

RESULTATRAPPORT

FJERDE KVARTAL OG ÅRSRESULTAT FOR 2015



NORWEGIAN
PROPERTY

VIKTIGE HENDELSER I FJERDE KVARTAL 2015

VEKST I LEIEINNTEKTER OG ØKTE EIENDOMSVERDIER

Leieinntektene øker med 24,9 prosent

De store utviklingsprosjektene er i hovedsak ferdigstilt og flere nye leietakere tok i bruk sine nye arealer i løpet av fjerde kvartal 2015. Samlede leieinntekter var NOK 217,9 millioner, en økning fra NOK 182,6 millioner i samme kvartal 2014. Hensyntatt salget av Lysaker Torg 35 er økningen i leieinntekter 24,9 prosent. Driftsresultat før verdiendringer ble NOK 140,6 millioner. Overskudd før skatt og verdiendringer var NOK 40,7 millioner.

EPRA NAV økte med NOK 0,24 per aksje i 4. kvartal

Positiv verdiendring for investeringseiendom utgjorde NOK 86,2 millioner og positiv verdiendring for finansielle derivater utgjorde NOK 17,0 millioner. Etter skattekostnad på NOK 53,9 millioner ble periodens overskudd NOK 90,0 millioner. Dette medførte et ordinært resultat per aksje (EPS) i fjerde kvartal på NOK 0,16. Bokført verdi av egenkapitalen var på NOK 10,53 per aksje per 31. desember 2015, opp fra NOK 10,37 per aksje ved utgangen av tredje kvartal 2015 (EPRA NAV: NOK 11,94 og EPRA NNNNAV: 11,16 ved utgangen av fjerde kvartal 2015).

Arealledigheten redusert fra 22,9% til 13,7% i løpet av 4. kvartal

Det er inngått 17 nye og utvidede leiekontrakter for kontor- og butikkarealer i perioden med en samlet årsleie på NOK 45,6 millioner.

Samlet arealledighet (arealer som ikke genererer leieinntekt er redusert fra 22,9 prosent til 13,7 prosent gjennom kvartalet). For Oslo isolert er arealledigheten nå 4,8 prosent.

Total kontraktsfestet årsleie («run rate») økte med 8,7 prosent i 4. kvartal

Ved utgangen av kvartalet utgjør totalt kontraktsfestet leienivå («run rate») NOK 931,4 millioner, sammenlignet med NOK 857,1 millioner ved inngangen til kvartalet. Det er i tillegg inngått leiekontrakter med fremtidig leiestart med en årsleie på NOK 15,5 millioner.

Planlegger kvartalsvis utbetaling av utbytte i 2016

På den ordinære generalforsamlingen i april vil styret be om fullmakt til å vurdere kvartalsvis utbetaling av utbytte, første gang i etterkant av resultatfremleggelsen for 1. kvartal 2016.

Kostnadstilpasninger

De store utviklingsprosjektene er i hovedsak slutført og enkelte eiendommer er solgt. For å tilpasse organisasjonens størrelse til dagens aktivitetsnivå, gjennomgås derfor i første kvartal 2016 selskapets kostnadsstruktur. Samlet forventes organisasjonen å reduseres med 10-12 årsverk gjennom bemanningstilpasninger, redusert omfang av innleide ressurser og naturlig avgang som ikke erstattes. Det forventes at årlig kostnadsnivå vil reduseres med omkring NOK 15-20 millioner som følge av tiltakene. I regnskapet for 4. kvartal er det avsatt NOK 15 millioner knyttet til planlagte tiltak.



NØKKELTALL

Resultat		4Q 2015	4Q 2014	Året 2015	Året 2014
Brutto inntekter	NOK mill.	217,9	182,6	858,3	738,6
Driftsresultat før eierkostnader	NOK mill.	178,6	139,5	716,0	602,6
Driftsresultat før verdiendringer	NOK mill.	140,6	123,2	636,8	539,1
Resultat før skatt og verdiendringer	NOK mill.	40,7	32,1	208,3	157,6
Resultat før skatt	NOK mill.	143,9	-5,8	669,0	129,7
Resultat etter skatt	NOK mill.	90,0	9,5	480,2	225,3
EPRA-resultat ¹	NOK mill.	30,5	23,4	156,2	115,0

Balanse		4Q 2015	4Q 2014	Året 2015	Året 2014
Markedsverdi av investeringsporteføljen	NOK mill.	16 256,2	15 796,6	16 256,2	15 796,6
Egenkapital	NOK mill.	5 777,5	5 290,2	5 777,5	5 290,2
Rentebærende gjeld	NOK mill.	9 519,7	9 635,4	9 519,7	9 635,4
Egenkapitalandel	Prosent	34,9	32,9	34,9	32,9
Egenkapitalavkastning før skatt (annualisert)	Prosent	10,4	-0,4	12,1	2,5

Kontantstrøm		4Q 2015	4Q 2014	Året 2015	Året 2014
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	NOK mill.	9,1	-15,9	138,0	-71,2
Kontanter og kontantekvivalenter	NOK mill.	55,8	21,7	55,8	21,7

