

3Q 2013

## RESULTATRAPPORT FOR TREDJE KVARTAL 2013



## VIKTIGE HENDELSER TREDJE KVARTAL 2013

### MIDLERTIDIGE EFFEKTER AV HØY OMBYGGINGSAKTIVITET

#### Leieinntekter og ledighetsgrad midlertidig påvirket av ombygging

Norwegian Property oppnådde et overskudd før skatt på NOK 17,7 millioner i tredje kvartal 2013. Igangsatte ombyggingsprosjekter i porteføljen medfører høy midlertidig arealledighet og en nedgang i leieinntekter for flere større eiendommer. Samlede leieinntekter beløp seg til NOK 172,0 millioner, noe som ga et driftsresultat før verdiendringer på NOK 139,5 millioner. Etter realiserte finansposter ble positivt resultat før verdiendringer NOK 20,2 millioner.

Negativ verdiendring for investeringseiendom utgjorde NOK 66,1 millioner og positiv verdiendringer for finansielle derivater utgjorde NOK 63,5 millioner. Etter negativ skattekostnad på NOK 3,8 millioner ble periodens resultat positivt med NOK 21,5 millioner. Dette medførte et ordinært resultat per aksje (EPS) i tredje kvartal på NOK 0,04. Bokført verdi av egenkapitalen var på NOK 9,32 per aksje per 30. september 2013, opp fra NOK 9,29 per aksje ved utgangen av andre kvartal 2013 (EPRA: NOK 10,19 ved utgangen av tredje kvartal 2013).

#### Utleieaktivitet

Det er inngått 26 nye og utvidede leiekontrakter i perioden med en samlet årsleie på NOK 22,3 millioner. De største leiekontraktene er inngått med Fresh Fitness i Svanholmen 2, Biovisjon i Gullhaug Torg 3 og Get i Maridalsveien 323. Aktiviteten i leiemarkedet er fortsatt god.

#### Utviklingsprosjektene

Prosjektet Bryggegaten 7-9 er i perioden ferdigstilt og de arealene som har vært omfattet av ombygging er fullt utleid med unntak av et mindre forretningsareal. Første fase av Stranden 3 ferdigstilles gradvis gjennom andre halvår. De første leietakere har flyttet inn og første del av handlegaten åpnet. Flere leietakere flytter gradvis inn frem mot årsskiftet. Andre fase av Stranden 3 er påbegynt.

For prosjektene Stranden 1, Stranden 5 og Drammensveien 134 pågår aktiviteten for fullt. Eiendommene er i hovedsak uten leieinntekter i perioden ombyggingsarbeidene pågår. Også påbyggingsprosjektet i Finnstadveien 44 er i god fremdrift og forventes ferdigstilt i andre kvartal 2014.

#### Salg av Oslo Properties AS

Norwegian Property ASA har inngått avtale om salg av samtlige aksjer i Oslo Properties AS til Petter A. Stordalen. Oslo Properties var på tidspunkt for avtaleinngåelse eier av den gjenstående selgerkreditten på NOK 400 millioner knyttet til salget av Norgani Hotels AS i 2010. Gjennomføring av transaksjonen forventes å skje i oktober 2013. Etter offentliggjøring av transaksjonen er selgerkreditten innfridd i sin helhet.

#### Utstedte obligasjonslån

Norwegian Property utstedte i september et obligasjonslån på mnok 500, og er dermed igjen aktive i det norske obligasjonsmarkedet. Lånet har en løpetid på 3 år og løper med en rente på 3 måneders NIBOR + 130 basispunkter.

#### Kundetilfredshet

Norsk Leietakerindeks har gjennomført den årlige undersøkelsen om kundetilfredshet. På tross av at mange av Norwegian Property's leietakere, spesielt på Aker Brygge, nå opplever ulemper som følge av den betydelige byggeaktiviteten oppnådde Norwegian Property en score på 69 som er identisk med den gjennomsnittlige scoren for alle selskapene som deltar i indeksen og vesentlig bedre enn scoren i 2010 på 60.

## NØKKELTALL

Resultat		3Q 2013	3Q 2012	YTD 2013	YTD 2012	Året 2012
Brutto inntekter	NOK mill.	172,0	226,7	600,2	702,3	925,0
Driftsresultat før eierkostnader	NOK mill.	139,5	201,8	512,2	621,9	822,6
Driftsresultat før verdiendringer	NOK mill.	123,7	185,0	465,6	572,6	750,4
Resultat før skatt og verdiendringer	NOK mill.	20,2	70,8	152,9	215,2	277,5
Resultat før skatt	NOK mill.	17,7	-278,8	-218,0	-232,3	-18,7
Resultat etter skatt	NOK mill.	21,5	-262,1	-174,2	-286,6	-124,9

Balanse		3Q 2013	3Q 2012	YTD 2013	YTD 2012	Året 2012
Markedsverdi av investeringsporteføljen	NOK mill.	14 444,1	14 523,4	14 444,1	14 523,5	14 852,5
Egenkapital	NOK mill.	5 113,0	4 844,2	5 113,0	4 844,2	5 393,7
Rentebærende gjeld	NOK mill.	8 631,5	9 431,9	8 631,5	9 431,9	9 421,7
Egenkapitalandel	%	34,7	31,2	34,7	31,2	33,5
Egenkapitalavkastning før skatt (annualisert)	%	1,3	-4,0	-5,5	1,8	-0,3

Kontantstrøm		3Q 2013	3Q 2012	YTD 2013	YTD 2012	Året 2012
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	NOK mill.	-25,6	99,4	22,2	154,3	243,2
Kontanter og kontantekvivalenter	NOK mill.	85,5	233,5	85,5	233,5	712,0

