

RESULTATRAPPORT
FØRSTE KVARTAL 2017



NORWEGIAN
PROPERTY

VIKTIGE HENDELSER I FØRSTE KVARTAL 2017

Leieinntektene påvirket av salg av eiendommer

Samlede leieinntekter var NOK 196,6 millioner, en reduksjon fra NOK 230,5 millioner i samme kvartal 2016. Reduksjonen skyldes netto salg av eiendommer. Driftsresultat før verdiendringer var NOK 79,9 millioner.

Resultat etter skatt NOK 212,1 millioner og ordinær fortjeneste per aksje (EPS) NOK 0,39

Positiv verdiendring for investeringseiendom utgjorde NOK 196,7 millioner og positive verdiendringer for finansielle derivater utgjorde NOK 10,6 millioner. Etter beregnet skattekostnad på NOK 75,1 millioner ble periodens overskudd NOK 212,1 millioner. Dette medførte et ordinært resultat per aksje (EPS) i første kvartal på NOK 0,39. Bokført verdi av egenkapitalen var på NOK 12,10 per aksje per 31. mars 2017, opp fra NOK 11,83 per aksje ved utgangen av fjerde kvartal 2016 (EPRA NAV: NOK 13,19 og EPRA NNAV: 12,87 ved utgangen av første kvartal 2017).

Leiekontrakter

Det er inngått leiekontrakter med et samlet årlig leiebeløp på NOK 25,7 millioner i første kvartal 2017. De viktigste kontraktene er:

- I Badehusgaten 37 i Stavanger har Faroe Petroleum Norge AS inngått leieavtale for 2 023 kvm.
- I Sandakerveien 130 i Nydalen har Trygderetten inngått leieavtale for 2 287 kvm.
- I Verkstedhallen på Aker Brygge er det inngått leieavtale med Bull Hill Capital AB (Beringer) på 2 057 kvm.

Foredling av porteføljen

Norwegian Property arbeider aktivt med foredling av porteføljen. For flere av selskapets eiendommer er det inngått samarbeidsavtaler for utvikling av eiendommene:

- Norwegian Property har inngått avtale med Base Property om felles utvikling og regulering av eiendommen Forusbeen 35 i Stavanger. Eiendommen er i dag ledigstilt, og målet er å utvikle eiendommen til boliger, omsorgsboliger og tilknyttet næring.
- For eiendommen Gullhaug Torg 3 har Norwegian Property inngått avtale med Avantor om regulerings samarbeid for denne eiendommen og Avantors naboeiendommer. Eiendommen er i dag fullt utleid på langsiktige kontrakter, men basert på eiendommens beliggenhet nær trafikkknutepunkt vurderes mulighet for betydelig høyere utnyttelse av eiendommene i fremtiden.
- I Snarøyveien 36 på Fornebu er hovedsporet utleie av eiendommen som kontoreiendom når dagens leiekontrakt med Aker-systemet utløper i november 2019. For å utrede alternative muligheter for eiendommen, arbeider Norwegian Property parallelt i samarbeid med Fornebuporten, for å utrede muligheten for en boligtransformasjonen av eiendommen.

Utbytte

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



NØKKELTALL¹

Resultat		1Q 2017	1Q 2016	Året 2016
Driftsinntekter	NOK mill.	196,6	230,5	900,9
Driftsresultat før eierkostnader	NOK mill.	166,2	203,7	790,1
Driftsresultat før verdiendringer	NOK mill.	153,7	188,8	732,8
Resultat før skatt og verdiendringer	NOK mill.	79,9	84,6	331,3
Resultat før skatt	NOK mill.	287,2	154,6	977,4
Resultat etter skatt	NOK mill.	212,1	99,8	764,5
EPRA-resultat	NOK mill.	60,7	63,4	251,8

Balanse		1Q 2017	1Q 2016	Året 2016
Markedsverdi eiendomsportefølje	NOK mill.	14 340,7	16 375,1	14 112,1
Sum egenkapital	NOK mill.	6 633,7	5 878,7	6 488,9
Rentebærende gjeld	NOK mill.	6 973,6	9 391,0	6 767,2
Egenkapitalandel	Prosent	45,1	35,5	45,3
Egenkapitalavkastning før skatt	Prosent	17,5	10,6	15,9

