

RESULTATRAPPORT

ANDRE KVARTAL OG FØRSTE HALVÅR 2017



NORWEGIAN
PROPERTY

VIKTIGE HENDELSER I ANDRE KVARTAL 2017

Leieinntektene påvirket av salg av eiendommer

Samlede leieinntekter i andre kvartal var NOK 196,5 millioner, som er på nivå med første kvartal, men en reduksjon fra NOK 236,4 millioner i andre kvartal i 2016. Reduksjonen fra 2016 skyldes netto salg av eiendommer. Driftsresultat før verdiendringer var NOK 149,5 millioner.

Resultat etter skatt NOK 258,5 millioner og ordinær fortjeneste per aksje (EPS) NOK 0,47

Positiv verdiendring for investeringseiendom utgjorde NOK 243,7 millioner og positive verdiendringer for finansielle derivater utgjorde NOK 7,1 millioner. Etter beregnet skattekostnad på NOK 67,2 millioner ble periodens overskudd NOK 258,5 millioner. Dette medførte et ordinært resultat per aksje (EPS) i andre kvartal på NOK 0,47. Bokført verdi av egenkapitalen var på NOK 12,50 per aksje per 30. juni 2017, opp fra NOK 12,10 per aksje ved utgangen av første kvartal 2017 (EPRA NAV: NOK 13,67 og EPRA NNNAV: 13,33 ved utgangen av andre kvartal 2017).

Leiekontrakter

Det er inngått leiekontrakter med et samlet årlig leiebeløp på NOK 9,7 millioner i andre kvartal. I Badehusgaten 37 i Stavanger har Stavanger Kommune inngått avtale om leie av 1 093 kvm i 10 år.

Finansiering

Norwegian Property har i perioden utstedt to nye obligasjonslån:

- I mai 2017 ble det utstedt et 7 års senior sikret obligasjonslån på NOK 670 millioner, delt i en transje på NOK 450 millioner til en rente på 2,95 prosent og en transje på NOK 220 millioner til en flytende rente på 3 måneder NIBOR pluss 1,44 prosent i margin.
- I juni 2017 ble det utstedt et 7 års senior sikret obligasjonslån på NOK 300 millioner til en fast rente på 2,93 prosent, tilsvarende en margin på 1,41 prosent.

Gjennomsnittlig løpetid for gjelden er dermed økt fra 2,1 år ved utgangen av første kvartal til 2,6 år ved utgangen andre kvartal. Gjennomsnittlig rente er redusert fra 3,90 prosent ved utgangen av første kvartal til 3,80 prosent ved utgangen av andre kvartal.

Foredling av porteføljen

For eiendommene Forusbeen 35 og Gullhaug Torg 3 er arbeidet med utvikling og regulering av eiendommene i god gang. På Snarøyveien 36 arbeider Norwegian Property fortsatt med videre kontorutleie som hovedspor. Samtidig fortsetter arbeidet med å utrede muligheten for boligtransformasjon av eiendommen.

Utbytte

Styret har vedtatt et utbytte på NOK 0,07 per aksje for andre kvartal 2017.



NØKKELTALL¹

Resultat		2Q 2017	2Q 2016	1H 2017	1H 2016	Året 2016
Driftsinntekter	NOK mill.	196,5	236,4	393,1	466,9	900,9
Driftsresultat før eierkostnader	NOK mill.	166,0	206,3	332,2	410,0	790,1
Driftsresultat før verdiendringer	NOK mill.	149,5	194,7	303,2	383,5	732,8
Resultat før skatt og verdiendringer	NOK mill.	74,9	90,8	154,8	175,4	331,3
Resultat før skatt	NOK mill.	325,7	384,4	612,9	538,9	977,4
Resultat etter skatt	NOK mill.	258,5	288,8	470,6	388,6	764,5
EPRA-resultat	NOK mill.	56,9	68,1	117,7	131,6	251,8

Balanse		2Q 2017	2Q 2016	1H 2017	1H 2016	Året 2016
Markedsverdi eiendomsportefølje	NOK mill.	14 643,9	16 680,2	14 643,9	14 680,2	14 112,1
Sum egenkapital	NOK mill.	6 854,0	6 140,6	6 854,0	6 140,6	6 488,9
Rentebærende gjeld	NOK mill.	6 933,0	9 405,6	6 933,0	9 405,6	6 767,2
Egenkapitalandel	Prosent	46,0	36,3	46,0	36,3	45,3
Egenkapitalavkastning før skatt	Prosent	19,5	25,8	18,4	18,1	15,9

Kontantstrøm		2Q 2017	2Q 2016	1H 2017	1H 2016	Året 2016
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	NOK mill.	47,3	59,2	103,9	169,3	137,7
Kontanter og kontantekvivalenter	NOK mill.	117,0	16,0	117,0	16,0	46,2

Nøkkeltall; per aksje		2Q 2017	2Q 2016	1H 2017	1H 2016	Året 2016
Antall aksjer ved periodeslutt	Antall	548 425 596	548 425 596	548 425 596	548 425 596	548 425 596
Gjennomsnittlig antall aksjer i perioden	Antall	548 425 596	548 425 596	548 425 596	548 425 596	548 425 596
Resultat før skatt	NOK	0,59	0,70	1,12	0,98	1,78
Ordinær fortjeneste (EPS)	NOK	0,47	0,53	0,86	0,71	1,39
EPRA-resultat	NOK	0,10	0,12	0,21	0,24	0,45
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	NOK	0,09	0,11	0,19	0,31	0,25
Rentebærende gjeld	NOK	12,64	17,15	12,64	17,15	12,34
NAV	NOK	12,50	11,20	12,50	11,20	11,83
Utsatt skatt for investeringseiendom	NOK	0,79	0,73	0,79	0,73	0,61
Virkelig verdi av finansielle instrument	NOK	0,38	0,91	0,38	0,91	0,47
EPRA NAV	NOK	13,67	12,84	13,67	12,84	12,91
Virkelig verdi av utsatt skatt	NOK	0,15	0,08	0,15	0,08	0,22
Virkelig verdi av finansielle instrument	NOK	(0,45)	(0,91)	(0,45)	(0,91)	(0,55)
Virkelig verdi av gjeld	NOK	(0,04)	0,01	(0,04)	0,01	(0,01)
EPRA NNAV	NOK	13,33	12,01	13,33	12,01	12,56

¹ Tall som ikke fremkommer direkte fra regnskapet er forklart i oversikten over definisjoner bakerst i rapporten. Ved beregning av nøkkeltall per aksje knyttet til resultat og kontantstrøm er tallene dividert med gjennomsnittlig antall aksjer i perioden, og nøkkeltall per aksje knyttet til balansen er dividert med antall aksjer ved periodeslutt.



