

FJERDE KVARTAL OG FORELØPIG ÅRSRESULTAT FOR 2012



VIKTIGE HENDELSER FJERDE KVARTAL 2012

OMBYGGING PÅVIRKER DRIFTEN MIDLERTIDIG, POSITIVT UTEIEMARKED

Stabil drift, midlertidig påvirket av ombygging

Norwegian Property oppnådde stabil drift for konsernets løpende virksomhet i fjerde kvartal. Samtidig fører igangsatte ombyggingsprosjekter i porteføljen til midlertidig økt arealledighet og forbigående nedgang i leieinntekter for enkelte større eiendommer. Samlete leieinntekter beløp seg til NOK 222,7 millioner, noe som ga et driftsresultat før verdiendringer på NOK 177,8 millioner. Med dette oppnådde Norwegian Property et resultat før verdiendringer på NOK 62,3 millioner og et resultat før skatt på NOK 213,6 millioner. Dette medførte et ordinært resultat per aksje (EPS) i fjerde kvartal på NOK 0,31. Bokført verdi av egenkapitalen var på NOK 9,83 per aksje per 31. desember 2012, ned fra NOK 10,36 per aksje ved utgangen av fjerde kvartal 2011 (EPRA: NOK 11,15 ved utgangen av fjerde kvartal 2012).

Arealledighet i Nydalen halvert

Ved inngangen til 2012 utgjorde arealledigheten i Nydalen 18,5 prosent. Gjennom 2012 er det lagt ned betydelig arbeid for å redusere ledigheten, og ved utgangen av 2012 utgjorde arealledigheten 12,5 prosent. I januar 2013 er det inngått avtale med Konica Minolta om utleie av omkring 2 000 kvadratmeter i Maridalsveien 323; og arealledigheten i Nydalen utgjør dermed 9,6 prosent, tilsvarende en halvering fra starten av 2012.

Norwegian Property utvider og forlenger leieavtale i Stavanger

Norwegian Property inngikk i desember 2012 avtale med Total E&P Norge AS om utvidelse av bygningsmassen i Finnestadveien 44 i Stavanger, samt ti års forlengelse av eksisterende leieavtale "as is" til 2031. Bygget har et samlet areal på i overkant av 22 000 kvadratmeter, og partene er kommet til enighet om en utvidelse av bygningsmassen på eiendommen på om lag 3 600 kvadratmeter. Tilbygget vil stå klart sommeren 2014, og leieperiode for den samlede bygningsmassen er forlenget til 2031. Avtalen om nybygget er inngått på basis av en fastpris som er beregnet å ligge i underkant av NOK 90 millioner. Leie av tilbygget er fastsatt til om lag NOK 7,6 millioner årlig for en leieperiode på 17 år.

Vellykket rettet emisjon gjennomført

Norwegian Property gjennomførte i november en rettet emisjon på 49 850 000 aksjer. Provenyet på NOK 398,8 millioner ble brukt til å styrke kapitalbasen og reflekterer selskapets ambisjon om å øke den strategiske, operasjonelle og finansielle fleksibiliteten for å kunne utnytte eksterne og interne vekstmuligheter, samt å optimalisere langsiktig finansiering. Emisjonen var overtegnet, og tegningskursen ble satt til NOK 8,00 per aksje.

Salg av Drammensveien 149

I februar 2013 inngikk Norwegian Property avtale med Orkla Eiendom om salg av eiendommen Drammensveien 149 for en samlet eiendomsverdi på NOK 695,0 millioner. Ved utgangen av tredje kvartal 2012 var eiendommen verdivurdert til NOK 535,6 millioner.

Foreslår utbytte på NOK 0,20 per aksje

Styret vil foreslå et utbytte på NOK 0,20 per aksje tilsvarende totalt NOK 109,7 millioner på ordinær generalforsamling i april. Utbyttet utgjør 40 prosent av utbyttegrunnlaget som er resultat før verdiendringer og skatt.

NØKKELTALL

Resultat for videreført virksomhet		4Q 2012	4Q 2011	Året 2012	Året 2011
Driftsinntekter	NOK millioner	222,7	255,3	925,0	1 020,7
Driftsresultat før eierkostnader	NOK millioner	200,8	232,6	822,6	921,7
Driftsresultat før verdiendringer og gevinst/tap	NOK millioner	177,8	215,0	750,4	854,3
Resultat før skatt og verdiendringer	NOK millioner	62,3	85,6	277,5	336,8
Resultat før skatt	NOK millioner	213,6	-140,1	-18,7	275,6
Resultat etter skatt	NOK millioner	161,7	-221,7	-124,9	191,8

Balanse		4Q 2012	4Q 2011	Året 2012	Året 2011
Markedsverdi av eiendomsporteføljen	NOK millioner	14 852,7	15 654,9	14 852,7	15 654,9
Egenkapital	NOK millioner	5 393,7	5 228,4	5 393,7	5 228,4
Rentebærende gjeld	NOK millioner	9 421,7	10 164,8	9 421,7	10 164,8
Egenkapitalandel	Prosent	33,5	31,9	33,5	31,9
Egenkapitalavkastning før skatt (annualisert)	Prosent	16,4	-10,4	-0,4	5,3

Kontantstrøm		4Q 2012	4Q 2011	Året 2012	Året 2011
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	NOK millioner	88,9	21,3	243,2	246,5
Kontanter og kontantekvivalenter	NOK millioner	712,0	15,6	712,0	15,6

