

Delårsrapport Tredje kvartal 2018



30.09.2018

NORWEGIAN PROPERTY ASA

Hovedpunkter i tredje kvartal 2018

Positiv utvikling i leieinntektene for eiendommene på Aker Brygge

Samlede leieinntekter var NOK 202,2 millioner, noe som representerer en økning fra NOK 197,7 millioner i samme kvartal i fjor. Inntektene for eiendommene på Aker Brygge øker med 4,8 prosent i tredje kvartal og med 7,2 prosent akkumulert hittil i 2018 sammenlignet med fjoråret.

Økning i resultat før skatt og verdiendringer

Resultat før skatt og verdiendringer var NOK 91,1 millioner (NOK 82,1 millioner). Økningen er primært knyttet til vekst i leieinntekter og reduksjon i realiserste netto finansposter etter gjennomførte refinansieringsaktiviteter.

Verdivurdering av investeringseiendom og finansielle derivater

Verdivurderingen av eiendomsporteføljen resulterte i en urealisert positiv verdiendring på NOK 66,7 millioner (NOK 326,4 millioner), primært knyttet til stigende markedsleier i de områdene konsernet har hovedtyngden av eiendomsverdiene. Økte markedsrenter og redusert løpetid bidrar til en positiv verdiendring for finansielle derivater på NOK 37,6 millioner (NOK 9,1 millioner).

Resultat etter skatt NOK 127,4 millioner og ordinær fortjeneste per aksje (EPS) NOK 0,23

Resultat før skatt var NOK 195,4 millioner (NOK 417,6 millioner). Etter beregnet skattekostnad på NOK 68,0 millioner ble periodens overskudd NOK 127,4 millioner. Dette medførte et ordinært resultat per aksje (EPS) i

tredje kvartal på NOK 0,23. Bokført verdi av egenkapitalen var NOK 14,22 per aksje den 30. september 2018, opp fra NOK 14,05 per aksje ved utgangen av andre kvartal.

Nye leiekontrakter

Det er inngått leiekontrakter med et samlet årlig leiebeløp på NOK 20,5 millioner i tredje kvartal 2018. Broadnet har herunder signert en leieavtale for ca. 8 200 kvm i Snarøyveien 36. Omtrent en-tredjedel av arealene som ledigstilles i eiendommen frem mot fjerde kvartal 2019 er nå reutleid.

Eiendomstransaksjoner

I andre kvartal ble det inngått en avtale med Telenor om kjøp av fem næringsseksjoner på totalt ca. 1 100 kvm i Dokkbygningen på Aker Brygge. Overtakelse er gjennomført ved inngangen til tredje kvartal. Telenor er leietaker i deler av arealene. Brutto eiendomsverdi utgjør NOK 20,5 millioner.

Ved inngangen til tredje kvartal har Norwegian Property inngått en avtale med Avinor om kansellering av feste-kontrakter på Gardermoen. Kanselleringen skjer ved utgangen av 2019, ved utløp av leiekontrakten med leietaker SAS. Avinor vil på dette tidspunkt overta bygningene på festetomtene for en brutto eiendomsverdi på i overkant av NOK 40 millioner, og Norwegian Property beholder leieinntektene og driftsansvaret for eiendommene frem til overtakelsestidspunktet.

Utbytte

Styret har vedtatt et utbytte på NOK 0,07 per aksje for tredje kvartal 2018.

Nøkkeltall

Tabellen nedenfor viser sentrale finansielle nøkkeltall¹ for konsernet.

Resultat		3KV-18	3KV-17	30.09.18	30.09.17	31.12.17
Driftsinntekter	NOK mill.	202,2	197,7	598,0	590,8	784,3
Driftsresultat før eierkostnader	NOK mill.	168,4	166,2	494,3	498,4	660,3
Driftsresultat før verdiendringer	NOK mill.	156,7	154,7	456,2	457,9	606,6
Resultat før skatt og verdiendringer	NOK mill.	91,1	82,1	259,8	236,9	316,8
Resultat før skatt	NOK mill.	195,4	417,6	394,0	1 030,5	1 407,0
Resultat etter skatt	NOK mill.	127,4	616,2	252,3	1 086,7	1 348,7

Balanse		3KV-18	3KV-17	30.09.18	30.09.17	31.12.17
Markedsverdi av eiendomsportefølje	NOK mill.	15 570,9	15 036,4	15 570,9	15 036,4	15 360,5
Sum egenkapital	NOK mill.	7 801,1	7 433,8	7 801,1	7 433,8	7 654,8
Rentebærende gjeld	NOK mill.	6 951,9	7 054,7	6 951,9	7 054,7	6 950,4
Egenkapitalandel	Prosent	49,2	48,1	49,2	48,1	49,1
Egenkapitalavkastning før skatt	Prosent	10,1	17,5	6,8	17,5	19,9

Kontantstrøm		3KV-18	3KV-17	30.09.18	30.09.17	31.12.17
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	NOK mill.	142,2	120,4	337,0	224,3	234,6
Kontanter og kontantekvivalenter	NOK mill.	154,7	259,3	154,7	259,3	89,2