Nøkkeltall; per aksje		4Q 2015	4Q 2014	Året 2015	Året 2014
Antall aksjer ved periodeslutt	Antall	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
Resultat før skatt ²	NOK	0,26	-0,01	1,22	0,24
Ordinær fortjeneste (EPS) ²	NOK	0,16	0,02	0,88	0,41
EPRA-resultat ²	NOK	0,06	0,04	0,28	0,21
Operasjonell kontantstrøm	NOK	0,02	-0,03	0,25	-0,13
Rentebærende gjeld	NOK	17,36	17,57	17,36	17,57
NAV (bokført egenkapital)	NOK	10,53	9,65	10,53	9,65
Utsatt skatt for investeringseiendom ³	NOK	0,50	0,23	0,50	0,23
Virkelig verdi av finansielle instrument ⁴	NOK	0,91	1,09	0,91	1,09
EPRA NAV⁵	NOK	11,94	10,97	11,94	10,97
Virkelig verdi av utsatt skatt ⁶	NOK	0,16	0,27	0,16	0,27
Virkelig verdi av finansielle instrument ⁷	NOK	-0,91	-1,09	-0,91	-1,09
Virkelig verdi av gjeld ⁸	NOK	-0,03	-0,06	-0,03	-0,06
EPRA NNNNAV⁹	NOK	11,16	10,08	11,16	10,08

¹ Beregnet med utgangspunkt i periodens resultat etter skatt, korrigert for verdiendring av investeringseiendom og finansielle instrument, samt skattekost av foretatte justeringer.

² Utvannet fortjeneste per aksje er identisk med ordinær fortjeneste per aksje.

³ Justerer for bokført verdi av utsatt skatt knyttet til verdiendring for investeringseiendom (ikke utsatt skatt av skattemessige avskrivninger i eiertiden).

⁴ Trekker ut bokført virkelig verdi i balansen av finansielle instrument etter skatt.

⁵ EPRA (European Public Real-Estate Association) sin anbefaling til beregning av NAV ved et ordinært langsiktig driftsperspektiv for virksomheten.

⁶ Justerer for estimert virkelig verdi av utsatt skatt, som inkluderer skattemessige meravskrivninger, -fremførbare underskudd og -gevinst/-tapskonto.

⁷ Legger til bokført virkelig verdi i balansen for finansielle instrument etter skatt, som er trukket ut av EPRA NAV.

⁸ Justerer for estimert virkelig verdi av gjeld i samsvar med prinsippene beskrevet i note 5 til regnskapet.

⁹ EPRA sin anbefaling til beregning av NAV der EPRA NNNNAV («triple net asset value») i forhold til EPRA NAV inkluderer estimerte virkelige realiserbare verdier på balansedagen for utsatt skatt, finansielle instrument og gjeld.



FINANSIELLE RESULTATER

RESULTAT FOR FJERDE KVARTAL 2015

Samlede leieinntekter for Norwegian Property var NOK 217,9 millioner i fjerde kvartal 2015. Til sammenligning oppnådde selskapet leieinntekter på NOK 182,6 millioner i tilsvarende periode i 2014. Justert for salg av eiendommer representerer dette en økning i leieinntekter i fjerde kvartal 2015 på NOK 43,5 millioner. Økningen er først og fremst knyttet til innfasing av utviklingsprosjekter på Aker Brygge og Skøyen i Oslo.

Vedlikehold og andre driftsrelaterte kostnader utgjorde NOK 15,9 millioner i kvartalet (NOK 14,7 millioner¹⁰). Andre eiendomskostnader utgjorde NOK 23,4 millioner (NOK 29,3 millioner), og inkluderer engangskostnader på NOK 6,2 millioner knyttet til skisseprosjekt for eiendommen Grenseveien 21. Administrative eierkostnader var NOK 38,0 millioner (NOK 16,4 millioner), og inkluderer NOK 13,4 millioner i kostnader knyttet til avsluttet salgsprosess for enkelte av selskapets eiendommer samt NOK 15,0 millioner knyttet til tilpasninger av organisasjonen. Driftsresultat før verdiendringer beløp seg dermed til NOK 140,6 millioner (NOK 123,2 millioner) i fjerde kvartal.

Verdivurderingen av eiendomsporteføljen resulterte i en urealisert positiv verdiendring på NOK 86,2 millioner (NOK 155,2 millioner).

Netto realiserte finanskostnader var NOK 99,9 millioner i fjerde kvartal 2015 (NOK 91,1 millioner). Markedsrentene er ikke vesentlig endret i fjerde kvartal 2015 og resultatelementet knyttet til verdiendring av finansielle derivater var positiv med NOK 17,0 millioner (negativt med NOK 193,0 millioner).

Overskudd før skatt i fjerde kvartal var NOK 143,9 millioner (underskudd på NOK 5,8 millioner). Økning i avsatt, ikke betalbar utsatt skatt i kvartalet var NOK 53,9 millioner (reduksjon med NOK 15,3 millioner). Overskudd etter skatt ble dermed NOK 90,0 millioner (NOK 9,5 millioner).

ÅRSRESULTAT FOR 2015

Samlede leieinntekter for 2015 var NOK 858,3 millioner, sammenlignet med NOK 738,6 millioner for 2014. Justert for salg av eiendommer i 2014 og 2015, representerer dette en økning i leieinntektene på NOK 169,8 millioner. Økningen er først og fremst knyttet til innfasing av utviklingsprosjekter på Aker Brygge og Skøyen i Oslo.

