

RESULTATRAPPORT
TREDJE KVARTAL 2017



NORWEGIAN
PROPERTY

VIKTIGE HENDELSER I TREDJE KVARTAL 2017

Leieinntektene påvirket av salg av eiendommer

Samlede leieinntekter i tredje kvartal var NOK 197,7 millioner, som er noe høyere enn i første og andre kvartal, men en reduksjon fra NOK 229,7 millioner i tredje kvartal i 2016. Reduksjonen fra 2016 skyldes netto salg av eiendommer. Driftsresultat før verdiendringer var NOK 154,7 millioner i kvartalet.

Overskudd etter skatt NOK 616,2 millioner og ordinær fortjeneste per aksje (EPS) NOK 1,12

Positiv verdiendring for investeringseiendom utgjorde NOK 326,4 millioner og positive verdiendringer for finansielle derivater utgjorde NOK 9,1 millioner. Etter en reduksjon i avsetningen for utsatt skatt med NOK 198,6 millioner ble periodens overskudd NOK 616,2 millioner. Dette medførte ordinær fortjeneste per aksje (EPS) i tredje kvartal på NOK 1,12. Bokført verdi av egenkapitalen var på NOK 13,55 per aksje per 30. september 2017, opp fra NOK 12,50 per aksje ved utgangen av andre kvartal 2017 (EPRA NAV: NOK 14,87 og EPRA NNAV: 13,96 ved utgangen av tredje kvartal 2017).

Leiekontrakter

Det er inngått leiekontrakter med et samlet årlig leibeløp på NOK 4 millioner i tredje kvartal.

Finansiering

Norwegian Property har i perioden refinansiert et obligasjonslån:

- I september ble det utstedt et 5 års senior sikret obligasjonslån på NOK 570 millioner til en fast rente på 2,525 prosent, tilsvarende en kredittmargin på 1,19 prosent.
- Samtidig er tidligere obligasjonslån på NOK 455 millioner førtidig tilbakebetalt.

Gjennomsnittlig løpetid for gjelden er dermed økt fra 2,6 år ved utgangen av andre kvartal til 2,8 år ved utgangen tredje kvartal. Gjennomsnittlig rente er redusert fra 3,80 prosent ved utgangen av andre kvartal til 3,76 prosent ved utgangen av tredje kvartal.

Utbytte

Styret har vedtatt et utbytte på NOK 0,08 per aksje for tredje kvartal 2017.

Ansatt ny daglig leder

Styret har i oktober ansatt Bent Oustad som ny daglig leder (CEO) i Norwegian Property ASA etter Svein Hov Skjelle, som slutter ved utgangen av 2017. Oustad tiltrer stillingen per 1. januar 2018.



NØKKELTALL¹

Resultat		3Q 2017	3Q 2016	YTD 2017	YTD 2016	Året 2016
Driftsinntekter	NOK mill.	197,7	229,7	590,8	696,6	900,9
Driftsresultat før administrative eierkostnader	NOK mill.	166,2	200,8	498,4	610,8	790,1
Driftsresultat før verdiendringer	NOK mill.	154,7	185,9	457,9	569,4	732,8
Resultat før skatt og verdiendringer	NOK mill.	82,1	85,4	236,9	260,8	331,3
Resultat før skatt	NOK mill.	417,6	260,7	1 030,5	799,6	977,4
Resultat etter skatt	NOK mill.	616,2	195,7	1 086,7	584,3	764,5
EPRA-resultat	NOK mill.	62,4	64,1	180,1	195,6	251,8

Balanse		3Q 2017	3Q 2016	YTD 2017	YTD 2016	Året 2016
Markedsverdi eiendomsportefølje	NOK mill.	15 036,4	14 529,9	15 036,4	14 529,9	14 112,1
Sum egenkapital	NOK mill.	7 433,7	6 309,3	7 433,7	6 309,3	6 488,9
Rentebærende gjeld	NOK mill.	7 054,7	7 414,2	7 054,7	7 414,2	6 767,2
Egenkapitalandel	Prosent	48,1	42,1	48,1	42,1	45,3
Egenkapitalavkastning før skatt	Prosent	24,0	17,3	19,7	17,6	15,9

Kontantstrøm		3Q 2017	3Q 2016	YTD 2017	YTD 2016	Året 2016
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	NOK mill.	120,4	58,2	224,3	227,5	137,7
Kontanter og kontantekvivalenter	NOK mill.	259,2	316,3	259,2	316,3	46,2

Nøkkeltall; per aksje		3Q 2017	3Q 2016	YTD 2017	YTD 2016	Året 2016
Antall aksjer ved periodeslutt	Antall	548 425 596	548 425 596	548 425 596	548 425 596	548 425 596
Gjennomsnittlig antall aksjer i perioden	Antall	548 425 596	548 425 596	548 425 596	548 425 596	548 425 596
Resultat før skatt	NOK	0,76	0,48	1,88	1,46	1,78
Ordinær fortjeneste (EPS)	NOK	1,12	0,36	1,98	1,07	1,39
EPRA-resultat	NOK	0,11	0,12	0,33	0,36	0,45
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	NOK	0,22	0,12	0,41	0,43	0,25
Rentebærende gjeld	NOK	12,86	13,52	12,86	13,52	12,34
NAV	NOK	13,55	11,50	13,55	11,50	11,83
Utsatt skatt for investeringseiendom	NOK	0,95	0,64	0,95	0,64	0,61
Virkelig verdi av finansielle instrument	NOK	0,37	0,69	0,37	0,69	0,47
EPRA NAV	NOK	14,87	12,83	14,87	12,83	12,91
Virkelig verdi av utsatt skatt	NOK	(0,44)	0,08	(0,44)	0,08	0,22
Virkelig verdi av finansielle instrument	NOK	(0,43)	(0,69)	(0,43)	(0,69)	(0,55)
Virkelig verdi av gjeld	NOK	(0,03)	-	(0,03)	-	(0,01)
EPRA NNAV	NOK	13,96	12,22	13,96	12,22	12,56

