

RESULTATRAPPORT

FJERDE KVARTAL OG ÅRSRESULTAT FOR 2017



NORWEGIAN
PROPERTY

VIKTIGE HENDELSER I FJERDE KVARTAL 2017

Leieinntektene påvirket av salg av eiendommer

Samlede leieinntekter i fjerde kvartal var NOK 193,5 millioner, som er en reduksjon fra NOK 204,3 millioner i fjerde kvartal i 2016. Reduksjonen fra 2016 skyldes netto salg av eiendommer og ledigstillelse av lokaler. Driftsresultat før verdiendringer var NOK 148,8 millioner i kvartalet.

Overskudd etter skatt NOK 261,9 millioner og ordinær fortjeneste per aksje (EPS) NOK 0,48

Positiv verdiendring for investeringseiendom utgjorde NOK 280,0 millioner og positive verdiendringer for finansielle derivater utgjorde NOK 16,7 millioner. Etter en økning i avsetningen for utsatt skatt med NOK 114,6 millioner ble periodens overskudd NOK 261,9 millioner. Dette medførte ordinær fortjeneste per aksje (EPS) i fjerde kvartal på NOK 0,48. Bokført verdi av egenkapitalen var på NOK 13,96 per aksje per 31. desember 2017, opp fra NOK 13,55 per aksje ved utgangen av tredje kvartal 2017 (EPRA NAV: NOK 15,40 og EPRA NNNAV: 14,48 ved utgangen av fjerde kvartal 2017).

Leiekontrakter

Det er inngått leiekontrakter med et samlet årlig leiebeløp på NOK 8,8 millioner i fjerde kvartal.

Finansiering

Norwegian Property har i fjerde kvartal refinansiert bankgjeld i Nordea og SEB. Refinansieringen omfatter et Term Loan på NOK 600 millioner med løpetid ut mars 2019. Det nye låneforfallet sammenfaller med mottak av oppgjør for tidligere annonsert salg av Hovfaret 11 og Nedre Skøyen vei 24-26. I tillegg omfatter finansieringen en kredittramme, som ved etablering utgjør NOK 400 millioner, og har løpetid til september 2020. Sammen med obligasjonslån på NOK 1 400 millioner utstedt i fjerde kvartal har dermed Norwegian Property sikret refinansiering og forlengelse av tidligere fasilitet i Nordea og SEB til betydelig bedre vilkår.

Gjennomsnittlig løpetid for gjelden er økt fra 2,8 år ved utgangen av tredje kvartal til 3,3 år ved utgangen av fjerde kvartal. Gjennomsnittlig rente er redusert fra 3,76 prosent ved utgangen av tredje kvartal til 3,48 prosent ved utgangen av fjerde kvartal.

Utbytte

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

Ledelse

Svein Hov Skjelle fratrådte stillingen som CEO og CFO i Norwegian Property ved utgangen av 2017. Bent Oustad overtok som ny CEO fra 1. januar 2018, og Haavard Rønning overtar stillingen som CFO fra 1. mars 2018.



NØKKELTALL¹

Resultat		4Q 2017	4Q 2016	Året 2017	Året 2016
Driftsinntekter	NOK mill.	193,5	204,3	784,3	900,9
Driftsresultat før administrative eierkostnader	NOK mill.	161,9	179,3	660,3	790,1
Driftsresultat før verdiendringer	NOK mill.	148,8	163,4	606,6	732,8
Resultat før skatt og verdiendringer	NOK mill.	79,8	70,4	316,8	331,3
Resultat før skatt	NOK mill.	376,5	177,7	1 407,0	977,4
Resultat etter skatt	NOK mill.	261,9	180,2	1 348,7	764,5
EPRA-resultat	NOK mill.	61,5	53,5	243,9	251,8

Balanse		4Q 2017	4Q 2016	Året 2017	Året 2016
Markedsverdi eiendomsportefølje	NOK mill.	15 360,6	14 112,1	15 360,5	14 112,1
Sum egenkapital	NOK mill.	7 654,8	6 488,9	7 654,8	6 488,9
Rentebærende gjeld	NOK mill.	6 950,4	6 767,2	6 950,4	6 767,2
Egenkapitalandel	Prosent	49,1	45,3	49,1	45,3
Egenkapitalavkastning før skatt	Prosent	21,3	11,6	19,9	15,9

Kontantstrøm		4Q 2017	4Q 2016	Året 2017	Året 2016
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	NOK mill.	10,2	(89,9)	234,6	137,7
Kontanter og kontantekvivalenter	NOK mill.	89,2	46,2	89,2	46,2