FINANSIELLE RESULTATER

RESULTAT FOR ANDRE KVARTAL 2017

Samlede driftsinntekter for Norwegian Property var NOK 196,5 millioner i andre kvartal. Til sammenligning oppnådde selskapet driftsinntekter på NOK 236,4 millioner i tilsvarende periode i 2016. Like for like representerer dette en reduksjon i leieinntektene i andre kvartal på NOK 4,7 millioner, primært knyttet til eiendommene Drammensveien 60 og Sandakerveien 130 som klargjøres for nye leietakere og reutleie.

Driftsrelaterte eiendomskostnader utgjorde NOK 16,0 millioner i kvartalet (NOK 16,2 millioner²). Andre eiendomskostnader utgjorde NOK 14,5 millioner (NOK 13,9 millioner). Administrative eierkostnader var NOK 16,5 millioner (NOK 11,7 millioner), og inkluderer avsetning for etterlønn til administrerende direktør med NOK 4,2 millioner. Driftsresultat før verdiendringer beløp seg dermed til NOK 149,5 millioner (NOK 194,7 millioner) i andre kvartal.

Verdivurderingen av eiendomsporteføljen resulterte i en urealisert positiv verdiendring på NOK 243,7 millioner (NOK 257,0 millioner).

Realiserte netto finanskostnader var NOK 74,6 millioner i andre kvartal (NOK 103,8 millioner). Kostnadsføring av tidligere aktiverte etableringskostnader for refinansiert gjeld utgjør NOK 2,0 millioner i kvartalet. Markedsrentene er ikke vesentlig endret i andre kvartal. Redusert løpetid bidrar til at resultatelementet knyttet til verdiendring av finansielle derivater var positivt med NOK 7,1 millioner (NOK 36,5 millioner).

Overskudd før skatt i andre kvartal var NOK 325,7 millioner (NOK 384,4 millioner). Økning i avsatt, ikke betalbar utsatt skatt i kvartalet var NOK 67,2 millioner (NOK 95,6 millioner). Periodens overskudd ble dermed NOK 258,5 millioner (NOK 288,8 millioner).

RESULTAT FOR FØRSTE HALVÅR 2017

Samlede driftsinntekter for Norwegian Property var NOK 393,1 millioner i første halvår. Til sammenligning oppnådde selskapet driftsinntekter på NOK 466,9 millioner i tilsvarende periode i 2016. Like for like representerer dette en reduksjon i leieinntektene i første halvår på NOK 5,3 millioner.

Driftsrelaterte eiendomskostnader utgjorde NOK 32,8 millioner for halvåret (NOK 28,6 millioner). Andre eiendomskostnader utgjorde NOK 28,2 millioner (NOK 28,3 millioner), mens administrative eierkostnader var NOK 29,0 millioner (NOK 26,5 millioner). Driftsresultat før verdiendringer beløp seg dermed til NOK 303,2 millioner (NOK 383,5 millioner) i første halvår.

Verdivurderingen av eiendomsporteføljen resulterte i en urealisert positiv verdiendring på NOK 440,4 millioner for halvåret (NOK 366,0 millioner).

Netto realiserte finanskostnader var NOK 148,4 millioner (NOK 208,1 millioner). Resultatelementet knyttet til verdiendring av finansielle derivater hadde en positiv verdiendring i første halvår tilsvarende NOK 17,7 millioner (negativ endring med NOK 2,5 millioner).

Overskudd før skatt var NOK 612,9 millioner i første halvår (NOK 538,9 millioner). Beregnet, ikke betalbar skattekostnad var NOK 142,3 millioner (NOK 150,3 millioner). Periodens overskudd ble dermed NOK 470,6 millioner (NOK 388,6 millioner).

² Tall i parentes viser tall for tilsvarende periode i foregående år.



VERDIVURDERING AV EIENDOMMENE

Verdivurderinger av samtlige eiendommer i konsernet er blitt utført av to uavhengige verdivurderere, basert på samme metodikk og prinsipper som for tidligere perioder. Den regnskapsmessige verdsettelsen per 30. juni 2017 er basert på et gjennomsnitt av de to verdivurderingene.

Ved utgangen av andre kvartal ble konsernets portefølje av investeringseiendommer verdsatt til NOK 14 643,9 millioner (NOK 16 680,2 millioner). Eierbenyttet eiendom er balanseført separat med NOK 61,7 millioner, og regnskapsføres til virkelig verdi.

Den positive verdiendringen i kvartalet utgjorde NOK 243,7 millioner. Verdiutviklingen for eiendommer med stor grad av ledighet og større usikkerhet knyttet til reutleie var negativ med NOK 25,9 millioner. Øvrige eiendommer hadde en positiv verdiutvikling på NOK 269,6 millioner.

KONTANTSTRØM

Netto operasjonell kontantstrøm før finansposter var positiv med NOK 47,3 millioner (NOK 59,2 millioner) i andre kvartal og NOK 103,9 millioner i første halvår (NOK 169,3 millioner).

Investering i anleggsmidler utgjorde NOK 59,7 millioner i andre kvartal (NOK 50,5 millioner), og gjelder leietakertilpasninger knyttet til nye og reforhandlede leieavtaler samt løpende driftsinvesteringer. For første halvår utgjorde investeringer i anleggsmidler NOK 93,2 millioner (NOK 90,7 millioner).

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var negativ med NOK 81,1 millioner i andre kvartal (NOK 17,3 millioner), etter reduksjon av rentebærende gjeld med NOK 42,8 millioner og utbetaling av utbytte med NOK 38,4 millioner. For første halvår var netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter positiv med NOK 60,0 millioner (negativ med NOK 148,1 millioner), som følge av økning i rentebærende gjeld (NOK 164,2 millioner) i tillegg til utbetaling av utbytte (NOK 104,2 millioner).

Netto negativ endring i kontantbeholdningen i andre kvartal var NOK 93,5 millioner (NOK 8,8 millioner). For første halvår var positiv endring i kontanter NOK 70,7 millioner (negativ endring på NOK 39,8 millioner).

BALANSE

Per 30. juni hadde selskapet en kontantbeholdning på NOK 117,0 millioner (NOK 16,0 millioner). I tillegg hadde selskapet NOK 900,0 millioner i ubenyttede lånefasiliteter (NOK 389,9 millioner). Total egenkapital var NOK 6 854,0 millioner (NOK 6 140,6 millioner), som tilsvarer en egenkapitalandel på 46,0 prosent (36,3 prosent). Bokført egenkapital per aksje var NOK 12,50 (NOK 11,20). Egenkapital per aksje basert på EPRA NAV standarden var NOK 13,67 (NOK 12,84) og basert på EPRA NNNAV standarden NOK 13,33 (NOK 12,01). Antall utestående aksjer ved utgangen av kvartalet var 548 425 596 (548 425 596).