Nøkkeltall; aksjer		4Q 2012	4Q 2011	Året 2012	Året 2011
Antall utstedte aksjer	Antall	548 425 596	498 596 832	548 425 596	498 596 832
Gjennomsnittlig antall aksjer i perioden	Antall	527 835 379	498 596 832	505 932 707	498 596 832
Resultat før skatt per aksje for videreført virksomhet ¹	NOK	0,40	-0,28	-0,04	0,55
Ordinær fortjeneste per aksje for videreført virksomhet (EPS) ¹	NOK	0,31	-0,44	-0,25	0,38
Ordinær fortjeneste per aksje for hele virksomheten (EPS) ¹	NOK	0,31	-0,44	-0,25	0,39
Operasjonell kontantstrøm per aksje	NOK	0,17	0,04	0,48	0,49
Rentebærende gjeld per aksje	NOK	17,18	20,39	17,18	20,39
Bokført verdi av egenkapitalen per aksje	NOK	9,83	10,36	9,83	10,36
Utsatt skatt relatert til eiendom per aksje	NOK	0,31	0,26	0,31	0,26
Finansielle instrument per aksje	NOK	1,01	0,93	1,01	0,93
Netto eiendeler per aksje (EPRA) ²	NOK	11,15	11,55	11,15	11,55

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

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

FINANSIELLE RESULTATER

RESULTAT FOR FJERDE KVARTAL 2012

Samlede leieinntekter for Norwegian Property var NOK 222,7 millioner i fjerde kvartal 2012. Til sammenligning oppnådde selskapet leieinntekter på NOK 255,3 millioner i tilsvarende periode i 2011. Justert for kjøp og salg av eiendommer i perioden, representerer dette en nedgang i leieinntekter i fjerde kvartal på NOK 13,2 millioner. Årsaken er arealledighet som følge av pågående rehabiliteringsprosjekter.

Vedlikehold og andre driftsrelaterte kostnader utgjorde NOK 11,7 millioner i kvartalet (NOK 13,9 millioner³). Andre eiendomskostnader utgjorde NOK 10,3 millioner (NOK 8,9 millioner), mens administrative kostnader var NOK 22,9 millioner (NOK 17,6 millioner). Administrative kostnader var noe høyere enn normalt som følge av kostnadsføring av ikke gjennomførte transaksjoner. Driftsresultat før verdiendringer beløp seg dermed til NOK 177,8 millioner (NOK 215,0 millioner) i fjerde kvartal.

Verdiendringer i eiendomsporteføljen resulterte i en urealisert gevinst på NOK 156,0 millioner, sammenlignet med et urealisert tap på NOK 219,9 millioner i fjerde kvartal året før. Netto realiserte finanskostnader var NOK 115,5 millioner (NOK 129,4 millioner) i fjerde kvartal.

Resultatelementet knyttet til finansielle derivater hadde en negativ verdiendring i fjerde kvartal tilsvarende NOK 4,7 millioner, sammenlignet med en negativ verdiendring på NOK 5,8 millioner i tilsvarende periode året før.

Resultat før skatt i fjerde kvartal var NOK 213,6 millioner, en bedring sammenlignet med et negativt resultat før skatt på NOK 140,1 millioner i fjerde kvartal 2011. Beregnet, ikke betalbar skatt for videreført virksomhet i kvartalet var NOK 51,8 millioner, sammenlignet med NOK 81,6 millioner i samme periode året før. Resultat etter skatt for videreført virksomhet ble dermed NOK 161,7 millioner, sammenlignet med et negativt resultat i samme periode året før på NOK 216,9 millioner.

FORELØPIG ÅRSRESULTAT 2012

Samlede leieinntekter for 2012 var NOK 925,0 millioner, sammenlignet med NOK 1 020,7 millioner for 2011. Justert for kjøp og salg av eiendommer i 2012, representerer dette en nedgang i leieinntekter på NOK 23,8 millioner.

Vedlikehold og andre driftsrelaterte kostnader utgjorde NOK 60,5 millioner for året som helhet (NOK 65,1 millioner). Etter en midlertidig økning i vedlikehold og andre driftsrelaterte kostnader i 2010 og første halvår 2011 som følge av økt vedlikeholdsaktivitet og etablering av intern driftsorganisasjon etter at avtalen med Neas ble avsluttet i mai 2011, ligger denne posten nå på et normalisert nivå. Andre eiendomskostnader beløp seg til NOK 41,8 millioner (NOK 33,9 millioner). Økningen fra 2011 skyldes økt aktivitet knyttet til utviklingsprosjekter i oppstartsfasen og felleskostnader for ledige arealer i utviklingsprosjekter. Administrative kostnader var NOK 72,2 millioner (NOK 67,4 millioner). Resultat før finansposter og verdivurderinger beløp seg dermed til NOK 750,4 millioner (NOK 854,3 millioner).

Netto realiserte finanskostnader for året sett under ett var NOK 472,9 millioner (NOK 517,5 millioner), tilsvarende en reduksjon på NOK 44,6 millioner sammenlignet med året før. Totale verdiendringer i eiendomsporteføljen i løpet av 2012 resulterte i et urealisert tap på NOK 70,7 millioner for året som helhet, sammenlignet med en gevinst på NOK 274,9 millioner i 2011. Bevegelser i markedsrenten i løpet av året førte til at resultatelementet knyttet til finansielle derivater ved årets slutt hadde en negativ verdiendring tilsvarende NOK 225,5 millioner (NOK 336,1 millioner).

