

NORWEGIAN PROPERTY ÅRSRAPPORT 2015

Aker Brygge, Oslo

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.

◀ 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.

LESEBRETT

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



INNHold

Foretaksstyring

Foretaksstyring 2015	4
----------------------	---

Samfunnsansvar

Samfunnsansvar 2015	9
---------------------	---

Styret

Beskrivelse av styrets medlemmer	13
----------------------------------	----

Styrets årsberetning

Vekst i leieinntekter og økte eiendomsverdier	15
---	----

Årsregnskap

Konsernregnskap	22
Morselskapets regnskap	44
Erklæring fra styrets medlemmer og daglig leder	55
Revisors beretning	56
EPRA-nøkkeltall	57

Kontakt

Adresse, kundesenter og kontaktpersoner	59
---	----

Grundingen, [Aker Brygge](#), Oslo



KUNDESENTER

Eget kundesenter som raskt svarer på spørsmål eller sørger for assistanse ved behov.



SERVICEAPPARAT

Et serviceapparat bestående av solide fagpersoner med bred eiendomsfaglig kompetanse.



FLEKSIBILITET

En stor og ensartet eiendomsportefølje som gir mulighet for stor fleksibilitet ved endrede leiebehov.

FORETAKSSTYRING 2015

1. Redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse	4
2. Virksomhet	4
3. Selskapskapital og utbytte	5
4. Likebehandling av aksjeeiere og transaksjoner med nærstående	5
5. Fri omsettelighet	5
6. Generalforsamling	5
7. Valgkomité	6
8. Bedriftsforsamling og styre, sammensetning og uavhengighet	6
9. Styrets arbeid	6
10. Risikostyring og intern kontroll	7
11. Godtgjørelse til styret	7
12. Godtgjørelse til ledende ansatte	7
13. Informasjon og kommunikasjon	8
14. Selskapsøvertakelse	8
15. Revisor	8

Gjennom god eierstyring og selskapsledelse har Norwegian Property et mål 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 beskrevet her, og som er tilgjengelige på <http://www.norwegianproperty.no/formelle-dokumenter>. Styret har også utarbeidet et sett styrende dokumenter med ulike retningslinjer, instruksjoner og policies som skal sørge for at god eierstyring og selskapsledelse etterleves i praksis.

Nedenfor følger styrets redegjørelse for hvordan Norwegian Property har innrettet seg etter den gjeldende norske anbefalingen for eierstyring og selskapsledelse, datert 30. oktober 2014 («anbefalingen»). Anbefalingen er tilgjengelig på hjemmesidene til norsk utvalg for eierstyring og selskapsledelse (NUES); www.nues.no. Det er henvist til redegjørelsen i styrets årsberetning for 2015 og redegjørelsen er tilgjengelig på selskapets hjemmesider. Redegjørelsen omfatter hvert punkt i anbefalingen, og eventuelle avvik fra anbefalingen er omtalt under det aktuelle punkt.

Konsernets verdigrunnlag legger viktige premisser for eierstyring og selskapsledelse. Verdigrunnlaget er tuftet på fire kjerneverdier som danner grunnlaget for å bygge en god bedriftskultur:

SAMSPILLENDE

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

MODIG

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

INITIATIVRIK

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

LYTTENDE

- Vi skal skape og beholde relasjoner
- Vi skal holde det vi lover

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 www.npro.no. 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 Property's vedtekter er tilgjengelig på [selskapets hjemmeside](#). Selskapets virksomhet fremkommer av vedtektenes § 3:

«Selskapets virksomhet er drift, kjøp, salg og utvikling av næringsseidendom, 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 17](#) i styrets årsberetning.

3. SELSKAPSKAPITAL OG UTBYTTE

Egenkapital

Konsernets egenkapital per 31. desember 2015 var 5 777,6 millioner kroner. Egenkapitalandelen var da 34,9 prosent. Styret vurderer egenkapitalandelen 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 eiendomsverdier skal være maksimalt 65 prosent. Selskapets finansielle fleksibilitet vurderes til enhver tid i lys av selskapets mål, strategi og risikoprofil. Ved utgangen av 2015 var dermed forholdet mellom netto rentebærende gjeld og brutto eiendomsverdier 58,2 prosent.

Utbytte

I henhold til selskapets utbyttepolitikk er det et mål for Norwegian Property å utdele et årlig utbytte som er konkurransegyldig. Selskapets langsiktige mål er å dele ut et utbytte på mellom 30 og 50 prosent av selskapets resultat etter skatt, men før verdiendringer. I perioder med god kontantstrøm eller salg av eiendommer kan utbyttet være høyere. Før det årlige utbyttet fastsettes, skal det foretas en selvstendig vurdering av konsernets økonomiske situasjon og framtidsutsikter. I lys av selskapets arbeid med å sikre god finansiell handlefrihet, har selskapet i en periode ikke betalt utbytte. Styret vil imidlertid i ordinær generalforsamling i 2016 foreslå at utbyttebetaling gjenopptas. Utbyttepolitikken er også beskrevet i [note 22](#) til konsernregnskapet i årsrapporten og under området for Investor Relations på [selskapets hjemmeside](#).

Styrefullmakter

I ordinær generalforsamling 9. april 2015 ble styret gitt fullmakt til å forhøye selskapets aksjekapital med inntil 27 420 000 kroner, noe som tilsvarte i underkant av ti prosent av selskapets aksjekapital da fullmakten ble gitt. Styrefullmakten er begrunnet i ønsket om å kunne utstede nye aksjer mot innskudd i penger og/eller som oppgjørform ved eiendomstransaksjoner. Per 31. desember 2015 var denne fullmakten ikke benyttet.

I tillegg ble styret gitt fullmakt til å ta opp konvertibelt lån på til sammen 850 000 000 kroner. Begrunnelsen var at styret ønsket å ha muligheten til å utstede nye aksjer i kombinasjon med ny gjeld, for blant annet å optimalisere finansieringsstrukturen i Norwegian Property ASA. Per 31. desember 2015 var denne fullmakten ikke benyttet.

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.

I tillegg har styret fullmakt til å erverve egne aksjer med samlet pålydende verdi inntil 27 420 000 kroner. Norwegian Property har i løpet av 2015 ikke ervervet egne aksjer. Styret ble tildelt fullmakt til å beslutte utbetaling av utbytte på grunnlag av selskapets årsregnskap for 2014. Norwegian Property har ikke betalt utbytte i løpet av 2015. Alle styrefullmaktenes gjelder frem til selskapets ordinære generalforsamling i 2016, likevel ikke lenger enn til 30. juni 2016.

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 AKSJEIEIERE OG TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

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

Norwegian Property har ikke gjennomført emisjoner i 2015. Det følger av anbefalingen at begrunnelsen for fravikelse av fortrinnsretten ved kapitalutvidelser skal offentliggjøres i børsmelding i forbindelse med en kapitalforhøyelse. Styret vil tilstrebe å etterleve dette punktet dersom en slik situasjon skulle oppstå i fremtiden.

Norwegian Property har ikke kjøpt eller solgt egne aksjer i 2015. Eventuelle fremtidige transaksjoner i egne aksjer vil søkes foretatt på børs eller på annen måte til børskurs.

Styret og ledelsen er opptatt av likebehandling av alle selskapets aksjeeiere og at transaksjoner med nærstående parter skjer på armlengdes 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 [note 19](#).

Selskapets styreinstruks inkluderer retningslinjer for inha-

bilitet 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 god likviditet i aksjen som viktig for at Norwegian Property skal vurderes som en attraktiv investering, og selskapet arbeider aktivt med å tiltrekke seg interesse fra investormarkedet. 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 2016 er generalforsamlingen fastsatt til 13. april. Selskapets finansielle kalender offentliggjøres som børsmelding og under området for Investor Relations på [selskapets nettside](#).

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 børsmelding. 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 represen-

tert 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, ticker: NPRO) og under «formelle dokumenter» i området for Investor Relations på [selskapets hjemmesider](#).

7. VALGKOMITÉ

Selskapet har vedtektsfestet valgkomité. I henhold til vedtektene skal valgkomiteen bestå av to eller tre personer. Ved sammensetning av valgkomiteen skal hensynet til aksjonærfellesskapets interesser ivaretas, 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 nominerer styremedlemmer. Forslagene søkes

basert på kontakt med styremedlemmene og daglig leder. I tillegg søker valgkomiteen å konsultere relevante aksjeeiere for forslag til kandidater samt forankring av innstillingen. Videre foreslår valgkomiteen godtgjørelse til styrets medlemmer. Valgkomiteens begrunnede innstillinger 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 9. april 2015 og består av: Marianne Johnsen (leder) og Robin Bakken. Ordinære medlemmer av styret eller den daglige ledelsen er ikke representert i valgkomiteen. Frister for å fremme forslag for valgkomiteen annonseres på selskapets hjemmesider. Frist for å melde inn forslag til valgkomiteen for behandling i ordinær generalforsamling i 2016 er 1. mars 2016. Forslag til valgkomiteen kan formidles til: info@norwegianproperty.no.

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 fire aksjonærvalgte representanter etter at et medlem, Espen D. Western, trådte ut av styret i desember 2015 i forbindelse med fratreden av stilling hos Geveran Trading Co. Ltd. Styrets medlemmer og styrets leder er valgt av generalforsamlingen frem til ordinær generalforsamling 2016, jf. 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](#) og i årsrapporten på [side 13](#). Styret er satt sammen slik at det kan handle uavhengig av særinteresser. Selskapets daglige ledelse er ikke representert i styret.

Tre av fire styremedlemmer er uavhengige av selskapets daglige ledelse, vesentlige forretningsforbindelser og større aksjeeiere. Ett styremedlem, Cecilie Astrup Fredriksen, er ansatt i Seatankers Management Co Ltd, og er også styremed-

lem i Marine Harvest ASA og Ship Finance Int., selskaper som er nærstående til den største aksjeeieren i Norwegian Property, Geveran Trading Co. Ltd. Det ble avholdt 21 styremøter i 2015.

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 styrearbeidet 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 to til 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 normalt 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. Per i dag består kompensasjonsutvalget av alle styrets medlemmer. 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, og resultatet av evalueringen blir meddelt valgkomiteen.

10. RISIKOSTYRING OG INTERN KONTROLL

Risikoområder og det interne kontrollmiljø

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.

Operasjonell driftsrisiko er knyttet til kontraktsinngåelse og reforhandling av leieavtaler, som følges opp løpende i henhold til etablerte retningslinjer og fullmakter. Operasjonell risiko knyttet til eiendomsdriften håndteres gjennom rutiner for daglig drift, compliance og HMS-arbeid. Finansiell risiko styres i henhold til selskapets finansstrategi. Utviklingsrisikoen håndteres løpende i prosjektene ved oppfølging av fremdrift, økonomi og kontraktsforhold.

Styret er ansvarlig for å påse at virksomheten, finansiell rapportering og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Basert på de overordnede policies er det etablert styrende prosesser og rutiner for den løpende forvaltningen. Styret gjennomgår jevnlig selskapets styrende dokumenter. 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. I tillegg orienteres styret om utviklingen i selskapets risikobilde løpende gjennom virksomhetsrapporteringen.

Rapportering

Administrasjonen utarbeider månedlig virksomhetsrapporter som behandles i styremøtene. Rapportene er basert på management-gjennomganger 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.

Økonomiske forhold følges opp ved månedlig regnskapsrapportering og rullerende oppdatering av årlige budsjetter og prognoser. Rapporteringen inkluderer også ikke-finansielle nøkkeltall knyttet til de ulike virksomhetsområdene. Som en del av risikostyringen utarbeides det også lengre framskrivninger av den finansielle utviklingen, der det gjøres forutsetninger om resultat-, kontantstrøm- og balanseutvikling. Simuleringene gir ledelsen og styret et grunnlag for å overvåke forventet utvikling i sentrale nøkkeltall.

Selskapet styres basert på finansielle mål knyttet til blant annet avkastning på egenkapitalen. Det gjøres spesielt lønnsomhetsberegninger ved kjøp av investeringseiendom og ved igangsettelse av utviklingsprosjekter basert på etablerte rutiner og avkastningskrav. Avkastningen for utviklingsprosjekter følges opp og rapporteres gjennom hele prosjektperioden.

De kvartalsvise verdivurderingene av investeringseiendommer gjennomgås spesielt i ledelsen og det avholdes møter med de eksterne aktørene som forestår verdivurderingene med særlig fokus på markedssyn og risikoforhold. For vesentlige regnskapsposter og transaksjoner som ikke er av rutinemessig karakter utarbeides det separat regnskapsdokumentasjon. Eksterne verdivurderinger fra bankene av finansielle rentederivater kvalitetssikres ved utarbeidelse av månedlige interne verdivurderinger. Alle øvrige balanseposter avstemmes og dokumenteres løpende gjennom året. Vesentlige resultatkontoer og skatte- og avgiftsrelaterte kontoer avstemmes også løpende.

Kvartalsrapportene og årsregnskapet gjennomgås av revisjonsutvalget i forkant av styrets behandling. Risikostyring og intern kontroll er også tema i styrets revisjonsutvalg. Revisjonsutvalget gjennomgår ekstern revisors funn og vurderinger etter interim- og årsoppgjørsrevisjon. Vesentlige forhold i revisors rapportering gjennomgås i styret.

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 opsjoner.

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. Siden Espen D. Western trakk seg fra styret i desember 2015 har han også trådt ut av kompensasjonsutvalget. Ved utgangen av 2015 var det kun et styremedlem i kompensasjonsutvalget, men utvalget vil kompletteres med ytterligere ett medlem i 2016.

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 2015 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 investor-kommunikasjon, tilgjengelig på [selskapets hjemmesider](#), 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.

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.

Geveran Trading Co. Ltd passerte i november 2014 grensen for tilbudsplikt, og fremsatte derfor i desember 2014 et pliktig

tilbud på kr. 10,- per aksje for alle utestående aksjer i Norwegian Property ASA. Ved utløpet av tilbudsperioden hadde Geveran Trading Co Ltd mottatt akseptert som førte til at deres samlede eierandel var 43,26 prosent. Senere er eierandelen ytterligere økt gjennom kjøp av aksjer i markedet. Prosessen er nærmere beskrevet i [årsrapporten for 2014](#).

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 revisor, PricewaterhouseCoopers AS, har i løpet av 2015 gjennomført følgende oppgaver knyttet til regnskapsåret 2015:

- Presentert hovedtrekkene i revisjonsarbeidet
- Deltatt i styremøtet som behandler årsregnskapet og gjennomgått eventuelle vesentlige endringer i selskapets regnskapsprinsipper, vurdering av vesentlige regnskapsestimater 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 har deltatt i to møter med revisjonsutvalget, der blant annet hovedtrekkene i planen for gjennomføring av årets revisjon ble gjennomgått og resultatene fra revisjonen ble presentert.

Det følger av instruksen 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.

SAMFUNNSANSVAR 2015

Overordnede retningslinjer	9
Det ytre miljø	10
Korrupsjonsbekjempelse	10
Arbeidstakerrettigheter og sosiale forhold	11
Menneskerettigheter	12

OVERORDNEDE RETNINGSLINJER

Norwegian Property utarbeidet i 2011 en strategi for miljø- og samfunnsansvar for perioden 2011-2015, med mål om å være en ansvarlig samfunnsaktør både som eiendomsselskap, som premissgiver i bransjen og som arbeidsgiver. En grunnleggende forutsetning er at konsernet driver en lønnsom og bærekraftig virksomhet. Langsiktig lønnsomhet er grunnleggende for å utøve samfunnsansvar gjennom blant annet gode, sikre arbeidsplasser, miljøtiltak for eiendomsporteføljen i form av mer energieffektive løsninger og redusert utslipp fra byggene, gode arbeidsforhold for konsernets leietakere, samt bidrag til en positiv bydelutvikling der Norwegian Property har sin virksomhet. Basert på resultatene oppnådd i perioden er selskapet i prosess for å etablere mål for kommende periode.

Norwegian Property bygger sine retningslinjer for samfunnsansvar på de grunnleggende prinsippene i FNs Global Compact som har som formål å sikre menneskerettigheter, arbeidslivsstandarter, miljø og antikorrupsjon. Norwegian Property skal videre følge alle gjeldende lover og regler der konsernet har sin virksomhet.

Retningslinjene for samfunnsansvar er vedtatt av styret i selskapet og er publisert på selskapets nettsted <http://www.norwegianproperty.no/formelle-dokumenter>. Formålet med retningslinjene er å sikre at samfunnsansvar utøves i tråd med vedtatte verdigrunnlag og etiske retningslinjer, retningslinjer for eierstyring og selskapsledelse og konsernets langsiktige verdiskaping for aksjonærer, ansatte, kunder og samfunnet. Retningslinjene gjelder for alle ansatte i konsernet og for styrets medlemmer når de opptrer på vegne av selskapet. Styret er ansvarlig for å påse at retningslinjene etterleves.

Som en integrert del av den interne kontrollen skal det påses at alle retningslinjer for samfunnsansvar blir fulgt. Konsernet skal løpende vurdere de samfunnsmessige konsekvensene av sin virksomhet, og iverksette forbedringer og tiltak der det er nødvendig. Alle vesentlige brudd på retningslinjene skal

innrapporteres til og følges opp av styret.

De viktigste målene for samfunnsansvar for perioden 2011-2015 har vært:

Ressurser:

- 30 prosent reduksjon i energiforbruket
- Over 30 prosent reduksjon av CO₂-utslipp
- Over 60 prosent kildesorteringsgrad i byggene
- 5 prosent reduksjon i vannforbruket i byggene
- Over 90 prosent avfallssortering på byggeplass
- 100 prosent vannbåren varme i nybygg
- BREEAM «Very Good» og B-bygg, hvis mulig «Excellent» og A-bygg ved rehabilitering/nybygg

Kunde og marked:

- Styrke omdømmet
- Miljø-KTI over 70 (Norsk Leietakerindeks)
- Proaktiv samhandling med kunden
- Ingen personskader under vårt ansvar

Omgivelser og samfunn:

- Fremtidsrettet stedsutvikling
- Aktiv deltakelse i bransjeorganisasjoner
- Utvise et lokalt samfunnsengasjement
- Stimulere og bidra til gode transportløsninger

Ansatte og leverandører:

- Ingen brudd på etiske retningslinjer
- Utvikle relevant miljøkompetanse
- Ansvarlig leverandørstyring
- H-verdi mindre enn 5 (H-verdi er antall arbeidsrelaterte personskader med fravær per million arbeidede timer)

DET YTRE MILJØ

I et miljøperspektiv innebærer strategien at Norwegian Property skal søke å forhindre eller redusere uønskede miljøpåvirkninger som følge av sin virksomhet. Norwegian Property ønsker å bidra til økt verdi for samfunnet gjennom stedsutvikling. Konsernet har gjennomført flere større ombyggings- og oppgraderingsprosjekter i perioden 2011-2015. Byutvikling og -planlegging har stått sentralt i flere av disse utviklingsprosjektene. Norwegian Property har et slagord om at konsernet ønsker å være «sjenerøs med estetikken og gjerrig på energiforbruket». Lokale tiltak med global effekt er Norwegian Property's bidrag til miljøet. Miljøsatsingen har fått navnet GLOCAL.

Konsernets definisjoner av miljø 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. Konsernet stiller strenge krav til samarbeidspartnere og leverandører. For kundene skal Norwegian Property være en god tilrettelegger. Grunnlaget for GLOCAL er den internasjonale BREEAM-standard, NVEs energimerking og Norwegian Property's egne, selvpålagte tiltak og mål.

Det ble utarbeidet miljøanalyser for hvert enkelt bygg med tilhørende tiltak for reduksjon av energiforbruk i 2011. Basert på en kost-nytte-prioritering har selskapet implementert flere av de ulike tiltakene. ENOVA har støttet arbeidet og har bevilget investeringsstøtte på omkring 33 millioner kroner til tiltakene. For bygg i ordinær drift skjer arbeidet i nært samarbeid med leietaker gjennom «grønne leiekontrakter». Leietaker og utleier kan bli enige om å gjøre investeringer i miljøtiltak i løpet av leietiden som vil gi redusert energiforbruk og dermed lavere felleskostnader. Investeringsbeløpet vil dekkes gjennom leien i henhold til avtale mellom partene.

Resultatene måles for de bygg som har vært i ordinær drift eller prosjekter som har blitt ferdigstilt slik at vi har oppnådd målbare tall for energiforbruk, CO₂-utslipp, kildesorteringsgrad og vannforbruk. Tallgrunnlaget er levert av Norwegian Property, mens CO₂focus har bistått med bearbeiding og verifisering av tallene for energiforbruk og CO₂-utslipp. Status opp mot målene er som følger ved utgangen av 2015, der reduksjon og økning fremkommer som endring sammenholdt med statusen ved utgangen av 2011:

Tiltak	Mål innen 2015	Status per 31.12. 2013	Status per 31.12. 2014	Status per 31.12. 2015
Reduksjon i energiforbruket per kvm (prosent)	30	3	10	12
Reduksjon av CO ₂ -utslipp per kvm (prosent)	30	3	30	52
Kildesorteringsgrad i byggene (prosent)	60	35	40	41
Miljø-KTI	Over 70	62	74	78

Målene for reduksjon i CO₂-utslipp innen 2015 er oppfylt med god margin, og skyldes hovedsakelig at miljøgevinstene for de store byggeprosjektene på Aker Brygge har blitt realisert som forventet. Dessuten har Nordisk mix (elektrisitet) økt sin andel av fornybar energi og redusert CO₂-utslipp med 19 prosent fra 2013-14, og med 26 prosent fra 2014-15. De rehabiliterte byggene på Aker Brygge er tilknyttet en felles energisentral, som ble satt

Tiltak	Mål	Terminalbygget (Stranden 1, Aker Brygge)	Kaibygget I (Stranden 5, Aker Brygge)	Verkstedveien 1 (Skøyen)
Avfallssortering på byggeplass	Over 90 prosent	70 prosent i 2015, 87 prosent for hele prosjektet	71 prosent	85,8 prosent
Vannbåren varme	100 prosent	100 prosent	100 prosent	100 prosent
Miljømerking av bygg	Minimum BREEAM «Very Good» og B-bygg, hvis mulig «Excellent» og A-bygg	Energimerke B	Fastsettes i 2016	Energimerke A, BREEAM fastsettes i 2016
H-verdi for 2015	Mindre enn 5	8 i 2015, 6,8 for hele prosjektet	18,7 i 2015, 18,1 for hele prosjektet	Null i 2015, 12,9 for hele prosjektet

For prosjektene som ble avsluttet i 2015 er andelen avfalls-sortering nær målet. Målet for vannbåren varme er oppfylt for alle prosjektene. I 2015 oppnådde Norwegian Property sitt første BREEAM-sertifiserte bygg, Administrasjonsbygget i Bryggegata 9 oppnådde karakteren «Very good». Arbeidet med miljømerking pågår for de øvrige prosjektene. H-verdien for hele prosjektet i Terminalbygget er marginalt over målet. For prosjektene i Kaibygget I og Verkstedveien 1 har H-verdien vært

i drift fra sommeren 2014. I løpet av 2015 ble alle byggene knyttet opp til sentralen tatt i bruk, men fremdeles opplever vi noen utfordringer knyttet til oppstart av driften av byggene, og det forventes at effekten blir enda bedre i 2016. Energiforbruket har vært høyt i 2015 siden ventilasjonsanlegg i nye bygg må kjøres for fullt det første året for utlufting.

