

FJERDE KVARTAL OG ÅRSRESULTAT FOR 2013



VIKTIGE HENDELSER FJERDE KVARTAL 2013

MIDLERTIDIGE EFFEKTER AV HØY OMBYGGINGSAKTIVITET

Leieinntekter og ledighetsgrad midlertidig påvirket av ombygging

Igangsatte ombyggingsprosjekter i porteføljen medfører høy midlertidig arealledighet og en nedgang i leieinntekter for flere større eiendommer. Samlede leieinntekter beløp seg til NOK 169,5 millioner, noe som ga et driftsresultat før verdiendringer på NOK 121,4 millioner. Etter realiserste finansposter ble positivt resultat før skatt og verdiendringer NOK 21,5 millioner.

Negativ verdiendring for investeringseiendom utgjorde NOK 54,7 millioner og negativ verdiendring for finansielle derivater utgjorde NOK 39,0 millioner. Etter en positiv skattekostnad på NOK 12,9 millioner ble periodens resultat negativt med NOK 56,6 millioner. Dette medførte et negativt ordinært resultat per aksje (EPS) i fjerde kvartal på NOK 0,10. Bokført verdi av egenkapitalen var på NOK 9,22 per aksje per 31. desember 2013, ned fra NOK 9,32 per aksje ved utgangen av tredje kvartal 2013 (EPRA: NOK 10,07 ved utgangen av fjerde kvartal 2013).

Høy utleieaktivitet

Det er fortsatt høy utleieaktivitet. Det er inngått 24 nye og utvidede leiekontrakter for kontor- og butikkarealer i perioden med en samlet årsleie på NOK 37,8 millioner. I tillegg er det inngått et betydelig antall leieavtaler for parkering og lager. De viktigste kontraktene i kvartalet var:

- Avtale med Advokatfirma DLA Piper Norway DA om en 10-årig leieavtale for i overkant av 5 000 kvadratmeter i Stranden 5 på Aker Brygge for innflytting ved årsskiftet 2014/2015.
- Avtale med Grieg Gruppen om en 12-årig avtale for omkring 1 700 kvadratmeter i Stranden 5 (tidligere Kaibyg I) på Aker Brygge for innflytting ved årsskiftet 2014/2015.

For utviklingsprosjektene på Aker Brygge er det nå inngått leiekontrakter for totalt rett i underkant av 46 500 kvadratmeter kontorarealer, og det gjenstår kun omkring 10 500 kvadratmeter kontorer for utleie i de nyrehabiliterede eiendommene. Samlet utleiegrad, hvor også butikk- og lagerarealer er inkludert, utgjør 7 prosent.

Utviklingsprosjektene

Første fase av Stranden 3 ble gradvis ferdigstilt gjennom andre halvår 2013. De første leietakere har flyttet inn og første del av handlegaten er åpnet. Andre fase av Stranden 3 er påbegynt.

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

Utvider lånerammer og sikrer fremtidig finansiering

I november utstedte Norwegian Property to obligasjonslån på til sammen NOK 455 millioner. Ved utgangen av desember utgjør dermed obligasjonslån 11 prosent av selskapets rentebærende gjeld.

I desember utvidet Norwegian Property den eksisterende lånefasiliteten i Nordea Bank Norge ASA og Skandinaviska Enskilda Banken AS med NOK 660 millioner. Fasiliteten har en gjenstående løpetid på omkring 4,5 år. Fasiliteten ble i sin helhet benyttet til nedbetaling av konsernets lån i Nykredit.

I februar 2014 har Norwegian Property akseptert et tilbud om en ny låneramme på NOK 600 millioner i form av en revolverende lånefasilitet. I forbindelse med utvidelsen av lånerammen er det også inngått avtale om tilpasning av lånevilkårene knyttet til rentedekning for en periode til og med andre kvartal 2015 for å sikre handlefrihet til gjennomføring av de pågående utviklingsprosjektene.

Foreslås ikke utbytte for 2013

Norwegian Property er midt inne i en periode med betydelige investeringer i konsernets eiendomsportefølje. Ved utgangen av 2013 utgjorde netto belåningsgrad (LTV) 60,2 prosent. Selskapet har en langsiktig ambisjon om å betale mellom 30 og 50 prosent av operasjonell kontantstrøm i utbytte. I perioder med høyt investeringsnivå kan utbyttet midlertidig reduseres eller utgå. For 2013 har styret valgt å ikke foreslå at det utbetales utbytte.

NØKKELTALL

Resultat		4Q 2013	4Q 2012	Året 2013	Året 2012
Brutto inntekter	NOK mill.	169,5	222,7	769,8	925,0
Driftsresultat før eierkostnader	NOK mill.	135,5	200,8	647,7	822,6
Driftsresultat før verdiendringer	NOK mill.	121,4	177,8	586,9	750,4
Resultat før skatt og verdiendringer	NOK mill.	21,5	62,3	174,4	277,5
Resultat før skatt	NOK mill.	-69,5	213,6	-287,6	-18,7
Resultat etter skatt	NOK mill.	-56,6	161,7	-230,9	-124,9

Balanse		4Q 2013	4Q 2012	Året 2013	Året 2012
Markedsverdi av investeringsporteføljen	NOK mill.	14 762,6	14 852,4	14 762,6	14 852,5
Egenkapital	NOK mill.	5 057,5	5 393,7	5 057,5	5 393,7
Rentebærende gjeld	NOK mill.	8 947,4	9 421,7	8 947,4	9 421,7
Egenkapitalandel	%	33,6	33,5	33,6	33,5
Egenkapitalavkastning før skatt (annualisert)	%	-5,3	-4,0	-5,5	1,8

Kontantstrøm		4Q 2013	4Q 2012	Året 2013	Året 2012
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	NOK mill.	23,7	88,9	45,9	243,2
Kontanter og kontantekvivalenter	NOK mill.	62,9	712,0	62,9	712,0

Nøkkeltall; aksjer		4Q 2013	4Q 2012	Året 2013	Året 2012
Antall utstedte aksjer	Antall	548 425 596	548 425 596	548 425 596	548 425 596
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer i perioden	Antall	548 425 596	527 835 379	548 425 596	505 932 707
Resultat før skatt per aksje ¹	NOK	-0,13	0,40	-0,52	-0,04
Ordinær fortjeneste per aksje (EPS) ¹	NOK	-0,10	0,31	-0,42	-0,25
Operasjonell kontantstrøm per aksje	NOK	0,04	0,17	0,08	0,48
Rentebærende gjeld per aksje	NOK	16,31	17,18	16,31	17,18
Bokført verdi av egenkapitalen per aksje	NOK	9,22	9,83	9,22	9,83
Utsatt skatt relatert til eiendom per aksje	NOK	0,08	0,31	0,08	0,31
Finansielle instrument per aksje	NOK	0,77	1,01	0,77	1,01
Netto eiendeler per aksje (EPRA) ²	NOK	10,07	11,15	10,07	11,15

¹ Utvannet fortjeneste per aksje er identisk med ordinær fortjeneste per aksje.