Resultat for videreført virksomhet før skatt for 2012 var negativt med NOK 18,7 millioner, en nedgang fra et positivt resultat på NOK 275,6 millioner i 2011. Beregnet, ikke betalbar skatt for videreført virksomhet for året som helhet var NOK 106,2 millioner, sammenlignet med NOK 83,8 millioner året før. Resultat etter skatt for videreført virksomhet for 2012 ble negativt med NOK 124,9 millioner, sammenlignet med et positivt resultat på NOK 191,8 millioner året før.

Ikke-videreført virksomhet hadde ingen resultateffekt i 2012, men bidro med NOK 4,8 millioner i 2011. Periodens resultat ble dermed negativt med NOK 124,9 millioner, sammenlignet med et positivt resultat på NOK 196,6 millioner ved utløpet av 2011.

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

VERDIVURDERING AV EIENDOMMENE

Verdivurderinger av samtlige eiendommer i konsernets kontorportefølje er blitt utført av to uavhengige eksterne verdsetterer basert på samme metodikk og prinsipper som for tidligere perioder. Den regnskapsmessige verdsettelsen er per 31. desember 2012 er basert på et gjennomsnitt av de to verdivurderingene. For eiendommen Drammensveien 149, hvor det i 2012 ble mottatt budindikasjon og i 2013 inngått endelig avtale om salg, er den fremforhandlede salgsverdien lagt til grunn. Eiendommen er videre klassifisert som eiendel holdt for salg.

Per 31. desember 2012 ble konsernets portefølje av forretningseiendommer verdsatt til NOK 14 852,7 millioner (NOK 15 654,9 millioner). Eierbenyttet eiendom er inkludert i posten andre varige driftsmidler med NOK 45,5 millioner ved utgangen av 2012, og regnskapsføres til virkelig verdi.

Den positive verdiendringen i kvartalet utgjorde NOK 156,0 millioner, hvor eiendommen Drammensveien 149 isolert bidro med en positiv verdiendring på NOK 158,1 millioner. For de øvrige eiendommene var utslagene relativt begrenset. Nye leieavtaler, blant annet i Finnestadveien 44, bidro positivt i verdivurderingen. Redusert gjenværende løpetid for enkelte eiendommer på lange kontrakter trakk ned i den samlede verdivurderingen av konsernets eiendommer. I fjerde kvartal 2011 utgjorde den negative verdijusteringen NOK 219,9 millioner.

For året som helhet har verdien av eiendomsporteføljen blitt nedjustert med NOK 70,7 millioner, mens det i 2011 ble bokført en positiv verdiendring på NOK 274,9 millioner.

KONTANTSTRØM

Netto operasjonell kontantstrøm før finansposter var positiv med NOK 88,9 millioner (NOK 21,3 millioner) i fjerde kvartal.

Investeringer i anleggsmidler utgjorde NOK 182,5 millioner i fjerde kvartal (NOK 78,2 millioner) og omfatter investeringer i eiendomsporteføljen knyttet til ombygging av enkelte større eiendommer. Etter tilbakebetaling av selgerkreditt og salg av investeringseiendom på totalt NOK 200,5 utgjorde netto positiv kontantstrøm fra investeringsaktiviteter dermed NOK 18,0 millioner (negativt med NOK 46,1 millioner).

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var positiv med NOK 373,1 millioner, hvorav netto proveny fra kapitalforhøyelsen i fjerde kvartal utgjorde NOK 385,5 millioner. Til sammenligning oppnådde konsernet en negativ kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter på NOK 80,6 millioner i fjerde kvartal i 2011.

Netto positiv endring i kontantbeholdningen for kvartalet var NOK 480,0 millioner, sammenlignet med en netto negativ endring på NOK 105,4 millioner i fjerde kvartal 2011.

For hele året oppnådde selskapet en netto operasjonell kontantstrøm før finansposter på NOK 243,2 millioner (NOK 246,5 millioner). Netto positiv kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var NOK 922,4 millioner for året som helhet og omfatter blant annet deltilbakebetaling av selgerkreditt knyttet til Norgani Hotels, salg av Middelthuns gate 17, C.J. Hambros plass 2, samt kjøp av Bryggetorget 1, Drammensveien 149 og andre ordinære investeringer på Aker Brygge og i eiendomsporteføljen for øvrig. Til sammenligning oppnådde konsernet en negativ kontantstrøm fra investeringsaktiviteter på NOK 320,2 millioner i 2011. Netto negativ kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var NOK 466,6 millioner (NOK 158,0 millioner). Netto positiv endring i kontantbeholdningen i 2012 var NOK 699,1 millioner, sammenlignet med en netto negativ endring på NOK 231,7 millioner året før.

BALANSE

Per 31. desember 2012 hadde selskapet en kontantbeholdning på NOK 712,0 millioner (NOK 15,6 millioner per 31. desember 2011). I tillegg hadde selskapet NOK 1 216,0 millioner i ubenyttede kredittfasiliteter (NOK 1 199,2 millioner). Total egenkapital var NOK 5 393,7 millioner (NOK 5 228,4 millioner), som tilsvarer en egenkapitalandel på 33,5 prosent (31,9 prosent). Bokført egenkapital per aksje var NOK 9,83 (NOK 10,36). Egenkapital per aksje basert på EPRAs standard var NOK 11,15 (NOK 11,55). Antall utestående aksjer per utgangen av fjerde kvartal var 548 425 596 (498 596 832).