Nøkkeltall; aksjer		3Q 2013	3Q 2012	YTD 2013	YTD 2012	Året 2012
Antall utstedte aksjer	Antall	548 425 596	498 596 832	548 425 596	498 596 832	548 425 596
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer i perioden	Antall	548 425 596	498 596 832	548 425 596	498 596 832	505 932 707
Resultat før skatt per aksje <sup>1</sup>	NOK	0,03	-0,56	-0,40	-0,47	-0,04
Ordinær fortjeneste per aksje (EPS) <sup>1</sup>	NOK	0,04	-0,53	-0,32	-0,57	-0,25
Operasjonell kontantstrøm per aksje	NOK	-0,05	0,20	0,04	0,31	0,48
Rentebærende gjeld per aksje	NOK	15,74	18,92	15,74	18,92	17,18
<b>Bokført verdi av egenkapitalen per aksje</b>	NOK	<b>9,32</b>	9,72	9,32	9,72	9,83
Utsatt skatt relatert til eiendom per aksje	NOK	0,11	0,26	0,11	0,26	0,31
Finansielle instrument per aksje	NOK	0,76	1,19	0,76	1,19	1,01
<b>Netto eiendeler per aksje (EPRA)<sup>2</sup></b>	NOK	<b>10,19</b>	11,16	10,19	11,16	11,15

<sup>1</sup> Utvannet fortjeneste per aksje er identisk med ordinær fortjeneste per aksje.

<sup>2</sup> 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 TREDJE KVARTAL 2013

Samlede leieinntekter for Norwegian Property var NOK 172,0 millioner i tredje kvartal 2013. Til sammenligning oppnådde selskapet leieinntekter på NOK 226,7 millioner i tilsvarende periode i 2012. Justert for kjøp og salg av eiendommer etter inngangen til tredje kvartal 2012, representerer dette en nedgang i leieinntekter i tredje kvartal 2013 på NOK 47,5 millioner. Årsaken til nedgangen er arealledighet som følge av pågående rehabiliteringsprosjekter.

Vedlikehold og andre driftsrelaterte kostnader utgjorde NOK 18,8 millioner i kvartalet (NOK 20,1 millioner<sup>3</sup>). Andre eiendomskostnader utgjorde NOK 13,7 millioner (NOK 4,8 millioner), mens administrative kostnader var NOK 15,9 millioner (NOK 16,8 millioner). Driftsresultat før verdiendringer beløp seg dermed til NOK 123,7 millioner (NOK 185,0 millioner) i tredje kvartal.

Verdivurdering av eiendomsporteføljen resulterte i en urealisert negativ verdiendring på NOK 66,1 millioner, sammenlignet med en negativ endring på NOK 219,0 millioner i tredje kvartal året før. Netto realisererte finanskostnader var NOK 103,5 millioner (NOK 114,2 millioner) i tredje kvartal.

Markedsrentene har økt noe i tredje kvartal 2013 og resultatelementet knyttet til finansielle derivater hadde en positiv verdiendring tilsvarende NOK 63,5 millioner, sammenlignet med en negativ verdiendring på NOK 130,6 millioner i tilsvarende periode året før.

Overskudd før skatt i tredje kvartal var NOK 17,7 millioner, mot et negativt resultat før skatt på NOK 278,8 millioner i tredje kvartal 2012. Endring i ikke betalbar utsatt skatt i kvartalet var positiv med NOK 3,8 millioner, sammenlignet med en positiv endring på NOK 16,8 millioner i samme periode året før. Periodens overskudd ble dermed NOK 21,5 millioner, sammenlignet med et negativt resultat i samme periode året før på NOK 262,1 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 per 30. september 2013 er basert på et gjennomsnitt av de to verdivurderingene.

Per 30. september 2013 ble konsernets portefølje av investeringseiendommer verdsatt til NOK 14 444,1 millioner (NOK 14 523,4 millioner). Eierbenyttet eiendom er herunder balanseført separat med NOK 51,7 millioner ved utgangen av tredje kvartal, og regnskapsføres til virkelig verdi.

Den negative verdiendringen i kvartalet utgjorde NOK 66,1 millioner mot NOK 219,0 millioner i samme kvartal i 2012. Den negative endringen er primært knyttet til eiendommer med ledighet eller kort gjenværende løpetid. Øvrige eiendommer og utviklingsprosjektene har samlet sett hatt en flat verdiutvikling i kvartalet. Verdiendringen inkluderer en gevinst på NOK 10 millioner ved salg av et mindre lokale tilknyttet eiendommen Maridalsveien 323.

### KONTANTSTRØM

Netto operasjonell kontantstrøm før finansposter var negativ med NOK 25,6 millioner (positiv med NOK 99,4 millioner) i tredje kvartal 2013.

Investeringer i anleggsmidler utgjorde NOK 320,7 millioner i tredje kvartal (NOK 117,4 millioner) og omfatter hovedsakelig investeringer i eiendomsporteføljen knyttet til ombygging av enkelte større eiendommer. Etter tilbakebetaling av

<sup>3</sup> Tall i parentes viser tall for tilsvarende periode i foregående år.

selgerkreditt og salg av investeringseiendom på totalt NOK 410 millioner utgjorde netto positiv kontantstrøm fra investeringsaktiviteter dermed NOK 89,3 millioner (negativ med NOK 117,4 millioner).

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var negativ med NOK 13,5 millioner i tredje kvartal (negativ med NOK 430,7 millioner) etter nedbetaling av rentebærende gjeld.

Netto positiv endring i kontantbeholdningen for kvartalet var NOK 50,1 millioner, sammenlignet med en netto negativ endring på NOK 448,7 millioner i tredje kvartal 2012.