Det arbeides med å skaffe pålitelige og historisk sammenlignbare tall for vannforbruket i byggene. I byggene installeres det vannmålere som kobles til EOS, et sentralt overvåkningssystem.

Andelen kildesortering har vist en god økning siden 2011. Fokus har vært på å øke kildesorteringsgraden på Aker Brygge siden byggene der produserer den største andelen av avfallet. Prosjektet på Aker Brygge har gitt en økning fra 15 prosent sortering i 2011 til 40 prosent sortering i 2015. I løpet av 2015 ble det etablert nye miljøstasjoner ved fem av byggene i Nydalen som også har bidratt til bedre resultater.

For nybygg og rehabiliteringsprosjekter er status for pågående prosjekt opp mot målene som følger ved utgangen av 2015:

for høy, men for Verkstedveien 1 ble det en betydelig reduksjon i H-verdi fra 2014 til 2015. Det ble arbeidet løpende med tiltak overfor entreprenørene for å høyne sikkerheten.

KORRUPSJONSBEKJEMPELSE

Norwegian Property ønsker en rettferdig og åpen konkurranse i alle markeder, har høye krav til personlig og faglig integritet og tolererer ikke noen form for korrupsjon og bestikkelser. Nor-

wegian Property ønsker å føre en åpen, pålitelig og lydhør kommunikasjon med interessenter og samfunnet for øvrig.

Korrupsjon er blant de mest skadelige handlingene et firma kan bli utsatt for, og kan medføre økonomiske tap og tapt anseelse. Dessuten er de menneskelige konsekvensene ofte alvorlige og omfattende. Korrupsjon har tidligere forekommet i bygge- og anleggsbransjen. Norwegian Property ønsker å bidra til å bekjempe enhver form for korrupsjon. Dette sikres først og fremst gjennom arbeidet som ansvarlig investor og eier, som ansvarlig innkjøper og gjennom implementering og oppfølging av etiske retningslinjer.

Norwegian Property har egne etiske retningslinjer vedtatt av styret i selskapet. Retningslinjene er publisert på selskapets nettsted. I henhold til retningslinjene skal Norwegian Property i alle ledd drive en forsvarlig, etisk og sunn forretningsdrift der det stilles strenge krav til selskapets medarbeidere. De etiske retningslinjene er normer og regler som gjelder for alle ansatte. De gjelder dessuten for medlemmer av styret når de representerer Norwegian Property.

Selskapets omdømme er avhengig av medarbeidernes atferd. Det forventes at medarbeidere i Norwegian Property fremmer selskapets verdigrunnlag ved å opptre ansvarlig overfor så vel kolleger, forretningsforbindelser og samfunnet generelt. Selskapet krever at alle ansatte til enhver tid handler med den største grad av integritet og at man behandler alle man kommer i kontakt med på en rettferdig måte og med respekt. Norwegian Property tar avstand fra korrupsjon, bestikkelser eller andre forhold som hindrer konkurranse eller gir fordeler for selskapet eller ansatte. Selskapets medarbeidere skal ikke ta imot eller gi gaver som kan påvirke egen eller andres integritet eller beslutninger, eller som kan oppfattes på en slik måte. Medarbeidere i Norwegian Property skal ikke på vegne av selskapet arbeide med saker der de har personlige interesser, eller der det kan oppfattes av andre at de har slike interesser.

Norwegian Property har utarbeidet detaljerte prosesser for innkjøp, som dekker hele prosessen fra behovsavklaring til gjennomføring av innkjøp. Et av formålene med prosessene er å bidra til å begrense mulighetene for korrupsjon i forbindelse med innkjøp. Dette oppnås blant annet ved dokumenterte prosesser og størst mulig grad av arbeidsdeling, samt krav til hvem som benyttes som leverandører. Norwegian Property søker å benytte leverandører som har sammenfal-

lende etiske standarder og holdninger. Leverandørene som benyttes representerer Norwegian Property. Leverandørene det samarbeides med må derfor representere kjerneverdiene til Norwegian Property. Som et minimum stilles det følgende krav til leverandører og eventuelle underleverandører:

- Soliditet og gjennomføringsevne
- God historikk i forhold til overholdelse av lovpålagte krav (forretningsførsel, bruk av svart arbeidskraft o.l.)
- Tilfredsstillende krav til HMS, internkontroll o.l.
- Estetiske og miljømessige retningslinjer i tråd med Norwegian Property's strategi
- Medlemmer av leverandørregisteret StartBANK

StartBANK er et felles leverandørregister som brukes av innkjøpere innenfor bygg og anlegg, forvaltning, forsikring og fast eiendom i Norge, til støtte for seriøse leverandører og med oppdatert og kontrollert leverandørinformasjon. Med 3 600 leverandører som er evaluert på grunnlag av forhåndsbestemte godkjenningskriterier, er StartBANK en rettferdig, åpen og sikker løsning for valg av pålitelige leverandører. Dette gir leverandørene mulighet til å konkurrere på like vilkår og bidrar til bruk av seriøse aktører, og skaper nye forretningsmuligheter for både innkjøpere og leverandører. StartBANK utvikles kontinuerlig for å oppfylle de stadig mer krevende juridiske føringene og behovene for risikohåndtering i byggebransjen.

Det gjennomføres kontroller for å påse at implementerte retningslinjer for korrupsjonsbekjempelse etterleves.

Norwegian Property har ikke avdekket noen forhold av misligheter, korrupsjon eller forsøk på dette ved sin virksomhet i 2015.

ARBEIDSTAKERRETTIGHETER OG SOSIALE FORHOLD

Norwegian Property forventer at alle ansatte handler i tråd med konsernets verdigrunnlag. Verdigrunnlaget er tuftet på fire kjerneverdier, som danner grunnlaget for konsernets kultur:

- Samspillende
- Modig
- Initiativrik
- Lyttende

Norwegian Property er en kompetansedrevet organisasjon og har et mål om å være en attraktiv arbeidsgiver der medarbeiderne trives. Forholdene skal aktivt legges til rette for utvikling av med-

arbeidere for i fellesskap å danne et ledende fagmiljø i den norske eiendomsbransjen. Ved rekruttering blir det lagt vekt på å kombinere fagkompetanse og bransjeerfaring, samtidig som personlige egenskaper skal bidra til en offensiv og effektiv organisasjon.

Det arbeides kontinuerlig med kunnskapsutvikling i form av tilpasset opplæring slik at den enkelte fullt ut mestrer arbeidsoppgavene og utvikler seg i takt med skiftende behov. Gjennom individuelle utviklingsplaner følges utviklings- og opplæringsbehovet opp i medarbeidersamtaler og løpende gjennom året. Basert på mål for egen utvikling kan medarbeidere søke om økonomisk støtte til videre- og etterutdanning.

Bidrag til et godt arbeidsmiljø søkes også gjennom gode lokaler, dynamisk arbeidsmiljø og utfordrende arbeidsoppgaver.

Norwegian Property gjennomfører jevnlig medarbeidertilfredshetsundersøkelser for å kartlegge hvordan medarbeiderne ser på Norwegian Property som arbeidsplass og avdekke eventuelle utviklingsområder.

Når det gjelder likestilling og inkludering, arbeides det for at alle ansatte gis de samme muligheter til personlig og faglig utvikling og eksisterende og nye ansatte skal stilles likt uansett kjønn, alder, etnisk opprinnelse og funksjonsevne. Det aksepteres ikke noen form for diskriminering, for eksempel på grunn av kjønn, rase, religion eller legning.

Selskapet har en bevisst holdning til likestilling i rekrutteringssituasjoner, men bygge- og eiendomsbransjen er mannsdominert, og det gir noen utfordringer i arbeidet med å øke kvinneandelen til enkelte stillinger. Per 31. desember 2015 har konsernet 61 ansatte, sammenlignet med 57 ansatte ved forrige årsskifte. Av konsernets 61 ansatte er 41 menn og 20 er kvinner. Konsernets ledergruppe består av 4 personer, der alle ved utgangen av 2015 er menn. Ved avleggelsen av årsregnskapet består styret av 4 medlemmer, 2 er menn og 2 er kvinner.

Norwegian Property følger etablerte arbeidslivsstandarter og vil overholde alle krav nedfelt i relevant lovgivning. Norwegian Property tilstreber arbeidsmetoder som sikrer gode arbeidsforhold med høye krav til helse, miljø og sikkerhet (HMS). Hensynene til HMS blir ivarettatt i den daglige driften. HMS er viktig for Norwegian Property, fordi konsernet er avhengig av å ha høye standarder for ansattes helse og trivsel for å lykkes. Strategien innebærer en nulltoleranse når det gjelder alvorlige menneskelige skader i forbindelse med Norwegian Property's eiendommer og ansvarsområder.

For alle større utviklingsprosjekter har det vært etablert egne planer for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø. I de samme prosjektene har det vært engasjert en uavhengig byggherrerepresentant for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø. I 2015 er det i forbindelse med utviklingsprosjektene registrert 12 personskader med fravær hos Norwegian Propertyts underleverandører, sammenlignet med 9 slike skader i 2014.

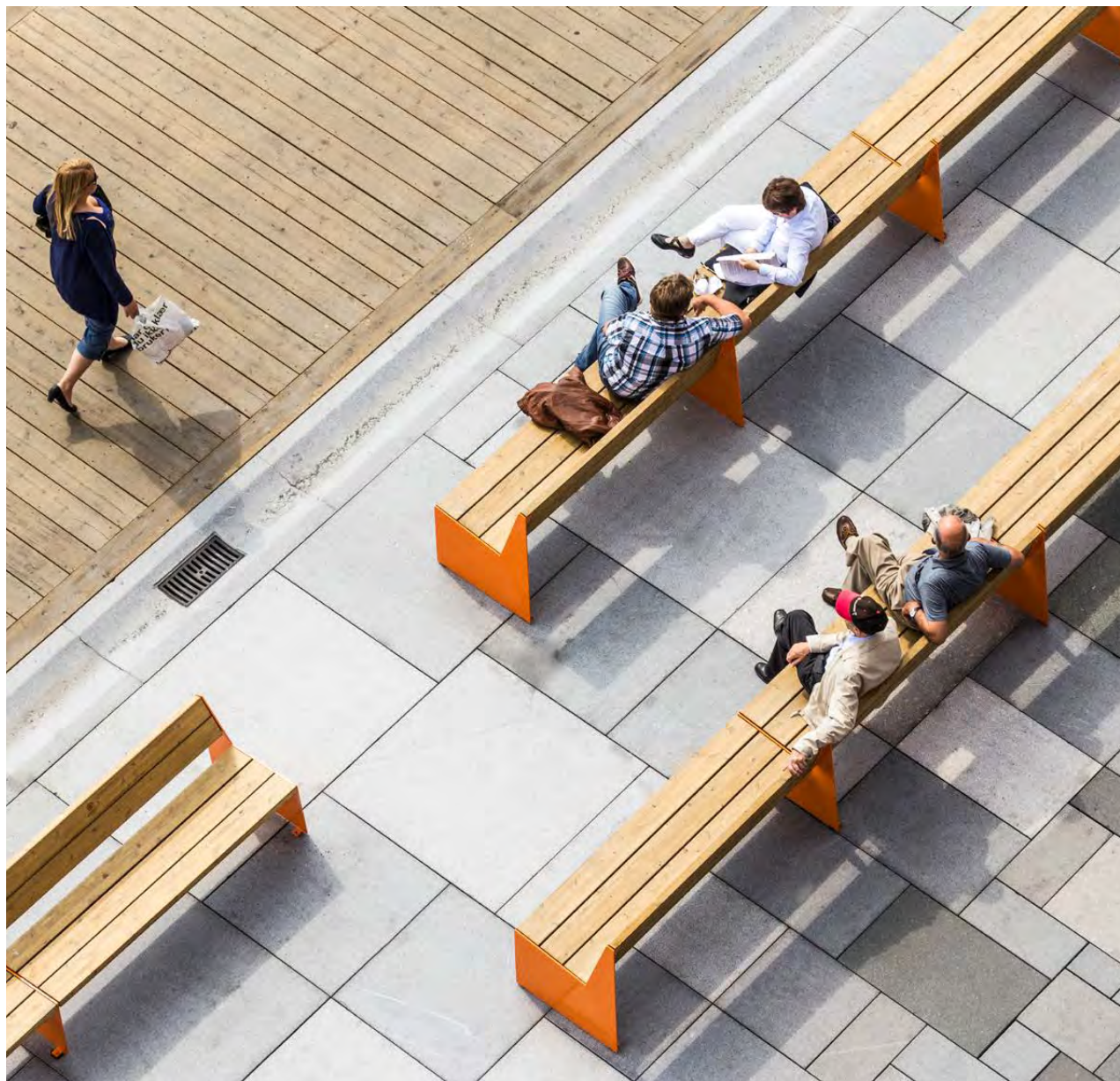
Sykefravær er en viktig HMS-indikator. Det totale registrerte sykefraværet i Norwegian Property var i 2015 på 1,6 prosent, sammenlignet med 4,2 prosent i 2014.

De ansattes anledning til å være med å bestemme over egen arbeidshverdag er et ledd i HMS-arbeidet. Den praktiske oppfølgingen gjøres i arbeidsmiljøutvalget (AMU), hvor representanter for arbeidstaker og arbeidsgiver møtes. I løpet av året behandler AMU dagsaktuelle arbeidsmiljøsaker og fremtidige planer som kan få vesentlig betydning for blant annet arbeidsmiljøet.

MENNESKERETTIGHETER

Norwegian Property støtter og respekterer de internasjonale menneskerettighetene. En grunnleggende retningslinje for Norwegian Property er respekt for individet. Alle skal behandles med verdighet og respekt, uten diskriminering på grunnlag av etnisitet, nasjonalitet, religion, alder, kjønn, funksjonshemming eller seksuell legning. Barn skal ikke benyttes som arbeidskraft.

Som eiendomsselskap med alle aktiviteter i Norge, møter ikke Norwegian Property de største menneskerettighetsutfordringene i hverdagen. Men leverandørene som benyttes kan være utsatt for utfordringer, blant annet knyttet til sosial dumping. Sosial dumping i bygge- og anleggsbransjen kan være knyttet til arbeidsinnvandring hvor utenlandske arbeidstakere får vesentlig dårligere lønns- og arbeidsvilkår enn de nasjonale arbeidstakerne. Den største muligheten til å fremme, respektere og forhindre brudd på menneskerettighetene for Norwegian Property er derfor som ansvarlig innkjøper av varer og tjenester. Gjennom de etiske retningslinjene og ved å opptre som en ansvarlig innkjøper søker konsernet å bidra til at leverandører ivaretar tilsvarende hovedprinsipper som Norwegian Property.



Uteområdet på [Aker Brygge](#), Oslo

BESKRIVELSE AV STYRETS MEDLEMMER



HENRIK A. CHRISTENSEN

Styrets leder

Henrik A. Christensen (født 1962), styreleder siden 10. oktober 2014, er utdannet Cand Jur fra universitet i Oslo i 1989 og er advokat og partner i Ro Sommernes Advokatfirma DA. Christensen har meget lang erfaring som advokat og rådgiver for selskaper innenfor blant annet eiendom, finans og industri. Han er i dag styreleder eller styremedlem i en rekke selskaper, inkludert Storebrand Optimér ASA, Home Invest AS, Nordic Choice Hospitality Group AS, Home Capital AS, Home Properties AB, Anker Holding AS, AS Naturbetong, Stangeskovene AS, Pipeliner AS, Cam AS, Vålerenga Fotball AS og Fearnley Advisors AS. Eier og kontrollerer 250 000 aksjer i Norwegian Property ASA ved utgangen av 2015.



BJØRN HENNINGSSEN

Styrets nestleder

Bjørn Henningsen (født 1962), styremedlem siden 10. oktober 2014, er siviløkonom fra Heriot-Watt University, og er daglig leder og partner i Union Eiendoms kapital AS som han var med å etablere i 2005. Henningsen har meget lang og allsidig erfaring fra eiendomsinvesteringer, eiendomsutvikling, bank og finans. Han var tidligere finansdirektør og administrerende direktør i Investra ASA, og har også lang erfaring fra banker og finansinstitusjoner. Henningsen innehar en rekke verv som styreleder og styremedlem i selskaper knyttet til Union gruppen, inkludert styreleder i Union Gruppen AS og Union Eiendoms kapital AS. Han kontrollerer 224 792 aksjer i Norwegian Property ASA ved utgangen av 2015.



CECILIE ASTRUP FREDRIKSEN

Styremedlem

Cecilie Astrup Fredriksen (født 1983), styremedlem siden 10. oktober 2014, er utdannet Bachelor (BA) i økonomi og spansk fra London Metropolitan University i 2006. Hun er ansatt i Seatankers Management Co Ltd, og er styremedlem i flere selskaper inkludert Marine Harvest ASA og Ship Finance International Ltd. Nærstående til Geveran Trading Co Ltd som ved utgangen av 2015 eier og kontrollerer 264 724 869 aksjer i Norwegian Property ASA.



MARIANNE HEIEN BLYSTAD

Styremedlem

Marianne Heien Blystad (født 1958), styremedlem siden 9. april 2015, er cand.jur. fra Universitet i Oslo i 2002 og siviløkonom fra BI i 1984. Hun er advokat i kontorfellesskap med Advokatfirmaet Ro Sommernes. Marianne Heien Blystad har jobbet som advokat i advokatfirmaene Nordia og Bull & Co, og har tidligere arbeidserfaring fra Spencer Holding konsernet, Eksportfinans og Citibank. Hun er styremedlem i Eksportfinans ASA, Opera Software ASA og Y Holding AS, i tillegg til å inneha en rekke styreverv i selskaper som er hel- eller del-eiet av Spencer Holding konsernet, inkludert eiendomsutviklings selskapet Edda Utvikling AS. Hun eier og kontrollerer ingen aksjer i Norwegian Property ASA ved utgangen av 2015.



Holmens gate, [Aker Brygge](#), Oslo

Styrets årsberetning for 2015:

VEKST I LEIEINNTEKTER OG ØKTE EIENDOMSVERDIER

Om Norwegian Property	15
Virksomheten i 2015	15
Strategiske mål	17
Risiko og risikostyring	17
Redegjørelse for regnskapet	18
Hendelser etter balansedagen	19
Morselskapets regnskap og disponering av årets resultat	19
Redegjørelser for samfunnsansvar og foretaksstyring	19
Ledelsen	19
Styret	19
Aksjonærforhold	19
Fremtidsutsikter	19

Årsresultatet for 2015 viser betydelig vekst i leieinntekter og eiendomsverdier. Hovedårsaken er ferdigstillelse av de store utviklingsprosjektene som har pågått i perioden 2012 til 2015.

Driftsinntektene er steget fra 738,6 millioner kroner i 2014 til 858,3 millioner kroner i 2015. Korrigert for salg av eiendommer representerer dette en økning på 169,8 millioner kroner (16,2 prosent). Resultat før verdiendringer og skatt utgjør 208,3 millioner kroner og er forbedret med 50,7 millioner sammenlignet med foregående år. Verdiendringen for investeringseiendommer er positiv med 387,4 millioner kroner. Slutføring og utleie av utviklingsprosjekter har sammen med reduserte avkastningskrav bidratt til den positive verdiutviklingen. Verdiutviklingen for konsernets finansielle rentederivater er positiv med 73,3 millioner kroner. Resultat før skatt for året utgjør således 669,0 millioner kroner sammenlignet med 129,7 millioner kroner for 2014. Resultat etter skatt er 480,2 millioner kroner mot 225,3 millioner kroner for foregående år.

Det er inngått 76 nye og utvidede leiekontrakter i løpet av 2015 med en samlet årsleie på 127 millioner kroner. Ved utgangen av året utgjør totalt kontraktsfestet leienivå («run rate») 931,4 millioner, sammenlignet med 706,5 millioner kroner ved inngangen til året når det er justert for salg av eiendommer.

Som et ledd i strategien for aktiv forvaltning av eiendomsporteføljen har Norwegian Property i løpet av året inngått avtale om salg av eiendommer for en total eiendomsverdi per salgstidspunktene på 1,4 milliarder kroner. De solgte eiendommene har vært ferdig utviklede og utleide eiendommer eller eiendommer der et godt transaksjonsmarked er vurdert å gi den beste avkastningen ved realisasjon.

OM NORWEGIAN PROPERTY

Ved utgangen av 2015 eide Norwegian Property 38 kontor- og forretningseiendommer i Norge. Eiendommene er lokalisert i

Oslo og Bærum, på Gardermoen og i Stavanger og hadde ved årsskiftet en samlet markedsverdi på 16,3 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 på Aker Brygge 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 61 ansatte ved utgangen av 2015. Selskapet er notert på Oslo Børs med tickerkoden NPRO. Selskapets markedsverdi per 31. desember 2015 var 5,0 milliarder kroner.

VIRKSOMHETEN I 2015

Avslutning av store utviklingsprosjekt

Driften av Norwegian Property har de siste årene vært midlertidig påvirket av høy ombyggingsaktivitet, og prosjektstyring og utleie av utviklingsprosjektene har derfor hatt høy prioritet. I løpet av 2015 er følgende store utviklingsprosjekt sluttført:

- Stranden 3 (Verkstedhallene på Aker Brygge i Oslo) på totalt 30 000 kvadratmeter ble ferdigstilt etappevis frem mot inngangen til 2015. Utleiegraden ved utgangen av 2015 er på 91 prosent.
- Stranden 1 (Terminalbygget på Aker Brygge i Oslo) ble ferdigstilt i løpet av første kvartal 2015. Bygget er på 24 000 kvadratmeter arealer for kontor, handel og restauranter er fullt utleid ved utgangen av 2015.
- Stranden 5 (Kaibygge I på Aker Brygge i Oslo) ble også ferdigstilt i løpet av første kvartal 2015 (30 000 kvadratmeter) og er fullt utleid ved utgangen av 2015.
- Verkstedveien 1 på Skøyen i Oslo er på totalt 32 000 kvadratmeter og ble ferdigstilt i andre kvartal 2015. Det er inn-

gått en rekke større leieavtaler i 2015 og utleiegraden var 83 prosent ved utgangen av året.

Marked og utleie

Utleiemarkedet

Arealledigheten for kontorer i Oslo er ved utgangen av året på 8 prosent ifølge Akershus Eiendom. Som følge av en utvikling med svakere økonomisk vekst er etterspørselen etter kontorlokaler noe avventende. Leienivåene er stabile eller svakt synkende i de fleste områder i Oslo. Den vestlige korridoren som blant annet omfatter områdene Lysaker og Fornebu har størst press på leienivåene. Begrenset nybyggingsaktivitet, konvertering av enkelte eldre kontorarealer til bolig og forventning om noe økende økonomisk vekst, bidrar til at Akershus Eiendom forventer at ledigheten vil falle noe i perioden 2016 til 2017.

I Stavanger er fortsatt etterspørselen svak som følge av lavere oljepriser og fokus på reduserte kostnader i olje- og offshoresektoren. Selv om nybyggingsaktiviteten er avtakende, er konkurransen stor og markedet krevende.

Utleieaktiviteter

Etter avslutningen av de store utviklingsprosjektene har driften av Norwegian Property i løpet av 2015 gått over i en fase med fokus på utleie og forvaltning av eiendommer i ordinær drift. Det er inngått 76 nye og utvidede leiekontrakter i løpet av 2015 med en samlet årsleie på 127 millioner kroner, der de største avtalene gjelder følgende leieforhold:

- Det er i 2015 inngått flere avtaler for de sluttførte prosjektene på Aker Brygge, relatert til 9 100 kvadratmeter. I tillegg er det for øvrige eiendommer på Aker Brygge inngått nye avtaler for 5 500 kvadratmeter.
- For prosjektet i Verkstedveien 1 på Skøyen er det i 2015 inngått nye avtaler knyttet til 12 200 kvadratmeter.
- For eiendommene i Nydalen i Oslo er ledigheten nå på et normalisert nivå, under 3 prosent når tatt hensyn til avtaler med oppstart i 2016, etter en lengre periode med høyere ledighet. I 2015 er det inngått nye avtaler for 7 800 kvadratmeter.