Kontantstrøm		1Q 2017	1Q 2016	Året 2016
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	NOK mill.	56,6	110,1	137,7
Kontanter og kontantekvivalenter	NOK mill.	210,5	24,8	46,2

Nøkkeltall; per aksje		1Q 2017	1Q 2016	Året 2016
Antall aksjer ved periodeslutt	Antall	548 425 596	548 425 596	548 425 596
Gjennomsnittlig antall aksjer i perioden	Antall	548 425 596	548 425 596	548 425 596
Resultat før skatt	NOK	0,52	0,28	1,78
Ordinær fortjeneste (EPS)	NOK	0,39	0,18	1,39
EPRA-resultat	NOK	0,11	0,12	0,45
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	NOK	0,10	0,20	0,25
Rentebærende gjeld	NOK	12,72	17,12	12,34
NAV	NOK	12,10	10,72	11,83
Utsatt skatt for investeringseiendom	NOK	0,71	0,58	0,61
Virkelig verdi av finansielle instrument	NOK	0,39	0,96	0,47
EPRA NAV	NOK	13,19	12,26	12,91
Virkelig verdi av utsatt skatt	NOK	0,18	0,16	0,22
Virkelig verdi av finansielle instrument	NOK	(0,46)	(0,96)	(0,55)
Virkelig verdi av gjeld	NOK	(0,04)	(0,02)	(0,01)
EPRA NNAV	NOK	12,87	11,44	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 FØRSTE KVARTAL 2017

Samlede driftsinntekter for Norwegian Property var NOK 196,6 millioner i første kvartal 2017. Til sammenligning oppnådde selskapet driftsinntekter på NOK 230,5 millioner i tilsvarende periode i 2016. Like for like representerer dette uendrede inntekter i første kvartal 2017.

Driftsrelaterte eiendomskostnader utgjorde NOK 16,8 millioner i kvartalet (NOK 12,4 millioner²). Andre eiendomskostnader utgjorde NOK 13,6 millioner (NOK 14,4 millioner). Administrative eierkostnader var NOK 12,5 millioner (NOK 14,9 millioner). Driftsresultat før verdiendringer beløp seg dermed til NOK 153,7 millioner (NOK 188,8 millioner) i første kvartal.

Verdivurderingen av eiendomsporteføljen resulterte i en urealisert positiv verdiendring på NOK 196,7 millioner (NOK 109,0 millioner).

Realiserte netto finanskostnader var NOK 73,8 millioner i første kvartal (NOK 104,3 millioner). Markedsrentene er ikke vesentlig endret i første kvartal 2017. Redusert løpetid bidrar til at resultatelementet knyttet til verdiendring av finansielle derivater var positivt med NOK 10,6 millioner (negativ med NOK 39,1 millioner).

Overskudd før skatt i første kvartal var NOK 287,2 millioner (NOK 154,6 millioner). Økning i avsatt, ikke betalbar utsatt skatt i kvartalet var NOK 75,1 millioner (NOK 54,8 millioner). Overskudd etter skatt ble dermed NOK 212,1 millioner (NOK 99,8 millioner).

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 31. mars 2017 er basert på et gjennomsnitt av de to verdivurderingene.

Ved utgangen av første kvartal ble konsernets portefølje av investeringseiendommer verdsatt til NOK 14 340,7 millioner (NOK 16 375,1 millioner). Eierbenyttet eiendom er balanseført separat med NOK 84,6 millioner, og regnskapsføres til virkelig verdi.

Den positive verdiendringen i kvartalet utgjorde NOK 196,7 millioner. Verdiutviklingen for eiendommer med stor grad av ledighet og større usikkerhet knyttet til reutleie var negativ med NOK 55,4 millioner. Øvrige eiendommer hadde en positiv verdiutvikling på NOK 252,1 millioner.

