

RESULTATRAPPORT

ANDRE KVARTAL OG FØRSTE HALVÅR 2018



NORWEGIAN
PROPERTY

HOVEDPUNKTER I ANDRE KVARTAL 2018

Positiv utvikling i leieinntektene for eiendommene på Aker Brygge

Samlede leieinntekter var NOK 198,8 millioner, noe som representerer en økning fra NOK 196,5 millioner i samme kvartal i fjor. Inntektene for eiendommene på Aker Brygge øker med 6,9 prosent i andre kvartal 2018. Samtidig er inntektene redusert for den midlertidig ledigstilte eiendommen Drammensveien 60, samt for Snarøyveien 36 der leietaker har benyttet opsjon til å redusere leiearealet.

Økning i resultat før skatt og verdiendringer

Resultat før skatt og verdiendringer var NOK 84,3 millioner (NOK 74,9 millioner). Økningen er primært knyttet til reduksjon i realiserte netto finansposter etter gjennomførte refinansieringsaktiviteter. Eiendomskostnadene er negativt påvirket av økning i satsen for eiendomsskatt i Oslo fra to til tre promille ved inngangen til 2018, samt driftskostnader for ledigstilte arealer i Snarøyveien 36.

Verdivurdering av investeringseiendom og finansielle derivater

Verdiendringen for både investeringseiendom og finansielle derivater viser en flat utvikling i andre kvartal.

Resultat etter skatt NOK 32,7 millioner og ordinær fortjeneste per aksje (EPS) NOK 0,06

Resultat før skatt var NOK 57,0 millioner (NOK 325,7 millioner). Etter beregnet skattekostnad på NOK 24,3 millioner ble periodens overskudd NOK 32,7 millioner. Dette medførte et ordinært resultat per aksje (EPS) i første kvartal på NOK 0,06. Bokført verdi av egenkapitalen var NOK 14,05 per aksje den 30. juni 2018, ned fra NOK 14,06 per aksje ved utgangen av første kvartal (EPRA NAV: NOK 15,47 og EPRA NNNNAV: NOK 14,70 ved utgangen av andre kvartal 2018).

Nye leiekontrakter

Det er inngått leiekontrakter med et samlet årlig leiebeløp på NOK 9,7 millioner i andre kvartal 2018. UNICEF har herunder inngått en leieavtale for ca. 950 kvm i Sandakerveien 130 (Nydalen), og National Oilwell Varco har signert for ca. 3 500 kvm i Snarøyveien 36 på Fornebu.

Etter utgangen av andre kvartal er det inngått en stor leieavtale i Snarøyveien 36 på Fornebu, da Broadnet har signert en leieavtale for ca. 8 200 kvm. Tatt hensyn til de nye avtalene for eiendommen, og avtalen med Bank Norwegian for ca. 1 500 kvm inngått i første kvartal, er omtrent en-tredjedel av arealene som ledigstilles frem mot fjerde kvartal 2019 nå reutleid.

Eiendomstransaksjoner

I andre kvartal ble det inngått en avtale med Telenor om kjøp av fem næringsseksjoner på totalt ca. 1 100 kvm i Dokkbygningen på Aker Brygge. Overtakelse er gjennomført ved inngangen til tredje kvartal. Telenor er leietaker i deler av arealene. Brutto eiendomsverdi utgjør NOK 20,5 millioner.

Etter utgangen av andre kvartal har Norwegian Property inngått en avtale med Avinor om kansellering av festekontrakter på Gardermoen. Kanselleringen skjer ved utgangen av 2019, ved utløp av leiekontrakten med leietaker SAS. Avinor vil på dette tidspunkt overta bygningene på festetomtene, og Norwegian Property beholder leieinntektene og driftsansvaret for eiendommene frem til overtakelsestidspunktet. Brutto eiendomsverdi er avtalt til i overkant av NOK 40 millioner. Årlige leieinntekter (2018) for eiendommene er NOK 30 millioner. Samlet nominell verdi av leieinntektene (før årlig justering for KPI), som Norwegian Property vil motta i tillegg til eiendomsverdien frem til desember 2019, utgjør NOK 45 millioner. Festekontraktene utløper i 2021, 2026 og 2027, mens leiekontrakten med SAS utløper ved utgangen av 2019.

Utbytte

Styret har vedtatt et utbytte på NOK 0,07 per aksje for andre kvartal 2018.



NØKKELTALL¹

Resultat		2Q 2018	2Q 2017	1H 2018	1H 2017	Året 2017
Driftsinntekter	NOK mill.	198,8	196,5	395,9	393,1	784,3
Driftsresultat før eierkostnader	NOK mill.	163,2	166,0	325,9	332,2	660,3
Driftsresultat før verdiendringer	NOK mill.	150,3	149,5	299,5	303,2	606,6
Resultat før skatt og verdiendringer	NOK mill.	84,3	74,9	168,7	154,8	316,8
Resultat før skatt	NOK mill.	57,0	325,7	198,6	612,9	1 407,0
Resultat etter skatt	NOK mill.	32,7	258,5	124,9	470,6	1 348,7
EPRA-resultat	NOK mill.	64,9	56,9	129,9	117,7	243,9

Balanse		2Q 2018	2Q 2017	1H 2018	1H 2017	Året 2017
Markedsverdi eiendomsportefølje	NOK mill.	15 434,6	14 643,9	15 434,6	14 643,9	15 360,5
Sum egenkapital	NOK mill.	7 707,8	6 854,0	7 707,8	6 854,0	7 654,8
Rentebærende gjeld	NOK mill.	6 951,4	6 933,0	6 951,4	6 933,0	6 950,4
Egenkapitalandel	Prosent	49,2	46,0	49,2	46,0	49,1
Egenkapitalavkastning før skatt	Prosent	3,0	19,5	5,2	18,4	19,9

Kontantstrøm		2Q 2018	2Q 2017	1H 2018	1H 2017	Året 2017
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	NOK mill.	59,3	47,3	194,7	103,9	234,6
Kontanter og kontantekvivalenter	NOK mill.	110,5	117,0	110,5	117,0	89,2