Enkelte av selskapets eiendommer i Stavanger er ledigstilt som følge av et sterkt kostnadsfokus og redusert etterspørsel etter kontorlokaler fra olje- og offshoresektoren.

- Tidligere leieavtale for Forusbeen 35 for 19 000 kvadratmeter utløp ved utgangen av september 2015. I november 2015 er det inngått en leieavtale om «as-is» utleie av eiendommen, i første omgang for ett år med opsjon på forlengelse. Eiendommen ble i november 2015 tatt i bruk av leietaker, som har inngått drifts- og leieavtale med UDI om midlertidig akuttnnkvartering for asylsøkere.
- Avtalen med tidligere leietaker i Badehusgaten 33-39 utløp i 2013. Bygget er på 19 000 kvadratmeter. Både i 2014 og 2015 er det inngått flere nye leieavtaler for bygget, og utleiegraden ved inngangen til 2016 er på 39 prosent.

Kundetilfredshet

Norsk Leietakerindeks har gjennomført den årlige undersøkelsen om kundetilfredshet. På tross av at mange leietakere, spesielt på Aker Brygge og Skøyen, også i 2015 har opplevd ulemper som følge av den betydelige byggeaktiviteten oppnådde Norwegian Property for 2015 en score på 79 (2014: score på 76). Norwegian Property har plassert seg blant landets ledende eiendomsselskaper på kundetilfredshet. Dette kommer som et resultat av arbeidet mot målet om å være Norges mest kundeorienterte eiendomsselskap.

Finansiering

Finansieringsmarkedet

Utviklingen fra fjoråret med langsiktige markedsrenter på et historisk lavt nivå har fortsatt i 2015. Utviklingen i norsk økonomi har vært litt svakere enn ventet og utsiktene fremover er noe svekket. Norges Bank satte derfor ned styringsrenten med 0,25 prosent både i juni og september, og er ved utgangen av året på 0,75 prosent. Markedet for lånefinansiering er strammet noe inn mot slutten av året og lånemarginene er generelt noe økende.

Finansieringsaktiviteter

Norwegian Property har ikke hatt noen hovedforfall på lånefasiliteter i 2015, og gjennomførte endringer i låne- og sikringsporteføljen har vært knyttet til nedbetaling av lånefasiliteter ved salg av eiendommer og løpende optimalisering av sikringsporteføljen. Neste større forfall for lånefasiliteter er i oktober 2016 for obligasjonslån pålydende 500 millioner kroner og lånefasilitet i DNB/Danske Bank ved utgangen av 2016, med totale trekk på 4,4 milliarder kroner ved utgangen av 2015. Ved avleggelsen av

regnskapet for 2015 arbeides det med refinansiering av disse fasilitetene, og det forventes at dette arbeidet er sluttført i første halvår 2016.

Eiendomstransaksjoner

Transaksjonsmarkedet

Aktiviteten i transaksjonsmarkedet har vært rekordhøy i 2015. Konsensus i markedet er at samlet transaksjonsvolum ved utgangen av året har passert 125 milliarder. Prime yield estimeres til omkring 4,25 prosent. De største kjøpergrupperingene er utenlandske investorer og livsselskaper. Langsiktige markedsrenter på et lavt nivå har bidratt til det høye transaksjonsvolumet, selv om markedet for lånefinansiering er strammet noe inn og lånemarginene generelt er noe økende mot utgangen av året.

Gjennomførte transaksjoner

Som et ledd i strategien for aktiv forvaltning av eiendomsporteføljen har Norwegian Property i løpet av året inngått avtale om salg av eiendommer for en total eiendomsverdi per salgstidspunktene på 1,4 milliarder kroner. De solgte eiendommene har vært ferdig utviklede og utleide eiendommer eller eiendommer der et godt transaksjonsmarked er vurdert å gi den beste avkastningen ved realisasjon.

- I juli ble det inngått avtale om salg av Lysaker Torg 35. Brutto eiendomsverdi ble avtalt til 601,5 millioner kroner, noe som var 56,6 millioner kroner over den siste eksterne verddivurderingen.
- I september ble det inngått avtale om salg av Nedre Skøyen vei 24-26 for overtakelse per 1. mars 2019. Brutto eiendomsverdi ble avtalt til 799 millioner kroner. Norwegian Property står for ordinær drift av eiendommen frem til salgstidspunktet og mottar herunder løpende netto nominelle leieinntekter på 276 millioner kroner. Nåverdien av salgsprovenyet ble vurdert å være 35 millioner kroner over den siste verddivurderingen.

Vurderte transaksjoner

Norwegian Property's eiendommer på Aker Brygge har i løpet av de siste årene gjennomgått en betydelig oppgradering. Porteføljen av eiendommer på Aker Brygge utgjør etter oppgraderingen noen av de mest attraktive eiendommene i Oslos CBD (Central Business District), og vurderes som kjerneeiendommer

for Norwegian Property fremover. Selskapets ambisjon over tid er å styrke posisjonen i dette segmentet. I andre halvår av 2015 har styret sett på muligheten for en et samlet salg av øvrige eiendommer. Før årsslutt 2015 ble det konkludert med at det ikke er grunnlag for en slik transaksjon.

STRATEGISKE MÅL

Konkurransedyktig avkastning med balansert risiko

Norwegian Property har et langsiktig mål om egenkapitalavkastning før skatt på 10 prosent inkludert løpende operativt resultat og verdistigning. Avkastningen søkes oppnådd gjennom fokus på utleie, eiendomsdrift, utvikling, 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 tidligere signalisert at utbyttet i en periode kan være lavere enn den langsiktige målsettingen. I perioder med salg av eiendom eller god kontantstrøm kan utbyttet være høyere.

De mest tilfredse kundene

Norwegian Property's visjon er å skape engasjerende møteplasser som gir grobunn for utviklende relasjoner mellom mennesker og med omgivelsene. Det langsiktige målet er å oppfattes som Norges mest kundeorienterte eiendomsselskap.

Miljøforbedring på linje med de beste i bransjen

Definisjonen av miljø- og samfunnsansvar spenner bredt, og inkluderer tydelig definerte mål om miljøbesparende tiltak, så vel som høye krav til estetisk utforming av bygg og uteområder i lokalmiljøet. Med utgangspunkt i status per 2011 er de viktigste hovedmålene for eiendommer i ordinær drift frem til 2015 gjengitt i redegjørelsen om samfunnsansvar. I tillegg er det fastsatt miljørelaterte målsettinger for alle pågående nybygg og rehabiliteringsprosjekter.

Investeringsstrategi

Norwegian Property har en strategi for investeringer med vekt på følgende hovedparametere:

- Attraktive eiendommer i kontorklynger nær trafikknudepunkter

- Kontoreiendommer og eventuelle forretningslokaler i tilknytning til kontoreiendommer
- Leietakere av høy kvalitet, diversifisert forfallsstruktur og høy grad av inflasjonsjustering i avtalene
- Miljøvennlige eiendommer
- Aktiv forvaltning av porteføljen gjennom transaksjoner, herunder kjøp av eiendommer med verdiutviklingspotensiale

Finansieringsstrategi

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

- Målsetting om at netto belåningsgrad (Loan To Value, netto rentebærende gjeld i forhold til verdi) over tid skal utgjøre maksimalt 65 prosent av samlet bokført verdi 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

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 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.

Administrasjonen utarbeider månedlig virksomhetsrapporter

som behandles i styremøtene. Rapportene er basert på gjennomgang med ledelsen i de ulike delene av virksomheten og inneholder en oppdatert status i forhold til mål, 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 regnskaps-estimer 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, vurderer 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 resultateffekter ved refinansiering av gjeld og gjennomføring av større utviklingsprosjekter.

Resultat- og likviditetseffekter av renteendringer søkes avdempet med rentesikring. Per 31. desember 2015 var 60 prosent av konsernets rentebærende gjeld rentesikret (2014: 68 prosent) med en gjennomsnittlig løpetid på 4,3 år (2014: 4,6 år). Svingninger i kortsiktige og langsiktige markedsrenter vil derfor ha begrenset effekt på konsernets rentekostnader før verdiendring derivater.

Per 31. desember 2015 har konsernet en samlet likviditetsreserve inklusive ubenyttede trekkrammer på 360,2 millioner kroner (2014: 576,5 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.

Konsernets lånefasiliteter inneholder finansielle lånebetingelser («covenants») knyttet til rentedekning og belåningsgrad. Konsernet overholder disse betingelsene og øvrige vilkår i låneavtalene knyttet til selskapets gjeld per 31. desember 2015.

Markedsrisiko

Norwegian Property er eksponert for endringer i markedisleie, ledighet i porteføljen, omsetningsbasert leie og inflasjon. Konsernet har en vesentlig andel langsiktige leieavtaler, og den gjennomsnittlige gjenværende løpetid på leiekontraktene var 5,7 år ved utgangen av 2015 (2014: 6,2 år). Enkelte av konsernets bygg har kort gjenværende løpetid 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 konsumprisindeksen (KPI).

Arealledigheten i konsernets portefølje utgjorde 13,7 prosent ved utgangen av 2015 (2014: 29,7 prosent). I Oslo-porteføljen isolert er ledighet 4,8 prosent, og hovedtyngden av konsernets ledighet er dermed knyttet til Stavanger-porteføljen.

Utviklingsrisiko

Større utviklingsprosjekt kan generelt medføre risiko blant annet knyttet til fremtidig utleiegrad og leienivå for ombygde arealer, kostnadsoverskridelser på innkjøp og prosjektering, forsinket fremdrift, mangelfulle leveranser og markedsutvikling. De siste årene er det satt i gang omfattende ombyggings- og oppgraderingsprosjekter i tilknytning til konsernets eiendommer på Aker Brygge og Skøyen i Oslo. Prosjektene er avsluttet ved utgangen av 2015, og har vært håndtert av kompetente ressurser i selskapet med relevant erfaring og kunnskap fra tilsvarende utviklingsprosjekter. I tillegg er det dratt nytte av eksterne ressurser for å redusere risikoen i tilknytning til utviklingsprosjektene. Norwegian Property har utviklet verktøy for risikostyring og prosjektgjennomføring, og styret har mottatt 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 de siste årene har vært begrensede. Konsernets leietakere i kontorlokalene betaler normalt leie kvartalsvis forskuddsvis. I tillegg stilles det i de fleste leieforhold sikkerhet for leiebetalings i form av depositumskonto med beløp tilsvarende tre til seks 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.

Likviditetsrisiko

Konsernet har som ambisjon å ha tilstrekkelig likviditet/trekkrammer til å møte sine forpliktelser, herunder igangsatte utviklingsprosjekter. I tillegg søker konsernet å 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 markedsrentene, noe som reduserer behovet for likviditetsreserver til å møte uforutsette forpliktelser på disse områdene. Øvrig likviditetsrisiko er først og fremst knyttet til betjening av avdrag og forfall på gjeld. Konsernet leverer positiv kontantstrøm fra driften.

Ved utgangen av 2015 har konsernet 9 519,7 millioner kroner (2014: 9 635,4 millioner kroner) i rentebærende gjeld, med en gjennomsnittlig gjenstående løpetid på 1,7 år. Avdrag og forfall på gjeld i 2016 er klassifisert som kortsiktig gjeld i konsernets balanse, og per 31. desember 2015 er dette knyttet til forfall i oktober 2016 for obligasjonslån pålydende 500 millioner kroner og lånefasilitet i DNB/Danske Bank ved utgangen av 2016 med totale trekk på 4,4 milliarder kroner ved utgangen av 2015. På samme tidspunkt har konsernet en likviditetsreserve på 360,2 millioner kroner. Konsernet tilstreber å ha gode og langsiktige relasjoner med sine hovedbankforbindelser.

REDEGJØRELSE FOR REGNSKAPET

Konsernets årsregnskap er utarbeidet i samsvar med International Financial Reporting Standards (IFRS), og regnskapsprinsipene 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 2015 er utarbeidet i samsvar med dette.

Resultatregnskap

Konsernets resultatregnskap for 2015 omfatter 38 eiendommer ved årets utløp samt solgte eiendommer frem til avhendelsestidspunktene i løpet av året (Lysaker Torg 35 ble solgt per 14. august 2015).

Brutto leieinntekter i 2015 utgjorde 858,3 millioner kroner (2014: 738,6 millioner kroner). Justert for kjøp og salg av eiendommer og utkjøp leieavtaler tilsvarende dette en økning på 169,8 millioner kroner fra 2014, noe som i hovedsak skyldes økte leieinntekter ved innfasing av utviklingsprosjekter.

Vedlikehold og andre driftsrelaterte kostnader utgjorde 64,8 millioner kroner (2014: 60,4 millioner kroner). Andre eiendoms-kostnader beløp seg til 77,5 millioner kroner (2014: 75,6 millioner kroner). Administrative eierkostnader utgjorde 79,2 millioner kroner (2014: 63,5 millioner kroner). Driftsresultat før verdiendringer ble dermed 636,8 millioner kroner (2014: 539,1 millioner kroner). Regnskapene for 2015 og 2014 er ikke belastet kostnader knyttet til forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Regnskapsmessig oppjustering av verdien på selskapets eiendomsportefølje var på totalt 387,4 millioner kroner i 2015 (2014: 354,8 millioner kroner). Sluttføring og utleie av utviklingsprosjekter har sammen med reduserte avkastningskrav bidratt til den positive verdiutviklingen. Enkelteiendommer med kort gjenstående løpetid og usikkerhet knyttet til fremtidig utleie er redusert i verdi.

Finansinntekter, som hovedsakelig er renteinntekter, utgjorde 0,6 millioner kroner (2014: 1,7 millioner kroner). Finanskostnader, som hovedsakelig er rentekostnader og andre kostnader knyttet til selskapets finansiering, utgjorde 429,1 millioner kroner (2014: 383,2 millioner kroner).

Endring i markedsverdi for finansielle instrumenter, som benyttes til å styre rente- og valutarisiko, var positiv med 73,3 millioner kroner (2014: negativ med 382,7 millioner kroner). Overskudd før skatt var dermed 669,0 millioner kroner (2014: 129,7 millioner kroner).

Regnskapet for 2015 er belastet med 188,8 millioner kroner i skattekostnad (2014: negativ skattekostnad på 95,6 millioner kroner). Periodens overskudd ble dermed 480,2 millioner kroner (2014: 225,3 millioner kroner).

Kontantstrøm

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var positiv med 138,0 millioner kroner (2014: negativ med 71,2 millioner kroner).

Økningen skyldes først og fremst økt omsetning ved slutføring og utleie av større utviklingsprosjekt. Driftsresultat før verdiendringer korrigert for realiserte netto finansposter utgjør 208,3 millioner kroner for 2015. Forskjellen sammenlignet med netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter gjelder utkjøp av rentesikringsavtaler kostnadsført under endring i markedsverdi for finansielle instrumenter og endring i arbeidskapitalposter.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var positiv med 32,6 millioner kroner i 2015 (2014: negativ med 661,6 millioner kroner). Kontantstrøm fra salg av eiendommer utgjorde 623,0 millioner kroner. Kjøp og investeringer i investeringseiendommer utgjorde 590,4 millioner kroner.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter i 2015 var negativ med 136,5 millioner kroner etter netto reduksjon av rentebærende gjeld (2014: netto økning med 692,6 millioner kroner).

Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter var positiv med 34,1 millioner kroner (2014: negativ med 40,2 millioner kroner).

Balanse og likviditet

Kontantbeholdningen per 31. desember 2015 utgjør 55,8 millioner kroner (2014: 21,7 millioner kroner). I tillegg hadde konsernet ubenyttede trekkrammer ved årsslutt på 308,0 millioner kroner (2014: 558,0 millioner kroner). Samlet egenkapital var 5 777,6 millioner kroner (2014: 5 290,2 millioner kroner), tilsvarende en egenkapitalandel på 34,9 prosent (2014: 32,9 prosent). Bokført egenkapital per aksje var 10,53 kroner (2014: 9,65 kroner).

Rentebærende gjeld per 31. desember 2015 var 9 519,7 millioner kroner (2014: 9 635,4 millioner kroner). Gjennomsnittlig lånerente for selskapets lån var 4,33 prosent per 31. desember 2015 (2014: 4,57 prosent). Gjennomsnittlig lånemargin var 1,40 prosent (2014: 1,40 prosent). Gjennomsnittlig gjenstående løpetid for lånene er 1,7 år (2014: 2,8 år).

Verdivurdering av eiendommene

Selskapets verdsettelsesprosess er basert på kvartalsvise eksterne verdsettelsener, supplert med interne analyser, der selskapet gjør en vurdering av og konkluderer om de eksterne verdivurderinger gir et riktig bilde av den virkelige verdien av investeringseiendommene. Basert på denne verdsettelsesprosessen ble alle eiendommene per 31. desember 2015 verdsatt av to uavhengige profesjonelle aktører. DTZ Realkapital og Akershus

Eiendom har utarbeidet en verdivurdering av alle eiendommer. Selskapet har konkludert med at et gjennomsnitt av vurderingene kan benyttes som grunnlag for regnskapsføring av investeringseiendommer til virkelig verdi ved utgangen av 2015. Verdivurderernes verdsettelsesmodeller 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.

I Oslo vil byrådet innføre eiendomsskatt fra 2017. Eiendomsskatt forventes å medføre en økt kostnad for eiendomsbesittere, selv om noe av effekten med basis i leiekontrakter kan belastes leietakere. I verdivurderingen av investeringseiendom ved utgangen av 2015 er den forventede negative effekten av eiendomsskatt innarbeidet i fremtidige kontantstrømmer.

Administrasjonen og styret har gjort selvstendige vurderinger av parametere som påvirker verdien av konsernets eiendommer, herunder renteutvikling, markedsleie, leiesituasjon, yieldnivå på eiendomstransaksjoner og eiendommenes kvalitet. Det er konkludert med at de eksterne verdsettelsene gir en realistisk vurdering av eiendommenes verdi. Samlet bokført verdi av selskapets investeringseiendommer var 16 256,1 millioner kroner per 31. desember 2015 (2014: 15 796,6 millioner kroner).

HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Det foreligger ikke vesentlige hendelser etter 31. desember 2015, som gir informasjon om forhold som eksisterte på balansedagen.

MORSELSKAPETS REGNSKAP OG DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT

Morselskapet Norwegian Property ASA hadde i 2015 et overskudd for året på 7,0 millioner kroner (underskudd på 465,5 millioner kroner i 2014). Selskapets regnskap belastes administrative eierkostnader for konsernet i tillegg til rentekostnader for konsernets lånefasiliteter. Selskapets datterselskap er i stor grad egenkapitalfinansiert, og det er ikke utdelt utbytte til morselskapet i 2015.

På den ordinære generalforsamlingen i april vil styret be om fullmakt til å vurdere kvartalsvis utbetaling av utbytte, første gang i etterkant av resultatfremleggelsen for første kvartal 2016.

Styret foreslår at årets overskudd føres mot annen innskutt egenkapital med 7,0 millioner kroner.

REDEGJØRELSE FOR SAMFUNNSANSVAR OG FORETAKSSTYRING

Selskapet har utarbeidet en separat redegjørelse for samfunnsansvar i henhold til Regnskapsloven § 3-3c, som omfatter beskrivelser av det ytre miljø, arbeidstakerrettigheter og sosiale forhold samt menneskerettigheter. Redegjørelsen inkluderer opplysninger om forhold som nevnt i Regnskapsloven § 3-3a ledd 9-12 knyttet til arbeidsmiljøet, likestilling, diskriminering og selskapets påvirkning på av det ytre miljø. Redegjørelsen er inntatt i selskapets årsrapport på [side 9](#).

Det er også utarbeidet en separat redegjørelse for foretaksstyring, der det er redegjort for selskapets prinsipper og praksis vedrørende foretaksstyring i henhold til Regnskapsloven § 3-3b. Redegjørelsen er inntatt i selskapets årsrapport på [side 4](#).

LEDElsen

Olav Line valgte i 2015 å fratre sin stilling som administrerende direktør i Norwegian Property, og Svein Hov Skjelle ble i august ansatt som ny administrerende direktør.

STYRET

Generalforsamlingen valgte i april 2015 Espen Westernen og Marianne Heien Blystad som nye, ordinære styremedlemmer. I tillegg består styret av Henrik A. Christensen (leder), Bjørn Henningsen (nestleder) og Cecilie Astrup Fredriksen. I desember 2015 har Espen D. Westernen fratrådt som styremedlem.

AKSJONÆRFORHOLD

Norwegian Property hadde 1 728 aksjonærer ved utgangen av 2015, som er 11 aksjonærer flere enn på samme tidspunkt i 2014 (1 717 aksjonærer). Utenlandske aksjonærer eier 62,3 prosent av aksjene mot 64,3 prosent ett år tidligere. Aksjonærpolitikk og andre forhold rundt aksjonærstruktur er beskrevet på området for investor relations på selskapets nettsider.

FREMTIDSUTSIKTER

Arealledigheten i Oslo er ifølge Akershus Eiendom i ferd med å flate ut omkring 8 prosent, mens leienivåene fortsatt er under noe press i de fleste delmarkeder. I Stavanger er leiemarkedet fortsatt krevende. SSB forventer en BNP-vekst for fastlands-Norge i 2016 som er noe høyere enn 2015 (2,0 prosent mot 1,5 prosent), men allerede i 2017

er forventningene at BNP-vekst vil være over 2,6 prosent.

I transaksjonsmarkedet har aktiviteten i 2015 vært rekordhøy. Lange markedsrenter har variert noe gjennom året, men er ved inngangen til 2016 nær historisk lave nivåer. Mot slutten av året har bankene signalisert noe mer forsiktig utlånsaktivitet som har gitt press oppover på lånemarginene. I takt med ferdigstillelse av de store prosjektene har Norwegian Property fokus på

vekstmuligheter, men selskapet opplever svært stor konkurranse i transaksjonsmarkedet på de objektene Norwegian Property vurderer som aktuelle.

Leieinntektene forventes å stige noe gjennom 2016 i tråd med fortsatt innfasing av nye leiekontrakter. Enkelte bygg har fortsatt høy ledighet som følge av at enkelte større leietakere flytter ut, men i takt med nye leiekontrakter for selskapets Oslo-portefølje

er gjenstående ledighet først og fremst knyttet til Stavanger.

Samlet sett har styret en ambisjon om at de operasjonelle resultatene gradvis bedres. I takt med den forventede bedringen av de operasjonelle resultatene vil styret foreslå at utbyttebetalinger gjenopptas.

