

RESULTATRAPPORT

FJERDE KVARTAL OG ÅRSRESULTAT FOR 2014



NORWEGIAN
PROPERTY

VIKTIGE HENDELSER I FJERDE KVARTAL 2014

INNFASING AV FERDIGE PROSJEKTER GIR ØKTE LEIEINNTEKTER

Verdiøkning for investeringseiendom, men fall i markedsrenter gir negativ verdiendring på rentederivater

Flere arealer ble ferdigstilt og tatt i bruk av nye leietakere i løpet fjerde kvartal 2014 og samlede leieinntekter var NOK 182,6 millioner, en økning fra NOK 169,5 millioner i samme kvartal 2013. Hensyntatt salgene av Finnestadveien 44 og Maridalsveien 323 er økningen i leieinntekter 16,9 prosent. Driftsresultat før verdiendringer ble NOK 123,2 millioner. Overskudd før skatt og verdiendringer var NOK 32,1 millioner.

Positiv verdiendring for investeringseiendom utgjorde NOK 155,2 millioner og negativ verdiendring for finansielle derivater utgjorde NOK 193,0 millioner. Etter en negativ skattekostnad på NOK 15,3 millioner ble periodens overskudd NOK 9,5 millioner. Dette medførte et ordinært resultat per aksje (EPS) i fjerde kvartal på NOK 0,02. Bokført verdi av egenkapitalen var på NOK 9,65 per aksje per 31. desember 2014, opp fra NOK 9,62 per aksje ved utgangen av tredje kvartal 2014 (EPRA NAV: NOK 10,97 og EPRA NNNNAV: 10,08 ved utgangen av fjerde kvartal 2014).

Utleie

Det er inngått 22 nye og utvidede leiekontrakter for kontor- og butikkarealer i perioden med en samlet årsleie på NOK 34,5 millioner. De største kontraktene er utleie av 2 500 kvadratmeter til Google Norway AS i utviklingsprosjektet Stranden 5 og 2 552 kvadratmeter til Telenor Eiendom Holding AS i Badehusgaten 37.

For utviklingsprosjektene på Aker Brygge er nå samlet utleiegrad 87 prosent, en økning fra 81 prosent ved inngangen til kvartalet. Det gjenstod for utleie ved utgangen av fjerde kvartal utleie av 6 000 kvadratmeter kontor og 2 000 kvadratmeter forretningsarealer i de tre prosjektene på Aker Brygge. I Verkstedveien 1 på Skøyen er samlet utleiegrad nå 45 prosent, en økning fra 41 prosent ved utgangen av forrige kvartal.

Utviklingsprosjektene

For prosjektene Stranden 1, Stranden 5 og Verkstedveien 1 i Oslo pågår aktiviteten for fullt. Disse eiendommene er fortsatt i hovedsak uten leieinntekter i perioden ombyggingsarbeidene pågår, men handelsarealene åpnet gradvis gjennom tredje og fjerde kvartal. Stranden 3 er ferdigstilt i kvartalet med unntak av noen mindre arealer.

Pliktig tilbud og endringer i styret

Geveran Trading Co Ltd passerte i november 2014 en eierandel på 33,33 prosent og fremmet derfor et pliktig tilbud på alle aksjene i Norwegian Property ASA i desember 2014. Ved utløp av tilbudsperioden 15. januar 2015 hadde Geveran Trading Co Ltd mottatt aksepter som førte til at deres samlede eierandel var 43,26 prosent.

Etter krav fra Geveran Trading Co Ltd ble det i oktober 2014 avholdt ekstraordinær generalforsamling hvor det ble valgt nytt styre bestående av Henrik A. Christensen, Bjørn Henningsen, Nils K. Selte, Camilla Hagen Sørli og Cecilie Astrup Fredriksen. Espen D. Western ble valgt som varamedlem. I januar 2015 har Nils K. Selte og Camilla Hagen Sørli valgt å fratre styret som følge av at Canica AS, hvor de er henholdsvis administrerende direktør og prosjektleder, solgte hele sin aksjebeholdning i Norwegian Property ASA.

Refinansiering til gunstige betingelser

I oktober 2014 har selskapet utstedt et nytt sikret obligasjonslån på NOK 350 millioner med 5 års løpetid i det norske obligasjonsmarkedet. Lånet løper med en rente på 3 måneders NIBOR med tillegg for margin på 0,98 prosent.

I begynnelsen av oktober har Norwegian Property inngått avtale om forlengelse av lånefasiliteten i Danske Bank/DNB til desember 2016. De kommersielle betingelsene er marginalt forbedret fra tidligere avtale.



NØKKELTALL

Resultat		4Q 2014	4Q 2013	Året 2014	Året 2013
Brutto inntekter	NOK mill.	182,6	169,5	738,6	769,8
Driftsresultat før eierkostnader	NOK mill.	139,6	135,5	602,6	647,7
Driftsresultat før verdiendringer	NOK mill.	123,2	121,4	539,1	586,9
Resultat før skatt og verdiendringer	NOK mill.	32,1	21,5	157,6	174,4
Resultat før skatt	NOK mill.	-5,8	-69,5	129,7	-287,6
Resultat etter skatt	NOK mill.	9,5	-56,6	225,3	-230,9
EPRA-resultat ¹	NOK mill.	23,4	15,5	115,0	125,6

Balanse		4Q 2014	4Q 2013	Året 2014	Året 2013
Markedsverdi av investeringsporteføljen	NOK mill.	15 796,5	14 762,6	15 796,5	14 762,6
Egenkapital	NOK mill.	5 290,2	5 057,5	5 290,2	5 057,5
Rentebærende gjeld	NOK mill.	9 635,4	8 947,4	9 635,4	8 947,4
Egenkapitalandel	%	32,9	33,6	32,9	33,6
Egenkapitalavkastning før skatt (annualisert)	%	-0,4	-5,3	2,5	-5,5