Nøkkeltall; per aksje		4Q 2017	4Q 2016	Året 2017	Året 2016
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	NOK	0,69	0,32	2,57	1,78
Ordinær fortjeneste (EPS)	NOK	0,48	0,33	2,46	1,39
EPRA-resultat	NOK	0,11	0,10	0,44	0,45
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	NOK	0,02	(0,16)	0,43	0,25
Rentebærende gjeld	NOK	12,67	12,34	12,67	12,34
NAV	NOK	13,96	11,83	13,96	11,83
Utsatt skatt for investeringseiendom	NOK	1,12	0,61	1,12	0,61
Virkelig verdi av finansielle instrument	NOK	0,32	0,47	0,32	0,47
EPRA NAV	NOK	15,40	12,91	15,40	12,91
Virkelig verdi av utsatt skatt	NOK	(0,51)	0,22	(0,51)	0,22
Virkelig verdi av finansielle instrument	NOK	(0,38)	(0,55)	(0,38)	(0,55)
Virkelig verdi av gjeld	NOK	(0,03)	(0,01)	(0,03)	(0,01)
EPRA NNAV	NOK	14,48	12,56	14,48	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 FJERDE KVARTAL 2017

Samlede driftsinntekter for Norwegian Property var NOK 193,5 millioner i fjerde kvartal. Til sammenligning oppnådde selskapet driftsinntekter på NOK 204,3 millioner i tilsvarende periode i 2016. Like for like representerer dette en reduksjon i leieinntektene i fjerde kvartal på NOK 10,0 millioner. Reduksjonen er primært knyttet til eiendommene Drammensveien 60 og Sandakerveien 130, som klargjøres for nye leietakere og reutleie, samt ledigstilte arealer i Snarøyveien 36.

Driftsrelaterte eiendomskostnader utgjorde NOK 17,0 millioner i kvartalet (NOK 10,6 millioner²). Økningen er knyttet til aktuelle vedlikeholdsaktiviteter utført i perioden, samt kostnad ved eiendomsskatt i Oslo innført i 2017. Andre eiendomskostnader utgjorde NOK 14,5 millioner (NOK 14,4 millioner). Administrative eierkostnader var NOK 13,2 millioner (NOK 15,9 millioner). Driftsresultat før verdiendringer beløp seg dermed til NOK 148,8 millioner (NOK 163,4 millioner) i fjerde kvartal.

Verdivurderingen av eiendomsporteføljen resulterte i en urealisert positiv verdiendring på NOK 280,0 millioner (NOK 30,7 millioner).

Realiserte netto finanskostnader var NOK 68,9 millioner i fjerde kvartal (NOK 93,0 millioner). Kostnadsføring i forbindelse med refinansiering av gjeld utgjør NOK 2,8 millioner i kvartalet. Markedsrentene er ikke vesentlig endret i fjerde kvartal. Redusert løpetid bidrar til at resultatelementet knyttet til verdiendring av finansielle derivater var positivt med NOK 16,7 millioner (NOK 76,6 millioner).

Overskudd før skatt i tredje kvartal var NOK 376,5 millioner (NOK 177,7 millioner). Økning i avsatt, ikke betalbar utsatt skatt i kvartalet var NOK 114,6 millioner (reduksjon på NOK 2,5 millioner). Periodens overskudd ble dermed NOK 261,9 millioner (NOK 180,2 millioner).

ÅRSRESULTAT FOR 2017

Samlede leieinntekter for 2017 var NOK 784,3 millioner, sammenlignet med NOK 900,9 millioner for 2016. Like for like representerer dette en reduksjon i leieinntektene på NOK 22,1 millioner.

Vedlikehold og andre driftsrelaterte kostnader utgjorde NOK 66,0 millioner for året som helhet (NOK 54,2 millioner). Andre eiendomskostnader beløp seg til NOK 58,0 millioner (NOK 56,6 millioner). Administrative kostnader var NOK 53,7 millioner (NOK 57,3 millioner). Driftsresultat før verdiendringer beløp seg dermed til NOK 606,6 millioner (NOK 732,8 millioner).

Netto realiserte finanskostnader for året sett under ett var NOK 289,9 millioner (NOK 401,6 millioner). Totale verdiendringer for eiendomsporteføljen i løpet av 2017 resulterte i en positiv verdiendring på NOK 1 046,7 millioner (NOK 475,1 millioner). Resultatelementet knyttet til finansielle derivater hadde en positiv verdiendring på NOK 43,6 millioner i 2017 (NOK 171,0 millioner).

Overskudd før skatt for 2017 var NOK 1 407,0 millioner (NOK 977,4 millioner). Økning i avsatt, ikke betalbar utsatt skatt for året som helhet var NOK 58,3 millioner (NOK 212,9 millioner). Overskudd etter skatt for 2017 ble NOK 1 348,7 millioner (NOK 764,5 millioner).