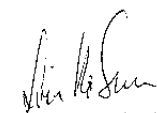
Oslo, 10. februar 2016
Styret i Norwegian Property ASA


Henrik A. Christensen
Styrets leder


Bjørn Henningsen
Styrets nestleder


Cecilie Astrup Fredriksen
Styremedlem


Marianne Heien Blystad
Styremedlem


Svein Hov Skjelle
Administrerende direktør

ÅRSREGNSKAP

Konsernregnskap 22

Resultatregnskap 1.1 – 31.12 22

Balanse per 31.12 23

Endringer i konsernets egenkapital 24

Kontantstrøm 1.1 – 31.12 25

Noter til regnskapet 26

Morselskapets regnskap 44

Resultatregnskap 1.1 – 31.12 44

Balanse per 31.12 45

Kontantstrøm 1.1 – 31.12 46

Noter til regnskapet 47

Erklæring fra styrets medlemmer og daglig leder 55

Revisors beretning 56

EPRA-nøkkeltall 57

RESULTATREGNSKAP 1.1 – 31.12

KONSOLIDERT

(Alle beløp i millioner kroner)	Note	2015	2014
Driftsinntekter	9	858,3	738,6
Driftsrelaterte eiendomskostnader	18	(64,8)	(60,4)
Andre eiendomskostnader	18	(77,5)	(75,6)
Eiendomskostnader		(142,3)	(136,0)
Administrative eierkostnader	18, 19	(79,2)	(63,5)
Sum driftskostnader		(221,5)	(199,5)
Driftsresultat før verdiendringer		636,8	539,1
Verdiendring investeringseiendommer	7	387,4	354,8
Driftsresultat		1 024,2	893,9
Finansinntekt	10, 20	0,6	1,7
Finanskostnad	10, 20	(429,1)	(383,2)
Realiserte netto finansposter		(428,5)	(381,5)
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter	10, 11	73,3	(382,7)
Netto finansposter		(355,2)	(764,2)
Resultat før skatt		669,0	129,7
Skattekostnad	17	(188,8)	95,6
Resultat		480,2	225,3
Årsresultat tilordnet ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-
Årsresultat tilordnet aksjonærene i morselskapet		480,2	225,3
Resultat per aksje som er tilordnet aksjonærene i morselskapet (beløp i kroner)¹⁾	21	0,88	0,41

¹⁾ 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)	2015	2014
Årsresultat	480,2	225,3
Verdiregulering og avskrivning eierbenyttet eiendom	9,7	10,1
Skatt på verdiregulering og avskrivning eierbenyttet eiendom	(2,5)	(2,7)
Øvrige resultatelement som ikke vil bli reklassifisert til resultatet, etter skatt	7,2	7,4
Øvrige resultatelement som senere kan bli reklassifisert til resultatet, etter skatt	-	-
Årets totalresultat	487,4	232,7
Andel av årets totalresultat for aksjonærene i morselskapet	487,4	232,7
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	2015	2014
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle derivater	3, 10, 11, 12	6,1	6,6
Investerings eiendom	7	16 169,6	15 695,1
Eierbenyttet eiendom	7	86,5	101,5
Andre varige driftsmidler	8	45,8	43,9
Anleggsmidler		16 308,0	15 847,2
Omløpsmidler			
Fordringer	10, 13	181,6	192,1
Kontanter og kontantekvivalenter	3, 10	55,8	21,7
Sum omløpsmidler		237,5	213,8
SUM EIENDELER		16 545,5	16 060,9

(Alle beløp i millioner kroner)	Note	2015	2014
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Aksjekapital	14	274,2	274,2
Overkurs		3 412,3	3 412,3
Annen innskutt egenkapital		6 440,1	6 440,1
Opptjent resultat		(4 348,9)	(4 836,3)
Sum egenkapital		5 777,6	5 290,2
Langsiktig gjeld og forpliktelser			
Utsatt skatt	17	258,7	67,4
Finansielle derivater	3, 10, 11, 12	670,2	824,6
Rentebærende gjeld	10, 16	4 612,7	9 621,9
Annen gjeld	10, 15	52,6	-
Langsiktig gjeld og forpliktelser		5 594,2	10 513,8
Kortsiktig gjeld			
Finansielle derivater	3, 10, 11, 12	2,0	2,7
Rentebærende gjeld	10, 16	4 906,9	13,5
Annen gjeld	10, 15	264,8	240,8
Kortsiktig gjeld		5 173,7	256,9
Sum gjeld		10 768,0	10 770,7
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 545,5	16 060,9

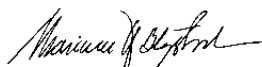
Note 1-26 er en integrert del av konsernregnskapet.

Oslo, 10. februar 2016
Styret i Norwegian Property ASA


Henrik A. Christensen
Styrets leder


Bjørn Henningsen
Styrets nestleder


Cecilie Astrup Fredriksen
Styremedlem


Marianne Heien Blystad
Styremedlem


Svein Hov Skjelle
Administrerende direktør



ENDRINGER I KONSERNETS EGENKAPITAL

KONSOLIDERT

(Alle beløp i millioner kroner)

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Opptjent resultat	Total egenkapital
Total egenkapital 31. desember 2013	274,2	3 412,3	6 440,1	(5 068,9)	5 057,5
Årsresultat	-	-	-	225,3	225,3
Årets utvidede resultat	-	-	-	7,4	7,4
Sum årets totalresult	-	-	-	232,6	232,6
Utdelt utbytte	-	-	-	-	-
Sum transaksjoner med aksjonærene	-	-	-	-	-
Total egenkapital 31. desember 2014	274,2	3 412,3	6 440,1	(4 836,3)	5 290,2
Årsresultat	-	-	-	480,2	480,2
Årets utvidede resultat	-	-	-	7,2	7,2
Sum årets totalresult	-	-	-	487,4	487,4
Utdelt utbytte	-	-	-	-	-
Sum transaksjoner med aksjonærene	-	-	-	-	-
Total egenkapital 31. desember 2015	274,2	3 412,3	6 440,1	(4 348,9)	5 777,6

Note 1-26 er en integrert del av konsernregnskapet.

KONTANTSTRØM 1.1 – 31.12

KONSOLIDERT

(Alle beløp i millioner kroner)	Note	2015	2014
Ordinært resultat før skatt		669,0	129,7
Netto finansposter	11, 20	355,2	764,2
Mottatte renter	20	0,6	1,7
Betalte renter	15, 20	(383,7)	(421,4)
Utkjøp finansielle derivater	11	(81,2)	(149,0)
Avskrivninger av varige driftsmidler	7, 8	9,1	8,2
Verdiendring investeringseiendommer	7	(387,4)	(354,8)
Endring i kortsiktige poster		(43,6)	(49,8)
Netto kontantstrøm fra drift		138,0	(71,2)
Betaling for kjøp og utvikling av investeringseiendommer	7, 8	(590,4)	(1 693,9)
Mottatt ved salg av investeringseiendommer	7	573,0	1 032,4
Mottatt forskudd ved salg av investeringseiendommer	7	50,0	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		32,6	(661,6)
Nedbetaling av rentebærende gjeld	16	(486,5)	(1 165,5)
Opptak av rentebærende gjeld	16	350,0	1 858,0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(136,5)	692,5
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		34,1	(40,2)
Kontanter og kontantekvivalenter per 1. januar	3	21,7	62,9
Valutakurseffekter	20	-	(1,0)
Kontanter og kontantekvivalenter per 31. desember	3	55,8	21,7

Konsernet benytter den indirekte modell for kontantstrømpoppstillingen.

Note 1-26 er en integrert del av konsernregnskapet.

NOTER TIL REGNSKAPET

KONSOLIDERT

Note 1: Generell informasjon	26
Note 2: Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper	26
Note 3: Finansiell risikostyring	29
Note 4: Fastsettelse av virkelig verdi	30
Note 5: Viktige regnskapsestimer og skjønnsmessige vurderinger	31
Note 6: Segmentinformasjon	31
Note 7: Investerings eiendom og eierbenyttet eiendom	31
Note 8: Andre varige driftsmidler	32
Note 9: Kontraktbaserte leieinntekter	32
Note 10: Finansielle instrumenter	33
Note 11: Derivater	34
Note 12: Presentasjon av finansielle eiendeler og gjeld som er gjenstand for netto oppgjør	35
Note 13: Kortsiktige fordringer	35
Note 14: Aksjekapital og aksjonærer	35
Note 15: Annen gjeld	36
Note 16: Rentebærende gjeld	37
Note 17: Utsatt skatt og skattekostnad	38
Note 18: Andre driftskostnader	39
Note 19: Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor	40
Note 20: Realiserte netto finansposter	41
Note 21: Fortjeneste per aksje	42
Note 22: Utbytte per aksje og utbyttepolitikk	42
Note 23: Nærstående parter	42
Note 24: Betingede forpliktelser og -eiendeler	42
Note 25: Hendelser etter balansedagen	42
Note 26: Konsernselskaper	43

NOTE 1: Generell informasjon

Eiendomskonsernet Norwegian Property ASA ble etablert i 2006. Forretningsidéen til Norwegian Property er å skape verdivekst gjennom å eie, utvikle og forvalte førsteklasses næringseiendom 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 38 eiendommer i Oslo og Stavanger ved utgangen av 2015.

Regnskapet er fastsatt av styret den 10. februar 2016 for endelig godkjenning av generalforsamlingen den 13. april 2016.

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 2015, samt de ytterligere norske opplysningskrav som følger av regnskapsloven per 31. desember 2015.

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 estimer. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, stor grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimer er vesentlige for konsernregnskapet, er beskrevet i [note 5](#).

Fra 1. januar 2015 har følgende standarder blitt vurdert og tatt i bruk dersom relevante for konsernet:

- Årlige forbedringer til IFRS for periodene 2010-2012 og 2011-2013.
- Endringer i IAS 19 om ansattebidrag til ytelsesplaner.

Endringene har ikke påvirket konsernets regnskapsprinsipper eller avgitt informasjon i regnskapet.

Viktige nye standarder og fortolkninger som ennå ikke er tatt i bruk:

IFRS 9 Finansielle instrumenter omhandler klassifisering, måling og innregning av finansielle eiendeler og forpliktelser samt sikringsbokføring. Den komplette versjonen av IFRS 9 ble utgitt i juli 2014. Den erstatter de deler av IAS 39 som omhandler tilsvarende problemstillinger. Etter IFRS 9 skal finansielle eiendeler klassifiseres i tre kategorier: virkelig verdi over utvidet resultat, virkelig verdi over resultatet og amortisert kost. Målekategori bestemmes ved førstegangsregnskapsføring av eiendelen. Klassifiseringen avhenger av enhetens forretningsmodell for styring av sine finansielle instrumenter og karakteristikkene av kontantstrømmene til det enkelte instrumentet. Egenkapitalinstrumenter skal i utgangspunktet måles til virkelig verdi over resultatet. Foretaket kan velge å presentere verdiendringene over utvidet resultat, men valget er bindende, og ved senere salg kan ikke gevinst/tap reklassifiseres over resultatet. Verdifall som skyldes kredittrisiko skal nå innregnes basert på forventet tap i stedet for dagens modell der tap må være pådratt. For finansielle forpliktelser viderefører standarden stort sett kravene i IAS 39. Den største endringen er at i tilfeller der virkelig verdi-oppsjonen er tatt i bruk for en finansiell forpliktelse, skal endringer i virkelig verdi som skyldes endring i egen kredittrisiko innregnes i utvidet resultat. IFRS 9 forenkler kravene til sikringsbokføring ved at sikringseffektiviteten knyttes nærmere ledelsens risikostyring og gir større rom for vurdering. Samtidig sikringsdokumentasjon kreves fortsatt. Standarden trer i kraft for regnskapsåret 2018, men tidliganvendelse er tillatt. Konsernet har fortsatt ikke fullt ut vurdert virkningen av IFRS 9.

IFRS 15 Inntekter fra kundekontrakter omhandler inntektsføring. Standarden fordrer en inndeling av kundekontrakten i de enkelte ytelsesplikter. En ytelsesplikt kan være en vare eller en tjeneste. Inntekt regnskapsføres når en

kunde oppnår kontroll over en vare eller tjeneste, og dermed har muligheten til å bestemme bruken av og kan motta fordelene fra varen eller tjenesten. Standarden erstatter IAS 18 Driftsinntekter og IAS 11 Anleggskontrakter og tilhørende tolkninger. Standarden trer i kraft for regnskapsåret 2018, men tidliganvendelse er tillatt. Konsernet har fortsatt ikke fullt ut vurdert virkningen av IFRS 15.

Det er ingen andre standarder eller fortolkninger som ikke er trådt i kraft som forventes å gi en vesentlig påvirkning på konsernets regnskap.

2.2 - Konsolideringsprinsipper

a) Datterselskaper

Datterselskap er alle enheter (inklusive foretak med avgrenset formål - 'Special Purpose Entities') der konsernet har kontroll. Konsernet kontrollerer en enhet når konsernet er eksponert for, eller har rettigheter til, variabel avkastning fra investeringen i enheten og har mulighet til å påvirke avkastningen gjennom sin kontroll over enheten. Datterselskap 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 virksomhetskjøp (IFRS 3 Virksomhetskjøp kommer ikke til anvendelse). Kostnader forbundet med selve oppkjøpet resultatføres. Oppkjøpsmetoden benyttes for regnskapsføring ved kjøp av datterselskaper. Anskaffelseskost ved oppkjøp måles til virkelig verdi av: eiendeler som ytes som vederlag ved kjøpet, egenkapital-instrumenter som utstedes og pådratte forpliktelser ved overføring av kontroll. Kostnader tilknyttet oppkjøp kostnadsføres over resultatet på oppkjøpstidspunktet. 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 eandelen. 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 - Investerings eiendom

Investerings eiendom som er anskaffet for å oppnå langsiktig avkastning på leieinntekter eller for å oppnå verdistigning, eller begge deler, klassifiseres som investerings eiendom. På kjøpstidspunktet verdsettes investerings eiendom til anskaffelseskost inkludert transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres investerings eiendom til virkelig verdi i henhold til IAS 40. Virkelig verdi av investerings eiendom reflekterer blant annet leieinntekter fra inngåtte leiekontrakter og forutsetninger om fremtidig leienivå basert på nåværende markedssituasjon.

Endringer i virkelig verdi resultatføres som 'verdiendring investerings eiendommer'.

Utgifter knyttet til eiendommen tillegges investerings eiendom 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 investerings eiendom, regnskapsføres også i byggeperioden som investerings eiendom til virkelig verdi på fullføringsstidspunktet fratrukket gjestående byggekostnader.

Dersom en eiendom benyttes som egne lokaler omklassifiseres dette til anleggsmidler, dersom dette ikke utgjør en vesentlig 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 investerings eiendommer. 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 investerings eiendom ('single purpose' selskaper) blir resultatført i regnskapsperioden etter kjøpet som verdiendring investerings eiendom.

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 vurderes årlig for verdifall. Eiendeler som avskrives vurderes for verdifall når det foreligger hendelser eller endrede forhold som indikerer at balanseført verdi ikke kan forsvares. Ned-

skrivninger 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 framtidige 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 og forpliktelse til virkelig verdi over resultatet er finansielle eiendeler og forpliktelser holdt for handelsformål. En finansiell eiendel og forpliktelse 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. Konsernet har kun derivater i denne kategorien. Derivater i kategorien holdt for handelsformål klassifiseres som omløpsmiddel eller kortsiktig gjeld med mindre gjenværende løpetid på derivatet er lenger enn 12 måneder og ledelsen ikke har til hensikt å innløse innen 12 måneder. Andel av virkelig verdi knyttet til derivatet som forfaller innen 12 måneder klassifiseres som omløpsmiddel eller kortsiktig gjeld.

(b) Utlån 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. Utlån og fordringer består av kundefordringer og andre fordringer, samt kontanter og kontantekvivalenter i balansen (note 2.10), og verdsettes til amortisert kost fastsatt ved bruk av effektiv rente metoden (jf. note 2.10 og note 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. Det benyttes ikke sikringsbokføring.

Alle konsernets rentebytteavtaler og valutaterminkontrakter benyttes som økonomisk sikring. Endring i virkelig verdi på derivater resultatføres netto over resultatet 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, fratrukket avsetning for inntreffer 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, jf. note 2.18.

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, jf. [note 2.18](#). Forskjellen mellom det utbetalte lånebeløpet (fratrukket 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 Skatter. Ved etterfølgende verdiendringer vil det avsettes for utsatt skatt ved verdøkninger utover kostpris. Ved verdifall under kostpris reverseres først beløpet knyttet til første gangs innregning vedrørende innregningsunntaket for utsatt skatt. Videre vil en økning i skatteøkende forskjell relatert til skattemessige avskrivninger medføre grunnlag for balanseføring av utsatt skatt.

2.16 - Inntektsføring

Driftsinntekter består av husleieinntekter. I driftsinntekter resultatføres virkelig verdi av vederlaget som mottas for tjenester innenfor selskapets ordinære virksomhet. Driftsinntekter er presentert netto etter fradrag for mer-

verdiavgift, rabatter og avslag. Felleskostnader viderebelastet leietakere blir ført i balansen sammen med a-konto innbetalinger fra leietaker, og påvirker derfor ikke resultatet utover et administrativt påslag som inntektsføres under driftsinntekter. Avregningen av felleskostnader foretas etter balansedagen. Konserninterne transaksjoner elimineres.

(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 fordeler 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.

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. Bidragene resultatføres som pensjonskostnader når de påløper. Forskuddsbetalte bidrag

balanseføres som en eiendel dersom dette kan refunderes eller redusere fremtidige betalinger.

2.20 - Driftskostnader

Driftsrelaterte eiendomskostnader inkluderer administrative kostnader knyttet til forvaltning av eiendommene samt drifts- og vedlikeholdskostnader.

Andre eiendomskostnader inkluderer inntektsrelaterte kostnader knyttet til utleie, markedsføring med videre av eiendommene, eiers andel av felleskostnader for eiendommene, prosjekterelaterte eiendomskostnader og avskrivninger knyttet til eiendommene.

Administrative eierkostnader gjelder kostnader som ikke direkte er knyttet til drift og utleie av eiendommene, og inkluderer kostnader knyttet til overordnede eier- og konsernfunksjoner.

NOTE 3: Finansiell risikostyring

Konsernets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: markedsrisiko (inkludert valutarisiko, renterisiko og prisisiko), 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. Derivater benyttes ved sikring av risiko. Det benyttes ikke regnskapsmessig sikring.

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.

3.1 - Markedsrisiko

Valutarisiko

Konsernets valutaeksponering er svært begrenset. Konsernet har i 2015 ikke hatt noen leieavtaler i utenlandsk valuta. For 2014 var 3,0 prosent (22,2 millioner kroner) av leieinntektene knyttet til en leieavtale i EUR for en eiendom som ble solgt i løpet av året. Alle operasjonelle kostnader er i praksis i NOK. Norwegian Property har tidligere inngått sikringsavtaler for å begrense risikoen knyttet til leieavtalen i utenlandsk valuta. Sikringsavtalene ble ikke gjort opp i sin helhet i forbindelse med salg av eiendommen.

Hovedstol og forfallsstruktur for konsernets valutaavtaler ved utgangen av året er spesifisert i lokal valuta (millioner) i tabellen nedenfor (se også [note 11](#)).

År	Valuta	Hovedstol i valuta	< 1 år	1-2 år	3-5 år	Over 5 år
2015	EUR	(1,1)	-	(1,1)	-	-
2014	EUR	(2,3)	-	-	(2,3)	-

Prisisiko

Leieinntekter er eksponert for endringer i markedsleie, omsetningsbasert leie og inflasjon. Konsernet ønsker langsiktige leieavtaler. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leiekontraktene er 5,7 år ved utgangen av 2015 (2014: 7,3 år).

Leieavtalene for forretningseiendommene 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 2015 var 2,5 prosent for kontrakter med regulering i oktober og 2,8 prosent for kontrakter med regulering i november, noe som øker årlig avtalebasert leieinntekt ved utgangen av 2015 med 21 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 i henhold til gjeldende låneavtaler er at minimum 60 prosent av selskapets rentebærende gjeld til enhver tid skal sikres. Ved årets slutt var 60 prosent (se [note 16](#)) av denne type gjeld sikret (2014: 68 prosent).

For å redusere renterisikoen har konsernet inngått rentebytteavtaler pålydende 6,6 milliarder kroner ved årets slutt (2014: 7,4 milliarder kroner). Ved utgangen av 2015 var total gjennomsnittlig margin på lån med flytende rente 140 basispunkter (2014: 140 basispunkter). Låneporteføljen har ved utgangen av 2015 en gjennomsnittlig rente på 4,33 prosent (2014: 4,57 prosent). Gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på sikringskontraktene er på 4,3 år (2014: 4,6 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 11](#)).

År	Valuta	Hovedstol i valuta	< 1 år	1-2 år	3-5 år	Over 5 år
2015	NOK	(6 555,0)	(400,0)	(950,0)	(3 155,0)	(2 050,0)
2014	NOK	(7 428,0)	(473,0)	(400,0)	(3 755,0)	(2 800,0)

Dersom gjennomsnittlig rente for konsernet hadde vært 25 basispunkter høyere/lavere per 31. desember 2015 og alle andre variabler konstant, ville dette utgjort en endring i årlig rentekostnad for usikret del av låneporteføljen på 9 millioner kroner og en endring av verdien av rentebytteavtalene på 58 millioner kroner.

3.2 - Kredittisiko

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 kredittshistorie til nye leietakere. De fleste leietakere har gitt bankgaranti eller opprettet depositumskonto med beløp tilsvarende tre måneders leie. Leieinntekter blir i stor grad fakturert kvartalsvis på forskudd. Kredittap i både 2015 og 2014 har vært begrenset. Konsernets kundefordringer på balansedagen er i sin helhet i NOK.

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)	2015	2014
Kontanter og kontantekvivalenter	55,8	21,7
- herav bundne midler	(3,6)	(3,2)
Frie likvidemidler	52,2	18,5
Ubenyttede låne- og trekkfasiliteter	308,0	558,0
Likviditetsreserve	360,2	576,5

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 2015 (208 millioner kroner) og 2014 (158 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 2015	Balanseført beløp	Forventet kontantstrøm	< 1 år	1-2 år	3-5 år	Over 5 år
Rentebærende lån ¹⁾	9 519,7	10 144,0	5 210,1	106,0	4 827,8	-
Annen gjeld ²⁾	264,8	238,2	238,2	-	-	-

31. desember 2014	Balanseført beløp	Forventet kontantstrøm	< 1 år	1-2 år	3-5 år	Over 5 år
Rentebærende lån ¹⁾	9 635,4	10 791,7	474,9	5 255,0	5 061,8	-
Annen gjeld ²⁾	240,8	216,0	216,0	-	-	-

¹⁾ Differanse mellom balanseført beløp og forventet kontantstrøm skyldes aktiverte kostnader og beregnet rentekost basert på gjennomsnittlig rente ved utgangen av året.

²⁾ Differanse mellom balanseført beløp og forventet kontantstrøm skyldes utsatt inntekt.

Norwegian Property har ikke hatt noen hovedforfall på lånefasiliteter i 2015, og gjennomførte endringer i låne- og sikringsporteføljen har vært knyttet til nedbetaling av lånefasiliteter ved salg av eiendommer og løpende optimalisering av sikringsporteføljen. Neste større forfall for lånefasiliteter er i oktober 2016 for obligasjonslån pålydende 500 millioner kroner og lånefasilitet i DNB/Danske Bank ved utgangen av 2016 (totale trekk på 4,4 milliarder kroner ved utgangen av 2015). Ved avleggelsen av regnskapet for 2015 arbeides det med refinansiering av disse fasilitetene, og det forventes at dette arbeidet er sluttført i første halvår 2016.