Kontantstrøm		4Q 2014	4Q 2013	Året 2014	Året 2013
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	NOK mill.	-15,9	23,7	-71,2	45,9
Kontanter og kontantekvivalenter	NOK mill.	21,7	62,9	21,7	62,9

Nøkkeltall; per aksje		4Q 2014	4Q 2013	Året 2014	Året 2013
Antall aksjer ved periodeslutt	Antall	548 425 596	548 425 596	548 425 596	548 425 596
Gjennomsnittlig antall aksjer i perioden	Antall	548 425 596	548 425 596	548 425 596	548 425 596
Resultat før skatt ²	NOK	-0,01	-0,13	0,24	-0,52
Ordinær fortjeneste (EPS) ²	NOK	0,02	-0,10	0,41	-0,42
EPRA-resultat ²	NOK	0,04	0,03	0,21	0,23
Operasjonell kontantstrøm	NOK	-0,03	0,04	-0,13	0,08
Rentebærende gjeld	NOK	17,57	16,31	17,57	16,31
NAV (bokført egenkapital)	NOK	9,65	9,22	9,65	9,22
Utsatt skatt for investeringseiendom ³	NOK	0,23	0,08	0,23	0,08
Virkelig verdi av finansielle instrument ⁴	NOK	1,09	0,77	1,09	0,77
EPRA NAV⁵	NOK	10,97	10,07	10,97	10,07
Virkelig verdi av utsatt skatt ⁶	NOK	0,27	0,41	0,27	0,41
Virkelig verdi av finansielle instrument ⁷	NOK	-1,09	-0,77	-1,09	-0,77
Virkelig verdi av gjeld ⁸	NOK	-0,06	-	-0,06	-
EPRA NNNAV⁹	NOK	10,08	9,71	10,08	9,71

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

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

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

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

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

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

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

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

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



FINANSIELLE RESULTATER

RESULTAT FOR FJERDE KVARTAL 2014

Samlede leieinntekter for Norwegian Property var NOK 182,6 millioner i fjerde kvartal 2014. Til sammenligning oppnådde selskapet leieinntekter på NOK 169,5 millioner i tilsvarende periode i 2013. Justert for salg av eiendommer i 2014, representerer dette en økning i leieinntekter i fjerde kvartal 2014 på NOK 26,4 millioner. Økningen er først og fremst knyttet til innfasing av pågående utviklingsprosjekter på Aker Brygge i Oslo.

Vedlikehold og andre driftsrelaterte kostnader utgjorde NOK 13,7 millioner i kvartalet (NOK 10,6 millioner¹⁰). Andre eiendomskostnader utgjorde NOK 29,3 millioner (NOK 23,5 millioner). Andre eiendomskostnader inkluderer engangskostnader på NOK 9 millioner knyttet til Norwegian Property's forholdsmessige andel av estimert rekapitaliseringsbehov i det tilknyttede selskapet Bryggedrift AS. Bryggedrift AS er et felles driftsselskap for sameierne på Aker Brygge, og selskapet har behov for rekapitalisering etter at det ble avdekket underslag av et beløp i størrelsesorden NOK 23 millioner ved utgangen av 2014. Andre eiendomskostnader for fjerde kvartal inkluderer også oppstartskostnader for handelsvirksomheten på Aker Brygge med NOK 2 millioner. Administrative eierkostnader var NOK 16,4 millioner (NOK 14,1 millioner). Driftsresultat før verdiendringer beløp seg dermed til NOK 123,2 millioner (NOK 121,4 millioner) i fjerde kvartal.

Verdivurderingen av eiendomsporteføljen resulterte i en urealisert positiv verdiendring på NOK 155,2 millioner (negativ endring med NOK 54,7 millioner).

Netto realiserte finanskostnader var NOK 91,1 millioner i fjerde kvartal 2014 (NOK 99,9 millioner). Markedsrentene er betydelig redusert i fjerde kvartal 2014 og resultatelementet knyttet til verdiendring av finansielle derivater var derfor negativt med NOK 193,0 millioner (NOK 39,0 millioner).

Underskudd før skatt i fjerde kvartal var NOK 5,8 millioner (NOK 69,5 millioner). Reduksjon i avsatt, ikke betalbar utsatt skatt i kvartalet var NOK 15,3 millioner (NOK 12,9 millioner). Overskudd etter skatt ble dermed NOK 9,5 millioner (underskudd på NOK 56,6 millioner).

ÅRSRESULTAT FOR 2014

Samlede leieinntekter for 2014 var NOK 738,6 millioner, sammenlignet med NOK 769,8 millioner for 2013. Justert for kjøp og salg av eiendommer i 2013 og 2014, representerer dette en økning i leieinntektene på NOK 12,5 millioner.

Vedlikehold og andre driftsrelaterte kostnader utgjorde NOK 60,4 millioner for året som helhet (NOK 58,0 millioner). Andre eiendomskostnader beløp seg til NOK 75,6 millioner (NOK 64,1 millioner). Økningen fra 2013 skyldes primært felleskostnader for ledige arealer i utviklingsprosjekter samt avsetning for rekapitalisering av Bryggedrift AS. Administrative kostnader var NOK 63,5 millioner (NOK 60,7 millioner). Resultat før finansposter og verdiendringer beløp seg dermed til NOK 539,1 millioner (NOK 586,9 millioner).

Netto realiserte finanskostnader for året sett under ett var NOK 381,5 millioner (NOK 412,5 millioner). Reduksjonen på NOK 31,0 millioner sammenlignet med fjoråret er primært knyttet til lavere sikringsgrad, gjennomførte refinansieringer og reduserte markedsrenter. Totale verdiendringer for eiendomsporteføljen i løpet av 2014 resulterte i en positiv verdiendring på NOK 354,8 millioner (negativ verdiendring på NOK 562,6 millioner). Reduserte markedsrenter i løpet av året førte til at resultatelementet knyttet til finansielle derivater hadde en negativ verdiendring på NOK 382,7 millioner (positiv verdiendring på NOK 97,9 millioner).