## BALANSE

Per 30. september 2013 hadde selskapet en kontantbeholdning på NOK 85,5 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 5 113,0 millioner (NOK 5 393,7 millioner), som tilsvarer en egenkapitalandel på 34,7 prosent (33,5 prosent). Bokført egenkapital per aksje var NOK 9,32 (NOK 9,83). Egenkapital per aksje basert på EPRAs standard var NOK 10,19 (NOK 11,15). Antall utestående aksjer per utgangen av andre kvartal var 548 425 596 (548 425 596).

## FINANSIERING

Tabellen under viser rentebærende gjeld og sikringer per 30. september 2013.

Rentebærende gjeld og sikring per 30. september 2013		30. september 2013
Rentebærende gjeld	NOK millioner	8 631,5
Selgerkreditt	NOK millioner	0,0
Likvide midler	NOK millioner	85,5
Effektiv rentesikringsgrad, inklusive selgerkreditt (%)	Prosent	97,1
Ubenyttede trekkfasiliteter og kassekreditt	NOK millioner	1 716,0
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, sikring	År	4,9
Gjennomsnittlig rente (inkl. margin og periodiserte kostnader)	Prosent	5,17
Gjennomsnittlig margin	Prosent	1,41
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, lån	År	2,9
Markedsverdi eiendomsporteføljen	NOK millioner	14 444,1
Rentebærende gjeld / verdi (LTV)	Prosent	59,8
Netto rentebærende gjeld / verdi (netto LTV)	Prosent	59,2
Netto rentebærende gjeld fratrukket selgerkreditt / verdi (netto LTV)	Prosent	59,2

## RENTESIKRINGER

Forfallsstruktur rentesikringer		< 1 år	1 > 2 år	2 > 3 år	3 > 4 år	4 > 5 år	> 5 år
Beløp	NOK mill.	436	823	750	1 550	1 100	4 000
Gjennomsnittlig rentesats	Prosent	1,5	3,2	3,2	3,7	4,3	4,5
Andel av total gjeld	Prosent	5	10	9	18	13	46

Effekt av rentederivater med fremtidig start utgjør i tillegg 26 basispunkter.

Selskapet har historisk hatt en svært høy rentesikringsgrad, og effektiv sikringsgrad lå ved utgangen av tredje kvartal på 97,1 prosent. Økningen i rentesikringsgrad fra utgangen av fjerde kvartal 2012 skyldes nedbetaling av gjeld som følge av salg av eiendommer og innfrielse av selgerkreditten. Selskapet arbeider løpende med å tilpasse rentesikringene til et lavere rentenivå.

## RENTEBÆRENDE GJELD

Total rentebærende gjeld etter balanseførte kostnader per 30. september 2013 var NOK 8 631,5 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

Veksten i fastlands-BNP var 3,4% i 2012, mens det ligger an til en reduksjon mot 2,0% i 2013. Statistisk sentralbyrås arbeidskraftundersøkelse indikerer også et noe roligere arbeidskraftmarked med stabil sysselsettingsutvikling som kan redusere veksten i etterspørsel etter kontorer noe. Etter ferdigstillelse av mange nybygg i 2012 og ved inngangen til 2013 har derfor utviklingen i arealledighet for hele Oslo vært svakt økende.

Kontorledigheten i Oslo utvikler seg imidlertid ulikt for de ulike kontorområdene. I de mest attraktive områdene rundt Aker Brygge og Vika (CBD) faller kontorledigheten, mens i mindre attraktive områder som Helsfyr, Bryn, Økern og Ulven er kontorledigheten stabil eller økende. Leietakere er fortsatt selektive med hensyn til beliggenhet og kvalitet på etterspurte kontorlokaler. Betalingsviljen er høy på de mest attraktive beliggenhetene og i eiendommene med de beste kvalitetene med hensyn til standard. Tilførsel av kontorer de nærmeste årene er primært relatert til ferdigstillelse av rehabiliterte eiendommer, mens nybyggingsaktiviteten fortsatt er lav. Dette tilsier vedvarende sterke leiemarkeder og begrenset risiko for fall i leieprisene de nærmeste årene.

I Stavanger er stadig etterspørselen drevet av høy aktivitet innen olje- og gassbransjen. Det kan synes som enkelte oljeselskaper vurderer veksttakten i investeringsnivået for nyutvinning, men erfaringsmessig tilsier redusert direkte investeringsaktivitet at aktiviteten knyttet til vedlikehold øker. Dermed forventes fortsatt en robust etterspørsel etter kontorlokaler. Nybyggingsaktiviteten er fortsatt høy og gir eksisterende kontorbygg konkurranse.

Etter et aktivt første halvår i transaksjonsmarkedet, var tredje kvartal noe roligere. Tilgangen på konkurransedyktig finansiering er i bedring for mange aktører, men finansieringsinstitusjonene er fortsatt selektive i sine utlån. Den meste aktive kjøpergruppen er eiendomsselskaper og utviklere. De største selgerne er livselskapene, men signalene er at de er i ferd med å nærme seg slutten på sine porteføljetilpasninger. Utlendinger er i økende grad aktive, og har også gjennomført enkelte transaksjoner.

### EIENDOMSPORTEFØLJEN

Ved utgangen av kvartalet eide Norwegian Property til sammen 41 kontor- og forretningseiendommer. Eiendommene er lokalisert i sentrale deler av Oslo og Bærum (78,4 prosent av brutto løpende leieinntekter per utgangen av september 2013), Gardermoen (3,9 prosent av brutto leieinntekter) og i Stavanger (17,7 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 685,6 millioner per 30. september 2013, hvilket representerer en økning på NOK 3,6 millioner fra NOK 681,9 millioner ved utgangen av andre kvartal. Samlet ledighet i eiendomsporteføljen (arealer som ikke genererer leieinntekt) utgjorde 27,0 prosent av totale arealer per 30. september 2013. Ledigheten inkluderer også utvidede arealer på rehabiliteringsprosjekter som ikke tidligere har vært inkludert, og tilsvarer dermed en reduksjon fra sammenlignbart 27,3 prosent ved utgangen av andre kvartal 2013. Byggene som er under ombygging på Aker Brygge og Skøyen hadde en ledighet på 83,3 prosent per 30. september 2013, sammenlignet med 82,7 prosent ved utløpet av andre kvartal. For tilgjengelige arealer utgjorde ledigheten 10,5 prosent ved utgangen av tredje kvartal og var dermed ned fra 11,5 prosent fra 30. juni 2013. Endringen skyldes hovedsakelig at enkelte leietakere har flyttet inn i Lysaker Torg 35.