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 2014 og 2015. 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)	2015	2014
Langsiktig rentebærende gjeld	4 612,7	9 621,9
Kortsiktig rentebærende gjeld	4 906,9	13,5
Lånekostnader ført til fradrag i balanseført gjeld	12,7	33,6
Kontanter og kontantekvivalenter	(55,8)	(21,7)
Brutto rentebærende gjeld	9 476,6	9 647,2
Brutto eiendomsverdi	16 256,1	15 796,6
Gjeldsgrad (prosent)	58,3	61,1

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

I henhold til konsernets verdsettelsesprosess er avdelingen for finans og transaksjoner ansvarlig for utarbeidelse av verddivurderingene av investeringseiendommer til bruk i finansregnskapet. Finans og transaksjonsavdelingen ved CFO er ansvarlig for at alle konsernets investeringseiendommer verdsettes kvartalsvis til virkelig verdi. Selskapets verdsettelsesprosess er basert på eksterne verdsettelsesprosesser, supplert med interne analyser, der selskapet gjør en vurdering av og konkluderer om de eksterne verddivurderinger gir et riktig bilde av den virkelige verdien av investeringseiendommene. Det foretas jevnlig befaringer og tekniske gjennomganger av alle eiendommer. Verddivurderingene gjennomgås hvert kvartal som en sentral del av revisjonsutvalgets kvalitetssikring av periode- og årsregnskapet. Basert på denne verdsettelsesprosessen ble alle eiendommene per 31. desember 2015 verdsatt av to uavhengige profesjonelle aktører. DTZ Realkapital og Akershus Eiendom har utarbeidet en verddivurdering av alle eiendommer. Selskapet har konkludert med at et gjennomsnitt av vurderingene kan benyttes som grunnlag for regnskapsføring av investeringseiendommer til virkelig verdi ved utgangen av 2015. 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 forpliktelser

Konsernet regnskapsfører rentebærende forpliktelser til amortisert kost. I note til regnskapet (se [note 16](#)) er det gitt informasjon om estimert virkelig verdi for rentebærende forpliktelser. Obligasjonslån vurderes til børskurs per 31. desember og banklån til estimert virkelig verdi av fremtidige kontantstrømmer 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 balansedagen. De tekniske beregningene er generelt utarbeidet av selskapets bankforbindelser. Selskapet har kontrollert og rimelighetsvurdert disse verddivurderingene.

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 forretningseiendommer 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 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 1,6-2,8 prosent). Basert på en vurdering av eiendommene, leietakerne og makroøkonomiske forhold på balansedagen diskonteres kontantstrømmene med diskonteringsrenter i intervallet 6,4-13,0 prosent basert på individuelle vurderinger av den enkelte eiendom.

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 2015, under forutsetning av at alle andre faktorer er uendret (beløp i millioner kroner).

Variabler	Endring i variabler	Verdiendring ¹⁾
Exit yield	+ 0,25 prosent	(578)
Diskonteringsrente	+ 0,25 prosent	(401)
Driftskost	+ NOK 25 per kvm	(343)
Markedsleie	+ 10 prosent	1 350

¹⁾ Beregningene er utarbeidet av DTZ Realkapital i forbindelse med verddivurderingene ved årsslutt 2015.

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: Segmentinformasjon

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

NOTE 7: Investeringseiendom og eierbenyttet eiendom

Bokført verdi av investeringseiendom

Endring i balanseposten investeringseiendom er spesifisert i tabellen nedenfor. Forfallsstruktur for ikke kansellerbare leiekontrakter knyttet til investeringseiendom er spesifisert i [note 9](#).

(Alle beløp i millioner kroner)	2015	2014
Åpningsbalanse total verdi investeringseiendom per 1. januar	15 796,6	14 762,6
Avgang bokført verdi ved salg av eiendommer ¹⁾	(577,3)	(1 043,7)
Tilgang ved investeringer knyttet til eiendommer	626,3	1 649,6
Aktiverte lånekostnader	9,2	52,7
Resultatført total verdiendring investeringseiendom	387,4	354,8
Resultatført verdiendring for solgte eiendommer inkludert i total verdiendring ¹⁾	6,1	12,2
Verdiendring eierbenyttet eiendom	7,9	8,3
Total verdi investeringseiendom per 31. desember	16 256,1	15 796,6
Eierbenyttet eiendom (se spesifikasjon nedenfor)	(86,5)	(101,5)
Bokført verdi investeringseiendom per 31. desember	16 169,6	15 695,1

¹⁾ Avgang i 2015 gjelder Lysaker Torg 35, samt mindre justeringer knyttet til tidligere års avgang. Tilsvarende for 2014 gjelder Finnstadveien 44 og Maridalsveien 323, samt mindre justeringer knyttet til tidligere års avgang.

I 2015 har Norwegian Property inngått avtale om salg av Nedre Skøyen vei 24-26 på Skøyen i Oslo til Veidekke Eiendom. Overtakelse er avtalt til mars 2019 ved utløp av leiekontrakten med Evry, og Norwegian Property beholder leieinntektene og driftsansvaret for eiendommen frem til dette. Brutto eiendomsverdi ved salget er avtalt til 799 millioner kroner, hvorav 50 millioner kroner er betalt som forskudd i 2015. Årlige leieinntekter i 2015 for eiendommen var 79,3 millioner kroner. Samlet nominell verdi av leieinntektene før årlig justering for KPI, som Norwegian Property vil motta i tillegg til eiendomsverdien frem til mars 2019, utgjør ca. 276 millioner kroner. Eiendommen er i balansen klassifisert som ordinær investeringseiendom, vurdert til nåverdien av de omtalte kontantstrømmer. Klassifisering som investeringseiendom holdt for salg forutsetter forventet realisasjon innen ett år fra balansedagen, og er derfor ikke aktuelt før i 2018.

Leieinntekter og eiendomsrelaterte kostnader knyttet til eiendelene fremkommer av resultatregnskapet.

Ved utgangen av 2015 er totalt 13,7 prosent (29,7 prosent) av arealene for investeringseiendommer ikke utleid. Driftskostnader for ledige arealer utgjør totalt 28,9 millioner kroner for 2015 (39,3 millioner kroner).

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

Konsernet har ikke vesentlige kontraktuelle forpliktelser for entreprisekontrakter knyttet til investeringseiendom ved utgangen av 2015 (2014: 375 millioner kroner).

Eierbenyttet eiendom

Endring i balanseposten eierbenyttet eiendom er spesifisert i tabellen nedenfor.

(Alle beløp i millioner kroner)	2015	2014
Åpningsbalanse 1. januar	101,5	52,7
Tilgang ved egen bruk av investeringseiendom	83,3	93,2
Avgang ved opphør av egen bruk av investeringseiendom	(106,1)	(52,7)
Verdiregulering eierbenyttet eiendom mot totalresultatet	7,9	8,3
Bokført verdi eierbenyttet eiendom per 31. desember	86,5	101,5
Akkumulert anskaffelseskost per 31. desember	83,3	93,2
Akkumulert avskrivning per 31. desember	0,8	1,7

Virkelig verdi vurderinger

Tabellen under viser vurdering av virkelig verdi for eiendommer.

(Alle beløp i millioner kroner)	Virkelig verdi vurderinger 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)	
Investeringseiendom	-	-	16 169,6	16 169,6
Eierbenyttet eiendom	-	-	86,5	86,5
Sum eiendommer per 31. desember 2015	-	-	16 256,1	16 256,1
Investeringseiendom	-	-	15 695,1	15 695,1
Eierbenyttet eiendom	-	-	101,5	101,5
Sum eiendommer per 31. desember 2014	-	-	15 796,6	15 796,6

Nivå 1: Verdsettelsen er basert på kvoterte priser i aktive markeder for identiske eiendeler.

Nivå 2: Verdsettelsen er basert på observerbar markedsinformasjon ikke omfattet av nivå 1.

Nivå 3: Verdsettelsen er basert på informasjon som ikke er observerbar i henhold til nivå 2.

Selskapets policy er å foreta overføringer mellom nivåene på tidspunktet for hendelsen eller omstendigheter som forårsaket overføringen. Det har ikke vært noen bevegelser mellom nivåene for 2014 og 2015.

NOTE 8: Andre varige driftsmidler

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

(Alle beløp i millioner kroner)	Andre anleggsmidler	Aker Brygge Energisentral	Sum
Anskaffelseskost			
Per 31. desember 2013	24,4	38,2	62,5
Tilgang 2014	-	-	-
Avgang 2014	-	(1,9)	(1,9)
Per 31. desember 2014	24,4	36,2	60,6
Tilgang 2015	6,7	2,5	9,2
Avgang 2015	-	-	-
Per 31. desember 2015	31,1	38,8	69,8
Akkumulert avskrivning			
Per 31. desember 2013	10,2	-	10,2
Tilgang 2014	5,3	1,2	6,5
Avgang 2014	-	-	-
Per 31. desember 2014	15,5	1,2	16,6
Tilgang 2015	5,6	1,7	7,3
Avgang 2015	-	-	-
Per 31. desember 2015	21,1	2,9	24,0
Bokført verdi			
Per 31. desember 2014	8,9	35,1	43,9
Per 31. desember 2015	9,9	35,9	45,8

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. Aker Brygge Energisentral avskrives over 20 år.

NOTE 9: Kontraktsbaserte leieinntekter

Konsernet inngår kontrakter for utleie av investeringseiendom. Konsernets kontraktsbaserte leieinntekter fordeler seg som følger, der tallene er angitt som ikke indeksjustert kontraktsverdi for kontrakter inngått per 31. desember.

(Alle beløp i millioner kroner)	2015	2014
Innen 1 år	962,1	820,6
Mellom 1 og 5 år	3 343,6	3 363,0
Over 5 år	1 566,3	1 337,6
Sum	5 872,0	5 521,2

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden. Konsernets leierelaterte inntekter inntektsføres for 2015 utgjør 858,3 millioner kroner (2014: 738,6 millioner kroner). Tallene inkluderer ikke felleskostnader viderebelastet leietakere. Påløpte felleskostnader blir regnskapsført i balansen sammen med a-konto innbetalinger fra leietaker, og påvirker derfor ikke resultatet utover et administrativt påslag som resultatføres. Avregning av felleskostnader foretas etter balansedagen. Påløpte felleskostnader som viderebelastes leietakere for 2015 utgjør 95,6 millioner kroner (2014: 50,3 millioner kroner), og det resultatførte administrative påslaget utgjør 2,8 millioner kroner (2014: 1,1 millioner kroner).

NOTE 10: 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 spesifisering av konsernets finansielle instrumenter.

Per 31. desember 2015 (Alle beløp i millioner kroner)	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Lån og fordringer	Andre finansielle forpliktelser	Ikke-finansielle eiendeler og forpliktelser	Sum ¹⁾
Finansielle eiendeler					
Langsiktige derivater	6,1	-	-	-	6,1
Kortsiktige fordringer	-	181,6	-	123,0	304,7
Kontanter og kontantekvivalenter	-	55,8	-	-	55,8
Finansielle forpliktelser					
Langsiktige derivater	670,2	-	-	-	670,2
Langsiktig rentebærende gjeld	-	-	4 612,7	-	4 612,7
Annen langsiktig gjeld	-	-	-	52,6	52,6
Kortsiktige derivater	2,0	-	-	-	2,0
Kortsiktig rentebærende gjeld	-	-	4 906,9	-	4 906,9
Annen kortsiktig gjeld	-	-	238,2	26,6	264,8
Resultateffekt av finansielle instrumenter					
Finansinntekt	-	0,6	-	-	0,6
Finanskostnad	-	-	(429,1)	-	(429,1)
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter	73,3	-	-	-	73,3
Gevinst/tap direkte mot egenkapitalen					
Regnskapsført mot utvidet resultat	-	-	-	-	-

Per 31. desember 2014 (Alle beløp i millioner kroner)	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Lån og fordringer	Andre finansielle forpliktelser	Ikke-finansielle eiendeler og forpliktelser	Sum ¹⁾
Finansielle eiendeler					
Langsiktige derivater	6,6	-	-	-	6,6
Kortsiktige fordringer	-	158,7	-	33,4	192,1
Kontanter og kontantekvivalenter	-	21,7	-	-	21,7
Finansielle forpliktelser					
Langsiktige derivater	824,6	-	-	-	824,6
Langsiktig rentebærende gjeld	-	-	9 621,9	-	9 621,9
Kortsiktige derivater	2,7	-	-	-	2,7
Kortsiktig rentebærende gjeld	-	-	13,5	-	13,5
Annen kortsiktig gjeld	-	-	216,0	24,8	240,8
Resultateffekt av finansielle instrumenter					
Finansinntekt	-	1,7	-	-	1,7
Finanskostnad	-	-	(383,2)	-	(383,2)
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter	(382,7)	-	-	-	(382,7)
Gevinst/tap direkte mot egenkapitalen					
Regnskapsført mot utvidet resultat	-	-	-	-	-

¹⁾ Regnskapslinjer som ikke er spesifisert i tabellene ovenfor, men som inngår i konsernets regnskap, inneholder ikke finansielle instrumenter.

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

(Alle beløp i millioner kroner)	31. desember 2015		31. desember 2014	
	Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi
Langsiktige derivater	6,1	6,1	6,6	6,6
Kortsiktige fordringer	181,6	181,6	158,7	158,7
Kontanter og kontantekvivalenter	55,8	55,8	21,7	21,7
Sum finansielle eiendeler	243,5	243,5	187,0	187,0
Langsiktige derivater	670,2	670,2	824,6	824,6
Langsiktig rentebærende gjeld	4 612,7	4 626,3	9 621,9	9 664,6
Kortsiktige derivater	2,0	2,0	2,7	2,7
Kortsiktig rentebærende gjeld	4 906,9	4 916,9	13,5	14,5
Annen kortsiktig gjeld	238,2	238,2	216,0	216,0
Sum finansielle forpliktelser	10 430,1	10 453,7	10 678,7	10 722,4

Bokført verdi av finansielle instrumenter i konsernets balanse er vurdert å gi et rimelig uttrykk for virkelig verdi, med unntak for rentebærende gjeld. Virkelig verdi av rentebærende gjeld er beskrevet i [note 16](#).

NOTE 11: Derivater

Spesifikasjon av derivater i regnskapet

Konsernet er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende rente. Den overordnede retningslinjen i henhold til gjeldende låneavtaler er at minimum 60 prosent av selskapets rentebærende gjeld til enhver tid skal sikres. Valutasikringsinstrument har vært benyttet til å sikre et fåtall leieavtaler i utenlandsk valuta (se [note 3](#)).

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

(Alle beløp i millioner kroner)	2015		2014	
	Eiendeler	Gjeld	Eiendeler	Gjeld
Rentesikringskontrakter	5,7	663,5	6,2	816,5
Valutasikringskontrakter	0,4	6,7	0,4	8,1
Derivater, anleggsmidler/langsiktig gjeld	6,1	670,2	6,6	824,6
Rentesikringskontrakter	-	2,0	-	2,7
Derivater, omløpsmidler/kortsiktig gjeld	-	2,0	-	2,7
Sum derivater	6,1	672,2	6,6	827,3
Netto finansielle derivater i balansen	-	(666,1)	-	(820,6)

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

(Alle beløp i millioner kroner)	2015	2014
Netto verdi balanseførte derivater per 1. januar	(820,6)	(586,9)
Utkjøp sikringskontrakter	81,2	149,0
Netto resultatført verdiendring derivater i året	73,3	(382,7)
Netto verdi balanseførte derivater per 31. desember	(666,1)	(820,6)

Rentederivater

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

	Valuta	2015	2014
Hovedstol	NOK	6 555,0	7 428,0

Flytende rentesats er 3 måneders NIBOR for alle kontraktene. Gevinst og tap for sikringsbokførte kontrakter føres over utvidet resultat inntil det underliggende sikrede lånet er tilbakebetalt.

Valutaderivater

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

	Valuta	2015	2014
Hovedstol	EUR	(1,1)	(2,3)

Virkelig verdi av derivater

Tabellen under viser vurdering av virkelig verdi for derivater.

(Alle beløp i millioner kroner)	Virkelig verdi vurderinger 31. desember 2015 ved bruk av			
	Gitt markedsverdi for tilsvarende eiendeler og gjeld (nivå 1).	Signifikant annen observerbar input (nivå 2)	Signifikant annen ikke observerbar input (nivå 3)	Total estimert virkelig verdi
Eiendeler				
Eiendeler derivater	-	6,1	-	6,1
Gjeld				
Gjeld derivater	-	672,2	-	672,2
Totalt	-	(666,1)	-	(666,1)

(Alle beløp i millioner kroner)	Virkelig verdi vurderinger 31. desember 2014 ved bruk av			
	Gitt markedsverdi for tilsvarende eiendeler og gjeld (nivå 1).	Signifikant annen observerbar input (nivå 2)	Signifikant annen ikke observerbar input (nivå 3)	Total estimert virkelig verdi
Eiendeler				
Eiendeler derivater	-	6,6	-	6,6
Gjeld				
Gjeld derivater	-	827,3	-	827,3
Totalt	-	(820,6)	-	(820,6)

Nivå 1: Verdssettelsen er basert på kvoterte priser i aktive markeder for identiske eiendeler.

Nivå 2: Verdssettelsen er basert på observerbar markedsinformasjon ikke omfattet av nivå 1.

Nivå 3: Verdssettelsen er basert på informasjon som ikke er observerbar i henhold til nivå 2.

Selskapets policy er å foreta overføringer mellom nivåene på tidspunktet for hendelsen eller omstendigheter som forårsaket overføringen. Det har ikke vært noen bevegelser mellom nivåene for 2014 og 2015.

NOTE 12: Presentasjon av finansielle eiendeler og gjeld som er gjenstand for netto oppgjør

Formålet med noten er å vise den potensielle effekten av netting av avtaler i konsernet. Nedenfor følger en spesifisering av derivatposisjoner i balansen med tilhørende informasjon per 31. desember.

Per 31. desember 2015	Brutto finansielle eiendeler/gjeld	Brutto finansielle eiendeler/gjeld som er presentert netto	Bokført verdi	Finansielle instrumenter	Sikkerhet i kontanter	Netto beløp
(Alle beløp i millioner kroner)						
Eiendeler						
Anleggsmidler derivater	6,1	-	6,1	(6,1)	-	-
Totalt	6,1	-	6,1	(6,1)	-	-
Gjeld						
Langsiktig gjeld derivater	670,2	-	670,2	(6,1)	-	664,2
Kortsiktig gjeld derivater	2,0	-	2,0	-	-	2,0
Totalt	672,2	-	672,2	(6,1)	-	666,1
Per 31. desember 2014						
Eiendeler						
Anleggsmidler derivater	6,6	-	6,6	(6,6)	-	-
Totalt	6,6	-	6,6	(6,6)	-	-
Gjeld						
Langsiktig gjeld derivater	824,6	-	824,6	(6,6)	-	817,9
Kortsiktig gjeld derivater	2,7	-	2,7	-	-	2,7
Totalt	827,3	-	827,3	(6,6)	-	820,6

NOTE 13: Kortsiktige fordringer

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

(Alle beløp i millioner kroner)	2015	2014
Kundefordringer	27,5	92,4
Avsetning tap på fordringer	(2,7)	(0,6)
Netto kundefordringer	24,9	91,8
Til gode offentlige avgifter	33,6	66,9
Andre kortsiktige fordringer	123,0	33,4
Sum kortsiktige fordringer	181,6	192,1

NOTE 14: Aksjekapital og aksjonærer

Tabellene nedenfor spesifiserer eventuelle endringer foretatt i aksjekapitalen og 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

	2015	2014
Gjennomsnittlig antall aksjer (1 000 aksjer)	548 447	548 447
Antall aksjer utstedt per 31. desember (1 000 aksjer)	548 447	548 447

Aksjekapitalen på 274 223 416 kroner har både i 2014 og 2015 bestått av 548 446 832 aksjer hver med pålydende 0,50 kroner.

Selskapets største aksjonærer per 31. desember 2015

Hovedaksjonærer	Kontotype	Land	Antall aksjer	Prosentandel
Geveran Trading Co Ltd	ORD	CYP	264 724 869	48,3
Folketrygdfondet	ORD	NOR	73 951 642	13,5
Niam V Prosjekt AS	ORD	NOR	67 437 425	12,3
DNB NOR Markets, AKS DNB Bank ASA	ORD	NOR	28 786 374	5,2
BNY Mellon SA/NV BNYM, Stichting Dep	NOM	NLD	23 730 241	4,3
BNP Paribas Sec. Ser S/A BP2S LUX/FIM LUX	NOM	LUX	5 887 392	1,1
State Street Bank & Trust Co	NOM	USA	4 436 421	0,8
BNP Paribas Sec. Services S.C.A GBR	NOM	GBR	4 325 659	0,8
State Street Bank & Trust Co	NOM	USA	3 968 734	0,7
Alden AS	ORD	NOR	3 500 000	0,6
State Street Bank & SSB, Ishares Europe	NOM	IRL	3 360 187	0,6
State Street Bank & S/A SSB Client Omni	NOM	USA	2 524 545	0,5
JP Morgan Chase Bank A/C Vanguard BBH LEN	NOM	USA	2 352 360	0,4
Petrus AS	ORD	NOR	2 000 000	0,4
JP Morgan Bank Luxem JPML SA RE CLT Asset	NOM	LUX	1 943 325	0,4
KLP Aksjenorge Indeks	ORD	NOR	1 912 879	0,3
KAS Bank NV S/A Client ACC Treat	NOM	NLD	1 712 800	0,3
Mathias Holding AS	ORD	NOR	1 400 000	0,3
Alta Invest AS	ORD	NOR	1 270 157	0,2
Niki AS	ORD	NOR	1 250 000	0,2
Andre			47 971 822	8,7
Totalt antall aksjer per 31. desember 2015			548 446 832	100,0

Selskapets største aksjonærer per 31. desember 2014

Hovedaksjonærer	Kontotype	Land	Antall aksjer	Prosentandel
Geveran Trading Co Ltd	ORD	CYP	205 910 242	37,5
Canica AS	ORD	NOR	94 683 425	17,3
Folketrygdfondet	ORD	NOR	46 451 642	8,5
The Bank of New York BNY Mellon A/C APG	NOM	NLD	23 730 241	4,3
Verdipapirfondet DNB NOR (IV)	NOM	USA	16 635 701	3,0
State Street Bank AN A/C Client Omnibus	NOM	LUX	12 569 654	2,3
BNP Paribas Sec. Ser S/A Bp2s LUX/FIM/LUX	NOM	USA	8 042 859	1,5
State Street Bank AN A/C West Non-Treaty	ORD	NOR	6 175 392	1,1
ABN Amro Global Custody Services	NOM	USA	5 678 395	1,0
The Bank of New York BNY Mellon	NOM	USA	4 983 541	0,9
State Street Bank & A/C Client Fund Numb	NOM	USA	4 818 311	0,9
The Bank of New York Mellon SA/NV	ORD	NOR	4 809 363	0,9
BNP Paribas Sec Ser S/A Tr Property Inv	NOM	GBR	4 325 659	0,8
Goldman Sachs & Co Equity Segregat	ORD	NOR	3 518 688	0,6
State Street Bank & S/A Ssb Client Omni	NOM	USA	3 486 607	0,6
State Street Bank & S/A Ssb Client Om04	NOM	GBR	3 400 645	0,6
JPMorgan Chase Ba A/C Vanguard BBH	NOM	USA	3 352 360	0,6
DNB Livsforsikring ASA	NOM	USA	3 102 377	0,6
JPMorgan Chase Ba A/C Us Resident Non	NOM	GBR	2 954 647	0,5
State Street Bank & Trust Co	NOM	USA	2 894 112	0,5
Andre			86 922 971	15,8
Totalt antall aksjer per 31. desember 2014			548 446 832	100,0

Aksjer eid av styret og ledende ansatte med nærstående per 31. desember 2015

Aksjeeier	Antall aksjer
Styret	
Cecilie Astrup Fredriksen, Styremedlem ¹⁾	264 724 869
Bjørn Henningsen, Styrets nestleder ²⁾	224 792
Henrik A. Christensen, Styrets leder ³⁾	250 000
Ledende ansatte	
Svein Hov Skjelle, Administrerende direktør & Finans- og investeringsdirektør	101 594
Bjørn Holm, Direktør utvikling ⁴⁾	30 000
Totalt antall aksjer eid av styret og ledende ansatte per 31. desember 2015	265 331 255

¹⁾ Cecilie Astrup Fredriksen er nærstående part til Geveran Trading Co Ltd, som per 31. desember 2015 er den største aksjonæren i Norwegian Property ASA. Geveran Trading Co Ltd eier 264 724 869 aksjer i NPRO, noe som representerer rundt 48,3 prosent av de utstedte aksjene i selskapet. I tillegg eier Geveran Trading Co Ltd TRS-avtaler med en underliggende eksponering mot 28 777 466 aksjer til utøvelseskurs kroner 9,5955 i Norwegian Property ASA med utløp per 3. juni 2016.