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



VERDIVURDERING AV EIENDOMMENE

Verdivurderinger av samtlige eiendommer i konsernet er blitt utført av to uavhengige verdivurderere, basert på samme metodikk og prinsipper som for tidligere perioder. Den regnskapsmessige verdsettelsen per 31. desember 2017 er basert på et gjennomsnitt av de to verdivurderingene.

Ved utgangen av fjerde kvartal ble konsernets portefølje av investeringseiendommer verdsatt til NOK 15 360,6 millioner (NOK 14 112,1 millioner). Eierbenyttet eiendom er balanseført separat med NOK 70,8 millioner, og regnskapsføres til virkelig verdi.

Den positive verdiendringen i kvartalet utgjorde NOK 280,0 millioner.

KONTANTSTRØM

Netto operasjonell kontantstrøm før finansposter var positiv med NOK 10,2 millioner i fjerde kvartal (negativ med NOK 89,9 millioner). Utkjøp av rentederivater er inkludert med NOK 17,4 millioner, og utbetalinger knyttet til refinansieringsaktiviteter med NOK 14 millioner. Investering i anleggsmidler utgjorde NOK 33,3 millioner i fjerde kvartal (NOK 46,2 millioner), og gjelder leietakertilpasninger knyttet til nye og reforhandlede leieavtaler samt løpende driftsinvesteringer. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var negativ med NOK 147,1 millioner (NOK 630,3 millioner), etter en netto reduksjon i rentebærende gjeld med NOK 103,2 millioner og utbetaling av utbytte med NOK 43,9 millioner. Netto reduksjon i kontantbeholdningen for kvartalet var NOK 170,1 millioner (NOK 270,1 millioner).

For hele året var netto operasjonell kontantstrøm positiv med NOK 234,6 millioner (NOK 137,7 millioner). Netto negativ kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var NOK 187,5 millioner for året som helhet (netto positiv med NOK 2 647,6 millioner). Netto negativ kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var NOK 4,1 millioner (NOK 2 794,9 millioner), knyttet til endring av rentebærende gjeld og utbetalt utbytte. Netto positiv endring i kontantbeholdningen i 2017 var dermed NOK 43,0 millioner (negativ med NOK 9,6 millioner).

BALANSE

Per 31. desember hadde selskapet en beholdning av likvide midler på NOK 89,2 millioner (NOK 46,2 millioner). I tillegg hadde selskapet NOK 900,0 millioner i ubenyttede lånefasiliteter (NOK 1 058,0 millioner). Total egenkapital var NOK 7 654,8 millioner (NOK 6 488,9 millioner), som tilsvarer en egenkapitalandel på 49,1 prosent (45,3 prosent). Bokført egenkapital per aksje var NOK 13,96 (NOK 11,83). EPRA NAV egenkapitalen var NOK 15,40 (NOK 12,91), og EPRA NNNAV egenkapitalen var NOK 14,48 (NOK 12,56). Antall utestående aksjer ved utgangen av kvartalet var 548 425 596 (548 425 596).



FINANSIERING

NØKKELTALL¹

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

Rentebærende gjeld og sikring		31.12.2017	31.12.2016
Rentebærende gjeld	NOK mill.	6 950,4	6 767,2
Kontanter og kontantekvivalenter	NOK mill.	89,2	46,2
Rentesikringsgrad	Prosent	63,6	63,3
Ubenyttede lånefasiliteter	NOK mill.	900,0	1 058,0
Gjenstående løpetid rentesikring	År	3,9	4,1
Gjennomsnittlig rente	Prosent	3,48	4,20
Gjennomsnittlig rentemargin	Prosent	1,39	1,64
Gjenstående løpetid rentebærende gjeld	År	3,3	2,3
Markedsverdi eiendomsportefølje	NOK mill.	15 360,6	14 112,1
Brutto belåningsgrad (brutto LTV)	Prosent	45,2	48,0
Netto belåningsgrad (netto LTV)	Prosent	44,7	47,6

RENTESIKRINGER

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

Forfallsstruktur rentesikringer		< 1 år	1 > 2 år	2 > 3 år	3 > 4 år	4 > 5 år	> 5 år	Sum
Beløp	NOK mill.	2 700	650	650	900	650	1 400	6 950
Gjennomsnittlig basisrente forfalt beløp	Prosent	0,6	2,0	3,1	3,9	3,4	2,2	2,0
Andel av total gjeld	Prosent	39	9	9	13	9	20	100

Selskapets rentesikringsgrad er nå på 63,6 prosent. Selskapet arbeider løpende med å tilpasse rentesikringene til dagens rentenivå.

RENTEBÆRENDE GJELD

Total rentebærende gjeld i balansen per 31. desember var NOK 6 950,4 millioner (NOK 6 767,2 millioner).