FINANSIERING

NØKKELTALL¹

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

Rentebærende gjeld og sikring		30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016
Rentebærende gjeld	NOK mill.	6 933,0	9 405,6	6 767,2
Kontanter og kontantekvivalenter	NOK mill.	117,0	16,0	46,2
Rentesikringsgrad	Prosent	62,8	63,4	63,3
Ubenyttede lånefasiliteter	NOK mill.	900,0	389,9	1 058,0
Gjenstående løpetid rentesikring	År	4,2	3,7	4,1
Gjennomsnittlig rente	Prosent	3,80	4,32	4,20
Gjennomsnittlig rentemargin	Prosent	1,57	1,46	1,64
Gjenstående løpetid rentebærende gjeld	År	2,6	1,7	2,3
Markedsverdi eiendomsportefølje	NOK mill.	14 643,9	16 680,2	14 112,1
Brutto belåningsgrad (brutto LTV)	Prosent	47,3	56,4	48,0
Netto belåningsgrad (netto LTV)	Prosent	46,5	56,3	47,6

RENTESIKRINGER

Tabellen nedenfor viser forfallsstrukturen for rentesikring av konsernets rentebærende gjeld per 30. juni 2017.

Forfallsstruktur rentesikringer		< 1 år	1 > 2 år	2 > 3 år	3 > 4 år	4 > 5 år	> 5 år	Sum
Beløp	NOK mill.	2 583	450	500	1 350	200	1 850	6 933
Gjennomsnittlig basisrente forfalt beløp	Prosent	1,0	1,0	3,7	3,7	2,6	2,6	2,2
Andel av total gjeld	Prosent	37	6	7	19	3	27	100

Selskapets rentesikringsgrad er nå på 62,8 prosent. Selskapet arbeider løpende med å tilpasse rentesikringene til et lavere rentenivå.

RENTEBÆRENDE GJELD

Total rentebærende gjeld i balansen per 30. juni var NOK 6 933,0 millioner (NOK 9 405,6 millioner).

Selskapet har ingen lånefasiliteter som forfaller i 2017, men har større fasiliteter med forfall i 2018. Av total rentebærende gjeld i balansen er NOK 2 459,8 millioner klassifisert som kortsiktig gjeld, med forfall innen ett år fra balansedagen. I forbindelse med generell selskapsfinansiering og refinansiering av eksisterende gjeld har selskapet i andre kvartal og ved inngangen til tredje kvartal utstedt flere nye obligasjonslån. I mai utstedte selskapet et nytt NOK 670 millioner, 7 års senior sikret obligasjonslån, delt i en transje på NOK 450 millioner til en rente på 2,95 prosent og en transje på NOK 220 millioner til en flytende rente på 3 måneder NIBOR pluss 1,44 prosent, i det norske obligasjonsmarkedet. Ved inngangen til tredje kvartal har selskapet videre fått oppgjør for et nytt NOK 300 millioner, 7 års senior sikret obligasjonslån, til en fast rente på 2,93 prosent i det norske obligasjonsmarkedet.



VIRKSOMHETEN

MARKEDET FOR FORRETNINGSEIENDOM

Arealledigheten i Oslo estimeres fortsatt til omkring 7 prosent. Både i Oslo sentrum og Nydalen er ledigheten noe lavere. Det forventes at ledigheten vil falle de nærmeste årene som følge av konvertering av arealer til annet bruk (primært bolig), begrenset nybyggingsaktivitet og fortsatt positiv sysselsettingsvekst. Aktiviteten i utleiemarkedet er høy. I flere områder er det økende leiepriser, som Oslo sentrum og Nydalen hvor arealledigheten er lavere enn den generelle ledigheten i Oslo. Fallende ledighet forventes å være positivt for leieprisutviklingen fremover.

I Stavanger er etterspørselen etter næringsseiendom fortsatt avventende. Markedet er i ferd med å bunne ut, og Norwegian Property opplever mer aktivitet i leiemarkedet, spesielt for eiendommen Badehusgaten i nærheten av Stavanger sentrum.

Aktiviteten i transaksjonsmarkedet har vært god gjennom 2. kvartal 2017. Mange kjøpergrupperinger er fortsatt aktive og på jakt etter gode objekter, men det er få objekter til salgs i strukturerte prosesser i markedet. Mange transaksjoner er derfor basert på direkte dialog mellom kjøper og selger. Prime yield har vært uforandret omkring 3,75 prosent i kvartalet, mens det har vært fortsatt press nedover på yielder for sekundære eiendommer. Positiv dynamikk i leiemarkedet er positivt for verdivurderingene.

EIENDOMSPORTEFØLJEN

Ved utgangen av kvartalet eide Norwegian Property til sammen 32 kontor- og forretningseiendommer. Eiendommene er lokalisert i sentrale deler av Oslo og Bærum (91,5 prosent av løpende årsleie ved utgangen av juni 2017), Gardermoen (3,8 prosent) og i Stavanger (4,7 prosent). Gruppens eiendommer omfatter hovedsakelig kontorlokaler, lager og parkering i tilknytning til kontorarealene og forretnings- og serveringsarealer.

Total løpende årsleie (run rate) for eiendomsporteføljen var NOK 782,0 millioner per 30. juni 2017. Dette representerer like for like en økning på NOK 5,8 millioner fra inngangen til kvartalet. Samlet arealledighet i eiendomsporteføljen utgjorde 19,2 prosent, og inkluderer ikke Forusbeen 35 hvor det er startet opp prosess for omregulering av eiendommen. Arealledighet, der det tas hensyn til leieavtaler med fremtidig oppstart, utgjorde 13,1 prosent og er i stor grad knyttet til eiendommer i Stavanger.

Vektet gjenværende leietid (durasjon) for leiekontraktene er 4,6 år. Gjennomsnittlig leiejusteringsfaktor for konsumprisindeks er 99,8 prosent for den samlede porteføljen.

MILJØ- OG SAMFUNNSANSVAR

Det er i andre kvartal 2017 gjennomført rapportering til Carbon Disclosure Project for femte gang. De største tiltakene for reduksjon av CO₂-utslipp er gjennomført i forbindelse med de store utviklingsprosjektene på Aker Brygge og Skøyen i Oslo. Energisentralen med sjøvannspumpe på Aker Brygge erstatter nå forbruk av elektrisitet med fornybar energi til oppvarming og kjøling i flere av de rehabiliterte byggene.