Nøkkeltall; per aksje		3KV-18	3KV-17	30.09.18	30.09.17	31.12.17
Antall aksjer ved periodeslutt	Antall	548 425 596	548 425 596	548 425 596	548 425 596	548 425 596
Gjennomsnittlig antall aksjer i perioden	Antall	548 425 596	548 425 596	548 425 596	548 425 596	548 425 596
Resultat før skatt	NOK	0,36	0,76	0,72	1,88	2,57
Ordinær fortjeneste (EPS)	NOK	0,23	1,12	0,46	1,98	2,46
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	NOK	0,26	0,22	0,61	0,41	0,43
Rentebærende gjeld	NOK	12,68	12,86	12,68	12,86	12,67
Bokført NAV	NOK	14,22	13,55	14,22	13,55	13,96
Utsatt skatt for investeringseiendom	NOK	1,20	0,79	1,20	0,79	1,12
Virkelig verdi av finansielle instrument	NOK	0,20	0,38	0,20	0,38	0,32
Justert NAV	NOK	15,62	14,72	15,62	14,72	15,40
Virkelig verdi av utsatt skatt	NOK	(0,43)	0,15	(0,43)	0,15	(0,52)
Virkelig verdi av finansielle instrument	NOK	(0,23)	(0,45)	(0,23)	(0,45)	(0,38)
Virkelig verdi av gjeld	NOK	(0,03)	(0,04)	(0,03)	(0,04)	(0,03)
NNNAV	NOK	14,93	14,39	14,93	14,39	14,47

¹ Tall som ikke fremkommer direkte fra regnskapet er forklart i oversikten over definisjoner bakerst i rapporten. Ved beregning av nøkkeltall per aksje knyttet til resultat og kontantstrøm er tallene dividert med gjennomsnittlig antall aksjer i perioden, og nøkkeltall per aksje knyttet til balansen er dividert med antall aksjer ved periodeslutt.

Finansiell utvikling

Resultat

Driftsinntekter

Samlede driftsinntekter for Norwegian Property var NOK 202,2 millioner i tredje kvartal 2018. Til sammenligning oppnådde selskapet driftsinntekter på NOK 197,7 millioner i tilsvarende periode i 2017. Like for like representerer dette en økning på NOK 4,5 millioner i tredje kvartal 2018.

Inntektene for eiendommene på Aker Brygge øker med 4,8 prosent i tredje kvartal 2018, relatert til både utleie av kontorer samt restaurant og retail. Samtidig er inntektene redusert for Snarøyveien 36, der leietaker har benyttet opsjon til å redusere leiearealet.

Driftskostnader

Driftsrelaterte eiendomskostnader utgjorde NOK 18,4 millioner i kvartalet (NOK 16,2 millioner²). I 2018 er satsen for eiendomsskatt i Oslo øket fra to til tre promille.

Andre eiendomskostnader utgjorde NOK 15,3 millioner (NOK 15,3 millioner). Andre eiendomskostnader for 2018 inkluderer økte driftskostnader for ledigstilte arealer i Snarøyveien 36.

Administrative eierkostnader var NOK 11,7 millioner (NOK 11,5 millioner).

Driftsresultat før verdiendringer

Driftsresultat før verdiendringer beløp seg med utgangspunkt i ovenstående til NOK 156,7 millioner (NOK 154,7 millioner) i tredje kvartal.

Verdiendring for investeringseiendom

Verdivurderingen av eiendomsporteføljen resulterte i en urealisert positiv verdiendring på NOK 66,7 millioner (NOK 326,4 millioner), og total markedsverdi for eiendomsporteføljen i balansen utgjør NOK 15 570,9 millioner.

Netto finansposter

Realiserte netto finanskostnader var NOK 65,6 millioner i tredje kvartal (NOK 72,6 millioner). Reduksjonen i finanskostnader er primært knyttet til gjennomførte

refinansieringsaktiviteter i 2017 og ved inngangen til 2018.

Økte markedsrenter og redusert løpetid bidro til en positiv verdiendring for finansielle derivater på NOK 37,6 millioner (NOK 9,1 millioner).

Periodens resultat

Overskudd før skatt i tredje kvartal var NOK 195,4 millioner (NOK 417,6 millioner). Økning i avsatt, ikke betalbar utsatt skatt i kvartalet var NOK 68,0 millioner (reduksjon på NOK 198,6 millioner). Periodens resultat ble dermed NOK 127,4 millioner (NOK 616,2 millioner).

Balanse

Konsernets totale eiendeler i balansen var NOK 15 860,8 millioner (NOK 15 442,2 millioner), herav utgjorde investeringseiendom NOK 14 609,3 millioner (NOK 14 969,1 millioner), eierbenyttet eiendom NOK 76,2 millioner (NOK 67,3 millioner) og investeringseiendom holdt for salg NOK 885,5 millioner.

Selskapet hadde en kontantbeholdning på NOK 154,7 millioner (NOK 259,3 millioner).

Total rentebærende gjeld i balansen var NOK 6 951,9 millioner (NOK 7 054,7 millioner), der langsiktig rentebærende gjeld utgjorde NOK 6 344,4 millioner (NOK 5 348,2 millioner) og kortsiktig rentebærende gjeld NOK 607,5 millioner (1 706,5 millioner).

Finansielle derivater utgjorde en netto gjeldspost på NOK 141,5 millioner (NOK 265,0 millioner), der NOK 163,4 millioner er klassifisert som gjeld (NOK 267,7 millioner) og NOK 21,9 millioner som eiendeler (NOK 2,7 millioner).

Total egenkapital ved utgangen av kvartalet var NOK 7 801,1 millioner (NOK 7 433,8 millioner), som tilsvarer en egenkapitalandel på 49,2 prosent (48,1 prosent). Bokført egenkapital per aksje var NOK 14,22 (NOK 13,55). Antall utestående aksjer ved utgangen av kvartalet var 548 425 596 (548 425 596).

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

Kontantstrøm

Netto operasjonell kontantstrøm var positiv med NOK 142,2 millioner i tredje kvartal (NOK 120,4 millioner), der NOK 49,8 millioner er knyttet til forbedring av kortsiktige arbeidskapitalposter.