Norwegian Property har i fjerde kvartal refinansiert bankgjeld i Nordea og SEB. Refinansieringen omfatter et Term Loan på NOK 600 millioner med løpetid ut mars 2019. Det nye låneforfallet sammenfaller med mottak av oppgjør for tidligere annonsert salg av Hovfaret 11 og Nedre Skøyen vei 24-26. I tillegg omfatter finansieringen en kredittramme, som ved etablering utgjør NOK 400 millioner, og har løpetid til september 2020. Sammen med to nye obligasjonslån på til sammen NOK 1 400 millioner utstedt i fjerde kvartal har dermed Norwegian Property sikret refinansiering og forlengelse av tidligere fasilitet i Nordea og SEB til betydelig bedre vilkår.



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 allerede besluttet 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. Fallende ledighet forventes å være positivt for leieprisutviklingen fremover.

I Stavanger er etterspørselen etter næringseiendom fortsatt avventende, og Norwegian Property opplever fortsatt press nedover på leienivået utenfor bykjernen.

Aktiviteten i transaksjonsmarkedet har vært god i siste kvartal 2017. Mange kjøpergrupperinger er 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 yielder for sekundære eiendommer. God dynamikk i leiemarkedet har fortsatt å gi positive effekter for verdivurderingene.

EIENDOMSPORTEFØLJEN

Ved utgangen av kvartalet eide Norwegian Property til sammen 32 kontor- og forretningseiendommer. Eiendommene er lokalisert i sentrale deler av Oslo og Bærum (90,8 prosent av løpende årsleie ved utgangen av desember 2017), Gardermoen (3,8 prosent) og i Stavanger (5,4 prosent). Gruppens eiendommer omfatter hovedsakelig kontorlokaler, lager og parkering i tilknytning til kontorarealene og forretnings- og serveringsarealer.

Total løpende årsleie (run rate) for eiendomsporteføljen var NOK 780,4 millioner per 31. desember 2017. Dette representerer like for like en reduksjon på NOK 16,1 millioner fra inngangen til kvartalet. Reduksjonen er knyttet til ledigstilte arealer i Snarøyveien 36 på Fornebu. Samlet arealledighet i eiendomsporteføljen utgjorde 21,6 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 18,7 prosent, og er i stor grad knyttet til eiendommer på Forus og Fornebu (ledigheten for eiendommer i Oslo CBD og Nydalen var henholdsvis 2,6 og 5,6 prosent).

Vektet gjenværende leietid (durasjon) for leiekontraktene er 4,4 år. Gjennomsnittlig leiejusteringsfaktor for konsumprisindeks er 99,7 prosent for den samlede porteføljen.

AKSJONÆRINFORMASJON

Selskapet hadde ved utgangen av fjerde kvartal 1 692 registrerte aksjonærer, som tilsvarer en oppgang på 117 aksjonærer sammenlignet med utgangen av tredje kvartal. Andel utenlandsk beholdning utgjorde 67,1 prosent av aksjekapitalen ved utgangen av kvartalet, uendret fra forrige kvartal. Likviditeten i aksjehandelen i kvartalet var i gjennomsnitt 268 930 aksjer per dag. For året 2017 var gjennomsnittet på 227 590 aksjer omsatt per dag. Tilsvarende omsetningsnivå i 2016 var på 0,3 millioner aksjer per dag, og i 2015 på 0,9 millioner aksjer per dag. Total aksjekapital i selskapet per 31. desember 2017 var NOK 274 223 416 fordelt på 548 446 832 aksjer med pålydende verdi per aksje på NOK 0,50. Norwegian Property ASA eier 21 236 egne aksjer i selskapet. Nedenfor følger en oversikt over de største aksjonærene slik disse er registrert i Verdipapirsentralen (VPS) per 31. desember 2017.



