

# Norwegian Property :: årsrapport 2012



# Brukerveiledning

Dette dokumentet er en iPDF (interaktiv pdf), et universalformat som er tilpasset både digital visning og utskrifter. Det fungerer som en vanlig pdf, men har interaktive funksjoner for å navigere i dokumentet ved å klikke på knapper og innholdsfortegnelser.

## Navigering

Du kan klikke i menyer, innholdsfortegnelsen, på knapper og koblinger. Klikk på logoen for å komme til forsiden.

-  **Pil mot venstre:** bla én side tilbake (eller bruk piltaster og rullehjul)
-  **Pil mot høyre:** bla én side frem (eller bruk piltaster og rullehjul)
-  **Forrige visning:** tilbake til sider du har vært tidligere
-  **Neste visning:** frem til sider du har vært tidligere
-  **Finn tekst:** enkelt søk etter tekst (ikke tilgjengelig i fullskjermvisning)
-  **Fullskjermvisning av/på**

## PDF-lesere

Dokumentet er designet for Adobe Reader/Acrobat 8 eller senere versjoner. Noen få funksjoner virker ikke i nettlesere som støtter pdf plug-in. Dersom du opplever problemer med visning i nettleser, lagre/last ned og gjenåpne PDF'en i Adobe Reader. Last ned gratis Adobe Reader her: <http://get.adobe.com/no/reader/otherversions>

## Utskrift

Dokumentet er tilpasset utskrift på liggende A4 i 100 prosent størrelse uten marger. Utskriftsvennlig versjon uten knappepanel og koblinger kan lastes ned her: [www.npro.no/rapportering](http://www.npro.no/rapportering)

## Lesebrett

Dokumentet er optimalisert for iBooks på iPad, men navigasjonen fungerer i alle pdf-lesere for lesebrett som støtter hyperkoblinger.





# Innhold

## :: Foretaksstyring

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| :: Eierstyring og selskapsledelse | 4 |
|-----------------------------------|---|

## :: Styret

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| :: Beskrivelse av styrets medlemmer | 9 |
|-------------------------------------|---|

## :: Styrets årsberetning

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| :: Grunnlaget for verdiskaping etablert | 10 |
|-----------------------------------------|----|

## :: Regnskap :: konsernet

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| :: Resultatregnskap 1.1 – 31.12       | 17 |
| :: Balanse per 31.12                  | 18 |
| :: Endringer i konsernets egenkapital | 19 |
| :: Kontantstrøm 1.1 – 31.12           | 20 |
| :: Noter til regnskapet               | 21 |

## :: Regnskap :: morselskapet

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| :: Resultatregnskap 1.1 – 31.12 | 38 |
| :: Balanse per 31.12            | 39 |
| :: Kontantstrøm 1.1 – 31.12     | 40 |
| :: Noter til regnskapet         | 41 |

## :: Erklæring fra styret og daglig leder 50

## :: Revisors beretning 51

## :: Kontakt oss

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| :: Adresse, kundesenter og kontaktpersoner | 52 |
|--------------------------------------------|----|

Redegjørelse om foretaksstyring 2012:

# Eierstyring og selskapsledelse

Gjennom god eierstyring og selskapsledelse har Norwegian Property en målsetting om å styrke tilliten til selskapet og bidra til størst mulig verdiskaping over tid. Formålet er å sikre en tydelig og hensiktsmessig rolledeling mellom aksjeeiere, styre og daglig ledelse, utover det som følger av lovgivningen.

## 1. Redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse

Gjennom god eierstyring og selskapsledelse ønsker styret å bidra til et godt tillitsforhold mellom Norwegian Property og selskapets aksjeeiere, kapitalmarkedet og andre interessenter.

Norwegian Property har utarbeidet overordnede prinsipper for eierstyring og selskapsledelse, som er tilgjengelige på <http://norwegian-property.no/formelle-dokumenter> og gjengitt i styrets årsberetning på [side 10](#) i årsrapporten. Styret har utarbeidet et sett styrende dokumenter med ulike retningslinjer, instruksjoner og policies som skal sørge for at god eierstyring og selskapsledelse etterleves i praksis. Styret vurderer jevnlig selskapets styrende dokumenter, sist i desember 2012.

Nedenfor følger styrets samlede redegjørelse for hvordan Norwegian Property har innrettet seg etter den gjeldende norske anbefalingen for eierstyring og selskapsledelse, datert 23. oktober 2012 («anbefalingen»). Anbefalingen er tilgjengelig på nettstedet til norsk utvalg for eierstyring og selskapsledelse (NUES); [www.nues.no](http://www.nues.no). Det er henvisning til redegjørelsen i styrets årsberetning for 2012, og redegjørelsen er tilgjengelig på selskapets nettsted. Redegjørelsen omfatter hvert punkt i anbefalingen, og eventuelle avvik fra anbefalingen er omtalt under det aktuelle punkt.

Konsernets verdigrunnlag er en viktig premiss for eierstyring og selskapsledelse i Norwegian Property. Verdigrunnlaget er tuftet på fire kjerneverdier som danner grunnlaget for konsernets kultur:

### Pålitelige

- :: Vi skal skape og beholde relasjoner
- :: Vi skal holde det vi lover
- :: Vi skal sikre kvalitet i alle ledd

### Proaktive

- :: Vi skal alltid prøve å løse problemer før de oppstår
- :: Vi skal søke og se nye muligheter
- :: Vi skal presentere nye ideer

### Nyskapende

- :: Vi skal være nytenkende
- :: Vi skal være ambisiøse
- :: Vi skal utfordre etablerte sannheter

### Samspillende

- :: Vi skal være åpne og inkluderende
- :: Vi skal være raus og by på oss selv
- :: Vi skal ha et personlig engasjement

Styret har utformet etiske retningslinjer og retningslinjer for samfunnsansvar i samsvar med konsernets verdigrunnlag. Selskapets verdigrunnlag, etiske retningslinjer og retningslinjer for samfunnsansvar er tilgjengelig på [selskapets nettsider](#). Kjernen i retningslinjene for samfunnsansvar er selskapets ansvar for mennesker, samfunn og miljø som påvirkes av virksomheten og omhandler blant annet menneskerettigheter, antikorrupsjon, arbeidstakerforhold, HMS, diskriminering, samt miljømessige forhold.

## 2. Virksomhet

Norwegian Propertyts vedtekter er tilgjengelig på [selskapets nettsted](#). Selskapets virksomhet fremkommer av vedtektenes § 3: «Selskapets virksomhet er drift, kjøp, salg og utvikling av næringssei-

endom, herunder gjennom deltakelse i andre selskaper, samt virksomhet som står i forbindelse med dette».

Norwegian Property har innenfor rammen av vedtektene presentert mål og strategier for virksomheten på [side 11](#) i styrets årsberetning.

## 3. Selskapskapital og utbytte

### Egenkapital

Konsernets egenkapital per 31. desember 2012 var 5 393,7 millioner kroner. Egenkapitalandelen har økt fra 31,9 prosent per 31. desember 2011 til 33,5 prosent ved utgangen av 2012. Styret vurderer dagens egenkapitalandel som tilfredsstillende ut fra konsernets mål, strategi og risikoprofil.

For å sikre god finansiell handlefrihet har styret en langsiktig ambisjon om at forholdet mellom netto rentebærende gjeld og brutto eienomsverdier skal være maksimalt 65 prosent. Selskapets finansielle fleksibilitet vurderes til enhver tid i lys av selskapets mål, strategi og risikoprofil. Basert på ambisjonen om å øke den strategiske, operasjonelle og finansielle fleksibilitet for å kunne utnytte eksterne og interne vekstmuligheter, samt å optimalisere langsiktig finansiering, gjennomførte selskapet i løpet av 2012 en rettet emisjon tilsvarende om lag ti prosent av selskapets aksjekapital. Ved utgangen av 2012 var dermed forholdet mellom netto rentebærende gjeld og brutto eienomsverdier 58,6 prosent (55,9 prosent hvis selgerkreditten på 400 millioner kroner til kjøperne av Norgani Hotels AS medregnes).

### Utbytte

I henhold til selskapets utbyttepolitikk er det et mål for Norwegian Property å utdele et årlig utbytte som er konkurransedyktig. Selska-

pets langsiktige mål er å dele ut et utbytte på mellom 30 og 50 prosent av selskapets resultat etter skatt, men før verdiendringer. Før det årlige utbyttet fastsettes, skal det foretas en selvstendig vurdering av konsernets økonomiske situasjon og fremtidsutsikter. I lys av selskapets arbeid med å sikre god finansiell handlefrihet, har styret signalisert at utbyttet i en periode kan være lavere enn den langsiktige målsettingen. Utbyttepolitikken er også beskrevet i [note 22](#) til konsernregnskapet i årsrapporten og under området for Investor Relations på [selskapets nettsted](#).

#### Styrefullmakter

I ordinær generalforsamling 12. april 2012 ble styret gitt fullmakt til å forhøye selskapets aksjekapital med inntil 24 925 000 kroner, noe som tilsvarte i underkant av ti prosent av selskapets aksjekapital da fullmakten ble gitt. Styrefullmakten ble begrenset til to definerte formål, og hvert formål ble behandlet som egen sak i generalforsamlingen. Fullmakten kunne benyttes til å utstede nye aksjer henholdsvis ved rettede emisjoner mot innskudd i penger og/eller som oppgjørsskifte ved eiendomstransaksjoner. Per 31. desember 2012 var denne fullmakten benyttet i sin helhet.

I tillegg ble styret gitt fullmakt til å ta opp konvertibelt lån på til sammen 750 000 000 kroner. Begrunnelsen var at styret ønsket å kunne ha muligheten til å utstede nye aksjer i kombinasjon med ny gjeld, for blant annet å optimalisere finansieringsstrukturen i Norwegian Property ASA.

Det ble samtidig vedtatt at styrets samlede bruk av styrefullmakter til utstedelse av nye aksjer gitt på den ordinære generalforsamlingen ikke skulle overstige ti prosent av aksjekapitalen. Som følge av at styrefullmakten til å forhøye selskapets aksjekapital var benyttet i sin helhet per 31. desember 2012, var styrets samlede bruk av styrefullmakter til utstedelse av nye aksjer å anse som fullt utnyttet ved årsskiftet.

I tillegg har styret fullmakt til å erverve egne aksjer med samlet pålydende verdi inntil 24 925 000 kroner. Norwegian Property har i løpet av 2012 kjøpt til sammen 150 000 egne aksjer i markedet. Transaksjonen var en del av tilbakekjøpsprogrammet for egne aksjer i forbindelse med selskapets aksjekjøpsordning for ansatte. Per 31. desember har styret dermed benyttet 0,3 prosent av gjeldende fullmakt til å erverve egne aksjer. Styrefullmakten gjelder frem til selskapets ordinære generalforsamling i 2013, likevel ikke lenger enn til 30. juni 2013.

Selskapets vedtekter inneholder ikke bestemmelser som gir styret adgang til å beslutte at foretaket skal kjøpe tilbake eller utstede egne aksjer eller egenkapitalbevis.

#### 4. Likebehandling av aksjeeiere og transaksjoner med nærstående

Norwegian Property har kun én aksjeklasse, og samtlige aksjer har like rettigheter i selskapet. Vedtektene inneholder ingen stemmerettsbegrensninger.

Norwegian Property gjennomførte i 2012 en rettet emisjon tilsvarende om lag ti prosent av selskapets aksjekapital. Økningen av aksjekapital ble vedtatt av selskapets styre i henhold til fullmakt gitt til styret på ordinær generalforsamling avholdt den 12. april 2012. I henhold til fullmakten kan styret beslutte at aksjeeiernes fortrinnsrett til de nye aksjene fravikes.

Emisjonen ble rettet mot et bredt utvalg av selskapets aksjonærer. Styret la vekt på å likebehandle aksjonærene i størst mulig grad, herunder å gi flest mulig av selskapets aksjonærer anledning til å delta i emisjonen, samt at tegningskursen i emisjonen skulle settes nær markedskursen.

Styret vurderte strukturen som saklig og ikke urimelig på bakgrunn av emisjonens størrelse. I lys av det ovennevnte og at det er bred praksis for denne type emisjoner innenfor ti prosent av aksjekapitalen, vurderte styret at emisjonen ikke ga noen aksjonærer eller andre urimelige fordeler på selskapets eller på andre aksjonærers bekostning.

Det følger av anbefalingen at begrunnelsen for fravikelse av fortrinnsretten også skal offentliggjøres i børs melding i forbindelse med en kapitalforhøyelse. Styret vil tilstrebe å etterleve dette punktet dersom en tilsvarende situasjon skulle oppstå igjen.

Transaksjoner i egne aksjer er blitt foretatt på børs eller på annen måte til børskurs. 1. juni 2012 kjøpte Norwegian Property ASA 150 000 egne aksjer i markedet til en gjennomsnittlig kurs på 7,94 kroner per aksje. Aksjene ble benyttet i forbindelse med selskapets aksjekjøpsordning for ansatte.

Styret og ledelsen er opptatt av likebehandling av alle selskapets aksjeeiere og at transaksjoner med nærstående parter skjer på arm-lengdes avstand. I [note 23](#) til konsernregnskapet er det redegjort for transaksjoner med nærstående parter. Økonomiske forhold relatert til styret og ledende ansatte er beskrevet i [note 14](#) og [19](#).

Selskapets styreinstruks inkluderer retningslinjer for inhabilitet som sikrer at styremedlemmer melder fra til styret hvis de direkte eller indirekte har en vesentlig interesse i en avtale som inngås av selskapet. For å unngå utilsiktede interessekonflikter, har selskapet utarbeidet en oversikt som identifiserer styremedlemmenes ulike roller, verv mv. Oversikten oppdateres ved behov og ved endringer i styrets sammensetning.

#### 5. Fri omsettelighet

Aksjene i Norwegian Property er fritt omsettelige på Oslo Børs. Det er ikke vedtektsfestet noen omsetningsbegrensninger for aksjene.

Styret anser at god likviditet i aksjen er viktig for at Norwegian Property skal vurderes som en attraktiv investering, og selskapet arbeider aktivt med å tiltrekke seg interesse fra kapitalmarkedet. Ledelsen i selskapet møter jevnlig eksisterende og potensielle aksjeeiere i Norge, Europa og USA.

#### 6. Generalforsamling Innkalling, påmelding og deltagelse

Styret legger til rette for at flest mulig aksjeeiere skal kunne utøve sine rettigheter ved å delta på generalforsamlingen. For 2013 er generalforsamlingen fastsatt til 11. april 2013. Selskapets finansielle kalender offentliggjøres som børs melding og under området for Investor Relations på [selskapets nettsted](#).

Innkalling med utførlige saksdokumenter, inkludert valgkomiteens innstilling, gjøres tilgjengelig for aksjeeierne på selskapets nettsider senest 21 dager før generalforsamlingen avholdes. Aksjeeiere som ønsker vedleggene tilsendt per post kan få dette ved henvendelse til selskapet. Saksdokumentene skal inneholde all nødvendig dokumentasjon slik at aksjeeierne kan ta stilling til alle saker som skal behandles. Aksjeeiere som ønsker å delta på generalforsamlingen, skal angi dette innen oppgitt frist. Påmeldingsfristen for deltakelse settes så nær møtet som praktisk mulig; vanligvis to dager før generalforsamlingen.

#### Fullmaktsskjema og forhåndsstemming

Innkallingene med vedlegg og fullmaktsskjema gjøres tilgjengelig på [selskapets internettside](#) umiddelbart etter at dokumentasjonen er sendt som børs melding. I generalforsamlingsinnkallingene informeres det om de prosedyrer som må følges for deltakelse og stemmegivning, herunder bruk av fullmakt. Aksjeeiere som ikke kan møte, oppfordres til å være representert med fullmektig. Fullmaktsskjemaet, der en fullmektig blir oppnevnt, er utarbeidet slik at det kan stemmes over hver enkelt sak som skal behandles. Innkallingene har informert om rett til å få behandlet saker på generalforsamlingene inkludert gjeldende frister.

#### Møteledelse, valg m.m.

Generalforsamlingen åpnes av styrets leder eller av den styret har utpekt, og møteleder velges av generalforsamlingen. Selskapet har ikke utarbeidet egne rutiner som sikrer uavhengig møteledelse, men erfaringene med ledelse og gjennomføring av generalforsamlingene

har vært gode. Representanter fra selskapets styre og ledelse oppfordres til å være til stede. Det samme gjelder valgkomiteen på de generalforsamlinger som behandler valg og godtgjørelse til styre og valgkomité. Selskapets revisor er til stede i ordinær generalforsamling.

Generalforsamlingen velger valgkomiteens medlemmer, samt styrets aksjonærvalgte medlemmer. I sitt arbeid legger valgkomiteen vekt på at styret skal fungere best mulig som kollegium, at lovpålagte bestemmelser om likestilling i styret skal kunne oppfylles, og at styremedlemmenes bakgrunn og kompetanse utfyller hverandre. Generalforsamlingen inviteres derfor normalt til å stemme over et komplett styre. Det har derfor ikke vært anledning til å avgi forhåndsstemmer på enkeltkandidater.

Protokoll fra generalforsamling offentliggjøres så snart som praktisk mulig i børsens meldingssystem ([www.newsweb.no](http://www.newsweb.no), ticker: NPRO) og under «formelle dokumenter» i området for Investor Relations på [selskapets nettsted](http://selskapets.nettsted).

## 7. Valgkomité

Selskapet har vedtektsfestet valgkomité. I henhold til vedtektene skal valgkomiteen bestå av to eller tre personer. Ved sammensetting av valgkomiteen skal hensynet til aksjonærfellesskapets interesser ivretas, og valgkomiteen er uavhengig i forhold til styret og ledende ansatte, og for øvrig sammensatt i tråd med anbefalingen.

Valgkomiteens leder og medlemmer velges av generalforsamlingen for to år av gangen, og generalforsamlingen behandler også komiteens godtgjørelse. Valgkomiteens arbeid reguleres av retningslinjer for valgkomiteen, som er fastsatt i ordinær generalforsamling.

Valgkomiteen har nominert styremedlemmer og foreslått godtgjørelse til styrets medlemmer. Valgkomiteens begrunnede innstilling gjøres tilgjengelig via selskapets hjemmeside før valget og så snart den foreligger. Valgkomiteen oppfordres til å være til stede på generalforsamlingene for å fremlegge og begrunne sin innstilling og svare på spørsmål.

Nåværende valgkomité ble valgt på ordinær generalforsamling den 12. april 2012 og består av: Tom Furulund (leder), Pål Hvammen og Marianne Johnsen. Medlemmer av styret eller den daglige ledelsen er ikke representert i valgkomiteen. Frister for å fremme forslag for valgkomiteen annonseres på selskapets nettsted. Frist for å melde inn forslag til valgkomiteen for behandling i ordinær generalforsamling i 2013 er 1. mars 2013.

## 8. Bedriftsforsamling og styre, sammensetning og uavhengighet

Selskapet har ikke bedriftsforsamling. I henhold til vedtektene skal styret i Norwegian Property bestå av mellom tre og ni medlemmer. I dag består styret av fem aksjonærvalgte representanter. Styrets medlemmer og styrets leder er valgt av generalforsamlingen for en periode på to år, jfr. allmennaksjelovens bestemmelser. Styret er satt sammen for å ivareta aksjonærfellesskapets interesser, samtidig som styret samlet innehar en bred forretnings- og ledelsesmessig bakgrunn og dyptgående forståelse for eiendomsmarkedet, kjøp og salg av virksomhet, finansiering og kapitalmarkedene. Det er i tillegg tatt hensyn til at styret skal fungere godt som et kollegialt organ. Styremedlemmenes bakgrunn og erfaring fremgår av egen presentasjon på [selskapets nettsted](http://selskapets.nettsted) og i årsrapporten. Styret er satt sammen slik at det kan handle uavhengig av særinteresser. Selskapets daglige ledelse er ikke representert i styret.

Samtlige styremedlemmer er uavhengige av selskapets daglige ledelse eller vesentlige forretningsforbindelser. Foruten styrets leder vurderes styrets medlemmer som uavhengige av selskapets hovedaksjonærer (definert som aksjonærer som har mer enn 7,5 prosent av aksjene i selskapet). Styreleder Nils K. Selte er finansdirektør i investeringsselskapet Canica AS, som eide om lag 10,8 prosent av aksjene i Norwegian Property per 31. desember 2012. I tillegg eide nærstående til Nils K. Selte 587 087 aksjer i selskapet ved årsskiftet. Styrets medlemmer oppfordres til å eie aksjer i selskapet, og styremedlemmenes aksjeinnehav oppdateres løpende på [selskapets nettsted](http://selskapets.nettsted).

Styret har vært fulltallig i åtte av totalt 14 styremøter avholdt i 2012. Styrets nestleder Synne Syrrist og styremedlem Gry Mølleskog har vært til stede i samtlige styremøter. I to av styremøtene har styrets leder Nils Selte vært vurdert inhabil og dermed forhindret fra å delta. Styremedlemmene Gunnar Bøyum og Jon Erik Brøndmo har meldt forfall fra to styremøter hver.

## 9. Styrets arbeid

Styret har det overordnede ansvaret for forvaltning av konsernet og å føre tilsyn med daglig leder og konsernets virksomhet. Styrets hovedoppgaver består av fastlegging av selskapets strategi og oppfølging av operativ gjennomføring av strategien. I tillegg har styret kontrollfunksjoner som sikrer en forsvarlig formuesforvaltning i selskapet. Styret tilsetter administrerende direktør. Styret har fastsatt en styreinstruks som beskriver regler for styrets arbeid og saksbehandling. Arbeidsdeling mellom styret og daglig leder er nærmere angitt i en egen instruks for daglig leder. Daglig leder har ansvaret for selskapets operative ledelse. Styreleder er ansvarlig for at styre-

arbeidet gjennomføres på en effektiv og korrekt måte.

Styret fastsetter en årsplan for styremøtene og evaluerer sitt arbeid og sin kompetanse årlig. Årsplanen angir tema for styremøtene; herunder gjennomgang og oppfølging av selskapets mål og strategi, budsjett, rapportering av finansiell informasjon, innkalling til generalforsamling med saksdokumentasjon og styrets møte med revisor.

Styret har vurdert det som hensiktsmessig å etablere styreutvalg som rådgivende organ for styret. Det er nedsatt et revisjonsutvalg bestående av tre av styrets medlemmer for å støtte styret i utøvelsen av ansvar for regnskapsrapportering, intern kontroll, revisjon og den samlede risikostyring. Medlemmene i utvalget er uavhengige av virksomheten og arbeidet er regulert i egen instruks. Det er videre etablert et kompensasjonsutvalg bestående av to av styrets medlemmer for å bistå styret i forbindelse med daglig leders ansettelsesvilkår og i forbindelse med strategi og hovedprinsipper for kompensasjon til selskapets sentrale ledelse. Også kompensasjonsutvalget er regulert av egen instruks og består av medlemmer som er uavhengige av selskapets ledende ansatte.

Styret gjennomfører årlig en evaluering av sitt og konsernsjefens arbeid. Neste evaluering vil bli gjennomført høsten 2013, og resultatet av evalueringen meddeles valgkomiteen.

## 10. Risikostyring og intern kontroll

Gjennom sin virksomhet forvalter Norwegian Property store finansielle verdier som er eksponert mot betydelige risikofaktorer, som for eksempel utviklingsprosjekter, rentemarked og utleiemarked. Organisasjonen består av relativt få ansatte, og konsernets styringsmodell er derfor basert på en hensiktsmessig delegering av resultatansvar, tydelig definerte rammebetingelser og effektiv intern kontroll.

Overordnede mål er etablert og videreføres gjennom løpende oppdatering av selskapets strategi. Med basis i strategien, verdigrunnlaget og de etiske retningslinjene er det etablert en overordnet styringsinstruks med angivelse av fullmakter for delegering av ansvar til definerte roller i organisasjonen. Det er videre etablert policies for styring og risikohåndtering innenfor de viktigste risikoområder, som drift, finans og utvikling. Basert på de overordnede policies er det etablert styrende prosesser og rutiner for den løpende forvaltningen. Styret gjennomgår jevnlig selskapets styrende dokumenter, sist i desember 2012.

Administrasjonen utarbeider månedlig virksomhetsrapporter som behandles i styremøtene. Rapportene er basert på managementgjennomganger i de ulike delene av virksomheten og inneholder en oppdatering av status i forhold til målsetting, viktige driftsmessige forhold, finansielle forhold og beskrivelse av status på risikoområder. I



tilllegg utarbeides kvartalsvis finansiell rapportering som gjennomgås av revisjonsutvalget i forkant av styremøtet.

I forbindelse med styrets årlige gjennomgang av selskapets strategi, gjennomgår styret de viktigste risikoområder selskapet står overfor og den interne kontrollen som er etablert for å håndtere og minimere disse.

## 11. Godtgjørelse til styret

Styrets godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen basert på forslag fra valgkomiteen. Godtgjørelsen til styret er basert på styrets ansvar, kompetanse, tidspunkt og virksomhetens kompleksitet, og har ikke vært resultatavhengig. Styrets medlemmer har ikke fått tildelt oppsjoner.

Styrets medlemmer har heller ikke påtatt seg særskilte oppgaver for selskapet utover styrevervet, og kan ikke utføre særskilte oppgaver uten at dette er vedtatt av styret i det enkelte tilfellet.

Nærmere opplysninger om godtgjørelse som er utbetalt til de enkelte styremedlemmer fremgår av [note 19](#) til årsregnskapet for konsernet. En oversikt over aksjer eid av styrets medlemmer med nærstående er inkludert i [note 14](#) til konsernregnskapet.

## 12. Godtgjørelse til ledende ansatte

Styret har etablert et kompensasjonsutvalg, bestående av to av styrets medlemmer, for å bistå styret i forbindelse med daglig leders ansettelsesvilkår, og i forbindelse med strategi og hovedprinsipper for kompensasjon til selskapets sentrale ledelse.

Konsernets retningslinjer for godtgjørelse til ledende ansatte er beskrevet i [note 19](#) til årsregnskapet for konsernet. [Note 19](#) inneholder også nærmere opplysninger om godtgjørelse for 2012 for enkelte ledende ansatte. Retningslinjene legges årlig frem for generalforsamlingen i forbindelse med behandlingen av årsregnskapet.

Retningslinjene angir hovedprinsippene for selskapets lederlønnspolitik og er utformet med hensikt om sammenfallende interesser mellom aksjeeiere og ledende ansatte. Det er ikke utstedt opsjoner til ansatte eller tillitsvalgte i selskapet. Resultatavhengig godtgjørelse i form av bonusprogrammer er basert på måloppnåelse for konsernet eller en avdeling eller selskap der vedkommende er ansatt. Målene vil kunne bestå av oppnåelse av ulike forbedringstiltak eller finansielle kriterier, herunder utvikling i selskapets aksjekurs. Det er for ansatte som er omfattet av resultatavhengig godtgjørelse, satt tak på størrelsen på denne godtgjørelsen.

## 13. Informasjon og kommunikasjon

Styret har gjennom selskapets vedtatte prinsipper for investorkommunikasjon, tilgjengelig på [selskapets nettsted](#), fastsatt retningslinjer for rapportering av finansiell og annen informasjon. Retningslinjene er basert på åpenhet og likebehandling av aktørene i verdipapirmarkedet og omfatter også kommunikasjon med aksjeeiere utenom generalforsamlingen. Rapportering av finansiell og annen informasjon skal være rettidig og korrekt, og samtidig baseres på åpenhet og likebehandling av aktørene i verdipapirmarkedet. Informasjonen publiseres i form av årsrapport, kvartalsrapporter, presse- og børsmeldinger og investorpresentasjoner. All informasjon som anses som vesentlig for verdsettelse av selskapet blir distribuert og offentliggjort via Cision og Oslo Børs' meldingssystem både på norsk og engelsk, og selskapets nettside har både norsk og engelsk versjon.

Informasjonen gjøres samtidig tilgjengelig på selskapets hjemmeside, der det også er mulig å abonnere på meldinger. Informasjonen skal ha som hovedformål å klargjøre selskapets langsiktige mål og potensial, herunder strategi, verdidrivere og viktige risikofaktorer.

Selskapet publiserer årlig en finansiell kalender med oversikt over datoer for viktige hendelser, herunder generalforsamling, publisering av delårsrapporter og åpne presentasjoner. Den finansielle kalenderen gjøres tilgjengelig som børsmelding og på selskapets hjemmeside så snart den er godkjent av styret og er også gjengitt i årsrapporten.

Norwegian Property følger Oslo Børs' anbefaling om rapportering av IR-informasjon. Gjeldende anbefaling om rapportering av IR-informasjon er tilgjengelig på Oslo Børs' hjemmesider; [www.oslobors.no](http://www.oslobors.no).

## 14. Selskapsovertakelse

Styret har ikke utarbeidet egne hovedprinsipper for håndtering av eventuelle overtakelsestilbud, da styret innenfor rammen av gjeldende regelverk ønsker å stå fritt i forhold hvordan det skal forholde seg til eventuelle oppkjøpstilbud.

I selskapets vedtekter er det ingen begrensninger når det gjelder kjøp av aksjer i selskapet. I en tilbudssituasjon vil selskapets styre og ledelse søke å bidra til at aksjeeierne likebehandles og at selskapets virksomhet ikke forstyrres unødig. Styret vil legge spesiell vekt på at aksjeeierne har tilstrekkelig tid og informasjon til å kunne ta stilling til et eventuelt tilbud på selskapets virksomhet eller aksjer.

Styret har ikke til hensikt å forhindre eller vanskeliggjøre at noen fremsetter tilbud på selskapets virksomhet eller aksjer. Styret vil ta hensyn til selskapets og aksjeeiernes felles interesse dersom eventuelle avtaler med tilbyder vurderes. Det er ikke fremsatt overtakelsestilbud på selskapets aksjer i 2012.

## 15. Revisor

Det er nedsatt et revisjonsutvalg bestående av tre av styrets medlemmer. Utvalget skal støtte styret i utøvelsen av ansvar for regnskapsrapportering, intern kontroll, revisjon og den samlede risikostyring. Arbeidet er regulert i instruks for revisjonsutvalgets arbeid. Selskapets tidligere revisor, Deloitte AS, har i løpet av 2012 gjennomført følgende oppgaver knyttet til regnskapsåret 2011:

- :: Presentert hovedtrekkene i revisjonsarbeidet
- :: Deltatt i styremøtet som behandler årsregnskapet og gjennomgått eventuelle vesentlige endringer i selskapets regnskapsprinsipper, vurdering av vesentlige regnskapsestimer og alle vesentlige forhold hvor det eventuelt har vært uenighet mellom revisor og administrasjonen
- :: Hatt en gjennomgang med styret av selskapets interne kontroll herunder identifisering av svakheter og forslag til forbedringer
- :: Avholdt møte med styret uten at administrasjonen er til stede
- :: Bekreftet at krav til revisors uavhengighet er tilfredsstillt samt gitt oversikt over andre tjenester enn revisjon som er levert til selskapet

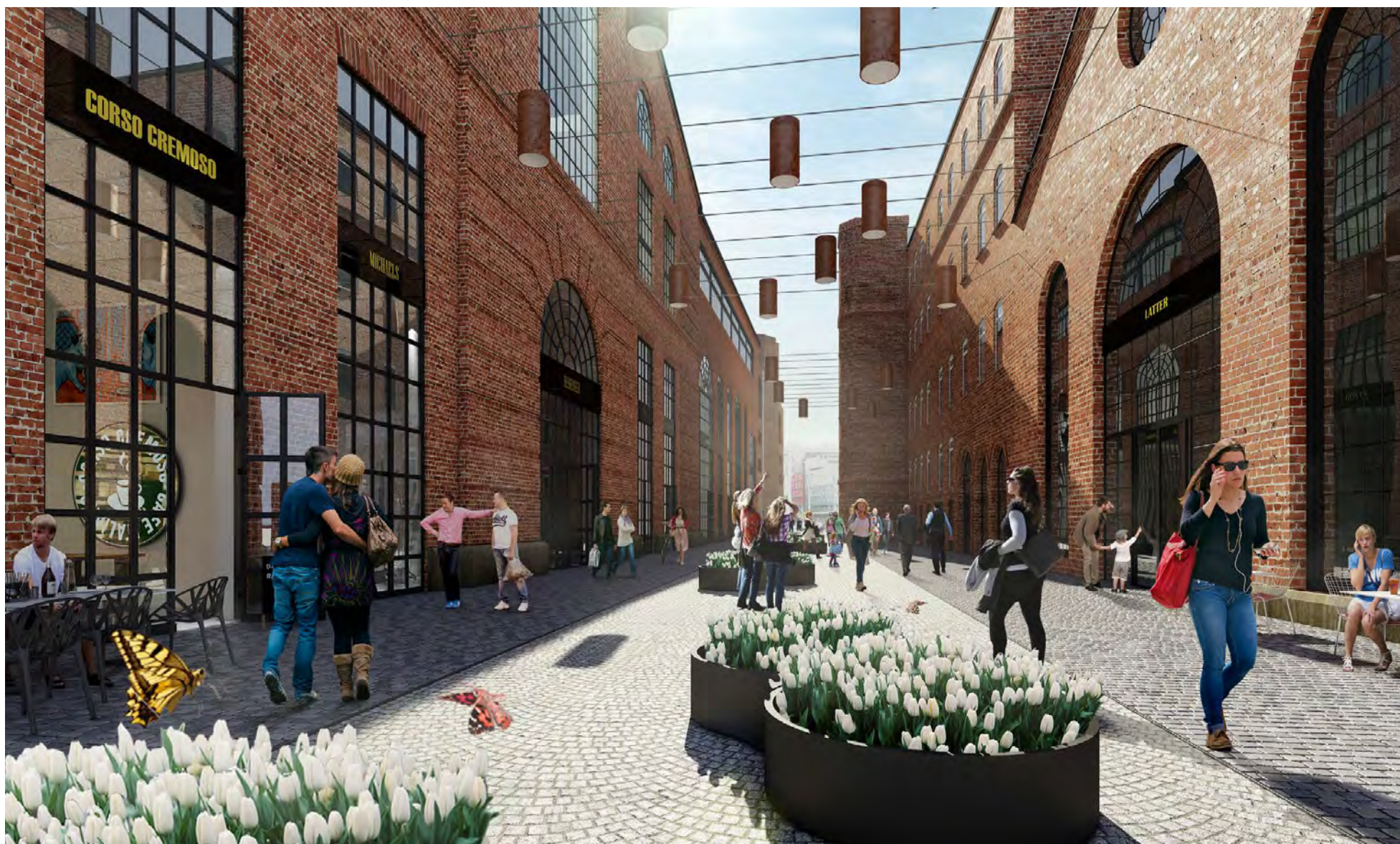
PricewaterhouseCoopers AS ble i generalforsamling 12. april 2012 valgt som ny uavhengig revisor for selskapet. Etter at de ble valgt til foretakets revisor, har PricewaterhouseCoopers AS deltatt i to møter med revisjonsutvalget, der blant annet hovedtrekkene i planen for gjennomføring av årets revisjon ble gjennomgått.