For den gjenværende eiendomsporteføljen er energiforbruk per kvm redusert med 7 prosent fra 2011 til 2016, og CO₂-utslipp per kvm er redusert med 60 prosent. Norwegian Property har revidert miljøstrategien og satt nye måltall for perioden frem til 2022.

AKSJONÆRINFORMASJON

Selskapet hadde ved utgangen av kvartalet 1 583 registrerte aksjonærer, som tilsvarer en nedgang på 55 aksjonærer sammenlignet med utgangen av første kvartal. Andel utenlandsk beholdning utgjorde 68,3 prosent av aksjekapitalen ved utgangen av kvartalet, uendret fra forrige kvartal. Likviditeten i aksjehandelen i kvartalet var i gjennomsnitt 71 665 aksjer per dag. Tilsvarende omsetningsnivå i 2016 var på 0,3 millioner aksjer per dag, i 2015 på 0,9 millioner aksjer per dag og i 2014 på 1,1 millioner aksjer per dag. Total aksjekapital i selskapet per 30. juni 2017 var NOK 274 223 416 fordelt på 548 446



832 aksjer med pålydende verdi per aksje på NOK 0,50. Norwegian Property ASA eier 21 236 egne aksjer i selskapet. Nedenfor følger en oversikt over de største aksjonærene slik disse er registrert i Verdipapirsentralen (VPS) per 30. juni 2017.

#	Navn	Andel (prosent)	Antall aksjer	Kontotype	Nasjonalitet
1	GEVERAN TRADING CO L	57,61	315 969 937		CYP
2	FOLKETRYGDFONDET	13,48	73 951 642		NOR
3	NIAM V PROSJEKT AS C/O LANGHAM HALL UK	12,30	67 437 425		NOR
4	THE BANK OF NEW YORK STICHTING DEPOSITARY	4,33	23 730 241	NOM	NLD
5	CEK HOLDING AS	0,59	3 255 807		NOR
6	STATE STREET BANK AN A/C WEST NON-TREATY	0,58	3 198 135	NOM	USA
7	STATE STREET BANK AN A/C WEST TREATY ACCO	0,53	2 905 114	NOM	USA
8	STATE STREET BANK AN SSB, : ISHARES EUROP	0,39	2 113 544	NOM	IRL
9	JPMORGAN CHASE BANK, A/C VANGUARD BBH LEN	0,35	1 921 295	NOM	USA
10	KLP AKSJENORGE INDEK	0,35	1 896 518		NOR
11	STATE STREET BANK AN A/C CLIENT OMNIBUS F	0,33	1 786 506	NOM	USA
12	BNP PARIBAS SECURITI S/A TR PROPERTY INVE	0,30	1 641 484	NOM	GBR
13	J.P. MORGAN BANK LUX JPML SA RE CLT ASSET	0,29	1 608 501	NOM	LUX
14	KAS BANK N.V. S/A CLIENT ACC TREAT	0,27	1 505 620	NOM	NLD
15	NIKI AS	0,27	1 500 000		NOR
16	MATHIAS HOLDING AS PER MATHIAS AARSKOG	0,26	1 400 000		NOR
17	STATE STREET BANK AN A/C CLIENT OMNIBUS D	0,23	1 281 008	NOM	USA
18	SKANDINAVISKA ENSKIL SEB AB, UCITS V - FI	0,21	1 164 000	NOM	FIN
19	STATE STREET BANK AN SSBTC A/C UK LO. BR.	0,21	1 129 189	NOM	USA
20	VANGUARD GLBL REIT I BROWN BROTHERS HARRI	0,20	1 073 969		USA
Totalt 20 største aksjonærer		93,08	510 469 935		6/20 NOR

ORGANISASJON

Svein Hov Skjelle har i juni 2017 meddelt styret i Norwegian Property at han ønsker å fratre som administrerende direktør. Skjelle har blitt enig med styret om fratredelse senest ved utgangen av desember 2017, og styret har startet arbeidet med å rekruttere ny administrerende direktør.

RISIKO- OG USIKKERHETSFAKTORER

Norwegian Property er gjennom sin virksomhet eksponert for markedsrisiko knyttet til etterspørsel etter næringslokaler, tilførsel av nybygg i markedet og hvordan dette påvirker leienivå og ledighet i porteføljen. I Oslo er arealledigheten i markedet i 2017 på et normalisert nivå. I Stavanger har etterspørselen etter kontorlokaler i en lenger periode vært svak, som følge av reduserte oljepriser og kostnadsfokus i olje- og offshoresektoren. Oslo-porteføljen til selskapet, som utgjør det vesentlige av eiendomsverdiene, har liten ledighet. Ledige arealer i porteføljen er primært knyttet til enkelteiendommer i Stavanger. Selskapet arbeider aktivt med utleie og foredling av ledigstilte eiendommer, herunder vurdering av alternativ utnyttelse.

Selskapets leieinntekter påvirkes av det generelle inflasjonsnivået, ved at leieprisen normalt reguleres årlig i samsvar med økning i konsumprisindeksen. For kontrakter der deler av leien er omsetningsbasert vil leienivået utover minimumsleien variere med leietakers omsetningsnivå.

Gjennomføring av større utviklingsprosjekt innebærer midlertidig arealledighet med tilhørende bortfall av leieinntekter, samt risiko knyttet til kostnadsoverskridelser, forsinkelser, mangelfulle leveranser, negativ markedsutvikling og reutleie. Konsernet har etablerte rutiner for prosjektstyring og prosjektgjennomføring. I 2017 har selskapet ikke større pågående utviklingsprosjekt.

Selskapets finansielle risiko er primært knyttet til endringer i resultat og egenkapital forårsaket av utvikling i leieinntekter, verdiendringer på eiendomsporteføljen, resultat- og likviditetseffekt av renteendringer, likviditetsrisiko og resultat- effekter



ved refinansiering av selskapets gjeld. Videre inneholder selskapets låneavtaler krav til enkelte finansielle nøkkeltall knyttet til belåningsgrad og rentedekning. Resultat- og likviditetseffekter av renteendringer søkes avdempet ved rentesikring. En økning i kortsiktige og langsiktige markedsrenter vil derfor ha begrenset effekt på selskapets rentekostnader. Selskapet søker løpende å ha en likviditetsreserve som er tilpasset avdragsprofil på gjelden og løpende kortsiktige svingninger i driftskapitalbehovet. Selskapet har i 2018 forfall for større lånefasiliteter, og det arbeides med refinansiering av disse.