Kontanteffekten av investering i anleggsmidler utgjorde NOK 57,4 millioner i tredje kvartal (NOK 61,1 millioner), og gjelder kjøp av fem næringsseksjoner i Dokkbygningen på Aker Brygge samt leietakertilpasninger knyttet til nye og reforhandlede leieavtaler og løpende driftsinvesteringer.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var negativ med NOK 40,6 millioner (positiv med NOK 83,0 millioner), etter en reduksjon i rentebærende gjeld med NOK 2,2 millioner og utbetaling av utbytte med NOK 38,4 millioner.

Netto økning i kontantbeholdningen for kvartalet var NOK 44,3 millioner (NOK 142,3 millioner).

Finansiering

Nøkkeltall

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

Rentebærende gjeld og sikring		30.09.18	30.09.17	31.12.17
Rentebærende gjeld	NOK mill.	6 951,9	7 054,7	6 950,4
Kontanter og kontantekvivalenter	NOK mill.	154,7	259,3	89,2
Rentesikringsgrad	Prosent	62,6	61,7	63,6
Ubenyttede lånefasiliteter	NOK mill.	900,0	900,0	900,0
Gjenstående løpetid rentesikring	År	4,0	4,1	3,9
Gjennomsnittlig rente	Prosent	3,61	3,76	3,48
Gjennomsnittlig rentemargin	Prosent	1,38	1,54	1,39
Gjenstående løpetid rentebærende gjeld	År	2,7	2,8	3,3
Markedsverdi eiendomsportefølje	NOK mill.	15 570,9	15 036,4	15 360,5
Brutto belåningsgrad (brutto LTV)	Prosent	44,6	46,9	45,2
Netto belåningsgrad (netto LTV)	Prosent	43,7	45,2	44,7

Rentebærende gjeld

Ved utgangen av kvartalet var rentebærende gjeld NOK 6 951,9 millioner (NOK 7 054,7 millioner). I tillegg hadde selskapet NOK 900,0 millioner i ubenyttede lånefasiliteter (NOK 900,0 millioner).

I tredje kvartal er det ikke gjort noen endringer i konsernets låneportefølje utover betaling av ordinære avdrag.

Rentesikring

Tabellen nedenfor viser forfallsstrukturen for rentesikring av konsernets rentebærende gjeld per 30. september 2018.

Forfallsstruktur rentesikringer	Beløp (NOK mill.)	Rente ¹ (prosent)	Andel av total gjeld (prosent)
< 1 år	2 952	1,0	42
1 > 2 år	350	4,3	5
2 > 3 år	1 100	3,4	16
3 > 4 år	650	3,4	9
4 > 5 år	500	2,2	7
> 5 år	1 400	2,1	20
Sum	6 952	2,1	100

¹ Gjennomsnittlig basisrente for forfalt beløp.

Selskapets rentesikringsgrad var 62,6 prosent per 30. september 2018.

Markedet og virksomheten

Markedet for forretningseiendom

Arealledigheten i Oslo estimeres til 5,8 prosent. Både i Oslo sentrum og Nydalen er ledigheten noe lavere. Det forventes at ledigheten vil falle de nærmeste årene som følge av allerede besluttet konvertering av arealer til annet bruk (først og fremst bolig), begrenset nybyggingsaktivitet og fortsatt positiv sysselsettingsvekst. Aktiviteten i utleiemarkedet er god. I flere områder er det økende leiepriser. Fallende ledighet forventes å være positivt for leieprisutviklingen fremover.

I Stavanger er det økende interesse for arealer i sentrum, og på Forus er det økende interesse fra olje-relatert virksomhet for arealer med fleksibilitet knyttet til både størrelse og løpetid.

Aktiviteten i transaksjonsmarkedet var svært høy i 2017. Det høye aktivitetsnivået er også videreført i 2018, med mange eiendomstransaksjoner innenfor ulike segment til skarpe yieldnivåer. I 2018 har de langsiktige markedsrentene økt noe. Videre økninger i markedsrentene antas å påvirke investorers villighet til eksponering mot investeringseiendom negativt. Mange kjøpergrupperinger er imidlertid aktive og på jakt etter gode objekter.

Prime yield for Oslo antas fortsatt omkring 3,75 prosent, med press nedover på yield for sekundære eiendommer.

Eiendomsporteføljen

Ved utgangen av kvartalet eide Norwegian Property til sammen 32 kontor- og forretningseiendommer. Eiendommene er lokalisert i sentrale deler av Oslo og Bærum (92,0 prosent av løpende årsleie ved utgangen av september 2018), Gardermoen (3,8 prosent) og i Stavanger (4,2 prosent). Gruppens eiendommer omfatter hovedsakelig kontorlokaler, lager og parkering i tilknytning til kontorarealene og forretnings- og serveringsarealer.

Verdivurdering av eiendommene i konsernet er blitt utført av to uavhengige verdivurderere, basert på samme metodikk og prinsipper som for tidligere perioder. Den regnskapsmessige verdsettelsen per 30. september 2018 er basert på et gjennomsnitt av de to verdivurderingene.

Ved utgangen av tredje kvartal ble konsernets portefølje av investeringseiendommer verdsatt til NOK 15 570,9 millioner (NOK 15 036,4 millioner). Investeringseiendom holdt for salg og eierbenyttet eiendom er balanseført

separat med henholdsvis NOK 885,5 millioner og NOK 76,2 millioner, og regnskapsføres til virkelig verdi. Investeringseiendom holdt for salg gjelder Nedre Skøyen vei 24-26 og Hovfaret 11, som er avtalt solgt i første kvartal 2019. Resultatført verdiendring for investeringseiendommer i tredje kvartal var positiv med NOK 66,7 millioner.