FINANSIERING

Tabellen under viser rentebærende gjeld og sikringer per 31. desember 2012.

Rentebærende gjeld og sikring per 31. desember 2012		
		31. desember 2012
Rentebærende gjeld	NOK millioner	9 421,7
Selgerkreditt	NOK millioner	400,0
Likvide midler	NOK millioner	712,0
Effektiv rentesikringsgrad, inklusive selgerkreditt (%)	Prosent	79,7
Ubenyttede trekkfasiliteter og kassekreditt	NOK millioner	1 216,0
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, sikring	År	5,7
Gjennomsnittlig rente (inkl. margin og periodiserte kostnader)	Prosent	5,09
Gjennomsnittlig margin	Prosent	1,36
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, lån	År	3,9
Markedsverdi eiendomsporteføljen	NOK millioner	14 852,7
Rentebærende gjeld / verdi (LTV)	Prosent	63,4
Netto rentebærende gjeld / verdi (netto LTV)	Prosent	58,6
Netto rentebærende gjeld fratrukket selgerkreditt / verdi (netto LTV)	Prosent	55,9

RENTESIKRINGER

Forfallsstruktur rentesikringer		< 1 år	1 > 2 år	2 > 3 år	3 > 4 år	4 > 5 år	> 5 år
Beløp	NOK mill.	1 035,9	307,0	954,8	1 153,0	1 353,0	4 618,0
Gjennomsnittlig rentesats	Prosent	0,8	3,8	3,3	3,0	3,9	4,5
Andel av total gjeld	Prosent	11,0	3,2	10,1	12,2	14,3	49,2

I tillegg utgjør forskjellen mellom 1 mnd NIBOR, som konsernet har betalt på deler av gjelden og 3 mnd NIBOR, som er blitt mottatt i renteswapavtalene, omtrent 5 basispunkter på snittrenten.

Selskapet har historisk hatt en svært høy rentesikringsgrad, og effektiv sikringsgrad lå ved utgangen av fjerde kvartal på 79,7 prosent. Selskapet arbeider løpende med å tilpasse rentesikringene til et lavere rentenivå.

RENTEBÆRENDE GJELD

Total rentebærende gjeld etter balanseførte kostnader per 31. desember 2012 var NOK 9 421,7 millioner (NOK 10 164,8 millioner). I tillegg til ordinære avdrag på rentebærende gjeld, har konsernet forfall på et lån knyttet til enkelte Skøyeneiendommer i desember 2013.

VIRKSOMHETEN

MARKEDET FOR FORRETNINGSEIENDOM

Den samlede arealledigheten for kontorer i Oslo lå i følge Akershus Eiendom på rundt 6,5 prosent av totalarealet i Oslo-området ved utgangen av 2012, en nedgang fra 8,0 prosent ved årets start. I 2012 er flere større prosjekter ferdigstilt, som det nye Statoil-hovedkontoret på Fornebu og DnBs nye hovedkontor i Bjørvika. Med en balansert forventning til fremtidig nybygg og vekst i arealbehovet kombinert med økt sysselsetting forventes arealledigheten å ligge rundt 7,0 prosent gjennom 2013 for deretter å synke mot 5,0 prosent i 2016.

For Skøyen og de fleste segmentene i sentrum av Oslo har leieprisene vist til dels betydelig stigning de siste tre årene. Etter svært sterk leievekst i 2011 i CBD og Skøyen, har veksttakten for disse områdene vært noe mer forsiktig i 2012. Øvrige områder, som Lysaker og Nydalen, har foreløpig hatt begrenset leieprisvekst. Forventningen om redusert arealledighet frem mot 2016 tilsier fortsatt relativt sterke leiemarkedet og begrenset risiko for fall i leienivåene de nærmeste tre årene.

I Stavanger er etterspørselen fortsatt drevet av høy aktivitet innen olje- og gassbransjen. Samlet sett har kontorledigheten falt fra omkring 5 prosent til omkring 3 prosent gjennom 2012. Selv om et stramt entreprisemarked til en viss grad

begrenser nybygging medfører god tilgjengelighet på tomter at flere nybyggprosjekter gjennomføres. Dette demper potensialet for leieprisvekst i Stavanger.

På tross av begrenset utlånsvilje fra bankene var det i transaksjonsmarkedet en meget god aktivitet i 2012. Samlet transaksjonsvolum er estimert til en total brutto eiendomsverdi på i overkant av 50 milliarder kroner, som er en økning fra omkring 35 milliarder kroner i 2011. Også ved inngangen til 2013 fortsetter aktiviteten å være stor. For de aktørene som har tilgang til obligasjonsfinansiering var dette et godt alternativ til bankfinansiering gjennom 2012, og det er tegn til at enkelte banker igjen opptre mer offensivt på utlånssiden.