Nøkkeltall; per aksje		2Q 2018	2Q 2017	1H 2018	1H 2017	Året 2017
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	0,10	0,59	0,36	1,12	2,57
Ordinær fortjeneste (EPS)	NOK	0,06	0,47	0,23	0,86	2,46
EPRA-resultat	NOK	0,12	0,10	0,24	0,21	0,44
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	NOK	0,11	0,09	0,36	0,19	0,43
Rentebærende gjeld	NOK	12,68	12,64	12,68	12,64	12,67
NAV	NOK	14,05	12,50	14,05	12,50	13,96
Utsatt skatt for investeringseiendom	NOK	1,17	0,79	1,17	0,79	1,12
Virkelig verdi av finansielle instrument	NOK	0,25	0,38	0,25	0,38	0,32
EPRA NAV	NOK	15,47	13,67	15,47	13,67	15,40
Virkelig verdi av utsatt skatt	NOK	(0,46)	0,15	(0,46)	0,15	(0,51)
Virkelig verdi av finansielle instrument	NOK	(0,29)	(0,45)	(0,29)	(0,45)	(0,38)
Virkelig verdi av gjeld	NOK	(0,03)	(0,04)	(0,03)	(0,04)	(0,03)
EPRA NNNNAV	NOK	14,70	13,33	14,70	13,33	14,48

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 2018

Samlede driftsinntekter for Norwegian Property var NOK 198,8 millioner i andre kvartal 2018. Til sammenligning oppnådde selskapet driftsinntekter på NOK 196,5 millioner i tilsvarende periode i 2017. Like for like representerer dette en økning på NOK 2,3 millioner i andre kvartal 2018. Inntektene for eiendommene på Aker Brygge øker med 6,9 prosent i andre kvartal 2018, relatert til både utleie av kontorer samt restaurant og retail. Samtidig er inntektene redusert for den midlertidig ledigstilte eiendommen Drammensveien 60, samt for Snarøyveien 36 der leietaker har benyttet opsjon til å redusere leiearealet.

Driftsrelaterte eiendomskostnader utgjorde NOK 18,7 millioner i kvartalet (NOK 16,0 millioner²), der kostnadene for 2018 er påvirket av økning i satsen for eiendomsskatt i Oslo fra to til tre promille. Andre eiendomskostnader utgjorde NOK 17,0 millioner (NOK 14,5 millioner). Andre eiendomskostnader for 2018 inkluderer økte driftskostnader for ledigstilte arealer i Snarøyveien 36. Administrative eierkostnader var NOK 12,9 millioner (NOK 16,5 millioner). Driftsresultat før verdiendringer beløp seg dermed til NOK 150,3 millioner (NOK 149,5 millioner) i andre kvartal.

Total markedsverdi for eiendomsporteføljen i balansen har økt med NOK 24,5 millioner i andre kvartal, fra NOK 15 410,1 millioner til NOK 15 434,6 millioner. Resultatført verdiendring inkluderer negative effekter knyttet til redusert gjenstående løpetid for eiendommer som er avtalt solgt. Øvrige eiendommer har totalt sett hatt en flat verdiutvikling i kvartalet. Resultatført urealisert verdiendring i andre kvartal var negativ med NOK 29,7 millioner (positiv endring på NOK 243,7 millioner).

Realiserte netto finanskostnader var NOK 66,0 millioner i andre kvartal (NOK 74,6 millioner). Reduksjonen i finanskostnader er primært knyttet til gjennomførte refinansieringsaktiviteter i 2017 og ved inngangen til 2018. Redusert løpetid bidrar til en positiv verdiendring for finansielle derivater på NOK 2,4 millioner (NOK 7,1 millioner).

Overskudd før skatt i andre kvartal var NOK 57,0 millioner (NOK 325,7 millioner). Økning i avsatt, ikke betalbar utsatt skatt i kvartalet var NOK 24,3 millioner (NOK 67,2 millioner). Overskudd etter skatt ble dermed NOK 32,7 millioner (NOK 258,5 millioner).

RESULTAT FOR FØRSTE HALVÅR 2018

Samlede driftsinntekter for Norwegian Property var NOK 395,9 millioner i første halvår. Til sammenligning oppnådde selskapet driftsinntekter på NOK 393,1 millioner i tilsvarende periode i 2017. Like for like representerer dette en økning i leieinntektene i første halvår på NOK 2,8 millioner.

Driftsrelaterte eiendomskostnader utgjorde NOK 36,6 millioner for halvåret (NOK 32,8 millioner). Andre eiendomskostnader utgjorde NOK 33,4 millioner (NOK 28,2 millioner), mens administrative eierkostnader var NOK 26,4 millioner (NOK 29,0 millioner). Driftsresultat før verdiendringer beløp seg dermed til NOK 299,5 millioner (NOK 303,2 millioner) i første halvår.

Verdivurderingen av eiendomsporteføljen resulterte i en urealisert negativ verdiendring på NOK 18,7 millioner for halvåret (positiv verdiendring på NOK 440,4 millioner).

Netto realiserte finanskostnader var NOK 130,7 millioner (NOK 148,4 millioner). Resultatelementet knyttet til verdiendring av finansielle derivater hadde en positiv verdiendring i første halvår tilsvarende NOK 48,6 millioner (NOK 17,7 millioner).

Overskudd før skatt var NOK 198,6 millioner i første halvår (NOK 612,9 millioner). Økning i avsatt, ikke betalbar utsatt skatt var NOK 73,7 millioner (NOK 142,3 millioner). Periodens overskudd ble dermed NOK 124,9 millioner (NOK 470,6 millioner).

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



VERDIVURDERING AV EIENDOMMENE

Verdivurdering av eiendommene 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 2018 er basert på et gjennomsnitt av de to verdivurderingene.