Total løpende årsleie (run rate) for eiendomsporteføljen var NOK 789,8 millioner per 30. september 2018. Dette representerer like for like en reduksjon på NOK 6,9 millioner fra inngangen til kvartalet, primært knyttet til lediggjørelse av lokaler i Maskinveien 32 i Stavanger.

Samlet økonomisk ledighet i eiendomsporteføljen utgjorde 5,7 prosent. Ledighet er i stor grad knyttet til eiendommer i Stavangerregionen og på Fornebu i Bærum. Økonomisk ledighet for eiendommer i Oslo-regionen var på 2,8 prosent (porteføljen utenom Stavanger).

Vektet gjenværende leietid (durasjon) for leiekontraktene er 3,8 år.

Gjennomsnittlig leiejusteringsfaktor for konsumprisindeks er 99,7 prosent for den samlede porteføljen.

Aksjonærinformasjon

Selskapet hadde ved utgangen av tredje kvartal 1 506 registrerte aksjonærer, som tilsvarer en nedgang på 34 aksjonærer sammenlignet med utgangen av andre kvartal.

Andel utenlandsk beholdning utgjorde 69,0 prosent av aksjekapitalen ved utgangen av kvartalet, litt opp fra forrige kvartal.

Likviditeten i aksjehandelen i kvartalet var i gjennomsnitt 123 063 aksjer per dag. For året 2017 var gjennomsnittet på 227 590 aksjer omsatt per dag. Tilsvarende omsetningsnivå i 2016 var på 0,3 millioner aksjer per dag og i 2015 på 0,9 millioner aksjer per dag.

Total aksjekapital i selskapet per 30. september 2018 var NOK 274 223 416 fordelt på 548 446 832 aksjer med pålydende verdi per aksje på NOK 0,50.

Norwegian Property ASA eier 21 236 egne aksjer i selskapet.

Nedenfor følger en oversikt over de største aksjonærene slik disse er registrert i Verdipapirsentralen (VPS) per 30. september 2018.

Aksjonær	Konto- type	Land	Antall aksjer	Eier- andel
GEVERAN TRADING	ORD	CYP	325 410 616	59,33
FOLKETRYGDFONDET	ORD	NOR	73 751 642	13,45
NIAM V PROSJEKT	ORD	NOR	67 437 425	12,30
THE BANK OF NEW YORK STICHTING DEPOSITARY	NOM	NLD	23 131 995	4,22
DANSKE BANK	NOM	USA	4 261 628	0,78
STATE STREET BANK AN A/C WEST NON-TREATY	ORD	NOR	3 290 952	0,60
NIKI	NOM	USA	2 000 000	0,36
SALT VALUE	ORD	NOR	1 917 969	0,35
GOLDMAN SACHS INT. SEC.	NOM	GBR	1 713 138	0,31
THE BANK OF NEW YORK C/O BNYMSANV.	ORD	NOR	1 661 674	0,30
KAS BANK N.V. S/A CLIENT ACC. TREATY	ORD	NOR	1 591 737	0,29
STATE STREET BANK AN A/C CLIENT OMNIBUS	NOM	LUX	1 514 217	0,28
MORGAN STANLEY INV.	ORD	NOR	1 455 509	0,27
MATHIAS HOLDING	NOM	FIN	1 400 000	0,26
EIKA NORGE	NOM	NLD	1 373 905	0,25
SKANDINAVISKA ENSKIL SEB AB, UCITS V - FI.	ORD	NOR	1 370 112	0,25
ESPEDAL & CO	ORD	NOR	1 264 767	0,23
JPMORGAN CHASE BANK, BTC A FUNDS MAX TAX	ORD	NOR	1 102 326	0,20
NORDEA BANK	NOM	USA	1 000 000	0,18
BANAN II	ORD	GBR	1 000 000	0,18
ANDRE			30 797 220	5,62
Totalt antall aksjer			548 446 832	100,00

Fremtidsutsikter

Arealledigheten i Oslo estimeres til 5,8 prosent og forventes fortsatt å falle som følge av sysselsettingsvekst, konvertering av arealer til annet bruk og begrenset nybyggingsaktivitet. I deler av Stavanger er det noe økende aktivitet i leiemarkedet.

Osloporteføljen, som utgjør i overkant av 90 prosent av eiendomsverdiene i selskapet, har liten ledighet.

Der det vurderes å kunne gi merverdi for selskapet har Norwegian Property inngått avtaler med andre eiendomsaktører om felles reguleringsinitiativ for utvikling av selskapets eiendommer, noe som ved utgangen av kvartalet omfatter eiendom i Stavanger. Selskapet arbeider også aktivt med øvrige langsiktige utviklingsmuligheter i porteføljen, og hvor selskapet ser spennende utviklingspotensial.

I et krevende transaksjonsmarked er styret opptatt av muligheter som styrker selskapets posisjon i kjerneområdene, som primært er Oslo CBD og Nydalen.

Styret har fullmakt fra selskapets ordinære generalforsamling til å vedta utbytte mellom de ordinære generalforsamlingene. For tredje kvartal 2018 har styret vedtatt et utbytte på NOK 0,07.

Selskapet har et mål om at mellom 30 til 50 prosent av ordinært resultat etter betalbar skatt, men før verdiendringer, skal utdeles i utbytte til selskapets aksjonærer. Før utbyttet fastsettes gjøres det en vurdering av konsernets økonomiske situasjon og fremtidsutsikter, herunder eventuelt økt kapitalbehov ved investering i eiendommer og endring i inntektsgrunnlaget ved salg av eiendommer.