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



FINANSIELLE RESULTATER

RESULTAT FOR TREDJE KVARTAL 2017

Samlede driftsinntekter for Norwegian Property var NOK 197,7 millioner i tredje kvartal. Til sammenligning oppnådde selskapet driftsinntekter på NOK 229,7 millioner i tilsvarende periode i 2016. Like for like representerer dette en reduksjon i leieinntektene i tredje kvartal på NOK 6,8 millioner, primært knyttet til eiendommene Drammensveien 60 og Sandakerveien 130 som klargjøres for nye leietakere og reutleie.

Driftsrelaterte eiendomskostnader utgjorde NOK 16,2 millioner i kvartalet (NOK 15,0 millioner²). Andre eiendomskostnader utgjorde NOK 15,3 millioner (NOK 13,9 millioner). Administrative eierkostnader var NOK 11,5 millioner (NOK 14,9 millioner). Driftsresultat før verdiendringer beløp seg dermed til NOK 154,7 millioner (NOK 185,9 millioner) i tredje kvartal.

Verdivurderingen av eiendomsporteføljen resulterte i en urealisert positiv verdiendring på NOK 326,4 millioner (NOK 78,3 millioner).

Realiserte netto finanskostnader var NOK 72,6 millioner i tredje kvartal (NOK 100,5 millioner). Kostnadsføring i forbindelse med førtidig innfrielse av refinansiert gjeld utgjør NOK 2,9 millioner i kvartalet. Markedsrentene er ikke vesentlig endret i tredje kvartal. Redusert løpetid bidrar til at resultatet knyttet til verdiendring av finansielle derivater var positivt med NOK 9,1 millioner (NOK 97,0 millioner).

Overskudd før skatt i tredje kvartal var NOK 417,6 millioner (NOK 260,7 millioner). Reduksjon i avsatt, ikke betalbar utsatt skatt i kvartalet var NOK 198,6 millioner (økning på NOK 65,0 millioner). Reduksjonen er primært knyttet til skattemessig kostnadsføring for avsluttede utviklingsprosjekt. Periodens overskudd ble dermed NOK 616,2 millioner (NOK 195,7 millioner).

VERDIVURDERING AV EIENDOMMENE

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

Ved utgangen av tredje kvartal ble konsernets portefølje av investeringseiendommer verdsatt til NOK 15 036,4 millioner (NOK 14 529,9 millioner). Eierbenyttet eiendom er balanseført separat med NOK 67,3 millioner, og regnskapsføres til virkelig verdi.

Den positive verdiendringen i kvartalet utgjorde NOK 326,4 millioner. Verdiutviklingen for eiendommer med stor grad av ledighet og større usikkerhet knyttet til reutleie var negativ med NOK 26,6 millioner. Øvrige eiendommer hadde en positiv verdiutvikling på NOK 353,0 millioner.

KONTANTSTRØM

Netto operasjonell kontantstrøm før finansposter var positiv med NOK 120,4 millioner i tredje kvartal (NOK 58,2 millioner).

Investering i anleggsmidler utgjorde NOK 61,1 millioner i tredje kvartal (NOK 254,7 millioner), og gjelder leietaker-tilpasninger knyttet til nye og reforhandlede leieavtaler samt løpende driftsinvesteringer.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var positiv med NOK 83,0 millioner (negativ med NOK 2 016,5 millioner), etter en netto økning i rentebærende gjeld med NOK 121,3 millioner og utbetaling av utbytte med NOK 38,4 millioner.

Netto økning i kontantbeholdningen for kvartalet var NOK 142,3 millioner (NOK 300,3 millioner).

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



BALANSE

Per 30. september hadde selskapet en beholdning av likvide midler på NOK 259,2 millioner (NOK 316,3 millioner). I tillegg hadde selskapet NOK 900,0 millioner i ubenyttede lånefasiliteter (NOK 1 058,0 millioner). Total egenkapital var NOK 7 433,7 millioner (NOK 6 309,3 millioner), som tilsvarer en egenkapitalandel på 48,1 prosent (42,1 prosent). Bokført egenkapital per aksje var NOK 13,55 (NOK 11,50). Egenkapital per aksje basert på EPRA NAV standarden var NOK 14,87 (NOK 12,83) og basert på EPRA NNNAV standarden NOK 13,96 (NOK 12,22). 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		30.09.2017	30.09.2016	31.12.2016
Rentebærende gjeld	NOK mill.	7 054,7	7 414,2	6 767,2
Konter og kontantekvivalenter	NOK mill.	259,2	316,3	46,2
Rentesikringsgrad	Prosent	61,7	66,8	63,3
Ubenyttede lånefasiliteter	NOK mill.	900,0	1 058,0	1 058,0
Gjenstående løpetid rentesikring	År	4,1	3,8	4,1
Gjennomsnittlig rente	Prosent	3,76	4,52	4,20
Gjennomsnittlig rentemargin	Prosent	1,54	1,59	1,64
Gjenstående løpetid rentebærende gjeld	År	2,8	1,7	2,3
Markedsverdi eiendomsportefølje	NOK mill.	15 036,4	14 529,9	14 112,1
Brutto belåningsgrad (brutto LTV)	Prosent	46,9	51,0	48,0
Netto belåningsgrad (netto LTV)	Prosent	45,2	48,9	47,6