Vedlikehold og andre driftsrelaterte kostnader utgjorde NOK 64,8 millioner for året som helhet (NOK 60,4 millioner). Andre eiendomskostnader beløp seg til NOK 77,5 millioner (NOK 75,6 millioner). Administrative kostnader var NOK 79,2 millioner (NOK 63,5 millioner). Driftsresultat før verdiendringer beløp seg dermed til NOK 636,8 millioner (NOK 539,1 millioner).

Netto realiserte finanskostnader for året sett under ett var NOK 428,5 millioner (NOK 381,5 millioner). Økningen på NOK 47,0 millioner sammenlignet med fjoråret er primært knyttet til avslutning av større utviklingsprosjekt der kostnader knyttet til finansieringen av prosjektene blir aktivert. Totale verdiendringer for eiendomsporteføljen i løpet av 2015 resulterte i en positiv verdiendring på NOK 387,4 millioner (NOK 354,8 millioner). Redusert løpetid og mindre endringer i markedsrentene i løpet av året førte til at resultatelementet knyttet til finansielle derivater hadde en positiv verdiendring på NOK 73,3 millioner (negativ verdiendring på NOK 382,7 millioner).

Overskudd før skatt for 2015 var NOK 669,0 millioner (NOK 129,7 millioner). Økning i avsatt, ikke betalbar utsatt skatt for året som helhet var NOK 188,8 millioner (reduksjon på NOK 95,6 millioner). Overskudd etter skatt for 2015 ble NOK 480,2 millioner (NOK 225,3 millioner).

¹⁰ 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 verdsetterer basert på samme metodikk og prinsipper som for tidligere perioder. Den regnskapsmessige verdsettelsen per 31. desember 2015 er basert på et gjennomsnitt av de to verdivurderingene.

Ved utgangen av fjerde kvartal 2015 ble konsernets portefølje av investeringseiendommer verdsatt til NOK 16 256,2 millioner (NOK 15 796,5 millioner). Eierbenyttet eiendom er herunder balanseført separat med NOK 86,5 millioner ved utgangen av fjerde kvartal 2015, og regnskapsføres til virkelig verdi.

Den positive verdiendringen i kvartalet utgjorde NOK 86,2 millioner. Utviklingsprosjektene ble i hovedsak ferdigstilt i første halvår 2015. Negativ verdiutvikling for eiendommer med stor grad av ledighet og større usikkerhet knyttet til reutleie utgjorde netto NOK 167,5 millioner, først og fremst knyttet til eiendommer i Stavanger og Snarøyveien 36 på Fornebu. I Stavanger er leiemarkedet krevende og preget av kostnadsfokus og usikkerhet i olje- og offshoresektoren. Oslos vestkorridor med Fornebu opplever også en noe mer usikker utvikling i ledighet og leienivåer. Øvrige eiendommer hadde en positiv verdiutvikling på NOK 253,7 millioner.

I Oslo vil byrådet innføre eiendomsskatt fra 2017. Eiendomsskatt forventes å medføre en økt kostnad for eiendomsbesittere, selv om noe av effekten med basis i leiekontrakter kan belastes leietakere. I verdivurderingen av investeringseiendom ved utgangen av 2015 er den forventede negative effekten av eiendomsskatt innarbeidet.

KONTANTSTRØM

Netto operasjonell kontantstrøm var positiv med NOK 9,1 millioner (negativ med NOK 15,9 millioner) i fjerde kvartal 2015. Netto investering i anleggsmidler utgjorde NOK 123,3 millioner (NOK 398,9 millioner) og omfatter hovedsakelig leietakerinvesteringer og merverdiavgift ved nytteleie og forlengelse av leieavtaler, samt utbetalinger knyttet til ombygging av flere større eiendommer i det vesentlige avsluttet tidligere i 2015. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var positiv med NOK 159,1 millioner etter økning av rentebærende gjeld (NOK 425,8 millioner). Netto økning i kontantbeholdningen for kvartalet var NOK 44,9 millioner (NOK 11,1 millioner).

For hele året var netto operasjonell kontantstrøm positiv med NOK 138,0 millioner (negativ med NOK 71,2 millioner). Netto positiv kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var NOK 32,6 millioner for året som helhet (NOK 661,6 millioner), og inkluderer salg av eiendommer og investeringer i eiendomsporteføljen. Netto negativ kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var NOK 136,5 millioner (positiv med NOK 692,6 millioner), knyttet til nedbetaling av rentebærende gjeld i 2015. Netto positiv endring i kontantbeholdningen i 2015 var dermed NOK 34,1 millioner (negativ med NOK 40,2 millioner).

BALANSE

Per 31. desember 2015 hadde selskapet en kontantbeholdning på NOK 55,8 millioner (NOK 21,7 millioner). I tillegg hadde selskapet NOK 308,0 millioner i ubenyttede kredittfasiliteter (NOK 558,0 millioner). Total egenkapital var NOK 5 777,5 millioner (NOK 5 290,1 millioner), som tilsvarer en egenkapitalandel på 34,9 prosent (32,9 prosent). Bokført egenkapital per aksje var NOK 10,53 (NOK 9,65). Egenkapital per aksje basert på EPRA NAV standarden var NOK 11,94 (NOK 10,97) og basert på EPRA NNNAV standarden NOK 11,16 (NOK 10,08). Antall utestående aksjer ved utgangen av kvartalet var 548 425 596 (548 425 596).