Perioderegnskap

Konsolidert sammendratt resultatregnskap og oppstilling over utvidet resultat

Beløp i NOK mill.	Note	3KV-18	3KV-17	30.09.18	30.09.17	31.12.17
Driftsinntekter		202,2	197,7	598,0	590,8	784,3
Driftsrelaterte eiendomskostnader		(18,4)	(16,2)	(55,0)	(49,0)	(66,0)
Andre eiendomskostnader		(15,3)	(15,3)	(48,7)	(43,5)	(58,0)
Eiendomskostnader		(33,7)	(31,5)	(103,7)	(92,5)	(124,0)
Administrative eierkostnader		(11,7)	(11,5)	(38,1)	(40,5)	(53,7)
Sum driftskostnader		(45,5)	(43,0)	(141,9)	(132,9)	(177,7)
Driftsresultat før verdiendringer		156,7	154,7	456,2	457,9	606,6
Verdiendring investeringseiendom	4	66,7	326,4	48,0	766,7	1 046,7
Driftsresultat		223,4	481,1	504,2	1 224,6	1 653,3
Finansinntekt	3	0,4	0,4	1,4	1,9	2,5
Finanskostnad	3	(66,0)	(73,0)	(197,7)	(222,9)	(292,4)
Realiserte netto finansposter		(65,6)	(72,6)	(196,4)	(221,0)	(289,9)
Verdiendring finansielle derivater	3, 5	37,6	9,1	86,2	26,9	43,6
Netto finansposter		(28,0)	(63,5)	(110,2)	(194,1)	(246,3)
Resultat før skatt		195,4	417,6	394,0	1 030,5	1 407,0
Skattekostnad	8	(68,0)	198,6	(141,7)	56,2	(58,3)
Periodens resultat		127,4	616,2	252,3	1 086,7	1 348,7
Resultat tilordnet ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-	-	-
Resultat tilordnet aksjonærene i morselskapet		127,4	616,2	252,3	1 086,7	1 348,7

Beløp i NOK mill.	Note	3KV-18	3KV-17	30.09.18	30.09.17	31.12.17
Verdiendring og avskrivning eierbenyttet eiendom, etter skatt	4	2,9	1,9	4,9	0,7	3,7
Øvrige resultatelement som ikke vil bli reklassifisert til resultatet, etter skatt		2,9	1,9	4,9	0,7	3,7
Øvrige resultatelement som senere kan bli reklassifisert til resultatet, etter skatt		-	-	-	-	-
Periodens totalresultat		130,3	618,1	257,2	1 087,4	1 352,3
Andel av periodens totalresultat for aksjonærene i morselskapet		130,3	618,1	257,2	1 087,4	1 352,3
Andel av periodens totalresultat for ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-	-	-

Konsolidert sammendratt balanse

Beløp i NOK mill.	Note	30.09.18	30.09.17	31.12.17
Finansielle derivater	5	21,4	1,7	2,3
Investerings eiendom	4	14 609,3	14 969,1	15 289,8
Eierbenyttet eiendom	4	76,2	67,3	70,8
Andre varige driftsmidler		44,0	46,0	42,3
Sum anleggsmidler		14 750,8	15 084,2	15 405,1
Finansielle derivater	5	0,5	1,0	0,4
Fordringer		69,3	97,7	81,4
Kontanter og kontantekvivalenter	7	154,7	259,3	89,2
Investerings eiendom holdt for salg	4	885,5	-	-
Sum omløpsmidler		1 110,0	358,1	171,1
Sum eiendeler		15 860,8	15 442,2	15 576,2
Aksjekapital		274,2	274,2	274,2
Overkurs		2 295,2	2 295,2	2 295,2
Annen innbetalt egenkapital		7 557,3	7 557,3	7 557,3
Opptjent resultat		(2 325,6)	(2 692,9)	(2 471,9)
Sum egenkapital		7 801,1	7 433,8	7 654,8
Utsatt skatt	8	674,7	416,1	531,5
Finansielle derivater	5	161,0	265,3	233,1
Rentebærende gjeld	7	6 344,4	5 348,2	6 940,5
Annen gjeld		2,3	57,4	57,4
Sum langsiktig gjeld		7 182,4	6 087,0	7 762,5
Finansielle derivater	5	2,4	2,4	0,5
Rentebærende gjeld	7	607,5	1 706,5	9,9
Annen gjeld		267,3	212,5	148,6
Sum kortsiktig gjeld		877,2	1 921,4	159,0
Sum gjeld		8 059,7	8 008,4	7 921,4
Sum egenkapital og gjeld		15 860,8	15 442,2	15 576,2

Konsolidert sammendratt oppstilling over endring i egenkapital

Beløp i NOK mill.		Aksjekapital	Overkurs	Annen innbetalt egenkapital	Tilbakeholdt resultat	Total egenkapital
Total egenkapital	31.12.16	274,2	2 295,2	7 557,3	(3 637,8)	6 488,9
Totalresultat		-	-	-	1 087,4	1 087,4
Utbetalt utbytte		-	-	-	(142,6)	(142,6)
Total egenkapital	30.09.17	274,2	2 295,2	7 557,3	(2 692,9)	7 433,8
Totalresultat		-	-	-	264,9	264,9
Utbetalt utbytte		-	-	-	(44,0)	(44,0)
Total egenkapital	31.12.17	274,2	2 295,2	7 557,3	(2 471,9)	7 654,8
Totalresultat		-	-	-	257,2	257,2
Ansatteopsjoner		-	-	-	4,3	4,3
Utbetalt utbytte		-	-	-	(115,2)	(115,2)
Total egenkapital	30.09.18	274,2	2 295,2	7 557,3	(2 325,6)	7 801,1