RENTESIKRINGER

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

Forfallsstruktur rentesikringer		< 1 år	1 > 2 år	2 > 3 år	3 > 4 år	4 > 5 år	> 5 år	Sum
Beløp	NOK mill.	2 705	750	650	1 100	650	1 200	7 055
Gjennomsnittlig basisrente forfalt beløp	Prosent	0,7	1,9	4,0	3,4	3,4	2,2	2,1
Andel av total gjeld	Prosent	38	11	9	16	9	17	100

Selskapets rentesikringsgrad er nå på 61,7 prosent. Selskapet arbeider løpende med å tilpasse rentesikringene til et lavere rentenivå.

RENTEBÆRENDE GJELD

Total rentebærende gjeld i balansen per 30. september var NOK 7 054,7 millioner (NOK 7 414,2 millioner).

Selskapet har ingen lånefasiliteter som forfaller i 2017, men har en større fasilitet med forfall i 2018. Av total rentebærende gjeld i balansen er NOK 1 706,5 millioner klassifisert som kortsiktig gjeld, med forfall innen ett år fra balansedagen. I forbindelse med generell selskapsfinansiering og refinansiering av eksisterende gjeld har selskapet i 2017 utstedt flere nye obligasjonslån. I tredje kvartal har selskapet herunder fått oppgjør for to nye obligasjonslån pålydende totalt NOK 870 millioner. Ved inngangen til kvartalet ble det mottatt oppgjør for et nytt NOK 300 millioner, 7 års senior sikret obligasjonslån, til en fast rente på 2,93 prosent i det norske obligasjonsmarkedet. I september ble det i tillegg



utstedt et nytt NOK 570 millioner, 5 års senior sikret obligasjonslån, til en rente på 2,525 prosent i det norske obligasjonsmarkedet. I september ble obligasjonslånene NPRO02 (ISIN NO0010695034) og NPRO03 (ISIN NO0010695026) førtidig innfridd med totalt pålydende på NOK 455 millioner, som et ledd i refinansieringen av gjeld med kort gjenstående løpetid (opprinnelig forfall var januar 2018).

VIRKSOMHETEN

MARKEDET FOR FORRETNINGSEIENDOM

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

I Stavanger er etterspørselen etter næringsseiendom fortsatt avventende. Norwegian Property opplever økende aktivitet i leiemarkedet både nær sentrum og på Forus.

Aktiviteten i transaksjonsmarkedet har vært god gjennom 3. kvartal 2017. Mange kjøpergrupperinger er fortsatt aktive og på jakt etter gode objekter. Prime yield har vært uforandret omkring 3,75 prosent i kvartalet, mens det har vært fortsatt press nedover på yelder for sekundære eiendommer. Positiv dynamikk i leiemarkedet fortsetter å være positivt for verddivurderingene.

EIENDOMSPORTEFØLJEN

Ved utgangen av kvartalet eide Norwegian Property til sammen 32 kontor- og forretningseiendommer. Eiendommene er lokalisert i sentrale deler av Oslo og Bærum (91,3 prosent av løpende årsleie ved utgangen av september 2017), Gardermoen (3,7 prosent) og i Stavanger (5,0 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 796,5 millioner per 30. september 2017. Dette representerer like for like en økning på NOK 14,5 millioner fra inngangen til kvartalet. Samlet arealledighet i eiendomsporteføljen utgjorde 17,6 prosent, og inkluderer ikke Forusbeen 35 hvor det er startet opp prosess for omregulering av eiendommen. Arealledighet, der det tas hensyn til leieavtaler med fremtidig oppstart, utgjorde 13,6 prosent og er i stor grad knyttet til eiendommer i Stavanger.

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

AKSJONÆRINFORMASJON

Selskapet hadde ved utgangen av kvartalet 1 809 registrerte aksjonærer, som tilsvarer en oppgang på 226 aksjonærer sammenlignet med utgangen av andre kvartal. Andel utenlandsk beholdning utgjorde 67,0 prosent av aksjekapitalen ved utgangen av kvartalet, uendret fra forrige kvartal. Likviditeten i aksjehandelen i kvartalet var i gjennomsnitt 486 241 aksjer per dag. Tilsvarende omsetningsnivå i 2016 var på 0,3 millioner aksjer per dag, i 2015 på 0,9 millioner aksjer per dag og i 2014 på 1,1 millioner aksjer per dag. Total aksjekapital i selskapet per 30. september 2017 var NOK 274 223 416 fordelt på 548 446 832 aksjer med pålydende verdi per aksje på NOK 0,50. Norwegian Property ASA eier 21 236 egne aksjer i selskapet. Nedenfor følger en oversikt over de største aksjonærene slik disse er registrert i Verdipapirsentralen (VPS) per 30. september 2017.