KONTANTSTRØM

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var positiv med NOK 56,6 millioner (NOK 110,1 millioner) i første kvartal. Kontantstrømeffekten av investeringer knyttet til eiendomsporteføljen utgjorde NOK 33,5 millioner (NOK 40,2 millioner), og gjelder leietakertilpasninger knyttet til nye og reforhandlede leieavtaler samt løpende driftsinvesteringer. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var positiv med NOK 141,2 millioner (negativ med NOK 130,8 millioner), etter økning i rentebærende gjeld med NOK 207,0 millioner og betalt utbytte med NOK 65,8 millioner. Netto økning i kontantbeholdningen for kvartalet var NOK 164,3 millioner (reduksjon med NOK 31,0 millioner).

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



BALANSE

Per 31. mars 2017 hadde selskapet en kontantbeholdning på NOK 210,5 millioner (NOK 24,8 millioner). I tillegg hadde selskapet NOK 900,0 millioner i ubenyttede lånefasiliteter (NOK 408,0 millioner). Total egenkapital var NOK 6 633,7 millioner (NOK 5 878,7 millioner), som tilsvarer en egenkapitalandel på 45,1 prosent (35,5 prosent). Bokført egenkapital per aksje var NOK 12,10 (NOK 10,72). Egenkapital per aksje basert på EPRA NAV standarden var NOK 13,19 (NOK 12,26) og basert på EPRA NNNAV standarden NOK 12,87 (NOK 11,44). 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		31.03.2017	31.03.2016	31.12.2016
Rentebærende gjeld	NOK mill.	6 973,6	9 391,0	6 767,2
Kontanter og kontantekvivalenter	NOK mill.	210,5	24,8	46,2
Rentesikringsgrad	Prosent	63,8	63,4	63,3
Ubenyttede lånefasiliteter	NOK mill.	900,0	408,0	1 058,0
Gjenstående løpetid rentesikring	År	4,3	3,9	4,1
Gjennomsnittlig rente	Prosent	3,90	4,32	4,20
Gjennomsnittlig rentemargin	Prosent	1,61	1,40	1,64
Gjenstående løpetid rentebærende gjeld	År	2,1	1,5	2,3
Markedsverdi eiendomsportefølje	NOK mill.	14 340,7	16 375,1	14 112,1
Brutto belåningsgrad (brutto LTV)	Prosent	48,6	57,3	48,0
Netto belåningsgrad (netto LTV)	Prosent	47,2	57,2	47,6

RENTESIKRINGER

Tabellen nedenfor viser forfallsstrukturen for rentesikring av konsernets rentebærende gjeld per 31. mars 2017.

Forfallsstruktur rentesikringer		< 1 år	1 > 2 år	2 > 3 år	3 > 4 år	4 > 5 år	> 5 år	Sum
Beløp	NOK mill.	2 749	450	300	1 450	300	1 750	6 999
Gjennomsnittlig basisrente forfalt beløp	Prosent	1,0	1,0	3,2	4,0	2,2	2,7	2,2
Andel av total gjeld	Prosent	39	6	4	21	4	25	100

Selskapets rentesikringsgrad er nå på 63,8 prosent. Selskapet arbeider løpende med å tilpasse rentesikringene til et lavere rentenivå.

RENTEBÆRENDE GJELD

Total rentebærende gjeld i balansen per 31. mars 2017 var NOK 6 973,6 millioner (NOK 9 391,0 millioner).

For obligasjonslånene ble totalt NOK 417 millioner knyttet til to av lånene holdt som egne obligasjoner ved inngangen til 2017. Egenbeholdningen ble solgt i markedet i januar 2017.



VIRKSOMHETEN

MARKEDET FOR FORRETNINGSEIENDOM

Arealledigheten i Oslo estimeres til 7,0 prosent. 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. Leienivåene er gjennomgående stabile, men det forventes at reduksjon i arealledigheten vil være positiv for leieprisutviklingen fremover. Arealstatistikk melder i sin kvartalsrapport for 1. kvartal 2017 om rekordhøye utleievolumer.

I Stavanger er etterspørselen etter næringseiendom fortsatt avventende. Det er imidlertid tegn på at markedet er i ferd med å bunne ut, og Norwegian Property opplever mer aktivitet i leiemarkedet.

Aktiviteten i transaksjonsmarkedet har vært god gjennom 1. 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 verddivurderingene.