I løpet av tredje kvartal er det blitt inngått eller reforhandlet 26 nye kontrakter til en samlet årsverdi av om lag NOK 22,3 millioner. Gjennomsnittlig gjenstående durasjon for kontraktene er 8,1 år. I verdivurdering av eiendomsporteføljen er dagens markedsleie estimert omkring 8,9 prosent høyere enn gjennomsnittlig kontraktsleie. Gjennomsnittlig leiejusteringsfaktor for konsumprisindeks er 97,6 prosent for den samlede porteføljen.

## AKSJONÆRINFORMASJON

Selskapet hadde ved utgangen av tredje kvartal 1 596 registrerte aksjonærer, som tilsvarer en reduksjon på 29 aksjonærer sammenlignet med utgangen av forrige kvartal. Andel utenlandsk beholdning utgjorde 63,7 prosent av aksjekapitalen ved utgangen av tredje kvartal 2013, mot 62,7 prosent ved utgangen av forrige kvartal. Likviditeten i aksjehandelen i tredje kvartal har i gjennomsnitt ligget på 0,3 millioner aksjer per dag, sammenlignet med et gjennomsnittlig omsetningsnivå i 2012 på 0,7 millioner aksjer per dag. Total aksjekapital i selskapet per 30. september 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 andre kvartal. Under følger en oversikt over de største aksjonærene slik disse er registrert i Verdipapirsentralen (VPS) per 30. september 2013.

#	Navn	Andel (%)	Antall aksjer	Kontotype	Nasjonalitet
1	CANICA AS	10,80	59 208 232	ORD	NOR
2	FOLKETRYGDFONDET	9,16	50 220 030	ORD	NOR
3	STATE STREET BANK F	8,74	47 923 946	NOM	USA
4	THE BANK OF NEW YORK	4,97	27 283 505	NOM	USA
5	SKANDINAVISKA ENSKIL	4,92	27 003 862	NOM	SWE
6	CITIBANK NA S/A STICHTING PGGM	3,21	17 597 315	NOM	NLD
7	THE BANK OF NEW YORK	2,80	15 335 130	NOM	USA
8	STATE STREET BANK &	2,47	13 542 013	NOM	USA
9	BNP PARIBAS SECS SER	2,47	13 521 740	NOM	LUX
10	MERRILL LYNCH	2,01	11 040 859	NOM	GBR
11	FONDSFINANS SPAR	1,84	10 100 000	ORD	NOR
12	STATE STREET BANK	1,70	9 305 606	NOM	USA
13	BNP PARIBAL	1,52	8 350 980	NOM	GBR
14	ILMARINEN MUTUAL PEN	1,50	8 225 409	ORD	FIN
15	STATE STREET BANK	1,36	7 477 300	NOM	IRL
16	VERDIPAPIRFONDET DNB	1,35	7 423 461	ORD	NOR
17	VERDIPAPIRFONDET DNB	1,34	7 353 236	ORD	NOR
18	JP MORGAN CHASE	1,14	6 238 931	NOM	GBR
19	THE BANK OF NEW YORK	1,08	5 927 083	NOM	USA
20	STATE STREET BANK	1,02	5 669 838	NOM	GBR
<b>Totalt 20 største aksjonærer</b>		<b>65,41</b>	<b>358 748 473</b>		<b>5/20 NOR</b>

## ORGANISASJON

Bjørn Holm (52) tiltrådte 1. oktober stillingen som Direktør Utvikling i Norwegian Property ASA. Han har lang og relevant erfaring fra prosjektutvikling, ledelse av prosjektorganisasjoner og prosjektgjennomføring, senest som Direktør prosjekt og utvikling i Entra Eiendom AS.

## FREMTIDSUTSIKTER

Det er enkelte tegn til en viss avmatting i norsk økonomi og dermed en noe mer stabil sysselsettingsutvikling enn tidligere antatt. Lav nybyggingsaktivitet tilsier imidlertid fortsatt en stabil til synkende arealledighet, som igjen indikerer at leiemarkedene vil utvikle seg stabilt og at det er begrenset risiko for leieprisfall. Noe bedring i tilgang på kapital og et robust transaksjonsmarked tilsier også en stabil verdiutvikling for næringseiendom.

Norwegian Property fokuserer på eiendommer av høy kvalitet nær trafikknutepunkter i de mest sentrale og attraktive områdene av Oslo og Stavanger. Konsernet gjennomfører et betydelig investeringsprogram i selskapets eiendommer, spesielt på Aker Brygge og på Skøyen, for å modernisere eiendomsporteføljen og møte de mest betalingsvillige leietakernes krav til nye lokaler. Leietakernes krav til lokaler er i økende grad preget av fokus på høy kvalitet, funksjonalitet og energieffektivitet. Selskapet er inne i den mest krevende prosjektfasen med parallelle rehabiliteringsprosjekter på fire av selskapets største eiendommer (Stranden 1, Stranden 3, Stranden 5 og Drammensveien 134 bygg 1-4). I tillegg gjennomføres oppgraderinger og ombygginger på flere av selskapets andre eiendommer. Arealer uten leieinntekter er derfor ved utgangen av tredje kvartal 2013 betydelig høyere enn det historisk har vært, men samtidig er det inngått leiekontrakter for mange av de ombygde arealene.