#	Navn	Andel (prosent)	Antall aksjer	Kontotype	Nasjonalitet
1	GEVERAN TRADING CO L	57,98	317 969 937		CYP
2	FOLKETRYGDFONDET	13,48	73 951 642		NOR
3	NIAM V PROSJEKT AS c/o Langham Hall UK	12,30	67 437 425		NOR
4	The Bank of New York STICHTING DEPOSITARY	4,33	23 730 241	NOM	NLD
5	State Street Bank an A/C WEST NON-TREATY	0,73	4 015 027	NOM	USA
6	CEK HOLDING AS	0,59	3 255 807		NOR
7	State Street Bank an S/A SSB CLIENT OMNI	0,40	2 220 811	NOM	USA
8	State Street Bank an A/C CLIENT OMNIBUS F	0,33	1 817 958	NOM	USA
9	NIKI AS	0,32	1 750 000		NOR
10	BNP Paribas Securiti S/A TR PROPERTY INVE	0,30	1 641 484	NOM	GBR
11	J.P. Morgan Bank Lux JPML SA RE CLT ASSET	0,29	1 608 501	NOM	LUX
12	SALT VALUE AS	0,29	1 580 929		NOR
13	MATHIAS HOLDING AS PER MATHIAS AARSKOG	0,26	1 400 000		NOR
14	KAS Bank N.V. S/A CLIENT ACC TREAT	0,25	1 359 000	NOM	NLD
15	Espedal & Co AS	0,23	1 264 767		NOR
16	Skandinaviska Enskil SEB AB. UCITS V - Fi	0,22	1 225 331	NOM	FIN
17	DnB NOR MARKETS. AKS DNB Bank ASA	0,22	1 218 743		NOR
18	Skandinaviska Enskil a/c SEB AIF - Finnis	0,19	1 050 000	NOM	SWE
19	SANDEN A/S	0,18	1 000 000		NOR
20	ECKHOFF HOLDING AS	0,18	1 000 000		NOR
	Sum 20 største aksjonærer	93,07	510 497 603		10/20 NOR

ORGANISASJON

Styret har i oktober 2017 ansatt Bent Oustad som ny daglig leder (CEO) i Norwegian Property ASA etter Svein Hov Skjelle, som slutter ved utgangen av 2017. Oustad tiltrer stillingen per 1. januar 2018. Han kommer fra stillingen som partner i ABG Sundal Collier (ABGSC), der han har jobbet i ulike stillinger innen økonomi og corporate finance avdelingen med fokus på eiendom. Han har omfattende erfaring med kjøp, salg og forvaltning av eiendom. Fra 2003 var han ansvarlig for oppbygging av asset management-funksjonen for eiendomsfondene til ABGSC, og fra 2010 har Oustad ledet ABGSC sin eiendomssatsing både innen direkte eid og børsnotert eiendom.

FREMTIDSUTSIKTER

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

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

På selskapets ordinære generalforsamling fikk styret på nytt fullmakt til å vedta utbytte mellom de ordinære generalforsamlingene. For tredje kvartal 2017 har styret vedtatt et utbytte på NOK 0,08. Ambisjonen er at utbyttet har en stabil og økende utvikling.



FINANSIELL INFORMASJON

KONSOLIDERT SAMMENDRATT RESULTATREGNSKAP OG OPPSTILLING OVER UTVIDET RESULTAT

Beløp i NOK millioner	Note	3Q 2017	3Q 2016	YTD 2017	YTD 2016	Året 2016
Driftsinntekter		197,7	229,7	590,8	696,6	900,9
Driftsrelaterte eiendomskostnader		(16,2)	(15,0)	(49,0)	(43,6)	(54,2)
Andre eiendomskostnader		(15,3)	(13,9)	(43,5)	(42,2)	(56,6)
Eiendomskostnader		(31,5)	(28,9)	(92,5)	(85,8)	(110,8)
Administrative eierkostnader		(11,5)	(14,9)	(40,5)	(41,4)	(57,3)
Sum driftskostnader		(43,0)	(43,8)	(132,9)	(127,2)	(168,1)
Driftsresultat før verdiendringer		154,7	185,9	457,9	569,4	732,8
Verdiendring investeringseiendom	3	326,4	78,3	766,7	444,3	475,1
Driftsresultat		481,1	264,2	1 224,6	1 013,7	1 207,9
Finansinntekt	2	0,5	0,2	1,9	0,3	1,1
Finanskostnad	2	(73,0)	(100,6)	(222,9)	(308,8)	(402,6)
Realiserte netto finansposter		(72,6)	(100,5)	(221,0)	(308,6)	(401,6)
Verdiendring finansielle derivater	2, 4	9,1	97,0	26,9	94,5	171,0
Netto finansposter		(63,5)	(3,5)	(194,1)	(214,1)	(230,5)
Resultat før skatt		417,6	260,7	1 030,5	799,6	977,4
Skattekostnad	7	198,6	(65,0)	56,2	(215,3)	(212,9)
Periodens resultat		616,2	195,7	1 086,7	584,3	764,5
Resultat tilordnet ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-	-	-
Resultat tilordnet aksjonærene i morselskapet		616,2	195,7	1 086,7	584,3	764,5
Verdiregulering eierbenyttet eiendom	3	1,9	0,3	0,7	2,2	1,7
Periodens utvidede resultat		1,9	0,3	0,7	2,2	1,7
Øvrige resultatelement som senere kan bli reklassifisert til resultat, etter skatt		-	-	-	-	-
Periodens totalresultat		618,1	196,0	1 087,4	586,5	766,2
Andel av periodens totalresultat for aksjonærene i morselskapet		618,1	196,0	1 087,4	586,5	766,2
Andel av periodens totalresultat for ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-	-	-