²⁾ Ved årsslutt 2015 er 100 000 aksjer eid av Max Eiendom AS og 124 792 av Camvecti Holding AS. Begge selskapene er 100 prosent eiet av Bjørn Henningsen.

³⁾ Ved årsslutt 2015 er 250 000 aksjer eid av August AS. Henrik A. Christensen eier 100 prosent av aksjene i August AS.

⁴⁾ Bjørn Holm har fratrådt stillingen som direktør utvikling ved utgangen av januar 2016.

Det er ikke utstedt aksjeopsjoner i selskapet.

NOTE 15: Annen gjeld

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

(Alle beløp i millioner kroner)	2015	2014
Offentlige avgifter	5,6	5,2
Skyldig lønn	5,6	5,4
Påløpte renter	75,1	50,5
Forskuddsbetalt inntekt	26,6	24,8
Leverandørgjeld	13,4	92,7
Avsetninger (se nedenfor)	15,0	-
Annen gjeld	123,6	62,3
Sum annen gjeld	264,8	240,8

Endring i avsetninger er spesifisert i tabellen nedenfor.

(Alle beløp i millioner kroner)	2015	2014
Avsetning ved inngangen til perioden	-	-
Kostnadsført i perioden ¹⁾	15,0	-
Oppløst i perioden	-	-
Avsetning ved utgangen av perioden	15,0	-

¹⁾ I 2015 er det satt i gang en nedbemanningsprosess i organisasjonen, som følge av redusert aktivitetsnivå etter salg av eiendommer og avslutning av utviklingsprosjekter. Ved avleggelsen av årsregnskapet er prosessen i hovedsak gjennomført. Samlet reduksjon i ressurser utgjør 10–12 årsverk inkludert innleide ressurser. Det er i denne forbindelse gjort en avsetning på 15 millioner kroner i 2015.

Annen langsiktig gjeld

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

(Alle beløp i millioner kroner)	2015	2014
Forskudd salg av investeringseiendom (se note 7)	50,0	-
Pensjonsforpliktelse (se note 19)	2,6	-
Sum annen langsiktig gjeld	52,6	-

NOTE 16: Rentebærende gjeld

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

	2015	2014
Total rentebærende gjeld (millioner kroner)	9 519,7	9 635,4
- Hvorav rentesikret (millioner kroner) ¹⁾	5 750,0	6 550,0
Sikringsgrad, eksklusiv likviditet og rentebærende fordring (prosent)	60	68
Likvide midler (millioner kroner)	55,8	21,7
Kommitterte ubenyttede kredittfasiliteter (millioner kroner)	308,0	558,0
Gjennomsnittlig rente inkludert margin (prosent)	4,33	4,57
Gjennomsnittlig margin (prosent)	1,40	1,40
Gjennomsnittlig gjestående løpetid, lån (år)	1,7	2,8
Gjennomsnittlig gjestående bindingstid, sikringskontrakter (år)	4,3	4,6

¹⁾ Alle rentebytteavtaler som har startet på balansedagen samt inngåtte avtaler med oppstart de neste seks månedene er inkludert i beregningen.

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	2015			2014		
		Langsiktig	Kortsiktig	Sum	Langsiktig	Kortsiktig	Sum
Banklån	NOK	3 812,3	4 415,1	8 227,4	7 980,1	33,8	8 013,9
Obligasjonslån	NOK	805,0	500,0	1 305,0	1 655,0	-	1 655,0
Sum rentebærende gjeld	NOK	4 617,3	4 915,1	9 532,4	9 635,1	33,8	9 668,9
Sum balanseførte lånekostnader	NOK	(4,6)	(8,1)	(12,7)	(13,2)	(20,3)	(33,6)
Sum bokført verdi rentebærende gjeld	NOK	4 612,7	4 906,9	9 519,7	9 621,9	13,5	9 635,4

Virkelig verdi banklån, mer-/mindreverdi) for konsernet i forhold til bokført verdi	NOK	10,6	9,4	20,0	18,9	1,0	19,8
Virkelig verdi obligasjonslån, mer-/mindreverdi) for konsernet i forhold til bokført verdi	NOK	3,0	0,6	3,6	23,8	-	23,8

Sum virkelig verdi rentebærendegjeld består av obligasjonslån vurdert 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 (en positiv virkelig verdi for gjelden i oversikten indikerer for eksempel en negativ egenkapitaleffekt når gjeldende lånemarginer er mindre gunstig enn dagens markedsbetingelser).

Tabellen under viser vurdering av virkelig verdi for lån, mer-/mindreverdi) for konsernet i forhold til bokført verdi (beløp i millioner kroner).

<i>(Alle beløp i millioner kroner)</i>	Virkelig verdi vurderinger ved bruk av			
	Gitt markedsverdi for tilsvarende eiendeler og gjeld (nivå 1).	Signifikant annen observerbar input (nivå 2)	Signifikant annen ikke observerbar input (nivå 3)	Total estimert virkelig verdi
Virkelig verdi banklån, mer-/mindreverdi) for konsernet i forhold til bokført verdi	-	-	20,0	20,0
Virkelig verdi obligasjonslån, mer-/mindreverdi) for konsernet i forhold til bokført verdi	3,6	-	-	3,6
Sum virkelig verdi banklån, mer-/mindreverdi) per 31. desember 2015	3,6	-	20,0	23,6
Virkelig verdi banklån, mer-/mindreverdi) for konsernet i forhold til bokført verdi	-	-	19,8	19,8
Virkelig verdi obligasjonslån, mer-/mindreverdi) for konsernet i forhold til bokført verdi	23,8	-	-	23,8
Sum virkelig verdi banklån, mer-/mindreverdi) per 31. desember 2014	23,8	-	19,8	43,7

Nivå 1: Verdsettelsen er basert på kvoterte priser i aktive markeder for identiske eiendeler.

Nivå 2: Verdsettelsen er basert på observerbar markedsinformasjon ikke omfattet av nivå 1.

Nivå 3: Verdsettelsen er basert på informasjon som ikke er observerbar i henhold til nivå 2.

Selskapets policy er å foreta overføringer mellom nivåene på tidspunktet for hendelsen eller omstendigheter som forårsaket overføringen. Det har ikke vært noen bevegelser mellom nivåene for 2014 og 2015.

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)	2015	2014
Forfall i 2017 og 2018 (2016 og 2017)	4 267,3	4 944,7
Forfall i 2019, 2020 og 2021 (2018, 2019 og 2020)	350,0	4 690,4
Forfall etter 2021 (etter 2020)	-	-
Sum	4 617,3	9 635,1

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

(Alle beløp i millioner kroner)	2015	2014
Investeringseiendommer	16 256,1	15 796,6
Sum	16 256,1	15 796,6
Gjeld sikret ved pant	9 532,4	9 668,9

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

Ved utgangen av 2015 består lånefasilitetene av to fasiliteter etablert i juni 2011, med en total gjenstående ramme på 8 535,4 millioner kroner ved utgangen av 2015 (inkluderer kassekreditt på 100 millioner kroner). Løpetiden for fasilitetene er til henholdsvis desember 2016 og juni 2018, og er sikret med pant i to separate eiendomsporteføljer. Trukket beløp ved utgangen av 2015 utgjør totalt 8 227,4 millioner kroner og 308 millioner kroner er tilgjengelige trekkrammer. Konsernet har i 2013 og 2014 utstedt fire obligasjonslån på totalt 1 305 millioner kroner (forfall er i 2016 for 500 millioner kroner, i 2018 for 455 millioner kroner og i 2019 for 350 millioner kroner). Obligasjonslånene er sikret med pant i eiendom og er notert på Oslo Børs.

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 2015 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 2014 og 2015.
- Størrelsen på avdragene bestemmes av nivået på LTV.
- Andre betingelser: Panterestriksjoner ('negative pledge'), restriksjoner om å utstede lånegarantier 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 og skattekostnad

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)	2015	2014
Betalbar skatt	-	-
Utsatt skatt	188,8	(95,6)
Skattekostnad	188,8	(95,6)
Resultat før skatt:	669,0	129,7
Skattekostnad kalkulert med 27 prosent	180,6	35,0
Effekt på utgående balanse for utsatt skatt ved endret skattesats fra 27 prosent til 25 prosent ¹⁾	(20,6)	-
Endring midlertidige forskjeller ²⁾	28,8	(130,7)
Skattekostnad	188,8	(95,6)

¹⁾ Selskapsskattesatsen i Norge reduseres fra 27 prosent til 25 prosent ved inngangen til 2016. Utsatt skatt ved årsslutt 2015 er derfor beregnet med utgangspunkt i en skattesats på 25 prosent.

²⁾ 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 netto utsatt skatt fremkommer som følger:

(Alle beløp i millioner kroner)	2015	2014
Per 1. januar	67,4	160,3
Resultatført i perioden	188,8	(95,6)
Ført mot utvidet resultat	2,5	2,7
Per 31. desember	258,7	67,4

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

(Alle beløp i millioner kroner)	2015	2014
Skatt på emisjonskostnader	(131,9)	(131,9)
Sum utsatt skatt ført mot egenkapitalen	(131,9)	(131,9)

Årets endring i utsatt skatt fremkommer som følger:

(Alle beløp i millioner kroner)	Investerings- eiendom ¹⁾	Gevinst- og tapskonto	Fremførbart underskudd	Finansielle derivater	Øvrige	Sum ²⁾
Totalt per 1. januar 2014	646,0	48,3	(432,3)	(158,5)	(0,8)	102,8
Ikke balanseført per 1. januar 2014 ³⁾	-	(5,8)	63,4	-	-	57,5
Balanseført per 1. januar 2014	646,0	42,5	(368,9)	(158,5)	(0,8)	160,3
Resultatført i 2014	108,4	(48,1)	(93,5)	(63,0)	0,6	(95,7)
Ført mot utvidet resultat i 2014	2,7	-	-	-	-	2,7
Sum endring beregnet utsatt skatt 2014	111,1	(48,1)	(93,5)	(63,0)	0,6	(92,9)
Totalt per 31. desember 2014	757,1	0,2	(525,8)	(221,6)	(0,2)	9,9
Ikke balanseført per 31. desember 2014 ³⁾	-	(4,7)	62,2	-	-	57,5
Balanseført per 31. desember 2014	757,1	(4,4)	(463,6)	(221,6)	(0,2)	67,4
Resultatført i 2015	101,6	1,8	34,6	55,0	(4,3)	188,8
Ført mot utvidet resultat i 2015	2,5	-	-	-	-	2,5
Sum endring beregnet utsatt skatt 2015	104,1	1,8	34,6	55,0	(4,3)	191,3
Totalt per 31. desember 2015	861,2	0,5	(485,3)	(166,5)	(4,4)	205,4
Ikke balanseført per 31. desember 2015 ³⁾	-	(4,3)	57,6	-	-	53,3
Balanseført per 31. desember 2015	861,2	(3,8)	(427,8)	(166,5)	(4,4)	258,7

¹⁾ Skattemessig verdi utgjør 9,3 milliarder kroner ved utgangen av 2015.

²⁾ 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.

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

NOTE 18: Andre driftskostnader

Driftsrelaterte eiendomskostnader:

(Alle beløp i millioner kroner)	2015	2014
Administrative forvaltningskostnader	20,8	23,6
Drifts- og vedlikeholdskostnader	44,0	36,8
Sum driftsrelaterte eiendomskostnader	64,8	60,4

Andre eiendomskostnader:

(Alle beløp i millioner kroner)	2015	2014
Utleie-, marked- og andre inntektsrelaterte kostnader	40,1	34,3
Eiers andel felleskostnader for eiendommene	28,9	39,3
Prosjektrelaterte eiendomskostnader	6,6	0,8
Eiendomsrelaterte avskrivninger	1,9	1,2
Sum andre eiendomskostnader	77,5	75,6

Administrative eierkostnader:

(Alle beløp i millioner kroner)	2015	2014
Personalkostnader (se note 19)	91,9	73,8
Avskrivninger	5,8	5,9
Øvrige driftskostnader	35,1	27,9
Kostnader allokert til eiendomskostnader	(53,7)	(44,1)
Sum administrative eierkostnader	79,2	63,5

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 fremkommer som følger:

(Alle beløp i millioner kroner)	2015	2014
Lønn og bonus	61,7	58,6
Arbeidsgiveravgift	10,3	9,3
Pensjonskostnader innskuddsplaner	2,8	2,6
Andre personalkostnader	2,1	3,3
Kostnad ved nedbemanning (se note 15)	15,0	-
Sum personalkostnad	91,9	73,8
Antall ansatte per 31. desember	61	57
Antall årsverk per 31. desember	59	57
Gjennomsnittlig antall ansatte	59	57

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).

Konsernet har en kontrollerende eierandel i Bryggedrift AS på 53,9 prosent (se [note 26](#)), som har en individuell ytelsesbasert pensjonsforpliktelse finansiert over driften til en tidligere ansatt på 2,6 millioner kroner.

Godtgjørelse til ledelsen

Utbetalt honorar til selskapets ledende ansatte i 2015 fremgår av tabellen nedenfor (beløp i kroner):

Navn	Tittel	Lønn ¹⁾	Bonus ¹⁾	Andre fordeler ¹⁾	Pensjon/ forsikring ²⁾
Svein Hov Skjelle ³⁾	Administrerende direktør & Finans- og investeringsdirektør	3 107 538	379 588	123 456	67 604
Olav Line ³⁾	Tidl. administrerende direktør	4 981 600	1 500 000	170 102	44 999
Tore Heldrup Rasmussen	Kommersiell direktør	2 203 261	86 250	115 024	64 820
Bjørn Holm ⁴⁾	Direktør utvikling	2 043 128	292 500	118 567	65 392
Bjørge Aarvold	Direktør kommersiell FDV	1 625 214	232 929	114 561	69 070
Sum		13 960 741	2 491 267	641 710	311 885

¹⁾ Lønnsinnberettete ytelser i 2015 (beløp i kroner). I tillegg tilkommer arbeidsgiveravgift (14,1 prosent).

²⁾ Innskudd betalt til innskuddsbasert pensjonsordning og personalforsikringer i 2015 (beløp i kroner).

³⁾ Olav Line valgte i juni 2015 å fratre stillingen som administrerende direktør. Finans- og investeringsdirektør Svein Hov Skjelle ble i juni 2015 konstituert som administrerende direktør og i august 2015 ansatt som ny administrerende direktør.

⁴⁾ Bjørn Holm har fratrådt stillingen som direktør utvikling ved utgangen av januar 2016.

Utbetalt honorar til selskapets ledende ansatte i 2014 fremgår av tabellen nedenfor (beløp i kroner):

Navn	Tittel	Lønn ¹⁾	Bonus ¹⁾	Andre fordeler ¹⁾	Pensjon/ forsikring ²⁾
Olav Line ³⁾	Administrerende direktør	3 668 733	1 000 000	232 995	478 604
Svein Hov Skjelle	Finans- og investeringsdirektør	2 554 080	219 521	108 716	67 598
Tore Heldrup Rasmussen ⁴⁾	Kommersiell direktør	575 000	-	27 109	18 330
Bjørn Holm	Direktør utvikling	1 821 928	100 000	141 735	66 960
Bjørge Aarvold	Direktør kommersiell FDV	1 565 912	139 758	113 184	68 678
Sum		10 185 653	1 459 279	623 739	700 170

¹⁾ Lønnsinnberettete ytelser i 2014 (beløp i kroner). I tillegg tilkommer arbeidsgiveravgift (14,1 prosent).

²⁾ Innskudd betalt til innskuddsbasert pensjonsordning og personalforsikringer i 2014 (beløp i kroner). Olav Line har rett til en tilleggspensjon utover den innskuddsbaserte ordning. Tilleggspensjonen opptjenes lineært med NOK 350 000 per år (konsumprisindeksjusteres).

³⁾ Olav Line har lån i selskapet på 600 000 kroner per 31. desember 2014 (innfridd i 2015). Lånet rentebelastes i henhold til den enhver tid gjeldende normrente for rimelige lån i arbeidsforhold (jf. skattelovens § 5-12.4). Avtalt betingelse for tilbakebetaling er 31. desember 2015.

⁴⁾ Tore Heldrup Rasmussen ble ansatt 1. oktober 2014.

Utbetalt honorar til selskapets styre i 2015 fremgår av tabellen nedenfor (beløp i kroner):

Navn	Stilling	Periode	Godtgjørelse ¹⁾
Henrik A. Christensen	Styrets leder	01.01-31.12	700 000
Bjørn Henningsen	Styrets nestleder	01.01-31.12	550 000
Cecilie Astrup Fredriksen	Styremedlem	01.01-31.12	250 000
Marianne Heien Blystad	Styremedlem	09.04-31.12	187 500
Espen D. Westernen	Styremedlem	09.04-11.12	296 250
Sum			1 983 750

¹⁾ Lønnsinnberettete ytelser i 2015 (beløp i kroner). I tillegg tilkommer arbeidsgiveravgift (14,1 prosent).

Utbetalt honorar til selskapets styre i 2014 fremgår av tabellen nedenfor (beløp i kroner):

Navn	Stilling	Periode	Godtgjørelse ¹⁾
Henrik A. Christensen	Styrets leder	10.10-31.12	175 000
Bjørn Henningsen	Styrets nestleder	10.10-31.12	137 500
Nils K. Selte	Styremedlem (styrets leder til 01.01-10.04)	01.01-31.12	325 000
Cecilie Astrup Fredriksen	Styremedlem	10.10-31.12	62 500
Nina Camilla Hagen Sørli	Styremedlem	10.10-31.12	62 500
Synne Syrrist	Styrets nestleder	01.01-10.10	300 000
Gry Mølleskog	Styremedlem	01.01-10.10	206 250
Jon Erik Brøndmo	Styremedlem (styrets leder til 10.04-10.10)	01.01-10.10	318 750
Gunnar Bøyum	Styremedlem	01.01-10.10	206 250
Sum			1 793 750

¹⁾ Lønnsinnberettete ytelser i 2014 (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 konkurransmessige 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 2016. I 2015 har konsernet fulgt de retningslinjer for lederlønn som fremgår av årsregnskapets erklæring om lederlønn for 2014, fremlagt for generalforsamlingen i 2015. 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 forbedringstiltak 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 80 prosent og 30 prosent av ordinær årslønn for henholdsvis daglig leder og øvrige ledende ansatte.

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

4. Etterlønsordninger

Ved årets slutt har tre av de ledende ansatte avtale om etterlønn. Oppsigelsesperioden er seks måneder og etterlønnen er begrenset til 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 revisor¹⁾

Type tjeneste	2015	2014
Lovpålagt revisjon	1 428 110	1 649 660
Andre attestasjonstjenester	205 200	84 330
Skatt- og avgiftsrådgivning	453 229	448 945
Annen bistand ²⁾	4 959 379	11 500
Sum	7 045 918	2 194 435

¹⁾ Gjelder honorar til PricewaterhouseCoopers AS (PwC) og samarbeidende selskaper. Honorarene er eksklusiv merverdiavgift (beløp i kroner).

²⁾ For 2015 inkluderer annen bistand honorarer knyttet til due-diligence i forbindelse med en mulig salgsprosess for enkelte av konsernets eiendommer.

NOTE 20: Realiserte netto finansposter

I tabellen nedenfor følger en spesifikasjon av resultatposten netto realiserte finansposter.

(Alle beløp i millioner kroner)	2015	2014
Renteinntekter bankinnskudd	0,6	1,7
Sum finansinntekter	0,6	1,7
Rentekostnader lån	(429,1)	(382,2)
Valutatap bankinnskudd	-	(1,0)
Sum finanskostnader	(429,1)	(383,2)
Sum realiserte netto finansposter	(428,5)	(381,5)

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.

	2015	2014
Resultat for perioden som tilfaller aksjonærene (millioner kroner)	480,2	225,3
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer for perioden, eksklusiv egne aksjer (millioner aksjer) ¹⁾	548,4	548,4
Fortjeneste per aksje for perioden (kroner per aksje)	0,88	0,41

¹⁾ Selskapet eier ved utgangen av 2015 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

Norwegian Property's langsiktige mål er å dele ut et utbytte som utgjør en høy andel av selskapets løpende kontantstrøm definert som resultat etter betalbar skatt, men før verdiendringer. Ved fastsettelse av utbyttebetalinger vil styret også være opptatt av optimal kapitalstruktur i forhold til nye investeringsmuligheter og eventuelt investeringsbehov i eksisterende portefølje.

På den ordinære generalforsamlingen i april 2016 vil styret be om fullmakt til å vurdere kvartalsvis utbetaling av utbytte, første gang i etterkant av resultatfremleggelsen for første kvartal 2016.

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 besluttede 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 [note 19](#).

Union Corporate AS har i 2015 vært engasjert av styret i Norwegian Property ASA for å bistå i en mulig salgsprosess for enkelte av konsernets eiendommer, herunder også for å vurdere øvrige strategiske alternativer for selskapet. Bjørn Henningsen, nestleder i styret til Norwegian Property ASA, er daglig leder og partner i Union Eiendoms kapital AS samt styreleder i Union Gruppen AS. Henningsen har ikke deltatt i Norwegian Property's styrebehandlingen av prosessene. Union Corporate har ikke fått utbetalt honorar for engasjementet i 2015.

Et datterselskap av Norwegian Property ASA, Aker Brygge AS, har i perioden 2013 til 2015 fremleid lokaler av Canica AS i eiendommen Dronning Maudsgate 1-3 i Oslo. Aker Brygge AS videreleier lokalene til leietaker i et av byggene på Aker Brygge som er under ombygging. Årlig leie for Aker Brygge på totalt i størrelsesorden 6 millioner kroner er tilsvarende den leien Canica AS betaler til gårdeier. Aker Brygge AS mottar leie fra leietaker tilsvarende tidligere leie på Aker Brygge. Canica AS har frem til januar 2015 vært styrerepresentert aksjonær i Norwegian Property.

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 2008-2015 og salget av Norgani Hotels i 2010 har Norwegian Property avgitt denne typen garantier ovenfor kjøper. Ved utgangen av 2015 er vurderingen at det ikke foreligger forhold som medfører en forpliktelse og et avsetningsbehov for Norwegian Property.

I forbindelse med salget av Norgani Hotels er det spesielt garantert at verdien av definerte skattemessige fremførbare underskudd i Sverige 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. Norwegian Property har vurdert at det ikke foreligger avsetningsplikt knyttet til disse garantiene.