Gjennom de siste årene har selskapet systematisk arbeidet for å styrke den finansielle posisjonen. I et krevende finansmarked sikrer solid balanse tilgang på konkurransedyktig fremmedkapital og gjennomføringsevne for konsernets rehabiliteringsprosjekter.

Norwegian Property har høyt fokus på prosjektgjennomføring og prosjektledelse. Samtidig er arbeidet med utleie av arealer som er ledig i porteføljen og arealer som ferdigstilles i forbindelse med de omfattende oppgraderingsprosjektene hovedprioritet. I en periode vil selskapets finansielle resultater være påvirket av strategisk ledighet og gjennomføring av de påbegynte utviklingsprosjektene.

### Styret i Norwegian Property ASA

Oslo, 23. oktober 2013



## FINANSIELL INFORMASJON

### KONSOLIDERT SAMMENDRATT RESULTATREGNSKAP

Beløp i NOK millioner	Note	3Q 2013	3Q 2012	YTD 2013	YTD 2012	Året 2012
<b>Driftsinntekter</b>		<b>172,0</b>	<b>226,7</b>	<b>600,2</b>	<b>702,3</b>	<b>925,0</b>
Driftsrelaterte eiendomskostnader		-18,8	-20,1	-47,4	-48,9	-60,5
Andre eiendomskostnader		-13,7	-4,8	-40,7	-31,5	-41,8
<b>Eiendomskostnader</b>		<b>-32,5</b>	<b>-24,9</b>	<b>-88,0</b>	<b>-80,4</b>	<b>-102,3</b>
Administrative eierkostnader		-15,9	-16,8	-46,7	-49,3	-72,2
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-48,4</b>	<b>-41,7</b>	<b>-134,7</b>	<b>-129,7</b>	<b>-174,5</b>
<b>Driftsresultat før verdiendringer</b>		<b>123,7</b>	<b>185,0</b>	<b>465,6</b>	<b>572,6</b>	<b>750,4</b>
Verdiendring investeringseiendom	3	-66,1	-219,0	-507,9	-226,7	-70,7
<b>Driftsresultat</b>		<b>57,6</b>	<b>-34,0</b>	<b>-42,4</b>	<b>345,9</b>	<b>679,7</b>
Finansinntekt	2	4,9	9,3	19,7	30,9	40,3
Finanskostnad	2	-108,4	-123,5	-332,3	-388,3	-513,2
<b>Realiserte netto finansposter</b>		<b>-103,5</b>	<b>-114,2</b>	<b>-312,6</b>	<b>-357,4</b>	<b>-472,9</b>
Verdiendring finansielle derivater	2, 4	63,5	-130,6	136,9	-220,8	-225,5
<b>Netto finansposter</b>		<b>-39,9</b>	<b>-244,8</b>	<b>-175,7</b>	<b>-578,2</b>	<b>-698,4</b>
<b>Resultat før skatt</b>		<b>17,7</b>	<b>-278,8</b>	<b>-218,0</b>	<b>-232,3</b>	<b>-18,7</b>
Skattekostnad	7	3,8	16,8	43,8	-54,4	-106,2
<b>Periodens resultat</b>		<b>21,5</b>	<b>-262,1</b>	<b>-174,2</b>	<b>-286,6</b>	<b>-124,9</b>
Resultat tilordnet ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-	-	-
<b>Resultat tilordnet kontrollerende eierinteresser</b>		<b>21,5</b>	<b>-262,1</b>	<b>-174,2</b>	<b>-286,6</b>	<b>-124,9</b>
Gevinst og tap på sikringsinstrumenter	4	-	-	-	-1,7	-1,7
Skatt på andre inntekter og kostnader	7	-	-	-	0,5	0,5
Verdiregulering eierbenyttet eiendom	3	-0,9	3,4	3,2	3,7	2,2
<b>Periodens utvidede resultat</b>		<b>-0,9</b>	<b>3,4</b>	<b>3,2</b>	<b>2,5</b>	<b>0,9</b>
<b>Periodens totalresultat</b>		<b>20,6</b>	<b>-258,7</b>	<b>-171,0</b>	<b>-284,1</b>	<b>-123,9</b>
Andel av periodens totalresultat for kontrollerende eierinteresser		20,6	-258,7	-171,0	-284,1	-123,9
Andel av periodens totalresultat for ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-	-	-

## KONSOLIDERT SAMMENDRATT BALANSE

Beløp i NOK millioner	Note	30.09.2013	30.09.2012	31.12.2012
<b>EIENDELER</b>				
Finansielle derivater	4	8,2	5,0	5,1
Investerings eiendom	3	14 392,4	14 491,8	14 113,2
Eierbenyttet eiendom	3	51,7	31,6	45,5
Andre varige driftsmidler		63,3	15,5	18,7
Fordringer	6	-	400,0	400,0
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 515,6</b>	<b>14 943,9</b>	<b>14 582,6</b>
Finansielle derivater	4	-	0,1	-
Fordringer	6	114,0	339,1	103,6
Kontanter og kontantekvivalenter	6	85,5	233,5	712,0
Investerings eiendom holdt for salg	3	-	-	693,7
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>199,5</b>	<b>572,7</b>	<b>1 509,3</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>14 715,1</b>	<b>15 516,6</b>	<b>16 091,9</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>				
Aksjekapital		274,2	249,3	274,2
Overkursfond		3 412,2	3 047,9	3 412,2
Annen innbetalt egenkapital		6 440,1	6 440,1	6 440,1
Opptjent resultat		-5 013,5	-4 893,1	-4 732,8
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 113,0</b>	<b>4 844,2</b>	<b>5 393,7</b>
Utsatt skatt	7	173,1	168,9	217,0
Finansielle derivater	4	585,1	829,2	767,1
Rentebærende gjeld	6	7 673,4	9 385,2	8 443,0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 431,6</b>	<b>10 383,2</b>	<b>9 427,1</b>
Finansielle derivater	4	1,9	0,2	4,4
Rentebærende gjeld	6	958,2	46,8	978,7
Annen gjeld		210,5	242,3	288,1
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 170,5</b>	<b>289,2</b>	<b>1 271,1</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 602,1</b>	<b>10 672,4</b>	<b>10 698,2</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>14 715,1</b>	<b>15 516,6</b>	<b>16 091,9</b>