KONSOLIDERT SAMMENDRATT BALANSE

Beløp i NOK millioner	Note	30.09.2017	30.09.2016	31.12.2016
Finansielle derivater	4	1,7	3,3	6,6
Investerings eiendom	3	14 969,1	13 935,2	14 025,1
Eierbenyttet eiendom	3	67,3	88,2	87,0
Andre varige driftsmidler		46,0	46,4	48,8
Sum anleggsmidler		15 084,2	14 073,0	14 167,5
Finansielle derivater	4	1,0	2,2	1,6
Andre fordringer		97,7	109,4	115,9
Kontanter og kontantekvivalenter	6	259,2	316,3	46,2
Investerings eiendom holdt for salg	3	-	506,5	-
Sum omløpsmidler		358,0	934,3	163,8
Sum eiendeler		15 442,1	15 007,3	14 331,2
Aksjekapital		274,2	274,2	274,2
Overkurs		2 295,2	3 412,3	2 295,2
Annen innbetalt egenkapital		7 557,3	6 440,1	7 557,3
Opptjent resultat		(2 692,9)	(3 817,4)	(3 637,8)
Sum egenkapital		7 433,7	6 309,3	6 488,9
Utsatt skatt	7	416,1	474,7	472,1
Finansielle derivater	4	265,3	502,7	338,9
Rentebærende gjeld	6	5 348,2	-	6 755,8
Annen gjeld	3	57,4	57,6	57,5
Sum langsiktig gjeld		6 087,0	1 035,0	7 624,2
Finansielle derivater	4	2,4	5,9	5,7
Rentebærende gjeld	6	1 706,5	7 414,2	11,4
Annen gjeld		212,6	243,0	201,1
Sum kortsiktig gjeld		1 921,5	7 663,1	218,2
Sum gjeld		8 008,5	8 698,1	7 842,4
Sum egenkapital og gjeld		15 442,1	15 007,3	14 331,2



KONSOLIDERT SAMMENDRATT OPPSTILLING OVER ENDRING I EGENKAPITAL

Beløp i NOK millioner	Aksjekapital	Overkurs	Annen innbetalt egenkapital	Tilbakeholdt resultat	Total egenkapital
Total egenkapital 31.12.2015	274,2	3 412,2	6 440,1	(4 349,1)	5 777,5
Totalresultat	-	-	-	586,5	586,5
Utbetalt utbytte	-	-	-	(54,8)	(54,8)
Total egenkapital 30.09.2016	274,2	3 412,3	6 440,1	(3 817,4)	6 309,3
Totalresultat	-	(1 117,2)	1 117,2	179,7	179,7
Utbetalt utbytte	-	-	-	-	-
Total egenkapital 31.12.2016	274,2	2 295,2	7 557,3	(3 637,8)	6 488,9
Totalresultat	-	-	-	1 087,4	1 087,4
Utbetalt utbytte	-	-	-	(142,6)	(142,6)
Total egenkapital 30.09.2017	274,2	2 295,2	7 557,3	(2 692,9)	7 433,7

KONSOLIDERT SAMMENDRATT KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i NOK millioner	Note	3Q 2017	3Q 2016	YTD 2017	YTD 2016	Året 2016
Resultat før skatt		417,6	260,7	1 030,5	799,6	977,4
Avskrivning varige driftsmidler		1,6	2,4	4,9	7,3	9,0
Verdiendring investeringseiendom	3	(326,4)	(78,3)	(766,7)	(444,3)	(475,1)
Verdiendring finansielle derivater	4	(10,1)	(164,5)	(71,4)	(163,0)	(329,7)
Endring i kortsiktige poster		37,7	38,0	27,0	27,9	(43,9)
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		120,4	58,2	224,3	227,5	137,7
Innbetalt ved salg av investeringseiendom		-	2 513,3	-	2 543,0	3 039,3
Betalt ved kjøp av inv.eiendom og andre inv. i anleggsmidler		(61,1)	(254,7)	(154,3)	(345,4)	(391,7)
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		(61,1)	2 258,6	(154,3)	2 197,6	2 647,6
Netto regulering av rentebærende gjeld	6	121,3	(1 989,1)	285,6	(2 109,8)	(2 740,1)
Betalt utbytte		(38,4)	(27,4)	(142,6)	(54,8)	(54,8)
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		83,0	(2 016,5)	143,0	(2 164,6)	(2 794,9)
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		142,3	300,3	213,0	260,5	(9,6)
Inngående balanse, kontanter og kontantekvivalenter		117,0	16,0	46,2	55,8	55,8
Utgående balanse, kontanter og kontantekvivalenter		259,2	316,3	259,2	316,3	46,2



KONSOLIDERTE SAMMENDRATTE NOTEOPPLYSNINGER

NOTE 1 - SELSKAPSFORMLING OG VESENTLIGE REGNSKAPSPRINSIPPER

Eiendomskonsernet Norwegian Property eier forretningseiendommer i Oslo- og Stavangerregionen. Morselskapet Norwegian Property ASA er et allmennaksjeselskap med hovedkontor i Støperigata 2, Oslo (Norge). Selskapets aksjer er notert på Oslo Børs under tickeren NPRO.