Konsolidert sammendratt kontantstrømoppstilling

Beløp i NOK mill.	Note	3KV-18	3KV-17	30.09.18	30.09.17	31.12.17
Resultat før skatt		195,4	417,6	394,0	1 030,5	1 407,0
Avskrivning varige driftsmidler		1,3	1,6	4,2	4,9	7,5
Verdiendring investeringseiendom	3	(66,7)	(326,4)	(48,0)	(766,7)	(1 046,7)
Verdiendring finansielle derivater	4	(37,5)	(10,1)	(89,4)	(71,4)	(105,5)
Endring i kortsiktige poster		49,8	37,7	76,2	27,0	(27,8)
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		142,2	120,4	337,0	224,3	234,6
Betalt ved kjøp av inv.eiendom og andre inv. i anleggsmidler		(57,4)	(61,1)	(149,0)	(154,3)	(187,5)
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		(57,4)	(61,1)	(149,0)	(154,3)	(187,5)
Netto regulering av rentebærende gjeld	6	(2,2)	121,3	(7,3)	285,6	182,4
Betalt utbytte		(38,4)	(38,4)	(115,2)	(142,6)	(186,5)
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(40,6)	83,0	(122,4)	143,0	(4,1)
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		44,3	142,3	65,5	213,1	43,0
Inngående balanse, kontanter og kontantekvivalenter		110,5	117,0	89,2	46,2	46,2
Utgående balanse, kontanter og kontantekvivalenter		154,7	259,3	154,7	259,3	89,2

Konsoliderte sammendratte noteopplysninger

NOTE 1: Generell informasjon

Eiendomskonsernet Norwegian Property eier forretningseiendommer i Oslo- og Stavangerregionen. Morselskapet Norwegian Property ASA er et allmennaksjeselskap med hovedkontor i Støperigata 2, Oslo (Norge). Selskapets aksjer er notert på Oslo Børs under tickeren NPRO.

Delårsrapporten til Norwegian Property ASA ble godkjent i styremøte den 24. oktober 2018. Rapporten er ikke revidert.

NOTE 2: Regnskapsprinsipper

Delårsrapporten er utarbeidet i samsvar med IAS 34 Delårsrapportering. Delårsrapporten utarbeides i samsvar med gjeldende IFRS-standarder og fortolkninger. Regnskapsprinsippene benyttet ved utarbeidelsen av delårsrapporten er i samsvar med de prinsipper som er benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet for 2017. I delårsrapporten presenteres det sammendratte oppstillinger. Delårsrapporten inneholder ikke all informasjon som kreves i et fullstendig regnskap og bør leses i sammenheng med årsregnskapet for 2017.

Det er ikke foretatt vesentlige endringer i regnskapsprinsipper sammenlignet med prinsippene benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet for 2017, men konsernet har i perioderegnskapet for 2018 implementert følgende nye standarder og endringer av standarder:

- 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 karakteristikken 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 verdiopsjonen 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 har trådt i kraft for regnskapsåret 2018. Implementering av standarden har ikke fått vesentlig effekt for regnskapet til Norwegian Property.

- 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 har trådt i kraft for regnskapsåret 2018. Implementering av standarden har ikke fått vesentlig effekt for regnskapet til Norwegian Property, da konsernets inntekter i all hovedsak følger IAS 17.

I samsvar med kravene i regnskapsloven § 3-3 utarbeider Norwegian Property årlige redegjørelser for foretaksstyring og samfunnsansvar. De seneste redegjørelsene er inntatt i årsrapporten for 2017.

Regnskapet inkluderer Norwegian Property ASA og datterselskaper. Solgte eiendommer er inkludert i regnskapet frem til slutføring av transaksjonene. Kjøpte eiendommer inkluderes i regnskapet fra overtakelsen.

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

Ledelsen utarbeider estimer og gjør antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden. De regnskaps-estimer som følger av dette vil per definisjon sjelden være fullt ut i samsvar med det endelige utfall. Estimer og forutsetninger som representerer en betydelig risiko for vesentlige endringer i balanseført verdi på eiendeler og gjeld gjelder først og fremst verdivurderingen av investeringseiendom.

NOTE 3: Netto finansposter

Nedenfor følger en spesifikasjon av netto finansposter i resultatregnskapet.

Beløp i NOK mill.	3KV-18	3KV-17	30.09.18	30.09.17	31.12.17
Renteinntekter bankinnskudd	0,4	0,5	1,4	1,9	2,5
Sum finansinntekter	0,4	0,5	1,4	1,9	2,5
Rentekostnader lån	(66,0)	(73,0)	(197,7)	(222,9)	(292,4)
Sum finanskostnader	(66,0)	(73,0)	(197,7)	(222,9)	(292,4)
Realiserte netto finansposter	(65,6)	(72,6)	(196,4)	(221,0)	(289,9)
Verdiendring finansielle derivater	37,6	9,1	86,2	26,9	43,6
Netto finansposter	(28,0)	(63,5)	(110,2)	(194,1)	(246,3)