EIENDOMSPORTEFØLJEN

Ved utgangen av kvartalet eide Norwegian Property til sammen 42 kontor- og forretningseiendommer. Eiendommene er lokalisert i sentrale deler av Oslo og Bærum (79,1 prosent av brutto leieinntekter), Gardermoen (2,9 prosent av brutto leieinntekter) og i Stavanger (18,0 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 920,7 millioner per 31. desember 2012, hvilket representerer en økning på NOK 19,1 millioner fra utgangen av tredje kvartal. Samlet ledighet i eiendomsporteføljen utgjorde 10,2 prosent av totale arealer per 31. desember 2012, en økning fra 9,5 prosent ved utgangen av tredje kvartal 2012. Økningen skyldes økt strategisk ledighet som følge av ombyggingsprosjekter på Aker Brygge og Skøyen i Oslo. Byggene som er under ombygging på Aker Brygge og Skøyen hadde en ledighet på 57,5 prosent per 31. desember 2012, sammenlignet med 47,2 prosent ved utløpet av tredje kvartal. For tilgjengelige arealer utgjorde ledigheten 3,9 prosent ved årsslutt og var dermed ned fra 4,7 prosent fra 30. september 2012.

I løpet av fjerde kvartal er det blitt inngått eller reforhandlet 14 nye kontrakter til en samlet verdi av om lag NOK 62,9 millioner, med en positiv endring i sammenlignbar årsleie på 1,4 prosent.

Gjennomsnittlig gjenstående durasjon for kontraktene er 5,7 år. I verddivurdering av eiendomsporteføljen er dagens markedsleie estimert omkring 6,7 prosent høyere enn gjennomsnittlig kontraktsleie. Gjennomsnittlig leiejusteringsfaktor for konsumprisindeks er 98,2 prosent for den samlede porteføljen.

MILJØ- OG SAMFUNNSANSVAR

Basert på ENØK-analyser utarbeidet for alle konsernets eiendommer, har Enova bevilget investeringsstøtte til Norwegian Property på om lag NOK 33 millioner til miljø. Arbeidet med implementering av de ulike tiltakene er godt i gang; og det første prosjektet ble ferdigstilt i Drammensveien 134 – bygg 6 i fjerde kvartal.

Arbeidet med etablering av ny energisentral basert på Aker Brygge er godt i gang og vil være ferdigstilt når de første rehabiliteringsprosjektene ferdigstilles sommeren 2013. Sammenlignet med tradisjonelle løsninger vil energisentralen redusere CO₂-utslippet fra energiforbruk med 75 prosent.

HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

I februar 2013 er det inngått avtale om salg av eiendommen Drammensveien 149 på Skøyen for en eiendomsverdi på NOK 695,0 millioner kroner til Orkla Eiendom AS. Styreleder i Norwegian Property, Nils Selte, er CFO i Canica. Styreleder i Orkla-konsernet, Stein Erik Hagen, eier gjennom sitt familieselskap Canica 10,8 prosent av aksjene i Norwegian Property. Nils Selte har ikke deltatt i Norwegian Property's styrebehandling av salget.

I januar 2013 har selskapet valgt å nedbetale lånet i Storebrand med NOK 362 millioner kroner. Panteobjektet for dette lånet, Drammensveien 134 – bygg 6, er etter nedbetalingen ubelånt og tilgjengelig for fremtidige låneopptak.

AKSJONÆRINFORMASJON

Selskapet hadde ved utgangen av fjerde kvartal 1 760 registrerte aksjonærer, som tilsvarer en reduksjon på 83 aksjonærer sammenlignet med utgangen av forrige kvartal og en reduksjon på 288 aksjonærer sammenlignet med utgangen av fjerde kvartal 2011. Andel utenlandsk beholdning utgjorde 60,3 prosent av aksjekapitalen ved utgangen av 2012, mot 57,0

prosent ved utgangen av forrige kvartal. Likviditeten i aksjehandelen i fjerde kvartal har i gjennomsnitt ligget på 0,9 millioner aksjer per dag, sammenlignet med et gjennomsnittlig omsetningsnivå i perioden juli til september 2012 på 0,8 millioner aksjer per dag. Aksjekapitalen ble som følge av emisjonen gjennomført i november, økt med NOK 24 925 000 ved utstedelsen av 49 850 000 nye aksjer. Total aksjekapital i selskapet per 31. desember 2012 er NOK 274 223 416 fordelt på 548 446 832 aksjer med pålydende verdi per aksje på NOK 0,50. Av disse eide Norwegian Property ASA 21 236 egne aksjer i selskapet ved utgangen av fjerde kvartal. Under følger en oversikt over de største aksjonærene slik disse er registrert i Verdipapirsentralen (VPS) per 31. desember 2012.

#	Navn	Andel (%)	Antall aksjer	Kontotype	Nasjonalitet
1	CANICA AS	10,80	59 208 232	ORD	NOR
2	FOLKETRYGDFONDET	8,97	49 213 874	ORD	NOR
3	STATE STREET BANK AN	7,29	39 999 884	NOM	USA
4	THE BANK OF NEW YORK	5,13	28 154 577	NOM	USA
5	THE BANK OF NEW YORK	3,89	21 326 560	NOM	USA
6	SKANDINAVISKA ENSKIL	3,52	19 292 843	NOM	SWE
7	CITIBANK NA LONDON B	3,21	17 597 315	NOM	NLD
8	STATE STREET BANK &	2,68	14 698 627	NOM	USA
9	BNP PARIBAS SECS SER	2,62	14 345 998	NOM	LUX
10	FONDSFINANS SPAR	2,00	10 950 000	ORD	NOR
11	FRAM REALINVEST AS	1,82	10 000 000	ORD	NOR
12	ISHARES EUROPE, FUND	1,52	8 352 125	ORD	IRL
13	BNP PARIBAS SECS SER	1,47	8 052 738	NOM	GBR
14	JPMORGAN CHASE BANK	1,45	7 959 611	NOM	GBR
15	THE NORTHERN TRUST C	1,34	7 341 606	NOM	GBR
16	ILMARINEN MUTUAL PEN	1,30	7 125 409	ORD	FIN
17	DNB LIVSFORSIKRING A	1,11	6 104 480	ORD	NOR
18	KLP AKSJE NORGE VPF	1,09	5 994 589	ORD	NOR
19	JPMORGAN CHASE BANK	1,05	5 741 968	NOM	GBR
20	VERDIPAPIRFONDET DNB	1,03	5 623 311	ORD	NOR
Totalt 20 største aksjonærer		63,28	347 083 747		7/20 NOR