Videre har PricewaterhouseCoopers AS i forbindelse med oppstart av sitt arbeid gjennomført en gjennomgang av selskapets styringssystemer og internkontroll som del av interimrevisjonen i andre halvår 2012 og forberedelse til årsavslutning for 2012. Resultatene fra interimrevisjonen ble presentert for revisjonsutvalget i møte.

Det følger av instruks for styrets revisjonsutvalg at bruk av revisor til større oppgaver utover det som følger som naturlig del av ordinære revisjonstjenester skal behandles og godkjennes av styret.

Styret orienterer om revisors samlede godtgjørelse fordelt på revisjon og andre tjenester i ordinær generalforsamling årlig. Generalforsamlingen godkjenner morselskapets honorar.







# Beskrivelse av styrets medlemmer



## Nils K. Selte

*Styrets leder  
Styremedlem siden desember 2008*

Nils K. Selte (født 1965) er finans- og investeringsdirektør i Canica AS, et investerings-selskap med virksomheten konsentrert hovedsakelig innenfor sektorer som industri, forbruksvarer, handelsvirksomhet og eiendom. Per 31. desember 2012 eide Canica AS og nærstående selskaper om lag 10,8 prosent av aksjene i Norwegian Property. Nils Selte har tidligere hatt ledende stillinger i selskaper som Hakon Gruppen og ICA. Han er styremedlem i Komplet AS, Jernia AS, flere investerings-selskaper samt diverse selskaper tilknyttet Canica-konsernet. Nils Selte er utdannet siviløkonom fra Handelshøyskolen BI.

Per 31. desember 2012 eide nærstående til Nils K. Selte 587 087 aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner. Selte er norsk statsborger.



## Synne Syrrist

*Styrets nestleder  
Styremedlem siden desember 2008*

Synne Syrrist (født 1972) er i dag styremedlem i blant annet Awilco Lng ASA, Awilco Drilling Plc og Global Rig Company ASA. Hun har i tillegg tidligere vært styremedlem i en rekke selskaper, hvorav om lag ti børsnoterte. Hun har tidligere vært partner og finansanalytiker i First Securities. Synne Syrrist er utdannet sivilingeniør fra NTNU og autorisert finansanalytiker fra NHH.

Per 31. desember 2012 eide Synne Syrrist ingen aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner. Syrrist er norsk statsborger.



## Gry Mølleskog

*Styremedlem  
Styremedlem siden desember 2008*

Gry Mølleskog (født 1962) tiltrådte 1. september 2012 stillingen som sjef for det kongelige sekretariat ved Det Kongelige Hoff i Oslo. Før dette var hun fem år i Korn Ferry International som senior client partner, og hun har tidligere erfaring som stabssjef ved Det Kongelige Hoff. Mølleskog har i tillegg hatt en rekke stillinger i SAS-konsernet, sist som senior vice president ved selskapets hovedkontor i Stockholm. Hun er styreleder i Norsk Folkemuseum og styremedlem i SAS AB, Norwegian Property ASA og Quartz+Co AS. Gry Mølleskog er utdannet Master of Management fra Handelshøyskolen BI.

Per 31. desember 2012 eide Gry Mølleskog ingen aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner. Mølleskog er norsk statsborger.



## Jon Erik Brøndmo

*Styremedlem  
Styremedlem siden mai 2010*

Jon Erik Brøndmo (født 1964) er styreleder i en rekke selskaper innen blant annet bioenergi, eiendom, bedriftsrådgivning og konsulentvirksomhet, og er i tillegg styremedlem i blant annet Norse Securities AS, Union Corporate AS og Oslo Apartments AS. Han har tidligere vært finans- og IT-direktør i Choice Hotels Scandinavia ASA og finansdirektør i Steen & Strøm Invest AS og har sittet i styrene i Choice Hotels Scandinavia, Home Properties AS og Home Invest AS. Brøndmo er utdannet i finans ved University of Colorado.

Per 31. desember 2012 eide Jon Erik Brøndmo ingen aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner. Brøndmo er norsk statsborger.



## Gunnar Bøyum

*Styremedlem  
Styremedlem siden april 2012*

Gunnar Bøyum (født 1956) er utdannet siviløkonom fra Handelshøyskolen i København og har i tillegg en mastergrad fra American Graduate School of International Management i USA og Oxford Centre of Management Studies i England. Han har bakgrunn fra en rekke lederstillinger og verv innen eiendomsrelatert virksomhet, blant annet som direktør i Aspelin Ramm Gruppen AS, administrerende direktør for Skanska Norge AS og partner i ABG Sundal Collier Eiendom AS. Bøyum har siden 2003 vært administrerende direktør i Tjuvholmen KS. Gunnar Bøyum innehar en rekke styreverv innen eiendom, blant annet som styremedlem i Schage Eiendom AS. I tillegg er han medlem i investeringskomiteen i Storebrand Eiendomsfond AS og medlem i styringsgruppen for eiendom i Fritzøe Eiendom AS.

Per 31. desember 2012 eide Gunnar Bøyum ingen aksjer i selskapet og hadde ingen opsjoner. Bøyum er norsk statsborger.

Styrets årsberetning 2012:

# Grunnlaget for verdiskaping etablert

|                                                            |    |
|------------------------------------------------------------|----|
| :: Om Norwegian Property                                   | 10 |
| :: Året 2012                                               | 10 |
| :: Strategiske mål                                         | 11 |
| :: Makroøkonomiske forhold                                 | 12 |
| :: Markedet for forretningseiendom                         | 12 |
| :: Risiko og risikostyring                                 | 12 |
| :: Redegjørelse for regnskapet                             | 13 |
| :: Eiendommene                                             | 14 |
| :: Hendelser etter balansedagen                            | 15 |
| :: Morselskapets regnskap og disponering av årets resultat | 15 |
| :: Organisasjon & mangfold                                 | 15 |
| :: Styret                                                  | 15 |
| :: Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø                        | 15 |
| :: Miljø og samfunnsansvar                                 | 15 |
| :: Aksjonærforhold                                         | 15 |
| :: Eierstyring og selskapsledelse                          | 15 |
| :: Fremtidsutsikter                                        | 16 |

Gjennom 2012 har Norwegian Property lagt grunnlaget for fremtidig verdiskaping med utgangspunkt i videreføring av eiendomsporteføljen. God prosjektstyring og vellykket gjennomføring av igangsatte og planlagte utviklingsprosjekter har stått sentralt i 2012. Arbeidet med å sikre nye leieavtaler som synliggjør verdipotensialet i porteføljen har fortsatt høy prioritet. I løpet av året har Norwegian Property befestet sin posisjon som majoritetseier på Aker Brygge ved å overta eiendommen i Bryggetorget 1. I tillegg har konsernet kjøpt nabotomten til Drammensveien 149 på Skøyen og realisert verdier gjennom eiendomssalg. Kapitalbasen er styrket gjennom en rettet emisjon som reflekterer ambisjonen om å øke konsernets strategiske, operasjonelle og finansielle fleksibilitet. Med dette er Norwegian Property ved utgangen av 2012 bedre rustet til å kunne utnytte eksterne og interne vekstmuligheter, samt å optimalisere langsiktig finansiering.

## Om Norwegian Property

Ved utgangen av 2012 eide Norwegian Property 42 kontor- og forretningseiendommer i Norge. Eiendommene er lokalisert i Oslo og Bærum, på Gardermoen og i Stavanger og hadde ved årsskiftet en samlet markedsverdi før justering for utsatt skatt på 14,9 milliarder kroner. Konsernets eiendommer omfatter hovedsakelig kontorlokaler med tilhørende lager og parkeringsarealer, samt butikk- og serveringsarealer. Virksomheten er organisert i morselskapet Norwegian Property ASA med tilhørende datterselskaper. Konsernets hovedkontor er i Oslo.

Selskapets formålsparagraf er:

«Selskapets virksomhet er drift, kjøp, salg og utvikling av næringsseiendom, herunder gjennom deltakelse i andre selskaper, samt virksomhet som står i forbindelse med dette».

Norwegian Property hadde 53 ansatte ved utgangen av 2012. Selskapet er notert på Oslo Børs med tickerkoden NPRO. Selskapets markedsverdi per 31. desember 2012 var 4,7 milliarder kroner.

## Året 2012

### Viktige hendelser i 2012

*God prosjektstyring og -gjennomføring prioriteres høyt*

God prosjektstyring og gjennomføring av de utviklingsprosjektene som er planlagt og igangsatt for å videreutvikle eiendomsporteføljen, er et sentralt prioriteringsområde for konsernet. Ombyggingsarbeidene på Aker Brygge i Bryggegata 7-9 (Snekker- og Administrasjonsbygget) og Stranden 3 (Verkstedhallene) ble igangsatt i 2012. Ved utgangen av 2012 var henholdsvis 95 prosent og 49 prosent av arealene i de to pågående prosjektene forhåndsutleid. Arbeidet med å etablere Aker Brygge Energisentral er godt i gang. Alle prosjektene har fremdrift i tråd med gjeldende planer.

I tillegg er flere utviklingsprosjekter planlagt igangsatt i 2013. For Stranden 1 (Terminalbygget) på Aker Brygge er det inngått totalentreprenøraftale med AF-Gruppen. Rammesøknad for Stranden 5 (Kaibygg 1) på Aker Brygge er til behandling i Plan- og Bygningsetaten, og opphandling av entreprenør pågår. Ombyggingsprosjektet i Drammensveien 134 på Skøyen planlegges igangsatt sommeren 2013.

### Betydelig Enova-støtte til miljøtiltak

Med utgangspunkt i ENØK-analyser som er utarbeidet for alle konsernets eiendommer, har Enova bevilget investeringsstøtte til Norwegian Property på om lag 33 millioner kroner til miljøvennlig omlegging av energibruk og fornybar energiproduksjon. Støtten dekker både utviklingsprosjekter og driftsrelaterte ENØK-tiltak, og vil blant annet medføre at leietakere hos Norwegian Property oppnår reduserte årlige energikostnader.

Konsernets eiendommer i Nydalen, på Aker Brygge, Lysaker og Fornebu, samt majoriteten av eiendommene på Skøyen, er nå Miljøfyrtårnsertifisert. Konsernet har som mål å oppnå Miljøfyrtårnsertifisering av samtlige eiendommer i porteføljen.

### Vellykket rettet emisjon

Norwegian Property gjennomførte den 5. november 2012 en rettet emisjon på 49 850 000 aksjer. Provenyet på 398,8 millioner kroner ble brukt til å styrke kapitalbasen og reflekterer konsernets ambisjon om å øke den strategiske, operasjonelle og finansielle fleksibiliteten for å kunne utnytte eksterne og interne vekstmuligheter, samt optimalisere langsiktig finansiering. Emisjonen var overtegnet og tegningskursen ble satt til 8,00 kroner per aksje. Aksjekapitalen økte som følge av emisjonen med 24 925 000 kroner ved utstedelsen av 49 850 000 nye aksjer. Etter dette er selskapets aksjekapital 274 223 416 kroner, fordelt på 548 446 832 aksjer, hver pålydende 0,50 kroner per aksje.

### Eiendomsbytte styrker posisjonen på Aker Brygge og frigjør kapital

Norwegian Property inngikk i januar 2012 avtale med KLP om å gjennomføre et eiendomsbytte. Norwegian Property kjøpte KLPs seksjoner i Bryggetorget 1 (Fondbygget) på Aker Brygge for 620 millioner kroner. Samtidig kjøpte KLP eiendomsselskapene som eier C.J. Hambros plass 2 (Ibsenkvartalet) for en eiendomsverdi på 1 220 millioner kroner, som var 22 millioner kroner høyere enn bokført verdi per 30. september 2011. Det ble gjort et fradrag på 10 millioner kroner for skattemessig posisjon i Ibsenkvartalets eiendomsselskaper. Norwegian Property mottok dermed 590 millioner kroner i kontantvederlag i forbindelse med eiendomsbyttet.

Norwegian Property befestet med dette sin posisjon som majoritetseier på Aker Brygge og styrket selskapets finansielle posisjon og handlefrihet.

Strategiske transaksjoner bekrefter aktiv porteføljeforvaltning I begynnelsen av 2012 ble det signert bindende avtale om salg av

Middelthuns gate 17 i Oslo. Kjøper var et selskap eiet 50/50 av Veidekke Eiendom og OBOS, og brutto eiendomsverdi var 700 millioner kroner. Eiendommen er fullt utleid til Nordea Bank Norge ASA frem til 2016.

I tillegg ble kjøpet av tomten i Drammensveien 149 på Skøyen gjennomført i januar 2012. Samlet kjøpesum var 99,8 millioner kroner, og selger var Esso Norge AS. Tomten ligger i sameie med Norwegian Property eksisterende bygg i Drammensveien 149 og er tidligere blitt benyttet til bensinstasjon. Med positive synergieffekter knyttet til eksisterende eiendom, var intensjonen etter omregulering å kunne bebygge den ervervede tomten med et kontorbygg på minimum 10 000 til 12 000 kvadratmeter. Etter dialog inngikk Norwegian Property i februar 2013 avtale om å selge både eksisterende bygg og tomten til Orkla Eiendom AS til en betydelig høyere verdi enn verdivurderingen.

### 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 leieperioden for den samlede bygningsmassen er forlenget til 2031.

For eksisterende bygningsmasse vil leienivået bli redusert med om lag ti prosent gjeldende fra opprinnelig leieutløp i 2021. Avtalen om utvidelse av bygningsmassen er inngått på basis av en fastpris som er beregnet å ligge i underkant av 90 millioner kroner. Leie av tilbygget er fastsatt til om lag 7,6 millioner kroner årlig for en leieperiode på 17 år.

### Strategiske mål

#### Konkurransedyktig avkastning med balansert risiko

Norwegian Property har et langsiktig mål om egenkapitalavkastning før skatt på 12 prosent inkludert løpende operativt resultat og verdistigning. For å levere tilfredsstillende avkastning har selskapet fokus på alle langsiktige verdidrivere for eiendomsaktører:

- :: Marked og utleie
- :: Eiendomsdrift og forvaltning
- :: Eiendomsutvikling
- :: Transaksjoner og finans

Norwegian Property har en ambisjon om at mellom 30 til 50 prosent av ordinært resultat etter skatt, men før verdiendringer, skal utdeles i utbytte til selskapets aksjonærer. I lys av selskapets arbeid med å sikre god finansiell handlefrihet, har styret signalisert at utbyttet i en periode kan være lavere enn den langsiktige målsettingen.

### De mest tilfredse kundene

Norwegian Property's visjon er at eiendomsfaget først og fremst handler om å skape engasjerende møteplasser som gir grobunn for utviklende relasjoner mellom mennesker og med omgivelsene. Denne filosofien preger hele eiendomsvirksomheten som omfatter utvikling, forvaltning, daglig drift og vedlikehold. Det langsiktige målet er å oppfattes som Norges mest kundeorienterte eiendomsselskap.

### Miljøforbedring på linje med de beste i bransjen

Våre definisjoner av miljø- og samfunnsansvar spenner bredt. Dette inkluderer tydelig definerte mål om miljøbesparende tiltak, så vel som høye krav til estetisk utforming av bygg og uteområder i lokal-miljøet. Med utgangspunkt i status per 2011 er de viktigste hovedmålene frem til 2015:

- 30 prosent reduksjon i energiforbruk for Norwegian Property's bygg
- 30 prosent reduksjon i CO<sub>2</sub>-utslipp fra Norwegian Property's virksomhet
- 5 prosent reduksjon i vannforbruk fra Norwegian Property's bygg
- 80 prosent kildesorteringsgrad for avfall fra Norwegian Property's bygg

### Investeringsstrategi

Norwegian Property har en fokusert strategi for investeringer som baseres på følgende hovedparametere:

- :: Fokus på attraktive eiendommer i kontorklynger nær trafikkknutepunkter i de største norske byene
- :: Hovedfokus på kontoreiendommer og eventuelle forretningslokaler i tilknytning til kontoreiendommer
- :: Fokus på leietakere av høy kvalitet, diversifisert forfallsstruktur og høy grad av inflasjonsjustering i avtalene
- :: Fokus på miljøvennlige eiendommer
- :: Aktiv forvaltning av porteføljen gjennom transaksjoner, herunder kjøp av eiendommer med verdiutviklingspotensiale



## Finansieringsstrategi

Norwegian Property har som ambisjon å levere konkurransedyktig avkastning over tid med en balansert finansiell risikoprofil. Hovedparametere i finansieringsstrategien er:

- :: Målsetting om at netto belåningsgrad (Loan To Value, netto rentebærende gjeld / verdi) over tid skal utgjøre maksimalt 65 prosent av samlet markedsverdi av selskapets investeringseiendommer
- :: Låneopptak skal være basert på langsiktige relasjoner til banker som har en langsiktig strategi i det norske eiendomsmarkedet
- :: Ambisjon om en stabil utvikling i kontantstrøm som tilsier en forholdsvis høy grad av rentesikring, over tid i området 50 til 80 prosent av total belåning

## Makroøkonomiske forhold

De internasjonale konjunktorene var svake gjennom 2012. Statsgjeldskrisen i mange europeiske land og svekket tillit til europeiske banker har bidratt til konjunkturedgang. Vanskelige politiske prosesser i USA har bidratt til ytterligere usikkerhet. Samtidig har veksten i fremvoksende økonomier vært noe mer dempet. Ved inngangen til 2013 synes uroen å være noe redusert og optimismen igjen noe på vei tilbake. Det gjenspeiles blant annet i positiv aksjekursutvikling på de fleste internasjonale børser.

På tross av svake internasjonale konjunkturer viser norsk økonomi en relativt høy veksttakt. Høy aktivitet innenfor petroleumssektoren og solid innenlandsk etterspørsel har bidratt til vekst i BNP. I henhold til Statistisk Sentralbyrå (SSB) var BNP-veksten for fastlands-Norge 2,5 prosent i 2011 og 3,3 prosent i 2012. Ved inngangen til 2013 er forbrukere og bedrifter noe mer avventende, men høye petroleumsinvesteringer ventes å bidra til fortsatt økonomisk vekst. Lave renter kombinert med høy reallønnsvekst legger også grunnlag for forbruksvekst. For årene 2013, 2014 og 2015 venter SSB en årlig BNP-vekst for fastlands-Norge på henholdsvis 2,9 prosent, 3,5 prosent og 3,4 prosent.

I henhold til estimat fra SSB økte antall sysselsatte personer i Norge med 2,2 prosent i 2012. Arbeidsledigheten falt fra 3,3 prosent i 2011 til 3,1 prosent av arbeidsstyrken i 2012, og ventes å stige marginalt til 3,3 prosent i 2015. Befolkningsfremskrivninger viser at den samlede folkemengden i Norge vil øke betydelig de nærmeste tiårene. I Oslo ventes en befolkningsvekst på mellom 1,5 og 2,2 prosent per år frem til 2015, og i Stavanger ventes en vekst på mellom 1,9 og 2,6 prosent per år i tilsvarende periode (kilde: SSB, januar 2012).

## 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. Det er 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 i kombinasjon 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 steget til dels betydelig de siste tre årene. Etter svært sterk leievekst i 2011 i CBD og Skøyen, har veksttakten for disse områdene vært noe mer beskjeden 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 utgjorde 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 visse tegn til at enkelte banker igjen opptre mer offensive på utlånssiden.

## Risiko og risikostyring

Gjennom sin virksomhet forvalter Norwegian Property store finansielle verdier som er eksponert mot betydelige risikofaktorer, som for eksempel utviklingsprosjekter, rentemarked og utleiemarked. Organisasjonen består av relativt få ansatte, og konsernets styringsmodell er derfor basert på en hensiktsmessig delegering av resultatansvar, tydelig definerte rammebetingelser og effektiv intern kontroll.

Overordnede mål er etablert og videreføres gjennom løpende oppdatering av selskapets strategi. Med basis i strategien, verdigrunnlaget og de etiske retningslinjene er det etablert en overordnet styringsinstruks med angivelse av fullmakter for delegering av an-

svar til definerte roller i organisasjonen. Det er videre etablert policies for styring og risikohåndtering innenfor de viktigste risikoområder, som drift, finans og utvikling. Basert på de overordnede policies er det etablert styrende prosesser og rutiner for den løpende forvaltningen. Styret gjennomgår jevnlig selskapets styrende dokumenter, sist i desember 2012.

Administrasjonen utarbeider månedlig virksomhetsrapporter som behandles i styremøtene. Rapportene er basert på managementgjennomganger i de ulike delene av virksomheten og inneholder en oppdatering av status i forhold til målsetting, viktige driftsmessige forhold, finansielle forhold og beskrivelse av status på risikoområder. I tillegg utarbeides kvartalsvis finansiell rapportering som gjennomgås av revisjonsutvalget i forkant av styremøtet. I forbindelse med regnskapsavleggelsen utarbeider ledelsen estimer og gjør antakelser knyttet til fremtiden. De regnskapsestimer som følger av dette vil per definisjon være gjenstand for usikkerhet. Estimer og antakelser som representerer en betydelig risiko for vesentlige endringer i balanseført verdi på eiendeler og gjeld i kommende regnskapsperioder er først og fremst knyttet til verdiutviklingen for investeringseiendom.

I forbindelse med styrets årlige gjennomgang av selskapets strategi, gjennomgår styret de viktigste risikoområder selskapet står overfor og den interne kontrollen som er etablert for å håndtere og minimere disse.

## Finansielle risikoforhold

Konsernets finansielle risiko er primært knyttet til endringer i egenkapital forårsaket av verdiendringer på eiendomsporteføljen, resultat- og likviditetseffekt av renteendringer, likviditetsrisiko og resultat-effekter ved refinansiering av gjeld.

Resultat- og likviditetseffekter av renteendringer søkes avdempet med rentesikring. Per 31. desember 2012 var 84 prosent av konsernets rentebærende gjeld rentesikret (2011: 87 prosent) med en gjennomsnittlig løpetid på 5,7 år (2011: 5,1 år). Svingninger i kortsiktige og langsiktige markedsrenter vil derfor ha begrenset effekt på konsernets rentekostnader før verdiendring derivater.

Per 31. desember 2012 hadde konsernet en samlet likviditetsreserve inklusive ubenyttede trekkrammer på 1 925,1 millioner kroner (2011: 1 207,1 millioner kroner). Konsernet søker løpende å ha en likviditetsbuffer som er tilpasset avdragsprofilen på gjelden og de løpende kortsiktige svingningene i driftskapitalbehovet, samt behov som følge av konsernets til enhver tid pågående og planlagte utviklingsprosjekter.

Konsernet overholder gjeldende lånebetingelser («covenants») knyttet til selskapets gjeld per 31. desember 2012.

## Markedsrisiko

Norwegian Property er eksponert for endringer i markedsleie, ledighet i porteføljen, omsetningsbasert leie og inflasjon. Konsernet har en vesentlig andel langsiktige leieavtaler, og den gjennomsnittlige gjenværende durasjon på leiekontraktene var 5,7 år ved utgangen av 2012 (2011: 5,1 år). Enkelte av konsernets bygg har imidlertid kort gjenværende durasjon på leieavtalene, og det legges derfor ned betydelig innsats på gjenutleie og synliggjøring av potensialet i disse eiendommene.

Leieavtalene for forretningseiendommer gir faste inntekter i avtaleperioden. Majoriteten av leiekontrakter blir 100 prosent KPI-justert, slik at leien justeres i samsvar med utviklingen i KPI (KPI = konsumprisindeks).

Arealledigheten i konsernets portefølje utgjorde 10,2 prosent ved utgangen av 2012 (2011: 5,5 prosent), hvorav strategisk ledighet som følge av pågående eller planlagte ombyggingsprosjekter på Aker Brygge og Skøyen utgjør om lag 6,3 prosentpoeng. Ombyggingsperioden ventes å pågå over et tidsrom på om lag fire år og vil periodevis føre til økt ledighet i de deler av porteføljen som omfattes av prosjektene. I tillegg representerer ledighet i Nydalen i overkant av 2,1 prosentpoeng av den totale ledigheten.

## Utviklingsrisiko

I 2012 ble omfattende ombyggings- og oppgraderingsprosjekter igangsatt ved konsernets eiendommer i Stranden 3 (Verkstedhallene) og Bryggegate 7-9 (Snekker- og Administrasjonsbygget) på Aker Brygge. Til tross for at prosjektene vurderes som verdiskapende for konsernets portefølje, medfører rehabiliteringen risiko blant annet knyttet til fremtidig utleiegrad og leienivå for ombygde arealer, kostnadsoverskridelser på innkjøp og prosjektering, forsinket fremdrift, mangelfulle leveranser og markedsutvikling.

For å håndtere risikoen knyttet til utviklingsprosjekter har konsernet etablert en kompetent organisasjon som besitter relevant erfaring og kunnskap fra tilsvarende utviklingsprosjekter. Utviklingsavdelingen er blitt ytterligere forsterket i løpet av 2012. I tillegg drar konsernet nytte av kompetente eksterne ressurser for å redusere risiko i tilknytning til utviklingsprosjektene. Norwegian Property har utviklet verktøy for risikostyring og prosjektgjennomføring, og styret mottar månedlige rapporter om prosjektenes fremdrift og identifiserte risikoområder.

## Kredittrisiko

Norwegian Property's portefølje av kontoreiendommer kjennetegnes av høy kvalitet, sentral beliggenhet og en solid og diversifisert

gruppe leietakere. Kredittapene i både 2010, 2011 og 2012 har vært begrensede. Konsernets leietakere i kontorlokalene betaler normalt leie kvartalsvis forskuddsvis. I tillegg stilles det i de fleste leieforhold sikkerhet for leiebetaling i form av depositumskonto med beløp tilsvarende tre måneders leie eller bankgaranti. Konsernet kontrollerer kredittrating og kredithistorie til nye leietakere. Risikoen for direkte tap i forbindelse med konkurs og betalingsproblemer synes derfor begrenset og er primært relatert til gjenutleie av lokaler.

I forbindelse med salget av Norgani Hotels AS i 2010, bevilget Norwegian Property en selgerkreditt på 600 millioner kroner til kjøperen Sech Holding AB, et selskap kontrollert av Pandox AB og Heches Holding AB, som igjen er kontrollert av Eiendomsspar og Sundt-familien. I tråd med låneavtalen, ble 200 millioner kroner tilbakebetalt i november 2012. De resterende 400 millioner kroner tilbakebetales i november 2015. Lånet er sikret med første prioritets pant i aksjene i Norgani Hotel AS og garantier fra Pandox AB og Heches Holding AB.

## Likviditetsrisiko

Konsernet skal sørge for å ha tilstrekkelig likviditet/trekkrammer til å møte sine forpliktelser. I tillegg skal konsernet ha en fornuftig likviditet til å møte uforutsette forpliktelser. Finansieringsstrategien har som mål å opprettholde fleksibilitet i markedet og tåle svingninger i leieinntekter. Det er en målsetting at likviditetsreserven i størst mulig grad består av tilgjengelige revolverende kredittfasiliteter og kassekreditter fremfor kontantbeholdninger.

Norwegian Property har en høy grad av sikring mot svingninger i markedsrenter og valutakurser, noe som reduserer behovet for likviditetsreserver til å møte uforutsette forpliktelser på disse områdene. På tross av strategisk arealledighet som følge av rehabiliteringsprosjektene, leverer konsernet positiv kontantstrøm fra driften med 243,2 millioner kroner i 2012 (246,5 millioner kroner i 2011). Øvrig likviditetsrisiko er først og fremst knyttet til betjening av avdrag og forfall på gjeld.

Ved utgangen av 2012 hadde konsernet 9 421,7 millioner kroner i rentebærende gjeld, med en gjennomsnittlig gjenstående løpetid på 3,9 år. Avdrag og forfall på gjeld i 2013 utgjør 978,7 millioner kroner inkludert balanseførte kostnader, og er klassifisert som kortsiktig gjeld i konsernets balanse per 31. desember 2012. På samme tidspunkt hadde konsernet en likviditetsreserve på 1 925,1 millioner kroner.

## Redegjørelse for regnskapet

Konsernets årsregnskap er utarbeidet i samsvar med International

Financial Reporting Standards (IFRS), og regnskapsprinsippene er benyttet konsistent i alle perioder som er presentert.

## Forutsetning om fortsatt drift

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet for 2012 er utarbeidet i samsvar med dette.

## Resultatregnskap

Konsernets resultatregnskap for 2012 omfatter kontorporteføljen på 42 eiendommer ved årets utløp.

Brutto leieinntekter i 2012 utgjorde 925,0 millioner kroner (2011: 1 020,7 millioner kroner). Justert for kjøp og salg av kontoreiendommer tilsvarer dette en nedgang på 23,8 millioner kroner som i hovedsak skyldes midlertidig ledighet i forbindelse med de større rehabiliteringsprosjektene.

Vedlikehold og andre driftsrelaterte kostnader utgjorde 60,5 millioner kroner (2011: 65,1 millioner kroner). Andre eiendomskostnader beløp seg til 41,8 millioner kroner (2011: 33,9 millioner kroner). Kostnadsøkningen i 2012 skyldes økt markedsaktivitet og felleskostnader belastet eier som følge av ledighet i utviklingsprosjekter. Administrative eierkostnader utgjorde 72,2 millioner kroner (2011: 67,4 millioner kroner). Driftsresultat før verdiendringer ble dermed 750,5 millioner kroner (2011: 854,3 millioner kroner). Regnskapet for 2012 er ikke belastet kostnader knyttet til forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Regnskapsmessig nedjustering av verdien på selskapets eiendomsportefølje var på totalt 70,7 millioner kroner i 2012, sammenlignet med en oppjustering på 274,9 millioner kroner i 2011. Verdireduksjonen skyldes noe økt ledighet i porteføljen som følge av de planlagte og igangsatte utviklingsprosjektene og en mindre økning i avkastningskravene for enkelte eiendommer.

Finansinntekter, som hovedsakelig er renteinntekter, utgjorde 40,3 millioner kroner (2011: 37,0 millioner kroner). Finanskostnader, som hovedsakelig er rentekostnader og andre kostnader knyttet til selskapets finansiering, utgjorde 513,2 millioner kroner (2011: 554,4 millioner kroner).

Endring i markedsverdi for finansielle instrumenter, som benyttes til å styre rente- og valutarisiko, var negativ med 225,5 millioner kroner (2011: 336,1 millioner kroner). Resultat før skatt fra videreført virksomhet var dermed negativ med 18,7 millioner kroner (2011: positiv med 275,6 millioner kroner).

Regnskapet for 2012 er belastet med 106,2 millioner kroner (2011: 83,8 millioner kroner) i skattekostnad for videreført virksom-

het. Periodens resultat for videreført virksomhet ble dermed negativ med 124,9 millioner kroner (2011: positiv med 191,8 millioner kroner).

For 2012 var det ingen resultateffekter for ikke-videreført virksomhet (2011: 4,8 millioner kroner). Etter resultat for ikke-videreført virksomhet ble dermed periodens resultat for 2012 negativt med 124,9 millioner kroner (2011: positiv med 196,6 millioner kroner).

### Kontantstrøm

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 243,2 millioner kroner (2011: 246,5 millioner kroner). Driftsresultatet for 2012 utgjør 679,7 millioner kroner. Forskjellen er relatert til verdiendring investeringseiendom, betalte netto renter, utkjøp finansielle derivater og endring arbeidskapital.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter utgjorde 922,4 millioner kroner i 2012 (2011: -320,2 millioner kroner). Kjøp av eiendommen Bryggetorget 1 (Fondbygget) på Aker Brygge og tomt i Drammensveien 149 samt øvrige investeringer utgjorde 1 175,1 millioner kroner (2011: 353,2 millioner kroner). Kontantstrøm fra salg av investeringseiendom, hovedsakelig C.J. Hambros plass 2 (Ibsenkvartalet) og Middelthunsgate 17, utgjorde 1 897,5 millioner kroner (2011: 33,1 millioner kroner). Første avdrag på selgerkreditten fra kjøperen av Norgani Hotels AS ble mottatt med 200 millioner kroner i 2012.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter i 2012 var -466,5 millioner kroner (2011: -158,1 millioner kroner). Konsernet reduserte netto rentebærende gjeld med totalt 752,1 millioner kroner i 2012, sammenlignet med 108,2 millioner kroner året før. Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter var 699,1 millioner kroner (2011: -231,7 millioner kroner).

### Balanse og likviditet

Kontantbeholdningen per 31. desember 2012 utgjorde 712,0 millioner kroner (2011: 15,6 millioner kroner). I tillegg hadde konsernet ubenyttede trekkrammer ved årsslutt på 1 216,0 millioner kroner (2011: 1 199,2 millioner kroner). Samlet egenkapital var 5 393,7 millioner kroner (2011: 5 228,4 millioner kroner), tilsvarende en egenkapitalandel på 33,5 prosent (2011: 31,9 prosent). Bokført egenkapital per aksje var 9,83 kroner (2011: 10,36 kroner). Det er gjort endring av regnskapsføringen av skattekompensasjon og utsatt skatt som har påvirket egenkapitalen for tidligere år. Se [note 2](#), [8](#) og [17](#) i konsernets årsregnskap.