#	Navn	Andel (prosent)	Antall aksjer	Kontotype	Nasjonalitet
1	Geveran Trading Co Ltd	57,98	317 969 937	ORD	CYP
2	Folketrygdfondet	13,30	72 951 642	ORD	NOR
3	Niam V Prosjekt AS	12,30	67 437 425	ORD	NOR
4	The Bank of New York	4,33	23 730 241	NOM	NLD
5	State Street Bank an A/C West Non-Treaty	0,77	4 205 856	NOM	USA
6	Carucel Holding AS	0,62	3 396 352	ORD	NOR
7	State Street Bank & S/A SSB Client Omnibus	0,40	2 181 110	NOM	USA
8	Niki AS	0,36	2 000 000	ORD	NOR
9	BNP Paribas Securiti BPSS LDN/TR Prop	0,30	1 641 484	NOM	GBR
10	Salt Value AS	0,29	1 599 988	ORD	NOR
11	KLP Aksjenorge Indeks	0,28	1 553 612	ORD	NOR
12	J.P. Morgan Bank Lux JPML SA RE CLT Asset	0,27	1 457 417	NOM	LUX
13	Mathias Holding AS	0,26	1 400 000	ORD	NOR
14	Skandinaviska Enskilda SEB AB, UCITS V FI	0,25	1 370 112	NOM	FIN
15	KAS Bank N.V. S/A CLIENT ACC Treaty	0,25	1 359 000	NOM	NLD
16	DnB NOR Markets, AKS DNB Bank ASA	0,24	1 331 646	ORD	NOR
17	Eika Norge	0,24	1 290 365	ORD	NOR
18	Espedal & Co AS	0,23	1 264 767	ORD	NOR
19	State Street Bank an A/C Client Omnibus	0,20	1 087 031	NOM	USA
20	HSBC Bank PLC A/C IB Main Account	0,18	1 005 904	ORD	GBR
Sum 20 største aksjonærer		93,03	510 233 889		10/20 NOR

LEDELSE

Svein Hov Skjelle fratrådte stillingen som CEO og CFO i Norwegian Property ved utgangen av 2017. Bent Oustad overtok som ny CEO fra 1. januar 2018, og Haavard Rønning overtar stillingen som CFO fra 1. mars 2018.

FREMTIDSUTSIKTER

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

Osloporteføljen, som nå utgjør 90 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 i Stavanger, Nydalen og på Fornebu. Selskapet arbeider også aktivt med øvrige langsiktige utviklingsmuligheter i porteføljen, og hvor selskapet ser spennende utviklingspotensial. I et krevende transaksjonsmarked er styret opptatt av muligheter som styrker selskapets posisjon i våre kjerneområder, som primært er Oslo CBD og Nydalen.

Styret har fullmakt fra selskapets ordinære generalforsamling til å vedta utbytte mellom de ordinære generalforsamlingene. For fjerde kvartal 2017 har styret vedtatt et utbytte på NOK 0,07. Selskapet har et mål om at mellom 30 til 50 prosent av ordinært resultat etter betalbar skatt, men før verdiendringer, skal utdeles i utbytte til selskapets aksjonærer. Før utbyttet fastsettes gjøres det en vurdering av konsernets økonomiske situasjon og fremtidsutsikter, herunder eventuelt økt kapitalbehov ved investering i eiendommer og endring i inntektsgrunnlaget ved salg av eiendommer.



FINANSIELL INFORMASJON

KONSOLIDERT SAMMENDRATT RESULTATREGNSKAP OG OPPSTILLING OVER UTVIDET RESULTAT

Beløp i NOK millioner	Note	4Q 2017	4Q 2016	Året 2017	Året 2016
Driftsinntekter		193,5	204,3	784,3	900,9
Driftsrelaterte eiendomskostnader		(17,0)	(10,6)	(66,0)	(54,2)
Andre eiendomskostnader		(14,5)	(14,4)	(58,0)	(56,6)
Eiendomskostnader		(31,5)	(25,0)	(124,0)	(110,8)
Administrative eierkostnader		(13,2)	(15,9)	(53,7)	(57,3)
Sum driftskostnader		(44,7)	(40,9)	(177,7)	(168,1)
Driftsresultat før verdiendringer		148,8	163,4	606,6	732,8
Verdiendring investeringseiendom	3	280,0	30,7	1 046,7	475,1
Driftsresultat		428,7	194,2	1 653,3	1 207,9
Finansinntekt	2	0,6	0,9	2,5	1,1
Finanskostnad	2	(69,5)	(93,9)	(292,4)	(402,6)
Realiserte netto finansposter		(68,9)	(93,0)	(289,9)	(401,6)
Verdiendring finansielle derivater	2, 4	16,7	76,6	43,6	171,0
Netto finansposter		(52,2)	(16,4)	(246,3)	(230,5)
Resultat før skatt		376,5	177,7	1 407,0	977,4
Skattekostnad	7	(114,6)	2,5	(58,3)	(212,9)
Periodens resultat		261,9	180,2	1 348,7	764,5
Resultat tilordnet ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-	-
Resultat tilordnet aksjonærene i morselskapet		261,9	180,2	1 348,7	764,5
Verdiregulering eierbenyttet eiendom	3	3,0	(0,6)	3,7	1,7
Periodens utvidede resultat		3,0	(0,6)	3,7	1,7
Øvrige resultatelement som senere kan bli reklassifisert til resultat, etter skatt		-	-	-	-
Periodens totalresultat		264,9	179,6	1 352,3	766,2
Andel av periodens totalresultat for aksjonærene i morselskapet		264,9	179,6	1 352,3	766,2
Andel av periodens totalresultat for ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-	-