EIENDOMSPORTEFØLJEN

Ved utgangen av kvartalet eide Norwegian Property til sammen 32 kontor- og forretningseiendommer. Eiendommene er lokalisert i sentrale deler av Oslo og Bærum (91,9 prosent av løpende årsleie ved utgangen av mars 2017), Gardermoen (3,8 prosent) og i Stavanger (4,3 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 776,1 millioner per 31. mars 2017. Dette representerer like for like en reduksjon på NOK 18,2 millioner fra inngangen til kvartalet. Reduksjonen er først og fremst knyttet til eiendommen Drammensveien 60, som klargjøres for innflytting av nye leietakere i 2018. Samlet arealledighet i eiendomsporteføljen utgjorde 23,8 prosent, som er økt fra 20,3 prosent ved inngangen til kvartalet. Arealledighet, der det tas hensyn til leieavtaler med fremtidig oppstart, er i stor grad knyttet til eiendommer i Stavanger.

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

AKSJONÆRINFORMASJON

Selskapet hadde ved utgangen av kvartalet 1 638 registrerte aksjonærer, som tilsvarer en nedgang på 33 aksjonærer sammenlignet med utgangen av 2016. Andel utenlandsk beholdning utgjorde 68,3 prosent av aksjekapitalen ved utgangen av kvartalet, uendret fra slutten av fjoråret. Likviditeten i aksjehandelen i kvartalet var i gjennomsnitt 83 526 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 31. mars 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 31. mars 2017.



#	Navn	Andel (prosent)	Antall aksjer	Kontotype	Nasjonalitet
1	GEVERAN TRADING CO LTD	57,61	315 969 937		CYP
2	FOLKETRYGDFONDET	13,44	73 701 642		NOR
3	NIAM V PROSJEKT AS C/O LANGHAM HALL UK	12,30	67 437 425		NOR
4	THE BANK OF NEW YORK C/O BNYMSANV RE SANV	4,33	23 730 241	NOM	NLD
5	STATE STREET BANK AN A/C WEST NON-TREATY	0,96	5 230 788	NOM	USA
6	CEK HOLDING AS	0,59	3 255 807		NOR
7	STATE STREET BANK AN A/C CLIENT OMNIBUS F	0,48	2 650 029	NOM	USA
8	STATE STREET BANK & SSB, : ISHARES EUROPE	0,41	2 261 143	NOM	IRL
9	J.P. MORGAN CHASE BA A/C VANGUARD BBH LEN	0,35	1 921 295	NOM	USA
10	KLP AKSJENORGE INDEK	0,32	1 767 321		NOR
11	BNP PARIBAS SECURITI S/A TR PROPERTY INVE	0,30	1 641 484	NOM	GBR
12	J.P. MORGAN BANK LUX JPML SA RE CLT ASSET	0,29	1 584 380	NOM	LUX
13	NIKI AS	0,27	1 500 000		NOR
14	KAS BANK N.V. S/A CLIENT ACC TREAT	0,27	1 490 620	NOM	NLD
15	MATHIAS HOLDING AS	0,26	1 400 000		NOR
16	SKANDINAVISKA ENSKIL SEB AB, UCITS V - FI	0,22	1 194 261	NOM	FIN
17	J.P. MORGAN SECURITI A/C CUSTOMER SAFE KE	0,21	1 158 000	NOM	USA
18	STATE STREET BANK AN SSBTC A/C UK LO. BR.	0,20	1 102 898	NOM	USA
19	SANDEN A/S	0,18	1 000 000		NOR
20	KOLBERG MOTORS AS	0,16	900 504		NOR
	Totalt 20 største aksjonærer	93,15	510 897 775		8/20 NOR

STYRET

Ordinær generalforsamling ble avholdt den 6. april 2017. Generalforsamlingen gjenvalgte Martin Mæland (leder), Bjørn Henningsen (nestleder), Kjell Sagstad, Kathrine Astrup Fredriksen, Cecilie Astrup Fredriksen og Merete Haugli som styremedlemmer. Lars Erich Nilsen ble valgt som nytt styremedlem.



FREMTIDSUTSIKTER

Arealledigheten i Oslo estimeres nå til 7,0 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 første 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.