Norwegian Property's portefølje av kontoreiendommer kjennetegnes av høy kvalitet, med en solid og diversifisert gruppe leietakere. Norwegian Property's leietakere betaler normalt leie forskuddsvis hvert kvartal. I tillegg stilles det i de fleste leieforhold sikkerhet for leiebetalning i form av depositumskonto eller bankgaranti. Risiko for direkte tap i forbindelse med konkurs og betalingsproblemer er derfor begrenset og primært relatert til reutleie av lokaler.

FREMTIDSUTSIKTER

Arealledigheten i Oslo estimeres nå til 7 prosent og forventes fortsatt å falle som følge av sysselsettingsvekst, konvertering av arealer til annet bruk og særdeles begrenset nybyggingsaktivitet. I Stavanger er leiemarkedet fortsatt krevende.

Oslo-porteføljen, som nå utgjør 95 prosent av eiendomsverdiene i selskapet, har liten ledighet. Operasjonelt har selskapet spesielt fokus på eiendommer med høy ledighet (som Stavanger) og eiendommer hvor leiekontrakter nærmer seg utløp. Norwegian Property har inngått flere avtaler med andre eiendomsaktører om utvikling av selskapets eiendommer der det vurderes å kunne gi merverdi for selskapet. Det omfatter eiendom både i Stavanger, Nydalen og på Fornebu. Selskapet arbeider også aktivt med øvrige langsiktige utviklingsmuligheter i porteføljen, spesielt i Nydalen, hvor området står foran en spennende utvikling. I et krevende transaksjonsmarked er styret fortsatt opptatt av muligheter som styrker selskapets posisjon i våre kjerneområder, som primært er CBD og Nydalen.

På selskapets ordinære generalforsamling fikk styret på nytt fullmakt til å vedta utbytte mellom de ordinære generalforsamlingene. For andre kvartal 2017 har styret vedtatt et utbytte på NOK 0,07. Langsiktig har selskapet et mål om at utbytte skal utgjøre 30 til 50 prosent av løpende operativt resultat etter betalbar skatt. Videre er målet at utbyttet har en stabil og økende utvikling.

ERKLÆRING FRA STYRET OG DAGLIG LEDER



Styret og daglig leder har i dag behandlet og fastsatt halvårsberetningen for 1. halvår 2017 og det sammendratte konsoliderte halvårsregnskapet for Norwegian Property ASA per 30. juni 2017. Halvårsrapporten er avlagt i samsvar med kravene i IAS 34 Delårsrapportering som fastsatt av EU samt norske tilleggskrav i verdipapirhandelloven.

Etter styret og daglig leders beste overbevisning er halvårsregnskapet for 1. halvår 2017 utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder, og opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernets eiendeler, gjeld og finansielle stilling og resultat som helhet per 30. juni 2017.

Etter styret og daglig leders beste overbevisning gir halvårsberetningen en rettviseende oversikt over viktige begivenheter i regnskapsperioden og deres innflytelse på halvårsregnskapet. Etter styret og daglig leders beste overbevisning gir også beskrivelsen av de mest sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer virksomheten står overfor i neste regnskapsperiode, samt beskrivelsen av nærstående vesentlige transaksjoner, en rettviseende oversikt.

Styret og daglig leder i Norwegian Property ASA

Oslo, 11. juli 2017



FINANSIELL INFORMASJON

KONSOLIDERT SAMMENDRATT RESULTATREGNSKAP OG OPPSTILLING OVER UTVIDET RESULTAT

Beløp i NOK millioner	Note	2Q 2017	2Q 2016	1H 2017	1H 2016	Året 2016
Driftsinntekter		196,5	236,4	393,1	466,9	900,9
Driftsrelaterte eiendomskostnader		(16,0)	(16,2)	(32,8)	(28,6)	(54,2)
Andre eiendomskostnader		(14,5)	(13,9)	(28,2)	(28,3)	(56,6)
Eiendomskostnader		(30,5)	(30,1)	(60,9)	(56,9)	(110,8)
Administrative eierkostnader		(16,5)	(11,7)	(29,0)	(26,5)	(57,3)
Sum driftskostnader		(47,0)	(41,7)	(89,9)	(83,4)	(168,1)
Driftsresultat før verdiendringer		149,5	194,7	303,2	383,5	732,8
Verdiendring investeringseiendom	3	243,7	257,0	440,4	366,0	475,1
Driftsresultat		393,2	451,7	743,6	749,5	1 207,9
Finansinntekt	2	0,6	0,1	1,5	0,2	1,1
Finanskostnad	2	(75,2)	(103,9)	(149,9)	(208,2)	(402,6)
Realiserte netto finansposter		(74,6)	(103,8)	(148,4)	(208,1)	(401,6)
Verdiendring finansielle derivater	2, 4	7,1	36,5	17,7	(2,5)	171,0
Netto finansposter		(67,5)	(67,3)	(130,6)	(210,6)	(230,5)
Resultat før skatt		325,7	384,4	612,9	538,9	977,4
Skattekostnad	7	(67,2)	(95,6)	(142,3)	(150,3)	(212,9)
Periodens resultat		258,5	288,8	470,6	388,6	764,5
Resultat tilordnet ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-	-	-
Resultat tilordnet aksjonærene i morselskapet		258,5	288,8	470,6	388,6	764,5
Verdiregulering eierbenyttet eiendom	3	0,3	0,5	(1,2)	1,9	1,7
Periodens utvidede resultat		0,3	0,5	(1,2)	1,9	1,7
Øvrige resultatelement som senere kan bli reklassifisert til resultat, etter skatt		-	-	-	-	-
Periodens totalresultat		258,7	289,3	469,3	390,5	766,2
Andel av periodens totalresultat for aksjonærene i morselskapet		258,7	289,3	469,3	390,5	766,2
Andel av periodens totalresultat for ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-	-	-