Ved utgangen av andre kvartal ble konsernets portefølje av investeringseiendommer verdsatt til NOK 15 434,6 millioner (NOK 14 643,9 millioner). Investeringseiendom holdt for salg og eierbenyttet eiendom er balanseført separat med henholdsvis NOK 895,7 millioner og NOK 72,7 millioner, og regnskapsføres til virkelig verdi. Investeringseiendom holdt for salg gjelder Nedre Skøyen vei 24-26 og Hovfaret 11, som er avtalt solgt i første kvartal 2019.

Resultatført urealisert verdiendring for investeringseiendommer i andre kvartal var negativ med NOK 29,7 millioner.

KONTANTSTRØM

Netto operasjonell kontantstrøm var positiv med NOK 59,3 millioner (NOK 47,3 millioner) i andre kvartal og NOK 194,7 millioner i første halvår (NOK 103,9 millioner).

Investering i anleggsmidler utgjorde NOK 54,8 millioner i andre kvartal (NOK 59,7 millioner), og gjelder leietakertilpasninger knyttet til nye og reforhandlede leieavtaler samt løpende driftsinvesteringer. For første halvår utgjorde investeringer i anleggsmidler NOK 91,7 millioner (NOK 93,2 millioner).

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var negativ med NOK 40,6 millioner i andre kvartal (NOK 81,1 millioner), etter reduksjon av rentebærende gjeld med NOK 2,2 millioner og utbetaling av utbytte med NOK 38,4 millioner. For første halvår var netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter negativ med NOK 81,8 millioner (positiv med NOK 60,0 millioner), som følge av reduksjon i rentebærende gjeld (NOK 5,1 millioner) og utbetaling av utbytte (NOK 76,8 millioner).

Netto negativ endring i kontantbeholdningen i andre kvartal var NOK 36,1 millioner (NOK 93,5 millioner). For første halvår var positiv endring i kontanter NOK 21,2 millioner (NOK 70,7 millioner).

BALANSE

Per 30. juni hadde selskapet en kontantbeholdning på NOK 110,5 millioner (NOK 117,0 millioner). I tillegg hadde selskapet NOK 900,0 millioner i ubenyttede lånefasiliteter (NOK 900,0 millioner). Total egenkapital var NOK 7 707,8 millioner (NOK 6 854,0 millioner), som tilsvarer en egenkapitalandel på 49,2 prosent (46,0 prosent). Bokført egenkapital per aksje var NOK 14,05 (NOK 12,50). Egenkapital per aksje basert på EPRA NAV standarden var NOK 15,47 (NOK 13,67) og basert på EPRA NNNAV standarden NOK 14,70 (NOK 13,33). 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		30.06.2018	30.06.2017	31.12.2017
Rentebærende gjeld	NOK mill.	6 951,4	6 933,0	6 950,4
Kontanter og kontantekvivalenter	NOK mill.	110,5	117,0	89,2
Rentesikringsgrad	Prosent	61,0	62,8	63,6
Ubenyttede lånefasiliteter	NOK mill.	900,0	900,0	900,0
Gjenstående løpetid rentesikring	År	4,2	4,2	3,9
Gjennomsnittlig rente	Prosent	3,65	3,80	3,48
Gjennomsnittlig rentemargin	Prosent	1,38	1,57	1,39
Gjenstående løpetid rentebærende gjeld	År	2,9	2,6	3,3
Markedsverdi eiendomsportefølje	NOK mill.	14 434,6	14 643,9	15 360,5
Brutto belåningsgrad (brutto LTV)	Prosent	45,0	47,3	45,2
Netto belåningsgrad (netto LTV)	Prosent	44,3	46,5	44,7

RENTESIKRINGER

Tabellen nedenfor viser forfallsstrukturen for rentesikring av konsernets rentebærende gjeld per 30. juni 2018.

Forfallsstruktur rentesikringer		< 1 år	1 > 2 år	2 > 3 år	3 > 4 år	4 > 5 år	> 5 år	Sum
Beløp	NOK mill.	3 047	-	1 250	200	1 050	1 400	6 947
Gjennomsnittlig basisrente forfalt beløp	Prosent	1,1	-	3,8	2,6	3,0	2,0	2,1
Andel av total gjeld	Prosent	44	-	18	3	15	20	100

Selskapets rentesikringsgrad var 61,0 prosent per 30. juni 2018. Det er inngått rentesikringer for ytterligere NOK 100 millioner for 10 år i juli 2018.

RENTEBÆRENDE GJELD

Total rentebærende gjeld i balansen per 30. juni 2018 var NOK 6 951,4 millioner (NOK 6 933,0 millioner).

I andre kvartal er det ikke gjort noen endringer i konsernets låneportefølje utover ordinære avdrag. I første kvartal ble et obligasjonslån utvidet med NOK 230 millioner, der låneutvidelsen ble benyttet til nedregulering av bankfasiliteter.



VIRKSOMHETEN

MARKEDET FOR FORRETNINGSEIENDOM

Arealledigheten i Oslo estimeres til 6,3 prosent. Både i Oslo sentrum og Nydalen er ledigheten noe lavere. Det forventes at ledigheten vil falle de nærmeste årene som følge av allerede besluttet konvertering av arealer til annet bruk (primært bolig), begrenset nybyggingsaktivitet og fortsatt positiv sysselsettingsvekst. Aktiviteten i utleiemarkedet er god. I flere områder er det økende leiepriser. Fallende ledighet forventes å være positivt for leieprisutviklingen fremover.

I Stavanger er det økende interesse for arealer i sentrum, og på Forus er det økende interesse fra oljerelatert virksomhet for arealer med fleksibilitet knyttet til både størrelse og løpetid.

Aktiviteten i transaksjonsmarkedet var svært høy i 2017. Det høye aktivitetsnivået er også videreført i første halvår 2018, med mange eiendomstransaksjoner innenfor ulike segment til skarpe yieldnivåer. I 2018 har de langsiktige markedsrentene økt noe. Videre økninger i markedsrentene antas å påvirke investorers villighet til eksponering mot investeringseiendom negativt. Mange kjøpergrupperinger er imidlertid aktive og på jakt etter gode objekter. Prime yield for Oslo antas fortsatt omkring 3,75 prosent, med press nedover på yield for sekundære eiendommer.