Styret i Norwegian Property ASA

Oslo, 4. mai 2017



FINANSIELL INFORMASJON

KONSOLIDERT SAMMENDRATT RESULTATREGNSKAP OG OPPSTILLING OVER UTVIDET RESULTAT

Beløp i NOK millioner	Note	1Q 2017	1Q 2016	Året 2016
Driftsinntekter		196,6	230,5	900,9
Driftsrelaterte eiendomskostnader		(16,8)	(12,4)	(54,2)
Andre eiendomskostnader		(13,6)	(14,4)	(56,6)
Eiendomskostnader		(30,4)	(26,8)	(110,8)
Administrative eierkostnader		(12,5)	(14,9)	(57,3)
Sum driftskostnader		(42,9)	(41,7)	(168,1)
Driftsresultat før verdiendringer		153,7	188,8	732,8
Verdiendring investeringseiendom	3	196,7	109,0	475,1
Driftsresultat		350,4	297,9	1 207,9
Finansinntekt	2	1,0	0,1	1,1
Finanskostnad	2	(74,7)	(104,4)	(402,6)
Realiserte netto finansposter		(73,8)	(104,3)	(401,6)
Verdiendring finansielle derivater	2, 4	10,6	(39,1)	171,0
Netto finansposter		(63,2)	(143,3)	(230,5)
Resultat før skatt		287,2	154,6	977,4
Skattekostnad	7	(75,1)	(54,8)	(212,9)
Periodens resultat		212,1	99,8	764,5
Resultat tilordnet ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-
Resultat tilordnet aksjonærene i morselskapet		212,1	99,8	764,5
Verdiregulering eierbenyttet eiendom	3	(1,5)	1,4	1,7
Periodens utvidede resultat		(1,5)	1,4	1,7
Øvrige resultatelement som senere kan bli reklassifisert til resultat, etter skatt		-	-	-
Periodens totalresultat		210,6	101,2	766,2
Andel av periodens totalresultat for aksjonærene i morselskapet		210,6	101,2	766,2
Andel av periodens totalresultat for ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-



KONSOLIDERT SAMMENDRATT BALANSE

Beløp i NOK millioner	Note	31.03.2017	31.03.2016	31.12.2016
Finansielle derivater	4	3,1	5,8	6,6
Investerings eiendom	3	14 256,1	16 287,1	14 025,1
Eierbenyttet eiendom	3	84,6	88,0	87,0
Andre varige driftsmidler		48,3	45,0	48,8
Sum anleggsmidler		14 392,1	16 425,9	14 167,5
Finansielle derivater	4	3,8	-	1,6
Andre fordringer		88,6	115,0	115,9
Kontanter og kontantekvivalenter	6	210,5	24,8	46,2
Sum omløpsmidler		302,8	139,9	163,8
Sum eiendeler		14 694,9	16 565,8	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		(3 493,0)	(4 247,9)	(3 637,8)
Sum egenkapital		6 633,7	5 878,7	6 488,9
Utsatt skatt	7	546,7	313,9	472,1
Finansielle derivater	4	285,5	709,2	338,9
Rentebærende gjeld	6	6 508,5	4 513,5	6 755,8
Annen gjeld	3	57,5	57,6	57,5
Sum langsiktig gjeld		7 398,1	5 594,2	7 624,2
Finansielle derivater	4	4,5	1,3	5,7
Rentebærende gjeld	6	465,2	4 877,5	11,4
Annen gjeld		193,6	214,1	201,1
Sum kortsiktig gjeld		663,2	5 092,9	218,2
Sum gjeld		8 061,3	10 687,1	7 842,4
Sum egenkapital og gjeld		14 694,9	16 565,8	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	-	-	-	101,2	101,2
Total egenkapital 31.03.2016	274,2	3 412,3	6 440,1	(4 247,9)	5 878,7
Totalresultat	-	(1 117,2)	1 117,2	665,0	665,0
Utbetalt utbytte	-	-	-	(54,8)	(54,8)
Total egenkapital 31.12.2016	274,2	2 295,2	7 557,3	(3 637,8)	6 488,9
Totalresultat	-	-	-	210,6	210,6
Utbetalt utbytte	-	-	-	(65,8)	(65,8)
Total egenkapital 31.03.2017	274,2	2 295,2	7 557,3	(3 493,0)	6 633,7