FINANSIERING

NØKKELTALL

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

Rentebærende gjeld og sikring		31.12.2015	31.12.2014
Rentebærende gjeld	NOK mill.	9 519,7	9 635,4
Likvide midler	NOK mill.	55,8	21,7
Effektiv rentesikringsgrad	Prosent	61,0	68,0
Ubenyttede trekkfasiliteter og kassekreditt	NOK mill.	308,0	558,0
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, sikring	År	4,3	4,6
Gjennomsnittlig rente (inkl. margin og periodiserte kostnader)	Prosent	4,33	4,57
Gjennomsnittlig margin	Prosent	1,40	1,40
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, lån	År	1,7	2,8
Markedsverdi eiendomsporteføljen	NOK mill.	16 256,2	15 796,5
Rentebærende gjeld / verdi (LTV)	Prosent	58,6	61,0
Netto rentebærende gjeld / verdi (netto LTV)	Prosent	58,2	60,9

RENTESIKRINGER

Tabellen nedenfor viser forfallsstrukturen for rentesikringer per 31. desember 2015.

Forfallsstruktur rentesikringer		< 1 år	1 > 2 år	2 > 3 år	3 > 4 år	4 > 5 år	> 5 år
Beløp	NOK mill.	3 670	850	1 100	700	1 150	2 050
Gjennomsnittlig rentesats	Prosent	0,6	2,8	4,3	4,6	4,2	3,8
Andel av total gjeld	Prosent	39	9	12	7	12	22

Selskapet har historisk hatt en svært høy rentesikringsgrad, men er nå nede på 61 prosent. Selskapet arbeider løpende med å tilpasse rentesikringene til et lavere rentenivå.

RENTEBÆRENDE GJELD

Total rentebærende gjeld redusert for balanseførte kostnader per 31. desember 2015 var NOK 9 519,7 millioner (NOK 9 635,4 millioner).



VIRKSOMHETEN

MARKEDET FOR FORRETNINGSEIENDOM

I følge Akershus Eiendom er arealledigheten for kontorer i Oslo ved utgangen av fjerde kvartal omkring 8 prosent. Som følge av svakere økonomisk vekst er etterspørselen etter kontorer fortsatt avventende. Leienivåene er stabile eller svakt synkende i de fleste områder i Oslo. Den vestlige korridoren som blant annet omfatter områdene Lysaker og Fornebu har størst press på leienivåene. Begrenset nybyggingsaktivitet, konvertering av enkelte eldre kontorarealer til bolig og forventning om noe økende økonomisk vekst, bidrar til at Akershus Eiendom forventer at ledigheten vil være stabil til fallende i perioden 2016 til 2017.

I Stavanger er fortsatt etterspørselen svak som følge av lavere oljepriser og fokus på kostnader i olje- og offshoresektoren. Selv om nybyggingsaktiviteten er avtakende, er konkurransen stor og markedet krevende.

Også gjennom fjerde kvartal har aktiviteten i transaksjonsmarkedet vært rekordhøy. Konsensus i markedet er at samlet transaksjonsvolum var NOK 125 milliarder i 2015. Prime yield estimeres nå til omkring 4,25 prosent. De største kjøpergrupperingene er fortsatt utenlandske investorer og livselskaper. Langsiktige renter har falt noe gjennom kvartalet, mens markedet for lånefinansiering er strammet noe inn og generelt fortsetter lånemarginene økt noe. De har medført tendenser til noe større differensiering i transaksjonsprising mellom de mest attraktive objektene og øvrige objekter.

EIENDOMSPORTEFØLJEN

Ved utgangen av kvartalet eide Norwegian Property til sammen 38 kontor- og forretningseiendommer. Eiendommene er lokalisert i sentrale deler av Oslo og Bærum (90,7 prosent av brutto løpende leieinntekter ved utgangen av desember 2015), Gardermoen (3,1 prosent av brutto leieinntekter) og i Stavanger (6,2 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 931,4 millioner per 31. desember 2015. Dette representerer en økning på NOK 74,3 millioner fra inngangen til kvartalet. Økningen er knyttet til nye kontrakter inngått i perioden, herunder utleie av Forusbeen 35 i Stavanger. Samlet ledighet i eiendomsporteføljen (arealer som ikke genererer leieinntekt) utgjorde 13,7 prosent av totale arealer per 31. desember 2015, som representerer en reduksjon fra 23,2 prosent ved inngangen til kvartalet. Gjenstående ledighet er i stor grad knyttet til eiendommer i Stavanger, samt prosjektet Verkstedveien 1 på Skøyen i Oslo som er ferdigstilt i 2015.

I løpet av fjerde kvartal er det inngått eller reforhandlet 17 nye kontrakter til en samlet årsverdi av om lag NOK 45,6 millioner. Gjennomsnittlig gjenstående durasjon for kontraktene er 5,7 år. Gjennomsnittlig leiejusteringsfaktor for konsumprisindeks er 99,8 prosent for den samlede porteføljen.