KONSOLIDERT SAMMENDRATT BALANSE

Beløp i NOK millioner	Note	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016
Finansielle derivater	4	1,7	4,7	6,6
Investeringseiendom	3	14 582,1	14 072,1	14 025,1
Eierbenyttet eiendom	3	61,7	88,3	87,0
Andre varige driftsmidler		47,3	46,3	48,8
Sum anleggsmidler		14 692,8	14 211,4	14 167,5
Finansielle derivater	4	3,3	3,9	1,6
Andre fordringer		97,2	146,7	115,9
Kontanter og kontantekvivalenter	6	117,0	16,0	46,2
Investeringseiendom holdt for salg	3	-	2 519,8	-
Sum omløpsmidler		217,4	2 686,4	163,8
Sum eiendeler		14 910,2	16 897,8	14 331,2
Aksjekapital		274,2	274,2	274,2
Overkurs		2 295,2	3 412,3	2 295,2
Annen innbetalt egenkapital		7 557,3	6 440,1	7 557,3
Opptjent resultat		(3 272,6)	(3 986,0)	(3 637,8)
Sum egenkapital		6 854,0	6 140,6	6 488,9
Utsatt skatt	7	614,0	409,7	472,1
Finansielle derivater	4	276,2	670,7	338,9
Rentebærende gjeld	6	4 473,2	4 521,9	6 755,8
Annen gjeld	3	57,5	57,6	57,5
Sum langsiktig gjeld		5 421,0	5 659,9	7 624,2
Finansielle derivater	4	3,9	5,6	5,7
Rentebærende gjeld	6	2 459,8	4 883,7	11,4
Annen gjeld		171,7	208,0	201,1
Sum kortsiktig gjeld		2 635,3	5 097,3	218,2
Sum gjeld		8 056,3	10 757,2	7 842,4
Sum egenkapital og gjeld		14 910,2	16 897,8	14 331,2



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	3 412,2	6 440,1	(4 349,1)	5 777,5
Totalresultat	-	-	-	390,5	390,5
Utbetalt utbytte	-	-	-	(27,4)	(27,4)
Total egenkapital 30.06.2016	274,2	3 412,3	6 440,1	(3 986,0)	6 140,6
Totalresultat	-	(1 117,2)	1 117,2	375,6	375,6
Utbetalt utbytte	-	-	-	(27,4)	(27,4)
Total egenkapital 31.12.2016	274,2	2 295,2	7 557,3	(3 637,8)	6 488,9
Totalresultat	-	-	-	469,3	469,3
Utbetalt utbytte	-	-	-	(104,2)	(104,2)
Total egenkapital 30.06.2017	274,2	2 295,2	7 557,3	(3 272,6)	6 854,0

KONSOLIDERT SAMMENDRATT KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i NOK millioner	Note	2Q 2017	2Q 2016	1H 2017	1H 2016	Året 2016
Resultat før skatt		325,7	384,4	612,9	538,9	977,4
Avskrivning varige driftsmidler		1,6	2,5	3,3	4,9	9,0
Verdiendring investeringseiendom	3	(243,7)	(257,0)	(440,4)	(366,0)	(475,1)
Verdiendring finansielle derivater	4	(8,0)	(37,0)	(61,3)	1,6	(329,7)
Endring i kortsiktige poster		(28,4)	(33,7)	(10,7)	(10,1)	(43,9)
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		47,3	59,2	103,9	169,3	137,7
Innbetalt ved salg av investeringseiendom		-	(0,2)	-	29,7	3 039,3
Betalt ved kjøp av inv.eiendom og andre inv. i anleggsmidler		(59,7)	(50,5)	(93,2)	(90,7)	(391,7)
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		(59,7)	(50,7)	(93,2)	(61,0)	2 647,6
Netto regulering av rentebærende gjeld	6	(42,8)	10,1	164,2	(120,7)	(2 740,1)
Betalt utbytte		(38,4)	(27,4)	(104,2)	(27,4)	(54,8)
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(81,1)	(17,3)	60,0	(148,1)	(2 794,9)
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		(93,5)	(8,8)	70,7	(39,8)	(9,6)
Inngående balanse, kontanter og kontantekvivalenter		210,5	24,8	46,2	55,8	55,8
Utgående balanse, kontanter og kontantekvivalenter		117,0	16,0	117,0	16,0	46,2



KONSOLIDERTE SAMMENDRATTE NOTEOPPLYSNINGER

NOTE 1 - SELSKAPSFORMLING OG VESENTLIGE REGNSKAPSPRINSIPPER

Eiendomskonsernet Norwegian Property eier forretningseiendommer i Oslo- og Stavangerregionen. Morselskapet Norwegian Property ASA er et allmennaksjeselskap med hovedkontor i Støperigata 2, 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 2016. 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 2016. Det er ikke foretatt vesentlige endringer i regnskapsprinsipper sammenlignet med prinsippene benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet for 2016.

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 2016.

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 regnskapestimater 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 11. juli 2017. Rapporten er ikke revidert.

NOTE 2 - NETTO FINANSPOSTER

Nedenfor følger en spesifikasjon av netto finansposter i resultatregnskapet.

Beløp i NOK millioner	2Q 2017	2Q 2016	1H 2017	1H 2016	Året 2016
Renteinntekter bankinnskudd	0,6	0,1	1,5	0,2	1,1
Sum finansinntekter	0,6	0,1	1,5	0,2	1,1
Rentekostnader lån	(75,2)	(103,8)	(149,9)	(208,1)	(402,6)
Sum finanskostnader	(75,2)	(103,8)	(149,9)	(208,2)	(402,6)
Realiserte netto finansposter	(74,6)	(103,8)	(148,4)	(208,0)	(401,6)
Verdiendring finansielle instrumenter	7,1	36,5	17,7	(2,5)	171,0
Netto finansposter	(67,5)	(67,3)	(130,6)	(210,6)	(230,5)



NOTE 3 - INVESTERINGSEIENDOM

Periodens endring i balanseposten investeringseiendom er spesifisert i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK millioner	Note	2Q 2017	2Q 2016	1H 2017	1H 2016	Året 2016
Total verdi investeringseiendom, inngående balanse		14 340,7	16 375,1	14 112,1	16 256,2	16 256,2
Avgang bokført verdi ved salg av eiendommer	1	-	-	-	(30,1)	(3 033,8)
Tilgang ved kjøp og investeringer knyttet til eiendommer		59,4	48,6	92,3	86,0	381,3
Resultatført over resultatregnskapet i perioden		243,7	256,2	441,9	366,3	507,9
Verdiendring eierbenyttet eiendom		-	0,3	(2,4)	1,8	0,5
Total verdi investeringseiendom, utgående balanse	2	14 643,9	16 680,2	14 643,9	16 680,2	14 112,1
Hvorav eierbenyttet eiendom	3	(61,7)	(88,3)	(61,7)	(88,3)	(87,0)
Bokført verdi investeringseiendom		14 582,1	14 072,1	14 582,1	14 072,1	14 025,1

¹ Avgang i 2016 gjelder Strandsvingen 10, Stortingsgata 6, Verkstedveien 1, Verkstedveien 3 og Drammensveien 134.

² 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.