² Bokført verdi av egenkapitalen per aksje, justert for utsatt skatt relatert til eiendom, eventuell goodwill og finansielle instrumenter per aksje. Finansielle instrument per aksje er beregnet basert på eiendel- og gjeldspostene (markedsverdi av rente-/valutasikringskontrakter og lignende) i balansen etter skatt.

FINANSIELLE RESULTATER

RESULTAT FOR FJERDE KVARTAL 2013

Samlede leieinntekter for Norwegian Property var NOK 169,5 millioner i fjerde kvartal 2013. Til sammenligning oppnådde selskapet leieinntekter på NOK 222,7 millioner i tilsvarende periode i 2012. Justert for kjøp og salg av eiendommer etter inngangen til fjerde kvartal 2012, representerer dette en nedgang i leieinntekter i fjerde kvartal 2013 på NOK 45,4 millioner. Årsaken til nedgangen er midlertidig arealledighet som følge av pågående rehabiliteringsprosjekter.

Vedlikehold og andre driftsrelaterte kostnader utgjorde NOK 10,6 millioner i kvartalet (NOK 11,7 millioner³). Andre eiendomskostnader utgjorde NOK 23,5 millioner mot NOK 10,3 millioner for samme periode i fjor. Økningen er primært knyttet til felleskostnader for ledige arealer i utviklingsprosjekter. Administrative kostnader var NOK 14,1 millioner (NOK 22,9 millioner). Driftsresultat før verdiendringer beløp seg dermed til NOK 121,4 millioner (NOK 177,8 millioner) i fjerde kvartal.

Verdivurdering av eiendomsporteføljen resulterte i en urealisert negativ verdiendring på NOK 54,7 millioner, sammenlignet med en positiv endring på NOK 156,0 millioner i fjerde kvartal året før. Andre gevinster utgjorde NOK 2,7 millioner i siste kvartal, knyttet til gjennomføringen av salget av Oslo Properties AS. Netto realiserste finanskostnader var NOK 99,9 millioner (NOK 115,5 millioner) i fjerde kvartal.

Resultatelementet knyttet til finansielle derivater hadde en negativ verdiendring tilsvarende NOK 39,0 millioner, sammenlignet med en negativ verdiendring på NOK 4,7 millioner i tilsvarende periode året før.

Overskudd før skatt i tredje kvartal var negativt med NOK 69,5 millioner, mot et positivt resultat før skatt på NOK 213,6 millioner i fjerde kvartal 2012. Endring i ikke betalbar utsatt skatt i kvartalet var positiv med NOK 12,9 millioner, sammenlignet med en negativ endring på NOK 51,8 millioner i samme periode året før. Periodens underskudd ble dermed NOK 56,6 millioner, sammenlignet med et positivt resultat i samme periode året før på NOK 161,7 millioner.

ÅRSRESULTAT FOR 2013

Samlede leieinntekter for 2013 var NOK 769,8 millioner, sammenlignet med NOK 925,0 millioner for 2012. Justert for kjøp og salg av eiendommer i 2012 og 2013, representerer dette en nedgang i leieinntekter på NOK 135,6 millioner.

Vedlikehold og andre driftsrelaterte kostnader utgjorde NOK 58,0 millioner for året som helhet (NOK 60,5 millioner). Andre eiendomskostnader beløp seg til NOK 64,1 millioner (NOK 41,8 millioner). Økningen fra 2012 skyldes primært felleskostnader for ledige arealer i utviklingsprosjekter. Administrative kostnader var NOK 60,7 millioner (NOK 72,2 millioner). Resultat før finansposter og verdiendringer beløp seg dermed til NOK 586,9 millioner (NOK 750,4 millioner).

Netto realiserste finanskostnader for året sett under ett var NOK 412,5 millioner (NOK 472,9 millioner). Reduksjonen på NOK 60,4 millioner sammenlignet med fjoråret er primært knyttet til redusert rentebærende gjeld og lavere sikringsgrad. Totale verdiendringer i eiendomsporteføljen i løpet av 2013 resulterte i et urealisert tap på NOK 562,6 millioner for året som helhet. Resultatført verdiendring for investeringseiendom var negativ med NOK 70,7 millioner i 2012. Andre gevinster utgjorde NOK 2,7 millioner i 2013, knyttet til salget av Oslo Properties AS. Bevegelser i markedsrenten i løpet av året førte til at resultatelementet knyttet til finansielle derivater ved årets slutt hadde en positiv verdiendring tilsvarende NOK 97,9 millioner (negativ verdiendring på NOK 225,5 millioner).

Resultat før skatt for 2013 var negativt med NOK 287,6 millioner mot et negativt resultat på NOK 18,7 millioner i 2012. Beregnet, ikke betalbar skatt for året som helhet var positiv med NOK 56,7 millioner, sammenlignet med NOK 106,2 millioner i negativ endring året før. Resultat etter skatt for 2013 ble negativt med NOK 230,9 millioner, sammenlignet med et negativt resultat på NOK 124,9 millioner året før.

³ Tall i parentes viser tall for tilsvarende periode i foregående år.

VERDIVURDERING AV EIENDOMMENE

Verdivurderinger av samtlige eiendommer i konsernets kontorportefølje er blitt utført av to uavhengige eksterne verdsettelse basert på samme metodikk og prinsipper som for tidligere perioder. Den regnskapsmessige verdsettelsen per 31. desember 2013 er basert på et gjennomsnitt av de to verdivurderingene.

Per 31. desember 2013 ble konsernets portefølje av investeringseiendommer verdsatt til NOK 14 762,6 millioner (NOK 14 852,5 millioner). Eierbenyttet eiendom er herunder balanseført separat med NOK 52,7 millioner ved utgangen av året, og regnskapsføres til virkelig verdi.