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.

Det foreligger ikke vesentlige hendelser etter 31. desember 2015, som gir informasjon om forhold som eksisterte på balansedagen.

NOTE 26: Konsernselskaper

Konsernregnskapet består av følgende heleide datterselskap av Norwegian Property ASA ved utgangen av 2015:

Aker Brygge AS	Gardermoen Næringseiendom KS	N-Holding AS
Aker Brygge Business Village AS	Gjerdrums vei 10 D AS	Nydalsveien 15-17 AS
Aker Brygge Energisentral AS	Gjerdrumsveien 10 D II AS	Nydalsveien 15-17 II AS
Aker Brygge Marina AS	Gjerdrums vei 8 ANS	Sandakerveien 130 AS
Aker Brygge Marina Drift AS	Gjerdrumsvei 14-16 AS	Skøyen Bygg ANS
Aker Brygge Utearealer ANS	Gjerdrumsvei 17 AS	Snarøyveien 36 AS
Aker Brygge Uteareal AS	Grenseveien 19 AS	Snarøyveien 36 II AS
Badehusgata 33-39 AS	Grenseveien 21 AS	Stortingsgata 6 AS
Bryggegata 9 AS	Gullhaug Torg 3 AS	Stortingsgata 6 II AS
Bydel Aker Brygge Forvaltning AS	Gullhaug Torg 3 II AS	Strandsvingen 10 AS
Dokkbygningen Aker Brygge AS	Gullhaugveien 9-13 AS	Støperiet AS
Dokkbygningen I ANS	Hovfaret 11 AS	Svanholmen 2 AS
Drammensveien 134 AS	Kaibygning 1 AS	Terminalbygget Aker Brygge AS
Drammensveien 134 II AS	Kaibygning 2 AS	Terminalbygget ANS
Drammensveien 134 P-Hus AS	Kaibygning I ANS	Terminalbygget DA
Drammensveien 134 Utearealer AS	Kaibygning II ANS	Terminalbygget II DA
Drammensveien 60 AS	Maskinveien 32 AS	Tingvalla AS
Fondbygget AS	Nedre Skøyen vei 26 F AS	Verkstedhallene ANS
Forusbeen 35 AS	NPRO Drift AS	Verkstedveien 1 Monier AS
Gardermoen Næringseiendom ANS	NPRO Holding AS	Verkstedveien 3 AS
Gardermoen Næringseiendom AS	NPRO Invest AS	

Alle datterselskapene har samme forretningsadresse som Norwegian Property ASA (Bryggegata 9, 0250 Oslo).

I tillegg til de heleide datterselskapene har Norwegian Property konsernet en eierandel i Bryggedrift AS (med forretningsadresse Støperigata 1, 0250 Oslo), som forestår enkelte driftstjenester og forvaltning av sameier på Aker Brygge i Oslo. Bryggedrift AS er et forvaltningsselskap uten vesentlige aktiva. Alle sameiene på Aker Brygge er aksjonærer i Bryggedrift AS, og Norwegian Property har som deltaker i sameiene ved utgangen av 2015 en matematisk eierandel på 55,9 prosent i Bryggedrift AS, men der kontrollerende eierandel er noe lavere (53,9 prosent) med utgangspunkt i eiersammensetningen i sameiene. Norwegian Property er representert i styret til Bryggedrift AS med to av totalt fem medlemmer.

RESULTATREGNSKAP 1.1 – 31.12

(Alle beløp i millioner kroner)

	Note	2015	2014
Management- og service fee til konsernselskap	13	64,5	43,8
Sum driftsinntekter	2	64,5	43,8
Personalkostnader	10	(97,3)	(76,7)
Avskrivninger og nedskrivninger	5	(4,1)	(4,1)
Andre driftskostnader	10	(44,7)	(28,1)
Sum driftskostnader		(146,2)	(109,0)
Driftsresultat		(81,6)	(65,2)
Finansinntekt	11, 13	170,7	316,5
Finanskostnad	11, 13	(516,6)	(756,1)
Netto finansposter		(345,8)	(439,6)
Resultat før skatt		(427,5)	(504,8)
Skattekostnad	12	434,5	39,3
Resultat		7,0	(465,5)
Resultatet foreslås disponert som følger:			
Overført til/fra annen innskutt egenkapital		7,0	(465,5)

BALANSE PER 31.12

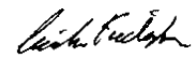
(Alle beløp i millioner kroner)	Note	2015	2014
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	12	658,0	223,5
Finansielle derivater	9	6,1	6,6
Varige driftsmidler	5	5,9	8,0
Investering i datterselskap	4, 13	13 156,2	13 595,9
Konsernmellomværende	13	145,3	153,3
Sum anleggsmidler		13 971,5	13 987,4
Omløpsmidler			
Konsernmellomværende	13	569,7	60,6
Kundefordringer		0,1	1,6
Andre fordringer		2,6	5,1
Kontanter og kontantekvivalenter	3	42,4	19,9
Sum omløpsmidler		614,9	87,3
SUM EIENDELER		14 586,4	14 074,7

(Alle beløp i millioner kroner)	Note	2015	2014
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Aksjekapital		274,2	274,2
Overkurs		2 295,1	2 295,1
Annen innskutt egenkapital		904,2	897,2
Sum egenkapital	6	3 473,5	3 466,5
Langsiktig gjeld og forpliktelser			
Finansielle derivater	9	670,2	824,6
Rentebærende gjeld	8	4 612,7	9 621,9
Rentebærende konserngjeld	13	70,0	70,0
Sum langsiktig gjeld		5 353,0	10 516,5
Kortsiktig gjeld			
Finansielle derivater	9	2,0	2,7
Rentebærende gjeld	8	4 906,9	13,5
Konsernmellomværende	13	735,4	1,6
Annen kortsiktig gjeld	7	115,6	74,0
Sum kortsiktig gjeld		5 759,9	91,7
Sum gjeld		11 112,9	10 608,2
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 586,4	14 074,7

Oslo, 10. februar 2016
Styret i Norwegian Property ASA


Henrik A. Christensen
Styrets leder


Bjørn Henningsen
Styrets nestleder


Cecilie Astrup Fredriksen
Styremedlem


Marianne Heien Blystad
Styremedlem


Svein Hov Skjelle
Administrerende direktør

KONTANTSTRØM 1.1 – 31.12

(Alle beløp i millioner kroner)	Note	2015	2014
Ordinært resultat før skatt		(427,5)	(504,8)
Netto finansposter	<u>11</u>	345,8	439,6
Mottatte renter	<u>11</u>	16,2	43,1
Betalte renter	<u>11</u>	(375,7)	(381,3)
Betalte øvrige finanskostnader	<u>11</u>	(112,0)	(193,1)
Avskrivning av varige driftsmidler	<u>5</u>	4,1	4,1
Endring i kortsiktige poster		42,2	(5,2)
Netto kontantstrøm fra drift		(506,7)	(597,5)
Betaling for kjøp av varige driftsmidler	<u>5</u>	(2,6)	-
Innbetalt ved salg av varige driftsmidler	<u>5</u>	0,5	-
Investering i datterselskap	<u>4</u>	(130,0)	(1 927,0)
Salg av datterselskap	<u>4</u>	(4,6)	698,2
Innbetalinger lån til datterselskap	<u>13</u>	68,6	1 115,5
Utlån datterselskap	<u>13</u>	733,8	1,6
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		665,7	(111,6)
Opptak av rentebærende gjeld	<u>8</u>	350,0	2 204,9
Nedbetaling av rentebærende gjeld	<u>8</u>	(486,5)	(1 512,3)
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(136,5)	692,6
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		22,5	(16,7)
Kontanter og kontantekvivalenter per 1. januar	<u>3</u>	19,9	36,6
Kontanter og kontantekvivalenter per 31. desember	<u>3</u>	42,4	19,9

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 1: Generell informasjon	47
Note 2: Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper	47
Note 3: Finansiell risikostyring	48
Note 4: Investering i datterselskap	49
Note 5: Varige driftsmidler	49
Note 6: Egenkapital	49
Note 7: Annen kortsiktig gjeld	50
Note 8: Rentebærende gjeld	51
Note 9: Derivater	52
Note 10: Personalkostnader og ytelser til ledelse, styret og revisor	52
Note 11: Netto finansposter	53
Note 12: Skattekostnad	54
Note 13: Nærstående parter	54
Note 14: Betingede forpliktelser	54
Note 15: Hendelser etter balansedagen	54

NOTE 1: Generell informasjon

Eiendoms konsernet Norwegian Property ASA ble etablert i 2006. Forretningsidéen til Norwegian Property er å skape verdivekst gjennom å eie, utvikle og forvalte førsteklasses næringsseieendom 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 38 eiendommer i Oslo og Stavanger ved utgangen av 2015.

Regnskapet er fastsatt av styret den 10. februar 2016 for endelig godkjenning av generalforsamlingen den 13. april 2016.

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.

2.1 - 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.

2.2 - 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.

2.3 - 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 selskapet, og utgiften kan måles pålitelig. Øvrige reparasjons- og vedlikeholdskostnader føres over resultatet i den perioden utgiftene pådras.

2.4 - 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.

2.5 - 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.

2.6 - 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.

2.7 - 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 (fratrukket transaksjonskostnader) og innløsningsverdien resultatføres over lånets løpetid.

2.8 - 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).

2.9 - 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.

2.10 - 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.

2.11 - 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 mid-

ler til å betale alle ansatte ytelser knyttet til opptjening i innværende og tidligere perioder. Bidragene resultatføres som pensjonskostnader når de påløper. Forskuddsbetalte bidrag balanseføres som en eiendel dersom dette kan refunderes eller redusere fremtidige betalinger.

2.12 - Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 25 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 utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad

det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

2.13 - 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.

2.14 - Kontantstrømpoppstilling

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

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)	2015	2014
Selskapets innskudd/trekk i konsernkontosystemet og egne konti	(693,0)	80,5
Konsernselskapers innskudd/trekk i konsernkontosystemet ¹⁾	735,4	(60,6)
Kontanter og kontantekvivalenter	42,4	19,9
Herav bundne midler	(3,1)	(3,1)
Frie likvidemidler	39,3	16,8
Ubenyttede låne- og trekkfasiliteter	308,0	558,0
Likviditetsreserve	347,3	574,8

¹⁾ 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 2015						
(Alle beløp i millioner kroner)	Balanseført beløp	Forventet kontantstrøm	< 1 år	1-2 år	3-5 år	Over 5 år
Rentebærende lån ¹⁾	9 659,7	10 225,1	5 211,9	107,9	4 905,3	-
Annen gjeld ²⁾	1 523,2	851,0	851,0	-	-	-
31. desember 2014						
(Alle beløp i millioner kroner)	Balanseført beløp	Forventet kontantstrøm	< 1 år	1-2 år	3-5 år	Over 5 år
Rentebærende lån ¹⁾	9 775,4	10 877,7	478,1	5 258,2	5 071,4	70,0
Annen gjeld ²⁾	902,9	75,6	75,6	-	-	-

¹⁾ Differanse mellom balanseført beløp og forventet kontantstrøm skyldes aktiverte kostnader og beregnet rentekost basert på gjennomsnittlig rente ved utgangen av året (konsernmellomværende forutsatt oppgjort per 1. januar 2020).

²⁾ Differanse mellom balanseført beløp og forventet kontantstrøm skyldes avsetning sikringskontrakter.

Norwegian Property har ikke hatt noen hovedforfall på lånefasiliteter i 2015, og gjennomførte endringer i låne- og sikringsporteføljen har vært knyttet til nedbetaling av lånefasiliteter ved salg av eiendommer og løpende optimalisering av sikringsporteføljen. Neste større forfall for lånefasiliteter er i oktober 2016 for obligasjonslån pålydende 500 millioner kroner og lånefasilitet i DNB/Danske Bank ved utgangen av 2016 (totale trekk på 4,4 milliarder kroner ved utgangen av 2015). Ved avleggelsen av regnskapet for 2015 arbeides det med refinansiering av disse fasilitetene, og det forventes at dette arbeidet er sluttført i første halvår 2016.

NOTE 3: Finansiell risikostyring

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

3.1 - Markedsrisiko

Markedsrisikoen for selskapet er først og fremst knyttet til renterisiko og i mindre grad til valuta- og prisisiko. Ved utgangen av 2015 har selskapet ingen eksponering mot valutarisiko og selskapets inntekter for 2015 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 2015 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	(6 555,0)	(400,0)	(950,0)	(3 155,0)	(2 050,0)

Norwegian Property ASA har inngått en sikringsavtale for å begrense risikoen knyttet til en leieavtale i utenlandsk valuta i et av datterselskapene, der avtalen har opphørt ved salg av eiendommen. Sikringsavtalene er ikke gjort opp i sin helhet i forbindelse med salget av eiendommen.

Hovedstol og forfallsstruktur for valutaavtalen ved utgangen av året er spesifisert i lokal valuta (millioner) i tabellen nedenfor (se også [note 9](#)).

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

3.2 - Kredittisiko

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

NOTE 4: Investering i datterselskap

Balanseposten investering i datterselskap er spesifisert i tabellen nedenfor per 31. desember 2015. Flere av selskapene eier aksjer i andre selskaper, som er beskrevet i de respektive årsregnskapene.

(Alle beløp i millioner kroner)	Anskaffet/ Stiftet	Forretnings- kontor	Eierandel	Stemmeberet- tiggende andeler	Netto bokført verdi
Subholdingselskaper:					
NPRO Holding AS ¹⁾	17.01.07	Oslo	100,0	100,0	13 146,2
NPRO Invest AS ¹⁾	26.09.13	Oslo	100,0	100,0	10,0
Sum aksjer i datterselskap					13 156,2

¹⁾ Selskapene eier konsernets kontoreiendommer ('single purpose' selskaper).

Årets endring i bokført verdi fremkommer som følger:

(Alle beløp i millioner kroner)	2015	2014
Bokført verdi per 1. januar	13 595,9	12 093,7
Kapitalinnskudd i datterselskap	130,0	1 927,0
Salg av aksjer i datterselskap	-	(424,8)
Konsernbidrag ført mot aksjer i datterselskap	(569,7)	-
Bokført verdi per 31. desember	13 156,2	13 595,9

NOTE 5: Varige driftsmidler

Endring i balanseposten varige driftsmidler er spesifisert i tabellen nedenfor.

Anskaffelseskost	IT-systemer og andre immaterielle eiendeler	Kontor-/ IT-utstyr, biler, m.v.	Totalt
(Alle beløp i millioner kroner)			
Per 31. desember 2013	19,5	1,4	20,9
Tilgang	-	-	-
Avgang	-	-	-
Per 31. desember 2014	19,5	1,4	20,9
Tilgang	1,4	1,2	2,5
Avgang	-	(1,0)	(1,0)
Per 31. desember 2015	20,8	1,6	22,4

Akkumulert avskrivning

(Alle beløp i millioner kroner)

	IT-systemer og andre immaterielle eiendeler	Kontor-/ IT-utstyr, biler, m.v.	Totalt
Per 31. desember 2013	8,3	0,5	8,8
Avskrivning ved avgang i 2014	-	-	-
Årets avskrivning og nedskrivning i 2014	3,9	0,2	4,1
Per 31. desember 2014	12,2	0,7	12,9
Avskrivning ved avgang i 2015	-	(0,5)	(0,5)
Årets avskrivning og nedskrivning i 2015	4,0	0,1	4,1
Per 31. desember 2015	16,2	0,3	16,5
Bokført verdi per 31. desember 2013	11,1	0,9	12,1
Bokført verdi per 31. desember 2014	7,2	0,7	8,0
Bokført verdi per 31. desember 2015	4,6	1,3	5,9

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 ¹⁾	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Total egenkapital
Egenkapital per 31. desember 2013	274,2	2 295,1	1 362,7	3 931,9
Årets resultat	-	-	(465,5)	(465,5)
Transaksjoner med aksjonærer	-	-	(465,5)	(465,5)
Egenkapital per 31. desember 2014	274,2	2 295,1	897,2	3 466,5
Årets resultat	-	-	7,0	7,0
Transaksjoner med aksjonærer	-	-	7,0	7,0
Egenkapital per 31. desember 2015	274,2	2 295,1	904,2	3 473,5

¹⁾ Selskapet har per 31. desember 2015 en aksjekapital på 274 233 416 kroner fordelt på 548 466 832 aksjer pålydende 0,50 kroner.

Beholdning egne aksjer ved utgangen av 2015 er 21 236 aksjer.

Selskapets største aksjonærer per 31. desember 2015

Hovedaksjonærer	Kontotype	Land	Antall aksjer	Prosentandel
Geveran Trading Co Ltd	ORD	CYP	264 724 869	48,3
Folketrygdfondet	ORD	NOR	73 951 642	13,5
Niam V Prosjekt AS	ORD	NOR	67 437 425	12,3
DNB NOR Markets, AKS DNB Bank ASA	ORD	NOR	28 786 374	5,2
BNY Mellon SA/NV BNYM, Stichting Dep	NOM	NLD	23 730 241	4,3
BNP Paribas Sec. Ser S/A BP2S LUX/FIM LUX	NOM	LUX	5 887 392	1,1
State Street Bank & Trust Co	NOM	USA	4 436 421	0,8
BNP Paribas Sec. Services S.C.A GBR	NOM	GBR	4 325 659	0,8
State Street Bank & Trust Co	NOM	USA	3 968 734	0,7
Alden AS	ORD	NOR	3 500 000	0,6
State Street Bank & SSB, Ishares Europe	NOM	IRL	3 360 187	0,6
State Street Bank & S/A SSB Client Omni	NOM	USA	2 524 545	0,5
JP Morgan Chase Bank A/C Vanguard BBH LEN	NOM	USA	2 352 360	0,4
Petrus AS	ORD	NOR	2 000 000	0,4
JP Morgan Bank Luxem JPML SA RE CLT Asset	NOM	LUX	1 943 325	0,4
KLP Aksjenorge Indeks	ORD	NOR	1 912 879	0,3
KAS Bank NV S/A Client ACC Treat	NOM	NLD	1 712 800	0,3
Mathias Holding AS	ORD	NOR	1 400 000	0,3
Alta Invest AS	ORD	NOR	1 270 157	0,2
Niki AS	ORD	NOR	1 250 000	0,2
Andre			47 971 822	8,7
Totalt antall aksjer per 31. desember 2015			548 446 832	100,0

Selskapets største aksjonærer per 31. desember 2014

Hovedaksjonærer	Kontotype	Land	Antall aksjer	Prosentandel
Geveran Trading Co Ltd	ORD	CYP	205 910 242	37,5
Canica AS	ORD	NOR	94 683 425	17,3
Folketrygdfondet	ORD	NOR	46 451 642	8,5
The Bank of New York BNY Mellon A/C APG	NOM	NLD	23 730 241	4,3
Verdipapirfondet DNB NOR (IV)	NOM	USA	16 635 701	3,0
State Street Bank AN A/C Client Omnibus	NOM	LUX	12 569 654	2,3
BNP Paribas Sec. Ser S/A Bp2s LUX/FIM/LUX	NOM	USA	8 042 859	1,5
State Street Bank AN A/C West Non-Treaty	ORD	NOR	6 175 392	1,1
ABN Amro Global Custody Services	NOM	USA	5 678 395	1,0
The Bank of New York BNY Mellon	NOM	USA	4 983 541	0,9
State Street Bank & A/C Client Fund Numb	NOM	USA	4 818 311	0,9
The Bank of New York Mellon SA/NV	ORD	NOR	4 809 363	0,9
BNP Paribas Sec Ser S/A Tr Property Inv	NOM	GBR	4 325 659	0,8
Goldman Sachs & Co Equity Segregat	ORD	NOR	3 518 688	0,6
State Street Bank & S/A Ssb Client Omni	NOM	USA	3 486 607	0,6
State Street Bank & S/A Ssb Client Om04	NOM	GBR	3 400 645	0,6
JPMorgan Chase Ba A/C Vanguard BBH	NOM	USA	3 352 360	0,6
DNB Livsforsikring ASA	NOM	USA	3 102 377	0,6
JPMorgan Chase Ba A/C Us Resident Non	NOM	GBR	2 954 647	0,5
State Street Bank & Trust Co	NOM	USA	2 894 112	0,5
Andre			86 922 971	15,8
Totalt antall aksjer per 31. desember 2014			548 446 832	100,0

Aksjer eid av styret og ledende ansatte med nærstående per 31. desember 2015

Aksjeeier	Antall aksjer
Styret	
Cecilie Astrup Fredriksen, Styremedlem ¹⁾	264 724 869
Bjørn Henningsen, Styrets nestleder ²⁾	224 792
Henrik A. Christensen, Styrets leder ³⁾	250 000
Ledende ansatte	
Svein Hov Skjelle, Administrerende direktør & Finans- og investeringsdirektør	101 594
Bjørn Holm, direktør utvikling ⁴⁾	30 000
Totalt antall aksjer eid av styret og ledende ansatte per 31. desember 2015	265 331 255

¹⁾ Cecilie Astrup Fredriksen er nærstående part til Geveran Trading Co Ltd, som per 31. desember 2015 er den største aksjonæren i Norwegian Property ASA. Geveran Trading Co Ltd eier 264 724 869 aksjer i NPRO, noe som representerer rundt 48,3 prosent av de utstedte aksjene i selskapet. I tillegg eier Geveran Trading Co Ltd TRS-avtaler med en underliggende eksponering mot 28 777 466 aksjer til utøvelseskurs kroner 9,5955 i Norwegian Property ASA med utløp per 3. juni 2016.

²⁾ Ved årsslutt 2015 er 100 000 aksjer eid av Max Eiendom AS og 124 792 av Camvecti Holding AS. Begge selskapene er 100 prosent eiet av Bjørn Henningsen.

³⁾ Ved årsslutt 2015 er 250 000 aksjer eid av August AS. Henrik A. Christensen eier 100 prosent av aksjene i August AS.

⁴⁾ Bjørn Holm har fratrådt stillingen som direktør utvikling ved utgangen av januar 2016.

Det er ikke utstedt aksjeopsjoner i selskapet.

NOTE 7: Annen kortsiktig gjeld

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

(Alle beløp i millioner kroner)	2015	2014
Offentlige avgifter	3,6	6,0
Skyldig lønn	5,2	5,1
Påløpte renter	73,7	49,3
Leverandørgjeld	0,5	1,5
Avsetninger ¹⁾	15,0	-
Annen gjeld	17,7	12,1
Sum annen kortsiktig gjeld	115,6	74,0

¹⁾ I 2015 er det satt i gang en nedbemanningsprosess i organisasjonen, som følge av redusert aktivitetsnivå etter salg av eiendommer og avslutning av utviklingsprosjekter. Ved avleggelsen av årsregnskapet er prosessen i hovedsak gjennomført. Samlet reduksjonen i ressurser utgjør 10–12 årsverk inkludert innleide ressurser. Det er i denne forbindelse gjort en avsetning på 15 millioner kroner i 2015.