Overskudd før skatt for 2014 var NOK 129,7 millioner (underskudd på NOK 287,6 millioner). Reduksjon i avsatt, ikke betalbar utsatt skatt for året som helhet var NOK 95,6 millioner (NOK 56,7 millioner). Overskudd etter skatt for 2014 ble NOK 225,3 millioner (underskudd på NOK 230,9 millioner).

¹⁰ Tall i parentes viser tall for tilsvarende periode i foregående år.



VERDIVURDERING AV EIENDOMMENE

Verdivurderinger av samtlige eiendommer i konsernets kontorportefølje er blitt utført av to uavhengige eksterne verdsetterne basert på samme metodikk og prinsipper som for tidligere perioder. Den regnskapsmessige verdsettelsen per 31. desember 2014 er basert på et gjennomsnitt av de to verdivurderingene.

Ved utgangen av fjerde kvartal 2014 ble konsernets portefølje av investeringseiendommer verdsatt til NOK 15 796,5 millioner (NOK 14 762,6 millioner). Eierbenyttet eiendom er herunder balanseført separat med NOK 101,5 millioner ved utgangen av fjerde kvartal 2014, og regnskapsføres til virkelig verdi.

Den positive verdiendringen i kvartalet utgjorde NOK 155,2 millioner. Samlet positiv verdiendring for utviklingseiendommene Stranden 1, 3 og 5 på Aker Brygge og Verkstedveien 1 på Skøyen var NOK 160,4 millioner. Forventet projektkostnad på de større prosjektene er økt med NOK 59 millioner som følge av nødvendige tilpasninger for leietakere og kompleksitet i slutfase. Negativ verdiutvikling for eiendommer med stor grad av ledighet og større usikkerhet knyttet til reutleie utgjorde netto NOK 15,2 millioner. Øvrige eiendommer hadde en positiv verdiutvikling på NOK 69,0 millioner.

KONTANTSTRØM

Netto operasjonell kontantstrøm var negativ med NOK 15,9 millioner (positiv med NOK 23,7 millioner) i fjerde kvartal 2014. Netto investering i anleggsmidler utgjorde NOK 398,9 millioner (NOK 363,2 millioner) og omfatter hovedsakelig investeringer i eiendomsporteføljen knyttet til ombygging av enkelte større eiendommer. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var positiv med NOK 425,8 millioner etter økning av rentebærende gjeld (NOK 317,1 millioner). Netto økning i kontantbeholdningen for kvartalet var NOK 11,1 millioner (reduksjon med NOK 22,4 millioner).

For hele året var netto operasjonell kontantstrøm negativ med NOK 71,2 millioner (positiv med NOK 45,9 millioner). Netto negativ kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var NOK 661,6 millioner for året som helhet (NOK 106,9 millioner), og inkluderer salg av eiendommer og investeringer i eiendomsporteføljen i 2014. Netto positiv kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var NOK 692,6 millioner (negativ med NOK 588,1 millioner), knyttet til økning i rentebærende gjeld i 2014. Netto negativ endring i kontantbeholdningen i 2014 var dermed NOK 40,2 millioner (NOK 649,0 millioner).

BALANSE

Per 31. desember 2014 hadde selskapet en kontantbeholdning på NOK 21,7 millioner (NOK 62,9 millioner). I tillegg hadde selskapet NOK 558,0 millioner i ubenyttede kredittfasiliteter (NOK 1 116,0 millioner). Total egenkapital var NOK 5 290,2 millioner (NOK 5 057,5 millioner), som tilsvarer en egenkapitalandel på 32,9 prosent (33,6 prosent). Bokført egenkapital per aksje var NOK 9,65 (NOK 9,22). Egenkapital per aksje basert på EPRA NAV standarden var NOK 10,97 (NOK 10,07) og basert på EPRA NNNAV standarden NOK 10,08 (NOK 9,71). Antall utestående aksjer ved utgangen av året var 548 425 596 (548 425 596).



FINANSIERING

NØKKELTALL

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

Rentebærende gjeld og sikring		31.12.2014	31.12.2013
Rentebærende gjeld	NOK mill.	9 635,4	8 947,4
Likvide midler	NOK mill.	21,7	62,9
Effektiv rentesikringsgrad	Prosent	68,0	81,4
Ubenyttede trekkfasiliteter og kassekreditt	NOK mill.	558,0	1 116,0
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, sikring	År	4,6	4,6
Gjennomsnittlig rente (inkl. margin og periodiserte kostnader)	Prosent	4,57	4,72
Gjennomsnittlig margin	Prosent	1,40	1,45
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, lån	År	2,8	3,1
Markedsverdi eiendomsporteføljen	NOK mill.	15 796,5	14 762,6
Rentebærende gjeld / verdi (LTV)	Prosent	61,0	60,6
Netto rentebærende gjeld / verdi (netto LTV)	Prosent	60,9	60,2

RENTESIKRINGER

Tabellen nedenfor viser forfallsstrukturen for rentesikringer per 31. desember 2014.

Forfallsstruktur rentesikringer		< 1 år	1 > 2 år	2 > 3 år	3 > 4 år	4 > 5 år	> 5 år
Beløp	NOK mill.	3 119	200	1 350	1 500	700	2 800
Gjennomsnittlig rentesats	Prosent	1,5	0,1	3,9	4,5	4,6	4,2
Andel av total gjeld	Prosent	32	2,1	14	16	7	29

Effekt av rentederivater med fremtidig start utgjør et tillegg på 42 basispunkter.