Den negative verdiendringen i kvartalet utgjorde NOK 54,7 millioner mot en positiv verdiendring på NOK 156,0 millioner i samme periode i fjor. Eiendommer med høy ledighet eller kort gjenværende løpetid til forfall bidrar til den negative utviklingen med NOK 36 millioner. Samlet bidrar utviklingseiendommene med en negativ endring på NOK 13 millioner. Enkelte mindre justeringer i forventede prosjektkostnader som følge av kvalitetsheving bidrar negativt, mens nye inngåtte leieavtaler bidrar positivt. Den resterende endringen er relatert til mindre effekter på enkelte eiendommer.

KONTANTSTRØM

Netto operasjonell kontantstrøm var positiv med NOK 23,7 millioner (positiv med NOK 88,9 millioner) i fjerde kvartal 2013.

Investeringer i anleggsmidler utgjorde NOK 363,1 millioner i fjerde kvartal (NOK 182,5 millioner) og omfatter hovedsakelig investeringer i eiendomsporteføljen knyttet til pågående utviklingsprosjekter.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var positiv med NOK 317,1 millioner i fjerde kvartal (negativ med NOK 12,4 millioner) etter netto økning i rentebærende gjeld.

Netto negativ endring i kontantbeholdningen for kvartalet var NOK 22,4 millioner, sammenlignet med en netto positiv endring på NOK 480,0 millioner i fjerde kvartal 2012.

For hele året oppnådde selskapet en netto operasjonell kontantstrøm på NOK 45,9 millioner (NOK 243,2 millioner). Netto negativ kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var NOK 106,9 millioner for året som helhet og inkluderer nedbetaling av selgerkreditte knyttet til Norgani Hotels, salg av eiendommen Drammensveien 149 og investeringer i eiendomsporteføljen. Til sammenligning oppnådde konsernet en positiv kontantstrøm fra investeringsaktiviteter på NOK 922,4 millioner i 2012. Netto negativ kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var NOK 588,1 millioner (NOK 466,6 millioner), og er for 2013 knyttet til endring i rentebærende gjeld og utbetalt utbytte. Netto negativ endring i kontantbeholdningen i 2013 var dermed NOK 649,0 millioner, sammenlignet med en netto positiv endring på NOK 699,1 millioner året før.

BALANSE

Per 31. desember 2013 hadde selskapet en kontantbeholdning på NOK 62,9 millioner (NOK 712,0 millioner). I tillegg hadde selskapet NOK 1 116,0 millioner i ubenyttede kredittfasiliteter (NOK 1 216,0 millioner). Total egenkapital var NOK 5 057,5 millioner (NOK 5 393,7 millioner), som tilsvarer en egenkapitalandel på 33,6 prosent (33,5 prosent). Bokført egenkapital per aksje var NOK 9,22 (NOK 9,83). Egenkapital per aksje basert på EPRAs standard var NOK 10,07 (NOK 11,15). Antall utestående aksjer per utgangen av andre kvartal var 548 425 596 (548 425 596).

FINANSIERING

Tabellen under viser rentebærende gjeld og sikringer per 31. desember 2013.

Rentebærende gjeld og sikring per 31. desember 2013		
		31. desember 2013
Rentebærende gjeld	NOK millioner	8 947,4
Likvide midler	NOK millioner	62,9
Effektiv rentesikringsgrad (%)	Prosent	81,4
Ubenyttede trekkfasiliteter og kassekreditt	NOK millioner	1 116,0
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, sikring	År	4,6
Gjennomsnittlig rente (inkl. margin og periodiserte kostnader)	Prosent	4,72
Gjennomsnittlig margin	Prosent	1,45
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, lån	År	3,1
Markedsverdi eiendomsporteføljen	NOK millioner	14 762,6
Rentebærende gjeld / verdi (LTV)	Prosent	60,6
Netto rentebærende gjeld / verdi (netto LTV)	Prosent	60,2

RENTESIKRINGER

Forfallsstruktur rentesikringer		< 1 år	1 > 2 år	2 > 3 år	3 > 4 år	4 > 5 år	> 5 år
Beløp	NOK mill.	548	823	950	1 350	2 005	3 300
Gjennomsnittlig rentesats	Prosent	1,6	3,2	3,0	3,9	4,5	4,3
Andel av total gjeld	Prosent	6	9	11	15	22	37

Effekt av rentederivater med fremtidig start utgjør i tillegg 70 basispunkter.

Selskapet har historisk hatt en svært høy rentesikringsgrad, og effektiv sikringsgrad lå ved utgangen av fjerde kvartal på 81,4 prosent. Reduksjonen i rentesikringsgrad fra utgangen av tredje kvartal 2013 skyldes økt lånebeløp som følge av investeringer, samt justeringer av rentederivatene. Selskapet arbeider løpende med å tilpasse rentesikringene til et lavere rentenivå.

RENTEBÆRENDE GJELD

Total rentebærende gjeld etter balanseførte kostnader per 31. desember 2013 var NOK 8 947,4 millioner (NOK 9 421,7 millioner).

I fjerde kvartal 2013 ble det utstedt to nye sikrede obligasjonslån på totalt NOK 455,0 millioner med i overkant av 4 års løpetid i det norske obligasjonsmarkedet. Lånene er sikret med pant i eiendommen Gullhaugveien 9-13. Lånene er notert på Oslo Børs. Innen utgangen av 2013 er det inngått avtale med Nordea Bank Norge og Skandinaviska Enskilda Banken om utvidelse av konsernets eksisterende lånefasilitet med NOK 660 millioner. Gjenstående løpetid er omkring 4,5 år. Vilkår og kommersielle betingelser for utvidelsen er i samsvar med vilkårene på den eksisterende fasiliteten. Utvidelsen av lånefasiliteten er benyttet til refinansiering av gjeld med forfall ved utløpet av 2013.

VIRKSOMHETEN

MARKEDET FOR FORRETNINGSEIENDOM

Den samlede arealledigheten for kontorer i Oslo lå, i følge Akershus Eiendom, på rundt 7,0 prosent av totalarealet i Oslo-området ved utgangen av 2013. Det tilsvarer en marginal økning fra ledigheten ved årets start, som var estimert til omkring 6,5 prosent. Etter høy nybyggingsaktivitet over flere år var ferdigstillelsen av nye arealer begrenset i 2013. Begrenset oppstart av nye prosjekter medfører at det ferdigstilles relativt lite nye arealer kommende periode. Kombinert med arealbehov fra en viss sysselsettingsvekst tilsier det en svak reduksjon i arealledigheten og begrenset risiko for leieprisfall de nærmeste årene.