NOTE 8: Rentebærende gjeld

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

	2015	2014
Total rentebærende gjeld (millioner kroner)	9 589,7	9 705,4
- Hvorav rentesikret (millioner kroner)	5 750,0	6 550,0
Sikringsgrad, eksklusiv likviditet og rentebærende fordring (prosent)	60	67
Likvide midler (millioner kroner)	42,4	19,9
Kommitterte ubenyttede kredittfasiliteter (millioner kroner)	308,0	558,0
Gjennomsnittlig rente inkludert margin (prosent)	4,33	4,57
Gjennomsnittlig margin (prosent)	1,40	1,40
Gjennomsnittlig gjestående løpetid, lån (år)	1,7	2,8
Gjennomsnittlig gjestående bindingstid, sikringskontrakter (år)	4,3	4,6

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

(Alle beløp i millioner kroner)	Valuta	2015			2014		
		Langsiktig	Kortsiktig	Sum	Langsiktig	Kortsiktig	Sum
Banklån	NOK	3 812,3	4 415,1	8 227,4	7 980,1	33,8	8 013,9
Obligasjonslån	NOK	805,0	500,0	1 305,0	1 655,0	-	1 655,0
Konsernmellomværende	NOK	70,0	-	70,0	70,0	-	70,0
Sum rentebærende gjeld	NOK	4 687,3	4 915,1	9 602,4	9 705,1	33,8	9 738,9
Balanseførte lånekostnader	NOK	(4,6)	(8,1)	(12,7)	(13,2)	(20,3)	(33,6)
Sum bokført verdi rentebærende gjeld	NOK	4 682,7	4 906,9	9 589,7	9 691,9	13,5	9 705,4

Ved utgangen av 2015 består lånefasilitetene av to fasiliteter etablert i juni 2011, med en total gjestående ramme på 8 671,9 millioner kroner ved utgangen av 2015 (inkluderer kassekreditt på 100 millioner kroner). Løpetiden for fasilitetene er til henholdsvis desember 2016 og juni 2018, og er sikret med pant i to separate eiendomsporteføljer. Trukket beløp ved utgangen av 2015 utgjør totalt 8 227,4 millioner kroner og 308 millioner kroner er tilgjengelige trekkrammer. Konsernet har ved utgangen av 2015 utestående fire obligasjonslån på totalt 1 305 millioner kroner (forfall er i 2016 for 500 millioner kroner, i 2018 for 455 millioner kroner og i 2019 for 350 millioner kroner). Obligasjonslånene er sikret med pant i eiendom og er notert på Oslo Børs.

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)	2015	2014
Mellom 1-2 år (2017 og 2018 / 2016 og 2017)	4 267,3	4 944,7
Mellom 3-5 år (2019, 2020 og 2021 / 2018, 2019 og 2020)	350,0	4 690,4
Over 5 år (etter 2021 / etter 2020)	70,0	70,0
Sum	4 687,3	9 705,1

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

(Alle beløp i millioner kroner)	2015	2014
Langsiktige fordringer selskap i samme konsern ¹⁾	145,3	153,3
Sum	145,3	153,3

Gjeld sikret med pant 9 602,4 9 738,9

¹⁾ Langsiktige konserninterne lån er pantsatt. Aksjene i eiendomseiende selskap og hjemmelselskap eiet av andre konsernselskap er 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 2015 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 2014 og 2015.
- Størrelsen på avdragene bestemmes av nivået på LTV.
- Andre betingelser: Panterestriksjoner ('negative pledge'), restriksjoner om å utstede lånegarantier 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 9: 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 kvoterte 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)	2015		2014	
	Eiendeler	Gjeld	Eiendeler	Gjeld
Valutasikringskontrakter	0,4	6,7	0,4	8,1
Rentesikringskontrakter	5,7	663,5	6,2	816,5

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. 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	2015	2014
Rentebytteavtaler	NOK	6 555,0	7 428,0
Sum rentebytteavtaler	NOK	6 555,0	7 428,0

Valutaderivater

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

(Alle beløp i millioner kroner)	Valuta	2015	2014
Hovedstol	EUR	(1,1)	(2,3)

NOTE 10: Personalkostnader og ytelser til ledelse, styret og revisor

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

Personalkostnader

(Alle beløp i millioner kroner)	2015	2014
Lønn og bonus	57,3	56,0
Arbeidsgiveravgift	9,6	9,0
Pensjonskostnader (innskuddsplaner)	2,6	2,4
Andre personalkostnader	12,9	9,4
Kostnad ved nedbemanning (se note 7)	15,0	-
Sum personalkostnader	97,3	76,7
Antall ansatte 31. desember	55	52
Antall årsverk 31. desember	53	50
Gjennomsnittlig antall ansatte	54	52

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).

Honorar til selskapets ledende ansatte

Utbetalt honorar til selskapets ledende ansatte i 2015 fremgår av tabellen nedenfor (beløp i kroner):

Navn	Tittel	Lønn ¹⁾	Bonus ¹⁾	Andre fordeler ¹⁾	Pensjon/forsikring ²⁾
Svein Hov Skjelle ³⁾	Administrerende direktør & Finans- og investeringsdirektør	3 107 538	379 588	123 456	67 604
Olav Line ³⁾	Tidl. administrerende direktør	4 981 600	1 500 000	170 102	44 999
Tore Heldrup Rasmussen	Kommersiell direktør	2 203 261	86 250	115 024	64 820
Bjørn Holm ⁴⁾	Direktør utvikling	2 043 128	292 500	118 567	65 392
Bjørge Aarvold	Direktør kommersiell FDV	1 625 214	232 929	114 561	69 070
Sum		13 960 741	2 491 267	641 710	311 885

¹⁾ Lønnsinnberettete ytelser i 2015 (beløp i kroner). I tillegg tilkommer arbeidsgiveravgift (14,1 prosent).

²⁾ Innskudd betalt til innskuddsbasert pensjonsordning og personalforsikringer i 2015 (beløp i kroner).

³⁾ Olav Line valgte i juni 2015 å fratre stillingen som administrerende direktør. Finans- og investeringsdirektør Svein Hov Skjelle ble i juni 2015 konstituert som administrerende direktør og i august 2015 ansatt som ny administrerende direktør.

⁴⁾ Bjørn Holm har fratrådt stillingen som direktør utvikling ved utgangen av januar 2016.

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

Morselskapets regnskap > Resultatregnskap Balanse Kontantstrøm Noter til regnskapet

Utbetalt honorar til selskapets ledende ansatte i 2014 fremgår av tabellen nedenfor (beløp i kroner):

Navn	Tittel	Lønn ¹⁾	Bonus ¹⁾	Andre fordeler ¹⁾	Pensjon/ forsikring ²⁾
Olav Line ³⁾	Administrerende direktør	3 668 733	1 000 000	232 995	478 604
Svein Hov Skjelle	Finans- og investeringsdirektør	2 554 080	219 521	108 716	67 598
Tore Heldrup Rasmussen ⁴⁾	Kommersiell direktør	575 000	-	27 109	18 330
Bjørn Holm	Direktør utvikling	1 821 928	100 000	141 735	66 960
Bjørge Aarvold	Direktør kommersiell FDV	1 565 912	139 758	113 184	68 678
Sum		10 185 653	1 459 279	623 739	700 170

¹⁾ Lønnsinnberettete ytelser i 2014 (beløp i kroner). I tillegg tilkommer arbeidsgiveravgift (14,1 prosent).

²⁾ Innskudd betalt til innskuddsbasert pensjonsordning og personalforsikringer i 2014 (beløp i kroner). Olav Line har rett til en tilleggspensjon utover den innskuddsbaserte ordning. Tilleggspensjonen opptjenes lineært med NOK 350 000 per år (konsumprisindeksjusteres).

³⁾ Olav Line har lån i selskapet på 600 000 kroner per 31. desember 2014 (innfridd i 2015). Lånet rentebelastes i henhold til den enhver tid gjeldende normrente for rimelige lån i arbeidsforhold (jf. skattelovens § 5-12.4). Avtalt betingelse for tilbakebetaling er 31. desember 2015.

⁴⁾ Tore Heldrup Rasmussen ble ansatt 1. oktober 2014.

Godtgjørelse til styret

Utbetalt honorar til selskapets styre i 2015 fremgår av tabellen nedenfor (beløp i kroner):

Navn	Stilling	Periode	Godtgjørelse ¹⁾
Henrik A. Christensen	Styrets leder	01.01-31.12	700 000
Bjørn Henningsen	Styrets nestleder	01.01-31.12	550 000
Cecilie Astrup Fredriksen	Styremedlem	01.01-31.12	250 000
Espen D. Westeren	Styremedlem	09.04-11.12	296 250
Marianne Heien Blystad	Styremedlem	09.04-31.12	187 500
Sum			1 983 750

¹⁾ Lønnsinnberettete ytelser i 2015 (beløp i kroner). I tillegg tilkommer arbeidsgiveravgift (14,1 prosent).

Utbetalt honorar til selskapets styre i 2014 fremgår av tabellen nedenfor (beløp i kroner):

Navn	Stilling	Periode	Godtgjørelse ¹⁾
Henrik A. Christensen	Styrets leder	10.10-31.12	175 000
Bjørn Henningsen	Styrets nestleder	10.10-31.12	137 500
Nils K. Selte	Styremedlem (styrets leder til 01.01-10.04)	01.01-31.12	325 000
Cecilie Astrup Fredriksen	Styremedlem	10.10-31.12	62 500
Nina Camilla Hagen Sørli	Styremedlem	10.10-31.12	62 500
Synne Syrrist	Styrets nestleder	01.01-10.10	300 000
Gry Mølleskog	Styremedlem	01.01-10.10	206 250
Jon Erik Brøndmo	Styremedlem (styrets leder til 10.04-10.10)	01.01-10.10	318 750
Gunnar Bøyum	Styremedlem	01.01-10.10	206 250
Sum			1 793 750

¹⁾ Lønnsinnberettete ytelser i 2014 (beløp i kroner). I tillegg tilkommer arbeidsgiveravgift (14,1 prosent).

Godtgjørelse til revisor ¹⁾

Type tjeneste	2015	2014
Lovpålagt revisjon	847 110	342 124
Andre attestasjonstjenester	57 800	84 330
Skatt- og avgiftsrådgivning	209 179	44 800
Annen bistand ²⁾	4 959 379	11 500
Sum	6 073 468	482 754

¹⁾ Gjelder honorar til PricewaterhouseCoopers AS (PwC) og samarbeidende selskaper. Honorarene er eksklusiv merverdiavgift (beløp i kroner).

²⁾ For 2015 inkluderer annen bistand honorarer knyttet til due-diligence i forbindelse med en mulig salgsprosess for enkelte av konsernets eiendommer.

NOTE 11: Netto finansposter

(Alle beløp i millioner kroner)	2015	2014
Finansinntekter		
Gevinst ved salg av aksjer i datterselskap	-	273,4
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5,2	7,1
Verdiendring derivater	154,5	-
Annen renteinntekt	11,0	36,0
Finansinntekter	170,7	316,5
Finanskostnader		
Tap ved salg av aksjer i datterselskap	(4,6)	-
Rentekostnader til foretak i samme konsern	(1,9)	(2,3)
Rentekostnader lån	(398,1)	(338,4)
Verdiendring derivater	-	(222,3)
Kostnad terminering finansielle instrument	(79,8)	(149,0)
Annen finanskostnad	(32,2)	(44,1)
Sum finanskostnader	(516,6)	(756,1)
Netto finansposter	(345,8)	(439,6)

NOTE 12: Skattekostnad

(Alle beløp i millioner kroner)	2015	2014
Årets skattekostnad fordeler seg på:		
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt/(skattefordel)	434,5	39,3
Skattekostnad	434,5	39,3
Beregning av årets skattegrunnlag:		
Resultat før skattekostnad	(427,5)	(504,8)
Permanente forskjeller	5,2	(278,4)
Endring i midlertidige forskjeller	(137,4)	145,6
Konsernbidrag	569,7	-
Årets skattegrunnlag	10,0	(637,6)
Oversikt over midlertidige forskjeller og utsatt skatt:		
Anleggsmidler	(9,4)	(7,3)
Finansielle derivater	(666,1)	(820,6)
Andre avsetninger	15,0	-
Underskudd til fremføring	(1 941,4)	(1 951,3)
Sum midlertidige forskjeller	(2 631,9)	(2 779,3)
Herav ikke balanseført (underskudd til fremføring)	-	1 951,3
Grunnlag for utsatt skatt/(skattefordel)	(2 631,9)	(827,9)
Utsatt skatt/(skattefordel) i balansen	(658,0)	(223,5)
Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 27 prosent av resultat før skatt:		
Skattekostnad kalkulert av resultat før skatt, 27 prosent	(115,4)	(136,3)
Effekt på utgående balanse for utsatt skatt ved endret skattesats fra 27 prosent til 25 prosent ¹⁾	52,6	-
Permanente forskjeller	1,4	(75,2)
Endring midlertidige forskjeller	(37,1)	39,3
Endring ikke balanseført	533,0	211,5
Skattekostnad	434,5	39,3
Effektiv skattesats (prosent)	(101,6)	(7,8)

¹⁾ Selskapsskattesatsen i Norge reduseres fra 27 prosent til 25 prosent ved inngangen til 2016. Utsatt skatt ved årsslutt 2015 er derfor beregnet med utgangspunkt i en skattesats på 25 prosent.

NOTE 13: 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 [note 10](#). Resultat- og balanseposter knyttet til konsernselskaper fremkommer av tabellen nedenfor.

(Alle beløp i millioner kroner)	2015	2014
Resultatposter:		
Management- og service fee til konsernselskap	64,5	43,8
Leie av lokaler betalt til datterselskap	(6,3)	(5,7)
Renteinntekt fra datterselskap (note 11)	5,2	7,1
Rentekostnader til datterselskap (note 11)	(1,9)	(2,3)
Balanseposter:		
Investering i datterselskap (note 4)	13 156,2	13 595,9
Anleggsmidler, konsernmellomværende	145,3	153,3
Omløpsmidler, konsernmellomværende	569,7	60,6
Langsiktig gjeld, konsernmellomværende	70,0	70,0
Kortsiktig gjeld, konsernmellomværende	735,4	1,6

NOTE 14: Betingede forpliktelser

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

NOTE 15: 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.

Det foreligger ikke vesentlige hendelser etter 31. desember 2015, som gir informasjon om forhold som eksisterte på balansedagen.

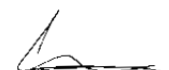
ERKLÆRING FRA STYRETS MEDLEMMER OG DAGLIG LEDER

Styret og daglig leder har i dag behandlet og godkjent årsberetning og årsregnskap for Norwegian Property ASA, konsern og morselskap, per 31. desember 2015. 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 2015. Årsregnskapet for morselskapet er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge per 31. desember 2015. Årsberetningen for konsern og morselskap er i samsvar med regnskapslovens krav og norsk god regnskapsskikk NRS 16 årsberetning per 31. desember 2015.

ETTER VÅR BESTE OVERBEVISNING BEKREFTER VI AT:

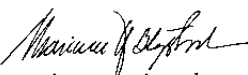
- Årsregnskapet 2015 for morselskapet og konsernet er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder.
- Opplysningene i årsregnskapet gir et rettviseende bilde av morselskapets og konsernets eien- deler, gjeld og finansielle stilling og resultat som helhet per 31. desember 2015.
- Årsberetningen for konsernet og morselskapet gir en rettviseende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til konsernet og morselskapet, samt de mest sentrale risiko- og usik- kerhetsfaktorer konsernet og selskapet står ovenfor.

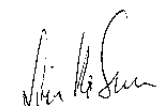
Oslo, 10. februar 2016
Styret i Norwegian Property ASA


Henrik A. Christensen
Styrets leder


Bjørn Henningsen
Styrets nestleder


Cecilie Astrup Fredriksen
Styremedlem


Marianne Heien Blystad
Styremedlem


Svein Hov Skjelle
Administrerende direktør



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 2015, 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 2015, 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 regnskapsestimatenes utarbeidelse 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 - 2015 - 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 2015, 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 2015, 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

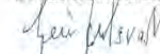
Konklusjon om årsberetningen og om redegjørelser om foretaksstyring og samfunnsansvar

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen og i redegjørelsene om foretaksstyring og samfunnsansvar om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet 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, 10. februar 2016
PricewaterhouseCoopers AS



Geir Julsvoll
Statsautorisert revisor

EPRA-NØKKELTALL

Nedenfor følger en oversikt over EPRA-nøkkeltall for Norwegian Property konsernet ved utgangen av året. EPRA (European Public Real-Estate Association) har utstedt anbefalinger til felles nøkkeltall for eiendomselskaper. EPRA har siden 1999 arbeidet med å etablere beste praksis innen regnskap, rapportering og corporate governance for europeiske eiendomselskaper. Bakgrunnen er et ønske om sammenlignbar informasjon som grunnlag for investorenes beslutninger. Som medlem av REESA (The Real Estate Equity Securitization Alliance), fungerer EPRA i nært samarbeid med NAREIT i USA, APREA (Asia) og andre bransjeorganisasjoner for å fremme felles interesser.

	Note	2015	2014
Antall aksjer			
Antall aksjer ved periodeslutt	Antall	548 425 596	548 425 596
Gjennomsnittlig antall aksjer i perioden	Antall	548 425 596	548 425 596
EPRA-resultat			
Årsresultat (basert på IFRS-resultatregnskapet)	NOK mill.	480,2	225,3
EPRA-resultat justeringer:			
IFRS-verdiendring investeringseiendommer	NOK mill.	(387,4)	(354,8)
IFRS-endring i markedsverdi finansielle instrument	NOK mill.	(73,3)	382,7
Utsatt skattekostnad av EPRA-justeringer	NOK mill.	136,7	(138,2)
EPRA-resultat	NOK mill. 1	156,2	115,0
EPRA-resultat per aksje	NOK	0,28	0,21
EPRA kost-ratio			
Driftsrelaterte eiendomskostnader (IFRS)	NOK mill.	64,8	60,4
Andre eiendomskostnader (IFRS)	NOK mill.	77,5	75,6
Administrative eierkostnader (IFRS)	NOK mill.	79,2	63,5
Sum driftskostnader (IFRS)	NOK mill.	221,5	199,5
Avskrivning av investeringseiendom	NOK mill. 2	(1,8)	(1,8)
EPRA-driftskost inkludert ledighetskost	NOK mill.	219,7	197,7
Ledighetskost	NOK mill. 3	(28,9)	(39,3)
EPRA-driftskost eksklusiv ledighetskost	NOK mill.	190,8	158,4
Driftsinntekter (IFRS)	NOK mill.	858,3	738,6
EPRA-driftsinntekter	NOK mill.	858,3	738,6
EPRA kost-ratio, inkludert ledighetskost	Prosent 4	25,6	26,8
EPRA kost-ratio, eksklusiv ledighetskost	Prosent 5	22,2	21,4

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

2) Eierbenyttet eiendom er balanseført til virkelig verdi i IFRS-regnskapet og det beregnes kalkulerte avskrivninger av eiendommene mot revalueringsreserven i det utvidede resultatet.

3) Andel av felleskostnader for ledige lokaler som i ledigperioden dekkes av utleier.

4) Nøkkeltallet inkluderer alle konsernets IFRS-driftskostnader eksklusiv kalkulert avskrivning av eierbenyttet eiendom.

5) Nøkkeltallet inkluderer alle konsernets IFRS-driftskostnader eksklusiv kalkulert avskrivning av eierbenyttet eiendom og andel av felleskostnader for ledige lokaler som i ledigperioden dekkes av utleier.

	Note	2015	2014
EPRA-NNNAV			
NAV (basert på balanseført egenkapital i henhold til IFRS)	NOK mill.	5 777,5	5 290,2
Utsatt skatt verdiendring investeringseiendom	NOK mill. 6	272,8	125,6
Netto markedsverdi for finansielle instrument	NOK mill. 7	499,6	599,0
EPRA NAV	NOK mill. 8	6 549,9	6 014,8
Markedsverdi for utsatt skatt	NOK mill. 9	90,2	146,7
Netto markedsverdi for finansielle instrument	NOK mill. 10	(499,6)	(599,0)
Markedsverdi av rentebærende gjeld	NOK mill. 11	(17,7)	(31,9)
EPRA NNNAV	NOK mill. 12	6 122,8	5 530,5
NAV (IFRS) per aksje	NOK	10,53	9,65
EPRA NAV per aksje	NOK	11,94	10,97
EPRA NNNAV per aksje	NOK	11,16	10,08
EPRA «topped-up» NIY			
Markedsverdi alle investeringseiendommer (IFRS)	NOK mill.	16 256,2	15 796,5
Markedsverdi utviklingseiendommer	NOK mill. 13	-	(6 699,0)
Markedsverdi investeringseiendommer i ordinær drift	NOK mill.	16 256,2	9 097,5
Annualisert brutto leieinntekt for investeringseiendom i ordinær drift	NOK mill. 14	915,3	585,7
Eiendomskostnader	NOK mill. 15	(54,6)	(35,1)
Annualisert netto leieinntekt for investeringseiendom i ordinær drift	NOK mill.	860,4	550,6
Korreksjon for leieincentiver	NOK mill. 16	16,1	2,0
«Topped-up» annualisert netto leieinntekt	NOK mill.	876,5	552,5
EPRA-NIY	Prosent 17	5,3	6,1
EPRA «topped-up» NIY	Prosent 18	5,4	6,1
EPRA-ledighet			
Estimert annualisert leieinntekt for alle lokaler i ordinær drift	NOK mill.	973,7	666,2
Estimert annualisert leieinntekt for ledige lokaler i ordinær drift	NOK mill.	106,3	108,8
EPRA-ledighetsratio	Prosent 19	10,9	16,3

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

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

8) EPRA sin anbefaling til beregning av NAV ved et ordinært langsiktig driftsperspektiv for virksomheten.

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

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

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

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

13) Andel av balanseført markedsverdi for investeringseiendom som på balansedagen er knyttet til utviklingsprosjekter som medfører at eiendommene ikke er i ordinær drift.

14) Annualisert brutto leieinntekt for investeringseiendom i ordinær drift basert på inngåtte leieavtaler på balansedagen.

15) Estimert til 6 prosent av leieinntektene.

16) Inkluderer leierabatter og lignende som på balansedagen er inkludert i inngåtte leiekontrakter.

17) Beregnet som netto annualisert leieinntekt (fratrullet driftsrelaterte eiendomskostnader) basert på inngåtte leieavtaler på balansedagen for eiendommer i ordinær drift, i forhold til markedsverdien for eiendommene.

18) Beregnet tilsvarende som for EPRA-NIY, men der annualisert leieinntekt på balansedagen er korrigert for avtalefestede leieincentiver.

19) Beregnet som estimert annualisert leieinntekt for ledige lokaler knyttet til eiendommer i ordinær drift fra verdvurderingene på balansedagen i forhold til tilsvarende estimat for leieinntekt for alle eiendommer i ordinær drift.

ADRESSE, KUNDESENTER OG KONTAKTPERSONER

NORWEGIAN PROPERTY ASA

Bryggegata 9
 0250 Oslo
 Postboks 1657, Vika
 0120 Oslo
www.npro.no

Sentralbord:

Telefon: +47 22 83 40 20

Kundesenter:

Telefon: +47 48 05 03 00
 Epost: kundesenter@npro.no

Investor Relations:

Svein Hov Skjelle
 Administrerende direktør &
 Finans- og investeringsdirektør
 Telefon: +47 93 05 55 66
 Epost: shs@npro.no

Utleie:

Tore Heldrup Rasmussen
 Kommersiell direktør
 Telefon: +47 90 74 47 77
 Epost: thr@npro.no



[Verkstedveien 1](#), Skøyen, Oslo

[FORSIDE](#)[INNHold](#)[FORETAKSSTYRING](#)[SAMFUNNSANSVAR](#)[STYRET](#)[STYRETS ÅRSBERETNING](#)[ÅRSREGNSKAP](#)[KONTAKT](#)**60 / 60**