KONSOLIDERT SAMMENDRATT BALANSE

Beløp i NOK millioner	Note	31.12.2017	31.12.2016
Finansielle derivater	4	2,3	6,6
Investerings eiendom	3	15 289,8	14 025,1
Eierbenyttet eiendom	3	70,8	87,0
Andre varige driftsmidler		42,3	48,8
Sum anleggsmidler		15 405,1	14 167,5
Finansielle derivater	4	0,4	1,6
Andre fordringer		81,4	115,9
Kontanter og kontantekvivalenter	6	89,2	46,2
Sum omløpsmidler		171,1	163,8
Sum eiendeler		15 576,2	14 331,2
Aksjekapital		274,2	274,2
Overkurs		2 295,2	2 295,2
Annen innbetalt egenkapital		7 557,3	7 557,3
Opptjent resultat		(2 471,9)	(3 637,8)
Sum egenkapital		7 654,8	6 488,9
Utsatt skatt	7	531,5	472,1
Finansielle derivater	4	233,1	338,9
Rentebærende gjeld	6	6 940,5	6 755,8
Annen gjeld	3	57,4	57,5
Sum langsiktig gjeld		7 762,5	7 624,2
Finansielle derivater	4	0,5	5,7
Rentebærende gjeld	6	9,9	11,4
Annen gjeld		148,6	201,1
Sum kortsiktig gjeld		159,0	218,2
Sum gjeld		7 921,5	7 842,4
Sum egenkapital og gjeld		15 576,2	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	-	(1 117,2)	1 117,2	766,2	766,2
Utbetalt utbytte	-	-	-	(54,8)	(54,8)
Total egenkapital 31.12.2016	274,2	2 295,2	7 557,3	(3 637,8)	6 488,9
Totalresultat	-	-	-	1 352,3	1 352,3
Utbetalt utbytte	-	-	-	(186,5)	(186,5)
Total egenkapital 31.12.2017	274,2	2 295,2	7 557,3	(2 471,9)	7 654,8

KONSOLIDERT SAMMENDRATT KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i NOK millioner	Note	4Q 2017	4Q 2016	Året 2017	Året 2016
Resultat før skatt		376,5	177,7	1 407,0	977,4
Avskrivning varige driftsmidler		2,7	1,7	7,5	9,0
Verdiendring investeringseiendom	3	(280,0)	(30,7)	(1 046,7)	(475,1)
Verdiendring finansielle derivater	4	(34,1)	(166,7)	(105,5)	(329,7)
Endring i kortsiktige poster		(54,9)	(71,8)	(27,8)	(43,9)
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		10,2	(89,9)	234,6	137,7
Innbetalt ved salg av investeringseiendom		-	496,3	-	3 039,3
Betalt ved kjøp av inv.eiendom og andre inv. i anleggsmidler		(33,3)	(46,2)	(187,5)	(391,7)
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		(33,3)	450,1	(187,5)	2 647,6
Netto regulering av rentebærende gjeld	6	(103,2)	(630,3)	182,4	(2 740,1)
Betalt utbytte		(43,9)	-	(186,5)	(54,8)
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(147,1)	(630,3)	(4,1)	(2 794,9)
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		(170,1)	(270,1)	43,0	(9,6)
Inngående balanse, kontanter og kontantekvivalenter		259,3	316,3	46,2	55,8
Utgående balanse, kontanter og kontantekvivalenter		89,2	46,2	89,2	46,2



KONSOLIDERTE SAMMENDRATTE NOTEOPPLYSNINGER

NOTE 1 - SELSKAPSFORMASJON 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 8. februar 2018. Rapporten er ikke revidert.

NOTE 2 - NETTO FINANSPOSTER

Nedenfor følger en spesifikasjon av netto finansposter i resultatregnskapet.

Beløp i NOK millioner	4Q 2017	4Q 2016	Året 2017	Året 2016
Renteinntekter bankinnskudd	0,6	0,8	2,5	1,1
Sum finansinntekter	0,6	0,8	2,5	1,1
Rentekostnader lån	(69,5)	(93,8)	(292,4)	(402,6)
Sum finanskostnader	(69,5)	(93,8)	(292,4)	(402,6)
Realiserte netto finansposter	(68,9)	(93,0)	(289,9)	(401,6)
Verdiendring finansielle instrumenter	16,7	76,6	43,6	171,0
Netto finansposter	(52,2)	(16,4)	(246,3)	(230,5)