Kontorledigheten i Oslo utvikler seg imidlertid ulikt for de ulike kontorområdene. I de mest attraktive områdene rundt Aker Brygge og Vika (CBD) er fortsatt kontorledigheten lav, mens i mindre attraktive områder som Helsfyr, Bryn, Økern og Ulven er kontorledigheten stabil og relativt høy. Leietakere er fortsatt selektive med hensyn til beliggenhet og kvalitet på etterspurte kontorlokaler. Betalingsviljen er høy på de mest attraktive beliggenhetene og i eiendommene med de beste kvalitetene med hensyn til standard.

I Stavanger har etterspørselen de siste årene vært drevet av høy aktivitet innen olje- og gassbransjen. God tilgjengelighet på tomter og ferdigstillelse av flere nye næringsbygg har imidlertid medført at leieprisene har vært stabile selv om etterspørselen har vært god. Noe avmatning i oljeleiteaktiviteten i Nordsjøen tilsier at etterspørselen fremover blir noe svakere. Samtidig forventes det en reduksjon i nybygging av næringsbygg i takt med reduksjon i etterspørselsveksten. Samlet sett forventes derfor relativt stabile leiepriser fremover.

Tilgang på finansiering av næringseiendom var betydelig enklere i 2013. Obligasjonsmarkedet var sterkt også i 2013, og bankene signaliserte igjen ambisjoner om en viss vekst knyttet til lån til næringseiendom. Lånemarginene falt gjennom året og også for andre lånevilkår, som låneutmåling og avdragsprofil, viste bankene en mer positiv holdning. På tross av enklere tilgang på kapital falt samlet transaksjonsvolum noe fra 2012. Totalt transaksjonsvolum utgjorde omkring NOK 40 milliarder, som er en reduksjon fra omkring NOK 50 milliarder i 2012. Stabil og god tilgang på fremmedkapital tilsier fortsatt god aktivitet i transaksjonsmarkedet.

EIENDOMSPORTEFØLJEN

Ved utgangen av kvartalet eide Norwegian Property til sammen 41 kontor- og forretningseiendommer. Eiendommene er lokalisert i sentrale deler av Oslo og Bærum (78,4 prosent av brutto løpende leieinntekter per utgangen av desember 2013), Gardermoen (3,9 prosent av brutto leieinntekter) og i Stavanger (17,7 prosent av brutto leieinntekter). Gruppens eiendommer omfatter hovedsakelig kontorlokaler, lager og parkering i tilknytning til kontorarealene og forretnings- og serveringsarealer.

Total kontraktsfestet leieinntekt for porteføljen var NOK 732,8 millioner per 31. desember 2013, hvilket representerer en økning på NOK 47,2 millioner fra NOK 685,6 millioner ved utgangen av tredje kvartal. Samlet ledighet i eiendomsporteføljen (arealer som ikke genererer leieinntekt) utgjorde 27,3 prosent av totale arealer per 31. desember 2013, som er en økning fra 27,0 prosent ved utgangen av tredje kvartal. Ledigheten inkluderer også utvidede arealer på rehabiliteringsprosjekter som ikke tidligere har vært inkludert. Byggene som er under ombygging på Aker Brygge og Skøyen, hadde en ledighet på 83,3 prosent per 31. desember 2013, som er uendret sammenlignet med utløpet av tredje kvartal. For umiddelbart tilgjengelige arealer utgjorde ledigheten 10,7 prosent ved utgangen av fjerde kvartal og var dermed marginalt opp fra 10,5 prosent per 30. september 2013.

I løpet av fjerde kvartal er det inngått eller reforhandlet 24 nye kontrakter til en samlet årsverdi av om lag NOK 37,8 millioner. Gjennomsnittlig gjenstående durasjon for kontraktene er 7,0 år. Gjennomsnittlig leiejusteringsfaktor for konsumprisindeks er 97,8 prosent for den samlede porteføljen.

AKSJONÆRINFORMASJON

Selskapet hadde ved utgangen av fjerde kvartal 1 547 registrerte aksjonærer, som tilsvarer en reduksjon på 49 aksjonærer sammenlignet med utgangen av forrige kvartal. Andel utenlandsk beholdning utgjorde 64,2 prosent av aksjekapitalen ved utgangen av fjerde kvartal 2013, mot 63,7 prosent ved utgangen av forrige kvartal. Likviditeten i aksjehandelen i fjerde kvartal har i gjennomsnitt ligget på 0,4 millioner aksjer per dag, sammenlignet med et gjennomsnittlig omsetningsnivå i 2012 på 0,7 millioner aksjer per dag. Total aksjekapital i selskapet per 31. desember 2013 er NOK 274 223 416 fordelt på 548 446 832 aksjer med pålydende verdi per aksje på NOK 0,50. Av disse eide Norwegian Property ASA 21 236 egne aksjer i selskapet ved utgangen av året. Under følger en oversikt over de største aksjonærene slik disse er registrert i Verdipapirsentralen (VPS) per 31. desember 2013.

#	Navn	Andel (%)	Antall aksjer	Kontotype	Nasjonalitet
1	CANICA AS	10,80	59 208 232	ORD	NOR
2	FOLKETRYGDFONDET	9,05	49 651 642	ORD	NOR
3	SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN AB	5,28	28 947 104	NOM	SWE
4	THE BANK OF NEW YORK MELLON	4,78	26 230 241	NOM	USA
5	STATE STREET BANK & TRUST COMPANY	4,41	24 211 522	NOM	USA
6	STATE STREET BANK AND TRUST CO.	4,34	23 800 442	NOM	USA
7	CITIBANK, N.A.	3,21	17 597 315	NOM	GBR
8	BNP PARIBAS SEC. SERVICES S.C.A	3,08	16 894 947	NOM	FRA
9	THE BANK OF NEW YORK MELLON	2,71	14 879 359	NOM	USA
10	STATE STREET BANK & TRUST CO.	2,37	12 996 060	NOM	USA
11	MERRILL LYNCH INTERNATIONAL LTD	2,21	12 107 500	NOM	GBR
12	VERDIPAPIRFONDET DNB NORGE SELEKT	1,84	10 085 012	ORD	NOR
13	FONDSFINANS SPAR	1,82	10 000 000	ORD	NOR
14	VERDIPAPIRFONDET DNB NORGE (IV)	1,55	8 519 740	ORD	NOR
15	ILMARINEN MUTUAL PENSION INSURANCE	1,50	8 225 409	ORD	USA
16	J.P. MORGAN CHASE BANK N.A. LONDON	1,43	7 816 379	NOM	GBR
17	BNP PARIBAS SEC. SERVICES S.C.A	1,35	7 421 567	NOM	FRA
18	STATE STREET BANK & TRUST CO	1,35	7 407 733	NOM	IRL
19	J.P. MORGAN CHASE BANK N.A. LONDON	1,21	6 621 004	NOM	GBR
20	STATE STREET BANK AND TRUST CO	1,16	6 341 894	NOM	USA
Totalt 20 største aksjonærer		65,45	385 963 102		5/20 NOR