FREMTIDSUTSIKTER

På tross av flere år med finansiell uro og svak vekst internasjonalt har norsk økonomi vist en positiv utvikling i flere år, med lav arbeidsledighet og stabil vekst. Fortsatt høy aktivitet i petroleumssektoren og stabil innenlandsk etterspørsel gir grunnlag for stabil økonomisk vekst de nærmeste årene. Signaler om økt internasjonal vekst kan bidra til ytterligere vekst også for norsk økonomi.

Sysselsettingsvekst og lav nybyggingsaktivitet for næringseiendom de nærmeste tre årene forventes i følge Akershus Eiendom å føre til en reduksjon i arealledigheten for kontorer i Oslo fra dagens nivå på omkring 6,5 prosent til nærmere 5 prosent. I Stavanger er kontorledigheten bare omkring 3 prosent, og nybyggingsaktivitet antas å bidra til at arealledigheten er stabil til svakt stigende. Lav ledighet tilsier fortsatt sterke leiemarkeder og begrenset risiko for leieprisfall. Leietakernes krav til lokaler forventes fortsatt å være preget av fokus på høy kvalitet, funksjonalitet og energieffektivitet.

Norwegian Property fokuserer på eiendommer av høy kvalitet nær trafikknutepunkter i de mest sentrale og attraktive områdene av Oslo og Stavanger. Konsernet gjennomfører et betydelig investeringsprogram i selskapets eiendommer, spesielt på Aker Brygge og på Skøyen, for å møte de mest betalingsvillige leietakernes krav til nye lokaler. De inngåtte leiekontraktene i 2012 viser at Norwegian Property har noen av de mest attraktive prosjektene i Oslo.

Gjennom de siste årene har selskapet systematisk arbeidet for å styrke den finansielle posisjonen. En sterk finansiell posisjon gir bedre mulighet til å gjennomføre verdiskapende transaksjoner. I et krevende finansmarked sikrer solid balanse tilgang på konkurransedyktig fremmedkapital og gjennomføringsevne for konsernets rehabiliteringsprosjekter.

Konsernet har høyt fokus på prosjektledelse og prosjektgjennomføring. I en periode vil selskapets finansielle resultater være påvirket av strategisk ledighet i forbindelse med prosjektgjennomføringen. Men med et positivt leiemarked og en kompetent organisasjon har selskapet gode forutsetninger å skape verdier i tråd med de finansielle målsetningene.

Styret i Norwegian Property ASA

Oslo, 14. februar 2013

FINANSIELL INFORMASJON (IKKE REVIDERT)

REGNSKAPSPRINSIPPER OG KONSOLIDERTE ENHETER

Kvartalsrapporten er utarbeidet i samsvar med IAS 34 – delårsrapportering. Perioderesultatene utarbeides i samsvar med gjeldende IFRS-standarder og fortolkninger. Regnskapsprinsippene benyttet ved utarbeidelsen av dette perioderegnskapet er i samsvar med de prinsipper som er benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet for 2011, med de endringer som er omtalt i note 4. Solgte eiendommer er inkludert i regnskapet frem til slutføring av transaksjonene. Rapporten er ikke revidert.

KONSOLIDERT RESULTATREGNSKAP

Spesifikasjon av resultat for ikke-videreført virksomhet er presentert særskilt i note 2.

Beløp i NOK millioner	Note	4Q 2012	4Q 2011	Året 2012	Året 2011
Driftsinntekter		222,7	255,3	925,0	1 020,7
Driftsrelaterte eiendomskostnader		-11,7	-13,9	-60,5	-65,1
Andre eiendomskostnader		-10,3	-8,9	-41,8	-33,9
Eiendomskostnader		-22,0	-22,8	-102,3	-99,0
Administrative eierkostnader		-22,9	-17,6	-72,2	-67,4
Sum driftskostnader		-44,9	-40,4	-174,5	-166,4
Driftsresultat før verdiendringer og gevinst/tap		177,8	215,0	750,4	854,3
Verdiendring investeringseiendom		156,0	-219,9	-70,7	274,9
Driftsresultat		333,8	-4,9	679,7	1 129,2
Finansinntekt	1	9,4	8,3	40,3	37,0
Finanskostnad	1	-124,9	-137,7	-513,2	-554,4
Realiserte netto finansposter		-115,5	-129,4	-472,9	-517,5
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter	1	-4,7	-5,8	-225,5	-336,1
Netto finansposter		-120,3	-135,2	-698,4	-853,6
Resultat før skatt for videreført virksomhet		213,6	-140,1	-18,7	275,6
Skattekostnad for videreført virksomhet		-51,8	-81,6	-106,2	-83,8
Resultat for videreført virksomhet		161,7	-221,7	-124,9	191,8
Resultat for ikke-videreført virksomhet	2	-	4,8	-	4,8
Periodens resultat		161,7	-216,9	-124,9	196,6
Resultat tilordnet minoritet		-	-	-	-
Resultat etter minoritet		161,7	-216,9	-124,9	196,6
Andre inntekter og kostnader					
Gevinst og tap på sikringsinstrumenter		-	-1,9	-1,7	-8,4
Skatt på andre inntekter og kostnader		-	0,5	0,5	2,4
Verdiregulering eierbenyttet eiendom	3	-1,5	2,7	2,2	2,7
Totalt andre inntekter og kostnader		-1,5	1,4	0,9	-3,3
Totalresultat		160,2	-215,5	-123,9	193,2
Majoritetsandel av totalresultat		160,2	-215,5	-123,9	193,2
Minoritetsandel av totalresultat		-	-	-	-