Selskapet har historisk hatt en svært høy rentesikringsgrad, men økt gjeld i løpet av kvartalet som følge av investeringer og tilpasninger i rentederivatene som følge av salg av eiendommer medførte at effektiv sikringsgrad ved utgangen av fjerde kvartal var nede på 68,0 prosent. Selskapet arbeider løpende med å tilpasse rentesikringene til et lavere rentenivå.

RENTEBÆRENDE GJELD

Total rentebærende gjeld etter balanseførte kostnader per 31. desember 2014 var NOK 9 635,4 millioner (NOK 8 947,4 millioner).

I oktober 2014 har selskapet utstedt et nytt sikret obligasjonslån på NOK 350 millioner med 5 års løpetid i det norske obligasjonsmarkedet. Lånet løper med en rente på 3 måneders NIBOR med tillegg for en margin på 0,98 prosent. Lånet er sikret med første prioritets pant i eiendommene Bryggegate 7-9 og Holmensgate 1 innenfor 66 prosent belåningsgrad. Lånet benyttes til refinansiering av eksisterende lånefasilitet, og låneopptaket bidrar til ytterligere differensiering av konsernets finansiering til gunstige betingelser.

I oktober 2014 har selskapet inngått avtale med Danske Bank og DNB om forlengelse av lånefasiliteten med opprinnelig forfall i juni 2015 til desember 2016. Ved utgangen av fjerde kvartal var samlet tilgjengelige lånerammer innenfor fasiliteten omkring NOK 4,4 milliarder. De kommersielle betingelsene er marginalt forbedret i den forlengede avtalen.



VIRKSOMHETEN

MARKEDET FOR FORRETNINGSEIENDOM

I følge Akershus Eiendom er arealledigheten for kontorer i Oslo ved utgangen av desember omkring 7,5 prosent, tilsvarende en mindre økning fra inngangen til kvartalet. Igangsetting og ferdigstillelse av nye lokaler er fortsatt begrenset, og det er planer for rehabilitering av flere større eiendommer i området rundt Aker Brygge. Boligmarkedet er fortsatt sterkt, og trenden med konvertering av arealer til boligformål fortsetter. Selv om etterspørselen også er noe avdempet som følge av svakere økonomisk vekst forventes en stabil utvikling i arealledigheten og begrenset risiko for leieprisfall de nærmeste årene.

Lave oljepriser medfører fortsatt fokus på kostnader i olje- og offshoresektoren i Stavanger. God tilgjengelighet på tomter og tendenser til noe økende arealledighet fortsetter å legge press på leieprisene. I takt med redusert etterspørsel forventes det en vesentlig reduksjon i nybyggingsaktiviteten, men kontormarkedet går inn i en mer krevende periode hvor beliggenhet, kvalitet og nærhet til kunde er viktige parametre.

Langsiktige swaprenter har fortsatt å falle også gjennom fjerde kvartal. God kapitaltilgang både i bank- og obligasjonsmarkedet medfører at også lånemarginene har falt, slik at samlede lånekostnader for ny eiendomsfinansiering fortsatt er fallende. Det er stor aktivitet i transaksjonsmarkedet og yieldene har beveget seg nedover for de fleste kontorsegmenter i Oslo. Økt interesse fra utenlandske investorer og stabil og god tilgang på fremmedkapital tilsier fortsatt god aktivitet i transaksjonsmarkedet.

EIENDOMSPORTEFØLJEN

Ved utgangen av kvartalet eide Norwegian Property til sammen 39 kontor- og forretningseiendommer. Eiendommene er lokalisert i sentrale deler av Oslo og Bærum (88,9 prosent av brutto løpende leieinntekter ved utgangen av desember 2014), Gardermoen (3,7 prosent av brutto leieinntekter) og i Stavanger (7,4 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 740,4 millioner per 31. desember 2014. Dette representerer en økning på NOK 8,3 millioner fra NOK 732,1 millioner ved inngangen til kvartalet. Samlet ledighet i eiendomsporteføljen (arealer som ikke genererer leieinntekt) utgjorde 29,7 prosent av totale arealer per 31. desember 2014, som representerer en økning fra 24,9 prosent ved inngangen til kvartalet. Økningen er først og fremst knyttet til Grenseveien 19 og 21 i Stavanger, som er ledigstilt ved utgangen av året. Ledigheten inkluderer utvidede arealer på rehabiliteringsprosjekter som ikke tidligere har vært inkludert. Byggene som er under ombygging på Aker Brygge og Skøyen, hadde en ledighet (arealer som ikke genererer leieinntekt) på 59,8 prosent per 31. desember 2014, andel ikke utleide arealer ved ferdigstillelse utgjør imidlertid bare 29 prosent. For umiddelbart tilgjengelige arealer utgjorde ledigheten på samme tidspunkt 19,4 prosent.

I løpet av fjerde kvartal er det inngått eller reforhandlet 22 nye kontrakter til en samlet årsverdi av om lag NOK 34,5 millioner. Gjennomsnittlig gjenstående durasjon for kontraktene er 6,2 år. Gjennomsnittlig leiejusteringsfaktor for konsumprisindeks er 99,8 prosent for den samlede porteføljen.



AKSJONÆRINFORMASJON

Selskapet hadde ved utgangen av fjerde kvartal 1 717 registrerte aksjonærer, som tilsvarer en oppgang på 7 aksjonærer sammenlignet med utgangen av tredje kvartal. Andel utenlandsk beholdning utgjorde 64,3 prosent av aksjekapitalen ved utgangen av tredje kvartal, en reduksjon fra 67,0 prosent ved utgangen av forrige kvartal. Likviditeten i aksjehandelen i fjerde kvartal var lik som i tredje kvartal, og har i gjennomsnitt ligget på 1,8 millioner aksjer per dag. Tilsvarende omsetningsnivå i 2013 var på 0,5 millioner aksjer per dag. Total aksjekapital i selskapet per 31. desember 2014 er NOK 274 223 416 fordelt på 548 446 832 aksjer med pålydende verdi per aksje på NOK 0,50. Av disse eide Norwegian Property ASA 21 236 egne aksjer i selskapet ved utgangen av året. Under følger en oversikt over de største aksjonærene slik disse er registrert i Verdipapirsentralen (VPS) per 31. desember 2014.