Delårsrapporten er utarbeidet i samsvar med IAS 34 - Delårsrapportering. Delårsrapporten utarbeides i samsvar med gjeldende IFRS-standarder og fortolkninger. Regnskapsprinsippene benyttet ved utarbeidelsen av delårsrapporten er i samsvar med de prinsipper som er benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet for 2016. I delårsrapporten presenteres det sammendratte oppstillinger. Delårsrapporten inneholder ikke all informasjon som kreves i et fullstendig regnskap og bør leses i sammenheng med årsregnskapet for 2016. Det er ikke foretatt vesentlige endringer i regnskapsprinsipper sammenlignet med prinsippene benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet for 2016.

I samsvar med kravene i regnskapsloven § 3-3 utarbeider Norwegian Property årlige redegjørelser for foretaksstyring og samfunnsansvar. De seneste redegjørelsene er inntatt i årsrapporten for 2016.

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

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

Ledelsen utarbeider estimater og gjør antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden. De 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 19. oktober 2017. Rapporten er ikke revidert.

NOTE 2 - NETTO FINANSPOSTER

Nedenfor følger en spesifikasjon av netto finansposter i resultatregnskapet.

Beløp i NOK millioner	3Q 2017	3Q 2016	YTD 2017	YTD 2016	Året 2016
Renteinntekter bankinnskudd	0,5	0,2	1,9	0,3	1,1
Sum finansinntekter	0,5	0,2	1,9	0,3	1,1
Rentekostnader lån	(73,0)	(100,6)	(222,9)	(308,8)	(402,6)
Sum finanskostnader	(73,0)	(100,6)	(222,9)	(308,8)	(402,6)
Realiserte netto finansposter	(72,6)	(100,5)	(221,0)	(308,5)	(401,6)
Verdiendring finansielle instrumenter	9,1	97,0	26,9	94,5	171,0
Netto finansposter	(63,5)	(3,5)	(194,1)	(214,1)	(230,5)



NOTE 3 - INVESTERINGSEIENDOM

Periodens endring i balanseposten investeringseiendom er spesifisert i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK millioner	Note	3Q 2017	3Q 2016	YTD 2017	YTD 2016	Året 2016
Total verdi investeringseiendom, inngående balanse		14 643,8	16 680,2	14 112,1	16 256,2	16 256,2
Avgang bokført verdi ved salg av eiendommer	1	-	(2 510,1)	-	(2 539,1)	(3 033,8)
Tilgang ved kjøp og investeringer knyttet til eiendommer		61,0	254,9	153,3	339,8	381,3
Resultatført over resultatregnskapet i perioden		329,4	105,0	771,3	471,3	507,9
Verdiendring eierbenyttet eiendom		2,2	(0,1)	(0,2)	1,7	0,5
Total verdi investeringseiendom, utgående balanse	2	15 036,4	14 529,9	15 036,4	14 529,9	14 112,1
Hvorav investeringseiendom holdt for salg	3	-	(506,5)	-	(506,5)	-
Investeringseiendom ikke holdt for salg		15 036,4	14 023,4	15 036,4	14 023,4	14 112,1
Hvorav eierbenyttet eiendom	4	(67,3)	(88,2)	(67,3)	(88,2)	(87,0)
Bokført verdi investeringseiendom		14 969,1	13 935,2	14 969,1	13 935,2	14 025,1

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

² Norwegian Property har inngått avtale om salg av Nedre Skøyen vei 24-26 og Hovfaret 11 i Oslo. Overtakelse er avtalt til mars 2019 ved utløp av leiekontrakten for byggene, og Norwegian Property beholder leieinntektene og driftsansvaret for eiendommen frem til dette. Eiendommene er i balansen klassifisert som ordinær investeringseiendom, vurdert til nåverdien av de avtalefestede kontantstrømmer. Klassifisering som investeringseiendom holdt for salg forutsetter forventet realisasjon innen ett år fra balansedagen.

³ I tredje kvartal 2016 inngikk Norwegian Property en avtale om salg av eiendommen Stortingsgata 6. Transaksjonen ble gjennomført tidlig i fjerde kvartal 2016, og eiendommen ble vurdert til transaksjonsverdien ved utgangen av tredje kvartal 2016.

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	30.09.2017			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Investeringseiendom	-	-	14 969,1	14 969,1
Eierbenyttet eiendom	-	-	67,3	67,3
Sum	-	-	15 036,4	15 036,4

Beløp i NOK millioner	30.09.2016			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Investeringseiendom	-	-	13 935,2	13 935,2
Eierbenyttet eiendom	-	-	88,2	88,2
Investeringseiendom holdt for salg	-	-	506,5	506,5
Sum	-	-	14 529,9	14 529,9

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 2016 og 2017.



NOTE 4 - FINANSIELLE DERIVATER

Periodens endring i netto derivater i balansen (hovedsakelig rentederivater) fremkommer i tabellen nedenfor. Alle konsernets rentederivater er ikke sikringsbokførte kontantstrømsikringer.