KONSOLIDERT SAMMENDRATT KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i NOK millioner	Note	1Q 2017	1Q 2016	Året 2016
Resultat før skatt		287,2	154,6	977,4
Avskrivning varige driftsmidler		1,7	2,4	9,0
Verdiendring investeringseiendom	3	(196,7)	(109,0)	(475,1)
Verdiendring finansielle derivater	4	(53,3)	38,6	(329,7)
Endring i kortsiktige poster		17,7	23,6	(43,9)
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		56,6	110,1	137,7
Innbetalt ved salg av investeringseiendom		-	29,9	3 039,3
Betalt ved kjøp av inv.eiendom og andre inv. i anleggsmidler		(33,5)	(40,2)	(391,7)
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		(33,5)	(10,3)	2 647,6
Netto regulering av rentebærende gjeld	6	207,0	(130,8)	(2 740,1)
Betalt utbytte		(65,8)	-	(54,8)
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		141,2	(130,8)	(2 794,9)
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		164,3	(31,0)	(9,6)
Inngående balanse, kontanter og kontantekvivalenter		46,2	55,8	55,8
Utgående balanse, kontanter og kontantekvivalenter		210,5	24,8	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 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 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 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 4. mai 2017. Rapporten er ikke revidert.

NOTE 2 - NETTO FINANSPOSTER

Nedenfor følger en spesifikasjon av netto finansposter i resultatregnskapet.

Beløp i NOK millioner	1Q 2017	1Q 2016	Året 2016
Renteinntekter bankinnskudd	0,9	0,1	1,1
Sum finansinntekter	0,9	0,1	1,1
Rentekostnader lån	(74,7)	(104,4)	(402,6)
Sum finanskostnader	(74,7)	(104,4)	(402,6)
Realiserte netto finansposter	(73,8)	(104,3)	(401,6)
Verdiendring finansielle instrumenter	10,6	(39,1)	171,0
Netto finansposter	(63,2)	(143,4)	(230,5)



NOTE 3 - INVESTERINGSEIENDOM

Periodens endring i balanseposten investeringseiendom er spesifisert i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK millioner	Note	1Q 2017	1Q 2016	Året 2016
Total verdi investeringseiendom, inngående balanse		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		32,8	37,4	381,3
Resultatført over resultatregnskapet i perioden		198,2	110,1	507,9
Verdiendring eierbenyttet eiendom		(2,4)	1,5	0,5
Total verdi investeringseiendom, utgående balanse	2	14 340,7	16 375,1	14 112,1
Hvorav eierbenyttet eiendom	3	(84,6)	(88,0)	(87,0)
Bokført verdi investeringseiendom		14 256,1	16 287,1	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 konstantstrømmer. 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	31.03.2017			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Investeringseiendom	-	-	14 256,1	14 256,1
Eierbenyttet eiendom	-	-	84,6	84,6
Sum	-	-	14 340,7	14 340,7

Beløp i NOK millioner	31.03.2016			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Investeringseiendom	-	-	16 287,1	16 287,1
Eierbenyttet eiendom	-	-	88,0	88,0
Sum	-	-	16 375,1	16 375,1

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	1Q 2017	1Q 2016	Året 2016
Inngående balanse netto verdi balanseførte derivater	(336,4)	(666,1)	(666,1)
Terminering derivater	42,7	0,4	158,6
Netto resultatført verdiendring derivater	10,6	(39,1)	171,0
Utgående balanse netto verdi balanseførte derivater	(283,1)	(704,7)	(336,4)
Hvorav klassifisert som anleggsmidler	3,1	5,8	6,6
Hvorav klassifisert som omløpsmidler	3,8	-	1,6
Hvorav klassifisert som langsiktig gjeld	(285,5)	(709,2)	(338,9)
Hvorav klassifisert som kortsiktig gjeld	(4,5)	(1,3)	(5,7)