EIENDOMSPORTEFØLJEN

Ved utgangen av kvartalet eide Norwegian Property til sammen 32 kontor- og forretningseiendommer. Eiendommene er lokalisert i sentrale deler av Oslo og Bærum (90,8 prosent av løpende årsleie ved utgangen av juni 2018), Gardermoen (3,7 prosent) og i Stavanger (5,4 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 796,7 millioner per 30. juni 2018. Dette representerer like for like en økning på NOK 7,5 millioner fra inngangen til kvartalet. Samlet økonomisk ledighet i eiendomsporteføljen utgjorde 5,6 prosent. Ledighet er i stor grad knyttet til eiendommer i Stavangerregionen og på Fornebu i Bærum. Økonomisk ledighet for eiendommer i Oslo (Aker Brygge, Nydalen og Skøyen) var på 3,6 prosent.

Vektet gjenværende leietid (durasjon) for leiekontraktene er 3,8 år. Gjennomsnittlig leiejusteringsfaktor for konsumprisindeks er 99,7 prosent for den samlede porteføljen.

MILJØ- OG SAMFUNNSANSVAR

Det vil i løpet av tredje kvartal 2018 gjennomføres rapportering til Carbon Disclosure Project for sjette gang. Fristen er i år utsatt på grunn av omlegging av rapporteringssystemet.

Norwegian Property har en miljøstrategi med måltall for perioden frem til 2022. Energisentralen med sjøvannspumpe på Aker Brygge utgjorde i 2017 36 prosent av energiforbruket i de tilknyttede byggene. For den øvrige eiendomsporteføljen er energiforbruk per kvm. redusert med 10 prosent fra 2015 til 2017, og CO₂-utslipp per kvm er redusert med 30 prosent.

AKSJONÆRINFORMASJON

Selskapet hadde ved utgangen av andre kvartal 1 525 registrerte aksjonærer, som tilsvarer en nedgang på 15 aksjonærer sammenlignet med utgangen av første kvartal. Andel utenlandsk beholdning utgjorde 68,6 prosent av aksjekapitalen ved utgangen av kvartalet, litt opp fra forrige kvartal. Likviditeten i aksjehandelen i kvartalet var i gjennomsnitt 223 089 aksjer per dag. For året 2017 var gjennomsnittet på 227 590 aksjer omsatt per dag. Tilsvarende omsetningsnivå i 2016 var på 0,3 millioner aksjer per dag og i 2015 på 0,9 millioner aksjer per dag. Total aksjekapital i selskapet per 30. juni 2018 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 2018.



#	Navn	Andel (prosent)	Antall aksjer	Kontotype	Nasjonalitet
1	GEVERAN TRADING CO LTD	58,83	322 678 361		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	4,22	23 131 995	NOM	NLD
5	STATE STREET BANK AN A/C WEST NON-TREATY	0,80	4 413 729	NOM	USA
6	DANSKE BANK AS	0,78	4 265 216		DNK
7	THE BANK OF NEW YORK C/O BNYMSANV RE BNYM	0,44	2 392 754	NOM	GBR
8	NIKI AS	0,36	2 000 000		NOR
9	DNB NOR MARKETS, AKS DNB BANK ASA	0,35	1 922 101		NOR
10	SALT VALUE AS	0,33	1 817 969		NOR
11	STATE STREET BANK AN A/C CLIENT OMNIBUS	0,28	1 537 830	NOM	USA
12	J.P. MORGAN BANK LUX JPML SA RE CLT ASSET	0,27	1 455 509	NOM	LUX
13	MATHIAS HOLDING AS	0,26	1 400 000		NOR
14	EIKA NORGE	0,25	1 373 905		NOR
15	SKANDINAVISKA ENSKIL SEB AB, UCITS V - FI	0,25	1 370 112	NOM	FIN
16	KAS BANK N.V. S/A CLIENT ACC TREATY	0,25	1 359 000	NOM	NLD
17	ESPEDAL & CO AS	0,23	1 264 767		NOR
18	NORDEA BANK AB NORDEA BA. SWE. AB	0,18	1 000 000	NOM	SWE
19	BANAN II AS	0,18	1 000 000		NOR
20	JAG HOLDING AS	0,18	1 000 000		NOR
Totalt 20 største aksjonærer		94,22	516 772 315		10/20 NOR

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.

Både i Oslo sentrum og Nydalen opplever selskapet lav ledighet, god aktivitet i utleiemarkedet og økende leienivåer. Som følge av reduserte oljepriser og kostnadsfokus i olje- og offshoresektoren, er det høyere arealledighet i områder der denne typen virksomhet er dominerende, som på Forus i Stavanger og Fornebu i Bærum. Arealledighet for selskapet er i stor grad knyttet til eiendommer i disse områdene. 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.

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.

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 til 6,3 prosent og forventes fortsatt å falle som følge av sysselsettingsvekst, konvertering av arealer til annet bruk og begrenset nybyggingsaktivitet. I deler av Stavanger er det noe økende aktivitet i leiemarkedet.

Osloporteføljen, som nå utgjør 96 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. Der det vurderes å kunne gi merverdi for selskapet har Norwegian Property inngått avtaler med andre eiendomsaktører om felles reguleringsinitiativ for utvikling av selskapets eiendommer, noe som ved utgangen av andre kvartal omfatter eiendom i Stavanger. Selskapet arbeider også aktivt med øvrige langsiktige utviklingsmuligheter i porteføljen, og hvor selskapet ser spennende utviklingspotensial. I et krevende transaksjonsmarked er styret opptatt av muligheter som styrker selskapets posisjon i kjerneområdene, som primært er Oslo CBD og Nydalen.