#	Navn	Andel (%)	Antall aksjer	Kontotype	Nasjonalitet
1	GEVERAN TRADING CO LTD	37,54	205 910 242	ORD	CYP
2	CANICA AS	17,26	94 683 425	ORD	NOR
3	FOLKETRYGDFONDET	8,47	46 451 642	ORD	NOR
4	THE BANK OF NEW YORK MELLON	4,33	23 730 241	NOM	USA
5	VERDIPAPIRFONDET DNB NORGE (IV)	3,03	16 635 701	ORD	NOR
6	STATE STREET BANK AND TRUST CO.	2,29	12 569 654	NOM	USA
7	BNP PARIBAS SEC. SERVICES S.C.A	1,47	8 042 859	NOM	FRA
8	STATE STREET BANK AND TRUST CO	1,13	6 175 392	NOM	USA
9	ABN AMRO GLOBAL CUSTODY SERVICES	1,04	5 678 395	NOM	NLD
10	THE BANK OF NEW YORK MELLON	0,91	4 983 541	NOM	USA
11	STATE STREET BANK & TRUST COMPANY	0,88	4 818 311	NOM	USA
12	THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV	0,88	4 809 363	NOM	BEL
13	BNP PARIBAS SEC. SERVICES S.C.A	0,79	4 325 659	NOM	FRA
14	GOLDMAN SACHS & CO EQUITY SEGREGAT	0,64	3 518 688	NOM	USA
15	STATE STREET BANK & TRUST COMPANY	0,64	3 486 607	NOM	USA
16	STATE STREET BANK & TRUST COMPANY	0,62	3 400 645	NOM	USA
17	J.P. MORGAN CHASE BANK N.A. LONDON	0,61	3 352 360	NOM	GBR
18	DNB LIVSFORSIKRING ASA	0,57	3 102 377	ORD	NOR
19	JPMORGAN CHASE BANK, N.A	0,54	2 954 647	NOM	GBR
20	STATE STREET BANK & TRUST CO.	0,53	2 894 112	NOM	USA
Totalt 20 største aksjonærer		84,15	461 523 861		4/20 NOR

I november 2014 passerte Geveran Trading Co Ltd en eierandel på 33,3 prosent og i desember 2014 fremmet derfor Geveran Trading Co Ltd et pliktig tilbud til pris kroner 10 per aksje for alle utestående aksjer i Norwegian Property ASA. Ved utløp av tilbudspliktperioden 15. januar 2015 hadde Geveran Trading Co Ltd mottatt aksepten under tilbudet som medførte at Geveran Trading Co Ltds samlede eierandel økte til 43,26 prosent.

ENDRINGER I STYRET

Etter krav fra Geveran Trading Co Ltd ble det i oktober 2014 avholdt ekstraordinær generalforsamling hvor det ble valgt nytt styre bestående av Henrik A. Christensen, Bjørn Henningsen, Nils K. Selte, Camilla Hagen Sørli og Cecilie Astrup Fredriksen. Espen D. Western ble valgt som varamedlem.

Styremedlemmene Nils K. Selte og Camilla Hagen Sørli har i januar 2015 valgt å fratre som styremedlemmer i Norwegian Property ASA med umiddelbar virkning. Nils K. Selte og Camilla Hagen Sørli er henholdsvis administrerende direktør og prosjektleder i Canica AS. Canica AS har i januar 2015 solgt alle sine aksjer i Norwegian Property ASA. Valgkomiteen vil fremme en innstilling om valg av nye styremedlemmer senest til den ordinære generalforsamlingen som avholdes den 9. april 2015.



FREMTIDSUTSIKTER

Det forventes en lavere veksttakt i norsk økonomi i 2015 blant annet som følge av lavere oljepriser. Men, allerede i 2016 er det forventninger om økt aktivitetsnivå i norsk økonomi. Norges Bank har redusert rentene og en svekket norsk krone bedrer konkurranseevnen til tradisjonelle virksomheter. De lave oljepriser forventes å stimulere internasjonal vekst, og aktiviteten i den norske oljesektoren er fortsatt høy, om enn på et litt lavere nivå enn de siste årene.

Markedet for utleie av kontorer i Oslo er fortsatt i god balanse. Samlet arealledighet er stabil rundt 7,0 til 7,5 prosent, og risikoen for vesentlig leieprisfall vurderes derfor som begrenset. I Stavanger er markedet noe mer preget av kostnadsfokus og usikkerhet i olje- og offshoresektoren. I transaksjonsmarkedet er tilgangen på kapital god, og både markedsrentene og kredittmarginene er redusert gjennom 2014. Dette indikerer at transaksjonsmarkedet fortsatt vil være robust, noe som underbygges av annonserte transaksjoner i slutten av 2014 og begynnelsen av 2015 som tilsier fortsatt press nedover på yelden for næringsseiendom.

Ferdigstillelse nærmer seg for Norwegian Property's store utviklingsprosjekter i Oslo. De siste prosjektene i Stranden 1, Stranden 5 og Verkstedveien 1 sluttføres gjennom første halvår 2015. I tillegg gjennomføres oppgraderinger og ombygginger på flere av selskapets andre eiendommer. Ved inngangen til 2015 er derfor fortsatt betydelige arealer uten leieinntekter, men stadig økende utleiegrad for utviklingsprosjektene sikrer økning i fremtidig leieinntekt. I takt med at prosjektene ferdigstilles reduseres både prosjekt- og utleierisiko. Samtidig er arbeidet med utleie av arealer som er ledig i porteføljen og arealer som ferdigstilles i forbindelse med de omfattende oppgraderingsprosjektene hovedprioritet. I Stavanger er markedsutsiktene noe mer usikre, og arbeidet med strategisk prosess for optimal utnyttelse av hver enkelt eiendom og fremtidig eierskap til porteføljen fortsetter.

