totalresultat	-	-	-	101,2	101,2
Total egenkapital 31.03.2016	274,2	3 412,3	6 440,1	-4 247,9	5 878,7

KONSOLIDERT SAMMENDRATT KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i NOK millioner	Note	1Q 2016	1Q 2015	Året 2015
Resultat før skatt		154,6	199,7	669,0
Avskrivning varige driftsmidler		2,4	2,3	9,1
Verdiendring investeringseiendom	3	-109,0	-101,2	-387,4
Verdiendring finansielle derivater	4	38,6	-66,6	-154,5
Endring i kortsiktige poster		23,6	45,0	1,8
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		110,1	79,2	138,0
Innbetalt ved salg av investeringseiendom		29,9	-	623,0
Betalt ved kjøp av inv.eiendom og andre inv. i anleggsmidler		-40,2	-254,7	-590,4
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-10,3	-254,7	32,6
Netto regulering av rentebærende gjeld	6	-130,8	195,9	-136,5
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-130,8	195,9	-136,5
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-31,0	20,4	34,1
Inngående balanse kontanter og kontantekvivalenter		55,8	21,7	21,7
Utgående balanse kontanter og kontantekvivalenter		24,8	42,1	55,8



KONSOLIDERTE SAMMENDRATTE NOTEOPPLYSNINGER

NOTE 1: SELSKAPSFORMLASJON OG VESENTLIGE REGNSKAPSPRINSIPPER

Eiendoms konsernet Norwegian Property eier forretningseiendommer i Oslo- og Stavangerregionen. 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 2015. 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 2015. Det er ikke foretatt vesentlige endringer i regnskapsprinsipper sammenlignet med prinsippene benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet for 2015.

I samsvar med kravene i regnskapsloven § 3-3 utarbeider Norwegian Property årlige redegjørelser for foretaksstyring og samfunnsansvar. De seneste redegjørelsene er inntatt i årsrapporten for 2015.

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 28. april 2016. Rapporten er ikke revidert.

NOTE 2: NETTO FINANSPOSTER

Nedenfor følger en spesifikasjon av netto finansposter i resultatregnskapet.

Beløp i NOK millioner	1Q 2016	1Q 2015	Året 2015
Renteinntekter bankinnskudd	0,1	0,4	0,6
Sum finansinntekter	0,1	0,4	0,6
Rentekostnader lån	-104,4	-102,3	-429,1
Sum finanskostnader	-104,4	-102,3	-429,1
Realiserte netto finansposter	-104,3	-101,9	-428,5
Verdiendring finansielle instrumenter	-39,1	47,6	73,3
Netto finansposter	-143,4	-54,3	-355,2



NOTE 3: INVESTERINGSEIENDOM

Periodens endring i balanseposten investeringseiendom er spesifisert i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK millioner	Note	1Q 2016	1Q 2015	Året 2015
Total verdi investeringseiendom, inngående balanse		16 256,2	15 796,6	15 796,6
Avgang bokført verdi ved salg av eiendommer	1	-30,1	-	-577,3
Tilgang ved kjøp og investeringer knyttet til eiendommer		37,4	279,0	635,5
Resultatført over resultatregnskapet i perioden		110,1	102,9	393,5
Verdiendring eierbenyttet eiendom		1,5	0,4	7,9
Total verdi investeringseiendom, utgående balanse	2	16 375,1	16 178,8	16 256,2
Hvorav eierbenyttet eiendom	3	-88,0	-101,9	-86,5
Bokført verdi investeringseiendom		16 287,1	16 076,9	16 169,7

1) Avgang i 2016 gjelder Strandsvingen 10. Avgang i 2015 gjelder Lysaker Torg 35.

Norwegian Property har inngått avtale om salg av Nedre Skøyen vei 24-26 og Hovfaret 11 i Oslo. Overtakelse er avtalt til mars 2019 ved utløp av leiekontrakten for byggene, og Norwegian Property beholder leieinntektene og driftsansvaret for eiendommen frem til dette. Eiendommene er i balansen klassifisert som ordinær investeringseiendom, vurdert til nåverdien av de avtalefestede kontantstrømmer. Klassifisering som investeringseiendom holdt for salg forutsetter forventet realisasjon innen ett år fra balansedagen, og er derfor aktuelt fra første kvartal 2018.

2) Konsernet har ikke vesentlige kontraktsmessige forpliktelser for entreprisekontrakter knyttet til investeringseiendom per 31. mars 2016 (31. mars 2015: NOK 140 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	31.03.2016			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Investeringseiendom	-	-	16 287,1	16 287,1
Eierbenyttet eiendom	-	-	88,0	88,0
Sum	-	-	16 375,1	16 375,1

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

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 2015 og 2016.