Rentebærende gjeld per 31. desember 2012 var 9 421,7 millioner kroner (2011: 10 164,8 millioner kroner). Gjennomsnittlig lånerente

for selskapets lån var 5,09 prosent per 31. desember 2012 (2011: 5,30 prosent). Gjennomsnittlig lånemargin var 1,36 prosent (2011: 1,13 prosent). Gjennomsnittlig gjenstående løpetid for lånene var 3,9 år (2011: 4,9 år).

Ved utgangen av 2012 hadde konsernet inngått netto rentesikringskontrakter for gjeld på 7 937,6 millioner kroner (2011: 8 866,0 millioner kroner), tilsvarende en sikringsgrad på 84 prosent (2011: 87 prosent). Gjennomsnittlig gjenstående løpetid på rentesikringene var 5,7 år (2011: 5,1 år). Sikringene er i hovedsak ikke gjenstand for sikringsbokføring etter IAS 39.

Selskapets obligasjonslån ble innfridd i sin helhet ved forfall i mars 2012 og refinansiert gjennom lånefasilitetene etablert i juni 2011.

### Eiendommene Forretningseiendom

Norwegian Property har en portefølje bestående av høykvalitetseiendommer i de mest sentrale og attraktive områdene av Oslo og Stavanger og har dermed et godt utgangspunkt både for å tiltrekke seg nye og beholde eksisterende leietakere. Norwegian Property har i 2012 igangsatt et omfattende ombyggingsprosjekt som omfatter eiendommene på Aker Brygge. Ombyggingsperioden ventes å pågå over et tidsrom på om lag fire år og vil periodevis føre til økt ledighet og reduserte leieinntekter i de deler av porteføljen som omfattes av prosjektet. Når nye Aker Brygge står ferdig vil Norwegian Property kunne tilby utleie av førsteklasses lokaler i Oslos mest attraktive område for kontor, handel, servering og underholdning.

Samlede brutto leieinntekter for konsernets kontoreiendommer i 2012 utgjorde 925,0 millioner kroner (2011: 1 020,7 millioner kroner). Porteføljens gjennomsnittlige gjenstående leiedurasjon var per 31. desember 2012 5,7 år (2011: 5,1 år) og inngåtte leiekontrakter reguleres årlig med i gjennomsnitt 98,2 prosent av konsumprisindeksen.

Norwegian Property har solide og attraktive leietakere innenfor både privat og offentlig sektor. De 25 største leietakerne utgjorde 82,1 prosent av årlige leieinntekter per 31. desember 2012.

I løpet av 2012 har selskapet inngått og forhandlet totalt 51 leiekontrakter. Samlet årlig leieverdi utgjør 178,4 millioner kroner. Ved utgangen av året var arealledigheten påvirket av utviklingsprosjektene og utgjorde 10,2 prosent i porteføljen, sammenlignet med 5,5 prosent ved utgangen av 2011.

Norwegian Property inngikk i februar 2012 en langsiktig avtale med Statens Pensjonskasse om leie av kontorlokaler i Drammensveien 134 på Skøyen. Drammensveien 134 består i dag av til

sammen seks bygninger som alle eies av Norwegian Property. Bygg 1-4 ble oppført i 1986, og vil gjennomgå en omfattende rehabilitering før Statens Pensjonskasse flytter inn i 2014.

Kontraktens varighet er på tolv år fra forventet innflytting fjerde kvartal 2014. Leieforholdet omfatter i overkant av 9 200 kvadratmeter kontorareal i byggets 2. og 3. etasje, og om lag 450 kvadratmeter lager/arkiv og datarom i kjeller under bygget. Årlig leiepris er 2 775 kroner per kvadratmeter for kontorarealene og reguleres én gang i året i samsvar med økning i konsumprisindeksen fra og med november 2011.

Norwegian Property inngikk i januar 2012 en langsiktig avtale med DNO International ASA om leie av kontorlokaler i Stranden 1 på Aker Brygge. Kontraktens varighet er på ti år fra forventet innflytting fjerde kvartal 2014. Leieavtalen omfatter et samlet areal på ca. 2 400 kvm. Årlig leiepris er 4 250 kroner per kvm og reguleres én gang i året i samsvar med økning i konsumprisindeksen.

Etter å ha inngått avtale med Stortingets administrasjon og Aon Norway AS om leie av kontorlokaler i Stortingsgaten 6 i Oslo, er alle kontorarealene i bygget er fullt utleid når byggets nåværende leietaker Danske Bank flytter til Aker Brygge i 2014.

I tillegg har Norwegian Property inngått flere leieavtaler i Lysaker Torg 35. Avtalene med Uno-X Energi AS, L'Oréal Norge AS og Umoe Restaurant Group AS innebærer at rundt halvparten av kontorarealene i bygget er forhåndsutleid, når dagens leietaker fraflytter bygget våren 2013.

### Verdivurdering av eiendommene

DTZ Realkapital og Akershus Eiendom gjennomførte per 31. desember 2012 uavhengige verdivurderinger av selskapets kontoreiendommer i Norge. Verdsettelsesmodellene er basert på diskontering av kontantstrømmer knyttet til inngåtte leiekontrakter og verdien av markedsleie etter utløp av inngåtte leiekontrakter. Det gjøres individuelle vurderinger av løpende kostnader, oppgraderingskostnader og risiko for ledighet per eiendom.

Styret og administrasjonen har gjort selvstendige vurderinger av parametere som påvirker verdien av konsernets eiendommer, herunder renteutvikling, markedsleie, leiesituasjon, gjeldsnivå på eiendomsstransaksjoner og eiendommenes kvalitet. For eiendommen Drammensveien 149, hvor det i 2012 ble mottatt budindikasjon og endelig avtale om salg ble inngått i februar 2013, har administrasjonen lagt til grunn den fremforhandlede salgsverdien. Eiendommen er klassifisert som eiendel holdt for salg. For de øvrige eiendommene har styret basert på disse egenvurderingene konkludert med at den eksterne verdsettelsen gir en realistisk vurdering av eiendommen.



dommenes verdi. Samlet bokført verdi av selskapets investeringseieendommer var 14 852,5 millioner kroner per 31. desember 2012 (2011: 15 654,9 millioner kroner). Netto salg av eiendommer er hovedårsaken til verdireduksjonen.

## Hendelser etter balansedagen

I februar 2013 er det inngått avtale om salg av eiendommen Drammensveien 149 på Skøyen for en eiendomsverdi på 693,7 millioner kroner, etter fradrag for skatteeffekt, som tilsvarer verdien i selskapets regnskap for 2012.

I januar 2013 nedbetalte konsernet sitt lån i Storebrand med 362 millioner kroner.

## Morselskapets regnskap og disponering av årets resultat

Morselskapet Norwegian Property ASA hadde i 2012 et årsresultat på -436,5 millioner kroner (-371,2 millioner kroner i 2011). Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra annen innskutt egenkapital.

I henhold til selskapets utbyttepolitikk vil styret foreslå for ordinær generalforsamling i april 2013 at det utbetales et ordinært utbytte på 0,20 kroner per aksje for regnskapsåret 2012. Til sammen utgjør dette 109,7 millioner kroner, eller cirka 40 prosent av konsernets resultat før skatt og verdiendringer.

|                                                                    |                         |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Styret foreslår følgende disponering av morselskapets årsresultat: |                         |
| Foreslått utbytte:                                                 | 109,7 millioner kroner  |
| Overført fra annen innskutt egenkapital:                           | -546,2 millioner kroner |
| Sum disponert:                                                     | -436,5 millioner kroner |

Selskapets frie egenkapital per 31. desember 2012 utgjorde 1 095,4 millioner kroner<sup>1)</sup>.

## Organisasjon & mangfold

### Rekruttere, beholde og utvikle medarbeidere

Norwegian Property er en kompetansedrevet organisasjon, med mål om å være en attraktiv arbeidsgiver der medarbeiderne trives. Forholdene skal aktivt legges til rette for utvikling av medarbeidere og kompetanse for i fellesskap å danne et ledende fagmiljø i den norske eiendomsbransjen.

Per 31. desember 2012 hadde konsernet 53 ansatte, en økning

fra 49 ansatte ved forrige årsskifte.

Konsernets ledergruppe består av fem personer, hvorav én er kvinne. Ved rekruttering av ledere og nøkkelpersoner er det lagt vekt på å kombinere fagkompetanse og bransjee erfaring, samtidig som personlige egenskaper skal bidra til en offensiv og effektiv organisasjon.

17 av konsernets 53 ansatte er kvinner. Når det gjelder likestilling og inkludering, arbeides det for at alle ansatte gis de samme muligheter til personlig og faglig utvikling og skal stilles likt uansett kjønn, alder, etnisk opprinnelse og funksjonsevne. Som det fremgår av selskapets etiske retningslinjer aksepteres ikke noen form for diskriminering, for eksempel på grunn av kjønn, rase, religion eller legning.

Ytelser, sikkerhetsstillelser og lån for ledende personer er beskrevet i [note 19](#) til konsernregnskapet.

## Styret

I ordinær generalforsamling 12. april 2012 ble Nils K. Selte valgt til styreleder for en periode på to år. I samme generalforsamling ble Gunnar Bøyum valgt som ordinært styremedlem for en periode på to år. Synne Syrrist, Jon Erik Brøndmo og Gry Mølleskog ble av samme generalforsamling gjenvalgt for en periode på to år.

## Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø

Samlet sykefravær i Norwegian Property ASA utgjorde 1,9 prosent i 2012 sammenlignet med 2,6 prosent i 2011. Styret legger vekt på at arbeidsmiljøet i Norwegian Property skal være godt gjennom gode lokaliteter, dynamisk arbeidsmiljø og utfordrende arbeidsoppgaver.

For alle større utviklingsprosjekter etableres egen plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø. Samtidig engasjeres i de samme prosjektene en uavhengig byggherrerrepresentant for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø. Det er i forbindelse med utviklingsprosjektene registrert én personskade med fravær hos en av Norwegian Property underleverandører.

## Miljø og samfunnsansvar

Norwegian Property har utarbeidet en strategi for miljø- og samfunnsansvar der målet er å være Norges ledende eiendomsselskap innen bærekraftig vekst, arbeid for et bedre samfunn og redusert ressursforbruk gjennom helhetlige løsninger og fremtidsrettet bruk av arkitektur, estetikk, teknologi og materialer. Strategien innebærer en nulltoleranse når det gjelder alvorlige menneskelige skader i forbindelse med Norwegian Property eiendommer og ansvansområder.

I et miljøperspektiv innebærer strategien i praksis redusert energiforbruk og redusert CO<sub>2</sub>-utslipp for både nye og eksisterende bygg, samt høy kildesorteringsgrad og redusert vannforbruk. Videre settes høy standard for avfallssortering på byggeplass, vannbåren varme i alle nye bygg og redusert energiforbruk under byggeprosjekter. De konkrete målsetningene er beskrevet tidligere i styrets årsberetning.

I 2012 er det utarbeidet miljøanalyser for hvert enkelt av selskapets bygg med forslag til tiltak for reduksjon av energiforbruk. Basert på en prioritering av tiltakene har selskapet satt i gang et arbeid med implementering av de ulike forslagene. I bygg med leietakere skjer arbeidet i nært samarbeid med leietaker. ENOVA støtter arbeidet og har bevilget investeringsstøtte på omkring 33 millioner kroner til tiltakene.

Norwegian Property vil i økende grad legge vekt på ombyggings- og oppgraderingsprosjekter. I de forestående utviklingsprosjektene vil byutvikling og -planlegging stå sentralt. For nybygg har selskapet konkrete mål for avfallssortering, energiklassifisering som er minimum B-bygg og et mål om BREEAM-klassifisering som «Very Good». For alle igangsatte prosjekter forventer Norwegian Property å oppnå disse klassifiseringene.

## Aksjonærforhold

Norwegian Property hadde 1 760 aksjonærer ved utgangen av 2012, som er 288 aksjonærer færre enn på samme tidspunkt i 2011 (2 048 aksjonærer). Utenlandske aksjonærer eier 60,3 prosent av aksjene mot 56,2 prosent ett år tidligere. Aksjonærpolitikk og andre forhold rundt aksjonærstruktur er beskrevet på området for investor relations på selskapets nettsider.

## Eierstyring og selskapsledelse

Norwegian Property overordnede prinsipper for eierstyring og selskapsledelse skal sikre en hensiktsmessig rolledeling mellom selskapets eiere, styret og selskapets daglige ledelse. En hensiktsmessig rolledeling skal sørge for at det fastsettes mål og strategier, at de vedtatte strategier implementeres i praksis og at de oppnådde resultatene er gjenstand for måling og oppfølging. Prinsippene skal også bidra til at konsernets virksomhet er gjenstand for betryggende kontroll. En hensiktsmessig rolledeling og betryggende kontroll skal bidra til størst mulig verdiskapning over tid, til beste for eierne og øvrige interessegrupper. Det er et mål at god eierstyring og selskapsledelse skal bidra til et godt tillitsforhold mellom Norwegian Property og selskapets aksjonærer og andre interessenter. Eierstyring og selskapsledelse i Norwegian Property skal baseres på følgende hovedprinsipper:

<sup>1)</sup> Fri egenkapital = ikke bunden egenkapital i form av aksjekapital og overkursfond, fratrukket balanseført utsatt skattefordel

- :: Selskapet skal praktisere likebehandling av alle aksjonærer
- :: Aksjonærfellesskapets interesser skal ivaretas
- :: Selskapet skal formidle fullstendig, nøyaktig og samsvarende informasjon om selskapets virksomhet til rett tid. Informasjonen blir fremlagt samtidig og med samme innhold til alle mottakere
- :: I rolledelingen mellom eiere, styre og daglig ledelse skal selvstendighet, uavhengighet og habilitet ivaretas
- :: Transaksjoner med nærstående parter skal praktiseres etter prinsippet om armlengdes avstand
- :: Gjeldende anbefalinger for god eierstyring og selskapsledelse skal etterleves i henhold til «følg- eller forklar»-prinsippet

En utfyllende redegjørelse for selskapets eierstyring og selskapsledelse, herunder også en redegjørelse for internkontroll, er tilgjengelig på [www.npro.no](http://www.npro.no), i tråd med norsk anbefaling for eierstyring og selskapsledelse.

## Fremtidsutsikter

På tross av flere år med finansiell uro og svak vekst i internasjonal

økonomi 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 næringsseidendom 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 trafikkknutepunkter 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 verdipøkende transaksjoner. I et krevende finansmarked sikrer solid balanse tilgang på konkurranse-dyktig 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. Selskapets finansielle posisjon gir også mulighet til å være mer offensiv i kjøpsmarkedet for eiendommer hvor selskapets samlede kompetanse innenfor utleie, utvikling og drift kan tilføre merverdier.

Oslo, 14. februar 2013  
Styret i Norwegian Property ASA

Nils K. Selte  
Styrets leder

Synne Syrrist  
Styrets nestleder

Gry Mølleskog  
Styremedlem

Jon Erik Brøndmo  
Styremedlem

Gunnar Bøyum  
Styremedlem

Olav Line  
Daglig leder

# Resultatregnskap 1.1 – 31.12

Konsolidert

| (Alle beløp i millioner kroner)                                                               | Note   | 2012           | 2011           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------|----------------|
| <b>Videreført virksomhet</b>                                                                  |        |                |                |
| Driftsinntekter                                                                               |        | 925,0          | 1 020,7        |
| Driftsrelaterte eiendomskostnader                                                             |        | (60,5)         | (65,1)         |
| Andre eiendomskostnader                                                                       |        | (41,8)         | (33,9)         |
| <b>Eiendomskostnader</b>                                                                      |        | <b>(102,3)</b> | <b>(99,0)</b>  |
| Administrative eierkostnader                                                                  | 18, 19 | (72,2)         | (67,4)         |
| <b>Sum driftskostnader</b>                                                                    |        | <b>(174,5)</b> | <b>(166,4)</b> |
| <b>Driftsresultat før verdiendringer</b>                                                      |        | <b>750,5</b>   | <b>854,3</b>   |
| Verdiendring investeringseiendommer                                                           | 8      | (70,7)         | 274,9          |
| <b>Driftsresultat</b>                                                                         |        | <b>679,7</b>   | <b>1 129,2</b> |
| Finansinntekt                                                                                 | 20     | 40,3           | 37,0           |
| Finanskostnad                                                                                 | 20     | (513,2)        | (554,4)        |
| <b>Realiserte netto finansposter</b>                                                          |        | <b>(472,9)</b> | <b>(517,5)</b> |
| Endring i markedsverdi finansielle instrumenter                                               | 11, 12 | (225,5)        | (336,1)        |
| <b>Netto finansposter</b>                                                                     |        | <b>(698,4)</b> | <b>(853,6)</b> |
| <b>Resultat før skatt fra videreført virksomhet</b>                                           |        | <b>(18,7)</b>  | <b>275,6</b>   |
| Skattekostnad, videreført virksomhet                                                          | 17     | (106,2)        | (83,8)         |
| <b>Resultat fra videreført virksomhet</b>                                                     |        | <b>(124,9)</b> | <b>191,8</b>   |
| <b>Ikke-videreført virksomhet</b>                                                             |        |                |                |
| Resultat fra ikke-videreført virksomhet                                                       | 6      | -              | 4,8            |
| <b>Årsresultat</b>                                                                            |        | <b>(124,9)</b> | <b>196,6</b>   |
| Årsresultat tilordnet ikke-kontrollerende eierinteresser                                      |        | -              | -              |
| <b>Årsresultat tilordnet kontrollerende eierinteresser</b>                                    |        | <b>(124,9)</b> | <b>196,6</b>   |
| Resultat per aksje som er tilordnet aksjonærene i morselskapet (beløp i kroner) <sup>1)</sup> | 21     | (0,25)         | 0,39           |

<sup>1)</sup> Utvannet resultat per aksje er identisk med resultat per aksje.

Note 1-26 er en integrert del av konsernregnskapet.

# Oppstilling over utvidet resultat 1.1 – 31.12

Konsolidert

| (Alle beløp i millioner kroner)                                     | 2012           | 2011         |
|---------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|
| <b>Årsresultat</b>                                                  | <b>(124,9)</b> | <b>196,6</b> |
| Verdiregulering eierbenyttet eiendom                                | 2,2            | 2,7          |
| Gevinst og tap på sikringsinstrumenter videreført virksomhet        | (1,7)          | (8,4)        |
| Skatt på andre inntekter og kostnader videreført virksomhet         | 0,5            | 2,4          |
| <b>Årets utvidede resultat</b>                                      | <b>1,0</b>     | <b>(3,4)</b> |
| <b>Årets totalresultat</b>                                          | <b>(123,9)</b> | <b>193,2</b> |
| Andel av årets totalresultat for kontrollerende eierinteresser      | (123,9)        | 193,2        |
| Andel av årets totalresultat for ikke-kontrollerende eierinteresser | -              | -            |

Note 1-26 er en integrert del av konsernregnskapet.



# Balanse per 31.12

Konsolidert

| (Alle beløp i millioner kroner)           | Note                  | 2012            | 2011            | 01.01.2011      |
|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>EIENDELER</b>                          |                       |                 |                 |                 |
| <b>Anleggsmidler</b>                      |                       |                 |                 |                 |
| Finansielle derivater                     | <a href="#">12</a>    | 5,1             | 5,0             | 24,3            |
| Investerings eiendom                      | <a href="#">8</a>     | 14 113,2        | 13 733,4        | 15 062,6        |
| Eierbenyttet eiendom                      | <a href="#">8</a>     | 45,5            | 28,2            | -               |
| Andre varige driftsmidler                 | <a href="#">9</a>     | 18,7            | 11,9            | 2,4             |
| Fordringer                                | <a href="#">6</a>     | 400,0           | 400,0           | 600,0           |
| <b>Anleggsmidler</b>                      |                       | <b>14 582,5</b> | <b>14 178,5</b> | <b>15 689,3</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                       |                       |                 |                 |                 |
| Finansielle derivater                     | <a href="#">12</a>    | -               | 2,3             | 1,8             |
| Kundefordringer                           | <a href="#">13</a>    | 52,3            | 69,9            | 51,9            |
| Andre fordringer                          | <a href="#">6, 13</a> | 51,3            | 235,3           | 15,5            |
| Kontanter og kontantekvivalenter          | <a href="#">3</a>     | 712,0           | 15,6            | 248,4           |
| <b>Omløpsmidler</b>                       |                       | <b>815,6</b>    | <b>323,1</b>    | <b>317,6</b>    |
| <b>Investeringseiendom holdt for salg</b> | <a href="#">8</a>     | <b>693,7</b>    | <b>1 893,4</b>  | <b>-</b>        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                      |                       | <b>16 091,9</b> | <b>16 395,0</b> | <b>16 006,9</b> |

| (Alle beløp i millioner kroner) | Note               | 2012            | 2011            | 01.01.2011      |
|---------------------------------|--------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |                    |                 |                 |                 |
| <b>Egenkapital</b>              |                    |                 |                 |                 |
| Aksjekapital                    | <a href="#">14</a> | 274,2           | 249,3           | 249,3           |
| Overkursfond                    |                    | 3 412,3         | 3 048,2         | 3 048,2         |
| Annen innbetalt egenkapital     |                    | 6 440,1         | 6 440,1         | 6 440,1         |
| Annen egenkapital               |                    | -               | 1,2             | 7,3             |
| Opptjent resultat               |                    | (4 732,8)       | (4 510,4)       | (4 659,8)       |
| <b>Egenkapital</b>              |                    | <b>5 393,7</b>  | <b>5 228,4</b>  | <b>5 085,0</b>  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>         |                    |                 |                 |                 |
| Finansielle derivater           | <a href="#">12</a> | 767,1           | 628,8           | 317,4           |
| Utsatt skatt                    | <a href="#">17</a> | 217,0           | 115,0           | 33,7            |
| Rentebærende gjeld              | <a href="#">16</a> | 8 443,0         | 8 798,6         | 10 203,9        |
| <b>Langsiktig gjeld</b>         |                    | <b>9 427,0</b>  | <b>9 542,4</b>  | <b>10 555,0</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |                    |                 |                 |                 |
| Finansielle derivater           | <a href="#">12</a> | 4,4             | 23,7            | 9,3             |
| Rentebærende gjeld              | <a href="#">16</a> | 978,7           | 1 366,2         | 90,7            |
| Leverandørgjeld                 |                    | 34,7            | 14,3            | 14,7            |
| Annen gjeld                     | <a href="#">15</a> | 253,4           | 220,0           | 252,2           |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |                    | <b>1 271,2</b>  | <b>1 624,2</b>  | <b>366,9</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                |                    | <b>10 698,2</b> | <b>11 166,6</b> | <b>10 921,9</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |                    | <b>16 091,9</b> | <b>16 395,0</b> | <b>16 006,9</b> |

Note 1-26 er en integrert del av konsernregnskapet.

Oslo, 14. februar 2013  
Styret i Norwegian Property ASA



Nils K. Selte  
Styrets leder



Synne Syrrist  
Styrets nestleder



Gry Mølleskog  
Styremedlem



Jon Erik Brøndmo  
Styremedlem



Gunnar Bøyum  
Styremedlem



Olav Line  
Daglig leder

# Endringer i konsernets egenkapital

Konsolidert

| (Alle beløp i millioner kroner)                                                           | Aksjekapital | Overkursfond   | Annen innbetalt egenkapital | Opptjent resultat | Annen egenkapital <sup>1)</sup> | Total egenkapital |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|-----------------------------|-------------------|---------------------------------|-------------------|
| <b>Total egenkapital 31. desember 2010</b>                                                | <b>249,3</b> | <b>3 048,2</b> | <b>6 440,1</b>              | <b>(4 756,2)</b>  | <b>7,3</b>                      | <b>4 988,6</b>    |
| Endret regnskapsføring av utsatt skatt (se <a href="#">note 8</a> og <a href="#">17</a> ) | -            | -              | -                           | 96,4              | -                               | 96,4              |
| <b>Total egenkapital 1. januar 2011</b>                                                   | <b>249,3</b> | <b>3 048,2</b> | <b>6 440,1</b>              | <b>(4 659,8)</b>  | <b>7,3</b>                      | <b>5 085,0</b>    |
| Årsresultat                                                                               | -            | -              | -                           | 196,6             | -                               | 196,6             |
| Årets utvidede resultat                                                                   | -            | -              | -                           | 2,7               | (6,1)                           | (3,4)             |
| Sum årets totalresultat                                                                   | -            | -              | -                           | 199,3             | (6,1)                           | 193,2             |
| Utdelt utbytte                                                                            | -            | -              | -                           | (49,9)            | -                               | (49,9)            |
| Sum transaksjoner med aksjonærene                                                         | -            | -              | -                           | (49,9)            | -                               | (49,9)            |
| <b>Total egenkapital 31. desember 2011</b>                                                | <b>249,3</b> | <b>3 048,2</b> | <b>6 440,1</b>              | <b>(4 510,4)</b>  | <b>1,2</b>                      | <b>5 228,4</b>    |
| Årsresultat                                                                               | -            | -              | -                           | (124,9)           | -                               | (124,9)           |
| Årets utvidede resultat                                                                   | -            | -              | -                           | 2,2               | (1,2)                           | 1,0               |
| Sum årets totalresultat                                                                   | -            | -              | -                           | (122,7)           | (1,2)                           | (123,9)           |
| Kapitalforhøyelser                                                                        | 24,9         | 373,9          | -                           | -                 | -                               | 398,8             |
| Emisjonskostnader, netto etter skatt                                                      | -            | (9,6)          | -                           | -                 | -                               | (9,6)             |
| Utdelt utbytte                                                                            | -            | -              | -                           | (99,7)            | -                               | (99,7)            |
| Kjøp av egne aksjer <sup>2)</sup>                                                         | (0,1)        | (1,1)          | -                           | -                 | -                               | (1,2)             |
| Salg av egne aksjer <sup>2)</sup>                                                         | 0,1          | 0,9            | -                           | -                 | -                               | 1,0               |
| Sum transaksjoner med aksjonærene                                                         | 24,9         | 364,1          | -                           | (99,7)            | -                               | 289,3             |
| <b>Total egenkapital 31. desember 2012</b>                                                | <b>274,2</b> | <b>3 412,3</b> | <b>6 440,1</b>              | <b>(4 732,8)</b>  | <b>-</b>                        | <b>5 393,7</b>    |

<sup>1)</sup> Annen egenkapital består av sikringsreserve.

<sup>2)</sup> I forbindelse med aksjekjøpsordning for ansatte har selskapet i 2012 kjøpt 150 000 egne aksjer til snittkurs kroner 7,94. Selskapet har solgt 128 764 aksjer til ansatte for snittkurs kroner 7,46. Rest beholdning egne aksjer ved utgangen av 2012 er 21 236 aksjer.

Note 1-26 er en integrert del av konsernregnskapet.

# Kontantstrøm 1.1 – 31.12

Konsolidert

| (Alle beløp i millioner kroner)                          | Note                   | 2012           | 2011           |
|----------------------------------------------------------|------------------------|----------------|----------------|
| Ordinært resultat før skatt                              |                        | (18,7)         | 280,4          |
| Netto finansposter                                       | <a href="#">12, 20</a> | 698,4          | 853,6          |
| Mottatte renter                                          | <a href="#">20</a>     | 40,3           | 35,1           |
| Betalte renter                                           | <a href="#">15, 20</a> | (519,6)        | (524,8)        |
| Betalte andre finanskostnader                            | <a href="#">12</a>     | (105,9)        | (34,0)         |
| Agio/disagio                                             | <a href="#">20</a>     | -              | 1,8            |
| Avskrivninger av varige driftsmidler                     | <a href="#">8, 9</a>   | 4,5            | 2,4            |
| Verdiendring investeringseiendommer                      | <a href="#">8</a>      | 70,7           | (274,9)        |
| Endring i kortsiktige poster                             |                        | 73,5           | (93,0)         |
| <b>Netto kontantstrøm fra drift</b>                      |                        | <b>243,2</b>   | <b>246,5</b>   |
| Betaling for kjøp og utvikling av investeringseiendommer | <a href="#">8, 9</a>   | (1 175,1)      | (353,2)        |
| Mottatt for salg av investeringseiendommer               | <a href="#">8</a>      | 1 897,5        | 33,1           |
| Nedbetaling av rentebærende fordring (selgerkreditt)     | <a href="#">6</a>      | 200,0          | -              |
| <b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>    |                        | <b>922,4</b>   | <b>(320,2)</b> |
| Nedbetaling av rentebærende gjeld                        | <a href="#">16</a>     | (2 096,1)      | (7 581,3)      |
| Opptak av rentebærende gjeld                             | <a href="#">16</a>     | 1 344,0        | 7 473,1        |
| Kapitalforhøyelse                                        | <a href="#">14</a>     | 385,5          | -              |
| Utbetalt utbytte                                         | <a href="#">22</a>     | (99,7)         | (49,9)         |
| Tilbakekjøp egne aksjer                                  |                        | (0,3)          | -              |
| <b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>   |                        | <b>(466,5)</b> | <b>(158,1)</b> |
| <b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>  |                        | <b>699,1</b>   | <b>(231,7)</b> |
| Kontanter og kontantekvivalenter per 1. januar           | <a href="#">3</a>      | 15,6           | 248,4          |
| Valutakurseffekter                                       | <a href="#">20</a>     | (2,7)          | (1,1)          |
| <b>Kontanter og kontantekvivalenter per 31. desember</b> | <a href="#">3</a>      | <b>712,0</b>   | <b>15,6</b>    |

Konsernet benytter den indirekte modell for kontantstrømpoppstillingen.

Kontantstrømpoppstillingen inkluderer både videreført- og ikke-videreført virksomhet. Kontantstrøm for ikke-videreført virksomhet er presentert særskilt i [note 6](#).

Note 1-26 er en integrert del av konsernregnskapet.

# Noter til regnskapet

## Konsolidert

|            |                                                          |    |
|------------|----------------------------------------------------------|----|
| :: NOTE 1  | Generell informasjon                                     | 21 |
| :: NOTE 2  | Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper           | 21 |
| :: NOTE 3  | Finansiell risikostyring                                 | 23 |
| :: NOTE 4  | Fastsettelse av virkelig verdi                           | 25 |
| :: NOTE 5  | Viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger | 25 |
| :: NOTE 6  | Ikke-videreført virksomhet                               | 26 |
| :: NOTE 7  | Segmentinformasjon                                       | 26 |
| :: NOTE 8  | Investerings eiendom og eierbenyttet eiendom             | 26 |
| :: NOTE 9  | Andre varige driftsmidler                                | 27 |
| :: NOTE 10 | Leiekontrakter                                           | 27 |
| :: NOTE 11 | Finansielle instrumenter                                 | 28 |
| :: NOTE 12 | Derivater                                                | 29 |
| :: NOTE 13 | Kortsiktige fordringer                                   | 29 |
| :: NOTE 14 | Aksjekapital og aksjonærer                               | 30 |
| :: NOTE 15 | Annen kortsiktig gjeld                                   | 31 |
| :: NOTE 16 | Rentebærende gjeld                                       | 31 |
| :: NOTE 17 | Utsatt skatt                                             | 33 |
| :: NOTE 18 | Andre driftskostnader                                    | 34 |
| :: NOTE 19 | Personalkostnader og utelster til ledelse og revisor     | 34 |
| :: NOTE 20 | Netto finansposter                                       | 35 |
| :: NOTE 21 | Fortjeneste per aksje                                    | 36 |
| :: NOTE 22 | Utbytte per aksje og utbyttepolitikk                     | 36 |
| :: NOTE 23 | Nærstående parter                                        | 36 |
| :: NOTE 24 | Betingede forpliktelser og -eiendeler                    | 36 |
| :: NOTE 25 | Hendelser etter balansedagen                             | 36 |
| :: NOTE 26 | Konsernselskaper                                         | 37 |

## NOTE 1 Generell informasjon

Eiendomskonsernet Norwegian Property ASA ble etablert i 2006. Forretningsideen til Norwegian Property er å skape verdivekst gjennom å eie, utvikle og forvalte første-klasses næringsseiendom beliggende i de mest attraktive klynger i Oslo og i andre sentrale vekstområder. Leietakerporteføljen skal bestå av store, solide private og offentlige leietakere. Konsernet eier 42 eiendommer i Oslo og Stavanger ved utgangen av 2012.

I 2007 og 2008 overtok Norwegian Property, via Oslo Properties, alle aksjene i det tidligere børsnoterte Norgani Hotels konsernet. Norgani Hotels eide 73 hotelleiendommer og ett kongressenter i Sverige, Norge, Finland og Danmark ved inngangen til 2010. Norgani Hotels ble solgt høsten 2010.

Regnskapet er fastsatt av styret den 14. februar 2013 for endelig godkjenning av generalforsamlingen den 11. april 2013.

## NOTE 2 Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av konsernregnskapet. Disse prinsippene er benyttet konsistent i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen.

### 2.1 Basisprinsipper

Konsernregnskapet til Norwegian Property ASA er utarbeidet i samsvar med International Financial Reporting Standards (IFRS) som fastsatt av EU og trådt i kraft per 31. desember 2012, samt de ytterligere norske opplysningskrav som følger av regnskapsloven per 31. desember 2012.

Konsernregnskapet er utarbeidet basert på historisk kost prinsippet med de modifikasjoner som er særskilt spesifisert.

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med IFRS krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderin-

ger, stor grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for konsernregnskapet, er beskrevet i [note 5](#).

Det er ingen nye eller endrede IFRS'er eller IFRIC-fortolkninger som er trådt i kraft for 2012-årsregnskapet som er vurdert å ha eller forventet å få en vesentlig påvirkning på konsernet.

Konsernet har ikke valgt tidliganvendelse av noen nye eller endrede IFRS'er eller IFRIC-fortolkninger.