I takt med ferdigstillelse av nye prosjekter fokuserer selskapet i større grad på ekspansjonsmuligheter. Med bakgrunn i ny eierstruktur, ny styresammensetning og den positive utviklingen i finansmarkedene, viderefører det nye styret i samarbeid med administrasjonen strategiprosessen med hovedmål å styrke fokus på vekstmuligheter.

Leieinntektene forventes å stige gjennom 2015 i tråd med ferdigstillelse av prosjektene og innfasing av nye leiekontrakter. Enkelte bygg har fortsatt høy ledighet som følge av at enkelte større leietakere fraflytter, men samlet sett har styret en ambisjon om at de operasjonelle resultatene gradvis bedres gjennom 2015.

Styret i Norwegian Property ASA

Oslo, 11. februar 2015



FINANSIELL INFORMASJON

KONSOLIDERT SAMMENDRATT RESULTATREGNSKAP

Beløp i NOK millioner	Note	4Q 2014	4Q 2013	Året 2014	Året 2013
Driftsinntekter		182,6	169,5	738,6	769,8
Driftsrelaterte eiendomskostnader		-13,7	-10,6	-60,4	-58,0
Andre eiendomskostnader		-29,3	-23,5	-75,6	-64,1
Eiendomskostnader		-43,1	-34,1	-136,0	-122,1
Administrative eierkostnader		-16,4	-14,1	-63,5	-60,7
Sum driftskostnader		-59,5	-48,1	-199,5	-182,8
Driftsresultat før verdiendringer		123,2	121,4	539,1	586,9
Verdiendring investeringseiendom	3	155,2	-54,7	354,8	-562,6
Annen gevinst og tap		-	2,7	-	2,7
Driftsresultat		278,3	69,4	893,9	27,0
Finansinntekt	2	0,4	0,3	1,7	20,0
Finanskostnad	2	-91,5	-100,2	-383,2	-432,6
Realiserte netto finansposter		-91,1	-99,9	-381,5	-412,5
Verdiendring finansielle derivater	2, 4	-193,0	-39,0	-382,7	97,9
Netto finansposter		-284,1	-138,9	-764,2	-314,6
Resultat før skatt		-5,8	-69,5	129,7	-287,6
Skattekostnad	7	15,3	12,9	95,6	56,7
Periodens resultat		9,5	-56,6	225,3	-230,9
Resultat tilordnet ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-	-
Resultat tilordnet aksjonærene i morselskapet		9,5	-56,6	225,3	-230,9
Verdiregulering eierbenyttet eiendom	3	3,0	1,1	7,4	4,3
Periodens utvidede resultat		3,0	1,1	7,4	4,3
Øvrige resultatelement som senere kan bli reklassifisert til resultat, etter skatt		-	-	-	-
Periodens totalresultat		12,5	-55,5	232,7	-226,6
Andel av periodens totalresultat for aksjonærene i morselskapet		12,5	-55,5	232,7	-226,6
Andel av periodens totalresultat for ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-	-



KONSOLIDERT SAMMENDRATT BALANSE

Beløp i NOK millioner	Note	31.12.2014	31.12.2013
EIENDELER			
Finansielle derivater	4	6,6	15,6
Investerings eiendom	3	15 695,1	14 709,9
Eierbenyttet eiendom	3	101,5	52,7
Andre varige driftsmidler		43,9	52,2
Sum anleggsmidler		15 847,1	14 830,5
Andre fordringer		192,1	153,2
Kontanter og kontantekvivalenter	6	21,7	62,9
Sum omløpsmidler		213,8	216,1
Sum eiendeler		16 060,9	15 046,6
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital		274,2	274,2
Overkurs		3 412,3	3 412,3
Annen innbetalt egenkapital		6 440,1	6 440,1
Opptjent resultat		-4 836,3	-5 069,1
Sum egenkapital		5 290,2	5 057,5
Utsatt skatt	7	67,4	160,2
Finansielle derivater	4	824,6	602,2
Rentebærende gjeld	6	9 621,9	8 917,4
Sum langsiktig gjeld		10 513,8	9 679,9
Finansielle derivater	4	2,7	0,3
Rentebærende gjeld	6	13,5	30,0
Annen gjeld		240,8	278,9
Sum kortsiktig gjeld		256,9	309,2
Sum gjeld		10 770,8	9 989,1
Sum egenkapital og gjeld		16 060,9	15 046,6



KONSOLIDERT SAMMENDRATT OPPSTILLING OVER ENDRING I EGENKAPITAL

Beløp i NOK millioner	Aksjekapital	Overkurs	Annen innbetalt egenkapital	Tilbakeholdt resultat	Total egenkapital
Total egenkapital 31.12.2012	274,2	3 412,3	6 440,1	-4 732,9	5 393,7
Totalresultat	-	-	-	-226,6	-226,6
Utbetalt utbytte	-	-	-	-109,7	-109,7
Total egenkapital 31.12.2013	274,2	3 412,3	6 440,1	-5 069,2	5 057,5
Totalresultat	-	-	-	232,7	232,7
Total egenkapital 31.12.2014	274,2	3 412,3	6 440,1	-4 836,5	5 290,2