## KONSOLIDERT SAMMENDRATT OPPSTILLING OVER ENDRING I EGENKAPITAL

Beløp i NOK millioner	Aksje-kapital	Overkurs-fond	Annen innbetalt EK	Annen EK	Tilbakeholdt resultat	Total EK
<b>Total egenkapital 31.12.2011</b>	<b>249,3</b>	<b>3 048,2</b>	<b>6 440,1</b>	<b>1,2</b>	<b>-4 510,4</b>	<b>5 228,4</b>
Totalresultat	-	-	-	-1,2	-282,9	-284,1
Utbetalt utbytte	-	-	-	-	-99,7	-99,7
Egne aksjer	-	-0,3	-	-	-	-0,3
<b>Total egenkapital 30.09.2012</b>	<b>249,3</b>	<b>3 047,9</b>	<b>6 440,1</b>	<b>-</b>	<b>-4 893,1</b>	<b>4 844,2</b>
Totalresultat	-	-	-	-	160,2	160,2
Kapitalforhøyelse	24,9	373,9	-	-	-	398,8
Emisjonskostnad, netto etter skatt (28%)	-	-9,6	-	-	-	-9,6
<b>Total egenkapital 31.12.2012</b>	<b>274,2</b>	<b>3 412,2</b>	<b>6 440,1</b>	<b>-</b>	<b>-4 732,8</b>	<b>5 393,7</b>
Totalresultat	-	-	-	-	-171,0	-171,0
Utbetalt utbytte	-	-	-	-	-109,7	-109,7
<b>Total egenkapital 30.09.2013</b>	<b>274,2</b>	<b>3 412,2</b>	<b>6 440,1</b>	<b>-</b>	<b>-5 013,5</b>	<b>5 113,0</b>

## KONSOLIDERT SAMMENDRATT KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i NOK millioner	Note	3Q 2013	3Q 2012	YTD 2013	YTD 2012	Året 2012
Resultat før skatt		17,7	-278,8	-218,0	-232,3	-18,7
Avskrivning varige driftsmidler		1,4	0,6	4,3	1,6	4,5
Verdiendring investeringseiendommer	3	66,1	219,0	507,9	226,7	70,7
Verdiendring finansielle derivater	4	-83,9	130,6	-187,5	177,4	119,6
Agio/disagio		0,3	-0,4	-0,1	1,3	2,7
Endring i kortsiktige poster		-27,2	28,4	-84,3	-20,4	64,4
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>-25,6</b>	<b>99,4</b>	<b>22,2</b>	<b>154,3</b>	<b>243,2</b>
Innbetalt ved salg av investeringseiendommer og virksomhet		10,0	-	704,1	1 897,1	1 897,6
Betalt ved kjøp av inv.eiendom og andre inv. i anleggsmidler		-320,7	-117,4	-847,8	-992,6	-1 175,1
Andre investeringsaktiviteter		400,0	-	400,0	-	200,0
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>89,3</b>	<b>-117,4</b>	<b>256,3</b>	<b>904,4</b>	<b>922,4</b>
Netto regulering av rentebærende gjeld	6	-13,5	-430,7	-795,4	-739,7	-752,1
Kapitalforhøyelse		-	-	-	-	385,5
Betalt utbytte		-	-	-109,7	-99,7	-99,7
Andre finansieringsaktiviteter		-	-	-	-0,3	-0,3
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-13,5</b>	<b>-430,7</b>	<b>-905,1</b>	<b>-839,7</b>	<b>-466,6</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>		<b>50,1</b>	<b>-448,7</b>	<b>-626,6</b>	<b>219,1</b>	<b>699,1</b>
Inngående balanse kontanter og kontantekvivalenter		35,8	681,8	712,0	15,6	15,6
Valutakurseffekter		-0,3	0,4	0,1	-1,3	-2,7
<b>Utgående balanse kontanter og kontantekvivalenter</b>		<b>85,5</b>	<b>233,5</b>	<b>85,5</b>	<b>233,5</b>	<b>712,0</b>

## 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 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 23. oktober 2013. Rapporten er ikke revidert.

### NOTE 2 NETTO FINANSPOSTER

Nedenfor følger en spesifikasjon av netto finansposter i resultatregnskapet.