IFRS 9 «Financial Instruments» regulerer klassifisering, måling og regnskapsføring av finansielle eiendeler og finansielle forpliktelser. IFRS 9 ble utgitt i november 2009 og oktober 2010, og erstatter de deler av IAS 39 som omhandler regnskapsføring, klassifisering og måling av finansielle instrumenter. Etter IFRS 9 skal finansielle eiendeler deles inn i to kategorier basert på målemetode: de som er målt til virkelig verdi og de som er målt til amortisert kost. Klassifiseringsvurdering gjøres ved første gangs regnskapsføring. Klassifiseringen vil avhenge av selskapets forretningsmodell for å håndtere sine finansielle instrumenter og karakteristikken ved de kontraktsfestede kontantstrømmene fra instrumentet. For finansielle forpliktelser er kravene i hovedsak lik IAS 39. Hovedendringen, i de tilfeller hvor man har valgt virkelig verdi for finansielle forpliktelser, er at den delen av en endring i virkelig verdi som skyldes endring i selskapets egen kreditrisiko føres over utvidet resultat i stedet for i resultatregnskapet, dersom dette ikke medfører en periodiseringsfeil i resultatmålingen. Konsernet planlegger å anvende IFRS 9 når standarden trer i kraft og er godkjent av EU. Standarden trer i kraft for regnskapsperioder som begynner 1. januar 2015.

IFRS 10 «Consolidated Financial Statements» er basert på dagens prinsipper om å benytte kontrollbegrepet som det avgjørende kriteriet for å bestemme om et selskap skal inkluderes i konsernregnskapet til morselskapet. Standarden gir utvidet veiledning til vurderingen av om kontroll er til stede i de tilfeller hvor dette er vanskelig. Standarden vurderes foreløpig å ikke vesentlig påvirke utarbeidelsen av konsernets regnskaper. Konsernet planlegger å anvende standarden for regnskapsperioder som begynner 1. januar 2013 og senere.

IFRS 12 «Disclosures of Interest in Other Entities» inneholder opplysningskravene for økonomiske interesser i datterselskaper, felleskontrollert virksomhet, tilknyttede selskaper, selskaper for særskilte formål «SPE» og andre

ikke-balanseførte selskaper. Standarden vurderes foreløpig å ikke vesentlig påvirke utarbeidelsen av konsernets regnskaper. Konsernet planlegger å anvende standarden for regnskapsperioder som begynner 1. januar 2013 og senere.

IFRS 13 «Fair Value Measurement» definerer hva som menes med virkelig verdi når begrepet benyttes i IFRS, gir en enhetlig beskrivelse av hvordan virkelig verdi skal bestemmes i IFRS og definerer hvilke tilleggsopplysninger som skal gis når virkelig verdi benyttes. Standarden utvider ikke omfanget av regnskapsføring til virkelig verdi, men gir veiledning om anvendelsesmetode der bruken allerede er påkrevd eller tillatt i andre IFRS'er. Konsernet benytter virkelig verdi som målekriterium for visse eiendeler og forpliktelser. Standarden vurderes foreløpig å ikke vesentlig påvirke utarbeidelsen av konsernets regnskaper. Konsernet planlegger å anvende standarden for regnskapsperioder som begynner 1. januar 2013 og senere.

For øvrig er det ingen andre IFRS-standarder eller IFRIC-fortolkninger som ikke er trådt i kraft som forventes å ha en vesentlig påvirkning på regnskapet.

## 2.2 Konsolideringsprinsipper

### a) Datterselskaper

Datterselskaper er alle enheter (inklusive foretak med avgrenset formål - 'Special Purpose Entities') der konsernet har bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt gjennom eie av mer enn halvparten av stemmeberettiget kapital. Ved fastsettelse av om det foreligger bestemmende innflytelse inkluderes effekten av potensielle stemmerettigheter som kan utøves eller konverteres på balansedagen. Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontroll er overført til konsernet og blir utelatt fra konsolideringen når kontroll opphører.

Oppkjøp av 'single purpose' selskap som kun eier eiendom og verken har ansatte, ledelse eller signifikante prosesser er ikke behandlet som virksomhetsskjøp (IFRS 3 Business Combinations kommer ikke til anvendelse). Kostnader tilknyttet oppkjøp kostnadsføres over resultatet på oppkjøpstidspunktet.

Oppkjøpsmetoden benyttes for regnskapsføring ved kjøp av datterselskaper. Anskaffelseskost ved oppkjøp måles til virkelig verdi av: eiendeler som ytes som vederlag ved kjøpet, egenkapitalinstrumenter som utstedes, pådratte forpliktelser ved overføring av kontroll og direkte



kostnader forbundet med selve oppkjøpet. Identifiserbare oppkjøpte eiendeler, overtatt gjeld og betingede forpliktelser er regnskapsført til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet, uavhengig av eventuelle minoritetsinteresser. Anskaffelseskost som overstiger andel av virkelig verdi av identifiserbare netto eiendeler i datterselskapet balanseføres som goodwill. Hvis anskaffelseskost er lavere enn virkelig verdi av netto eiendeler i datterselskapet, resultatføres differansen på oppkjøpstidspunktet.

Konserninterne transaksjoner, mellomværende og urealisert fortjeneste mellom konsernselskaper er eliminert. Urealiserte tap elimineres, men vurderes som en indikator på verdifall i forhold til nedskrivning av den overførte eiendelen. Regnskapsprinsipper i datterselskaper endres når dette er nødvendig for å oppnå samsvar med konsernets regnskapsprinsipper.

#### *b) Transaksjoner og minoritetsinteresser*

Minoritetens andel er inkludert i konsernets resultatregnskap, og er spesifisert som minoritetsinteresser. På samme måte er minoritetsinteresser inkludert som del av konsernets egenkapital og er spesifisert i konsolidert balanse.

### 2.3 Segmentrapportering

Driftssegmenter rapporteres på samme måte som ved intern rapportering til selskapets øverste beslutningstaker. Selskapets øverste beslutningstaker, som er ansvarlig for allokering av ressurser til og vurdering av inntjening i driftssegmentene, er definert som konsernledelsen.

### 2.4 Omregning av utenlandsk valuta

#### *(a) Funksjonell valuta og presentasjonsvaluta*

Regnskapet til de enkelte enheter i konsernet måles i den valuta som i hovedsak benyttes i det økonomiske område der enheten opererer (funksjonell valuta). Konsernregnskapet er presentert i NOK, som er både den funksjonelle valutaen og presentasjonsvalutaen til morselskapet.

#### *(b) Transaksjoner og balanseposter*

Transaksjoner i utenlandsk valuta regnes om til NOK ved bruk av transaksjonskursen. Valutagevinster og -tap som oppstår ved betaling av slike transaksjoner, og ved omregning av pengeposter (eiendeler og gjeld) i utenlandsk valuta ved årets slutt til kursen på balansedagen, resultatføres.

### 2.5 Investeringseiendom

Investeringseiendom som er anskaffet for å oppnå langsiktig avkastning på leieinntekter eller for å oppnå verdistigning, eller begge deler, klassifiseres som investeringsei-

endom. På kjøpstidspunktet verdsettes investeringseiendom til anskaffelseskost inkludert transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres investeringseiendom til virkelig verdi i henhold til IAS 40. Virkelig verdi av investeringseiendom reflekterer blant annet leieinntekter fra inngåtte leiekontrakter og forutsetninger om fremtidig leienivå basert på nåværende markedssituasjon.

Endringer i virkelig verdi resultatføres som 'verdiendring investeringseiendommer'.

Utgifter knyttet til eiendommen tillegges investeringseiendom dersom det er sannsynlig at disse gir fremtidig verdi, og utgiften kan måles pålitelig. Andre utgifter til reparasjon og vedlikehold resultatføres i den perioden de påløper. Dersom det gjøres leietakertilpasninger, for eksempel ved å skifte ut vegger, aktiveres kostnaden samtidig som de vegger som tas ned nedskrives.

Anlegg under utførelse, for fremtidig bruk som investeringseiendom, regnskapsføres også i byggeperioden som investeringseiendom.

Dersom en eiendom benyttes som egne lokaler omklassifiseres dette til anleggsmidler, dersom dette ikke utgjør en uvesentlig andel av eiendommen. Virkelig verdi på tidspunkt for reklassifisering blir eiendommens kostpris. Eierbenyttet eiendom vurderes til oppskrevet verdi fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Det foretas en vurdering av virkelig verdi for slike eiendommer på samme måte som beskrevet for investeringseiendommer. Økning i verdi for eierbenyttet eiendom regnskapsføres som endring i revalueringreserven over utvidet resultat. En nedskrivning av bygningens verdi regnskapsføres først mot revalueringreserven som gjelder oppskrivninger på den aktuelle bygningen. Dersom nedskrivningen overstiger revalueringreserven resultatføres det resterende.

Skattekompensasjon ved kjøp av investeringseiendom ('single purpose' selskaper) blir resultatført i regnskapsperioden etter kjøpet som verdiendring investeringseiendom.

### 2.6 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler regnskapsføres til anskaffelseskost, med fradrag for avskrivninger og nedskrivninger. Anskaffelseskost inkluderer kostnader direkte knyttet til anskaffelsen av driftsmidlet.

Påfølgende utgifter legges til driftsmidlenes balanseførte verdi eller balanseføres separat, når det er sannsynlig at fremtidige økonomiske fordeler tilknyttet utgiften vil tilflyte konsernet, og utgiften kan måles pålitelig. Øvrige reparasjons- og vedlikeholdskostnader føres over resultatet i den perioden utgiftene pådras.

### 2.7 Nedskrivning av ikke finansielle eiendeler

Eiendeler med ubegrenset levetid avskrives ikke og vurde-

res årlig for verdifall. Eiendeler som avskrives vurderes for verdifall når det foreligger hendelser eller endrede forhold som indikerer at balanseført verdi ikke kan forsvares. Nedskrivninger resultatføres med forskjellen mellom balanseført verdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av virkelig verdi med fradrag av salgskostnader og bruksverdi. Ved vurdering av verdifall, grupperes anleggsmidlene til det laveste nivået der det er mulig å skille ut uavhengige kontantstrømmer.

### 2.8 Finansielle eiendeler og forpliktelser

Konsernet klassifiserer finansielle eiendeler i følgende kategorier: Til virkelig verdi over resultatet og lån og fordringer. Klassifiseringen avhenger av hensikten med eiendelen. Ledelsen klassifiserer finansielle eiendeler ved anskaffelse.

For finansielle eiendeler som ikke er regnskapsført til virkelig verdi vurderes det på hver balansedag om det finnes objektive indikasjoner på at eiendelen har falt i verdi. Dersom det foreligger slike indikasjoner på verdifall, måles tapet som differansen mellom eiendelens balanseførte verdi og nåverdien av estimerte fremtidige kontantstrømmer diskontert med opprinnelig internrente. Tapsbeløpet innregnes i resultatet.

Finansielle eiendeler og forpliktelser presenteres netto i balansen når det er en ubetinget motregningsrett som kan håndheves juridisk og en har til hensikt å gjøre opp netto eller realisere eiendelen og gjøre opp forpliktelsen samtidig.

#### *(a) Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet*

Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet er finansielle eiendeler holdt for salg. En finansiell eiendel klassifiseres i denne kategorien dersom den primært er anskaffet med henblikk på å gi fortjeneste fra kortsiktige prissvingninger. Derivater klassifiseres som holdt for salg, med mindre de er en del av en sikring. Eiendeler i denne kategorien klassifiseres som omløpsmidler.

#### *(b) Lån og fordringer*

Lån og fordringer er ikke-derivate finansielle eiendeler med faste betalinger som ikke omsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som omløpsmidler, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som anleggsmidler. Lån og fordringer klassifiseres som kundefordringer og andre fordringer i balansen ([note 2.10](#)), og verdsettes til amortisert kost fastsatt ved bruk av effektiv rente metoden (jfr [note 2.10](#) og [2.18](#)).

### 2.9 Derivater og sikring

Derivater balanseføres til virkelig verdi på det tidspunkt derivatkontrakten inngås, og deretter løpende til virkelig verdi. Regnskapsføringen av tilhørende gevinster og tap avhenger av hvorvidt derivatet er utpekt som et sikringsinstrument og typen av sikring. Konsernets derivater som inngår i en sikring gjelder sikring av en svært sannsynlig fremtidig transaksjon (kontantstrømssikring). Ved begynnelsen av sikringstransaksjonen dokumenterer konsernet sammenhengen mellom sikringsinstrumentene og sikringsobjektene, formålet med risikostyringen og strategien bak de forskjellige sikringstransaksjonene. Konsernet dokumenterer også hvorvidt derivatene som benyttes er effektive i å utligne endringene i virkelig verdi eller kontantstrøm knyttet til sikringsobjektene. Slike vurderinger dokumenteres både ved sikringens begynnelse og løpende i sikringsperioden.

Virkelig verdi av et sikringsderivat klassifiseres som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld dersom gjenværende løpetid på sikringsobjektet er lenger enn 12 måneder og som omløpsmiddel eller kortsiktig gjeld dersom gjenværende løpetid på sikringsobjektet er mindre enn 12 måneder.

#### *(a) Derivater som ikke inngår i sikringsbokføring*

Det vesentlige av konsernets rentebytteavtaler og valuta-terminkontrakter er forutsatt å ikke kvalifiseres for sikringsbokføring. Endringer i virkelig verdi på derivater som ikke kvalifiserer for sikringsbokføring resultatføres umiddelbart i resultatregnskapet netto på linjen 'endring i markedsverdi finansielle instrumenter'.

#### *(b) Kontantstrømsikring*

Den effektive delen av endring i virkelig verdi på derivater som er utformet som og kvalifiserer som sikringsinstrument i kontantstrømsikring, regnskapsføres over utvidet resultat. Tap og fortjeneste på den ineffektive delen resultatføres netto som annen finansinntekt (kostnad).

Beløp som føres over utvidet resultat resultatføres som inntekt eller kostnad i den perioden som sikringsobjektet påvirker resultatregnskapet (for eksempel når det planlagte sikrede salget finner sted). Gevinster eller tap som knytter seg til den effektive del av rentebytteavtaler som sikrer lån med flytende rente resultatføres under finanskostnader.

Når et sikringsinstrument utløper eller selges, eller når en sikring ikke lenger tilfredsstiller kriteriene for sikringsbokføring reverseres samlet gevinst eller tap ført mot utvidet resultat til resultatet samtidig med at den planlagte transaksjonen blir ført i resultatregnskapet. Hvis en sikret transaksjon ikke lenger forventes å bli gjennomført reverseres bokført beløp ført mot utvidet resultat umiddelbart til

resultatregnskapet på linjen 'endring i markedsverdi finansielle instrumenter'.

## 2.10 Kundefordringer

Kundefordringer oppstår ved omsetning av varer eller tjenester som er innenfor den ordinære driftssyklusen. Dersom oppgjør forventes innen ett år eller mindre, klassifiseres fordringene som omløpsmidler. Dersom dette ikke er tilfelle, klassifiseres fordringene som anleggsmidler.

Kundefordringer måles til virkelig verdi ved førstegangs balanseføring. Ved etterfølgende måling vurderes kundefordringer til amortisert kost ved bruk av effektiv rente, fratrasket avsetning for inntruffet tap.

## 2.11 Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd, andre kortsiktige, lett omsettelige investeringer med maksimum tre måneders opprinnelig løpetid og trekk på kassekreditt. I balansen er kassekreditt inkludert i lån under kortsiktig gjeld.

## 2.12 Aksjekapital og overkurs

Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital dersom det ikke ligger noen forpliktelse til å overføre kontanter eller eiendeler. Utgifter som knyttes direkte til utstedelse av nye aksjer eller opsjoner med fradrag av skatt, føres som reduksjon av mottatt vederlag i egenkapitalen.

## 2.13 Leverandørgjeld

Leverandørgjeld måles til virkelig verdi ved første gangs balanseføring. Ved senere måling vurderes leverandørgjeld til amortisert kost fastsatt ved bruk av effektiv rente metoden.

## 2.14 Lån

Lån regnskapsføres til virkelig verdi når utbetaling av lånet finner sted, med fradrag for transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres lån til amortisert kost beregnet ved bruk av effektiv rente. Forskjellen mellom det utbetalte lånebeløpet (fratrasket transaksjonskostnader) og innløsningsverdien resultatføres over lånets løpetid.

Lån klassifiseres som kortsiktig gjeld med mindre det foreligger en ubetinget rett til å utsette betaling av gjelden i mer enn 12 måneder fra balansedato.

## 2.15 Utsatt skatt

Det er beregnet utsatt skatt på alle midlertidige forskjeller mellom skattemessige og konsoliderte regnskapsmessige verdier på eiendeler og gjeld, ved bruk av gjeldsmetoden.

Dersom utsatt skatt oppstår ved første gangs balanseføring av en gjeld eller eiendel i en transaksjon, som ikke er en foretaksintegrasjon, og som på transaksjonstidspunktet verken påvirker regnskaps- eller skattemessig resultat, blir den ikke balanseført. Utsatt skatt fastsettes ved bruk av skattesatser og skattelover som er vedtatt eller i det alt vesentlige er vedtatt på balansedagen, og som antas å skulle benyttes når den utsatte skattefordelen realiseres eller når den utsatte skatten gjøres opp.

Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at fremtidig skattbar inntekt vil foreligge, og at de midlertidige forskjellene kan fratrekkes i denne inntekten.

Utsatt skatt beregnes på midlertidige forskjeller fra investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper, bortsett fra når konsernet har kontroll over tidspunktet for reversering av de midlertidige forskjellene, og det er sannsynlig at de ikke vil bli reversert i overskuelig fremtid.

Ved kjøp av selskaper som ikke er virksomhet innregnes ikke utsatt skatt på kjøpstidspunktet jf. innregningsunntaket i IAS 12. Ved etterfølgende verdiendringer vil en avsatte for utsatt skatt ved verdøkninger utover kostpris, mens en ved verdifall under kostpris først vil reversere beløpet ved første gangs innregning relatert til innregningsunntaket. Videre vil en økning i midlertidig forskjell relatert til skattemessige avskrivninger medføre grunnlag for balanseføring av utsatt skatt.

## 2.16 Inntektsføring

Salgsinntekt består av husleieinntekt og service og management fee fra eiendommer. I salgsinntekt resultatføres virkelig verdi av vederlaget som mottas for tjenester innenfor selskapets ordinære virksomhet. Salgsinntekt er presentert netto etter fradrag for merverdiavgift, rabatter og avslag. Felleskostnader blir ført i balansen sammen med a-konto innbetalinger fra leietaker og påvirker ikke resultatet. Avregningen av felleskostnader foretas etter balansedagen. Konserninterne transaksjoner elimineres i konsernet.

### (a) Husleieinntekt

Husleie inntektsføres over leieperioden.

### (b) Annen inntekt

Annen inntekt inntektsføres når den er opptjent.

## 2.17 Utbytte

Utbyttebetalinger til selskapets aksjonærer klassifiseres som gjeld fra og med det tidspunkt utbyttet er fastsatt av generalforsamlingen.

## 2.18 Rentekostnad

Renter resultatføres som 'finanskostnad' i resultatregnskapet ved bruk av effektiv rente metoden. Den effektive rente metode blir benyttet for å allokere amortisert kost på finansielle eiendeler og gjeld, og for rett periodisering av renteinntekter og rentekostnader. Den effektive rente fordeles fremtidige kontantstrømmer over lånets løpetid, og angir reell nettoverdi på den finansielle eiendelen eller lånebeløpet.

Når effektiv rente beregnes estimerer konsernet alle kontraktfestede kontantstrømmer i tilknytning til det finansielle instrumentet (for eksempel betalingsbetingelser) men tar ikke hensyn til fremtidige tap. Ved beregning av den effektive rente inkluderes alle etableringskostnader og fordeles over den relevante periode (lånets løpetid).

Lånekostnader fra generell eller spesifikk finansiering knyttet til anskaffelse, bygging og videreutvikling av investeringseiendommer og som det tar en betydelig periode å ferdigstille for tiltenkt bruk, aktiveres som en del av anskaffelseskosten for eiendelen frem til tidspunktet når eiendelen i all hovedsak er klar for bruk.

## NOTE 3 Finansiell risikostyring

Konsernets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: markedsrisiko (inkludert valutarisiko, renterisiko og prisenrisiko), kredittisiko og likviditetsrisiko. Konsernets overordnede risikostyringsplan fokuserer på kapitalmarkedenes uforutsigbarhet og forsøker å minimalisere de potensielle negative effektene på konsernets resultat og egenkapital. Konsernet benytter finansielle derivater for å sikre seg mot visse risikoer.

Risikostyringen for konsernet ivaretas av en sentral finansavdeling i overensstemmelse med retningslinjer godkjent av styret. Ledergruppen identifiserer, evaluerer og sikrer finansiell risiko i nært samarbeid med de ulike driftsenhetene. Styret utarbeider skriftlige prinsipper for den overordnede risikostyringen, og angir skriftlige retningslinjer for spesifikke områder som valutarisiko og renterisiko.

| År   | Valuta | Hovedstol i valuta | < 1 år | 1-2 år | 3-5 år | Over 5 år |
|------|--------|--------------------|--------|--------|--------|-----------|
| 2012 | EUR    | (20,6)             | (3,6)  | (3,6)  | (12,3) | (1,1)     |
| 2011 | EUR    | (24,7)             | (4,0)  | (3,6)  | (11,6) | (5,5)     |

## 2.19 Pensjoner

Norwegian Property ASA har en innskuddsplan for alle ansatte. En innskuddsplan er en pensjonsordning hvor konsernet betaler faste bidrag til en separat juridisk enhet. Konsernet har ingen juridisk eller annen forpliktelse til å betale ytterligere bidrag hvis enheten ikke har nok midler til å betale alle ansatte ytelser knyttet til opptjening i inneværende og tidligere perioder. Bidragene resultatføres som pensjonskostnader når de påløper. Forskuddsbetalte bidrag balanseføres som en eiendel dersom dette kan refunderes eller redusere fremtidige betalinger.

## 2.20 Korrigering av tidligere år

Regnskapsføringen av skattekompensasjon og utsatt skatt knyttet til investeringseiendom er endret i 2012 (se [note 8](#) og [17](#)). Sammenligningstallene for 2011 er endret og justert inngående balanse for 2011 er presentert i tillegg til balansene ved årsslutt 2011 og 2012.

## 3.1 Markedsrisiko

### Valutarisiko

Etter salget av Norgani Hotels høsten 2010 opererer konsernet ikke lenger internasjonalt, og eksponeringen for valutarisiko er begrenset til en leieavtale i utenlandsk valuta. For 2012 er 3,5 prosent (33 millioner kroner) av Norwegian Property's leieinntekter i EUR (2011: 3,1 prosent, 32 millioner kroner), og i praksis er alle operasjonelle kostnader i NOK. Dette gjør at konsernet ved utgangen av 2012 har minimal eksponering mot valutarisiko. Norwegian Property har inngått en sikringsavtale for å begrense risikoen knyttet til leieavtalen i utenlandsk valuta.

Hovedstol og forfallsstruktur for konsernets valutaavtaler ved utgangen av året er spesifisert i lokal valuta (millioner) i tabellen nedenfor (se også [note 12](#)).

### Prisrisiko

Leieinntekter er eksponert for endringer i markedisleie, omsetningsbasert leie og inflasjon. Konsernet ønsker langsiktige leieavtaler. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leiekontraktene er 5,7 år ved utgangen av 2012 (2011: 5,1 år).

Leieavtalene for forretningsleie gir faste inntekter i avtaleperioden. Majoriteten av leiekontrakter blir 100 prosent KPI-justert, slik at selskapet kan justere leien i samsvar med utviklingen i KPI. Selskapet ønsker å sikre slik regulering i alle leiekontrakter. Indeksreguleringen i 2012 var 1,1 prosent for kontrakter med regulering i oktober og 1,2 prosent for kontrakter med regulering i november, noe som øker årlig avtalebasert leieinntekt ved utgangen av 2012 med 10 millioner kroner. For kjøpesenteret på Aker Brygge i Oslo er deler av leien omsetningsbasert.

### Renterisiko

Konsernet er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende rente. Den overordnede retningslinjen for Norwegian Property er at minimum 70 prosent av selskapets gjeld i flytende rente til enhver tid skal sikres. Ved årets slutt var 84 prosent av denne type gjeld sikret (2011: 87 prosent).

For å redusere renterisikoen har konsernet inngått rentebytteavtaler pålydende 10,0 milliarder kroner ved årets slutt (2011: 13,2 milliarder kroner). Ved utgangen av 2012 var total gjennomsnittlig margin på lån med flytende rente 136 basispunkter (2011: 113 basispunkter). Låneporteføljen har ved utgangen av 2012 en gjennomsnittlig rente på 5,09 prosent (2011: 5,30 prosent). Gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på sikringskontraktene er på 5,7 år (2011: 5,1 år). Hovedstol og forfallsstruktur for konsernets samlede portefølje av rentesikringsavtaler ved utgangen av året er spesifisert i lokal valuta (millioner) i tabellen nedenfor (se også [note 12](#)).

| År   | Valuta | Hovedstol i valuta | < 1 år    | 1-2 år    | 3-5 år    | Over 5 år |
|------|--------|--------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 2012 | NOK    | (9 987,8)          | (912,8)   | (300,0)   | (3 609,0) | (5 166,0) |
| 2011 | NOK    | (13 180,1)         | (4 473,6) | (1 427,5) | (2 661,0) | (4 618,0) |

Dersom gjennomsnittlig rente for konsernet hadde vært 25 basispunkter høyere/lavere per 31. desember 2012 og alle andre variabler konstant, ville dette utgjort en endring i årlig rentekostnad for usikret del av låneporteføljen på 4 millioner kroner og en endring av verdien av rentebytteavtalene på 115 millioner kroner.

### 3.2 Kreditt risiko

Majoriteten av konsernets leieinntekter kommer fra solide leietakere. Leietakerne skal hovedsaklig være store, solide selskaper og offentlige leietakere for å redusere risikoen knyttet til leiekontraktene. Selskapet kontrollerer kreditt rating og kreditt historie til nye leietakere. De fleste leietakere har gitt bankgaranti eller opprettet depositions konto med beløp tilsvarende tre måneders leie. Leieinntekter blir i stor grad fakturert kvartalsvis på forskudd. Kredittap i både 2012 og 2011 har vært begrenset. Konsernets kundefordringer på balansedagen er i sin helhet i NOK.

Se for øvrig [note 6](#) for beskrivelse av rentebærende selgerkreditt på 400 millioner kroner ved utgangen av 2012. Fordringen er sikret ved 1. prioritert pant i aksjene i det overdratte selskap og ved selvskyldnerkausjon fra Pandox AB og Heches Holding AB.

### 3.3 Likviditetsrisiko

Konsernet skal sørge for å ha tilstrekkelig likviditet/trekkrammer til å møte sine forpliktelser. I tillegg skal konsernet ha en fornuftig likviditet til å møte uforutsette forpliktelser. Finansieringsstrategien har som mål å opprettholde fleksibilitet i markedet og tåle svingninger i leieinntekter. Det er en målsetning at likviditetsreserven i størst mulig grad består av tilgjengelige revolverende kredittfasiliteter og kassekreditter fremfor kontantbeholdninger. Tabellen nedenfor spesifiserer konsernets likviditetsreserve per 31. desember.

| (Alle beløp i millioner kroner)      | 2012           | 2011           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Konter og kontantekvivalenter        | 712,0          | 15,6           |
| - herav bundne midler                | (2,9)          | (7,7)          |
| <b>Frie likviditetsmidler</b>        | <b>709,1</b>   | <b>7,9</b>     |
| Ubenyttede låne- og trekkfasiliteter | 1 216,0        | 1 199,2        |
| <b>Likviditetsreserve</b>            | <b>1 925,1</b> | <b>1 207,1</b> |

Som beskrevet ovenfor har konsernet høy grad av sikring mot svingninger i markedsrenter og valutakurser, noe som reduserer behovet for likviditetsreserver til å møte uforutsette forpliktelser på disse områdene. Konsernet har generert en positiv kontantstrøm fra driften, i form av resultat fra ordinær drift/finansposter (resultat før verdiendringer, valutaendringer, utkjøp derivater og gevinst/tap ved salg av eiendommer), både for 2012 (280 millioner kroner) og 2011 (336 millioner kroner). Øvrig likviditetsrisiko er først og fremst knyttet til betjening av avdrag og forfall på gjeld. Tabellen nedenfor spesifiserer konsernets gjeld klassifisert i henhold til forfallsstrukturen. Klassifisering er gjennomført i henhold til forfallstidspunktet i kontraktene. Beløpene i tabellen spesifiserer tidspunktene for tilbakebetaling av hovedstol (millioner kroner).

| 31. desember 2012                               | Balanseført beløp | Forventet kontantstrøm | < 1 år | 1-2 år | 3-5 år  | Over 5 år |
|-------------------------------------------------|-------------------|------------------------|--------|--------|---------|-----------|
| Rentebærende lån <sup>1</sup>                   | 9 421,7           | 9 454,7                | 987,6  | 53,6   | 4 028,2 | 4 385,3   |
| Finansielle derivater, netto gjeld <sup>2</sup> | 766,4             | 1 026,8                | 163,8  | 170,2  | 445,5   | 247,4     |
| Leverandørgjeld                                 | 34,7              | 34,7                   | 34,7   | -      | -       | -         |
| Annen gjeld <sup>3</sup>                        | 253,4             | 165,8                  | 165,8  | -      | -       | -         |

| 31. desember 2011                               | Balanseført beløp | Forventet kontantstrøm | < 1 år  | 1-2 år  | 3-5 år  | Over 5 år |
|-------------------------------------------------|-------------------|------------------------|---------|---------|---------|-----------|
| Rentebærende lån <sup>1</sup>                   | 10 164,8          | 10 206,8               | 1 375,2 | 1 029,8 | 3 753,1 | 4 048,7   |
| Finansielle derivater, netto gjeld <sup>2</sup> | 645,1             | 803,1                  | 115,8   | 127,5   | 366,8   | 193,0     |
| Leverandørgjeld                                 | 14,3              | 14,3                   | 14,3    | -       | -       | -         |
| Annen gjeld <sup>3</sup>                        | 220,0             | 154,1                  | 154,1   | -       | -       | -         |

<sup>1</sup> Differanse mellom balanseført beløp og forventet kontantstrøm skyldes aktiverte kostnader.

<sup>2</sup> Forventet kontantstrøm beregnet som sum renter i avtaleperioden basert på rentesatsene ved utgangen av året.

<sup>3</sup> Differanse mellom balanseført beløp og forventet kontantstrøm skyldes utsatt inntekt.

### 3.4 Kapitalforvaltning

Konsernets mål knyttet til kapitalforvaltningen er å trygge fortsatt drift, for å sikre avkastning for eierne og andre interessenter og opprettholde en optimal kapitalstruktur for å redusere kapitalkostnadene. Hovedmålet med konsernets kapitalstyring er å opprettholde en god balanse mellom gjeld og egenkapital. Konsernet skal ha en betryggende egenkapitalandel, men der hovedfokus er knyttet til gjeldsgraden. Gjeldsgraden beregnes ved at brutto rentebærende gjeld fratrasket likvide midler og rentebærende fordringer deles på brutto eiendomsverdi. Konsernet har som målsetning å ha en gjeldsgrad som ikke overstiger 65 prosent. Gjeldsgraden ved utgangen av året er spesifisert i tabellen nedenfor. I konsernets låneavtaler er det en betingelse at gjeldsgraden ikke skal overstige 80 prosent. Størrelsen på avdragene bestemmes av nivået på gjeldsgraden. Avtalte krav i låneavtaler er overholdt med god margin både ved årsslutt og ved interimrapporteringer i 2011 og 2012. For å endre på kapitalstrukturen kan konsernet justere nivået på utbytte til aksjonærene, tilbakebetale kapital til aksjonærene, utstede nye aksjer eller selge eiendeler for å tilbakebetale lån.

(Alle beløp i millioner kroner)

|                                                    | 2012     | 2011     |
|----------------------------------------------------|----------|----------|
| Langsiktig rentebærende gjeld                      | 8 443,0  | 8 798,6  |
| Kortsiktig rentebærende gjeld                      | 978,7    | 1 366,2  |
| Lånekostnader ført til fradrag i balanseført gjeld | 33,0     | 42,0     |
| Kontanter og kontantekvivalenter                   | (712,0)  | (15,6)   |
| Rentebærende selgerkreditt                         | (400,0)  | (600,0)  |
| Brutto rentebærende gjeld                          | 8 342,7  | 9 591,2  |
| Brutto eiendomsverdi                               | 14 852,5 | 15 655,0 |
| Gjeldsgrad (prosent)                               | 56,2     | 61,3     |

## NOTE 4 Fastsettelse av virkelig verdi

Konsernregnskapet er utarbeidet basert på historisk kost prinsippet med følgende modifikasjoner: investeringseiendom og finansielle eiendeler og forpliktelser (herunder finansielle derivater) er vurdert til virkelig verdi over resultatet.

### Investeringseiendom

Alle konsernets investeringseiendommer verdsettes kvartalsvis til virkelig verdi og hver eiendom ble per 31. desember 2012 verdsatt av to uavhengige profesjonelle aktører. DTZ Realkapital og Akershus Eiendom har utarbeidet en verddivurdering av alle eiendommer. Basert på de eksterne verdsettelsene, supplert med intern analyse av markedet for utleieporteføljen, gjør ledelsen en vurdering og konkluderer om de eksterne verddivurderinger gir et riktig bilde av den virkelige verdien av investeringseiendommene. Det foretas jevnlige befaringer og tekniske gjennomganger av alle eiendommer. Se også [note 5](#) for viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger.

### Finansielle instrumenter og derivater

Estimert virkelig verdi for konsernets finansielle instrumenter er basert på markedspriser og verdsettelsesmetoder som beskrevet nedenfor.

#### Kontanter og kontantekvivalenter

Virkelig verdi er antatt å være lik bokført verdi.