KONSOLIDERT SAMMENDRATT KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i NOK millioner	Note	4Q 2014	4Q 2013	Året 2014	Året 2013
Resultat før skatt		-5,8	-69,5	129,7	-287,6
Avskrivning varige driftsmidler		2,6	1,7	8,2	6,0
Verdiendring investeringseiendom	3	-155,2	54,7	-354,8	562,6
Verdiendring finansielle derivater	4	135,7	8,1	233,7	-179,4
Agio/disagio		0,3	0,2	1,0	-0,1
Endring i kortsiktige poster		6,5	28,4	-89,0	-55,9
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-15,9	23,7	-71,2	45,9
Innbetalt ved salg av investeringseiendom		-0,4	-	1 032,4	704,1
Betalt ved kjøp av inv.eiendom og andre inv. i anleggsmidler		-398,5	-363,2	-1 693,9	-1 211,0
Andre investeringsaktiviteter		-	-	-	400,0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-398,9	-363,2	-661,6	-106,9
Netto regulering av rentebærende gjeld	6	425,8	317,1	692,6	-478,4
Betalt utbytte		-	-	-	-109,7
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		425,8	317,1	692,6	-588,1
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		11,1	-22,4	-40,2	-649,0
Inngående balanse kontanter og kontantekvivalenter		10,9	85,5	62,9	712,0
Valutakurseffekter		-0,3	-0,2	-1,0	-0,1
Utgående balanse kontanter og kontantekvivalenter		21,7	62,9	21,7	62,9



KONSOLIDERTE SAMMENDRATTE NOTEOPPLYSNINGER

NOTE 1 SELSKAPSFORRETNINGSGRUPPE OG VESENTLIGE REGNSKAPSPRINSIPPER

Norwegian Property ASA er et eiendomskonsern etablert i 2006. Konsernet eier forretningseiendommer i Oslo og Stavanger. Morselskapet Norwegian Property ASA er et allmennaksjeselskap med hovedkontor i Grundingen 6, Oslo (Norge). Selskapets aksjer er notert på Oslo Børs under tickeren NPRO.

Delårsrapporten er utarbeidet i samsvar med IAS 34 – Delårsrapportering. Delårsrapporten utarbeides i samsvar med gjeldende IFRS-standarder og fortolkninger. Regnskapsprinsippene benyttet ved utarbeidelsen av delårsrapporten er i samsvar med de prinsipper som er benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet for 2013. 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 2013. Det er ikke foretatt vesentlige endringer i regnskapsprinsipper sammenlignet med prinsippene benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet for 2013.

I samsvar med kravene i regnskapsloven § 3-3c utarbeider Norwegian Property en årlig redegjørelse om samfunnsansvar. Den seneste redegjørelsen er inntatt i årsberetningen for 2013.

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 11. februar 2015. Rapporten er ikke revidert.

NOTE 2 NETTO FINANSPOSTER

Nedenfor følger en spesifikasjon av netto finansposter i resultatregnskapet.

Beløp i NOK millioner	4Q 2014	4Q 2013	Året 2014	Året 2013
Renteinntekter bankinnskudd	0,4	0,2	1,7	5,3
Renteinntekter selgerkreditt	-	-	-	14,6
Sum finansinntekter	0,4	0,2	1,7	20,0
Rentekostnader lån	-91,2	-99,9	-382,2	-432,4
Valutatap bankinnskudd	-0,3	-0,2	-1,0	-0,1
Sum finanskostnader	-91,5	-100,1	-383,2	-432,5
Realiserte netto finansposter	-91,1	-99,9	-381,5	-412,5
Verdiendring finansielle instrumenter	-193,0	-39,0	-382,7	97,9
Netto finansposter	-284,1	-138,9	-764,2	-314,6



NOTE 3 INVESTERINGSEIENDOM

Periodens endring i balanseposten investeringseiendom er spesifisert i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK millioner	Note	4Q 2014	4Q 2013	Året 2014	Året 2013
Total verdi investeringseiendom, inngående balanse		15 230,5	14 444,1	14 762,6	14 852,5
Avgang bokført verdi ved salg av eiendommer	1	0,1	-	-1 043,7	-693,7
Tilgang ved kjøp og investeringer knyttet til eiendommer		402,6	372,8	1 702,3	1 172,4
Resultatført total verdiendring investeringseiendom		155,2	-54,7	354,8	-562,6
Resultatført verdiendring for solgte eiendommer	1	2,9	-0,4	12,2	-9,2
Verdiendring eierbenyttet eiendom		5,2	0,9	8,3	3,4
Total verdi investeringseiendom, utgående balanse	2	15 796,5	14 762,6	15 796,5	14 762,6
Hvorav eierbenyttet eiendom	3	-101,5	-52,7	-101,5	-52,7
Bokført verdi investeringseiendom		15 695,1	14 709,9	15 695,1	14 709,9

1) Avgang i 2014 gjelder Finnestadveien 44 og Maridalsveien 323, samt mindre justeringer knyttet til tidligere års avgang. Avgang i 2013 gjelder Drammensveien 149 samt et mindre lokale tilknyttet Maridalsveien 323.

2) Kontraktuelle forpliktelser for entreprisekontrakter knyttet til investeringseiendom utgjør NOK 375 millioner ved utgangen av 2014 (31. desember 2013: NOK 1 552 millioner).

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	31.12.2014			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Investeringseiendom	-	-	15 695,1	15 695,1
Eierbenyttet eiendom	-	-	101,5	101,5
Sum	-	-	15 796,5	15 796,5

Beløp i NOK millioner	31.12.2013			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Sum
Investeringseiendom	-	-	14 709,9	14 709,9
Eierbenyttet eiendom	-	-	52,7	52,7
Sum	-	-	14 762,6	14 762,6

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 2013 og 2014.