KONSOLIDERT BALANSE

Beløp i NOK millioner	Note	31.12.2012	31.12.2011
EIENDELER			
Finansielle derivater		5,1	5,0
Investerings eiendom	3	14 113,2	13 733,4
Andre varige driftsmidler	3	64,2	40,1
Fordringer		400,0	400,0
Sum anleggsmidler		14 582,6	14 178,5
Finansielle derivater		-	2,3
Kundefordringer		52,3	69,9
Andre fordringer		51,3	235,3
Kontanter og kontantekvivalenter		712,0	15,6
Eiendeler holdt for salg	3	693,7	1 893,4
Sum omløpsmidler		1 509,3	2 216,5
Sum eiendeler		16 091,9	16 395,0
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innbetalt egenkapital		10 126,9	9 737,5
Annen egenkapital		-	1,2
Tilbakeholdt resultat		-4 733,0	-4 510,4
Sum egenkapital		5 393,7	5 228,4
Utsatt skatt		217,0	115,0
Finansielle derivater		767,1	628,8
Rentebærende gjeld		8 443,0	8 798,6
Sum langsiktig gjeld		9 427,1	9 542,3
Finansielle derivater		4,4	23,7
Rentebærende gjeld		978,7	1 366,2
Leverandørgjeld		34,7	14,3
Annen gjeld		253,4	220,0
Sum kortsiktig gjeld		1 271,1	1 624,3
Sum gjeld		10 698,2	11 166,6
Sum egenkapital og gjeld		16 091,9	16 395,0

KONSOLIDERT ENDRING I EGENKAPITAL

Beløp i NOK millioner	Note	Året 2012	Året 2011
Total egenkapital inkludert minoritetsinteresser ved starten av perioden		5 228,4	4 988,6
Endret regnskapsføring utsatt skatt	4	-	96,4
Totalresultat		-123,9	193,2
Utbetalt utbytte		-99,7	-49,9
Kapitalforhøyelse		398,8	-
Emisjonskostnad, netto etter skatt (28 %)		-9,6	-
Egne aksjer		-0,3	-
Total egenkapital inkludert minoritetsinteresser ved slutten av perioden		5 393,7	5 228,4

Beløp i NOK millioner	Note	Aksje-kapital	Overkurs-fond	Annen innbetalt EK	Annen EK	Tilbakeholdt resultat	Total EK
Total egenkapital 31.12.2010		249,3	3 048,2	6 440,1	7,2	-4 756,2	4 988,6
Endret regnskapsføring utsatt skatt	4	-	-	-	-	96,4	96,4
Finansielle derivater, netto etter skatt (28 %)		-	-	-	-6,0	-	-6,0
Utbetalt utbytte		-	-	-	-	-49,9	-49,9
Periodens resultat		-	-	-	-	196,6	196,6
Verdiregulering eierbenyttet eiendom		-	-	-	-	2,7	2,7
Total egenkapital 31.12.2011		249,3	3 048,2	6 440,1	1,2	-4 510,4	5 228,4
Finansielle derivater, netto etter skatt (28 %)		-	-	-	-1,2	-	-1,2
Utbetalt utbytte		-	-	-	-	-99,7	-99,7
Kapitalforhøyelse		24,9	373,9	-	-	-	398,8
Emisjonskostnad, netto etter skatt (28 %)		-	-9,6	-	-	-	-9,6
Periodens resultat		-	-	-	-	-124,9	-124,9
Egne aksjer		-	-0,3	-	-	-	-0,3
Verdiregulering eierbenyttet eiendom		-	-	-	-	2,2	2,2
Total egenkapital 31.12.2012		274,2	3 412,3	6 440,1	-	-4 732,8	5 393,7

KONSOLIDERT KONTANTSTRØM

Kontantstrømoppstillingen inkluderer både videreført og ikke-videreført virksomhet.