NOTE 3 - INVESTERINGSEIENDOM

Periodens endring i balanseposten investeringseiendom er spesifisert i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK millioner	Note	4Q 2017	Q4 2016	Året 2017	Året 2016
Total verdi investeringseiendom, inngående balanse		15 036,4	14 529,9	14 112,1	16 256,2
Avgang bokført verdi ved salg av eiendommer	1	-	(505,9)	-	(3 033,8)
Tilgang ved kjøp og investeringer knyttet til eiendommer		34,7	52,7	188,0	381,3
Resultatført over resultatregnskapet i perioden		285,9	36,6	1 057,1	507,9
Verdiendring eierbenyttet eiendom		3,5	(1,2)	3,3	0,5
Total verdi investeringseiendom, utgående balanse	2	15 360,6	14 112,1	15 360,6	14 112,1
Hvorav eierbenyttet eiendom	3	(70,8)	(87,0)	(70,8)	(87,0)
Bokført verdi investeringseiendom		15 289,8	14 025,1	15 289,8	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 Hovfarett 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 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	31.12.2017			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Investeringseiendom	-	-	15 289,8	15 289,8
Eierbenyttet eiendom	-	-	70,8	70,8
Sum	-	-	15 360,6	15 360,6

Beløp i NOK millioner	31.12.2016			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Investeringseiendom	-	-	14 025,1	14 025,1
Eierbenyttet eiendom	-	-	87,0	87,0
Sum	-	-	14 112,1	14 112,1

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

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



NOTE 4 - FINANSIELLE DERIVATER

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

Beløp i NOK millioner	4Q 2017	4Q 2016	Året 2017	Året 2016
Inngående balanse netto verdi balanseførte derivater	(265,0)	(503,2)	(336,4)	(666,1)
Terminering derivater	17,4	90,2	62,0	158,6
Netto resultatført verdiendring derivater	16,7	76,6	43,6	171,0
Utgående balanse netto verdi balanseførte derivater	(230,9)	(336,4)	(230,9)	(336,4)
Hvorav klassifisert som anleggsmidler	2,3	6,6	2,3	6,6
Hvorav klassifisert som omløpsmidler	0,4	1,6	0,4	1,6
Hvorav klassifisert som langsiktig gjeld	(233,1)	(338,9)	(233,1)	(338,9)
Hvorav klassifisert som kortsiktig gjeld	(0,5)	(5,7)	(0,5)	(5,7)

NOTE 5 - FINANSIELLE INSTRUMENTER

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

Beløp i NOK millioner	31.12.2017		31.12.2016	
	Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi
Langsiktige derivater	2,3	2,3	6,6	6,6
Kortsiktige derivater	0,4	0,4	1,6	1,6
Kortsiktige fordringer	17,1	17,1	37,5	37,5
Konter og kontantekvivalenter	89,2	89,2	46,2	46,2
Sum finansielle eiendeler	109,0	109,0	91,8	91,8
Langsiktige derivater	233,1	233,1	338,9	338,9
Langsiktig rentebærende gjeld	6 940,5	6 959,5	6 755,8	6 759,5
Kortsiktige derivater	0,5	0,5	5,7	5,7
Kortsiktig rentebærende gjeld	9,9	9,9	11,4	11,4
Annen kortsiktig gjeld	132,0	132,0	138,1	138,1
Sum finansielle forpliktelser	7 316,0	7 335,0	7 250,0	7 253,7

Estimert virkelig verdi for konsernets finansielle instrumenter er basert på markedspriser og verdsettelsesmetoder. For konanter 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	31.12.2017			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Langsiktige derivater (eiendel)	-	2,3	-	2,3
Kortsiktige derivater (eiendel)	-	0,4	-	0,4
Langsiktige derivater (gjeld)	-	(233,1)	-	(233,1)
Kortsiktige derivater (gjeld)	-	(0,5)	-	(0,5)
Sum	-	(230,9)	-	(230,9)

Beløp i NOK millioner	31.12.2016			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Langsiktige derivater (eiendel)	-	6,6	-	6,6
Kortsiktige derivater (eiendel)	-	1,6	-	1,6
Langsiktige derivater (gjeld)	-	(338,9)	-	(338,9)
Kortsiktige derivater (gjeld)	-	(5,7)	-	(5,7)
Sum	-	(336,4)	-	(336,4)