Beløp i NOK millioner	3Q 2017	3Q 2016	YTD 2017	YTD 2016	Året 2016
Inngående balanse netto verdi balanseførte derivater	(275,1)	(667,7)	(336,4)	(666,1)	(666,1)
Terminering derivater	1,0	67,5	44,6	68,5	158,6
Netto resultatført verdiendring derivater	9,1	97,0	26,9	94,5	171,0
Utgående balanse netto verdi balanseførte derivater	(265,0)	(503,2)	(265,0)	(503,2)	(336,4)
Hvorav klassifisert som anleggsmidler	1,7	3,3	1,7	3,3	6,6
Hvorav klassifisert som omløpsmidler	1,0	2,2	1,0	2,2	1,6
Hvorav klassifisert som langsiktig gjeld	(265,3)	(502,7)	(265,3)	(502,7)	(338,9)
Hvorav klassifisert som kortsiktig gjeld	(2,4)	(5,9)	(2,4)	(5,9)	(5,7)

NOTE 5 - FINANSIELLE INSTRUMENTER

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

Beløp i NOK millioner	30.09.2017		30.09.2016	
	Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi
Langsiktige derivater	1,7	1,7	3,3	3,3
Kortsiktige derivater	1,0	1,0	2,2	2,2
Kortsiktige fordringer	97,7	97,7	109,4	109,4
Kontanter og kontantekvivalenter	259,2	259,2	316,3	316,3
Sum finansielle eiendeler	359,6	359,6	431,1	431,1
Langsiktige derivater	265,3	265,3	502,7	502,7
Langsiktig rentebærende gjeld	5 348,2	5 367,1	-	-
Kortsiktige derivater	2,4	2,4	5,9	5,9
Kortsiktig rentebærende gjeld	1 706,5	1 706,5	7 414,2	7 411,8
Annen kortsiktig gjeld	211,7	211,7	239,2	239,2
Sum finansielle forpliktelser	7 534,2	7 553,1	8 162,1	8 159,7

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



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

Beløp i NOK millioner	30.09.2017			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Langsiktige derivater (eiendel)	-	1,7	-	1,7
Kortsiktige derivater (eiendel)	-	1,0	-	1,0
Langsiktige derivater (gjeld)	-	(265,3)	-	(265,3)
Kortsiktige derivater (gjeld)	-	(2,4)	-	(2,4)
Sum	-	(265,0)	-	(265,0)

Beløp i NOK millioner	30.06.2016			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Langsiktige derivater (eiendel)	-	3,3	-	3,3
Kortsiktige derivater (eiendel)	-	2,2	-	2,2
Langsiktige derivater (gjeld)	-	(502,7)	-	(502,7)
Kortsiktige derivater (gjeld)	-	(5,9)	-	(5,9)
Sum	-	(503,2)	-	(503,2)

Nivå 1: Gitt markedsverdi for tilsvarende eiendeler og gjeld, Nivå 2: Signifikant annen observerbar input for tilsvarende eiendeler, Nivå 3: Signifikant annen ikke observerbar input

Selskapets policy er å foreta overføringer mellom nivåene på tidspunktet for hendelsen eller omstendigheter som forårsaket overføringen. Det har ikke vært noen bevegelser mellom nivåene i 2016 og 2017.

NOTE 6 - NETTO RENTEBÆRENDE POSISJON

Periodens endring i netto rentebærende posisjon fremkommer i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK millioner	Note	3Q 2017	3Q 2016	YTD 2017	YTD 2016	Året 2016
Lånefasiliteter til pålydende verdi, inngående balanse		6 956,5	9 411,7	6 792,3	9 532,4	9 532,4
Opptrekk lånefasiliteter		424,0	-	1 511,0	-	3 635,0
Nedregulering lånefasiliteter		(302,7)	(1 989,1)	(1 225,4)	(2 109,8)	(6 375,1)
Lånefasiliteter til pålydende verdi, utgående balanse		7 077,8	7 422,6	7 077,8	7 422,6	6 792,3
Balanseførte lånekostnader		(23,2)	(8,4)	(23,2)	(8,4)	(25,1)
Bokført verdi rentebærende gjeld		7 054,7	7 414,2	7 054,7	7 414,2	6 767,2
Hvorav klassifisert som langsiktig gjeld		5 348,2	-	5 348,2	-	6 755,8
Hvorav klassifisert som kortsiktig gjeld		1 706,5	7 414,2	1 706,5	7 414,2	11,4
Rentebærende gjeld	1	(7 054,7)	(7 414,2)	(7 054,7)	(7 414,2)	(6 767,2)
Konter og kontantekvivalenter		259,2	316,3	259,2	316,3	46,2
Netto rentebærende posisjon		(6 795,4)	(7 097,9)	(6 795,4)	(7 097,9)	(6 720,9)

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

Konsernet er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende rente. Den overordnede retningslinjen i henhold til gjeldende låneavtaler er en rentesikringsgrad på minimum 60 prosent. Per 30. september 2017 var rentesikringsgraden 61,7 prosent (30. september 2016: 66,8 prosent). Total gjennomsnittlig rentemargin på lån med flytende rente var 154 basispunkter (159 basispunkter). Rentebærende gjeld har en gjennomsnittlig rente på 3,76 prosent (4,52 prosent) og gjenstående løpetid på 2,8 år (1,7 år). Gjenstående løpetid for rentesikring var 4,1 år (3,8 år).