FREMTIDSUTSIKTER

Mens det i internasjonal økonomi er tegn til en noe mer positiv utvikling ledet an av den amerikanske økonomien, er det i norsk økonomi enkelte tegn på en viss avmatning. Forventet vekst i sysselsettingen er dermed noe lavere enn tidligere estimert. Det er imidlertid fortsatt lav nybyggingsaktivitet og begrenset oppstart av nye næringsbyggprosjekter. Prognosene for ledighetsutviklingen i kontormarkedet tilsier derfor fortsatt en stabil til synkende arealledighet, som igjen indikerer at leiemarkedene vil utvikle seg stabilt og at det er begrenset risiko for leieprisfall. Fortsatt bedring i tilgang på kapital og et robust transaksjonsmarked tilsier også en stabil verdiutvikling for næringseiendom.

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

Gjennom de siste årene har selskapet systematisk arbeidet for å styrke den finansielle posisjonen. Arbeidet er videreført gjennom 2013 og inngangen til 2014 for å sikre konkurransedyktige finansielle betingelser og gjennomføringsevne for konsernets rehabiliteringsprosjekter

Norwegian Property har høyt fokus på prosjektgjennomføring og prosjektledelse. Samtidig er arbeidet med utleie av arealer som er ledig i porteføljen og arealer som ferdigstilles i forbindelse med de omfattende oppgraderingsprosjektene hovedprioritet. Gjennom 2014 og begynnelsen av 2015 forventes leieinntektene gradvis å stige i takt med ferdigstillelse av utviklingsprosjektene og innfasing av inngåtte leiekontrakter. I en periode vil imidlertid fortsatt selskapets finansielle resultater være påvirket av strategisk ledighet og gjennomføring av de pågående utviklingsprosjektene.

Styret i Norwegian Property ASA

Oslo, 13. februar 2014

FINANSIELL INFORMASJON

KONSOLIDERT SAMMENDRATT RESULTATREGNSKAP

Beløp i NOK millioner	Note	4Q 2013	4Q 2012	Året 2013	Året 2012
Driftsinntekter		169,5	222,7	769,8	925,0
Driftsrelaterte eiendomskostnader		-10,6	-11,7	-58,0	-60,5
Andre eiendomskostnader		-23,5	-10,3	-64,1	-41,8
Eiendomskostnader		-34,1	-22,0	-122,1	-102,3
Administrative eierkostnader		-14,1	-22,9	-60,7	-72,2
Sum driftskostnader		-48,1	-44,9	-182,8	-174,5
Driftsresultat før verdiendringer		121,4	177,8	586,9	750,4
Verdiendring investeringseiendom	3	-54,7	156,0	-562,6	-70,7
Annen gevinst og tap		2,7	-	2,7	-
Driftsresultat		69,4	333,8	27,0	679,7
Finansinntekt	2	0,3	9,4	20,0	40,3
Finanskostnad	2	-100,2	-124,9	-432,6	-513,2
Realiserte netto finansposter		-99,9	-115,5	-412,5	-472,9
Verdiendring finansielle derivater	2, 4	-39,0	-4,7	97,9	-225,5
Netto finansposter		-138,9	-120,3	-314,6	-698,4
Resultat før skatt		-69,5	213,6	-287,6	-18,7
Skattekostnad	7	12,9	-51,8	56,7	-106,2
Periodens resultat		-56,6	161,7	-230,9	-124,9
Resultat tilordnet ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-	-
Resultat tilordnet aksjonærene i morselskapet		-56,6	161,7	-230,9	-124,9
Gevinst og tap på sikringsinstrumenter	4	-	-	-	-1,7
Skatt på andre inntekter og kostnader	7	-	-	-	0,5
Verdiregulering eierbenyttet eiendom	3	1,1	-1,5	4,3	2,2
Periodens utvidede resultat		1,1	-1,5	4,3	0,9
Øvrige resultatelement som senere kan bli reklassifisert til resultatet, etter skatt		-	-	-	-
Periodens totalresultat		-55,5	160,2	-226,6	-123,9
Andel av periodens totalresultat for aksjonærene i morselskapet		-55,5	160,2	-226,6	-123,9
Andel av periodens totalresultat for ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-	-

KONSOLIDERT SAMMENDRATT BALANSE

Beløp i NOK millioner	Note	31.12.2013	31.12.2012
EIENDELER			
Finansielle derivater	4	15,6	5,1
Investerings eiendom	3	14 709,9	14 113,2
Eierbenyttet eiendom	3	52,7	45,5
Andre varige driftsmidler		52,2	18,7
Fordringer	6	-	400,0
Sum anleggsmidler		14 830,5	14 582,6
Fordringer	6	153,2	103,6
Kontanter og kontantekvivalenter	6	62,9	712,0
Investerings eiendom holdt for salg	3	-	693,7
Sum omløpsmidler		216,1	1 509,3
Sum eiendeler		15 046,6	16 091,9
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital		274,2	274,2
Overkurs		3 412,2	3 412,2
Annen innbetalt egenkapital		6 440,1	6 440,1
Opptjent resultat		-5 069,1	-4 732,8
Sum egenkapital		5 057,5	5 393,7
Utsatt skatt	7	160,2	217,0
Finansielle derivater	4	602,2	767,1
Rentebærende gjeld	6	8 917,4	8 443,0
Sum langsiktig gjeld		9 679,9	9 427,1
Finansielle derivater	4	0,3	4,4
Rentebærende gjeld	6	30,0	978,7
Annen gjeld		278,9	288,1
Sum kortsiktig gjeld		309,2	1 271,1
Sum gjeld		9 989,1	10 698,2
Sum egenkapital og gjeld		15 046,6	16 091,9