Beløp i NOK millioner	3Q 2013	3Q 2012	YTD 2013	YTD 2012	Året 2012
Renteinntekter bankinnskudd	0,9	1,8	5,0	8,4	11,8
Renteinntekter selgerkreditt	4,6	7,5	14,6	22,5	28,5
Valutagevinst bankinnskudd	-	-	0,1	-	-
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>5,5</b>	<b>9,3</b>	<b>19,7</b>	<b>30,9</b>	<b>40,3</b>
Rentekostnader lån	-108,6	-123,9	-332,3	-387,0	-510,5
Valutatap bankinnskudd	-0,3	0,4	-	-1,3	-2,7
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>-108,9</b>	<b>-123,5</b>	<b>-332,3</b>	<b>-388,3</b>	<b>-513,2</b>
<b>Realiserte netto finansposter</b>	<b>-103,5</b>	<b>-114,2</b>	<b>-312,6</b>	<b>-357,4</b>	<b>-472,9</b>
Verdiendring finansielle instrumenter	63,5	-130,6	136,9	-220,8	-225,5
<b>Netto finansposter</b>	<b>-39,9</b>	<b>-244,8</b>	<b>-175,7</b>	<b>-578,2</b>	<b>-698,4</b>

### NOTE 3 INVESTERINGSEIENDOM

Periodens endring i balanseposten investeringseiendom er spesifisert i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK millioner	Note	3Q 2013	3Q 2012	YTD 2013	YTD 2012	Året 2012
Total verdi investeringseiendom, inngående balanse		14 206,6	14 621,9	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		314,7	117,3	799,7	987,8	1 164,7
Resultatført total verdiendring investeringseiendom		-66,1	-219,0	-507,9	-226,7	-70,7
Resultatført verdiendring for solgte eiendommer	1	-10,0	-	-8,9	-2,4	-4,4
Verdiendring eierbenyttet eiendom		-1,2	3,3	2,5	3,3	1,4
<b>Total verdi investeringseiendom, utgående balanse</b>		<b>14 444,1</b>	<b>14 523,4</b>	<b>14 444,1</b>	<b>14 523,5</b>	<b>14 852,5</b>
Hvorav investeringseiendom holdt for salg	2	-	-	-	-	-693,7
<b>Totalt bokført verdi eiendommer</b>		<b>14 444,1</b>	<b>14 523,4</b>	<b>14 444,1</b>	<b>14 523,5</b>	<b>14 158,7</b>
Hvorav eierbenyttet eiendom	3	-51,7	-31,6	-51,7	-31,6	-45,5
<b>Bokført verdi investeringseiendom</b>		<b>14 392,4</b>	<b>14 491,8</b>	<b>14 392,4</b>	<b>14 491,9</b>	<b>14 113,2</b>

1) Avgang i 2013 gjelder Drammensveien 149 samt et mindre lokale tilknyttet Maridalsveien 323. 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 årets slutt 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	3Q 2013	3Q 2012	YTD 2013	YTD 2012	Året 2012
Inngående balanse netto verdi balanseførte derivater	-662,8	-693,6	-766,4	-645,1	-645,1
Verdiendring derivater, sikringsbokført	-	-	-	-1,7	-1,7
Utkjøp derivater, ikke sikringsbokføring	20,4	-	50,6	43,3	105,9
Netto resultatført verdiendring derivater, ikke sikringsbokført	63,5	-130,6	136,9	-220,8	-225,5
<b>Utgående balanse netto verdi balanseførte derivater</b>	<b>-578,8</b>	<b>-824,2</b>	<b>-578,8</b>	<b>-824,2</b>	<b>-766,4</b>
Hvorav klassifisert som anleggsmidler	8,2	5,0	8,2	5,0	5,1
Hvorav klassifisert som omløpsmidler	-	0,1	-	0,1	-
Hvorav klassifisert som langsiktig gjeld	-585,1	-829,2	-585,1	-829,2	-767,1
Hvorav klassifisert som kortsiktig gjeld	-1,9	-0,2	-1,9	-0,2	-4,4

## NOTE 5 FINANSIELLE INSTRUMENTER

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

Beløp i NOK millioner	30.09.2013		30.09.2012	
	Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi
Langsiktige derivater	8,2	8,2	5,0	5,0
Langsiktige fordringer	-	-	400,0	417,4
Kortsiktige derivater	-	-	0,1	0,1
Kortsiktige fordringer	56,5	56,5	270,7	271,3
Kontanter og kontantekvivalenter	85,5	85,5	233,5	233,5
<b>Sum finansielle eiendeler</b>	<b>150,2</b>	<b>150,2</b>	<b>909,3</b>	<b>927,3</b>
Langsiktige derivater	585,1	585,1	829,2	829,2
Langsiktig rentebærende gjeld	7 673,4	7 649,2	9 385,2	9 272,4
Kortsiktige derivater	1,9	1,9	0,2	0,2
Kortsiktig rentebærende gjeld	958,2	956,1	46,8	41,2
Annen kortsiktig gjeld	174,5	174,5	207,2	207,2
<b>Sum finansielle forpliktelser</b>	<b>9 393,1</b>	<b>9 366,8</b>	<b>10 468,4</b>	<b>10 350,0</b>

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

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

Beløp i NOK millioner	30.09.2013			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Langsiktige derivater (eiendel)	-	8,2	-	8,2
Kortsiktige derivater (eiendel)	-	-	-	-
Langsiktige derivater (gjeld)	-	-585,1	-	-585,1
Kortsiktige derivater (gjeld)	-	-1,9	-	-1,9
<b>Sum</b>	-	<b>-578,8</b>	-	<b>-578,8</b>

Beløp i NOK millioner	30.09.2012			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Langsiktige derivater (eiendel)	-	5,0	-	5,0
Kortsiktige derivater (eiendel)	-	0,1	-	0,1
Langsiktige derivater (gjeld)	-	-829,2	-	-829,2
Kortsiktige derivater (gjeld)	-	-0,2	-	-0,2
<b>Sum</b>	-	<b>-824,2</b>	-	<b>-824,2</b>