Styret har fullmakt fra selskapets ordinære generalforsamling til å vedta utbytte mellom de ordinære generalforsamlingene. For andre kvartal 2018 har styret vedtatt et utbytte på NOK 0,07. Selskapet har et mål om at mellom 30 til 50 prosent av ordinært resultat etter betalbar skatt, men før verdiendringer, skal utdeles i utbytte til selskapets aksjonærer. Før utbyttet fastsettes gjøres det en vurdering av konsernets økonomiske situasjon og framtidsutsikter, herunder eventuelt økt kapitalbehov ved investering i eiendommer og endring i inntektsgrunnlaget ved salg av eiendommer.



ERKLÆRING FRA STYRET OG DAGLIG LEDER

Styret og daglig leder har i dag behandlet og fastsatt halvårsberetningen for 1. halvår 2018 og det sammendratte konsoliderte halvårsregnskapet for Norwegian Property ASA per 30. juni 2018. 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 2018 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 2018.

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, 12. juli 2018



FINANSIELL INFORMASJON

KONSOLIDERT SAMMENDRATT RESULTATREGNSKAP OG OPPSTILLING OVER UTVIDET RESULTAT

Beløp i NOK millioner	Note	2Q 2018	2Q 2017	1H 2018	1H 2017	Året 2017
Driftsinntekter		198,8	196,5	395,9	393,1	784,3
Driftsrelaterte eiendomskostnader		(18,7)	(16,0)	(36,6)	(32,8)	(66,0)
Andre eiendomskostnader		(17,0)	(14,5)	(33,4)	(28,2)	(58,0)
Eiendomskostnader		(35,6)	(30,5)	(70,0)	(60,9)	(124,0)
Administrative eierkostnader		(12,9)	(16,5)	(26,4)	(29,0)	(53,7)
Sum driftskostnader		(48,5)	(47,0)	(96,4)	(89,9)	(177,7)
Driftsresultat før verdiendringer		150,3	149,5	299,5	303,2	606,6
Verdiendring investeringseiendom	3	(29,7)	243,7	(18,7)	440,4	1 046,7
Driftsresultat		120,6	393,2	280,8	743,6	1 653,3
Finansinntekt	2	0,4	0,6	1,0	1,5	2,5
Finanskostnad	2	(66,4)	(75,2)	(131,7)	(149,9)	(292,4)
Realiserte netto finansposter		(66,0)	(74,6)	(130,7)	(148,4)	(289,9)
Verdiendring finansielle derivater	2, 4	2,4	7,1	48,6	17,7	43,6
Netto finansposter		(63,6)	(67,5)	(82,2)	(130,6)	(246,3)
Resultat før skatt		57,0	325,7	198,6	612,9	1 407,0
Skattekostnad	7	(24,3)	(67,2)	(73,7)	(142,3)	(58,3)
Periodens resultat		32,7	258,5	124,9	470,6	1 348,7
Resultat tilordnet ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-	-	-
Resultat tilordnet aksjonærene i morselskapet		32,7	258,5	124,9	470,6	1 348,7
Verdiregulering eierbenyttet eiendom	3	0,5	0,3	2,0	(1,2)	3,7
Periodens utvidede resultat		0,5	0,3	2,0	(1,2)	3,7
Øvrige resultatelement som senere kan bli reklassifisert til resultat, etter skatt		-	-	-	-	-
Periodens totalresultat		33,2	258,7	126,9	469,3	1 352,3
Andel av periodens totalresultat for aksjonærene i morselskapet		33,2	258,7	126,9	469,3	1 352,3
Andel av periodens totalresultat for ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-	-	-



KONSOLIDERT SAMMENDRATT BALANSE

Beløp i NOK millioner	Note	30.06.2018	30.06.2017	31.12.2017
Finansielle derivater	4	11,3	1,7	2,3
Investerings eiendom	3	14 466,2	14 582,1	15 289,8
Eierbenyttet eiendom	3	72,7	61,7	70,8
Andre varige driftsmidler		45,4	47,3	42,3
Sum anleggsmidler		14 595,6	14 692,8	15 405,1
Finansielle derivater	4	0,7	3,3	0,4
Andre fordringer		78,5	97,2	81,4
Kontanter og kontantekvivalenter	6	110,5	117,0	89,2
Investerings eiendom holdt for salg	3	895,7	-	-
Sum omløpsmidler		1 085,3	217,4	171,1
Sum eiendeler		15 680,9	14 910,2	15 576,2
Aksjekapital		274,2	274,2	274,2
Overkurs		2 295,2	2 295,2	2 295,2
Annen innbetalt egenkapital		7 557,3	7 557,3	7 557,3
Opptjent resultat		(2 418,9)	(3 272,6)	(2 471,9)
Sum egenkapital		7 707,8	6 854,0	7 654,8
Utsatt skatt	7	605,8	614,0	531,5
Finansielle derivater	4	191,0	276,2	233,1
Rentebærende gjeld	6	6 344,5	4 473,2	6 940,5
Annen gjeld	3	2,3	57,5	57,4
Sum langsiktig gjeld		7 143,6	5 421,0	7 762,5
Finansielle derivater	4	-	3,9	0,5
Rentebærende gjeld	6	606,9	2 459,8	9,9
Annen gjeld		222,6	171,7	148,6
Sum kortsiktig gjeld		829,5	2 635,3	159,0
Sum gjeld		7 973,1	8 056,3	7 921,5
Sum egenkapital og gjeld		15 680,9	14 910,2	15 576,2



KONSOLIDERT SAMMENDRATT OPPSTILLING OVER ENDRING I EGENKAPITAL

Beløp i NOK millioner	Aksjekapital	Overkurs	Annen innbetalt egenkapital	Tilbakeholdt resultat	Total egenkapital
Total egenkapital 31.12.2016	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
Totalresultat	-	-	-	883,0	883,0
Utbetalt utbytte	-	-	-	(82,3)	(82,3)
Total egenkapital 31.12.2017	274,2	2 295,2	7 557,3	(2 471,9)	7 654,8
Totalresultat	-	-	-	126,9	126,9
Ansatteopsjoner	-	-	-	2,9	2,9
Utbetalt utbytte	-	-	-	(76,8)	(76,8)
Total egenkapital 30.06.2018	274,2	2 295,2	7 557,3	(2 418,9)	7 707,8