KONSOLIDERT SAMMENDRATT OPPSTILLING OVER ENDRING I EGENKAPITAL

Beløp i NOK millioner	Aksje-kapital	Overkurs	Annen innbetalt egenkap.	Annen egenkap.	Opptjent resultat	Total egenkap.
Total egenkapital 31.12.2011	249,3	3 048,2	6 440,1	1,2	-4 510,4	5 228,4
Totalresultat	-	-	-	-1,2	-122,7	-123,9
Utbetalt utbytte	-	-	-	-	-99,7	-99,7
Kapitalforhøyelse	24,9	373,9	-	-	-	398,8
Emisjonskostnad, netto etter skatt (28%)	-	-9,6	-	-	-	-9,6
Egne aksjer	-	-0,3	-	-	-	-0,3
Total egenkapital 31.12.2012	274,2	3 412,2	6 440,1	-	-4 732,9	5 393,7
Totalresultat	-	-	-	-	-226,6	-226,6
Utbetalt utbytte	-	-	-	-	-109,7	-109,7
Total egenkapital 31.12.2013	274,2	3 412,2	6 440,1	-	-5 069,1	5 057,5

KONSOLIDERT SAMMENDRATT KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i NOK millioner	Note	4Q 2013	4Q 2012	Året 2013	Året 2012
Resultat før skatt		-69,5	213,6	-287,6	-18,7
Avskrivning varige driftsmidler		1,7	2,9	6,0	4,5
Verdiendring investeringseiendommer	3	54,7	-156,0	562,6	70,7
Verdiendring finansielle derivater	4	8,1	-57,9	-179,4	119,6
Agio/disagio		0,2	1,5	0,1	2,7
Endring i kortsiktige poster		28,4	84,8	-55,9	64,4
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		23,7	88,9	45,9	243,2
Innbetalt ved salg av investeringseiendommer og virksomhet		-	0,5	704,1	1 897,6
Betalt ved kjøp av inv.eiendom og andre inv. i anleggsmidler		-363,1	-182,5	-1 211,0	-1 175,1
Andre investeringsaktiviteter		-	200,0	400,0	200,0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-363,2	18,0	-106,9	922,4
Netto regulering av rentebærende gjeld	6	317,1	-12,4	-478,4	-752,1
Kapitalforhøyelse		-	385,5	-	385,5
Betalt utbytte		-	-	-109,7	-99,7
Andre finansieringsaktiviteter		-	-	-	-0,3
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		317,1	373,1	-588,1	-466,6
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-22,4	480,0	-649,0	699,1
Inngående balanse kontanter og kontantekvivalenter		85,5	233,4	712,0	15,6
Valutakurseffekter		-0,2	-1,5	-0,1	-2,7
Utgående balanse kontanter og kontantekvivalenter		62,9	712,0	62,9	712,0

KONSOLIDERTE SAMMENDRATTE NOTEOPPLYSNINGER

NOTE 1 SELSKAPSFORMLING OG VESENTLIGE REGNSKAPSPRINSIPPER

Norwegian Property ASA er et eiendomskonsern etablert i 2006. Konsernet eier forretningseiendommer i Oslo og Stavanger. Morselskapet Norwegian Property ASA er et allmennaksjeselskap med hovedkontor i Bryggegate 9, Oslo (Norge). Selskapets aksjer er notert på Oslo Børs under tickeren NPRO.

Delårsrapporten er utarbeidet i samsvar med IAS 34 – Delårsrapportering. Delårsrapporten utarbeides i samsvar med gjeldende IFRS-standarder og fortolkninger. Regnskapsprinsippene benyttet ved utarbeidelsen av delårsrapporten er i samsvar med de prinsipper som er benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet for 2012. I delårsrapporten presenteres det sammendratte oppstillinger. Delårsrapporten inneholder ikke all informasjon som kreves i et fullstendig regnskap og bør leses i sammenheng med årsregnskapet for 2012. Det er ikke foretatt vesentlige endringer i regnskapsprinsipper sammenlignet med prinsippene benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet for 2012.

Regnskapet inkluderer Norwegian Property ASA og datterselskaper. Solgte eiendommer er inkludert i regnskapet frem til slutføring av transaksjonene. Kjøpte eiendommer inkluderes i regnskapet fra overtakelsen.

Norwegian Property's virksomhet består av å eie og forvalte forretningseiendommer i Norge. Det er ingen vesentlige forskjeller i risiko og lønnsomhet i områdene hvor selskapet har virksomhet. Selskapet regner derfor kun å operere i ett virksomhetsområde og ett geografisk marked og det utarbeides derfor ikke ytterligere segmentinformasjon.

Ledelsen utarbeider estimater og gjør antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden. De regnskapsestimater som følger av dette vil per definisjon sjelden være fullt ut i samsvar med det endelige utfall. Estimater og forutsetninger som representerer en betydelig risiko for vesentlige endringer i balanseført verdi på eiendeler og gjeld gjelder først og fremst verdivurderingen av investeringseiendom.

Delårsrapporten til Norwegian Property ASA ble godkjent i styremøte den 13. februar 2014. Rapporten er ikke revidert.

NOTE 2 NETTO FINANSPOSTER

Nedenfor følger en spesifikasjon av netto finansposter i resultatregnskapet.

Beløp i NOK millioner	4Q 2013	4Q 2012	Året 2013	Året 2012
Renteinntekter bankinnskudd	0,2	3,4	5,3	11,8
Renteinntekter selgerkreditt	-	6,0	14,6	28,5
Sum finansinntekter	0,2	9,4	20,0	40,3
Rentekostnader lån	-99,9	-123,5	-432,4	-510,5
Valutatap bankinnskudd	-0,2	-1,4	-0,1	-2,7
Sum finanskostnader	-100,1	-124,9	-432,5	-513,2
Realiserte netto finansposter	-99,9	-115,5	-412,5	-472,9
Verdiendring finansielle instrumenter	-39,0	-4,7	97,9	-225,5
Netto finansposter	-138,9	-120,2	-314,6	-698,4

NOTE 3 INVESTERINGSEIENDOM

Periodens endring i balanseposten investeringseiendom er spesifisert i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK millioner	Note	4Q 2013	4Q 2012	Året 2013	Året 2012
Total verdi investeringseiendom, inngående balanse		14 444,1	14 523,4	14 852,5	15 655,0
Avgang bokført verdi ved salg av eiendommer	1	-	-	-693,7	-1 893,4
Tilgang ved kjøp og investeringer knyttet til eiendommer		372,8	175,5	1 172,4	1 164,7
Resultatført total verdiendring investeringseiendom		-54,7	156,0	-562,6	-70,7
Resultatført verdiendring for solgte eiendommer	1	-0,4	-0,5	-9,2	-4,4
Verdiendring eierbenyttet eiendom		0,9	-1,9	3,4	1,4
Total verdi investeringseiendom, utgående balanse	2	14 762,6	14 852,4	14 762,6	14 852,5
Hvorav investeringseiendom holdt for salg	3	-	-693,7	-	-693,7
Totalt bokført verdi eiendommer		14 762,6	14 158,7	14 762,6	14 158,7
Hvorav eierbenyttet eiendom	4	-52,7	-45,5	-52,7	-45,5
Bokført verdi investeringseiendom		14 709,9	14 113,2	14 709,9	14 113,2

1) Avgang i 2013 gjelder Drammensveien 149 samt et mindre lokale tilknyttet Maridalsveien 323. Tilsvarende for 2012 gjelder Ibsenkvarteret (C. J. Hambros Plass 2) og Middelthunsgate 17.