#### Rentebærende forpliktelses

Konsernet regnskapsfører rentebærende forpliktelses til amortisert kost. I note til regnskapet (se [note 16](#)) er det gitt informasjon om estimert virkelig verdi for rentebærende forpliktelses. Obligasjonslån vurderes til børskurs per 31. desember og banklån til estimert virkelig verdi der det er tatt hensyn til antatt forskjell mellom dagens margin og markedsmessige vilkår.

#### Kundefordringer/andre fordringer og leverandørgjeld/annen gjeld

Prinsipielt blir disse postene initielt 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.

#### Derivater

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 balanse-dagen. De tekniske beregningene er generelt utarbeidet av selskapets bankforbindelser. Selskapet har kontrollert og rimelighetsvurdert disse verddivurderingene.

Tabellen under viser vurdering av virkelig verdi for derivater (beløp i millioner kroner).

|                     | Virkelige verddivurderinger 31. desember 2012 ved bruk av      |                                              |                                                   | Total estimert virkelig verdi |
|---------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------|
|                     | Gitt markedsverdi for tilsvarende eiendeler og gjeld (nivå 1). | Signifikant annen observerbar input (nivå 2) | Signifikant annen ikke observerbar input (nivå 3) |                               |
| <b>Eiendeler</b>    |                                                                |                                              |                                                   |                               |
| Eiendeler derivater | -                                                              | 5,1                                          | -                                                 | 5,1                           |
| <b>Gjeld</b>        |                                                                |                                              |                                                   |                               |
| Gjeld derivater     | -                                                              | 771,5                                        | -                                                 | 771,5                         |
| <b>Totalt</b>       | -                                                              | (766,4)                                      | -                                                 | (766,4)                       |

|                     | Virkelige verddivurderinger 31. desember 2011 ved bruk av      |                                              |                                                   | Total estimert virkelig verdi |
|---------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------|
|                     | Gitt markedsverdi for tilsvarende eiendeler og gjeld (nivå 1). | Signifikant annen observerbar input (nivå 2) | Signifikant annen ikke observerbar input (nivå 3) |                               |
| <b>Eiendeler</b>    |                                                                |                                              |                                                   |                               |
| Eiendeler derivater | -                                                              | 7,3                                          | -                                                 | 7,3                           |
| <b>Gjeld</b>        |                                                                |                                              |                                                   |                               |
| Gjeld derivater     | -                                                              | 652,4                                        | -                                                 | 652,4                         |
| <b>Totalt</b>       | -                                                              | (645,1)                                      | -                                                 | (645,1)                       |

Nivå 1: Finansielle instrumenter der verdsettelse er basert på kvoterte priser i aktive markeder for identiske eiendeler.

Nivå 2: Finansielle instrumenter der verdsettelse er basert på observerbar markedsinformasjon ikke omfattet av nivå 1.

Nivå 3: Finansielle instrumenter der verdsettelse er basert på informasjon som ikke er observerbar i henhold til nivå 2.

Det har ikke vært noen bevegelser mellom nivåene for 2011 og 2012.

## NOTE 5 Viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger

Estimater og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer, inklusive forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige under nåværende omstendigheter.

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 antakelser/forutsetninger som representerer en betydelig risiko for vesentlige endringer i balanseført verdi på eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår, drøftes nedenfor.

### Virkelig verdi av investeringseiendom

Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi basert på en kvartalsvis oppdatert verddivurdering. Fremgangsmåten ved vurdering av virkelig verdi for investeringseiendommer er beskrevet i [note 4](#). Porteføljen av forretningsseiendommer er i tråd med dette eksternt verddivurdert hvert kvartal siden oppstarten i 2006.

Eiendommene verdsettes ved diskontering av fremtidige kontantstrømmer. Både kontraktsfestede og forventede kontantstrømmer er inkludert i beregningene. Fastsettelse av virkelig verdi for investeringseiendommer avhenger således



i stor grad av forutsatt markedsleie, diskonteringsrente og inflasjon. Markedsleie er for de primære verddivurderingene basert på en konkret vurdering av hver enkelt eiendom, med differensiering av ulike arealer innenfor den enkelte eiendom der dette er relevant. Oppdaterte makroøkonomiske forutsetninger for rentenivå, inflasjonsforventninger etc legges til grunn i beregningene. Inflasjonsforutsetningene er basert på konsensus fra banker og offentlige statistikkbyrå (i beregningsperioden 1,10-2,50 prosent). Basert på en vurdering av eiendommene og leietakerne diskonteres kontantstrømmene fra nåværende leie med separate diskonteringsrenter, sammenlignet med kontantstrømmer basert på fornyelser til markedsleie og terminalverdier. Nåværende leie er diskontert med diskonteringsrenter i intervallet 5,25-10,50 prosent, basert på individuelle vurderinger av den enkelte eiendom. Fremtidig leie og residualverdier er diskontert med diskonteringsrenter i intervallet 8,00-10,50 prosent.

Sensitiviteten ved vurdering av virkelig verdi for investeringseiendommer påvirkes i vesentlig grad av forutsatt yield, rentenivå, markedsleie og driftskostnader for eiendommene. Tabellen nedenfor viser eksempler på i hvor stor grad endringer i hver enkelt av disse variablene påvirker eiendomsverdiene ved årsslutt 2012, under forutsetning av at alle andre faktorer er uendret (beløp i millioner kroner).

| Variabler          | Endring i variabler | Verdiendring <sup>9</sup> |
|--------------------|---------------------|---------------------------|
| Exit yield         | + 0,25 prosent      | (397)                     |
| Diskonteringsrente | + 0,25 prosent      | (375)                     |
| Driftskost         | + NOK 25 per kvm    | (309)                     |
| Markedsleie        | + 10 prosent        | 1 307                     |

<sup>9</sup> Beregningene er utarbeidet av DTZ Realkapital i forbindelse med verddivurderingene ved årsslutt 2012.

### Virkelig verdi av finansielle derivater

Konsernets finansielle derivater omfatter valutaterminkontrakter-/bytteavtaler og rentebytteavtaler. Fremgangsmåten ved vurdering av virkelig verdi for finansielle derivater er beskrevet i [note 4](#).

### NOTE 6 Ikke-videreført virksomhet

Norgani Hotels ble i 2010 solgt til et selskap kontrollert av Pandox AB, Eiendomsspar AS og Sundt AS. Salget var et ledd i rendyrkingen av Norwegian Property som et fokusert forretningsseiendomsselskap. Samtidig ble det frigjort finansiell kapasitet til å utvikle Norwegian Property fra en finansiell til en industriell eiendomsaktør.

I forbindelse med salget ble det ytet en rentebærende selgerkreditt på 600 millioner kroner til kjøper av Norgani Hotels, med fast årlig rente på 5 prosent og løpetid på to år fra salgstidspunktet for 200 millioner kroner og fem år for 400 millioner kroner.

Norwegian Property kjøpte Norgani Hotels i 2007 og oppkjøpet ble regnskapsmessig behandlet som kjøp av virksomhet i henhold til IFRS 3. Alle øvrige kjøp foretatt av konsernet siden oppstarten i 2006 er behandlet som kjøp av eiendeler. Konsernet har ikke annen ikke-videreført virksomhet per 31. desember 2012, og har siden starten i 2006 heller ikke rapportert annen ikke-videreført virksomhet.

Resultat for ikke-videreført virksomhet er presentert netto på en linje i resultatregnskapet. Gevinst/(tap) ved salg av ikke-videreført virksomhet i 2011 gjelder tilbakeføring av avsetning.

| (Alle beløp i millioner kroner)                          | 2012     | 2011       |
|----------------------------------------------------------|----------|------------|
| Gevinst/tap ved salg av ikke-videreført virksomhet       | -        | 4,8        |
| <b>Periodens resultat for ikke-videreført virksomhet</b> | <b>-</b> | <b>4,8</b> |

Netto kontantstrøm fra ikke-videreført virksomhet i 2011 gjelder betaling av avsetning, og er inkludert i konsernets rapporterte kontantstrøm som spesifisert nedenfor.

| (Alle beløp i millioner kroner)                  | 2012     | 2011          |
|--------------------------------------------------|----------|---------------|
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | -        | (17,1)        |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter   | -        | -             |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter  | -        | -             |
| <b>Sum netto kontantstrøm</b>                    | <b>-</b> | <b>(17,1)</b> |

### NOTE 7 Segmentinformasjon

Norwegian Property's virksomhet, etter salget av Norgani Hotels, består hovedsakelig av å eie og forvalte forretningsseiendommer 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 segmentsinformasjon.

### NOTE 8 Investeringseiendom og eierbenyttet eiendom

Endring i balanseposten investeringseiendom er spesifisert i tabellen nedenfor. Forfallsstruktur for ikke kansellerbare leiekontrakter knyttet til investeringseiendom er spesifisert i [note 10](#).

| (Alle beløp i millioner kroner)                                                              | 2012            | 2011            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Utgående balanse per 31. desember 2010                                                       |                 | 14 862,5        |
| Endret regnskapsføring skattekompensasjon <sup>9</sup>                                       |                 | 200,1           |
| Åpningsbalanse total verdi investeringseiendom per 1. januar                                 | 15 655,0        | 15 062,6        |
| Avgang bokført verdi ved salg av eiendommer <sup>2)</sup>                                    | (1 893,4)       | (30,7)          |
| Tilgang ved kjøp av eiendommer                                                               | 740,2           | 171,5           |
| Tilgang ved investeringer knyttet til eiendommer                                             | 420,8           | 175,3           |
| Aktiverede lånekostnader                                                                     | 3,8             | -               |
| Resultatført total verdiendring investeringseiendom                                          | (70,7)          | 274,9           |
| Resultatført verdiendring for solgte eiendommer inkludert i total verdiendring <sup>2)</sup> | (4,4)           | (1,0)           |
| Verdiendring eierbenyttet eiendom                                                            | 1,4             | 2,4             |
| <b>Total verdi investeringseiendom per 31. desember</b>                                      | <b>14 852,5</b> | <b>15 655,0</b> |
| Hvorav investeringseiendom holdt for salg <sup>3)</sup>                                      | (693,7)         | (1 893,4)       |
| <b>Totalt bokført verdi eiendommer per 31. desember</b>                                      | <b>14 158,8</b> | <b>13 761,6</b> |
| Eierbenyttet eiendom (se spesifikasjon nedenfor)                                             | (45,5)          | (28,2)          |
| <b>Bokført verdi investeringseiendom per 31. desember</b>                                    | <b>14 113,2</b> | <b>13 733,4</b> |

<sup>9</sup> Tidligere år har skattekompensasjoner ved kjøp av investeringseiendom ('single purpose' selskaper) blitt regnskapsført som en reduksjon mot investeringseiendom i balansen og reversert ved nedskrivning utover kostpris ved kjøpet. Fra og med 2012 blir slik skattekompensasjon resultatført i regnskapsperioden etter kjøpet som verdiendring investeringseiendom. Regnskapsføringen av utsatt skatt knyttet til investeringseiendom er også endret. Sammenligningstallene er justert tilsvarende. Balanseført verdi for investeringseiendom er øket med 200,1 millioner kroner i inngående balanse per 1. januar 2011, resultatført verdiendring investeringseiendom i 2011 er redusert med 8,0 millioner kroner og balanseført verdi for investeringseiendom er øket med 192,1 millioner kroner ved utgangen av 2011 sammenlignet med tidligere rapporterte tall.

Utsatt skatt er øket med 103,7 millioner kroner i inngående balanse per 1. januar 2011 og utsatt skattekostnad for 2011 er øket med 24,1 millioner kroner, slik at utsatt skatt er øket med 127,8 millioner kroner ved utgangen av 2011 sammenlignet med tidligere rapporterte tall.

<sup>2)</sup> Avgang i 2012 gjelder Ibsenkvartalet (C. J. Hambros Plass 2) og Middelthunsgate 17. Tilsvarende for 2011 gjelder salg av Kolstadgaten 1.

<sup>3)</sup> I 2012 er det mottatt budindikasjoner for eiendommen Drammensveien 149 på Skøyen i Oslo. I februar 2013 er det inngått avtale om salg. Transaksjonen inkluderer eksisterende eiendom, som Norwegian Property anskaffet i forbindelse med etableringen av konsernet i 2006, og nabotomten anskaffet i 2012. Salgsverdien beløper seg til 693,7 millioner kroner. Eiendommen er i regnskapet ved årsslutt vurdert til antatt salgsverdi og klassifisert som eiendel holdt for salg. For 2011 gjelder eiendommer holdt for salg eiendommene Middelthunsgate 17 og Ibsenkvartalet. Det ble inngått foreløpige avtaler om salg av disse eiendommene i 2011, med endelige avtaler i 2012.

Leieinntekter og eiendomsrelaterte kostnader knyttet til eiendelene fremkommer av resultatregnskapet (videreført virksomhet) og [note 6](#) for ikke-videreført virksomhet.

Ved utgangen av 2012 er totalt 10,1 prosent (5,5 prosent) av arealene for investeringseiendommer ikke utleid. Av total ledighet er 6,7 prosent (3,4 prosent) knyttet arealer som ikke er tilgjengelig for utleie på grunn av pågående utviklingsprosjekter. Driftskostnader for ledige arealer utgjør totalt 17,8 millioner kroner for 2012 (12,6 millioner kroner).

Bortsett fra covenants knyttet til låneavtaler eksisterer det ingen restriksjoner på når investeringseiendommene kan realiseres, eller hvordan inntektene fra salg kan brukes.

Endring i balanseposten eierbenyttet eiendom er spesifisert i tabellen nedenfor.

| (Alle beløp i millioner kroner)                            | 2012        | 2011        |
|------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Åpringsbalanse 1. januar                                   | 28,2        | -           |
| Tilgang ved egen bruk av investeringseiendom               | 15,9        | 25,6        |
| Verdiregulering eierbenyttet eiendom mot totalresultatet   | 1,4         | 2,7         |
| <b>Bokført verdi eierbenyttet eiendom per 31. desember</b> | <b>45,5</b> | <b>28,2</b> |
| Akkumulert anskaffelseskost per 31. desember               | 41,5        | 25,6        |
| Akkumulert avskrivning per 31. desember                    | 1,1         | 0,3         |

## NOTE 9 Andre varige driftsmidler

Endring i balanseposten andre varige driftsmidler er spesifisert i tabellen nedenfor.

| (Alle beløp i millioner kroner) | Anleggsmidler og utstyr |
|---------------------------------|-------------------------|
| <b>Anskaffelseskost</b>         |                         |
| Per 31. desember 2010           | 7,4                     |
| Tilgang 2011                    | 12,9                    |
| Avgang 2011                     | (2,9)                   |
| Per 31. desember 2011           | 17,4                    |
| Tilgang 2012                    | 10,5                    |
| <b>Per 31. desember 2012</b>    | <b>27,9</b>             |
| <b>Akkumulert avskrivning</b>   |                         |
| Per 31. desember 2010           | 5,0                     |
| Tilgang 2011                    | 2,1                     |
| Avgang 2011                     | (1,6)                   |
| Per 31. desember 2011           | 5,5                     |
| Tilgang 2012                    | 3,7                     |
| <b>Per 31. desember 2012</b>    | <b>9,2</b>              |
| <b>Bokført verdi</b>            |                         |
| Per 31. desember 2011           | 11,9                    |
| <b>Per 31. desember 2012</b>    | <b>18,7</b>             |

Selskapet benytter lineære avskrivninger. Den økonomiske levetiden for driftsmidlene er fastsatt til fire år for IT-utstyr, fem år for lisenser, biler og innredninger og syv år for inventar.

## NOTE 10 Leiekontrakter

Konsernet inngår kontrakter for utleie av fast eiendom (investeringseiendom). For ikke kanselerbare leiekontrakter forfaller konsernets minimum leieinntekter som følger:

| (Alle beløp i millioner kroner) | 2012           | 2011           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Innen 1 år                      | 115,6          | 96,0           |
| Mellom 1 og 5 år                | 1 113,4        | 1 579,3        |
| Over 5 år                       | 4 145,1        | 3 047,1        |
| <b>Sum</b>                      | <b>5 374,1</b> | <b>4 722,4</b> |

Tallene er angitt som kontraktsverdien for påfølgende år (ikke indeksjustert) for kontrakter inngått per 31. desember.

## NOTE 11 Finansielle instrumenter

Finansielle eiendeler representerer en kontraktsfestet rett for konsernet til å motta kontanter eller andre finansielle eiendeler i framtiden. Finansielle forpliktelser representerer tilsvarende en kontraktsfestet plikt for konsernet til å betale kontanter i framtiden. Finansielle instrumenter er inkludert i flere regnskapslinjer i konsernets balanse og resultat og klassifiseres i ulike kategorier for regnskapsmessig behandling. Nedenfor følger en spesifikasjon av konsernets finansielle instrumenter.

## Per 31. desember 2012

| (Alle beløp i millioner kroner)                   | Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet | Derivater utpekt som sikringsinstrumenter | Lån og fordringer | Andre finansielle forpliktelser | Ikke-finansielle eiendeler og forpliktelser | Sum <sup>1)</sup> |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------|---------------------------------|---------------------------------------------|-------------------|
| <b>Finansielle eiendeler</b>                      |                                                             |                                           |                   |                                 |                                             |                   |
| Langsiktige derivater                             | 5,1                                                         | -                                         | -                 | -                               | -                                           | 5,1               |
| Langsiktige fordringer <sup>2)</sup>              | -                                                           | -                                         | 400,0             | -                               | -                                           | 400,0             |
| Kortsiktige fordringer                            | -                                                           | -                                         | 52,3              | -                               | 51,3                                        | 103,6             |
| Kontanter og kontantekvivalenter                  | -                                                           | -                                         | 712,0             | -                               | -                                           | 712,0             |
| <b>Finansielle forpliktelser</b>                  |                                                             |                                           |                   |                                 |                                             |                   |
| Langsiktige derivater                             | 767,1                                                       | -                                         | -                 | -                               | -                                           | 767,1             |
| Langsiktig rentebærende gjeld                     | -                                                           | -                                         | -                 | 8 443,0                         | -                                           | 8 443,0           |
| Kortsiktige derivater                             | 4,4                                                         | -                                         | -                 | -                               | -                                           | 4,4               |
| Kortsiktig rentebærende gjeld                     | -                                                           | -                                         | -                 | 978,7                           | -                                           | 978,7             |
| Kortsiktig gjeld                                  | -                                                           | -                                         | -                 | 200,5                           | 87,6                                        | 288,1             |
| <b>Resultateffekt av finansielle instrumenter</b> |                                                             |                                           |                   |                                 |                                             |                   |
| Finansinntekt                                     | -                                                           | -                                         | 40,3              | -                               | -                                           | 40,3              |
| Finanskostnad                                     | -                                                           | -                                         | -                 | (513,2)                         | -                                           | (513,2)           |
| Endring i markedsverdi finansielle instrumenter   | (225,5)                                                     | -                                         | -                 | -                               | -                                           | (225,5)           |
| <b>Gevinst/tap mot utvidet resultat</b>           |                                                             |                                           |                   |                                 |                                             |                   |
| Regnskapsført mot utvidet resultat                | -                                                           | (1,7)                                     | -                 | -                               | -                                           | (1,7)             |

## Per 31. desember 2011

| (Alle beløp i millioner kroner)                   | Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet | Derivater utpekt som sikringsinstrumenter | Lån og fordringer | Andre finansielle forpliktelser | Ikke-finansielle eiendeler og forpliktelser | Sum <sup>1)</sup> |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------|---------------------------------|---------------------------------------------|-------------------|
| <b>Finansielle eiendeler</b>                      |                                                             |                                           |                   |                                 |                                             |                   |
| Langsiktige derivater                             | 5,0                                                         | -                                         | -                 | -                               | -                                           | 5,0               |
| Langsiktige fordringer <sup>2)</sup>              | -                                                           | -                                         | 400,0             | -                               | -                                           | 400,0             |
| Kortsiktige derivater                             | 0,6                                                         | 1,7                                       | -                 | -                               | -                                           | 2,3               |
| Kortsiktige fordringer <sup>3)</sup>              | -                                                           | -                                         | 269,9             | -                               | 35,3                                        | 305,2             |
| Kontanter og kontantekvivalenter                  | -                                                           | -                                         | 15,6              | -                               | -                                           | 15,6              |
| <b>Finansielle forpliktelser</b>                  |                                                             |                                           |                   |                                 |                                             |                   |
| Langsiktige derivater                             | 628,8                                                       | -                                         | -                 | -                               | -                                           | 628,8             |
| Langsiktig rentebærende gjeld                     | -                                                           | -                                         | -                 | 8 798,6                         | -                                           | 8 798,6           |
| Kortsiktige derivater                             | 23,6                                                        | -                                         | -                 | -                               | -                                           | 23,6              |
| Kortsiktig rentebærende gjeld                     | -                                                           | -                                         | -                 | 1 366,2                         | -                                           | 1 366,2           |
| Kortsiktig gjeld                                  | -                                                           | -                                         | -                 | 168,4                           | 65,9                                        | 234,3             |
| <b>Resultateffekt av finansielle instrumenter</b> |                                                             |                                           |                   |                                 |                                             |                   |
| Finansinntekt                                     | -                                                           | -                                         | 37,0              | -                               | -                                           | 37,0              |
| Finanskostnad                                     | -                                                           | -                                         | -                 | (554,4)                         | -                                           | (554,4)           |
| Endring i markedsverdi finansielle instrumenter   | (336,1)                                                     | -                                         | -                 | -                               | -                                           | (336,1)           |
| <b>Gevinst/tap mot utvidet resultat</b>           |                                                             |                                           |                   |                                 |                                             |                   |
| Regnskapsført mot utvidet resultat                | -                                                           | (8,4)                                     | -                 | -                               | -                                           | (8,4)             |

<sup>1)</sup> Regnskapslinjer som ikke er spesifisert i tabellene ovenfor, men som inngår i konsernets regnskap, inneholder ikke finansielle instrumenter. Bokført verdi av finansielle instrumenter i konsernets balanse er vurdert å gi et rimelig uttrykk for virkelig verdi, med unntak for selgerkreditt (se fotnote 2) og rentebærende gjeld (se note 16).

<sup>2)</sup> Gjelder rentebærende selgerkreditt opprinnelig på 600 millioner kroner med fast årlig rente på 5 prosent og løpetid fra salgstidspunktet i 2010 på 2 år for 200 millioner kroner og 5 år for 400 millioner kroner (se note 6). Beregnet virkelig verdi per 31. desember 2012 utgjør 417 millioner kroner (2011: 636 millioner kroner).

<sup>3)</sup> Kortsiktige fordringer under lån og fordringer inkluderer kortsiktig andel selgerkreditt for 2011 (se fotnote 2).

## NOTE 12 Derivater

(Alle beløp i millioner NOK eller millioner EUR hvis spesifisert)

### Spesifikasjon av derivater i regnskapet

Konsernet er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende rente. Som beskrevet i [note 3](#) er den overordnede retningslinjen at minimum 70 prosent av selskapets gjeld i flytende rente til enhver tid skal sikres. Valutaswapavtaler benyttes for å sikre et fåtall leieavtaler i utenlandsk valuta (se [note 3](#)).

Derivater balanseføres til virkelig verdi. Nedenfor følger en spesifikasjon av derivatene i balansen per 31. desember.

| (Alle beløp i millioner kroner)                  | 2012       |                | 2011       |                |
|--------------------------------------------------|------------|----------------|------------|----------------|
|                                                  | Eiendeler  | Gjeld          | Eiendeler  | Gjeld          |
| Rentesikringskontrakter, ikke sikringsbokført    | -          | 762,0          | -          | 623,8          |
| Valutasikringskontrakter, ikke sikringsbokført   | 5,1        | 5,1            | 5,0        | 5,0            |
| <b>Derivater, anleggsmidler/langsiktig gjeld</b> | <b>5,1</b> | <b>767,1</b>   | <b>5,0</b> | <b>628,8</b>   |
| Rentesikringskontrakter, sikringsbokført         | -          | -              | 1,7        | -              |
| Rentesikringskontrakter, ikke sikringsbokført    | -          | 4,4            | 0,6        | 23,6           |
| <b>Derivater, omløpsmidler/kortsiktig gjeld</b>  | <b>-</b>   | <b>4,4</b>     | <b>2,3</b> | <b>23,6</b>    |
| <b>Sum derivater</b>                             | <b>5,1</b> | <b>771,5</b>   | <b>7,3</b> | <b>652,4</b>   |
| <b>Netto finansielle derivater i balansen</b>    |            | <b>(766,4)</b> |            | <b>(645,1)</b> |

Det var ingen regnskapsført ineffektivitet vedrørende sikring i 2012 og 2011.

Årets endring i netto derivater i balansen fremkommer i tabellen nedenfor.

| (Alle beløp i millioner kroner)                            | 2012           | 2011           |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Netto verdi balanseførte derivater per 1. januar           | (645,1)        | (300,6)        |
| Verdiendring sikringskontrakter som er sikringsbokført     | (1,7)          | (8,4)          |
| Utkjøp sikringskontrakter som ikke er sikringsbokført      | 105,9          | -              |
| Netto resultatført verdiendring derivater i året           | (225,5)        | (336,1)        |
| <b>Netto verdi balanseførte derivater per 31. desember</b> | <b>(766,4)</b> | <b>(645,1)</b> |

### Rentederivater

Nedenfor følger en spesifikasjon over hovedstol per valuta for konsernets rentederivater per 31. desember.

Alle konsernets rentederivater er kontantstrømsikringer. Forfallsfordelingen for derivatene fremkommer i [note 3](#).

|                                         | Valuta     | 2012           | 2011            |
|-----------------------------------------|------------|----------------|-----------------|
| Hovedstol                               | NOK        | -              | (713,4)         |
| Sikringsbokførte rentebytteavtaler      | NOK        | -              | (713,4)         |
| Hovedstol                               | NOK        | 9 987,8        | 13 893,5        |
| Ikke-sikringsbokførte rentebytteavtaler | NOK        | 9 987,8        | 13 893,5        |
| <b>Sum rentebytteavtaler</b>            | <b>NOK</b> | <b>9 987,8</b> | <b>13 180,1</b> |

Flytende rentesats er 3 måneders NIBOR for alle kontraktene. Gevinst og tap relatert til sikringsavtalene som ikke er sikringsbokført realiseres løpende over resultatet inntil det underliggende sikrede lånet er tilbakebetalt. Gevinst og tap for sikringsbokførte kontrakter føres over utvidet resultat inntil det underliggende sikrede lånet er tilbakebetalt.

### Valutaderivater

Nedenfor følger en spesifikasjon over hovedstol per valuta for konsernets valutaderivater (kontantstrømsikringer) per 31. desember. Forfallsfordelingen for derivatene fremkommer i [note 3](#).

|           | Valuta | 2012   | 2011   |
|-----------|--------|--------|--------|
| Hovedstol | EUR    | (20,6) | (24,7) |

## NOTE 13 Kortsiktige fordringer

Balansepostene kundefordringer og andre kortsiktige fordringer per 31. desember er spesifisert i tabellen nedenfor.

| (Alle beløp i millioner kroner)   | 2012         | 2011         |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Kundefordringer                   | 53,3         | 71,0         |
| Avsetning tap på fordringer       | (1,0)        | (1,1)        |
| Netto kundefordringer             | 52,3         | 69,9         |
| Andre kortsiktige fordringer      | 51,3         | 235,3        |
| <b>Sum kortsiktige fordringer</b> | <b>103,6</b> | <b>305,2</b> |

Det er ingen vesentlige rettslige krav eller uenigheter vedrørende service og/eller vedlikeholdskostnader mot konsernet på tidspunktet for utstedelse av denne rapporten.



## NOTE 14 Aksjekapital og aksjonærer

Tabellene nedenfor spesifiserer endringer foretatt i aksjekapitalen siden stiftelsen av Norwegian Property ASA, gjennomsnittlig antall aksjer de to siste år, samt selskapets største aksjonærer og aksjer eid av styre og ledende ansatte per 31. desember.

## Endringer i aksjekapitalen og gjennomsnittlig antall aksjer

| Dato            | Type endring                 | Endring i aksjekapital (NOK) | Aksjekapital etter endring (NOK) | Antall aksjer etter endring | Nominell verdi (NOK) | Pris per aksje (NOK) |
|-----------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| 20.07.05        | Stiftelse                    | -                            | 100 000                          | 1 000                       | 100,00               | 100,00               |
| 26.04.06        | Aksjesplitt                  | -                            | 100 000                          | 4 000                       | 25,00                | -                    |
| 22.05.06        | Emisjon                      | 875 000 000                  | 875 100 000                      | 35 004 000                  | 25,00                | 50,00                |
| 22.05.06        | Nedskrivning av aksjekapital | 100 000                      | 875 000 000                      | 35 000 000                  | 25,00                | -                    |
| 22.05.06        | Emisjon                      | 162 500 000                  | 1 037 500 000                    | 41 500 000                  | 25,00                | 50,00                |
| 09.06.06        | Emisjon ved tingsinnskudd    | 508 853 050                  | 1 546 353 050                    | 61 854 122                  | 25,00                | 50,00                |
| 22.06.06        | Emisjon ved tingsinnskudd    | 46 100 000                   | 1 592 453 050                    | 63 698 122                  | 25,00                | 50,00                |
| <b>30.06.06</b> |                              |                              | <b>1 592 453 050</b>             | <b>63 698 122</b>           | <b>25,00</b>         |                      |
| 04.07.06        | Emisjon ved tingsinnskudd    | 370 175                      | 1 592 823 225                    | 63 712 929                  | 25,00                | 50,00                |
| 18.07.06        | Emisjon                      | 150 000 000                  | 1 742 823 225                    | 69 712 929                  | 25,00                | 50,00                |
| 28.08.06        | Emisjon ved tingsinnskudd    | 20 000 000                   | 1 762 823 225                    | 70 512 929                  | 25,00                | 50,00                |
| 28.08.06        | Emisjon ved tingsinnskudd    | 25 000 000                   | 1 787 823 225                    | 71 512 929                  | 25,00                | 50,00                |
| <b>30.09.06</b> |                              |                              | <b>1 787 823 225</b>             | <b>71 512 929</b>           | <b>25,00</b>         |                      |
| 16.10.06        | Emisjon ved tingsinnskudd    | 50 000 000                   | 1 837 823 225                    | 73 512 929                  | 25,00                | 50,00                |
| 14.11.06        | Emisjon, børsnotering        | 563 636 375                  | 2 401 459 600                    | 96 058 384                  | 25,00                | 53,50                |
| 05.12.06        | Emisjon, Green Shoe          | 61 363 625                   | 2 462 823 225                    | 98 512 929                  | 25,00                | 50,00                |
| <b>31.12.06</b> |                              |                              | <b>2 462 823 225</b>             | <b>98 512 929</b>           | <b>25,00</b>         |                      |
| 29.03.07        | Emisjon                      | 174 216 025                  | 2 637 039 250                    | 105 481 570                 | 25,00                | 71,75                |
| <b>31.12.07</b> |                              |                              | <b>2 637 039 250</b>             | <b>105 481 570</b>          | <b>25,00</b>         |                      |
| 17.06.08        | Emisjon                      | 2 403 846 150                | 5 040 885 400                    | 201 635 416                 | 25,00                | 26,00                |
| <b>31.12.08</b> |                              |                              | <b>5 040 885 400</b>             | <b>201 635 416</b>          | <b>25,00</b>         |                      |
| 24.06.09        | Nedskrivning av pålydende    | (4 940 067 692)              | 100 817 708                      | 201 635 416                 | 0,50                 | -                    |
| 27.08.09        | Emisjon                      | 100 817 708                  | 201 635 416                      | 403 270 832                 | 0,50                 | 6,00                 |
| 07.09.09        | Emisjon                      | 25 000 000                   | 226 635 416                      | 453 270 832                 | 0,50                 | 6,00                 |
| <b>31.12.09</b> |                              |                              | <b>226 635 416</b>               | <b>453 270 832</b>          | <b>0,50</b>          |                      |
| 18.03.10        | Emisjon                      | 22 663 000                   | 249 298 416                      | 498 596 832                 | 0,50                 | 12,00                |
| <b>31.12.10</b> |                              |                              | <b>249 298 416</b>               | <b>498 596 832</b>          | <b>0,50</b>          |                      |
| <b>31.12.11</b> |                              |                              | <b>249 298 416</b>               | <b>498 596 832</b>          | <b>0,50</b>          |                      |
| 05.11.12        | Emisjon                      | 24 925 000                   | 274 223 416                      | 548 446 832                 | 0,50                 | 8,00                 |
| <b>31.12.12</b> |                              |                              | <b>274 223 416</b>               | <b>548 446 832</b>          | <b>0,50</b>          |                      |

## Selskapets største aksjonærer per 31. desember 2012

| Hovedaksjonærer                                   | Kontotype | Land | Antall aksjer      | Prosentandel |
|---------------------------------------------------|-----------|------|--------------------|--------------|
| Canica AS                                         | ORD       | NOR  | 59 208 232         | 10,8         |
| Folketrygdfondet                                  | ORD       | NOR  | 49 213 874         | 9,0          |
| State Street Bank and Trust Co.                   | NOM       | USA  | 39 999 884         | 7,3          |
| The Bank of New York                              | NOM       | USA  | 28 154 577         | 5,1          |
| The Bank of New York                              | NOM       | USA  | 21 326 560         | 3,9          |
| Skandinaviska Enskilda Banken                     | NOM       | SWE  | 19 292 843         | 3,5          |
| Citibank NA London                                | NOM       | NLD  | 17 597 315         | 3,2          |
| State Street Bank and Trust Co.                   | NOM       | USA  | 14 698 627         | 2,7          |
| BNP Paribas Secs Services Paris                   | NOM       | LUX  | 14 345 998         | 2,6          |
| Fondsfinans Spar                                  | ORD       | NOR  | 10 950 000         | 2,0          |
| Fram Realinvest AS                                | ORD       | NOR  | 10 000 000         | 1,8          |
| Ishare Europe, Fund                               | ORD       | IRL  | 8 352 125          | 1,5          |
| BNP Paribas Secs Services Paris                   | NOM       | GBR  | 8 052 738          | 1,5          |
| JPMorgan Chase Bank                               | NOM       | GBR  | 7 959 611          | 1,5          |
| The Northern Trust                                | NOM       | GBR  | 7 341 606          | 1,3          |
| Ilmarinen Mutual Pension Insurance                | ORD       | FIN  | 7 125 409          | 1,3          |
| DNB Livsforsikring                                | ORD       | NOR  | 6 104 480          | 1,1          |
| KLP Aksje Norge VPF                               | ORD       | NOR  | 5 994 589          | 1,1          |
| JPMorgan Chase Bank                               | NOM       | GBR  | 5 741 968          | 1,0          |
| Verdipapirfondet DNB                              | ORD       | NOR  | 5 623 311          | 1,0          |
| Andre                                             |           |      | 201 363 085        | 36,7         |
| <b>Totalt antall aksjer per 31. desember 2012</b> |           |      | <b>548 446 832</b> | <b>100,0</b> |

(Antall i tusen)

2012

2011

Gjennomsnittlig antall aksjer

505 933

498 597

Antall aksjer utstedt per 31. desember

548 447

498 597

## Selskapets største aksjonærer per 31. desember 2011

| Hovedaksjonærer                                   | Kontotype | Land | Antall aksjer      | Prosentandel |
|---------------------------------------------------|-----------|------|--------------------|--------------|
| Folketrygdfondet                                  | ORD       | NOR  | 39 345 495         | 7,9          |
| Canica AS                                         | ORD       | NOR  | 27 895 467         | 5,6          |
| BNYM AS Ernea Asia 25 Omnibus                     | NOM       | USA  | 23 501 678         | 4,7          |
| Awilhelmsen Capital AS                            | ORD       | NOR  | 23 254 334         | 4,7          |
| State Street Bank and Trust Co.                   | NOM       | USA  | 16 830 777         | 3,4          |
| Skandinaviska Enskilda Banken                     | NOM       | SWE  | 15 840 872         | 3,2          |
| BNP Paribas Secs Services Paris                   | NOM       | FRA  | 15 749 359         | 3,2          |
| Citibank NA London Branch                         | NOM       | GBR  | 15 572 315         | 3,1          |
| Bank of New York Mellon                           | NOM       | USA  | 11 984 971         | 2,4          |
| JPMorgan Chase Bank                               | NOM       | GBR  | 8 571 724          | 1,7          |
| Fondsfinans Spar                                  | ORD       | NOR  | 7 792 590          | 1,6          |
| JPMorgan Chase Bank                               | NOM       | GBR  | 7 761 335          | 1,6          |
| State Street Bank & Trust Co.                     | NOM       | USA  | 7 669 013          | 1,5          |
| Euroclear Bank S.A./N.V. ('Ba')                   | NOM       | BEL  | 7 411 501          | 1,5          |
| Vital Forsikring ASA                              | ORD       | NOR  | 6 108 018          | 1,2          |
| Trondheim Kommunale Pensjonskasse                 | ORD       | NOR  | 6 090 723          | 1,2          |
| Fram Holding AS                                   | ORD       | NOR  | 6 000 000          | 1,2          |
| BNP Paribas Secs Services Paris                   | NOM       | FRA  | 5 655 995          | 1,1          |
| BNP Paribas Sec Service Paris                     | NOM       | FRA  | 5 574 269          | 1,1          |
| Aweco Invest AS                                   | ORD       | NOR  | 5 486 765          | 1,1          |
| Andre                                             |           |      | 234 499 631        | 47,0         |
| <b>Totalt antall aksjer per 31. desember 2011</b> |           |      | <b>498 596 832</b> | <b>100,0</b> |

## Aksjer eid av styret og ledende ansatte med nærstående per 31. desember 2012

| Aksjeeier                                                                          | Antall aksjer  |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Styret</b>                                                                      |                |
| Nils K. Selte, Styrets leder <sup>1)</sup>                                         | 587 087        |
| <b>Ledende ansatte</b>                                                             |                |
| Olav Line, Administrerende direktør                                                | 62 000         |
| Svein Hov Skjelte, Finans og investeringsdirektør                                  | 46 594         |
| Aili Klami, Direktør utleie og marked                                              | 7 944          |
| Fredrik W. Baumann, Direktør utvikling                                             | 12 594         |
| <b>Totalt antall aksjer eid av styret og ledende ansatte per 31. desember 2012</b> | <b>716 219</b> |

<sup>1)</sup> 233 087 aksjer er eid av Punis AS og 354 000 aksjer er eid av Nian AS. Nils K. Selte eier 50 prosent av aksjene i Punis AS og 100 prosent av aksjene i Nian AS.