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	30.06.2017			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Investeringseiendom	-	-	14 582,1	14 582,1
Eierbenyttet eiendom	-	-	61,7	61,7
Sum	-	-	14 643,9	14 643,9

Beløp i NOK millioner	30.06.2016			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Investeringseiendom	-	-	14 072,1	14 072,1
Eierbenyttet eiendom	-	-	88,3	88,3
Investeringseiendom holdt for salg	-	-	2 519,8	2 519,8
Sum	-	-	16 680,2	16 680,2

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 2016 og 2017.



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	2Q 2017	2Q 2016	1H 2017	1H 2016	Året 2016
Inngående balanse netto verdi balanseførte derivater	(283,1)	(704,7)	(336,4)	(666,1)	(666,1)
Terminering derivater	0,9	0,5	43,6	0,9	158,6
Netto resultatført verdiendring derivater	7,1	36,5	17,7	(2,5)	171,0
Utgående balanse netto verdi balanseførte derivater	(275,1)	(667,7)	(275,1)	(667,7)	(336,4)
Hvorav klassifisert som anleggsmidler	1,7	4,7	1,7	4,7	6,6
Hvorav klassifisert som omløpsmidler	3,3	3,9	3,3	3,9	1,6
Hvorav klassifisert som langsiktig gjeld	(276,2)	(670,7)	(276,2)	(670,7)	(338,9)
Hvorav klassifisert som kortsiktig gjeld	(3,9)	(5,6)	(3,9)	(5,6)	(5,7)

NOTE 5 - FINANSIELLE INSTRUMENTER

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

Beløp i NOK millioner	30.06.2017		30.06.2016	
	Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi
Langsiktige derivater	1,7	1,7	4,7	4,7
Kortsiktige derivater	3,3	3,3	3,9	3,9
Kortsiktige fordringer	88,0	88,0	146,7	146,7
Kontanter og kontantekvivalenter	117,0	117,0	16,0	16,0
Sum finansielle eiendeler	209,9	209,9	171,3	171,3
Langsiktige derivater	276,2	276,2	670,7	670,7
Langsiktig rentebærende gjeld	4 473,2	4 492,1	4 521,9	4 521,9
Kortsiktige derivater	3,9	3,9	5,6	5,6
Kortsiktig rentebærende gjeld	2 459,8	2 464,8	4 883,7	4 877,7
Annen kortsiktig gjeld	168,6	168,6	205,2	205,2
Sum finansielle forpliktelser	7 381,7	7 405,6	10 287,1	10 281,1

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 (rente- og valutaderivater) 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	30.06.2017			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Langsiktige derivater (eiendel)	-	1,7	-	1,7
Kortsiktige derivater (eiendel)	-	3,3	-	3,3
Langsiktige derivater (gjeld)	-	(276,2)	-	(276,2)
Kortsiktige derivater (gjeld)	-	(3,9)	-	(3,9)
Sum	-	(275,1)	-	(275,1)

Beløp i NOK millioner	30.06.2016			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Langsiktige derivater (eiendel)	-	4,7	-	4,7
Kortsiktige derivater (eiendel)	-	3,9	-	3,9
Langsiktige derivater (gjeld)	-	(670,7)	-	(670,7)
Kortsiktige derivater (gjeld)	-	(5,6)	-	(5,6)
Sum	-	(667,7)	-	(667,7)

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 2016 og 2017.

NOTE 6 - NETTO RENTEBÆRENDE POSISJON

Periodens endring i netto rentebærende posisjon fremkommer i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK millioner	Note	2Q 2017	2Q 2016	2H 2017	2H 2016	Året 2016
Lånefasiliteter til pålydende verdi, inngående balanse		6 999,3	9 401,6	6 792,3	9 532,4	9 532,4
Opptrekk lånefasiliteter		670,0	18,1	1 087,0	18,1	3 635,0
Nedregulering lånefasiliteter		(712,8)	(8,0)	(922,8)	(138,8)	(6 375,1)
Lånefasiliteter til pålydende verdi, utgående balanse		6 956,5	9 411,7	6 956,5	9 411,7	6 792,3
Balanseførte lånekostnader		(23,5)	(6,1)	(23,5)	(6,1)	(25,1)
Bokført verdi rentebærende gjeld		6 933,0	9 405,6	6 933,0	9 405,6	6 767,2
Hvorav klassifisert som langsiktig gjeld		4 473,2	4 521,9	4 473,2	4 521,9	6 755,8
Hvorav klassifisert som kortsiktig gjeld		2 459,8	4 883,7	2 459,8	4 883,7	11,4
Rentebærende gjeld	1	(6 933,0)	(9 405,6)	(6 933,0)	(9 405,6)	(6 767,2)
Kontanter og kontantekvivalenter		117,0	16,0	117,0	16,0	46,2
Netto rentebærende posisjon		(6 816,1)	(9 389,6)	(6 816,1)	(9 389,6)	(6 720,9)

¹ Ubenyttede lånefasiliteter utgjør NOK 900 millioner per 30. juni 2017, NOK 389,9 millioner per 30. juni 2016 og NOK 1 058 millioner per 31. desember 2016.

Konsernet er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende rente. Den overordnede retningslinjen i henhold til gjeldende låneavtaler er en rentesikringsgrad på minimum 60 prosent. Per 30. juni 2017 var rentesikringsgraden 62,8 prosent (30. juni 2016: 63,4 prosent). Total gjennomsnittlig rentemargin på lån med flytende rente var 157 basispunkter (146 basispunkter). Rentebærende gjeld har en gjennomsnittlig rente på 3,80 prosent (4,32 prosent) og gjenstående løpetid på 2,6 år (1,7 år). Gjenstående løpetid for rentesikring var 4,2 år (3,7 år).



NOTE 7 - UTSATT SKATT OG SKATTEKOSTNAD

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

Beløp i NOK millioner	Note	2Q 2017	2Q 2016	1H 2017	1H 2016	Året 2016
Resultat før skatt		325,7	384,4	612,9	538,9	977,4
Skattekostnad kalkulert med 24 prosent (25 prosent for 2016)		78,2	96,1	147,1	134,7	244,3
Endret skattesats i utgående balanse	1	-	-	-	-	(19,7)
Midlertidige forskjeller		(11,0)	(0,6)	(4,8)	15,5	(11,8)
Skattekostnad		67,2	95,6	142,3	150,3	212,9
Utsatt skatt, inngående balanse		546,7	313,9	472,1	258,7	258,7
Resultatført		67,2	95,5	142,3	150,3	212,9
Ført mot utvidet resultat		0,1	0,2	(0,4)	-	0,6
Utsatt skatt, utgående balanse		614,0	409,7	614,0	409,7	472,1

¹ Selskapsskattesatsen i Norge ble redusert fra 25 prosent til 24 prosent ved inngangen til 2017. Utsatt skatt ved årsslutt 2016 er derfor beregnet med utgangspunkt i en skattesats på 24 prosent.