Beløp i NOK millioner	4Q 2012	4Q 2011	Året 2012	Året 2011
Resultat før skatt	213,6	-132,4	-18,7	280,4
Avskrivning varige driftsmidler	2,9	0,7	4,5	2,4
Verdiendring investeringseiendommer	-156,0	216,9	70,7	-274,9
Verdiendring finansielle derivater	-57,9	5,8	119,6	336,1
Agio/disagio	1,5	-0,1	2,7	1,1
Endring i kortsiktige poster	84,8	-69,6	64,4	-98,5
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	88,9	21,3	243,2	246,5
Innbetalt ved salg av investeringseiendommer og virksomhet	0,5	32,1	1 897,6	33,1
Betalt ved kjøp av inv.eiendom og andre inv. i anleggsmidler	-182,5	-78,2	-1 175,1	-353,2
Andre investeringsaktiviteter	200,0	-	200,0	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	18,0	-46,1	922,4	-320,2
Netto regulering av rentebærende gjeld	-12,4	-80,6	-752,1	-108,2
Kapitalforhøyelse	385,5	-	385,5	-
Betalt utbytte	-	-	-99,7	-49,9
Andre finansieringsaktiviteter	-	-	-0,3	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	373,1	-80,6	-466,6	-158,0
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	480,0	-105,4	699,1	-231,7
Inngående balanse kontanter og kontantekvivalenter	233,5	120,9	15,6	248,4
Valutakurseffekter	-1,5	0,1	-2,7	-1,1
Utgående balanse kontanter og kontantekvivalenter	712,0	15,6	712,0	15,6

NOTE 1 NETTO FINANSPOSTER

Nedenfor følger en spesifikasjon av netto finansposter i resultatregnskapet.

Beløp i NOK millioner	4Q 2012	4Q 2011	Året 2012	Året 2011
Renteinntekt	9,4	8,3	40,3	35,1
Valutaendring	-	-	-	1,8
Sum finansinntekt	9,4	8,3	40,3	37,0
Rentekostnad	-119,5	-132,2	-493,1	-519,3
Valutaendring	-1,4	-	-2,7	-1,1
Annen finanskostnad	-4,0	-5,5	-17,4	-34,0
Sum finanskostnad	-124,9	-137,7	-513,2	-554,4
Realiserte netto finansposter	-115,5	-129,4	-472,9	-517,5
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter	-4,7	-5,8	-225,5	-336,1
Netto finansposter	-120,2	-135,2	-698,4	-853,6

NOTE 2 IKKE-VIDEREFØRT VIRKSOMHET

Hotellvirksomheten, Norgani Hotels, ble solgt i 2010. Resultat for ikke-videreført virksomhet presenteres netto på en linje i resultatregnskapet. For 2011 gjelder resultatelementet i sin helhet tilbakeføring av avsetning.

NOTE 3 INVESTERINGSEIENDOM OG EIENDELER HOLDT FOR SALG

I 2011 ble det inngått avtale om salg av Middelthunsgate 17 og C. J. Hambros plass 2 (Ibsenkvartalet). Transaksjonene ble slutført i første kvartal 2012. De to eiendommene er ved årsslutt 2011 klassifisert som eiendeler holdt for salg.

I 2012 ble det mottatt budindikasjon for eiendommen Drammensveien 149 og i 2013 er det inngått endelig avtale om salg. Eiendommen er klassifisert som holdt for salg ved årsslutt 2012.

Eierbenyttet eiendom er inkludert i posten andre varige driftsmidler med NOK 45,5 millioner ved utgangen av fjerde kvartal 2012 og NOK 28,2 millioner ved årsslutt 2011. Eierbenyttet eiendom regnskapsføres til virkelig verdi og verdireguleringen er inkludert i andre inntekter og kostnader.

NOTE 4 ENDRET REGNSKAPSFØRING FOR UTSATT SKATT

Skattekompensasjon ved kjøp av investeringseiendom har tidligere blitt ført som reduksjon av investeringseiendom og reversert ved nedskrivning utover kostpris. Fra 2012 er skattekompensasjon resultatført i perioden etter kjøpet som verdiendring investeringseiendom. Regnskapsføringen av utsatt skatt knyttet til investeringseiendom er også endret. Sammenligningstallene er justert. Balanseført verdi for investeringseiendom er øket med 200,1 millioner kroner per 1. januar 2011, resultatført verdiendring i 2011 er redusert med 8,0 millioner kroner og balanseført verdi er øket med 192,1 millioner kroner ved utgangen av 2011. Utsatt skatt er øket med 103,7 millioner kroner per 1. januar 2011 og utsatt skattekostnad for 2011 er øket med 24,1 millioner kroner. Utsatt skatt er øket med 127,8 millioner kroner ved utgangen av 2011. Effekten på egenkapitalen ved utgangen av 2011 utgjør 96,4 millioner kroner.

KONTAKTINFORMASJON

NORWEGIAN PROPERTY ASA

Postadresse: Postboks 1657 Vika, 0120 Oslo

Besøksadresse: Bryggegate 9 (3. etasje), Aker Brygge

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

KONTAKT IR & PRESSE

Olav Line, Daglig leder

+47 482 54 149 | ol@npro.no

Svein Hov Skjelle, Finans- og investeringsdirektør

+47 930 55 566 | shs@npro.no

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

DISCLAIMER

The information included in this Report contains certain forward-looking statements that address activities, events or developments that Norwegian Property ASA ("the Company") expects, projects, believes or anticipates will or may occur in the future. These statements are based on various assumptions made by the Company, which are beyond its control and are subject to certain additional risks and uncertainties. The Company is subject to a large number of risk factors including but not limited to economic and market conditions in the geographic areas and markets in which Norwegian Property is or will be operating, counterparty risk, interest rates, access to financing, fluctuations in currency exchange rates, and changes in governmental regulations. For a further description of other relevant risk factors we refer to Norwegian Property's Annual Report for 2011. 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.