AKSJONÆRINFORMASJON

Selskapet hadde ved utgangen av fjerde kvartal 1 776 registrerte aksjonærer, som tilsvarer en oppgang på 25 aksjonærer sammenlignet med utgangen av forrige kvartal. Andel utenlandsk beholdning utgjorde 62,3 prosent av aksjekapitalen ved utgangen av fjerde kvartal, uendret fra utgangen av forrige kvartal. Likviditeten i aksjehandelen i fjerde kvartal 2015 er redusert etter tredje kvartal 2015, og var for hele året i gjennomsnitt 920 748 aksjer per dag. Tilsvarende omsetningsnivå i 2014 var på 1,1 millioner aksjer per dag og i 2013 på 0,5 millioner aksjer per dag. Total aksjekapital i selskapet per 31. desember 2015 var 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. Under følger en oversikt over de største aksjonærene slik disse er registrert i Verdipapirsentralen (VPS) per 31. desember 2015.



#	Navn	Andel (%)	Antall aksjer	Kontotype	Nasjonalitet
1	GEVERAN TRADING CO LTD	48,27	264 724 869	ORD	CYP
2	FOLKETRYGDFONDET	13,48	73 951 642	ORD	NOR
3	NIAM V PROSJEKT AS c/o Langham Hall UK	12,30	67 437 425	ORD	NOR
4	DnB NOR MARKETS, AKS DNB Bank ASA	5,25	28 786 374	ORD	NOR
5	BNY MELLON SA/NV BNYM, STICHTING DEP	4,33	23 730 241	NOM	NLD
6	BNP Paribas Sec. Ser S/A BP2S LUX/FIM LUX	1,07	5 887 392	NOM	LUX
7	STATE STREET BANK AND TRUST CO	0,81	4 436 421	NOM	USA
8	BNP PARIBAS SEC. SERVICES S.C.A GBR	0,79	4 325 659	NOM	GBR
9	STATE STREET BANK AND TRUST CO.	0,72	3 968 734	NOM	USA
10	ALDEN AS	0,64	3 500 000	ORD	NOR
11	STATE STREET BANK & SSB, : ISHARES EUROP	0,61	3 360 187	NOM	IRL
12	STATE STREET BANK & S/A SSB CLIENT OMNI	0,46	2 524 545	NOM	USA
13	J.P. Morgan Chase Ba A/C VANGUARD BBH LEN	0,43	2 352 360	NOM	USA
14	PETRUS AS	0,36	2 000 000	ORD	NOR
15	JP Morgan Bank Luxem JPML SA RE CLT ASSET	0,35	1 943 325	NOM	LUX
16	KLP AKSJENORGE INDEKS	0,35	1 912 879	ORD	NOR
17	KAS BANK NV S/A CLIENT ACC TREAT	0,31	1 712 800	NOM	NLD
18	MATHIAS HOLDING AS PER MATHIAS AARSKOG	0,26	1 400 000	ORD	NOR
19	ALTA INVEST AS	0,23	1 270 157	ORD	NOR
20	NIKI AS	0,23	1 250 000	ORD	NOR
Totalt 20 største aksjonærer		91,25	500 475 010		9/20 NOR

FREMTIDSUTSIKTER

Arealledigheten i Oslo er ifølge Akershus Eiendom i ferd med å flate ut omkring 8 prosent, mens leienivåene fortsatt er under noe press i de fleste delmarkeder. I Stavanger er leiemarkedet fortsatt krevende. SSB forventer en BNP-vekst for fastlands-Norge i 2016 som er noe høyere enn 2015 (2,0 prosent mot 1,5 prosent), men allerede i 2017 er forventningene at BNP-vekst vil være over 2,6 prosent.

I transaksjonsmarkedet har aktiviteten i 2015 vært rekordhøy. Lange markedsrenter har variert noe gjennom året, men er ved inngangen til 2016 nær historisk lave nivåer. Mot slutten av året har bankene signalisert noe mer forsiktig utlånsaktivitet som har gitt press oppover på lånemarginene. I takt med ferdigstilling av de store prosjektene har Norwegian Property fokus på vekstmuligheter, men selskapet opplever svært stor konkurranse i transaksjonsmarkedet på de objektene Norwegian Property vurderer som aktuelle.

Leieinntektene forventes å stige noe gjennom 2016 i tråd med fortsatt innfasing av nye leiekontrakter. Enkelte bygg har fortsatt høy ledighet som følge av at enkelte større leietakere fraflytter, men i takt med nye leiekontrakter for selskapets Oslo-portefølje, er selskapets ledighet i større og større grad knyttet til Stavanger. Samlet sett har styret en ambisjon om at de operasjonelle resultatene gradvis bedres. I takt med den forventede bedringen av de operasjonelle resultatene vil styret foreslå at utbyttebetalinger gjenopptas.