Det er ikke utstedt aksjeopsjoner i selskapet.

## NOTE 15 Annen kortsiktig gjeld

Balanseposten annen kortsiktig gjeld per 31. desember er spesifisert i tabellen nedenfor.

| (Alle beløp i millioner kroner)   | 2012         | 2011         |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Offentlige avgifter               | 16,5         | 8,1          |
| Skyldig lønn                      | 5,2          | 3,9          |
| Påløpte renter                    | 83,0         | 101,1        |
| Forskuddsbetalt inntekt           | 87,6         | 65,9         |
| Annen gjeld                       | 61,1         | 41,0         |
| <b>Sum annen kortsiktig gjeld</b> | <b>253,4</b> | <b>220,0</b> |

## NOTE 16 Rentebærende gjeld

I tabellen nedenfor følger en overordnet oversikt per 31. desember av konsernets rentebærende gjeld, inkludert sikringsgrad, gjennomsnittlig rente og gjenstående løpetid.

|                                                                       | 2012    | 2011     |
|-----------------------------------------------------------------------|---------|----------|
| Total rentebærende gjeld (millioner kroner)                           | 9 421,7 | 10 164,8 |
| - Hvorav rentesikret (millioner kroner)                               | 7 937,6 | 8 866,0  |
| Sikringsgrad, eksklusiv likviditet og rentebærende fordring (prosent) | 84      | 87       |
| Rentebærende fordring (millioner kroner)                              | 400,0   | 600,0    |
| Likvide midler (millioner kroner)                                     | 712,0   | 15,6     |
| Kommitterte ubenyttede kredittfasiliteter (millioner kroner)          | 1 216,0 | 1 199,2  |
| Gjennomsnittlig rente inkludert margin (prosent)                      | 5,09    | 5,30     |
| Gjennomsnittlig margin (prosent)                                      | 1,36    | 1,13     |
| Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, lån (år)                         | 3,9     | 4,9      |
| Gjennomsnittlig gjenstående bindingstid, sikringskontrakter (år)      | 5,7     | 5,1      |

Bokført verdi og virkelig verdi for konsernets rentebærende langsiktige- og kortsiktige gjeld per 31. desember er spesifisert per lånetype og valuta i tabellen nedenfor.

| (Alle beløp i millioner kroner)                                                            | Valuta | 2012           |              |                | 2011           |                |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------|--------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
|                                                                                            |        | Langsiktig     | Kortsiktig   | Sum            | Langsiktig     | Kortsiktig     | Sum             |
| Banklån                                                                                    | NOK    | 8 467,1        | 987,6        | 9 454,7        | 8 831,6        | 52,2           | 8 883,8         |
| Obligasjonslån                                                                             | NOK    | -              | -            | -              | -              | 1 323,0        | 1 323,0         |
| <b>Sum rentebærende gjeld</b>                                                              | NOK    | <b>8 467,1</b> | <b>987,6</b> | <b>9 454,7</b> | <b>8 831,6</b> | <b>1 375,2</b> | <b>10 206,8</b> |
| Sum balanseførte lånekostnader                                                             | NOK    | (24,1)         | (8,9)        | (33,0)         | (33,0)         | (9,0)          | (42,0)          |
| <b>Sum bokført verdi rentebærende gjeld</b>                                                | NOK    | <b>8 443,0</b> | <b>978,7</b> | <b>9 421,7</b> | <b>8 798,6</b> | <b>1 366,2</b> | <b>10 164,8</b> |
| Virkelig verdi banklån, mer-/mindreverdi) for konsernet i forhold til bokført verdi        | NOK    | 54,8           | 51,6         | 106,4          | 61,6           | 39,5           | 101,1           |
| Virkelig verdi obligasjonslån, mer-/mindreverdi) for konsernet i forhold til bokført verdi | NOK    | -              | -            | -              | -              | 1,5            | 1,5             |

Sum virkelig verdi rentebærendegjeld gjeld består av obligasjonslån vurdert til børskurs per 31. desember (nedbetalt i 2012) og banklån til estimert virkelig verdi, der det er tatt hensyn til antatt forskjell mellom dagens margin og markeds-messige vilkår. En merverdi indikerer at gjeldende lånemargin er mer gunstig enn dagens markedsbetingelser for konsernet.

Forfallsfordelingen for konsernets rentebærende langsiktige gjeld per 31. desember fremgår av tabellen nedenfor (kortsiktig rentebærende gjeld forfaller innen ett år fra balansedagen).

| (Alle beløp i millioner kroner)                   | 2012           | 2011           |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Forfall i 2014 og 2015 / 2013 og 2014             | 4 007,5        | 1 029,8        |
| Forfall i 2016, 2017 og 2018 / 2015, 2016 og 2017 | 4 188,6        | 3 753,1        |
| Forfall etter 2018 / etter 2017                   | 271,0          | 4 048,6        |
| <b>Sum</b>                                        | <b>8 467,1</b> | <b>8 831,6</b> |

Bokført verdi av konsernets eiendeler stillet som pant for gjeld per 31. desember fremgår av tabellen nedenfor.

| (Alle beløp i millioner kroner) | 2012            | 2011            |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| Investerings eiendommer         | 14 625,0        | 15 655,0        |
| <b>Sum</b>                      | <b>14 625,0</b> | <b>15 655,0</b> |
| Gjeld sikret ved pant           | 9 454,7         | 10 206,8        |

Eiendeler tilhørende kommandittselskaper i konsernet er kun stillet som sikkerhet for kommandittselskapenes egen gjeld.

Ved utgangen av 2012 består lånefasilitetene av to fasiliteter etablert i juni 2011, med en total gjestående ramme på 9 273,9 millioner kroner ved utgangen av 2012. Løpetiden for fasilitetene er på henholdsvis fire og syv år og er sikret med pant i to separate eiendomsporteføljer. Trukket beløp ved utgangen av 2012 utgjør totalt 8 157,9 millioner kroner og 1 116 millioner kroner er en revolverende trekkramme.

Datterselskaper i konsernet har per 31. desember 2012 ytterligere 1 296,8 millioner kroner i gjeld.

De viktigste vilkårene for hovedfasilitetene er:

:: Rente: NIBOR + margin.

:: Rentesikringsgrad: Minimum 60 prosent med gjennomsnittlig løpetid på minimum tre år.

:: Finansielle betingelser: Selskapet må overholde avtalte senior rentedeknings- og 'loan-to-value' betingelser (LTV). Per 31. desember 2012 er avtalt rentedekningskrav minimum 1,4 og avtalt LTV er under 80 prosent. Avtalte krav i låneavtaler er overholdt både ved årsslutt og ved interimrapporteringer i 2012.

:: Størrelsen på avdragene bestemmes av nivået på LTV.

:: Andre betingelser: Panterestriksjoner ('negative pledge'), restriksjoner om å utstede lånegarantier, restriksjoner på kjøp og endring av kontroll klausul ('change of control').

:: Sikkerhet: Pant i eiendom, førsteprioritets pant i aksjer/andeler i datterselskap og konserninterne lån. Det er ikke utstedt bankgarantier av nevneverdig størrelse på vegne av morselskapet.

## NOTE 17 Utsatt skatt

Tabellen nedenfor spesifiserer resultatposten skattekostnad for videreført virksomhet på henholdsvis betalbar- og utsatt skatt, samt beregning av skattekostnaden basert på resultat før skatt.

| (Alle beløp i millioner kroner)                    | 2012         | 2011        |
|----------------------------------------------------|--------------|-------------|
| Betalbar skatt                                     | -            | -           |
| Utsatt skatt                                       | 106,2        | 83,8        |
| <b>Skattekostnad</b>                               | <b>106,2</b> | <b>83,8</b> |
| Resultat før skatt:                                | (18,7)       | 275,6       |
| Skattekostnad kalkulert med 28 prosent             | (5,2)        | 77,2        |
| Ikke balanseført utsatt skattefordel <sup>1)</sup> | 61,6         | 8,0         |
| Permanente forskjeller                             | 49,8         | (1,3)       |
| <b>Skattekostnad</b>                               | <b>106,2</b> | <b>83,8</b> |

<sup>1)</sup> Gjelder først og fremst utsatt skattefordel knyttet til investeringseiendom, som ikke er balanseført når virkelig verdi er høyere enn skattemessig verdi men lavere enn kostpris for konsernet.

Årets endring i brutto utsatt skatt fremkommer som følger:

| (Alle beløp i millioner kroner)                      | Investerings-<br>eiendom <sup>1)</sup> | Gevinst- og<br>tapskonto | Fremførbart<br>underskudd | Finansielle<br>derivater | Øvrige       | Sum <sup>2)</sup> |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------|-------------------|
| Totalt per 1. januar 2011                            | 455,6                                  | 24,9                     | (421,9)                   | (84,2)                   | (0,5)        | (26,0)            |
| Ikke balanseført per 1. januar 2011 <sup>3)</sup>    | -                                      | (11,7)                   | 71,4                      | -                        | -            | 59,7              |
| <b>Balanseført per 1. januar 2011<sup>4)</sup></b>   | <b>455,6</b>                           | <b>13,2</b>              | <b>(350,5)</b>            | <b>(84,2)</b>            | <b>(0,5)</b> | <b>33,7</b>       |
| Resultatført i 2011                                  | 125,7                                  | (4,9)                    | 56,9                      | (94,1)                   | 0,2          | 83,8              |
| Ført mot utvidet resultat i 2011                     | -                                      | -                        | -                         | (2,4)                    | -            | (2,4)             |
| Sum endring beregnet utsatt skatt 2011               | 125,7                                  | (4,9)                    | 56,9                      | (96,5)                   | 0,2          | 81,4              |
| Totalt per 31. desember 2011                         | 581,3                                  | 20,0                     | (365,0)                   | (180,6)                  | (0,3)        | 55,3              |
| Ikke balanseført per 31. desember 2011 <sup>3)</sup> | -                                      | (9,4)                    | 69,1                      | -                        | -            | 59,7              |
| <b>Balanseført per 31. desember 2011</b>             | <b>581,3</b>                           | <b>10,6</b>              | <b>(295,9)</b>            | <b>(180,6)</b>           | <b>(0,3)</b> | <b>115,0</b>      |
| Resultatført i 2012                                  | 141,9                                  | 40,7                     | (42,9)                    | (33,5)                   | -            | 106,2             |
| Ført mot utvidet resultat i 2012                     | -                                      | -                        | -                         | (0,5)                    | -            | (0,5)             |
| Ført mot egenkapitalen i 2012                        | -                                      | -                        | (3,7)                     | -                        | -            | (3,7)             |
| Sum endring beregnet utsatt skatt 2012               | 141,9                                  | 40,7                     | (46,6)                    | (34,0)                   | -            | 102,0             |
| Totalt per 31. desember 2012                         | 723,2                                  | 60,7                     | (411,6)                   | (214,6)                  | (0,3)        | 157,3             |
| Ikke balanseført per 31. desember 2012 <sup>3)</sup> | -                                      | (7,6)                    | 67,3                      | -                        | -            | 59,7              |
| <b>Balanseført per 31. desember 2012</b>             | <b>723,2</b>                           | <b>53,1</b>              | <b>(344,3)</b>            | <b>(214,6)</b>           | <b>(0,3)</b> | <b>217,0</b>      |

<sup>1)</sup> Skattemessig verdi utgjør 8,1 milliarder kroner ved utgangen av 2012.

<sup>2)</sup> Utsatt skatt nettoføres når konsernet har en juridisk rett til å motregne utsatt skattefordel mot utsatt skatt i balansen og dersom den utsatte skatten er til samme skattemyndighet. Alle selskapslignede konsernselskaper inngår i skattekonsernet og er hjemmehørende i Norge.

<sup>3)</sup> Oppkjøp av 'single purpose' selskap som kun eier eiendom og verken har ansatte, ledelse eller signifikante prosesser er ikke behandlet som virksomhetsskjøp (faller utenfor IFRS 3 Business Combinations). Balanseførte utsatt skatt på oppkjøpstidspunktet i av single purpose selskapene er ikke balanseført i konsernet, da den kommer fra kjøp av en eiendel eller gjeld som ikke er virksomhetsskjøp, og som på transaksjonstidspunktet ikke påvirker skattbar inntekt eller -kostnad.

<sup>4)</sup> Se [note 8](#) for beskrivelse av endret regnskapsføring av utsatt skatt knyttet til investeringseiendom i balansen per 1. januar 2011.

Årets endring i netto utsatt skatt fremkommer som følger:

| (Alle beløp i millioner kroner)                                    | 2012         | 2011         |
|--------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Per 1. januar                                                      | 115,0        | 33,7         |
| Resultatført i perioden                                            | 106,2        | 83,8         |
| Skatt på valuta- og rentesikringsavtaler ført mot utvidet resultat | (0,5)        | (2,4)        |
| Skatt på emisjonskostnad ført mot egenkapitalen                    | (3,7)        | -            |
| <b>Per 31. desember</b>                                            | <b>217,0</b> | <b>115,0</b> |

Følgende beløp er regnskapsført direkte mot egenkapitalen og inkludert i netto utsatt skatt i balansen per balansedagen:

|                                                |                |                |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Skatt på emisjonskostnader                     | (131,9)        | (128,2)        |
| <b>Sum utsatt skatt ført mot egenkapitalen</b> | <b>(131,9)</b> | <b>(128,2)</b> |

## NOTE 18 Andre driftskostnader

I tabellen nedenfor følger en spesifikasjon av resultatposten andre driftskostnader (eierrelaterte kostnader) for videreført virksomhet.

| (Alle beløp i millioner kroner)                 | 2012        | 2011        |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Personalkostnader (se <a href="#">note 19</a> ) | 69,0        | 55,0        |
| Avskrivninger                                   | 4,5         | 2,4         |
| Øvrige driftskostnader                          | 32,3        | 31,3        |
| Kostnader allokert til eiendomskostnader        | (33,6)      | (21,3)      |
| <b>Sum andre driftskostnader</b>                | <b>72,2</b> | <b>67,4</b> |

## NOTE 19 Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor

I tabellene nedenfor følger en spesifikasjon av resultatposten personalkostnader, samt ytelser til styre, ledende ansatte og revisor.

## Personalkostnad

Årets personalkostnad for videreført virksomhet fremkommer som følger:

| (Alle beløp i millioner kroner)                      | 2012        | 2011        |
|------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Lønn og bonus                                        | 54,2        | 44,1        |
| Arbeidsgiveravgift                                   | 9,1         | 6,7         |
| Pensjonskostnader innskuddsplaner                    | 3,0         | 2,2         |
| Andre personalkostnader                              | 2,7         | 2,0         |
| <b>Sum personalkostnad</b>                           | <b>69,0</b> | <b>55,0</b> |
| Antall ansatte videreført virksomhet 31. desember    | 53          | 49          |
| Antall årsverk videreført virksomhet 31. desember    | 50          | 49          |
| Gjennomsnittlig antall ansatte videreført virksomhet | 51          | 44          |

Norwegian Property ASA er pliktig til å ha pensjonsordninger etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapet har en pensjonsordning som tilfredsstiller disse kravene (innskuddsplan for alle ansatte).

## Godtgjørelse til ledelsen

Utbetalt honorar til selskapets ledende ansatte i 2012 fremgår av tabellen nedenfor (beløp i kroner):

| Navn                         | Tittel                         | Lønn <sup>1)</sup> | Bonus <sup>1)</sup> | Andre fordeler <sup>1)</sup> | Pensjon/ forsikring <sup>2)</sup> |
|------------------------------|--------------------------------|--------------------|---------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| Olav Line <sup>3)</sup>      | Administrerende direktør       | 3 245 663          | 2 000 000           | 247 350                      | 443 940                           |
| Svein Hov Skjelle            | Finans og investeringsdirektør | 2 379 295          | 686 400             | 131 915                      | 87 152                            |
| Aili Klami                   | Direktør utleie og marked      | 1 561 785          | 225 000             | 141 163                      | 108 516                           |
| Fredrik W. Baumann           | Direktør utvikling             | 2 205 861          | 315 000             | 127 728                      | 88 912                            |
| Bjørge Aarvold <sup>3)</sup> | Direktør kommersiell FDV       | 1 465 374          | 294 840             | 119 341                      | 90 528                            |
| <b>Sum</b>                   |                                | <b>10 857 978</b>  | <b>3 521 240</b>    | <b>767 497</b>               | <b>819 048</b>                    |

<sup>1)</sup> Lønnsinnberettete ytelser i 2012 (beløp i kroner). I tillegg tilkommer arbeidsgiveravgift (14,1 prosent).

<sup>2)</sup> Innskudd betalt til innskuddsbasert pensjonsordning og personalforsikringer i 2012 (beløp i kroner). Olav Line har rett til en tilleggspensjon utover den innskuddsbaserte ordning. Tilleggspensjonen opptjenes lineært med NOK 350 000 per år (konsumprisindeksjusteres).

<sup>3)</sup> Olav Line og Bjørge Aarvold har lån i selskapet med henholdsvis 600 000 kroner og 220 000 kroner per 31. desember 2012. Lånene rentebelastes i henhold til den enhver tid gjeldende normrente for rimelige lån i arbeidsforhold (jfr. skattelovens § 5-12.4). Avtalte avdrag er henholdsvis 1/3 (200 000) ved utløpet av hvert år fra 2013 og 10 000 per mnd.

Utbetalt honorar til selskapets ledende ansatte i 2011 fremgår av tabellen nedenfor (beløp i kroner):

| Navn                             | Tittel                         | Lønn <sup>1)</sup> | Bonus <sup>1)</sup> | Andre fordeler <sup>1)</sup> | Pensjon/ forsikring <sup>2)</sup> |
|----------------------------------|--------------------------------|--------------------|---------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| Olav Line <sup>3)</sup>          | Administrerende direktør       | 3 149 819          | 2 000 000           | 248 752                      | 433 782                           |
| Svein Hov Skjelle <sup>3)</sup>  | Finans og investeringsdirektør | 2 310 857          | 528 000             | 116 931                      | 77 620                            |
| Aili Klami                       | Direktør utleie og marked      | 1 501 023          | 321 360             | 140 498                      | 98 248                            |
| Fredrik W. Baumann <sup>4)</sup> | Direktør utvikling             | 2 006 081          | -                   | 110 475                      | 80 088                            |
| Bjørge Aarvold <sup>3)</sup>     | Direktør kommersiell FDV       | 1 407 101          | 324 000             | 118 989                      | 80 918                            |
| <b>Sum</b>                       |                                | <b>10 374 881</b>  | <b>3 173 360</b>    | <b>735 645</b>               | <b>770 656</b>                    |

<sup>1)</sup> Lønnsinnberettete ytelser i 2011 (beløp i kroner). I tillegg tilkommer arbeidsgiveravgift (14,1 prosent).

<sup>2)</sup> Innskudd betalt til innskuddsbasert pensjonsordning og personalforsikringer i 2011 (beløp i kroner). Olav Line har rett til en tilleggspensjon utover den innskuddsbaserte ordning. Tilleggspensjonen opptjenes lineært med 350 000 kroner per år (konsumprisindeksjusteres).

<sup>3)</sup> Olav Line, Svein Hov Skjelle og Bjørge Aarvold hadde lån i selskapet med henholdsvis 600 000 kroner, 90 000 kroner og 340 000 kroner per 31. desember 2011. Lånene rentebelastes i henhold til den enhver tid gjeldende normrente for rimelige lån i arbeidsforhold (jfr. skattelovens § 5-12.4). Avtalte avdrag er henholdsvis 1/3 (200 000) ved utløpet av hvert år fra 2013, 10 000 per mnd og 10 000 per mnd.

<sup>4)</sup> Fredrik W. Baumann ble ansatt ved inngangen til januar 2011.

Utbetalt honorar til selskapets styre i 2012 fremgår av tabellen nedenfor (beløp i kroner):

| Navn             | Stilling                                      | Periode     | Godtgjørelse <sup>1)</sup> |
|------------------|-----------------------------------------------|-------------|----------------------------|
| Nils K. Selte    | Styrets leder (nestleder til 12. april)       | 01.01-31.12 | 638 462                    |
| Arvid Grundekjøn | Styrets leder (til 12. april)                 | 01.01-12.04 | 722 115                    |
| Gry Mølleskog    | Styremedlem                                   | 01.01-31.12 | 370 192                    |
| Synne Syrrist    | Styrets nestleder (styremedlem til 12. april) | 01.01-31.12 | 495 192                    |
| Jon Erik Brøndmo | Styremedlem                                   | 01.01-31.12 | 370 192                    |
| Gunnar Bøyum     | Styremedlem                                   | 12.04-31.12 | 275 000                    |
| <b>Sum</b>       |                                               |             | <b>2 871 153</b>           |

<sup>1)</sup> Lønnsinnberettete ytelser i 2012 (beløp i kroner). I tillegg tilkommer arbeidsgiveravgift (14,1 prosent).



Utbetalt honorar til selskapets styre i 2011 fremgår av tabellen nedenfor (beløp i kroner):

| Navn             | Stilling          | Periode     | Godtgjørelse <sup>1)</sup> |
|------------------|-------------------|-------------|----------------------------|
| Arvid Grundekjøn | Styrets leder     | 01.01-31.12 | 724 588                    |
| Nils K. Selte    | Styrets nestleder | 01.01-31.12 | 530 219                    |
| Jon Erik Brøndmo | Styremedlem       | 01.01-31.12 | 323 489                    |
| Gry Mølleskog    | Styremedlem       | 01.01-31.12 | 323 489                    |
| Synne Syrrist    | Styremedlem       | 01.01-31.12 | 323 489                    |
| <b>Sum</b>       |                   |             | <b>2 225 274</b>           |

<sup>1)</sup> Lønnsinnberettete ytelser i 2011 (beløp i kroner). I tillegg tilkommer arbeidsgiveravgift (14,1 prosent).

### Erklæring om lederlønn:

Denne lederlønnserklæring er gjeldene for godtgjørelse for arbeid utført av ledende ansatte i konsernet. Konsernet skal søke å ha en ledelse som til enhver tid kan ivareta aksjonærenes interesser på en best mulig måte. For å oppnå dette må konsernet tilby den enkelte leder konkurransesmessige betingelser med hensyn til den totale kompensasjonspakke.

Erklæringen gjelder for det kommende regnskapsåret. Styret vil legge erklæringen til grunn for sitt arbeid etter behandlingen på ordinær generalforsamling i 2013. I 2012 har konsernet fulgt de retningslinjer for lederlønn som fremgår av årsregnskapets erklæring om lederlønn for 2011, fremlagt for generalforsamlingen i 2012. Eventuelle endringer av prinsipp i denne erklæringen, sammenlignet med foregående år, er forklart.

#### 1. Prinsipp for grunnlønn

Ledene ansatte skal gis konkurransedyktig grunnlønn som skal baseres på den enkeltes ansvar og utførelse.

#### 2. Prinsipp for variable ytelser, incentiv ordninger mv.

Ledende ansatte kan motta variabel lønn. Variabel lønn baseres på måloppnåelse for konsernet eller en avdeling eller selskap der vedkommende er ansatt. Målene vil kunne bestå av oppnåelse av ulike forbedrings tiltak eller finansielle kriterier, herunder utvikling i selskapets aksjekurs. Slike kriterier kan fastsettes av styret for adm. dir. og av adm. dir. for andre ledende ansatte. Målene bør i størst mulig grad være målbare. Bonus kan ikke overstige 125 prosent og 30 prosent av ordinær årslønn for henholdsvis administrerende direktør og øvrige ledende ansatte.

To ledende ansatte er innvilget lån i selskapet, basert på individuelle avtaler med den enkelte. Lånene rentebelastes i henhold til den enhver tid gjeldende normrente for rimelige lån i arbeidsforhold.

#### 3. Prinsipp for ytelser uten kontantvederlag

Ledende ansatte vil kunne bli tilbudt ulike ordninger som bilordning, forsikringer, pensjoner og lignende. Naturalytelser skal primært gis i form av hjemmetelefon, mobiltelefon og avis for at de ledende ansatte skal være tilgjengelige for bedriften. Ledende ansatte er berettiget til deltakelse i en innskuddsbasert pensjonsordning. Betingelsene i den enkeltes ordning kan variere.

Konsernet har for tiden ikke noe aksjeopsjonsprogram. I 2012 er det innført en aksjekjøpsordning for ansatte, der selskapet tilbyr ansatte (inkludert ledende ansatte) å kjøpe rabatterte aksjer i selskapet med samlet aksjeverdi på kroner 100 000 per år. Ordningen har som formål å øke interessen blant ansatte for selskapets mål og resultater gjennom aksjeierskap, samt bidra til å motivere, belønne og beholde ansatte.

#### 4. Etterlønnssordninger

Ved årets slutt har to av de ledende ansatte avtale om etterlønn. Oppsigelsesperioden er seks måneder og etterlønnen er begrenset til henholdsvis seks og tolv måneders lønn. Etterlønn skal kunne gis til ledende ansatte i spesielle tilfeller. Hvis etterlønn avtales med en ansatt som ikke har dette dokumentert i sin ansettelsesavtale skal dette godkjennes av styrets leder.

### 5. Opplysninger om forberedelses- og beslutningsprosessene

Styret behandler årlig lønnsbetingelsene for administrerende direktør i møte.

Styret utarbeider årlig retningslinjer og erklæringen fremlegges generalforsamlingen for behandling i henhold til allmennaksjeloven § 5-6.

### Godtgjørelse til revisor

#### 2012

| Type tjeneste               | PwC <sup>1)</sup> | Deloitte <sup>1)</sup> |
|-----------------------------|-------------------|------------------------|
| Lovpålagt revisjon          | 450 000           | 800 000                |
| Andre attestasjonstjenester | 5 000             | 277 000                |
| Skatt- og avgiftsrådgivning | 361 709           | -                      |
| Annen bistand               | 17 500            | -                      |
| <b>Sum</b>                  | <b>834 209</b>    | <b>1 077 000</b>       |

<sup>1)</sup> Gjelder honorar til PricewaterhouseCoopers AS (PwC) og samarbeidende selskaper samt Deloitte AS og samarbeidende selskaper. PwC overtok som revisor for alle konsernselskaper etter Deloitte fra ordinær generalforsamling i 2012. Honorarene er eksklusiv merverdiavgift (beløp i kroner).

#### 2011

| Type tjeneste               | Deloitte <sup>1)</sup> |
|-----------------------------|------------------------|
| Lovpålagt revisjon          | 1 590 000              |
| Andre attestasjonstjenester | 117 000                |
| Skatt- og avgiftsrådgivning | 31 000                 |
| Annen bistand               | 40 000                 |
| <b>Sum</b>                  | <b>1 778 000</b>       |

<sup>1)</sup> Gjelder honorar til Deloitte AS og samarbeidende selskaper, som i 2011 var revisor for alle konsernselskaper. Honorarene er ekskl. merverdiavgift (beløp i kroner).

## NOTE 20 Netto finansposter

I tabellen nedenfor følger en spesifikasjon av resultatposten netto finansposter for videreført virksomhet.

| (Alle beløp i millioner kroner)            | 2012           | 2011           |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| Renteinntekter bankinnskudd                | 11,8           | 15,1           |
| Renteinntekter selgerkreditt               | 28,5           | 20,0           |
| Valutagevinst                              | -              | 1,8            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                 | <b>40,3</b>    | <b>37,0</b>    |
| Rentekostnader lån                         | (510,5)        | (553,3)        |
| Valutatap                                  | (2,7)          | (1,1)          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                 | <b>(513,2)</b> | <b>(554,4)</b> |
| <b>Sum realisererte netto finansposter</b> | <b>(472,9)</b> | <b>(517,5)</b> |

## NOTE 21 Fortjeneste per aksje

Resultat per aksje beregnes ved å dividere resultat for perioden som tilfaller aksjonærene med gjennomsnittlig antall ordinære utestående aksjer for perioden.

|                                                                                                               | 2012    | 2011  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------|
| Resultat for perioden som tilfaller aksjonærene (millioner kroner)                                            | (124,9) | 196,6 |
| Gjennomsnittlig antall utestående aksjer for perioden, eksklusiv egne aksjer (millioner aksjer) <sup>1)</sup> | 505,9   | 498,6 |
| Fortjeneste per aksje for perioden (kroner per aksje)                                                         | (0,25)  | 0,39  |

<sup>1)</sup> Selskapet eier ved utgangen av 2012 21 236 egne aksjer (anskaffet i 2012).

Norwegian Property har ikke utstedt opsjoner eller andre instrumenter som medfører utvanningseffekt for utestående antall aksjer.

## NOTE 22 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk

Styret har over tid ambisjon om at betydelige deler av Norwegian Property's verdiskapning skal utdeles til aksjonærene i form av utbytte. Langsiktig mål er at utbyttet skal utgjøre 30-50 prosent av operativt resultat før verdiendringer og etter beregnet skatt.

I 2012, for regnskapsåret 2011 ble det utbetalt et utbytte på kroner 0,20 per aksje. På ordinær generalforsamling i 2013 planlegger styret å foreslå et tilsvarende utbytte per aksje.

## NOTE 23 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.

Alle transaksjoner, avtaler og forretningsforhold med nærstående parter foretas på alminnelige markedsmessige vilkår.

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 er beskrevet i [note 14](#) og [19](#).

I februar 2013 har Norwegian Property solgt eiendommen Drammensveien 149 til Orkla Eiendom AS (se [note 8](#) og [25](#)). Styreleder i Norwegian Property ASA, Nils Selte, er CFO i Canica AS. Canica AS er største aksjonær i både Norwegian Property ASA (se [note 14](#)) og Orkla ASA. Nils Selte har ikke deltatt i Norwegian Property's styrebehandling av salget.