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 2014	4Q 2013	Året 2014	Året 2013
Inngående balanse netto verdi balanseførte derivater	-684,9	-578,8	-586,9	-766,4
Terminering derivater	57,3	30,9	149,0	81,5
Netto resultatført verdiendring derivater	-193,0	-39,0	-382,7	97,9
Utgående balanse netto verdi balanseførte derivater	-820,6	-586,9	-820,6	-586,9
Hvorav klassifisert som anleggsmidler	6,6	15,6	6,6	15,6
Hvorav klassifisert som langsiktig gjeld	-824,6	-602,2	-824,6	-602,2
Hvorav klassifisert som kortsiktig gjeld	-2,7	-0,3	-2,7	-0,3

NOTE 5 FINANSIELLE INSTRUMENTER

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

Beløp i NOK millioner	31.12.2014		31.12.2013	
	Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi
Langsiktige derivater	6,6	6,6	15,6	15,6
Kortsiktige fordringer	158,7	158,7	123,6	123,6
Kontanter og kontantekvivalenter	21,7	21,7	62,9	62,9
Sum finansielle eiendeler	187,0	187,0	202,1	202,1
Langsiktige derivater	824,6	824,6	602,2	602,2
Langsiktig rentebærende gjeld	9 621,9	9 664,6	8 917,4	8 917,4
Kortsiktige derivater	2,7	2,7	0,3	0,3
Kortsiktig rentebærende gjeld	13,5	14,5	30,0	30,0
Annen kortsiktig gjeld	216,1	216,1	224,1	224,1
Sum finansielle forpliktelser	10 678,7	10 722,4	9 774,0	9 774,0

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, inkludert valutaterminkontrakter -bytteavtaler og rentebytteavtaler, er estimert som nåverdien av fremtidige kontantstrømmer, beregnet ved å benytte kvoterte rentekurver og valutakurser på balansedagen. De tekniske beregningene er utarbeidet av selskapets bankforbindelser. Andre kortsiktige fordringer og annen kortsiktig gjeld er prinsipielt bokført til virkelig verdi, og i påfølgende perioder regnskapsført til amortisert kost. Imidlertid er diskontering vanligvis antatt å ikke ha vesentlig effekt på denne typen fordringer og gjeldsposter.



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

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

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

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 2013 og 2014.

NOTE 6 NETTO RENTEBÆRENDE POSISJON

Periodens endring i netto rentebærende posisjon fremkommer i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK millioner	Note	4Q 2014	4Q 2013	Året 2014	Året 2013
Lånefasiliteter til pålydende verdi, inng. balanse		9 243,1	8 659,2	8 976,3	9 454,7
Opptrekk lånefasiliteter		750,0	1 248,2	2 204,8	955,0
Nedregulering lånefasiliteter		-324,2	-931,2	-1 512,3	-1 433,4
Lånefasiliteter til pålydende verdi, utg. balanse		9 668,9	8 976,3	9 668,8	8 976,3
Balanseførte lånekostnader		-33,6	-28,9	-33,6	-28,9
Bokført verdi rentebærende gjeld		9 635,4	8 947,4	9 635,3	8 947,4
Hvorav klassifisert som langsiktig gjeld		9 621,9	8 917,4	9 621,9	8 917,4
Hvorav klassifisert som kortsiktig gjeld		13,5	30,0	13,5	30,0
Rentebærende gjeld	1	-9 635,4	-8 947,4	-9 635,43	-8 947,4
Kontanter og kontantekvivalenter		21,7	62,9	21,7	62,9
Netto rentebærende posisjon		-9 613,7	-8 884,5	-9 613,7	-8 884,5

1) Ubenyttede trekkrammer utgjør totalt NOK 558 millioner kroner per 31. desember 2014 og NOK 1 116 millioner per 31. desember 2013.

Konsernet er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende rente. Den overordnede retningslinjen i henhold til gjeldende låneavtaler er at minimum 60 prosent av selskapets rentebærende gjeld til enhver tid skal sikres. Per 31. desember 2014 var 68 prosent av denne type gjeld sikret (31. desember 2013: 81 prosent). Total gjennomsnittlig margin på lån med flytende rente var 140 basispunkter (31. desember 2013: 145 basispunkter). Låneporteføljen har en gjennomsnittlig rente på 4,57 prosent (31. desember 2013: 4,72 prosent). Gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på sikringskontraktene var 4,6 år (31. desember 2013: 4,6 år).



NOTE 7 UTSATT SKATT OG SKATTEKOSTNAD

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

Beløp i NOK millioner	Note	4Q 2014	4Q 2013	Året 2014	Året 2013
Resultat før skatt		-5,8	-69,5	129,7	-287,6
Skattekostnad kalkulert med 27 prosent (28 prosent for 2013)		-1,6	-19,5	35,0	-80,5
Endret skattesats	1	-	-5,9	-	-5,9
Midlertidige forskjeller		-13,7	12,5	-130,7	29,8
Skattekostnad		-15,3	-12,9	-95,6	-56,7
Utsatt skatt, inngående balanse		79,9	173,1	160,3	217,0
Resultatført		-15,3	-12,9	-95,6	-56,7
Ført mot utvidet resultat		2,7	-	2,7	-
Utsatt skatt, utgående balanse		67,4	160,2	67,4	160,2

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

NOTE 8 NÆRSTÅENDE PARTER

En nærstående part har betydelig innflytelse på konsernets strategi eller operative valg. Mulighet til å påvirke en annen part oppnås normalt gjennom eierskap, deltakelse i konsernets besluttede organer og ledelse eller gjennom særskilte avtaleforhold.

Det er ikke inngått nye avtaler eller gjennomført vesentlige transaksjoner med nærstående parter i 2014.

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 2013).

NOTE 9 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Det foreligger ikke vesentlige hendelser etter 31. desember 2014, som gir informasjon om forhold som eksisterte på balansedagen med regnskapsmessig konsekvens på balansedagen eller forhold oppstått etter balansedagen uten slik regnskapsmessig konsekvens.



KONTAKTINFORMASJON

NORWEGIAN PROPERTY ASA

Postadresse: Postboks 1657 Vika, 0120 Oslo

Besøksadresse: Grundingen 6, Aker Brygge

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

KONTAKT IR & PRESSE

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 2013. 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.