KONSOLIDERT SAMMENDRATT KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i NOK millioner	Note	2Q 2018	2Q 2017	1H 2018	1H 2017	Året 2017
Resultat før skatt		57,0	325,7	198,6	612,9	1 407,0
Avskrivning varige driftsmidler		1,5	1,6	2,9	3,3	7,5
Verdiendring investeringseiendom	3	29,7	(243,7)	18,7	(440,4)	(1 046,7)
Verdiendring finansielle derivater	4	(5,8)	(8,0)	(51,9)	(61,3)	(105,5)
Endring i kortsiktige poster		(23,1)	(28,4)	26,5	(10,7)	(27,8)
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		59,3	47,3	194,7	103,9	234,6
Betalt ved kjøp av inv.eiendom og andre inv. i anleggsmidler		(54,8)	(59,7)	(91,7)	(93,2)	(187,5)
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		(54,8)	(59,7)	(91,7)	(93,2)	(187,5)
Netto regulering av rentebærende gjeld	6	(2,2)	(42,8)	(5,1)	164,2	182,4
Betalt utbytte		(38,4)	(38,4)	(76,8)	(104,2)	(186,5)
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(40,6)	(81,1)	(81,8)	60,0	(4,1)
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		(36,1)	(93,5)	21,2	70,7	43,0
Inngående balanse, kontanter og kontantekvivalenter		146,5	210,5	89,2	46,2	46,2
Utgående balanse, kontanter og kontantekvivalenter		110,5	117,0	110,5	117,0	89,2



NOTE 1 - SELSKAPSFORRETNINGSPRINSIPPER 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 2017. 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 2017. Det er ikke foretatt vesentlige endringer i regnskapsprinsipper sammenlignet med prinsippene benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet for 2017, men konsernet har i perioderegnskapet for 2018 implementert følgende nye standarder og endringer av standarder:

IFRS 9 Finansielle instrumenter omhandler klassifikasjon, måling og innregning av finansielle eiendeler og forpliktelser samt sikringsbokføring. Den komplette versjonen av IFRS 9 ble utgitt i juli 2014. Den erstatter de deler av IAS 39 som omhandler tilsvarende problemstillinger. Etter IFRS 9 skal finansielle eiendeler klassifiseres i tre kategorier: virkelig verdi over utvidet resultat, virkelig verdi over resultatet og amortisert kost. Målekategori bestemmes ved førstegangsregnskapsføring av eiendelen. Klassifiseringen avhenger av enhetens forretningsmodell for styring av sine finansielle instrumenter og karakteristikken av kontantstrømmene til det enkelte instrumentet. Egenkapitalinstrumenter skal i utgangspunktet måles til virkelig verdi over resultatet. Foretaket kan velge å presentere verdiendringene over utvidet resultat, men valget er bindende, og ved senere salg kan ikke gevinst/tap reklassifiseres over resultatet. Verdifall som skyldes kredittrisiko skal nå innregnes basert på forventet tap i stedet for dagens modell der tap må være pådratt. For finansielle forpliktelser viderefører standarden stort sett kravene i IAS 39. Den største endringen er at i tilfeller der virkelig verdiopsjonen er tatt i bruk for en finansiell forpliktelse, skal endringer i virkelig verdi som skyldes endring i egen kredittrisiko innregnes i utvidet resultat. IFRS 9 forenkler kravene til sikringsbokføring ved at sikringseffektiviteten knyttes nærmere ledelsens risikostyring og gir større rom for vurdering. Samtidig sikringsdokumentasjon kreves fortsatt. Standarden har trådt i kraft for regnskapsåret 2018. Implementering av standarden har ikke fått vesentlig effekt for regnskapet til Norwegian Property.

IFRS 15 Inntekter fra kundekontrakter omhandler inntektsføring. Standarden fordrer en inndeling av kundekontrakten i de enkelte ytelsesplikter. En ytelsesplikt kan være en vare eller en tjeneste. Inntekt regnskapsføres når en kunde oppnår kontroll over en vare eller tjeneste, og dermed har muligheten til å bestemme bruken av og kan motta fordelene fra varen eller tjenesten. Standarden erstatter IAS 18 Driftsinntekter og IAS 11 Anleggskontrakter og tilhørende tolkninger. Standarden har trådt i kraft for regnskapsåret 2018. Implementering av standarden har ikke fått vesentlig effekt for regnskapet til Norwegian Property, da konsernets inntekter i all hovedsak følger IAS 17.

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 2017.

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 AS 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 verdibestemmelsen av investeringseiendom.

Delårsrapporten til Norwegian Property ASA ble godkjent i styremøte den 12. juli 2018. Rapporten er ikke revidert.

NOTE 2 - NETTO FINANSPOSTER

Nedenfor følger en spesifikasjon av netto finansposter i resultatregnskapet.

Beløp i NOK millioner	2Q 2018	2Q 2017	1H 2018	1H 2017	Året 2017
Renteinntekter bankinnskudd	0,4	0,6	1,0	1,5	2,5
Sum finansinntekter	0,4	0,6	1,0	1,5	2,5
Rentekostnader lån	(66,4)	(75,2)	(131,7)	(149,9)	(292,4)
Sum finanskostnader	(66,4)	(75,2)	(131,7)	(149,9)	(292,4)
Realiserte netto finansposter	(66,0)	(74,6)	(130,7)	(148,4)	(289,9)
Verdiendring finansielle instrumenter	2,4	7,1	48,6	17,7	43,6
Netto finansposter	(63,6)	(67,5)	(82,2)	(130,6)	(246,3)