Styret i Norwegian Property ASA

Oslo, 10. februar 2016



FINANSIELL INFORMASJON

KONSOLIDERT SAMMENDRATT RESULTATREGNSKAP

Beløp i NOK millioner	Note	4Q 2015	4Q 2014	Året 2015	Året 2014
Driftsinntekter		217,9	182,6	858,3	738,6
Driftsrelaterte eiendomskostnader		-15,9	-13,8	-64,8	-60,4
Andre eiendomskostnader		-23,4	-29,3	-77,5	-75,6
Eiendomskostnader		-39,3	-43,1	-142,4	-136,0
Administrative eierkostnader		-38,0	-16,4	-79,2	63,5
Sum driftskostnader		-77,3	-59,5	-221,5	-199,5
Driftsresultat før verdiendringer		140,6	123,2	636,8	539,1
Verdiendring investeringseiendom	3	86,2	155,2	387,4	354,8
Driftsresultat		226,8	278,3	1 024,2	893,9
Finansinntekt	2	0,1	0,4	0,6	1,7
Finanskostnad	2	-100,0	-91,5	-429,1	-383,2
Realiserte netto finansposter		-99,9	-91,1	-428,5	-381,5
Verdiendring finansielle derivater	2, 4	17,0	-193,0	73,3	-382,7
Netto finansposter		-82,9	-284,1	-355,2	-764,2
Resultat før skatt		143,9	-5,8	669,0	129,7
Skattekostnad	7	-53,9	15,3	-188,8	95,6
Periodens resultat		90,0	9,5	480,2	225,3
Resultat tilordnet ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-	-
Resultat tilordnet aksjonærene i morselskapet		90,0	9,5	480,2	225,3
Verdiregulering eierbenyttet eiendom	3	2,9	3,0	7,2	7,4
Periodens utvidede resultat		2,9	3,0	7,2	7,4
Øvrige resultatelement som senere kan bli reklassifisert til resultat, etter skatt		-	-	-	-
Periodens totalresultat		92,9	12,5	487,4	232,7
Andel av periodens totalresultat for aksjonærene i morselskapet		92,9	12,5	487,4	232,7
Andel av periodens totalresultat for ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-	-



KONSOLIDERT SAMMENDRATT BALANSE

Beløp i NOK millioner	Note	31.12.2015	31.12.2014
EIENDELER			
Finansielle derivater	4	6,1	6,6
Investerings eiendom	3	16 169,6	15 695,1
Eierbenyttet eiendom	3	86,5	101,5
Andre varige driftsmidler		45,8	43,9
Sum anleggsmidler		16 308,0	15 847,1
Andre fordringer		181,6	192,1
Kontanter og kontantekvivalenter	6	55,8	21,7
Sum omløpsmidler		237,5	213,8
Sum eiendeler		16 545,5	16 060,9
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital		274,2	274,2
Overkurs		3 412,3	3 412,3
Annen innbetalt egenkapital		6 440,1	6 440,1
Opptjent resultat		-4 349,1	-4 836,3
Sum egenkapital		5 777,5	5 290,2
Utsatt skatt	7	258,7	67,4
Finansielle derivater	4	670,2	824,6
Rentebærende gjeld	6	4 612,7	9 621,9
Annen gjeld	3	52,6	-
Sum langsiktig gjeld		5 594,3	10 513,8
Finansielle derivater	4	2,0	2,7
Rentebærende gjeld	6	4 906,9	13,5
Annen gjeld		264,8	240,8
Sum kortsiktig gjeld		5 173,7	256,9
Sum gjeld		10 768,0	10 770,8
Sum egenkapital og gjeld		16 545,5	16 060,9



KONSOLIDERT SAMMENDRATT OPPSTILLING OVER ENDRING I EGENKAPITAL

Beløp i NOK millioner	Aksjekapital	Overkurs	Annen innbetalt egenkapital	Tilbakeholdt resultat	Total egenkapital
Total egenkapital 31.12.2013	274,2	3 412,3	6 440,1	-5 069,2	5 057,5
Totalresultat 2014	-	-	-	232,7	232,7
Total egenkapital 31.12.2014	274,2	3 412,3	6 440,1	-4 836,4	5 290,2
Totalresultat 2015	-	-	-	487,4	487,4
Total egenkapital 31.12.2015	274,2	3 412,3	6 440,1	-4 349,1	5 777,5

KONSOLIDERT SAMMENDRATT KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i NOK millioner	Note	4Q 2015	4Q 2014	Året 2015	Året 2014
Resultat før skatt		143,9	-5,8	669,0	129,7
Avskrivning varige driftsmidler		2,5	2,6	9,1	8,2
Verdiendring investeringseiendom	3	-86,2	-155,2	-387,4	-354,8
Verdiendring finansielle derivater	4	-17,4	135,7	-154,5	233,7
Agio/disagio		-	0,3	-	1,0
Endring i kortsiktige poster		-33,7	6,5	1,8	-89,0
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		9,1	-15,9	138,0	-71,2
Innbetalt ved salg av investeringseiendom		-0,1	-0,4	623,0	1 032,4
Betalt ved kjøp av inv.eiendom og andre inv. i anleggsmidler		-123,2	-398,5	-590,4	-1 693,9
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-123,3	-398,9	32,6	-661,6
Netto regulering av rentebærende gjeld	6	159,1	425,8	-136,5	692,6
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		159,1	425,8	-136,5	692,6
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		44,9	11,1	34,1	-40,2
Inngående balanse kontanter og kontantekvivalenter		10,9	10,9	21,7	62,9
Valutakurseffekter		-	-0,3	-	-1,0
Utgående balanse kontanter og kontantekvivalenter		55,8	21,7	55,8	21,7



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 Grundingen 6, 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 2014. 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 2014. Det er ikke foretatt vesentlige endringer i regnskapsprinsipper sammenlignet med prinsippene benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet for 2014.

I samsvar med kravene i regnskapsloven § 3-3c utarbeider Norwegian Property en årlig redegjørelse om samfunnsansvar. Den seneste redegjørelsen er inntatt i årsberetningen for 2014.

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 10. februar 2016. Rapporten er ikke revidert.

NOTE 2: NETTO FINANSPOSTER

Nedenfor følger en spesifikasjon av netto finansposter i resultatregnskapet.