NOTE 5 - FINANSIELLE INSTRUMENTER

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

Beløp i NOK millioner	31.03.2017		31.03.2016	
	Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi
Langsiktige derivater	3,1	3,1	5,8	5,8
Kortsiktige derivater	3,8	3,8	-	-
Kortsiktige fordringer	88,6	88,6	115,0	115,0
Kontanter og kontantekvivalenter	210,5	210,5	24,8	24,8
Sum finansielle eiendeler	305,9	305,9	145,6	145,6
Langsiktige derivater	285,5	285,5	709,2	709,2
Langsiktig rentebærende gjeld	6 508,5	6 532,6	4 513,5	4 516,6
Kortsiktige derivater	4,5	4,5	1,3	1,3
Kortsiktig rentebærende gjeld	465,2	465,2	4 877,5	4 888,7
Annen kortsiktig gjeld	191,4	191,4	213,4	213,4
Sum finansielle forpliktelser	7 455,0	7 479,1	10 314,9	10 329,2

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



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

Beløp i NOK millioner	31.03.2017			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Langsiktige derivater (eiendel)	-	3,1	-	3,1
Kortsiktige derivater (eiendel)	-	3,8	-	3,8
Langsiktige derivater (gjeld)	-	(285,5)	-	(285,5)
Kortsiktige derivater (gjeld)	-	(4,5)	-	(4,5)
Sum	-	(283,1)	-	(283,1)

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

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	1Q 2017	1Q 2016	Året 2016
Lånefasiliteter til pålydende verdi, inngående balanse		6 792,3	9 532,4	9 532,4
Opptrekk lånefasiliteter		417,0	-	3 635,0
Nedregulering lånefasiliteter		(210,0)	(130,8)	(6 375,1)
Lånefasiliteter til pålydende verdi, utgående balanse		6 999,3	9 401,6	6 792,3
Balanseførte lånekostnader		(25,7)	(10,6)	(25,1)
Bokført verdi rentebærende gjeld		6 973,6	9 391,0	6 767,2
Hvorav klassifisert som langsiktig gjeld		6 508,5	4 513,5	6 755,8
Hvorav klassifisert som kortsiktig gjeld		465,2	4 877,5	11,4
Rentebærende gjeld	1	(6 973,6)	(9 391,0)	(6 767,2)
Konter og kontantekvivalenter		210,5	24,8	46,2
Netto rentebærende posisjon		(6 763,1)	(9 366,2)	(6 720,9)

¹ Ubenyttede lånefasiliteter utgjør NOK 900 millioner per 31. mars 2017, NOK 408 millioner per 31. mars 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 31. mars 2017 var rentesikringsgraden 63,8 prosent (31. mars 2016: 63,4 prosent). Total gjennomsnittlig rentemargin på lån med flytende rente var 161 basispunkter (140 basispunkter). Rentebærende gjeld har en gjennomsnittlig rente på 3,90 prosent (4,32 prosent) og gjenstående løpetid på 2,1 år (1,5 år). Gjenstående løpetid for rentesikring var 4,3 år (3,9 år).



NOTE 7 - UTSATT SKATT OG SKATTEKOSTNAD

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

Beløp i NOK millioner	Note	1Q 2017	1Q 2016	Året 2016
Resultat før skatt		287,2	154,6	977,4
Skattekostnad kalkulert med 24 prosent (25 prosent for 2016)		68,9	38,6	244,3
Endret skattesats i utgående balanse	1	-	-	(19,7)
Midlertidige forskjeller		6,2	16,1	(11,8)
Skattekostnad		75,1	54,8	212,9
Utsatt skatt, inngående balanse		472,1	258,7	258,7
Resultatført		75,1	54,7	212,9
Ført mot utvidet resultat		(0,5)	0,5	0,6
Utsatt skatt, utgående balanse		546,7	313,9	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 4. mai 2017 vedtatt at det utbetales et utbytte på NOK 0,07 per aksje basert på regnskapet ved utgangen av første kvartal 2017.

Det foreligger ikke andre vesentlige hendelser etter balansedagen per 31. mars 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, prosjektrelaterte 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 inntektsgenererende 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 fast rente-avtaler 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 NNNAV	EPRA sin anbefaling til beregning av NAV der EPRA NNNAV (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: Bryggegata 9, Aker Brygge

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

KONTAKT IR & PRESSE

Svein Hov Skjelle, Administrerende direktør

+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.