NOTE 4: Investerings eiendom

Periodens endring i balanseposten investeringseiendom er spesifisert i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK mill.	Note	3KV-18	3KV-17	30.09.18	30.09.17	31.12.17
Total verdi investeringseiendom, inngående balanse		15 434,6	14 643,8	15 360,5	14 112,1	14 112,1
Tilgang ved kjøp og investeringer knyttet til eiendommer		66,2	61,0	157,8	153,3	188,0
Resultatført i resultatregnskapet i perioden		66,7	329,4	47,2	771,3	1 057,1
Innregnet i totalresultatet i perioden		3,4	2,2	5,4	(0,2)	3,3
Total verdi investeringseiendom, utgående balanse		15 570,9	15 036,4	15 570,9	15 036,4	15 360,5
Hvorav investeringseiendom holdt for salg	1	(885,5)	-	(885,5)	-	-
Investerings eiendom, ikke holdt for salg		14 685,4	15 036,4	14 685,4	15 036,4	15 360,5
Hvorav eierbenyttet eiendom	2	(76,2)	(67,3)	(76,2)	(67,3)	(70,8)
Bokført verdi investeringseiendom		14 609,3	14 969,1	14 609,3	14 969,1	15 289,7

¹ Norwegian Property har inngått avtale om salg av Nedre Skøyen vei 24-26 og Hovfaret 11 i Oslo. Overtakelse er avtalt til mars 2019 ved utløp av leiekontrakten for byggene, og Norwegian Property beholder leieinntektene og driftsansvaret for eiendommen frem til dette. Eiendommene er i balansen klassifisert som investeringseiendom holdt for salg, vurdert til nåverdien av de avtalefestede kontantstrømmer.

Norwegian Property har også inngått en avtale med Avinor om kansellering av festekontrakter på Gardermoen. Kanselleringen skjer ved utgangen av 2019, ved utløp av leiekontrakten med leietaker SAS. Avinor vil på dette tidspunkt overta bygningene på festetomtene, og Norwegian Property beholder leieinntektene og driftsansvaret for eiendommene frem til overdragelsestidspunktet. Eiendommene er i balansen klassifisert som ordinær investerings eiendom, vurdert til nåverdien av de avtalefestede kontantstrømmer. Klassifisering som investeringseiendom holdt for salg forutsetter forventet realisasjon innen ett år fra balansedagen.

² Eierbenyttet eiendom regnskapsføres til virkelig verdi og verdireguleringen er inkludert i andre inntekter og kostnader.

Investerings eiendom til virkelig verdi over resultatet er spesifisert i tabellen nedenfor fordelt på verdsettelsesmetode.

Beløp i NOK mill.	Nivå 1 ¹	Nivå 2 ¹	Nivå 3 ¹	Sum
30.09.18				
Investerings eiendom	-	-	14 609,3	14 609,3
Eierbenyttet eiendom	-	-	76,2	76,2
Investerings eiendom holdt for salg	-	-	885,5	885,5
Sum	-	-	15 571,0	15 571,0
30.09.17				
Investerings eiendom	-	-	14 969,1	14 969,1
Eierbenyttet eiendom	-	-	67,3	67,3
Sum	-	-	15 036,4	15 036,4
31.12.17				
Investerings eiendom	-	-	15 289,7	15 289,7
Eierbenyttet eiendom	-	-	70,8	70,8
Sum	-	-	15 360,5	15 360,5

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

Selskapets policy er å foreta overføringer mellom nivåene på tidspunktet for hendelsen eller omstendigheter som forårsaket overføringen. Det har

ikke vært noen bevegelser mellom nivåene i 2017 og 2018.

NOTE 5: Finansielle derivater

Periodens endring i netto derivater i balansen (hovedsakelig rentederivater) fremkommer i tabellen nedenfor¹.

Beløp i NOK mill.	3KV-18	3KV-17	30.09.18	30.09.17	31.12.17
Inngående balanse netto verdi balanseførte derivater	(179,0)	(275,1)	(230,9)	(336,4)	(336,4)
Terminering derivater	(0,1)	1,0	3,2	44,6	62,0
Netto resultatført verdiendring derivater	37,6	9,1	86,2	26,9	43,6
Utgående balanse netto verdi balanseførte derivater	(141,5)	(265,0)	(141,5)	(265,0)	(230,9)
Hvorav klassifisert som anleggsmidler	21,4	1,7	21,4	1,7	2,3
Hvorav klassifisert som omløpsmidler	0,5	1,0	0,5	1,0	0,4
Hvorav klassifisert som langsiktig gjeld	(161,0)	(265,3)	(161,0)	(265,3)	(233,1)
Hvorav klassifisert som kortsiktig gjeld	(2,4)	(2,4)	(2,4)	(2,4)	(0,5)

¹ Alle konsernets rentederivater er ikke sikringsbokførte kontantstrømsikringer.

NOTE 6: Finansielle instrumenter

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

Beløp i NOK mill.	30.09.18		30.09.17		31.12.17	
	Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi
Langsiktige derivater	21,4	21,4	1,7	1,7	2,3	2,3
Kortsiktige derivater	0,5	0,5	1,0	1,0	0,4	0,4
Kortsiktige fordringer	69,3	69,3	97,7	97,7	81,4	81,4
Kontanter og kontantekvivalenter	154,7	154,7	259,3	259,3	89,2	89,2
Sum finansielle eiendeler	245,9	245,9	359,8	359,8	173,3	173,3
Langsiktige derivater	161,0	161,0	265,3	265,3	233,1	233,1
Langsiktig rentebærende gjeld	6 344,4	6 360,0	5 348,2	5 367,1	6 940,5	6 959,5
Kortsiktige derivater	2,4	2,4	2,4	2,4	0,5	0,5
Kortsiktig rentebærende gjeld	607,5	607,6	1 706,5	1 711,5	9,9	9,9
Annen kortsiktig gjeld	264,4	264,4	209,5	209,5	132,0	132,0
Sum finansielle forpliktelser	7 379,7	7 395,4	7 532,0	7 555,9	7 316,0	7 335,0

Estimert virkelig verdi for konsernets finansielle instrumenter er basert på markedspriser og verdsettelsesmetoder. For kontanter og kontant-ekvivalenter er virkelig verdi antatt å være lik bokført verdi. Rentebærende fordringer og forpliktelser er vurdert til nåverdien av fremtidige kontantstrømmer. Det er tatt hensyn til antatt forskjell mellom dagens margin og markedsmessige vilkår (lavere virkelig verdi enn bokført verdi for gjelden i oversikten indikerer for eksempel en positiv egenkapitaleffekt når gjeldende lånemarginer er mindre gunstig enn dagens markedsbetingelser).