Beløp i NOK millioner	4Q 2015	4Q 2014	Året 2015	Året 2014
Renteinntekter bankinnskudd	0,1	0,4	0,6	1,7
Sum finansinntekter	0,1	0,4	0,6	1,7
Rentekostnader lån	-100,0	-91,2	-429,1	-382,2
Valutatap bankinnskudd	-	-0,3	-	-1,0
Sum finanskostnader	-100,0	-91,5	-429,1	-383,2
Realiserte netto finansposter	-99,9	-91,1	-428,5	-381,5
Verdiendring finansielle instrumenter	17,0	-193,0	73,3	-382,7
Netto finansposter	-82,9	-284,1	-355,2	-764,2



NOTE 3: INVESTERINGSEIENDOM

Periodens endring i balanseposten investeringseiendom er spesifisert i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK millioner	Note	4Q 2015	4Q 2014	Året 2015	Året 2014
Total verdi investeringseiendom, inngående balanse		16 038,3	15 230,5	15 796,6	14 762,6
Avgang bokført verdi ved salg av eiendommer	1	-	0,1	-577,3	-1 043,7
Tilgang ved kjøp og investeringer knyttet til eiendommer		130,2	402,6	635,5	1 702,3
Resultatført over resultatregnskapet i perioden		84,4	155,2	393,5	354,8
Resultatført over totalresultatet i perioden		3,3	2,9	7,9	12,2
Total verdi investeringseiendom, utgående balanse	2	16 256,2	15 796,6	16 256,2	15 796,6
Hvorav eierbenyttet eiendom	3	-86,5	-101,5	-86,5	-101,5
Bokført verdi investeringseiendom		16 169,7	15 695,1	16 169,7	15 695,1

1) Avgang i 2015 gjelder Lysaker Torg 35 samt mindre justeringer knyttet til tidligere års avgang. Avgang i 2014 gjelder tilsvarende Finnstadveien 44 og Maridalsveien 323 samt mindre justeringer knyttet til tidligere års avgang.

I september 2015 har Norwegian Property inngått avtale om salg av Nedre Skøyen vei 24-26 i Oslo til Veidekke Eiendom. Overtakelse er avtalt til mars 2019 ved utløp av leiekontrakten med Evry, og Norwegian Property beholder leieinntektene og driftsansvaret for eiendommen frem til dette. Brutto eiendomsverdi ved salget er avtalt til NOK 799 millioner, hvorav NOK 50 millioner er betalt som forskudd i september 2015 (medtatt under annen langsiktig gjeld i balansen). Årlige leieinntekter i 2015 for eiendommen er NOK 79,3 millioner. Samlet nominell verdi av leieinntektene før årlig justering for KPI, som Norwegian Property vil motta i tillegg til eiendomsverdien frem til mars 2019, utgjør ca. NOK 276 millioner. Eiendommen er i balansen klassifisert som ordinær investeringseiendom, vurdert til nåverdien av de omtalte kontantstrømmer. Klassifisering som investeringseiendom holdt for salg forutsetter forventet realisasjon innen ett år fra balansedagen, og er derfor ikke aktuelt før i første kvartal 2018.

2) Konsernet har ikke vesentlige kontraktsmessige forpliktelser for entreprenorkontrakter knyttet til investeringseiendom per 31. desember 2015 (31. desember 2014: NOK 375 millioner).

3) Eierbenyttet eiendom regnskapsføres til virkelig verdi og verdireguleringen er inkludert i andre inntekter og kostnader.

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

Beløp i NOK millioner	31.12.2015			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Investeringsseiendom	-	-	16 169,6	16 169,6
Eierbenyttet eiendom	-	-	86,5	86,5
Sum	-	-	16 256,2	16 256,2

Beløp i NOK millioner	31.12.2014			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Investeringsseiendom	-	-	15 695,1	15 695,1
Eierbenyttet eiendom	-	-	101,5	101,5
Sum	-	-	15 796,6	15 796,6

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 2014 og 2015.



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	4Q 2015	4Q 2014	Året 2015	Året 2014
Inngående balanse netto verdi balanseførte derivater	-683,5	-684,9	-820,6	-586,9
Terminering derivater	0,4	57,3	81,2	149,0
Netto resultatført verdiendring derivater	17,0	-193,0	73,3	-382,7
Utgående balanse netto verdi balanseførte derivater	-666,1	-820,6	-666,1	-820,6
Hvorav klassifisert som anleggsmidler	6,1	6,6	6,1	6,6
Hvorav klassifisert som langsiktig gjeld	-670,2	-824,6	-670,2	-824,6
Hvorav klassifisert som kortsiktig gjeld	-2,0	-2,7	-2,0	-2,7

NOTE 5: FINANSIELLE INSTRUMENTER

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

Beløp i NOK millioner	31.12.2015		31.12.2014	
	Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi
Langsiktige derivater	6,1	6,1	6,6	6,6
Kortsiktige fordringer	181,6	181,6	158,7	158,7
Kontanter og kontantekvivalenter	55,8	55,8	21,7	21,7
Sum finansielle eiendeler	243,5	243,5	187,0	187,0
Langsiktige derivater	670,2	670,2	824,6	824,6
Langsiktig rentebærende gjeld	4 612,7	4 626,3	9 621,9	9 664,6
Kortsiktige derivater	2,0	2,0	2,7	2,7
Kortsiktig rentebærende gjeld	4 906,9	4 916,9	13,5	14,5
Annen kortsiktig gjeld	238,2	238,2	216,1	216,1
Sum finansielle forpliktelser	10 430,1	10 453,7	10 678,7	10 722,4