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	4Q 2017	4Q 2016	Året 2017	Året 2016
Lånefasiliteter til pålydende verdi, inngående balanse		7 077,8	7 422,6	6 792,3	9 532,4
Opptrekk lånefasiliteter		1 400,0	2 300,0	3 366,0	3 635,0
Nedregulering lånefasiliteter		(1 503,2)	(2 930,3)	(3 183,6)	(6 375,1)
Lånefasiliteter til pålydende verdi, utgående balanse		6 974,6	6 792,3	6 974,6	6 792,3
Balanseførte lånekostnader		(24,3)	(25,1)	(24,3)	(25,1)
Bokført verdi rentebærende gjeld		6 950,4	6 767,2	6 950,4	6 767,2
Hvorav klassifisert som langsiktig gjeld		6 940,5	6 755,8	6 940,5	6 755,8
Hvorav klassifisert som kortsiktig gjeld		9,9	11,4	9,9	11,4
Rentebærende gjeld	1	(6 950,4)	(6 767,2)	(6 950,4)	(6 767,2)
Kontanter og kontantekvivalenter		89,2	46,2	89,2	46,2
Netto rentebærende posisjon		(6 861,1)	(6 720,9)	(6 861,2)	(6 720,9)

¹ Ubenyttede lånefasiliteter utgjør NOK 900 millioner per 31. desember 2017 og NOK 1 058 millioner per 31. desember 2016.

Konsernet er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende rente. Den overordnede retningslinjen i henhold til gjeldende låneavtaler er en rentesikringsgrad på minimum 60 prosent. Per 31. desember 2017 var rentesikringsgraden 63,6 prosent (31. desember 2016: 63,3 prosent). Total gjennomsnittlig rentemargin på lån med flytende rente var 139 basispunkter (164 basispunkter). Rentebærende gjeld har en gjennomsnittlig rente på 3,48 prosent (4,20 prosent) og gjenstående løpetid på 3,3 år (2,3 år). Gjenstående løpetid for rentesikring var 3,9 år (4,1 år).



NOTE 7 - UTSATT SKATT OG SKATTEKOSTNAD

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

Beløp i NOK millioner	Note	4Q 2017	4Q 2016	Året 2017	Året 2016
Resultat før skatt		376,5	177,7	1 407,0	977,4
Skattekostnad kalkulert med 24 prosent (2016: 25 prosent)		90,4	44,4	337,7	244,3
Endret skattesats i utgående balanse	1	(23,3)	(19,7)	(23,3)	(19,7)
Midlertidige forskjeller		47,5	(27,2)	(256,1)	(11,8)
Skattekostnad		114,6	(2,5)	58,3	212,9
Utsatt skatt, inngående balanse		416,0	474,7	472,1	258,7
Resultatført		114,6	(2,5)	58,3	212,9
Ført mot utvidet resultat		0,9	(0,2)	1,1	0,6
Utsatt skatt, utgående balanse		531,5	472,1	531,5	472,1

¹ Selskapsskattesatsen i Norge reduseres fra 24 prosent til 23 prosent ved inngangen til 2018. Utsatt skatt ved årsslutt 2017 er derfor beregnet med utgangspunkt i en skattesats på 23 prosent. Tilsvarende ble selskapsskattesatsen 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 januar 2018 er det gjort en utvidelse av et obligasjonslån med 230 millioner kroner, med løpetid frem til 9. november 2022 og rente på 3 måneders NIBOR med tillegg for 1,25 prosent. Lånet benyttes til nedregulering av eksisterende bankfasiliteter.

I tråd med fullmakt fra ordinær generalforsamling i 2017 har styret den 8. februar 2017 vedtatt at det utbetales et utbytte på NOK 0,07 per aksje basert på regnskapet ved utgangen av fjerde kvartal 2017.

Det foreligger ikke andre vesentlige hendelser etter balansedagen per 31. desember 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, prosjekterrelaterte 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 fratrasket eiendomskostnader.
Resultat før skatt og verdiendringer	Resultat før skatt korrigert for resultatført verdiendring for investeringseiendom og -finansielle derivater.
EPRA-resultat	Beregnet med utgangspunkt i periodens resultat etter skatt, korrigert for verdiendring av investeringseiendom og finansielle derivater, samt skattekostnad av foretatte justeringer.
Like for like	Endring i leieinntekter fra en periode til en annen basert på samme inntektsgenererende eiendomsportefølje, der leieinntektene er justert for kjøp og salg av eiendommer.
Uavhengige verdivurderere	Akershus Eiendom og Cushman & Wakefield.
Markedsverdi eiendomsportefølje	Markedsverdi for alle konsernets eiendommer uavhengig av regnskapsmessig klassifisering.
Rentebærende gjeld	Sum av balanseført langsiktig- og kortsiktig rentebærende gjeld, fratrasket beholdning av egne obligasjoner.
Netto rentebærende gjeld	Rentebærende gjeld, fratrasket 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 gjennomsnittrente på balansedagen. Fast gjennomsnittrente beregnes som vektet gjennomsnitt av den faste renten selskapet betaler i utestående rentesikringsavtaler og på lån. Flytende gjennomsnittrente 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 besluttende 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

Bent Oustad, CEO

+47 48 01 60 82 | bo@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.