2) Kontraktuelle forpliktelser for entreprisekontrakter knyttet til investeringseiendom utgjør NOK 1 552 millioner ved utgangen av 2013 (31.12.2012: NOK 474 millioner).

3) I 2012 ble det mottatt budindikasjon på eiendommen Drammensveien 149 på Skøyen i Oslo. I februar 2013 er det inngått avtale om salg. Transaksjonen inkluderer eksisterende eiendom, som Norwegian Property anskaffet i forbindelse med etableringen av konsernet i 2006, og tilhørende tomt anskaffet i 2012. Salgsverdien beløper seg til NOK 693,7 millioner. Eiendommen ble ved årets slutt 2012 vurdert til salgsverdi og klassifisert som eiendel holdt for salg.

4) 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	31.12.2013			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Investeringseiendom	-	-	14 709,9	14 709,9
Eierbenyttet eiendom	-	-	52,7	52,7
Sum	-	-	14 762,6	14 762,6

Beløp i NOK millioner	31.12.2012			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Investeringseiendom	-	-	14 113,2	14 113,2
Eierbenyttet eiendom	-	-	45,5	45,5
Investeringseiendom holdt for salg	-	-	693,7	693,7
Sum	-	-	14 852,5	14 852,5

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 for 2012 og 2013.

NOTE 4 FINANSIELLE DERIVATER

Periodens endring i netto derivater i balansen (rente- og valutaderivater) fremkommer i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK millioner	4Q 2013	4Q 2012	Året 2013	Året 2012
Inngående balanse netto verdi balanseførte derivater	-578,8	-824,2	-766,4	-645,1
Verdiendring derivater, sikringsbokført	-	-	-	-1,7
Utkjøp derivater, ikke sikringsbokføring	30,9	62,6	81,5	105,9
Netto resultatført verdiendring derivater, ikke sikringsbokført	-39,0	-4,7	97,9	-225,5
Utgående balanse netto verdi balanseførte derivater	-586,9	-766,3	-586,9	-766,4
Hvorav klassifisert som anleggsmidler	15,6	5,1	15,6	5,1
Hvorav klassifisert som omløpsmidler	-	-	-	-
Hvorav klassifisert som langsiktig gjeld	-602,2	-767,1	-602,2	-767,1
Hvorav klassifisert som kortsiktig gjeld	-0,3	-4,4	-0,3	-4,4

NOTE 5 FINANSIELLE INSTRUMENTER

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

Beløp i NOK millioner	31.12.2013		31.12.2012	
	Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi
Langsiktige derivater	15,6	15,6	5,1	5,1
Langsiktige fordringer	-	-	400,0	416,7
Kortsiktige fordringer	79,8	79,8	52,3	52,3
Kontanter og kontantekvivalenter	62,9	62,9	712,0	712,0
Sum finansielle eiendeler	158,3	158,3	1 169,4	1 186,1
Langsiktige derivater	602,2	602,2	767,1	767,1
Langsiktig rentebærende gjeld	8 917,4	8 917,4	8 443,0	8 388,2
Kortsiktige derivater	0,3	0,3	4,4	4,4
Kortsiktig rentebærende gjeld	30,0	30,0	978,7	927,1
Annen kortsiktig gjeld	224,1	224,1	200,5	200,5
Sum finansielle forpliktelser	9 774,1	9 774,1	10 393,6	10 287,2

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 en positiv egenkapitaleffekt når gjeldende lånemargin er mer gunstig enn dagens markedsbetingelser). Virkelig verdi av finansielle derivater, inkludert valutaterminkontrakter -bytteavtaler og rentebytteavtaler, er estimert som nåverdien av fremtidige kontantstrømmer, beregnet ved å benytte kvoterte rentekurver og valutakurser på balansedagen. De tekniske beregningene er utarbeidet av selskapets bankforbindelser. Andre kortsiktige fordringer og annen kortsiktig gjeld er prinsipielt bokført til virkelig verdi, og i påfølgende perioder regnskapsført til amortisert kost. Imidlertid er diskontering vanligvis antatt å ikke ha vesentlig effekt på denne typen fordringer og gjeldsposter.

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

Beløp i NOK millioner	31.12.2013			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Langsiktige derivater (eiendel)	-	15,6	-	15,6
Langsiktige derivater (gjeld)	-	-602,2	-	-602,2
Kortsiktige derivater (gjeld)	-	-0,3	-	-0,3
Sum	-	-586,9	-	-586,9

Beløp i NOK millioner	31.12.2012			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Langsiktige derivater (eiendel)	-	5,1	-	5,1
Langsiktige derivater (gjeld)	-	-767,1	-	-767,1
Kortsiktige derivater (gjeld)	-	-4,4	-	-4,4
Sum	-	-766,3	-	-766,3

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 for 2012 og 2013.

NOTE 6 NETTO RENTEBÆRENDE POSISJON

Periodens endring i netto rentebærende posisjon fremkommer i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK millioner	Note	4Q 2013	4Q 2012	Året 2013	Året 2012
Lånefasiliteter til pålydende verdi, inngående balanse		8 659,2	9 467,1	9 454,7	10 206,8
Opptrekk lånefasiliteter		1 248,2	-	955,0	1 344,0
Nedregulering lånefasiliteter		-931,2	-12,4	-1 433,4	-2 096,1
Lånefasiliteter til pålydende verdi, utgående balanse		8 976,3	9 454,7	8 976,3	9 454,7
Balanseførte lånekostrnader		-28,9	-33,0	-28,9	-33,0
Bokført verdi rentebærende gjeld		8 947,4	9 421,7	8 947,5	9 421,7
Hvorav klassifisert som langsiktig gjeld		8 917,4	8 443,0	8 917,4	8 443,0
Hvorav klassifisert som kortsiktig gjeld		30,0	978,7	30,0	978,7
Rentebærende gjeld	1	-8 947,4	-9 421,7	-8 947,5	-9 421,7
Rentebærende fordring (selgerkreditt)	2	-	600,0	-	400,0
Konter og kontantekvivalenter		62,9	712,0	62,9	712,0
Netto rentebærende posisjon		-8 884,5	-8 109,7	-8 884,6	-8 309,7

1) Ubenyttede trekkrammer utgjør totalt NOK 1 116 millioner per 31. desember 2013 og NOK 1 216 per 31. desember 2012.