NOTE 8 - NÆRSTÅENDE PARTER

Det er ikke inngått nye avtaler eller gjennomført vesentlige transaksjoner med nærstående parter i 2017.

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 2016).

NOTE 9 - HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

I tråd med fullmakt fra ordinær generalforsamling i 2017 har styret den 11. juli 2017 vedtatt at det utbetales et utbytte på NOK 0,07 per aksje basert på regnskapet ved utgangen av andre kvartal 2017.

Etter utgangen av andre kvartal har selskapet fått oppgjør for et nytt NOK 300 millioner, 7 års senior sikret obligasjonslån, til en fast rente på 2,93 prosent i det norske obligasjonsmarkedet. Lånet skal benyttes til generell selskapsfinansiering og refinansiering av eksisterende gjeld.

Det foreligger ikke andre vesentlige hendelser etter balansedagen per 30. juni 2017.



DEFINISJONER

Løpende årsleie (run rate)	Kontraktsfestet annualisert leieinntekt for eiendomsporteføljen på balansedagen.
Vektet gjenværende leietid (durasjon)	Gjenværende kontraktsleie av inngåtte leiekontrakter på balansedagen dividert med total kontraktsleie for hele leieperioden.
Arealledighet	Arealer som på balansedagen ikke genererer leieinntekt dividert med totale arealer.
Brutto yield	Brutto yield på balansedagen for en eiendom eller en portefølje av eiendommer er beregnet som kontraktsfestet annualisert leieinntekt dividert med markedsverdien.
Netto yield	Ved beregning av netto yield trekkes driftsrelaterte eiendomskostnader fra kontraktsfestet annualisert leieinntekt, som divideres med markedsverdien.
Prime yield	Yield for en fullt utleid eiendom av beste bygningsmessige kvalitet, med leietakere i beste kategori og med den beste beliggenhet.
Driftsrelaterte eiendomskostnader	Driftsrelaterte eiendomskostnader inkluderer administrative kostnader knyttet til forvaltning av eiendommene samt drifts- og vedlikeholdskostnader.
Andre eiendomskostnader	Andre eiendomskostnader inkluderer inntektsrelaterte kostnader knyttet til utleie, markedsføring med videre av eiendommene, eiers netto andel av felleskostnader for eiendommene, prosjekterrelaterte eiendomskostnader og avskrivninger knyttet til eiendommene.
Administrative eierkostnader	Administrative eierkostnader gjelder kostnader som ikke direkte er knyttet til drift og utleie av eiendommene, og inkluderer kostnader knyttet til overordnede eier- og konsernfunksjoner.
Driftsresultat før eierkostnader	Driftsinntekter fratrukket eiendomskostnader.
Resultat før skatt og verdiendringer	Resultat før skatt korrigert for resultatført verdiendring for investeringseiendom og -finansielle derivater.
EPRA-resultat	Beregnet med utgangspunkt i periodens resultat etter skatt, korrigert for verdiendring av investeringseiendom og finansielle derivater, samt skattekostnad av foretatte justeringer.
Like for like	Endring i leieinntekter fra en periode til en annen basert på samme inntekstgenererende eiendomsportefølje, der leieinntektene er justert for kjøp og salg av eiendommer.
Uavhengige verdivurderere	Akershus Eiendom og Cushman & Wakefield.
Markedsverdi eiendomsportefølje	Markedsverdi for alle konsernets eiendommer uavhengig av regnskapsmessig klassifisering.
Rentebærende gjeld	Sum av balanseført langsiktig- og kortsiktig rentebærende gjeld, fratrukket beholdning av egne obligasjoner.
Netto rentebærende gjeld	Rentebærende gjeld, fratrukket beholdning av egne obligasjoner samt kontanter og kontantekvivalenter.
Egenkapitalandel	Sum egenkapital dividert med sum egenkapital og gjeld i balansen.
Egenkapitalavkastning før skatt	Annualisert resultat før skatt i perioden dividert med gjennomsnittet av periodens sum egenkapital i balansen.
Ubenyttede lånefasiliteter	Differansen mellom totale tilgjengelige lånefasiliteter, basert på gjeldende låneavtaler, og beløp som på balansedagen er trukket og balanseført som rentebærende gjeld.
Rentesikringsgrad	Andel av rentebærende gjeld som på balansedagen er rentesikret.
Basisrente	Et vektet gjennomsnitt av fast og flytende gjennomsnittsrente på balansedagen. Fast gjennomsnittsrente beregnes som vektet gjennomsnitt av den faste renten selskapet betaler i utestående rentesikringsavtaler og på lån. Flytende gjennomsnittsrente beregnes som vektet gjennomsnitt av NIBOR-renten som betales for rentebærende gjeld. I basisrenten inngår ikke periodiserte finanskostnader eller margin.



Gjennomsnittlig rente	Vektet gjennomsnitt av renten på rentebærende lån og fastrenteavtaler på balansedagen.
Gjennomsnittlig rentemargin	Vektet gjennomsnitt av marginen på utestående rentebærende lån på balansedagen.
Gjenstående løpetid rentebærende gjeld	Vektet gjenstående periode til låneavtalenes endelige forfall for utestående rentebærende gjeld på balansedagen.
Gjenstående løpetid rentesikring	Vektet gjenstående avtaleperiode for inngåtte rentesikringsavtaler på balansedagen.
LTV	Belåningsgrad (loan to value).
Brutto belåningsgrad (brutto LTV)	Rentebærende gjeld dividert med markedsverdi for eiendomsporteføljen på balansedagen.
Netto belåningsgrad (netto LTV)	Netto rentebærende gjeld dividert med markedsverdi for eiendomsporteføljen på balansedagen.
Fortjeneste per aksje (EPS)	Periodens resultat dividert med gjennomsnittlig antall aksjer i perioden. Utvannet fortjeneste per aksje er identisk med ordinær fortjeneste per aksje dersom ikke annet er spesifisert.
NAV	Bokført sum egenkapital i balansen (net asset value).
EPRA NAV	EPRA (European Public Real-Estate Association) sin anbefaling til beregning av NAV ved et ordinært langsiktig driftsperspektiv for virksomheten. Med utgangspunkt i sum egenkapital i balansen justeres det for bokført verdi av utsatt skatt knyttet til verdiendring for investeringseiendom, samt virkelig verdi i balansen av finansielle derivater etter skatt.
EPRA NNAV	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 derivater og rentebærende gjeld.
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.
Hendelser etter balansedagen	Vesentlige hendelser 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: Støperigata 2, 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

+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 2016. 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.