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 2016	1Q 2015	Året 2015
Inngående balanse netto verdi balanseførte derivater	-666,1	-820,6	-820,6
Terminering derivater	0,4	19,0	81,2
Netto resultatført verdiendring derivater	-39,1	47,6	73,3
Utgående balanse netto verdi balanseførte derivater	-704,7	-754,0	-666,1
Hvorav klassifisert som anleggsmidler	5,8	5,8	6,1
Hvorav klassifisert som omløpsmidler	-	0,1	-
Hvorav klassifisert som langsiktig gjeld	-709,2	-758,8	-670,2
Hvorav klassifisert som kortsiktig gjeld	-1,3	-1,2	-2,0

NOTE 5: FINANSIELLE INSTRUMENTER

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

Beløp i NOK millioner	31.03.2016		31.03.2015	
	Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi
Langsiktige derivater	5,8	5,8	5,8	5,8
Kortsiktige fordringer	115,0	115,0	158,7	158,7
Kontanter og kontantekvivalenter	24,8	24,8	42,1	42,1
Sum finansielle eiendeler	145,6	145,6	206,7	206,7
Langsiktige derivater	709,2	709,2	758,8	758,8
Langsiktig rentebærende gjeld	4 263,5	4 266,6	9 819,9	9 882,6
Kortsiktige derivater	1,3	1,3	1,2	1,2
Kortsiktig rentebærende gjeld	5 127,5	5 138,7	19,4	21,5
Annen kortsiktig gjeld	213,4	213,4	298,9	298,9
Sum finansielle forpliktelser	10 314,9	10 329,2	10 898,2	10 963,0

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	31.03.2016			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Langsiktige derivater (eiendel)	-	5,8	-	5,8
Langsiktige derivater (gjeld)	-	-709,2	-	-709,2
Kortsiktige derivater (gjeld)	-	-1,3	-	-1,3
Sum	-	-704,7	-	-704,7

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

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 2015 og 2016.

NOTE 6: NETTO RENTEBÆRENDE POSISJON

Periodens endring i netto rentebærende posisjon fremkommer i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK millioner	Note	1Q 2016	1Q 2015	Året 2015
Lånefasiliteter til pålydende verdi, inng. balanse		9 532,4	9 668,8	9 668,9
Opptrekk lånefasiliteter		-	200,0	884,8
Nedregulering lånefasiliteter		-130,8	-4,1	-1 021,3
Lånefasiliteter til pålydende verdi, utg. balanse		9 401,6	9 864,8	9 532,4
Balanseførte lånekostnader		-10,6	-25,5	-12,7
Bokført verdi rentebærende gjeld		9 391,0	9 839,3	9 519,7
Hvorav klassifisert som langsiktig gjeld		4 513,5	9 819,9	4 612,7
Hvorav klassifisert som kortsiktig gjeld		4 877,5	19,4	4 906,9
Rentebærende gjeld	1	-9 391,0	-9 839,3	-9 519,7
Kontanter og kontantekvivalenter		24,8	42,1	55,8
Netto rentebærende posisjon		-9 366,2	-9 797,1	-9 463,9

1) Ubenyttede trekkrammer utgjør NOK 408 millioner per 31. mars 2016, NOK 358 millioner per 31. mars 2015 og NOK 308 millioner per 31. desember 2015.

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 2016 var 63 prosent av denne type gjeld sikret (31. mars 2015: 64 prosent). Total gjennomsnittlig margin på lån med flytende rente var 140 basispunkter (31. mars 2015: 140 basispunkter). Låneporteføljen har en gjennomsnittlig rente på 4,32 prosent (31. mars 2015: 4,56 prosent) og gjennomsnittlig gjenstående løpetid var 1,5 år (31. mars 2015: 2,5 år). Gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på sikringskontraktene var 3,9 år (31. mars 2015: 4,7 år).



NOTE 7: UTSATT SKATT OG SKATTEKOSTNAD

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

Beløp i NOK millioner	Note	1Q 2016	1Q 2015	Året 2015
Resultat før skatt		154,6	199,7	669,0
Skattekostnad kalkulert med 25 prosent (27 prosent for 2015)		38,6	53,9	180,6
Endret skattesats til 25 prosent for utsatt skatt i utgående balanse 2015	1	-	-	-20,6
Midlertidige forskjeller		16,1	0,8	-28,8
Skattekostnad		54,8	54,7	188,8
Utsatt skatt, inngående balanse		258,7	67,4	67,4
Resultatført		54,7	54,7	188,8
Ført mot utvidet resultat		0,5	0,2	2,5
Utsatt skatt, utgående balanse		313,9	122,3	258,7

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 2016.

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 2015).

NOTE 9: HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

I tråd med fullmakt fra ordinær generalforsamling i 2016 har styret den 28. april 2016 vedtatt at det utbetales et utbytte på NOK 0,05 per aksje for første kvartal 2016. Utbyttet utbetales registrerte aksjonærer per 29. april 2016.

Det foreligger ikke andre vesentlige hendelser etter 31. mars 2016, 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, Aker Brygge

Telefon: +47 22 83 40 20 | Faks: +47 22 83 40 21 | www.npro.no

KONTAKT IR & PRESSE

Svein Hov Skjelle, Administrerende direktør & Finans- og investeringsdirektør

+47 930 55 566 | shs@npro.no

For ytterligere informasjon om Norwegian Property, inkludert presentasjonsmateriale tilhørende denne kvartalsrapporten, samt finansiell informasjon, se www.npro.no.

DISCLAIMER

The information included in this Report contains certain forward-looking statements that address activities, events or developments that Norwegian Property ASA (“the Company”) expects, projects, believes or anticipates will or may occur in the future. These statements are based on various assumptions made by the Company, which are beyond its control and are subject to certain additional risks and uncertainties. The Company is subject to a large number of risk factors including but not limited to economic and market conditions in the geographic areas and markets in which Norwegian Property is or will be operating, counterparty risk, interest rates, access to financing, fluctuations in currency exchange rates, and changes in governmental regulations. For a further description of other relevant risk factors we refer to Norwegian Property’s Annual Report for 2015. 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.