NOTE 3 - INVESTERINGSEIENDOM

Periodens endring i balanseposten investeringseiendom er spesifisert i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK millioner	Note	2Q 2018	2Q 2017	1H 2018	1H 2017	Året 2017
Total verdi investeringseiendom, inngående balanse		15 410,1	14 340,7	15 360,5	14 112,1	14 112,1
Tilgang ved kjøp og investeringer knyttet til eiendommer		54,8	59,4	91,7	92,3	188,0
Innregnet i resultatregnskapet i perioden		(30,6)	243,7	(19,5)	441,9	1 057,1
Innregnet i totalresultatet i perioden		0,3	-	1,9	(2,4)	3,3
Total verdi investeringseiendom, utgående balanse		15 434,6	14 643,9	15 434,6	14 643,9	15 360,5
Hvorav investeringseiendom holdt for salg	1	(895,7)	-	(895,7)	-	-
Investeringseiendom, ikke holdt for salg		14 538,9	14 643,9	14 538,9	14 643,9	15 360,5
Hvorav eierbenyttet eiendom	2	(72,7)	(61,7)	(72,7)	(61,7)	(70,8)
Bokført verdi investeringseiendom		14 466,2	14 582,1	14 466,2	14 582,1	15 289,8

¹ 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 fra og med første kvartal 2018 klassifisert som investeringseiendom holdt for salg, vurdert til nåverdien av de avtalefestede kontantstrømmer.

Etter utløp av andre kvartal 2018 har Norwegian Property inngått en avtale med Avinor om kansellering av festekontrakter på Gardermoen. Kanselleringen skjer ved utgangen av 2019, ved utløp av leiekontrakten med leietaker SAS. Avinor vil på dette tidspunkt overta bygningene på festetomtene, og Norwegian Property beholder leieinntektene og driftsansvaret for eiendommene frem til overdragelsestidspunktet. 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.



Investerings eiendom til virkelig verdi over resultatet er spesifisert i tabellen nedenfor fordelt på verdsettelsesmetode.

Beløp i NOK millioner	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
30.06.2018				
Investerings eiendom	-	-	14 466,2	14 466,2
Eierbenyttet eiendom	-	-	72,7	72,7
Investerings eiendom holdt for salg	-	-	895,7	895,7
Sum	-	-	15 434,6	15 434,6
30.06.2017				
Investerings eiendom	-	-	14 582,1	14 582,1
Eierbenyttet eiendom	-	-	61,7	61,7
Sum	-	-	14 643,9	14 643,9
31.12.2017				
Investerings eiendom	-	-	15 289,8	15 289,8
Eierbenyttet eiendom	-	-	70,8	70,8
Sum	-	-	15 360,6	15 360,5

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 2017 og 2018.

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 2018	2Q 2017	1H 2018	1H 2017	Året 2017
Inngående balanse netto verdi balanseførte derivater	(184,8)	(283,1)	(230,9)	(336,4)	(336,4)
Terminering derivater	3,4	0,9	3,3	43,6	62,0
Netto resultatført verdiendring derivater	2,4	7,1	48,6	17,7	43,6
Utgående balanse netto verdi balanseførte derivater	(179,0)	(275,1)	(179,0)	(275,1)	(230,9)
Hvorav klassifisert som anleggsmidler	11,3	1,7	11,3	1,7	2,3
Hvorav klassifisert som omløpsmidler	0,7	3,3	0,7	3,3	0,4
Hvorav klassifisert som langsiktig gjeld	(191,0)	(276,2)	(191,0)	(276,2)	(233,1)
Hvorav klassifisert som kortsiktig gjeld	-	(3,9)	-	(3,9)	(0,5)



NOTE 5 - FINANSIELLE INSTRUMENTER

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

Beløp i NOK millioner	30.06.2018		30.06.2017		31.12.2017	
	Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi
Langsiktige derivater	11,3	11,3	1,7	1,7	2,3	2,3
Kortsiktige derivater	0,7	0,7	3,3	3,3	0,4	0,4
Kortsiktige fordringer	78,5	78,5	97,2	97,2	81,4	81,4
Kontanter og kontantekvivalenter	110,5	110,5	117,0	117,0	89,2	89,2
Sum finansielle eiendeler	200,9	200,9	219,1	219,1	173,3	173,3
Langsiktige derivater	191,0	191,0	276,2	276,2	233,1	233,1
Langsiktig rentebærende gjeld	6 344,5	6 361,2	4 473,2	4 492,1	6 940,5	6 959,5
Kortsiktige derivater	-	-	3,9	3,9	0,5	0,5
Kortsiktig rentebærende gjeld	606,9	607,0	2 459,8	2 464,8	9,9	9,9
Annen kortsiktig gjeld	220,4	220,4	168,6	168,6	132,0	132,0
Sum finansielle forpliktelser	7 362,8	7 379,6	7 381,7	7 405,6	7 316,0	7 335,0

Estimert virkelig verdi for konsernets finansielle instrumenter er basert på markedspriser og verdsettelsesmetoder. For kontanter og kontantekvivalenter er virkelig verdi antatt å være lik bokført verdi. Rentebærende fordringer og forpliktelser er vurdert til nåverdien av fremtidige kontantstrømmer. Det er tatt hensyn til antatt forskjell mellom dagens margin og markedsmessige vilkår (lavere virkelig verdi enn bokført verdi for gjelden i oversikten indikerer for eksempel en positiv egenkapitaleffekt når gjeldende lånemarginer er mindre gunstig enn dagens markedsbetingelser). Virkelig verdi av finansielle derivater (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	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
	30.06.2018			
Langsiktige derivater (eiendel)	-	11,3	-	11,3
Kortsiktige derivater (eiendel)	-	0,7	-	0,7
Langsiktige derivater (gjeld)	-	(191,0)	-	(191,0)
Kortsiktige derivater (gjeld)	-	-	-	-
Sum	-	(179,0)	-	(179,0)
30.06.2017				
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)
31.12.2017				
Langsiktige derivater (eiendel)	-	2,3	-	2,3
Kortsiktige derivater (eiendel)	-	0,4	-	0,4
Langsiktige derivater (gjeld)	-	(233,1)	-	(233,1)
Kortsiktige derivater (gjeld)	-	(0,5)	-	(0,5)
Sum	-	(230,9)	-	(230,9)



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 2017 og 2018.