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



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

Beløp i NOK millioner	31.12.2015			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Langsiktige derivater (eiendel)	-	6,1	-	6,1
Langsiktige derivater (gjeld)	-	-670,2	-	-670,2
Kortsiktige derivater (gjeld)	-	-2,0	-	-2,0
Sum	-	-666,1	-	-666,1

Beløp i NOK millioner	31.12.2014			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Langsiktige derivater (eiendel)	-	6,6	-	6,6
Langsiktige derivater (gjeld)	-	-824,6	-	-824,6
Kortsiktige derivater (gjeld)	-	-2,7	-	-2,7
Sum	-	-820,6	-	-820,6

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 2014 og 2015.

NOTE 6: NETTO RENTEBÆRENDE POSISJON

Periodens endring i netto rentebærende posisjon fremkommer i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK millioner	Note	4Q 2015	4Q 2014	Året 2015	Året 2014
Lånefasiliteter til pålydende verdi, inng. balanse		9 373,3	9 243,1	9 668,9	9 976,3
Opptrekk lånefasiliteter		200,0	750,0	884,8	2 204,8
Nedregulering lånefasiliteter		-40,9	-324,2	-1 021,3	-1 512,3
Lånefasiliteter til pålydende verdi, utg. balanse		9 532,4	9 668,9	9 532,4	9 668,8
Balanseførte lånekostnader		-12,7	-33,6	-12,7	-33,6
Bokført verdi rentebærende gjeld		9 519,7	9 635,4	9 519,7	9 635,3
Hvorav klassifisert som langsiktig gjeld		4 612,7	9 621,9	4 612,7	8 621,9
Hvorav klassifisert som kortsiktig gjeld		4 906,9	13,5	4 906,9	13,5
Rentebærende gjeld	1	-9 519,7	-9 635,4	-9 519,7	-9 635,4
Kontanter og kontantekvivalenter		55,8	21,7	55,8	21,7
Netto rentebærende posisjon		-9 463,9	-9 613,7	-9 463,9	-9 613,7

1) Ubenyttede trekkrammer utgjør totalt NOK 308 millioner kroner per 31. desember 2015 og NOK 558 millioner per 31. desember 2014.

Konsernet er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende rente. Den overordnede retningslinjen i henhold til gjeldende låneavtaler er at minimum 60 prosent av selskapets rentebærende gjeld til enhver tid skal sikres. Per 31. desember 2015 var 61 prosent av denne type gjeld sikret (31. desember 2014: 68 prosent). Total gjennomsnittlig margin på lån med flytende rente var 140 basispunkter (31. desember 2014: 140 basispunkter). Låneporteføljen har en gjennomsnittlig rente på 4,33 prosent (31. desember 2014: 4,57 prosent) og gjennomsnittlig gjenstående løpetid var 1,7 år (31. desember 2014: 2,8 år). Gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på sikringskontraktene var 4,3 år (31. desember 2014: 4,6 år).



NOTE 7: UTSATT SKATT OG SKATTEKOSTNAD

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

Beløp i NOK millioner	Note	4Q 2015	4Q 2014	Året 2015	Året 2014
Resultat før skatt		143,9	-5,8	669,0	129,7
Skattekostnad kalkulert med 27 prosent		38,9	-1,6	180,6	35,0
Endret skattesats til 25 prosent for utsatt skatt i utgående balanse 2015	1	-20,6	-	-20,6	-
Midlertidige forskjeller		35,7	-13,7	28,8	-130,7
Skattekostnad		53,9	-15,3	188,8	-95,6
Utsatt skatt, inngående balanse		203,9	79,9	67,4	160,3
Resultatført		53,9	-15,3	188,8	-95,6
Ført mot utvidet resultat		0,9	2,7	2,5	2,7
Utsatt skatt, utgående balanse		258,7	67,4	258,7	67,4

1) Selskapsskattesatsen i Norge reduseres fra 27 prosent til 25 prosent ved inngangen til 2016. Utsatt skatt ved årsslutt 2015 er derfor beregnet med utgangspunkt i en skattesats på 25 prosent.

NOTE 8: 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 besluttende organer og ledelse eller gjennom særskilte avtaleforhold.

Union Corporate AS har i 2015 vært engasjert av styret i Norwegian Property ASA for å bistå i en mulig salgsprosess for enkelte av konsernets eiendommer, herunder også for å vurdere øvrige strategiske alternativer for selskapet. Bjørn Henningsen, nestleder i styret til Norwegian Property ASA, er daglig leder og partner i Union Eiendomskapital AS samt styreleder i Union Gruppen AS. Henningsen har ikke deltatt i Norwegian Property AS styrebehandlingen av prosessene. Union Corporate har ikke fått utbetalt honorar for engasjementet i 2015.

Det er ikke inngått andre nye avtaler eller gjennomført vesentlige transaksjoner med nærstående parter i 2015.

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 2014).

NOTE 9: HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Det foreligger ikke vesentlige hendelser etter 31. desember 2015, 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: Grundingen 6, Aker Brygge

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

KONTAKT IR & PRESSE

Svein Hov Skjelle, Administrerende direktør & 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 2014. 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.