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

## NOTE 6 NETTO RENTEBÆRENDE POSISJON

Periodens endring i netto rentebærende posisjon fremkommer i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK millioner	Note	3Q 2013	3Q 2012	YTD 2013	YTD 2012	Året 2012
Lånefasiliteter til pålydende verdi, inngående balanse		8 672,8	9 897,8	9 454,7	9 909,1	10 206,8
Opptrekk lånefasiliteter		500,0	-	500,0	-	1 344,0
Nedregulering lånefasiliteter		-513,6	-430,7	-1 295,5	-442,0	-2 096,1
<b>Lånefasiliteter til pålydende verdi, utgående balanse</b>		<b>8 659,2</b>	<b>9 467,1</b>	<b>8 659,2</b>	<b>9 467,1</b>	<b>9 454,7</b>
Balanseførte lånekosnader		-27,7	-35,2	-27,7	-35,2	-33,0
<b>Bokført verdi rentebærende gjeld</b>		<b>8 631,5</b>	<b>9 431,9</b>	<b>8 631,5</b>	<b>9 431,9</b>	<b>9 421,7</b>
Hvorav klassifisert som langsiktig gjeld		7 673,4	9 385,2	7 673,4	9 385,2	8 443,0
Hvorav klassifisert som kortsiktig gjeld		958,2	46,8	958,2	46,8	978,7
Rentebærende gjeld	1	-8 631,5	-9 431,9	-8 631,5	-9 431,9	-9 421,7
Rentebærende fordring (selgerkreditt)	2	-	600,0	-	600,0	400,0
Konter og kontantekvivalenter		85,5	233,5	85,5	233,5	712,0
<b>Netto rentebærende posisjon</b>		<b>-8 546,0</b>	<b>-8 598,4</b>	<b>-8 546,0</b>	<b>-8 598,4</b>	<b>-8 309,7</b>

1) Ubenyttede trekkammer var totalt NOK 1 716 millioner per 30. juni 2013 og NOK 1 216 millioner per 31. desember 2012 og 30. september 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). I september 2013 har Norwegian Property ASA inngått avtale om salg av samtlige aksjer i datterselskapet Oslo Properties AS. Oslo Properties AS var eier av selgerkreditt knyttet til salget av Norgani Hotels AS i 2010. Selgerkreditten er nedbetalt i september 2013, etter inngåelse av avtale om salg av Oslo Properties AS. Gjennomføring av aksjesalget planlegges foretatt i fjerde kvartal 2013 og gevinst medtatt i driftsresultatet ved salget vil utgjøre ca NOK 4 millioner og resultatføring av skatteposisjoner som skattekostnad knyttet til selskapet vil utgjøre ca NOK 17 millioner.

Konsernet er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende rente. Den overordnede retningslinjen for Norwegian Property er at minimum 70 prosent av selskapets gjeld i flytende rente til enhver tid skal sikres. Per 30.09.2013 var 97,1 prosent av denne type gjeld sikret (30.09.2012: 85,1 prosent). For å redusere renterisikoen har konsernet inngått rentebytteavtaler pålydende 8 323 millioner kroner (30.9.2012: 8 420 millioner kroner). Total gjennomsnittlig margin på lån med flytende rente var 141 basispunkter (30.09.2012: 121 basispunkter). Låneporteføljen har en gjennomsnittlig rente på 5,17 prosent [30.09.2012: 5,02 prosent). Gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på sikringskontraktene var 4,90 år (30.09.2012: 5,65 år).

## NOTE 7 UTSATT SKATT OG SKATTEKOSTNAD

Nedenfor følger en spesifikasjon av skattekostnaden i resultatregnskapet og utsatt skatt i balansen.

Beløp i NOK millioner	Note	3Q 2013	3Q 2012	YTD 2013	YTD 2012	Året 2012
Resultat før skatt		17,7	-278,8	-218,0	-232,3	-18,7
Skattekostnad kalkulert med 28 prosent		4,9	-78,1	-61,1	-65,0	-5,2
Ikke balanseført utsatt skattefordel	1	6,8	61,3	37,5	63,5	61,6
Permanente forskjeller		-15,5	-	-20,3	55,9	49,8
<b>Skattekostnad</b>		<b>-3,8</b>	<b>-16,8</b>	<b>-43,8</b>	<b>54,3</b>	<b>106,2</b>
Utsatt skatt, inngående balanse		177,0	185,6	217,0	115,0	115,0
Resultatført i perioden		-3,8	-16,8	-43,8	54,3	106,2
Skatt på valuta- og rentesikringsavtaler ført mot utvidet resultat		-	-	-	-0,5	-0,5
Skatt mot emisjonskostnad ført mot egenkapital		-	-	-	-	-3,7
<b>Utsatt skatt, utgående balanse</b>		<b>173,1</b>	<b>168,9</b>	<b>173,1</b>	<b>168,9</b>	<b>217,0</b>

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 8 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's styrebehandling av salget.

Et datterselskap av Norwegian Property ASA, Aker Brygge AS, fremleier fra 2013 til 2015 lokaler fra Canica AS i eiendommen Dronning Maudsgate 1-3 i Oslo. Aker Brygge AS videreleier lokalene til leietaker i et av byggene på Aker Brygge som er under ombygging. Årlig leie for Aker Brygge AS er på totalt i underkant av NOK 6 millioner som tilsvarer den leien Canica AS betaler til gårdeier. Aker Brygge AS mottar leie fra leietaker tilsvarende tidligere leie på Aker Brygge.

**NOTE 9 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN**

Det foreligger ikke vesentlige hendelser etter 30. september 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 (4. etasje), Aker Brygge

Telefon: +47 22 83 40 20 | Faks: +47 22 83 40 21 | [www.npro.no](http://www.npro.no)

### KONTAKT IR & PRESSE

Olav Line, Daglig leder

+47 482 54 149 | [ol@npro.no](mailto:ol@npro.no)

Svein Hov Skjelle, Finans- og investeringsdirektør

+47 930 55 566 | [shs@npro.no](mailto:shs@npro.no)

For ytterligere informasjon om Norwegian Property, inkludert presentasjonsmateriale tilhørende denne kvartalsrapporten, samt finansiell informasjon, se [www.npro.no](http://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 2012. 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.