2) I forbindelse med salget av Norgani Hotels i 2010 ble det ytet en rentebærende selgerkreditt på NOK 600 millioner til kjøper, med fast årlig rente på 5 prosent og løpetid på 2 år fra salgstidspunktet for NOK 200 millioner (nedbetalt i 2012) og 5 år for NOK 400 millioner (førtidig nedbetalt i 2013).

Konsernet er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende rente. Den overordnede retningslinjen for Norwegian Property er at minimum 70 prosent av selskapets gjeld i flytende rente til enhver tid skal sikres. Per 31. desember 2013 var 81 prosent av denne type gjeld sikret (84 prosent). For å redusere renterisikoen har konsernet inngått rentebytteavtaler pålydende NOK 7 228 millioner (NOK 7 938 millioner). Total gjennomsnittlig margin på lån med flytende rente var 145 basispunkter (136 basispunkter). Låneporteføljen har en gjennomsnittlig rente på 4,72 prosent (5,09 prosent). Gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på sikringskontraktene var 4,6 år (5,7 år).

NOTE 7 UTSATT SKATT OG SKATTEKOSTNAD

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

Beløp i NOK millioner	Note	4Q 2013	4Q 2012	Året 2013	Året 2012
Resultat før skatt		-69,5	213,6	-287,6	-18,7
Skattekostnad kalkulert med 28 prosent		-19,5	59,8	-80,5	-5,2
Endret skattesats til 27 prosent for utsatt skatt utgående balanse 2013	1	-5,9	-	-5,9	-
Ikke balanseført utsatt skattefordel	2	-1,1	-1,9	36,5	61,6
Permanente forskjeller		13,6	-6,1	-6,7	49,8
Skattekostnad		-12,9	51,8	-56,7	106,2
Utsatt skatt, inngående balanse		173,1	168,9	217,0	115,0
Resultatført i perioden		-12,9	51,8	-56,7	106,2
Skatt på valuta- og rentesikringsavtaler ført mot utvidet resultat		-	-	-	-0,5
Skatt mot emisjonskostnad ført mot egenkapital		-	-3,7	-	-3,7
Utsatt skatt, utgående balanse		160,2	217,0	160,2	217,0

1) Selskappsskattesatsen i Norge reduseres fra 28 prosent til 27 prosent ved inngangen til 2014. Utsatt skatt ved årsslutt 2013 er derfor beregnet med utgangspunkt i en skattesats på 27 prosent.

2) Gjelder først og fremst utsatt skattefordel knyttet til investeringseiendom, som ikke er balanseført når virkelig verdi er høyere enn skattemessig verdi men lavere enn kostpris for konsernet.

NOTE 8 NÆRSTÅENDE PARTER

I februar 2013 har Norwegian Property solgt eiendommen Drammensveien 149 til Orkla Eiendom AS (se note 3). Styreleder i Norwegian Property ASA, Nils Selte, er CFO i Canica AS. Canica AS er største aksjonær i både Norwegian Property ASA og Orkla ASA. Nils Selte har ikke deltatt i Norwegian Property AS styrebehandling av salget. Orkla ASA er frem til utgangen av 2018 fremleietaker av 18 653 kvm kontorlokaler i Nedre Skøyen vei 26 fra Norwegian Property AS leietaker Fellesdata AS (Evry).

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

NOTE 9 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Driften av Norwegian Property er midlertidig påvirket av høy ombyggingsaktivitet. Byggeprosjektene er først og fremst knyttet til vesentlig oppgradering av flere større eiendommer på Aker Brygge og Skøyen i Oslo, og legger grunnlag for betydelig fremtidig vekst i leieinntekter i forhold til dagens nivå. For å finansiere prosjektene er konsernets lånefinansiering styrket i 2013 ved utvidelse av eksisterende lånerammer og refinansiering av lånefasiliteter. I tillegg til de endringene som er gjort i 2013 er finansieringen etter balansedagen ytterligere styrket. Dette bidrar til å sikre tilgjengelig likviditet for slutføring av alle igangsatte utviklingsprosjekt. Etter balansedagen har selskapet akseptert tilbud om en utvidet revolverende ramme på NOK 600 millioner tilknyttet eksisterende lånerammer. Samtidig er finansielle betingelser i selskapets to hovedlånefasilitetene tilpasset en utviklingsperiode med midlertidig ledige lokaler og lavere leieinntekter. Så lenge de tilpassede finansielle betingelsene gjelder er det en forutsetning at selskapet ikke utdeler utbytte.

KONTAKTINFORMASJON

NORWEGIAN PROPERTY ASA

Postadresse: Postboks 1657 Vika, 0120 Oslo

Besøksadresse: Grundingen 6, Aker Brygge

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

KONTAKT IR & PRESSE

Olav Line, Daglig leder

+47 482 54 149 | ol@npro.no

Svein Hov Skjelle, Finans- og investeringsdirektør

+47 930 55 566 | shs@npro.no

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

DISCLAIMER

The information included in this Report contains certain forward-looking statements that address activities, events or developments that Norwegian Property ASA ("the Company") expects, projects, believes or anticipates will or may occur in the future. These statements are based on various assumptions made by the Company, which are beyond its control and are subject to certain additional risks and uncertainties. The Company is subject to a large number of risk factors including but not limited to economic and market conditions in the geographic areas and markets in which Norwegian Property is or will be operating, counterparty risk, interest rates, access to financing, fluctuations in currency exchange rates, and changes in governmental regulations. For a further description of other relevant risk factors we refer to Norwegian Property's Annual Report for 2012. As a result of these and other risk factors, actual events and our actual results may differ materially from those indicated in or implied by such forward-looking statements. The reservation is also made that inaccuracies or mistakes may occur in the information given above about current status of the Company or its business. Any reliance on the information above is at the risk of the reader, and Norwegian Property disclaims any and all liability in this respect.