## NOTE 24 Betingede forpliktelser og -eiendeler

Konsernet har en forpliktelse hvis det har plikt til å avgi økonomiske ressurser til en annen part på et fremtidig oppgjørstidspunkt. En usikker forpliktelse har ukjent størrelse eller oppgjørstidspunkt. En betinget forpliktelse er en kategori usikker forpliktelse, hvor en eventuell plikt til å avgi økonomiske ressurser avhenger av bestemte fremtidige hendelser som foretaket ikke har full innflytelse på. Tilsvarende er en betinget eiendel knyttet til en mulig rettighet for virksomheten til å motta økonomiske ressurser på et fremtidig tidspunkt.

### Garantier i forbindelse med salg av eiendommer og virksomhet

I forbindelse med salg av eiendommer avgir normalt selger garantier knyttet til formelle, fysiske med videre forhold relatert til overdratte eiendommer og/eller selskaper. Avgitte garantier inkluderer typisk forhold som legal status, eierskap til aksjer, gyldigheten til regnskaper og avgifts-/skattemessige forhold, avtalemessige forhold, heftelser, miljømessige forhold, forsikringsdekninger, mangelsvurderinger med videre. Selger må typisk dekke økonomiske tap for kjøper ved eventuelle feil eller mangler som kan knyttes til avgitte garantier.

Ved salg av enkelte eiendommer-/selskaper i 2008-2012 og salget av Norgani Hotels i 2010 har Norwegian Property avgitt denne typen garantier ovenfor kjøper. Det er løpende gjort avsetninger for forhold som det er sannsynlig medfører en forpliktelse for Norwegian Property.

I forbindelse med salget av Norgani Hotels er det spesielt garantert at verdien av definerte skattemessige fremførbare underskudd i Sverige og Finland er tilstede. Dersom deler av disse underskuddene skulle bortfalle skal selger tilbakebetale den del av aksjekjøpesummen som kan henføres til underskuddene, begrenset oppad til henholdsvis SEK 35,7 millioner og EUR 1,0 millioner. Norwegian Property har vurdert at det ikke foreligger avsetningsplikt knyttet til disse garantiene.

### Mulig rett til å kreve festeavgift

Konsernselskapet Aker Brygge AS eier de fleste av seksjonene i Verkstedhallene på Aker Brygge. I grunnboken er hjemmelselskapet til Aker Brygge AS, Verkstedhallene ANS, oppført som grunneier. Konsernet mener det følger av festeavtalen med øvrige seksjonseiere i Verkstedhallene en rett til å kreve festeavgift. Slik festeavgift har tidligere ikke blitt innkrevet. De øvrige seksjonseierne i Verkstedhallen bestrider at det kan kreves festeavgift. Saken ble fremmet for Oslo Tingrett i 2011, med forkynnelse av dom den 3. februar 2012. Aker Brygge AS har ikke fått medhold i kravet om å kreve festeavgift. Aker Brygge AS har anket saken inn for Lagmannsretten.

## NOTE 25 Hendelser etter balansedagen

Hendelser etter balansedagen er hendelser, til gunst eller ugunst, som finner sted mellom balansedagen og tidspunktet for fremleggelse av regnskapet. Slike hendelser kan enten være hendelser som gir informasjon om forhold som eksisterte på balansedagen med påfølgende regnskapsmessig konsekvens på balansedagen, eller forhold oppstått etter balansedagen uten slik regnskapsmessig konsekvens.

I januar 2013 har konsernet nedbetalt lån i Storebrand med 362 millioner kroner.

I februar 2013 er det inngått endelig avtale om salg av eiendommen Drammensveien 149 på Skøyen i Oslo (se [note 8](#)). Transaksjonen inkluderer eksisterende eiendom, som Norwegian Property anskaffet i forbindelse med etableringen av konsernet i 2006, og nabotomt anskaffet i 2012. Salgsverdien beløper seg til 693,7 millioner kroner. Eiendommen er i regnskapet ved årsslutt vurdert til antatt salgsverdi og klassifisert som eiendel holdt for salg.

## NOTE 26 Konsernselskaper

Konsernregnskapet består av følgende selskap ved utgangen av 2012:

|                                 |                               |                               |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Aker Brygge ANS                 | Drammensveien 60 AS           | Nedre Skøyen vei 26 F AS      |
| Aker Brygge AS                  | Eltofi AS                     | NOR Property Holding AS       |
| Aker Brygge Energisentral AS    | Finnestadveien 44 ANS         | Norwegian Property ASA        |
| Aker Brygge Marina AS           | Fondbygget AS                 | Norwegian Property Holding AS |
| Aker Brygge Panorama AS         | Forusbeen 35 AS               | Norwegian Property Invest AS  |
| Aker Brygge Senterforeningen AS | Gardermoen Næringseiendom ANS | NP Nydalen AS                 |
| ANS Kaibygning I                | Gardermoen Næringseiendom AS  | NPRO Drift AS                 |
| AS Trekanten Aker Brygge        | Gardermoen Næringseiendom KS  | Nydalsveien 15-17 AS          |
| Badehusgata 33-39 AS            | Gjerdrums vei 10 D AS         | Oslo Properties AS            |
| Bryggehandel Invest I ANS       | Gjerdrums vei 14-16 AS        | Sandakerveien 130 AS          |
| Bryggehandel Invest II ANS      | Gjerdrums vei 17 AS           | Skøyen Bygg ANS               |
| Bryggeinvest DA                 | Gjerdrums vei 8 ANS           | Skøyen Bygg AS                |
| Bryggeinvest II DA              | Grenseveien 19 AS             | Skøyen Bygg Fire AS           |
| Drammensveien 134 AS            | Grenseveien 21 AS             | Skøyen Bygg Tre AS            |
| Drammensveien 134 Bygg 1-4 AS   | Gullhaug Torg 3 AS            | Snarøyveien 36 AS             |
| Drammensveien 134 Bygg 5 AS     | Gullhaugveien 9-13 AS         | Stortingsgata 6 AS            |
| Drammensveien 134 Bygg 6 AS     | Hovfaret 11 AS                | Strandsvingen 10 AS           |
| Drammensveien 134 P-Hus AS      | Lysaker torg 35 ANS           | Svanholmen 2 AS               |
| Drammensveien 134 Utearealer AS | Maridalsveien 323 AS          | Telebygget AS                 |
| Drammensveien 149 AS            | Maskinveien 32 AS             | Terminalbygget ANS            |
| Drammensveien 149 Nybygg AS     | Middelthunsgate AS            | Verkstedhallene ANS           |

# Resultatregnskap 1.1 – 31.12

| (Alle beløp i millioner kroner)                   | Note                   | 2012           | 2011           |
|---------------------------------------------------|------------------------|----------------|----------------|
| Management og service fee til konsernselskap      | <a href="#">12</a>     | 31,3           | 21,3           |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                        | <a href="#">2</a>      | <b>31,3</b>    | <b>21,3</b>    |
| Personalkostnader                                 | <a href="#">9</a>      | (68,4)         | (55,0)         |
| Avskrivninger og nedskrivninger                   | <a href="#">5</a>      | (3,4)          | (2,1)          |
| Andre driftskostnader                             |                        | (34,9)         | (36,2)         |
| <b>Sum driftskostnader</b>                        |                        | <b>(106,7)</b> | <b>(93,2)</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                             |                        | <b>(75,4)</b>  | <b>(71,9)</b>  |
| Finansinntekt                                     | <a href="#">10, 12</a> | 409,2          | 537,5          |
| Finanskostnad                                     | <a href="#">10, 12</a> | (718,5)        | (904,0)        |
| <b>Netto finansposter</b>                         |                        | <b>(309,2)</b> | <b>(366,6)</b> |
| <b>Ordinært resultat før skatt</b>                |                        | <b>(384,6)</b> | <b>(438,5)</b> |
| Skattekostnad                                     | <a href="#">11</a>     | (51,9)         | 67,3           |
| <b>Resultat for perioden</b>                      |                        | <b>(436,5)</b> | <b>(371,2)</b> |
| <b>Resultatet foreslåes disponert som følger:</b> |                        |                |                |
| Foreslått utbytte                                 |                        | 109,7          | -              |
| Overført fra annen innskutt egenkapital           |                        | (546,2)        | (371,2)        |

# Balanse per 31.12

| (Alle beløp i millioner kroner)  | Note                  | 2012            | 2011            |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |                       |                 |                 |
| <b>Anleggsmidler</b>             |                       |                 |                 |
| Utsatt skattefordel              | <a href="#">11</a>    | 222,0           | 270,2           |
| Varige driftsmidler              | <a href="#">5</a>     | 16,2            | 11,9            |
| Investering i datterselskap      | <a href="#">4, 12</a> | 5 091,7         | 5 273,2         |
| Konsernmellomværende             | <a href="#">12</a>    | 5 564,0         | 5 080,0         |
| <b>Sum anleggsmidler</b>         |                       | <b>10 893,9</b> | <b>10 635,2</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>              |                       |                 |                 |
| Finansielle derivater            | <a href="#">8</a>     | 5,1             | -               |
| Konsernmellomværende             | <a href="#">12</a>    | 1 381,3         | 3 016,5         |
| Andre fordringer                 |                       | 3,9             | 1,4             |
| Kontanter og kontantekvivalenter | <a href="#">3</a>     | 668,5           | 13,2            |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |                       | <b>2 058,7</b>  | <b>3 031,1</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |                       | <b>12 952,6</b> | <b>13 666,3</b> |

| (Alle beløp i millioner kroner) | Note               | 2012            | 2011            |
|---------------------------------|--------------------|-----------------|-----------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |                    |                 |                 |
| <b>Egenkapital</b>              |                    |                 |                 |
| Aksjekapital                    |                    | 274,2           | 249,3           |
| Overkursfond                    |                    | 2 295,1         | 1 930,7         |
| Annen innskutt egenkapital      |                    | 1 317,4         | 1 963,5         |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <a href="#">6</a>  | <b>3 886,6</b>  | <b>4 143,6</b>  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>         |                    |                 |                 |
| Rentebærende gjeld              | <a href="#">7</a>  | 8 093,0         | 7 402,7         |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |                    | <b>8 093,0</b>  | <b>7 402,7</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |                    |                 |                 |
| Finansielle derivater           | <a href="#">8</a>  | 727,1           | 625,6           |
| Rentebærende gjeld              | <a href="#">7</a>  | 31,9            | 1 351,4         |
| Konsernmellomværende            | <a href="#">12</a> | 0,6             | 26,9            |
| Leverandørgjeld                 |                    | 2,9             | 3,7             |
| Avsatt utbytte                  | <a href="#">6</a>  | 109,7           | -               |
| Annen kortsiktig gjeld          |                    | 100,9           | 112,5           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |                    | <b>973,0</b>    | <b>2 120,0</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                |                    | <b>9 066,0</b>  | <b>9 522,7</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |                    | <b>12 952,6</b> | <b>13 666,3</b> |

Oslo, 14. februar 2013  
Styret i Norwegian Property ASA



Nils K. Selte  
Styrets leder



Synne Syrrist  
Styrets nestleder



Gry Mølleskog  
Styremedlem



Jon Erik Brøndmo  
Styremedlem



Gunnar Bøyum  
Styremedlem



Olav Line  
Daglig leder



# Kontantstrøm 1.1 – 31.12

| (Alle beløp i millioner kroner)                          | Note               | 2012           | 2011             |
|----------------------------------------------------------|--------------------|----------------|------------------|
| Ordinært resultat før skatt                              |                    | (384,6)        | (438,5)          |
| Netto finansposter                                       | <a href="#">10</a> | 309,2          | 366,6            |
| Mottatte renter                                          | <a href="#">10</a> | 326,6          | 213,5            |
| Mottatte andre finansinntekter                           | <a href="#">10</a> | 14,0           | 9,6              |
| Betalte renter                                           | <a href="#">10</a> | (443,3)        | (248,6)          |
| Betalte andre finanskostnader                            | <a href="#">10</a> | (123,1)        | (12,0)           |
| Avskrivning av varige driftsmidler                       | <a href="#">5</a>  | 3,4            | 2,1              |
| Endring i kortsiktige poster                             |                    | 14,5           | (36,0)           |
| <b>Netto kontantstrøm fra drift</b>                      |                    | <b>(283,2)</b> | <b>(143,5)</b>   |
| Betaling for kjøp av varige driftsmidler                 | <a href="#">5</a>  | (7,7)          | (11,5)           |
| Investering i datterselskap                              | <a href="#">4</a>  | (36,9)         | -                |
| Salg av datterselskap                                    | <a href="#">4</a>  | 210,9          | -                |
| Innbetalinger lån til datterselskap                      | <a href="#">12</a> | 1 635,3        | -                |
| Utlån datterselskap                                      | <a href="#">12</a> | (510,4)        | (7 415,5)        |
| <b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>    |                    | <b>1 291,2</b> | <b>(7 427,1)</b> |
| Opptak av rentebærende gjeld                             | <a href="#">7</a>  | 1 344,0        | 7 473,1          |
| Nedbetaling av rentebærende gjeld                        | <a href="#">7</a>  | (1 982,2)      | (61,0)           |
| Kapitalforhøyelse                                        | <a href="#">6</a>  | 385,4          | -                |
| Utbetalt utbytte                                         | <a href="#">6</a>  | (99,7)         | (49,9)           |
| Tilbakekjøp egne aksjer                                  | <a href="#">6</a>  | (0,3)          | -                |
| <b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>   |                    | <b>(352,7)</b> | <b>7 362,2</b>   |
| <b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>  |                    | <b>655,3</b>   | <b>(208,3)</b>   |
| Kontanter og kontantekvivalenter per 1. januar           | <a href="#">3</a>  | 13,2           | 221,5            |
| <b>Kontanter og kontantekvivalenter per 31. desember</b> | <a href="#">3</a>  | <b>668,5</b>   | <b>13,2</b>      |

# Noter til regnskapet

|            |                                                              |    |
|------------|--------------------------------------------------------------|----|
| :: NOTE 1  | Generell informasjon                                         | 41 |
| :: NOTE 2  | Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper               | 41 |
| :: NOTE 3  | Finansiell risikostyring                                     | 42 |
| :: NOTE 4  | Investering i datterselskap                                  | 43 |
| :: NOTE 5  | Varige driftsmidler                                          | 43 |
| :: NOTE 6  | Egenkapital                                                  | 44 |
| :: NOTE 7  | Rentebærende gjeld                                           | 45 |
| :: NOTE 8  | Derivater                                                    | 46 |
| :: NOTE 9  | Personalkostnader og utelster til ledelse, styret og revisor | 46 |
| :: NOTE 10 | Netto finansposter                                           | 48 |
| :: NOTE 11 | Skattekostnad                                                | 48 |
| :: NOTE 12 | Nærstående parter                                            | 49 |
| :: NOTE 13 | Betingede forpliktelser                                      | 49 |

## NOTE 1 Generell informasjon

Eiendomskonsernet Norwegian Property ASA ble etablert i 2006. Forretningsideen til Norwegian Property er å skape verdivekst gjennom å eie, utvikle og forvalte første-klasses næringsseiendom beliggende i de mest attraktive klynger i Oslo og i andre sentrale vekstområder. Leietakerporteføljen skal bestå av store, solide private og offentlige leietakere. Konsernet eier 42 eiendommer i Oslo og Stavanger ved utgangen av 2012.

I 2007 og 2008 overtok Norwegian Property, via Oslo Properties, alle aksjene i det tidligere børsnoterte Norgani Hotels konsernet. Norgani Hotels eide 73 hotelleiendommer og ett kongressenter i Sverige, Norge, Finland og Danmark ved inngangen til 2010. Norgani Hotels ble solgt høsten 2010.

Regnskapet er fastsatt av styret den 14. februar 2013 for endelig godkjenning av generalforsamlingen den 11. april 2013.

## NOTE 2 Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av morselskapets regnskap. Disse prinsippene er benyttet konsistent i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen.

### Klassifisering

Eiendeler klassifiseres som kortsiktige når de er bestemt for salg eller bruk i den ordinære driftssyklus, eies hovedsakelig for salg, forventes å bli realisert innen tolv måneder eller er kontanter eller kontantekvivalenter. Alle andre eiendeler klassifiseres som langsiktige. Forpliktelser klassifiseres som kortsiktig når de forventes å bli oppgjort som en del av den ordinære driften, eies hovedsakelig for salg eller forventes å bli oppgjort innen tolv måneder. Alle andre forpliktelser klassifiseres som langsiktige.

### Datterselskap

Datterselskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Når utbytte/konsernbidrag vesentlig overstiger andel av tilbakeholdt resultat for konsernet fra datterselskapet etter kjøpet, anses den overskytende del som tilbakebetaling av investert kapital, og fratrekkes investeringens verdi i balansen.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler regnskapsføres til anskaffelseskost, med fradrag for avskrivninger og nedskrivninger. Anskaffelseskost inkluderer kostnader direkte knyttet til anskaffelsen av driftsmidlet.

Påfølgende utgifter legges til driftsmidlenes balanseførte verdi eller balanseføres separat, når det er sannsynlig at fremtidige økonomiske fordeler tilknyttet utgiften vil tilflytte selskapet, og utgiften kan måles pålitelig. Øvrige reparasjons- og vedlikeholdskostnader føres over resultatet i den perioden utgiftene pådras.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd, andre kortsiktige, lett omsettelige investeringer med maksimum tre måneders opprinnelig løpetid og trekk på kassekreditt. I balansen er kassekreditt inkludert i lån under kortsiktig gjeld.

### Aksjekapital og overkurs

Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital dersom det ikke ligger noen forpliktelse til å overføre kontanter eller eiendeler. Utgifter som knyttes direkte til utstedelse av

nye aksjer eller opsjoner med fradrag av skatt, føres som reduksjon av mottatt vederlag i egenkapitalen. Beholdningen av egne aksjer balanseføres til pålydende.

### Lån

Lån regnskapsføres til virkelig verdi når utbetaling av lånet finner sted, med fradrag for transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres lån til amortisert kost beregnet ved bruk av effektiv rente. Forskjellen mellom det utbetalte lånebeløpet (fratrasket transaksjonskostnader) og innløsningsverdien resultatføres over lånets løpetid.

### Rentekostnad

Renter resultatføres som finanskostnad i resultatregnskapet ved bruk av effektiv rente metoden. Den effektive rente metode blir benyttet for å allokere amortisert kost på finansielle eiendeler og gjeld, og for rett periodisering av renteinntekter og rentekostnader. Den effektive rente fordeler fremtidige kontantstrømmer over lånets løpetid, og angir reell nettoverdi på den finansielle eiendelen eller lånebeløpet.

Når effektiv rente beregnes estimerer selskapet alle kontraktfestede kontantstrømmer i tilknytning til det finansielle instrumentet (for eksempel betalingsbetingelser), men tar ikke hensyn til fremtidige tap. Ved beregning av den effektive rente inkluderes alle etableringskostnader og fordeles over den relevante periode (lånets løpetid).

### Driftsinntekter/management fee

Management fee som blir belastet datterselskapene består av honorar knyttet til kommersiell forvaltning, drift og vedlikehold, drift av kundesenter og økonomisk forvaltning. Management fee inntektsføres når det er opptjent.

### Derivater

Selskapet er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende rente. For å redusere renterisikoen inngår selskapet rentesikringsavtaler. Urealisert gevinst/tap knyttet til slike avtaler resultatføres.

### Pensjoner

Norwegian Property ASA har en innskuddsplan for alle ansatte. En innskuddsplan er en pensjonsordning hvor selskapet betaler faste bidrag til en separat juridisk enhet.

Selskapet har ingen juridisk eller annen forpliktelse til å betale ytterligere bidrag hvis enheten ikke har nok midler til å betale alle ansatte ytelser knyttet til opptjening i inneværende og tidligere perioder. Bidragene resultatføres som pensjonskostnader når de påløper. Forskuddsbetalte bidrag balanseføres som en eiendel dersom dette kan refunderes eller redusere fremtidige betalinger.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 28 prosent på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlig-

net. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

### Bruk av estimater

Utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk forutsetter at ledelsen benytter estimater og forutsetninger som påvirker resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt opplysninger om usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen.

Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres løpende.

### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

## NOTE 3 Finansiell risikostyring

Selskapets aktiviteter kan medføre ulike typer finansiell risiko: markedsrisiko, kredittrisiko og likviditetsrisiko.

### 3.1 Markedsrisiko

Markedsrisikoen for selskapet er først og fremst knyttet til renterisiko og i mindre grad til valuta- og prisorisiko. Ved utgangen av 2012 har selskapet ingen eksponering mot valutarisiko og selskapets inntekter for 2012 er i sin helhet knyttet til management fee fra datterselskaper.

Selskapet er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende rente. For å redusere renterisikoen har selskapet inngått rentebytteavtaler. Hovedstol og forfallsstruktur for selskapets samlede portefølje av rentesikringsavtaler ved utgangen av 2012 er spesifisert i lokal valuta (millioner) i tabellen nedenfor.

| Valuta | Hovedstol i valuta | < 1 år  | 1-2 år  | 3-5 år    | Over 5 år |
|--------|--------------------|---------|---------|-----------|-----------|
| NOK    | (9 585,8)          | (912,8) | (300,0) | (3 473,0) | (4 900,0) |

Norwegian Property ASA har inngått en sikringsavtale for å begrense risikoen knyttet til en leieavtale i utenlandsk valuta i et av datterselskapene.

Hovedstol og forfallsstruktur for valutaavtalen ved utgangen av året er spesifisert i lokal valuta (millioner) i tabellen nedenfor (se også [note 8](#)).

| Valuta | Hovedstol i valuta | < 1 år | 1-2 år | 3-5 år | Over 5 år |
|--------|--------------------|--------|--------|--------|-----------|
| EUR    | (20,6)             | (3,6)  | (3,6)  | (12,3) | (1,1)     |

### 3.2 Kredittrisiko

Selskapets fordringer er i det vesentlige knyttet til konsernmellomværende, der kredittrisikoen vurderes som lav.

### 3.3 Likviditetsrisiko

Selskapet skal sørge for å ha tilstrekkelig likviditet/trekkrammer til å møte sine forpliktelser. I tillegg skal selskapet ha en fornuftig likviditet til å møte uforutsette forpliktelser. Det er en målsetning at likviditetsreserven i størst mulig grad består av tilgjengelige revolverende kredittfasiliteter og kassekreditter fremfor kontantbeholdninger. Tabellen nedenfor spesifiserer selskapets likviditetsreserve per 31. desember.

| (Alle beløp i millioner kroner)                                       | 2012           | 2011           |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Selskapets innskudd/trekk i konsernkontosystemet og egne konti        | 2 015,7        | 3 025,5        |
| Konsernselskapers innskudd/trekk i konsernkontosystemet <sup>1)</sup> | (1 347,3)      | (3 012,3)      |
| <b>Kontanter og kontantekvivalenter</b>                               | <b>668,5</b>   | <b>13,2</b>    |
| Herav bundne midler                                                   | (2,9)          | (7,7)          |
| <b>Frie likviditetsmidler</b>                                         | <b>665,6</b>   | <b>5,5</b>     |
| Ubenyttede låne- og trekkfasiliteter                                  | 1 216,0        | 1 199,2        |
| <b>Likviditetsreserve</b>                                             | <b>1 881,6</b> | <b>1 204,7</b> |

<sup>1)</sup> Datterselskapenes innskudd i morselskapets konsernkontosystem er medtatt som likvide midler i Norwegian Property ASA.

Som beskrevet ovenfor har selskapet høy grad av sikring mot svingninger i markedsrenter, noe som reduserer behovet for likviditetsreserver til å møte uforutsette forpliktelser på disse områdene. Likviditetsrisiko er først og fremst knyttet til betjening av avdrag og forfall på gjeld. Tabellen nedenfor spesifiserer konsernets gjeld klassifisert i henhold til forfallsstrukturen. Klassifisering er gjennomført i henhold til forfallstidspunktet i kontraktene. Beløpene i tabellen spesifiserer tidspunktene for tilbakebetaling av hovedstol (millioner kroner).

| 31. desember 2012              | Balanseført beløp | Forventet kontantstrøm | < 1 år  | 1-2 år | 3-5 år  | Over 5 år |
|--------------------------------|-------------------|------------------------|---------|--------|---------|-----------|
| Rentebærende lån <sup>1)</sup> | 8 124,9           | 8 157,9                | 40,8    | 40,6   | 3 980,2 | 4 096,3   |
| Leverandørgjeld                | 2,9               | 2,9                    | 2,9     | -      | -       | -         |
| Annen gjeld <sup>2)</sup>      | 828,6             | 101,5                  | 101,5   | -      | -       | -         |
| 31. desember 2011              | Balanseført beløp | Forventet kontantstrøm | < 1 år  | 1-2 år | 3-5 år  | Over 5 år |
| Rentebærende lån <sup>1)</sup> | 8 754,1           | 8 796,1                | 1 360,5 | 37,5   | 3 741,9 | 3 656,2   |
| Leverandørgjeld                | 3,7               | 3,7                    | 3,7     | -      | -       | -         |
| Annen gjeld <sup>2)</sup>      | 764,9             | 139,3                  | 139,3   | -      | -       | -         |

<sup>1)</sup> Differanse mellom balanseført beløp og forventet kontantstrøm skyldes aktiverte kostnader.

<sup>2)</sup> Differanse mellom balanseført beløp og forventet kontantstrøm skyldes avsetning sikringskontrakter.

## NOTE 4 Investering i datterselskap

Balanseposten investering i datterselskap er spesifisert i tabellen nedenfor per 31. desember 2012. Flere av selskapene eier aksjer i andre selskaper, som er beskrevet i de respektive årsregnskapene.

| (Alle beløp i millioner kroner)                        | Anskaffet/<br>Stiftet | Forretnings-<br>kontor | Eierandel | Stemme-<br>berettigede<br>andeler | Netto<br>bokført<br>verdi |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------|-----------------------------------|---------------------------|
| <b>Subholdingselskaper:</b>                            |                       |                        |           |                                   |                           |
| Norwegian Property Holding AS <sup>1)</sup>            |                       | Oslo                   | 100,0     | 100,0                             |                           |
| Norwegian Property Holding                             | 17.01.07              |                        |           |                                   | 4 086,5                   |
| Oslo Properties AS                                     |                       | Oslo                   | 100,0     | 100,0                             |                           |
| Oslo Properties                                        | 17.09.07              |                        |           |                                   | 20,0                      |
| <b>Eiendomsselskaper ('single purpose selskaper'):</b> |                       |                        |           |                                   |                           |
| Skøyen Bygg AS                                         |                       | Oslo                   | 100,0     | 100,0                             |                           |
| Skøyen Bygg                                            | 09.06.06              |                        |           |                                   | 215,0                     |
| Aker Brygge Energisentral AS                           |                       | Oslo                   | 100,0     | 100,0                             |                           |
| Aker Brygge Energisentral                              | 22.06.10              |                        |           |                                   | 1,0                       |
| Middelthunsgate AS                                     |                       | Oslo                   | 100,0     | 100,0                             |                           |
| Middelthunsgate 17                                     | 09.06.06              |                        |           |                                   | 323,4                     |
| Telebygget AS                                          |                       | Stavanger              | 100,0     | 100,0                             |                           |
| Forusbeen 35 AS                                        |                       | Stavanger              | 100,0     | 100,0                             |                           |
| Forusbeen 35                                           | 09.06.06              |                        |           |                                   | 78,0                      |
| Drammensveien 134 AS                                   |                       | Oslo                   | 100,0     | 100,0                             |                           |
| Drammensveien 134                                      | 09.06.06              |                        |           |                                   | 10,0                      |
| Finnestadveien 44 ANS                                  |                       | Stavanger              | 100,0     | 100,0                             |                           |
| Finnestadveien 44                                      | 22.06.06              |                        |           |                                   | 124,9                     |
| Gardermoen Næringseiendom AS                           |                       | Oslo                   | 100,0     | 100,0                             |                           |
| Gardermoen Næringseiendom KS                           |                       | Oslo                   | 100,0     | 100,0                             |                           |
| Gardermoen Næringseiendom                              | 08.09.06              |                        |           |                                   | 42,0                      |
| Maridalsveien 323 AS                                   |                       | Oslo                   | 100,0     | 100,0                             |                           |
| Maridalsveien 323                                      | 21.03.07              |                        |           |                                   | 191,0                     |
| <b>Sum aksjer i datterselskap</b>                      |                       |                        |           |                                   | <b>5 091,7</b>            |

<sup>1)</sup> Selskapet eier konsernets kontoreiendommer ('single purpose' selskaper) som ikke er eiet direkte av Norwegian Property ASA.

Årets endring i bokført verdi fremkommer som følger:

| (Alle beløp i millioner kroner)                           | 2012           | 2011           |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Åpningsbalanse, per 1. januar                             | 5 273,2        | 5 261,3        |
| Netto tilgang/avgang bokført verdi aksjer i datterselskap | (110,5)        | 301,5          |
| Nedskrivning av aksjer i datterselskap                    | (67,3)         | (281,6)        |
| Tilbakebetalt kapital KS ført mot aksjer i datterselskap  | (3,6)          | -              |
| Konsernbidrag ført mot aksjer i datterselskap             | -              | (8,1)          |
| <b>Bokført verdi, per 31. desember</b>                    | <b>5 091,7</b> | <b>5 273,2</b> |

## NOTE 5 Varige driftsmidler

Endring i balanseposten varige driftsmidler er spesifisert i tabellen nedenfor.

| Anskaffelseskost                | IT-systemer og<br>andre immaterielle<br>eiendeler <sup>1)</sup> | Kontor-/IT-utstyr,<br>biler, m.v. | Totalt      |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------|
| (Alle beløp i millioner kroner) |                                                                 |                                   |             |
| <b>Per 31. desember 2010</b>    | <b>0,2</b>                                                      | <b>7,3</b>                        | <b>7,4</b>  |
| Tilgang                         | 12,6                                                            | 0,3                               | 12,9        |
| Avgang                          | (0,2)                                                           | (2,7)                             | (2,9)       |
| <b>Per 31. desember 2011</b>    | <b>12,6</b>                                                     | <b>4,9</b>                        | <b>17,4</b> |
| Tilgang                         | 7,4                                                             | 0,4                               | 7,7         |
| Avgang                          | -                                                               | (3,6)                             | (3,6)       |
| <b>Per 31. desember 2012</b>    | <b>20,0</b>                                                     | <b>1,6</b>                        | <b>21,6</b> |

<sup>1)</sup> Tilgang i 2012 inkluderer IT-systemer under utvikling som først avskrives fra det tidspunkt de er tatt i bruk (1,6 millioner kroner).

| Akkumulert avskrivning                     | IT-systemer og<br>andre immaterielle<br>eiendeler | Kontor-/IT-utstyr,<br>biler, m.v. | Totalt      |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------|
| (Alle beløp i millioner kroner)            |                                                   |                                   |             |
| <b>Per 31. desember 2010</b>               | <b>0,2</b>                                        | <b>4,9</b>                        | <b>5,1</b>  |
| Avskrivning ved avgang i 2011              | -                                                 | (1,6)                             | (1,6)       |
| Årets avskrivning og nedskrivning i 2011   | 1,6                                               | 0,5                               | 2,1         |
| <b>Per 31. desember 2011</b>               | <b>1,8</b>                                        | <b>3,8</b>                        | <b>5,6</b>  |
| Avskrivning ved avgang i 2012              | (0,3)                                             | (3,3)                             | (3,6)       |
| Årets avskrivning og nedskrivning i 2012   | 3,1                                               | 0,3                               | 3,4         |
| <b>Per 31. desember 2012</b>               | <b>4,6</b>                                        | <b>0,7</b>                        | <b>5,4</b>  |
| <b>Bokført verdi per 31. desember 2010</b> | <b>-</b>                                          | <b>2,4</b>                        | <b>2,3</b>  |
| <b>Bokført verdi per 31. desember 2011</b> | <b>10,8</b>                                       | <b>1,1</b>                        | <b>11,9</b> |
| <b>Bokført verdi per 31. desember 2012</b> | <b>15,3</b>                                       | <b>0,9</b>                        | <b>16,2</b> |

Selskapet benytter lineære avskrivninger. Den økonomiske levetiden for driftsmidlene er fastsatt til 4 år for IT-utstyr, 5 år for lisenser, biler og innredninger og 7 år for inventar.

## NOTE 6 Egenkapital

| (Alle beløp i millioner kroner)          | Aksjekapital | Overkursfond   | Annen<br>innskutt<br>egenkapital | Total<br>egenkapital |
|------------------------------------------|--------------|----------------|----------------------------------|----------------------|
| <b>Egenkapital per 31. desember 2010</b> | <b>249,3</b> | <b>1 930,7</b> | <b>2 384,6</b>                   | <b>4 564,6</b>       |
| Utdelt utbytte i 2011                    | -            | -              | (49,9)                           | (49,9)               |
| Årets resultat                           | -            | -              | (371,2)                          | (371,2)              |
| Transaksjoner med aksjonærer             | -            | -              | (421,1)                          | (421,1)              |
| <b>Egenkapital per 31. desember 2011</b> | <b>249,3</b> | <b>1 930,7</b> | <b>1 963,5</b>                   | <b>4 143,6</b>       |
| Utdelt utbytte i 2012                    | -            | -              | (99,7)                           | (99,7)               |
| Kapitalforhøyelse 2012                   | 24,9         | 364,3          | -                                | 389,3                |
| Egne aksjer <sup>1)</sup>                | -            | -              | (0,3)                            | (0,3)                |
| Avsatt utbytte for 2012 <sup>2)</sup>    | -            | -              | (109,7)                          | (109,7)              |
| Årets resultat                           | -            | -              | (436,5)                          | (436,5)              |
| Transaksjoner med aksjonærer             | 24,9         | 364,3          | (646,2)                          | (256,9)              |
| <b>Egenkapital per 31. desember 2012</b> | <b>274,2</b> | <b>2 295,1</b> | <b>1 317,4</b>                   | <b>3 886,6</b>       |

Selskapet har per 31.12.2012 en aksjekapital på 274 233 416 fordelt på 548 466 832 aksjer pålydende 0,50 kroner.