NOTE 7 - UTSATT SKATT OG SKATTEKOSTNAD

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

Beløp i NOK millioner	Note	3Q 2017	3Q 2016	YTD 2017	YTD 2016	Året 2016
Resultat før skatt		417,6	260,7	1 030,5	799,6	977,4
Skattekostnad kalkulert med 24 prosent (25 prosent for 2016)		100,2	65,2	247,3	199,9	244,3
Endret skattesats i utgående balanse	1	-	-	-	-	(19,7)
Midlertidige forskjeller		(298,8)	(0,2)	(303,6)	15,4	(11,8)
Skattekostnad		(198,6)	65,0	(56,2)	215,3	212,9
Utsatt skatt, inngående balanse		614,0	409,7	472,1	258,7	258,7
Resultatført		(198,6)	65,0	(56,2)	215,3	212,9
Ført mot utvidet resultat		0,6	-	0,2	0,7	0,6
Utsatt skatt, utgående balanse		416,0	474,7	416,0	474,7	472,1

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

NOTE 8 - NÆRSTÅENDE PARTER

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

Mellomværende og transaksjoner med datterselskaper (som er nærstående parter av Norwegian Property ASA) er eliminert i konsernregnskapet, og er ikke omfattet av informasjon gitt i denne note. Økonomiske forhold relatert til styret og ledende ansatte beskrives årlig i årsregnskapet til konsernet (se note 14 og 19 til årsregnskapet for 2016).

NOTE 9 - HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

I tråd med fullmakt fra ordinær generalforsamling i 2017 har styret den 19. oktober 2017 vedtatt at det utbetales et utbytte på NOK 0,08 per aksje basert på regnskapet ved utgangen av tredje kvartal 2017.

Styret har i oktober 2017 ansatt Bent Oustad som ny daglig leder (CEO) i Norwegian Property ASA etter Svein Hov Skjelle, som slutter ved utgangen av 2017. Oustad tiltrer stillingen per 1. januar 2018.

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



DEFINISJONER

Løpende årsleie (run rate)	Kontraktsfestet annualisert leieinntekt for eiendomsporteføljen på balansedagen.
Vektet gjenværende leietid (durasjon)	Gjenværende kontraktsleie av inngåtte leiekontrakter på balansedagen dividert med total kontraktsleie for hele leieperioden.
Arealledighet	Arealer som på balansedagen ikke genererer leieinntekt dividert med totale arealer.
Brutto yield	Brutto yield på balansedagen for en eiendom eller en portefølje av eiendommer er beregnet som kontraktsfestet annualisert leieinntekt dividert med markedsverdien.
Netto yield	Ved beregning av netto yield trekkes driftsrelaterte eiendomskostnader fra kontraktsfestet annualisert leieinntekt, som divideres med markedsverdien.
Prime yield	Yield for en fullt utleid eiendom av beste bygningsmessige kvalitet, med leietakere i beste kategori og med den beste beliggenhet.
Driftsrelaterte eiendomskostnader	Driftsrelaterte eiendomskostnader inkluderer administrative kostnader knyttet til forvaltning av eiendommene samt drifts- og vedlikeholdskostnader.
Andre eiendomskostnader	Andre eiendomskostnader inkluderer inntektsrelaterte kostnader knyttet til utleie, markedsføring med videre av eiendommene, eiers netto andel av felleskostnader for eiendommene, prosjektrelaterte eiendomskostnader og avskrivninger knyttet til eiendommene.
Administrative eierkostnader	Administrative eierkostnader gjelder kostnader som ikke direkte er knyttet til drift og utleie av eiendommene, og inkluderer kostnader knyttet til overordnede eier- og konsernfunksjoner.
Driftsresultat før administrative eierkostnader	Driftsinntekter fratrukket eiendomskostnader.
Resultat før skatt og verdiendringer	Resultat før skatt korrigerert for resultatført verdiendring for investeringseiendom og -finansielle derivater.
EPRA-resultat	Beregnet med utgangspunkt i periodens resultat etter skatt, korrigerert 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 fastrenteavtaler på balansedagen.
Gjennomsnittlig rentemargin	Vektet gjennomsnitt av marginen på utestående rentebærende lån på balansedagen.
Gjenstående løpetid rentebærende gjeld	Vektet gjenstående periode til låneavtalenes endelige forfall for utestående rentebærende gjeld på balansedagen.
Gjenstående løpetid rentesikring	Vektet gjenstående avtaleperiode for inngåtte rentesikringsavtaler på balansedagen.
LTV	Belåningsgrad (loan to value).
Brutto belåningsgrad (brutto LTV)	Rentebærende gjeld dividert med markedsverdi for eiendomsporteføljen på balansedagen.
Netto belåningsgrad (netto LTV)	Netto rentebærende gjeld dividert med markedsverdi for eiendomsporteføljen på balansedagen.
Ordinær 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

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

KONTAKT IR & PRESSE

Svein Hov Skjelle, Administrerende direktør

+47 930 55 566 | shs@npro.no

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

DISCLAIMER

The information included in this Report contains certain forward-looking statements that address activities, events or developments that Norwegian Property ASA ("the Company") expects, projects, believes or anticipates will or may occur in the future. These statements are based on various assumptions made by the Company, which are beyond its control and are subject to certain additional risks and uncertainties. The Company is subject to a large number of risk factors including but not limited to economic and market conditions in the geographic areas and markets in which Norwegian Property is or will be operating, counterparty risk, interest rates, access to financing, fluctuations in currency exchange rates, and changes in governmental regulations. For a further description of other relevant risk factors we refer to Norwegian Property's Annual Report for 2016. As a result of these and other risk factors, actual events and our actual results may differ materially from those indicated in or implied by such forward-looking statements. The reservation is also made that inaccuracies or mistakes may occur in the information given above about current status of the Company or its business. Any reliance on the information above is at the risk of the reader, and Norwegian Property disclaims any and all liability in this respect.