NOTE 6 - NETTO RENTEBÆRENDE POSISJON

Periodens endring i netto rentebærende posisjon fremkommer i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK millioner	Note	2Q 2018	2Q 2017	1H 2018	1H 2017	Året 2017
Lånefasiliteter til pålydende verdi, inngående balanse		6 971,8	6 999,3	6 974,7	6 792,3	6 792,3
Opptrekk lånefasiliteter		-	670,0	230,0	1 087,0	3 366,0
Nedregulering lånefasiliteter		(2,2)	(712,8)	(235,1)	(922,8)	(3 183,6)
Lånefasiliteter til pålydende verdi, utgående balanse		6 969,6	6 956,5	6 969,7	6 956,5	6 974,6
Balanseførte lånekostnader		(18,2)	(23,5)	(18,2)	(23,5)	(24,3)
Bokført verdi rentebærende gjeld		6 951,4	6 933,0	6 951,4	6 933,0	6 950,4
Hvorav klassifisert som langsiktig gjeld		6 344,5	4 473,2	6 344,5	4 473,2	6 940,5
Hvorav klassifisert som kortsiktig gjeld		606,9	2 459,8	606,9	2 459,8	9,9
Rentebærende gjeld	1	(6 951,4)	(6 933,0)	(6 951,4)	(6 933,0)	(6 950,4)
Konter og kontantekvivalenter		110,5	117,0	110,5	117,0	89,2
Netto rentebærende posisjon		(6 841,0)	(6 816,1)	(6 841,0)	(6 816,1)	(6 861,2)

¹ Ubenyttede lånefasiliteter utgjør NOK 900 millioner både per 30. juni 2018, 30. juni 2017 og 31. desember 2017.

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 2018 var rentesikringsgraden 61,0 prosent (30. juni 2017: 62,8 prosent). Total gjennomsnittlig rentemargin på lån med flytende rente var 138 basispunkter (157 basispunkter). Rentebærende gjeld har en gjennomsnittlig rente på 3,65 prosent (3,80 prosent) og gjenstående løpetid på 2,9 år (2,6 år). Gjenstående løpetid for rentesikring var 4,2 år (4,2 år).

NOTE 7 - UTSATT SKATT OG SKATTEKOSTNAD

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

Beløp i NOK millioner	Note	2Q 2018	2Q 2017	1H 2018	1H 2017	Året 2017
Resultat før skatt		57,0	325,7	198,6	612,9	1 407,0
Skattekostnad kalkulert med 23 prosent (24 prosent for 2017)		13,1	78,2	45,7	147,1	337,7
Endret skattesats i utgående balanse	1	-	-	-	-	(23,3)
Midlertidige forskjeller		11,2	(11,0)	28,0	(4,8)	(256,1)
Skattekostnad		24,3	67,2	73,7	142,3	58,3
Utsatt skatt, inngående balanse		581,3	546,7	531,5	472,1	472,1
Resultatført		24,3	67,2	73,7	142,3	58,3
Ført mot utvidet resultat		0,2	0,1	0,6	(0,4)	1,1
Utsatt skatt, utgående balanse		605,8	614,0	605,8	614,0	531,5

¹ Selskapsskattesatsen i Norge ble redusert fra 24 prosent til 23 prosent ved inngangen til 2018. Utsatt skatt ved årsslutt 2017 er derfor beregnet med utgangspunkt i en skattesats på 23 prosent. Tilsvarende ble skattesatsen redusert fra 25 prosent til 24 prosent ved inngangen til 2017, og utsatt skatt ved årsslutt 2016 ble beregnet med en skattesats på 24 prosent.



NOTE 8 - NÆRSTÅENDE PARTER

Det er ikke inngått nye avtaler eller gjennomført vesentlige transaksjoner med nærstående parter i 2018.

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 2017).

NOTE 9 - HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Etter utgangen av andre kvartal har Norwegian Property inngått en avtale med Avinor om kansellering av festekontrakter på Gardermoen. Kanselleringen skjer ved utgangen av 2019, ved utløp av leiekontrakten med leietaker SAS. Avinor vil på dette tidspunkt overta bygningene på festetomtene, og Norwegian Property beholder leieinntektene og driftsansvaret for eiendommene frem til overtakelsestidspunktet. Brutto eiendomsverdi er avtalt til i overkant av NOK 40 millioner. Årlige leieinntekter (2018) for eiendommene er NOK 30 millioner. Samlet nominell verdi av leieinntektene (før årlig justering for KPI), som Norwegian Property vil motta i tillegg til eiendomsverdien frem til desember 2019, utgjør NOK 45 millioner. Festekontraktene på eiendommene utløper i 2021, 2026 og 2027, mens leiekontrakten med SAS utløper ved utgangen av 2019.

I tillegg har Norwegian Property etter utgangen av andre kvartal endelig overtatt fem næringsseksjoner på totalt ca. 1 100 kvm i Dokkbygningen på Aker Brygge fra Telenor. Telenor er leietaker i deler av arealene. Kjøpsavtalen ble inngått i andre kvartal, og brutto eiendomsverdi utgjør NOK 20,5 millioner.

I tråd med fullmakt fra ordinær generalforsamling i 2018 har styret den 12. juli 2018 vedtatt at det utbetales et utbytte på NOK 0,07 per aksje etter avleggelsen av regnskapet ved utgangen av andre kvartal 2018.

Det foreligger ikke andre vesentlige hendelser etter balansedagen per 30. juni 2018.



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.
Økonomisk ledighet	Annualisert markedsleie for arealer som på balansedagen ikke genererer leieinntekt dividert med total annualisert leie for alle arealer (kontraktsleie for utleide arealer og markedsleie for ledige 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: Støperigata 2, Aker Brygge, Oslo

Telefon: +47 22 83 40 20

Hjemmeside: www.npro.no

KONTAKT IR & PRESSE

Haavard Rønning, CFO

Telefon: +47 40 02 00 19

E-post: hr@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 2017. 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.