<sup>1)</sup> I forbindelse med aksjekjøpsordning for ansatte har selskapet i 2012 kjøpt 150 000 egne aksjer til snittkurs 7,94. Selskapet har solgt 128 764 aksjer til ansatte for snittkurs 7,46. Rest beholdning egne aksjer ved utgangen av 2012 er 21 236 aksjer.

<sup>2)</sup> Forslått utbytte for 2012 er satt til NOK 0,20 pr aksje.

## Selskapets største aksjonærer per 31. desember 2012:

| Hovedaksjonærer                                   | Kontotype | Land | Antall aksjer      | Prosentandel |
|---------------------------------------------------|-----------|------|--------------------|--------------|
| Canica AS                                         | ORD       | NOR  | 59 208 232         | 10,8         |
| Folketrygdfondet                                  | ORD       | NOR  | 49 213 874         | 9,0          |
| State Street Bank and Trust Co.                   | NOM       | USA  | 39 999 884         | 7,3          |
| The Bank of New York                              | NOM       | USA  | 28 154 577         | 5,1          |
| The Bank of New York                              | NOM       | USA  | 21 326 560         | 3,9          |
| Skandinaviska Enskilda Banken                     | NOM       | SWE  | 19 292 843         | 3,5          |
| Citibank NA London                                | NOM       | NLD  | 17 597 315         | 3,2          |
| State Street Bank and Trust Co.                   | NOM       | USA  | 14 698 627         | 2,7          |
| BNP Paribas Secs Services Paris                   | NOM       | LUX  | 14 345 998         | 2,6          |
| Fondsfinans Spar                                  | ORD       | NOR  | 10 950 000         | 2,0          |
| Fram Realinvest AS                                | ORD       | NOR  | 10 000 000         | 1,8          |
| Ishare Europe, Fund                               | ORD       | IRL  | 8 352 125          | 1,5          |
| BNP Paribas Secs Services Paris                   | NOM       | GBR  | 8 052 738          | 1,5          |
| JPMorgan Chase Bank                               | NOM       | GBR  | 7 959 611          | 1,5          |
| The Northern Trust                                | NOM       | GBR  | 7 341 606          | 1,3          |
| Ilmarinen Mutual Pension Insurance                | ORD       | FIN  | 7 125 409          | 1,3          |
| DNB Livsforsikring                                | ORD       | NOR  | 6 104 480          | 1,1          |
| KLP Aksje Norge VPF                               | ORD       | NOR  | 5 994 589          | 1,1          |
| JPMorgan Chase Bank                               | NOM       | GBR  | 5 741 968          | 1,0          |
| Verdipapirfondet DNB                              | ORD       | NOR  | 5 623 311          | 1,0          |
| Andre                                             |           |      | 201 363 085        | 36,7         |
| <b>Totalt antall aksjer per 31. desember 2012</b> |           |      | <b>548 446 832</b> | <b>100,0</b> |



Selskapets største aksjonærer per 31. desember 2011:

| Hovedaksjonærer                                   | Kontotype | Land | Antall aksjer      | Prosentandel |
|---------------------------------------------------|-----------|------|--------------------|--------------|
| Folketrygdfondet                                  | ORD       | NOR  | 39 345 495         | 7,9          |
| Canica AS                                         | ORD       | NOR  | 27 895 467         | 5,6          |
| BNYM AS Ernea Asia 25 Omnibus                     | NOM       | USA  | 23 501 678         | 4,7          |
| Awilhelmsen Capital AS                            | ORD       | NOR  | 23 254 334         | 4,7          |
| State Street Bank and Trust Co.                   | NOM       | USA  | 16 830 777         | 3,4          |
| Skandinaviska Enskilda Banken                     | NOM       | SWE  | 15 840 872         | 3,2          |
| BNP Paribas Secs Services Paris                   | NOM       | FRA  | 15 749 359         | 3,2          |
| Citibank NA London Branch                         | NOM       | GBR  | 15 572 315         | 3,1          |
| Bank of New York Mellon                           | NOM       | USA  | 11 984 971         | 2,4          |
| JPMorgan Chase Bank                               | NOM       | GBR  | 8 571 724          | 1,7          |
| Fondsfinans Spar                                  | ORD       | NOR  | 7 792 590          | 1,6          |
| JPMorgan Chase Bank                               | NOM       | GBR  | 7 761 335          | 1,6          |
| State Street Bank & Trust Co.                     | NOM       | USA  | 7 669 013          | 1,5          |
| Euroclear Bank S.A./N.V. ('BA')                   | NOM       | BEL  | 7 411 501          | 1,5          |
| Vital Forsikring ASA                              | ORD       | NOR  | 6 108 018          | 1,2          |
| Trondheim Kommunale Pensjonskass                  | ORD       | NOR  | 6 090 723          | 1,2          |
| Fram Holding AS                                   | ORD       | NOR  | 6 000 000          | 1,2          |
| BNP Paribas Secs Services Paris                   | NOM       | FRA  | 5 655 995          | 1,1          |
| BNP Paribas Sec Service Paris                     | NOM       | FRA  | 5 574 269          | 1,1          |
| Aweco Invest AS                                   | ORD       | NOR  | 5 486 765          | 1,1          |
| Andre                                             |           |      | 234 499 631        | 47,0         |
| <b>Totalt antall aksjer per 31. desember 2011</b> |           |      | <b>498 596 832</b> | <b>100,0</b> |

Aksjer eid av styret og ledende ansatte med nærstående per 31. desember 2012:

| Aksjeeier                                                                          | Antall aksjer  |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Styret</b>                                                                      |                |
| Nils K. Selte, Styrets leder <sup>1)</sup>                                         | 587 087        |
| <b>Ledende ansatte</b>                                                             |                |
| Olav Line, Administrerende direktør                                                | 62 000         |
| Svein Hov Skjelte, Finans og investeringsdirektør                                  | 46 594         |
| Aili Klami, Direktør utleie og marked                                              | 7 944          |
| Fredrik W Baumann, Direktør utvikling                                              | 12 594         |
| <b>Totalt antall aksjer eid av styret og ledende ansatte per 31. desember 2012</b> | <b>716 219</b> |

<sup>1)</sup> 233 087 aksjer er eid av Punis AS og 354 000 aksjer er eid av Nian AS. Nils K. Selte eier 50 prosent av aksjene i Punis AS og 100 prosent av aksjene i Nian AS.

Det er ikke utstedt aksjeopsjoner i selskapet.

## NOTE 7 Rentebærende gjeld

I tabellen nedenfor følger en overordnet oversikt per 31. desember av selskapets rentebærende gjeld, inkludert sikringsgrad, gjennomsnittlig rente og gjenstående løpetid.

|                                                                       | 2012    | 2011    |
|-----------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Total rentebærende gjeld (millioner kroner)                           | 8 124,9 | 8 754,1 |
| - Hvorav rentesikret (millioner kroner)                               | 6 845,1 | 7 635,6 |
| Sikringsgrad, eksklusiv likviditet og rentebærende fordring (prosent) | 84      | 87      |
| Likvide midler (millioner kroner)                                     | 668,5   | 13,2    |
| Kommitterte ubenyttede kredittfasiliteter (millioner kroner)          | 1 216,0 | 1 199,2 |
| Gjennomsnittlig rente inkludert margin (prosent)                      | 5,36    | 5,37    |
| Gjennomsnittlig margin (prosent)                                      | 1,40    | 1,16    |
| Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, lån (år)                         | 4,0     | 4,0     |
| Gjennomsnittlig gjenstående bindingstid, sikringskontrakter (år)      | 5,7     | 5,1     |

Selskapets rentebærende langsiktige- og kortsiktige gjeld per 31. desember er spesifisert i tabellen nedenfor.

|                                             |        | 2012           |              |                | 2011           |                |                |
|---------------------------------------------|--------|----------------|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| (Alle beløp i millioner kroner)             | Valuta | Langsiktig     | Kortsiktig   | Sum            | Langsiktig     | Kortsiktig     | Sum            |
| Lånefasiliteter                             | NOK    | 8 117,1        | 40,8         | 8 157,9        | 7 435,7        | 37,4           | 7 473,1        |
| Obligasjonslån                              | NOK    | -              | -            | -              | -              | 1 323,0        | 1 323,0        |
| <b>Sum rentebærende gjeld</b>               | NOK    | <b>8 117,1</b> | <b>40,8</b>  | <b>8 157,9</b> | <b>7 435,7</b> | <b>1 360,4</b> | <b>8 796,1</b> |
| <b>Balanseførte lånekostnader</b>           | NOK    | <b>(24,1)</b>  | <b>(8,9)</b> | <b>(33,0)</b>  | <b>(33,0)</b>  | <b>(9,0)</b>   | <b>(42,0)</b>  |
| <b>Sum bokført verdi rentebærende gjeld</b> | NOK    | <b>8 093,0</b> | <b>31,9</b>  | <b>8 124,9</b> | <b>7 402,7</b> | <b>1 351,4</b> | <b>8 754,1</b> |

Ved utgangen av 2012 består lånefasilitetene av to fasiliteter etablert i juni 2011, med en total gjenstående ramme på 9 273,9 millioner kroner. Løpetiden for fasilitetene er på henholdsvis fire og syv år og er sikret med pant i to separate eiendomsporteføljer. Trukket beløp ved utgangen av 2012 utgjør totalt 8 157,9 millioner kroner og 1 116 millioner kroner er en revolverende trekkramme.

Forfallsfordelingen for selskapets rentebærende langsiktige gjeld per 31. desember fremgår av tabellen nedenfor (kortsiktig rentebærende gjeld forfaller innen ett år fra balansedagen).

| (Alle beløp i millioner kroner)                       | 2012           | 2011           |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Mellom 1-2 år (2014 og 2015/2013 og 2014)             | 3 979,5        | 75,0           |
| Mellom 3-5 år (2016, 2017 og 2018/2015, 2016 og 2017) | 4 137,6        | 3 723,2        |
| Over 5 år (etter 2018/etter 2017)                     | -              | 3 637,5        |
| <b>Sum</b>                                            | <b>8 117,1</b> | <b>7 435,7</b> |

Bokført verdi av selskapets eiendeler stillet som pant for gjeld per 31. desember fremgår av tabellen nedenfor.

| (Alle beløp i millioner kroner)                              | 2012           | 2011           |
|--------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Aksjer og andeler i datterselskap <sup>1)</sup>              | 984,2          | 1 165,7        |
| Langsiktige fordringer selskap i samme konsern <sup>1)</sup> | 5 564,0        | 5 080,0        |
| <b>Sum</b>                                                   | <b>6 548,2</b> | <b>6 245,6</b> |
| Gjeld sikret med pant                                        | 8 157,9        | 8 796,1        |

<sup>1)</sup> Aksjer i eiendomselende selskap eiet direkte av Norwegian Property ASA er stillet som pant for gjeld per 31. desember 2012. Langsiktige konserninterne lån er også pantsatt. Aksjene i eiendomselende selskap og hjemmelselskap eiet av andre konsernselskap er også stillet som sikkerhet for konsernfasilitetene i Norwegian Property ASA. Se for øvrig [note 16](#) i konsernregnskapet.

De viktigste vilkårene for hovedfasilitetene er:

:: Rente: NIBOR + margin.

:: Rentesikringsgrad: Minimum 60 prosent med gjennomsnittlig løpetid på minimum tre år.

:: Finansielle betingelser: Selskapet må overholde avtalte senior rentedeknings- og 'loan-to-value' betingelser (LTV). Per 31. desember 2012 er avtalt rentedekningskrav minimum 1,4 og avtalt LTV er under 80 prosent. Avtalte krav i låneavtaler er overholdt både ved årsslutt og ved interimrapporteringer i 2012.

:: Størrelsen på avdragene bestemmes av nivået på LTV.

:: Andre betingelser: Panterestriksjoner ('negative pledge'), restriksjoner om å utstede lån og garantier, klausul om endring av kontroll ('change of control').

:: Sikkerhet: Pant i eiendom, førsteprioritets pant i aksjer/andeler i datterselskap og konserninterne lån. Det er ikke utstedt bankgarantier av nevneverdig størrelse på vegne av selskapet.

## NOTE 8 Derivater

Selskapet er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende rente, og for å redusere renterisikoen inngås rentesikringsavtaler. I tillegg er det inngått en valutasikringsavtale som beskrevet i [note 3](#). Urealisert gevinst/tap knyttet til slike avtaler resultatføres.

Virkelig verdi av derivater er estimert som nåverdien av fremtidige kontantstrømmer, beregnet ved å benytte kvoterterte rentekurver og valutakurser på balansedagen. De tekniske beregningene er generelt utarbeidet av selskapets bankforbindelser. Selskapet kontrollerer og rimelighetsvurderer verddivurderingene. Virkelig verdi for selskapets derivater per 31. desember er spesifisert i tabellen nedenfor.

| (Alle beløp i millioner kroner) | 2012      |       | 2011      |       |
|---------------------------------|-----------|-------|-----------|-------|
|                                 | Eiendeler | Gjeld | Eiendeler | Gjeld |
| Valutasikringskontrakter        | 5,1       | -     | -         | -     |
| Rentesikringskontrakter         | -         | 727,1 | 2,3       | 625,6 |

## Rentederivater

Majoriteten av selskapets gjeld i flytende rente er sikret gjennom rentebytteavtaler. Selskapet har som policy at minimum 70 prosent av den rentebærende gjelden til enhver tid skal sikres. Rentesikring gjøres av morselskapet, Norwegian Property ASA, på vegne av både seg selv og datterselskapene. Deler av sikringsrentene er følgelig allokert til datterselskaper. På tross av sikringsposisjonene, vil selskapets finansielle midler og kontantstrøm være utsatt for svingninger i gjeldende markedsrente. Som et resultat av denne type svingninger vil rentekostnaden variere. Hovedstol for selskapets rentederivater per 31. desember er spesifisert i tabellen nedenfor. Forfallsfordelingen for derivatene fremkommer i [note 3](#).

| (Alle beløp i millioner kroner) | Valuta     | 2012           | 2011            |
|---------------------------------|------------|----------------|-----------------|
| Rentebytteavtaler               | NOK        | -              | (713,4)         |
| Rentebytteavtaler               | NOK        | 9 585,8        | 13 487,5        |
| <b>Sum rentebytteavtaler</b>    | <b>NOK</b> | <b>9 585,8</b> | <b>12 774,1</b> |

## Valutaderivater

Nedenfor følger en spesifisering over hovedstol per valuta for selskapets valutaderivater (kontantstrømsikringer) per 31. desember. Forfallsfordelingen for derivatene fremkommer i [note 3](#).

| (Alle beløp i millioner kroner) | Valuta     | 2012          | 2011          |
|---------------------------------|------------|---------------|---------------|
| <b>Hovedstol</b>                | <b>EUR</b> | <b>(20,6)</b> | <b>(24,7)</b> |

## NOTE 9 Personalkostnader og ytelser til ledelse, styret og revisor

Årets personalkostnad fremkommer i tabellen nedenfor:

| (Alle beløp i millioner kroner)     | 2012        | 2011        |
|-------------------------------------|-------------|-------------|
| Lønn og bonus                       | 52,3        | 44,1        |
| Arbeidsgiveravgift                  | 8,9         | 6,7         |
| Pensjonskostnader (innskuddsplaner) | 2,8         | 2,2         |
| Andre personalkostnader             | 4,3         | 2,0         |
| <b>Sum personalkostnader</b>        | <b>68,4</b> | <b>55,0</b> |
| Antall ansatte 31. desember 2012    | 51          | 47          |
| Antall årsverk 31. desember 2012    | 48          | 47          |
| Gjennomsnittlig antall ansatte      | 49          | 43          |

Norwegian Property ASA er pliktig til å ha pensjonsordninger etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapet har en pensjonsordning som tilfredsstiller disse kravene (innskuddsplan for alle ansatte).

Utbetalt honorar til selskapets ledende ansatte i 2012 fremgår av tabellen nedenfor (beløp i kroner):

| Navn                         | Tittel                         | Lønn <sup>1)</sup> | Bonus <sup>1)</sup> | Andre fordeler <sup>1)</sup> | Pensjon/ forsikring <sup>2)</sup> |
|------------------------------|--------------------------------|--------------------|---------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| Olav Line <sup>3)</sup>      | Administrerende direktør       | 3 245 663          | 2 000 000           | 247 350                      | 443 940                           |
| Svein Hov Skjelle            | Finans og investeringsdirektør | 2 379 295          | 686 400             | 131 915                      | 87 152                            |
| Aili Klami                   | Direktør utleie og marked      | 1 561 785          | 225 000             | 141 163                      | 108 516                           |
| Fredrik W. Baumann           | Direktør utvikling             | 2 205 861          | 315 000             | 127 728                      | 88 912                            |
| Bjørge Aarvold <sup>3)</sup> | Direktør kommersiell FDV       | 1 465 374          | 294 840             | 119 341                      | 90 528                            |
| <b>Sum</b>                   |                                | <b>10 857 978</b>  | <b>3 521 240</b>    | <b>767 497</b>               | <b>819 048</b>                    |

<sup>1)</sup> Lønnsinnberettete ytelser i 2012 (beløp i kroner). I tillegg tilkommer arbeidsgiveravgift (14,1 prosent).

<sup>2)</sup> Innskudd betalt til innskuddsbasert pensjonsordning og personalforsikringer i 2012 (beløp i kroner). Olav Line har rett til en tilleggspensjon utover den innskuddsbaserte ordning. Tilleggspensjonen opptjenes lineært med 350 000 kroner per år (konsumprisindeksjusteres).

<sup>3)</sup> Olav Line og Bjørge Aarvold har lån i selskapet med henholdsvis 600 000 kroner og 220 000 kroner per 31. desember 2012. Lånene rentebelastes i henhold til den enhver tid gjeldende normrente for rimelige lån i arbeidsforhold (jfr. skattelovens § 5-12.4). Avtalte avdrag er henholdsvis 1/3 (200 000) ved utløpet av hvert år fra 2013 og 10 000 per mnd.

Ved årets slutt har to av de ledende ansatte avtale om etterlønn. Oppsigelsesperioden er seks måneder og etterlønnen er begrenset til henholdsvis seks og tolv måneders lønn.

Utbetalt honorar til selskapets ledende ansatte i 2011 fremgår av tabellen nedenfor (beløp i kroner):

| Navn                             | Tittel                         | Lønn <sup>1)</sup> | Bonus <sup>1)</sup> | Andre fordeler <sup>1)</sup> | Pensjon/ forsikring <sup>2)</sup> |
|----------------------------------|--------------------------------|--------------------|---------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| Olav Line <sup>3)</sup>          | Aministrerende direktør        | 3 149 819          | 2 000 000           | 248 752                      | 433 782                           |
| Svein Hov Skjelle <sup>3)</sup>  | Finans og investeringsdirektør | 2 310 857          | 528 000             | 116 931                      | 77 620                            |
| Aili Klami                       | Direktør utleie og marked      | 1 501 023          | 321 360             | 140 498                      | 98 248                            |
| Fredrik W. Baumann <sup>4)</sup> | Direktør utvikling             | 2 006 081          | -                   | 110 475                      | 80 088                            |
| Bjørge Aarvold <sup>3)</sup>     | Direktør kommersiell FDV       | 1 407 101          | 324 000             | 118 989                      | 80 918                            |
| <b>Sum</b>                       |                                | <b>10 374 881</b>  | <b>3 173 360</b>    | <b>735 645</b>               | <b>770 656</b>                    |

<sup>1)</sup> Lønnsinnberettete ytelser i 2011 (beløp i kroner). I tillegg tilkommer arbeidsgiveravgift (14,1 prosent).

<sup>2)</sup> Innskudd betalt til innskuddsbasert pensjonsordning og personalforsikringer i 2011 (beløp i kroner). Olav Line har rett til en tilleggspensjon utover den innskuddsbaserte ordning. Tilleggspensjonen opptjenes lineært med 350 000 kroner per år (konsumprisindeksjusteres).

<sup>3)</sup> Olav Line, Svein Hov Skjelle og Bjørge Aarvold hadde lån i selskapet med henholdsvis 600 000 kroner, 90 000 kroner og 340 000 kroner per 31. desember 2011. Lånene rentebelastes i henhold til den enhver tid gjeldende normrente for rimelige lån i arbeidsforhold (jfr. skattelovens § 5-12.4). Avtalte avdrag er henholdsvis 1/3 (200 000) ved utløpet av hvert år fra 2013, 10 000 per mnd og 10 000 per mnd.

<sup>4)</sup> Fredrik W. Baumann ble ansatt ved inngangen til januar 2011.

Utbetalt honorar til selskapets styre i 2012 fremgår av tabellen nedenfor (beløp i kroner):

| Navn             | Stilling                                      | Periode     | Godtgjørelse <sup>1)</sup> |
|------------------|-----------------------------------------------|-------------|----------------------------|
| Nils K. Selte    | Styrets leder (nestleder til 12. april)       | 01.01-31.12 | 638 462                    |
| Arvid Grundekjøn | Styrets leder (til 12. april)                 | 01.01-12.04 | 722 115                    |
| Synne Syrrist    | Styrets nestleder (styremedlem til 12. april) | 01.01-31.12 | 495 192                    |
| Gry Mølleskog    | Styremedlem                                   | 01.01-31.12 | 370 192                    |
| Jon Erik Brøndmo | Styremedlem                                   | 01.01-31.12 | 370 192                    |
| Gunnar Bøygum    | Styremedlem                                   | 12.04-31.12 | 275 000                    |
| <b>Sum</b>       |                                               |             | <b>2 871 153</b>           |

<sup>1)</sup> Lønnsinnberettete ytelser i 2012 (beløp i kroner). I tillegg tilkommer arbeidsgiveravgift (14,1 prosent).

Utbetalt honorar til selskapets styre i 2011 fremgår av tabellen nedenfor (beløp i kroner):

| Navn             | Stilling          | Periode     | Godtgjørelse <sup>1)</sup> |
|------------------|-------------------|-------------|----------------------------|
| Arvid Grundekjøn | Styrets leder     | 01.01-31.12 | 724 588                    |
| Nils K. Selte    | Styrets nestleder | 01.01-31.12 | 530 219                    |
| Jon Erik Brøndmo | Styremedlem       | 01.01-31.12 | 323 489                    |
| Gry Mølleskog    | Styremedlem       | 01.01-31.12 | 323 489                    |
| Synne Syrrist    | Styremedlem       | 01.01-31.12 | 323 489                    |
| <b>Sum</b>       |                   |             | <b>2 225 274</b>           |

<sup>1)</sup> Lønnsinnberettete ytelser i 2011 (beløp i kroner). I tillegg tilkommer arbeidsgiveravgift (14,1 prosent).

## Godtgjørelse til revisor

### 2012

| Type tjeneste               | PwC <sup>1)</sup> | Deloitte <sup>1)</sup> |
|-----------------------------|-------------------|------------------------|
| Lovpålagt revisjon          | 450 000           | 310 200                |
| Andre attestasjonstjenester | -                 | -                      |
| Skatt- og avgiftsrådgivning | -                 | 12 000                 |
| Annen bistand               | -                 | 28 000                 |
| <b>Sum</b>                  | <b>450 000</b>    | <b>350 200</b>         |

<sup>1)</sup> Gjelder honorar til PricewaterhouseCoopers AS (PwC) og samarbeidende selskaper samt Deloitte AS og samarbeidende selskaper. PwC overtok som revisor for selskapet etter Deloitte fra ordinær generalforsamling i 2012. Honorarene er eksklusiv merverdiavgift (beløp i kroner).

### 2011

| Type tjeneste               | Deloitte <sup>1)</sup> |
|-----------------------------|------------------------|
| Lovpålagt revisjon          | 500 000                |
| Andre attestasjonstjenester | 8 000                  |
| Skatt- og avgiftsrådgivning | 31 000                 |
| Annen bistand               | 25 000                 |
| <b>Sum</b>                  | <b>564 000</b>         |

<sup>1)</sup> Gjelder honorar til Deloitte AS og samarbeidende selskaper, som i 2011 var revisor for selskapet. Honorarene er ekskl. merverdiavgift (beløp i kroner).

## NOTE 10 Netto finansposter

| (Alle beløp i millioner kroner)                                  | 2012           | 2011           |
|------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Finansinntekter</b>                                           |                |                |
| Inntekt på investering i datterselskap <sup>1)</sup>             | 14,0           | 7,8            |
| Gevinst ved salg av aksjer i datterselskap                       | 63,5           | -              |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern                         | 239,5          | 182,6          |
| Verdiendring derivater                                           | 5,1            | -              |
| Annen renteinntekt                                               | 87,1           | 30,9           |
| Reversering av nedskrivning fordring datterselskap <sup>2)</sup> | -              | 314,4          |
| Annen finansinntekt                                              | -              | 1,8            |
| <b>Finansinntekter</b>                                           | <b>409,2</b>   | <b>537,5</b>   |
| <b>Finanskostnader</b>                                           |                |                |
| Rentekostnader lån                                               | (426,6)        | (304,8)        |
| Nedskrivning av aksjer i datterselskap <sup>2)</sup>             | (67,3)         | (281,6)        |
| Verdiendring derivater                                           | (101,5)        | (305,6)        |
| Annen finanskostnad                                              | (123,1)        | (12,0)         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                       | <b>(718,5)</b> | <b>(904,0)</b> |
| <b>Netto finansposter</b>                                        | <b>(309,2)</b> | <b>(366,6)</b> |

<sup>1)</sup> Inntekt på investering i datterselskap gjelder inntektsført konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap.

<sup>2)</sup> Datterselskaper vurderes etter kostmetoden, med nedskrivning til virkelig verdi når denne vurderes lavere enn kostpris.

## NOTE 11 Skattekostnad

| (Alle beløp i millioner kroner)                                                                 | 2012             | 2011             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Årets skattekostnad fordeler seg på:</b>                                                     |                  |                  |
| Betalbar skatt                                                                                  | -                | -                |
| Endring i utsatt skatt/skattefordel                                                             | 51,9             | (67,3)           |
| <b>Skattekostnad</b>                                                                            | <b>51,9</b>      | <b>(67,3)</b>    |
| <b>Beregning av årets skattegrunnlag:</b>                                                       |                  |                  |
| Resultat før skattekostnad                                                                      | (384,6)          | (438,5)          |
| Permanente forskjeller                                                                          | (9,2)            | (38,1)           |
| Endring i midlertidige forskjeller                                                              | 97,6             | 321,9            |
| Endring ikke balanseført                                                                        | 478,0            | -                |
| Endring tidligere år                                                                            | 3,5              | -                |
| <b>Årets skattegrunnlag</b>                                                                     | <b>185,3</b>     | <b>(154,7)</b>   |
| <b>Oversikt over midlertidige forskjeller og utsatt skatt:</b>                                  |                  |                  |
| Anleggsmidler                                                                                   | (3,1)            | (1,8)            |
| Finansielle derivater                                                                           | (722,0)          | (625,6)          |
| Deltakerlignede selskaper                                                                       | (69,0)           | (51,9)           |
| Underskudd til fremføring                                                                       | (1 199,9)        | (911,1)          |
| <b>Sum midlertidige forskjeller</b>                                                             | <b>(1 994,0)</b> | <b>(1 590,4)</b> |
| Herav ikke grunnlag for balanseføring                                                           | 1 199,9          | 625,6            |
| <b>Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel</b>                                                   | <b>(794,0)</b>   | <b>(964,9)</b>   |
| Utsatt skatt, 28 prosent                                                                        | 48,2             | (67,3)           |
| Herav ført direkte mot egenkapitalen                                                            | 3,7              | -                |
| <b>Endring utsatt skatt/skattefordel i resultat</b>                                             | <b>51,9</b>      | <b>(67,3)</b>    |
| <b>Utsatt skatt/skattefordel i balansen</b>                                                     | <b>(222,0)</b>   | <b>(270,2)</b>   |
| <b>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 28 prosent av resultat før skatt:</b> |                  |                  |
| Skattekostnad kalkulert av resultat før skatt, 28 prosent                                       | (107,7)          | (122,8)          |
| Permanente forskjeller, 28 prosent                                                              | (2,6)            | (10,7)           |
| Endring midlertidige forskjeller ikke balanseført, 28 prosent                                   | 27,3             | 85,6             |
| Endring ikke balanseført, 28 prosent                                                            | 133,8            | -                |
| Endring tidligere år, 28 prosent                                                                | 1,0              | (19,4)           |
| <b>Skattekostnad</b>                                                                            | <b>51,9</b>      | <b>(67,3)</b>    |
| Effektiv skattesats (prosent)                                                                   | (13,5)           | 15,3             |

## NOTE 12 Nærstående parter

Alle transaksjoner, avtaler og forretningsforhold med nærstående parter foretas på alminnelige markedsmessige vilkår. Økonomiske forhold relatert til styret og ledende ansatte er beskrevet i [note 6](#) og [9](#). Resultat- og balanseposter knyttet til konsernselskaper fremkommer av tabellen nedenfor.

| (Alle beløp i millioner kroner)                                    | 2012    | 2011    |
|--------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| <b>Resultatposter:</b>                                             |         |         |
| Management og service fee til konsernselskap                       | 31,3    | 21,3    |
| Leie av lokaler betalt til datterselskap                           | 4,1     | -       |
| Inntekt på investering i datterselskap ( <a href="#">note 10</a> ) | 14,0    | 7,8     |
| Renteinntekt fra datterselskap ( <a href="#">note 10</a> )         | 239,5   | 182,6   |
| <b>Balanseposter:</b>                                              |         |         |
| Investering i datterselskap ( <a href="#">note 4</a> )             | 5 091,7 | 5 273,2 |
| Anleggsmidler, konsernmellomværende                                | 5 564,0 | 5 080,0 |
| Omløpsmidler, konsernmellomværende                                 | 1 381,3 | 3 016,5 |
| Kortsiktig gjeld, konsernmellomværende                             | 0,6     | 26,9    |

## NOTE 13 Betingede forpliktelser

Norwegian Property ASA garanterer for oppfyllelse av låneavtale mellom Nykredit og datterselskapene Skøyen Bygg ANS, Skøyen Bygg AS, Nedre Skøyen vei 26 F, Skøyen Bygg 3 AS, Skøyen Bygg 4 AS og Hovfaret 11 AS på totalt 934,7 millioner kroner.

For øvrig har Norwegian Property ASA ingen vesentlige betingede forpliktelser i form av garantier eller andre forhold oppstått i selskapets ordinære virksomhet.

# Erklæring fra styrets medlemmer og daglig leder

Styret og daglig leder har i dag behandlet og godkjent årsberetning og årsregnskap for Norwegian Property ASA, konsern og morselskap, per 31. desember 2012. Konsernårsregnskapet er avlagt i samsvar med EU-godkjente IFRS-standarder og tilhørende fortolkningsuttalelser, samt de ytterligere norske opplysningskrav som følger av regnskapsloven og som skal anvendes per 31. desember 2012. Årsregnskapet for morselskapet er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge per 31. desember 2012. Årsberetningen for konsern og morselskap er i samsvar med regnskapslovens krav og norsk god regnskapsskikk NRS 16 årsberetning per 31. desember 2012.

## Etter vår beste overbevisning bekrefter vi at:

- :: Årsregnskapet 2012 for morselskapet og konsernet er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarter
- :: Opplysningene i årsregnskapet gir et rettviseende bilde av morselskapets og konsernets eiendeler, gjeld og finansielle stilling og resultat som helhet per 31. desember 2012
- :: Årsberetningen for konsernet og morselskapet gir en rettviseende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til konsernet og morselskapet, samt de mest sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer konsernet og selskapet står ovenfor.

Oslo, 14. februar 2013  
Styret i Norwegian Property ASA



Nils K. Sette  
Styrets leder



Synne Syrrist  
Styrets nestleder



Gry Mølleskog  
Styremedlem



Jon Erik Brøndmo  
Styremedlem



Gunnar Bøyum  
Styremedlem



Olav Line  
Daglig leder





Til generalforsamlingen i Norwegian Property ASA

## Revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Norwegian Property ASA som består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, resultatregnskap og kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger. Konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, endringer i egenkapital og kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge for selskapsregnskapet og i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU, for konsernregnskapet, og for slik intern kontroll som styret og daglig leder finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

### Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.



Revisors beretning - 2012 - Norwegian Property ASA, side 2

### Konklusjon om selskapsregnskapet

Etter vår mening er morselskapets regnskap avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Norwegian Property ASA per 31. desember 2012, og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Konklusjon om konsernregnskapet

Etter vår mening er konsernregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Norwegian Property ASA per 31. desember 2012, og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

### Uttalelse om øvrige forhold

#### Konklusjon om årsberetningen og redegjørelsen om foretaksstyring

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen og redegjørelsen om foretaksstyring om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

#### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon" mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 14. februar 2013  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Geir Julsvoll  
Statsautorisert revisor

# Adresse, kundesenter og kontaktpersoner

## Norwegian Property ASA

Bryggegate 9

0250 Oslo

Postboks 1657, Vika

0120 Oslo

[www.norwegianproperty.no](http://www.norwegianproperty.no)

## Sentralbord:

Telefon: +47 22 83 40 20

## Kundesenter:

Telefon: +47 48 05 03 00

Epost: [kundesenter@npro.no](mailto:kundesenter@npro.no)

## Investor Relations:

Elise Heidenreich-Andersen

Direktør Investor Relations

Telefon: +47 95 14 11 47

Epost: [eha@npro.no](mailto:eha@npro.no)

## Svein Hov Skjelle

Finans- og investeringsdirektør

Telefon: +47 93 05 55 66

Epost: [shs@npro.no](mailto:shs@npro.no)

## Utleie:

Aili Klami

Direktør Utleie & Marked

Telefon: +47 95 26 45 55

Epost: [ak@npro.no](mailto:ak@npro.no)