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

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

Beløp i NOK mill.	Nivå 1 ¹	Nivå 2 ¹	Nivå 3 ¹	Sum
	30.09.18			
Langsiktige derivater (eiendel)	-	21,4	-	21,4
Kortsiktige derivater (eiendel)	-	0,5	-	0,5
Langsiktige derivater (gjeld)	-	(161,0)	-	(161,0)
Kortsiktige derivater (gjeld)	-	(2,4)	-	(2,4)
Sum	-	(141,5)	-	(141,5)
	30.09.17			
Langsiktige derivater (eiendel)	-	1,7	-	1,7
Kortsiktige derivater (eiendel)	-	1,0	-	1,0
Langsiktige derivater (gjeld)	-	(265,3)	-	(265,3)
Kortsiktige derivater (gjeld)	-	(2,4)	-	(2,4)
Sum	-	(265,0)	-	(265,0)
	31.12.17			
Langsiktige derivater (eiendel)	-	2,3	-	2,3
Kortsiktige derivater (eiendel)	-	0,4	-	0,4
Langsiktige derivater (gjeld)	-	(233,1)	-	(233,1)
Kortsiktige derivater (gjeld)	-	(0,5)	-	(0,5)
Sum	-	(230,9)	-	(230,9)

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

Selskapets policy er å foreta overføringer mellom nivåene på tidspunktet for hendelsen eller omstendig-

heter som forårsaket overføringen. Det har ikke vært noen bevegelser mellom nivåene i 2017 og 2018.

NOTE 7: Netto rentebærende posisjon

Periodens endring i netto rentebærende posisjon fremkommer i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK mill.	Note	3KV-18	3KV-17	30.09.18	30.09.17	31.12.17
Lånefasiliteter til pålydende verdi, inngående balanse		6 969,6	6 956,5	6 974,7	6 792,3	6 792,3
Opptrekk lånefasiliteter		-	424,0	230,0	1 511,0	2 911,0
Nedregulering lånefasiliteter		(2,2)	(302,7)	(237,3)	(1 225,4)	(2 728,6)
Lånefasiliteter til pålydende verdi, utgående balanse	1	6 967,4	7 077,8	6 967,4	7 077,8	6 974,7
Balanseførte lånekostnader		(15,6)	(23,2)	(15,6)	(23,2)	(24,3)
Bokført verdi rentebærende gjeld		6 951,9	7 054,7	6 951,9	7 054,7	6 950,4
Hvorav klassifisert som langsiktig gjeld		6 344,4	5 348,2	6 344,4	5 348,2	6 940,5
Hvorav klassifisert som kortsiktig gjeld		607,5	1 706,5	607,5	1 706,5	9,9
Rentebærende gjeld		(6 951,9)	(7 054,7)	(6 951,9)	(7 054,7)	(6 950,4)
Kontanter og kontantekvivalenter		154,7	259,3	154,7	259,3	89,2
Netto rentebærende posisjon		(6 797,2)	(6 795,3)	(6 797,2)	(6 795,3)	(6 861,2)

¹ Ubenyttede lånefasiliteter utgjør NOK 900 millioner både per 30. september 2018, 30. september 2017 og 31. desember 2017.

Konsernet er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende rente. Den overordnede retningslinjen i henhold til gjeldende låneavtaler er en rentesikringsgrad på minimum 60 prosent. Per 30. september 2018 var rentesikringsgraden 62,6 prosent (30. september 2017: 61,7 prosent). Total gjennomsnittlig rentemargin

på lån med flytende rente var 138 basispunkter (154 basispunkter). Rentebærende gjeld har en gjennomsnittlig rente på 3,61 prosent (3,76 prosent) og gjenstående løpetid på 2,7 år (2,8 år). Gjenstående løpetid for rentesikring var 4,0 år (4,1 år).

NOTE 8: Utsatt skatt og skattekostnad

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

Beløp i NOK mill.	Note	3KV-18	3KV-17	30.09.18	30.09.17	31.12.17
Resultat før skatt		195,4	417,6	394,0	1 030,5	1 407,0
Skattekostnad kalkulert med 23 prosent (24 prosent for 2017)		44,9	100,2	90,6	247,3	337,7
Endret skattesats	1	-	-	-	-	(23,3)
Midlertidige forskjeller		23,0	(298,8)	51,0	(303,6)	(256,1)
Skattekostnad		68,0	(198,6)	141,7	(56,2)	58,3
Utsatt skatt, inngående balanse		605,8	614,0	531,5	472,1	472,1
Resultatført		68,0	(198,6)	141,7	(56,2)	58,3
Ført mot utvidet resultat		0,9	0,6	1,5	0,2	1,1
Utsatt skatt, utgående balanse		674,7	416,1	674,7	416,1	531,5

¹ Selskapsskattesatsen i Norge ble redusert fra 24 prosent til 23 prosent ved inngangen til 2018. Utsatt skatt ved årsslutt 2017 er derfor beregnet med utgangspunkt i en skattesats på 23 prosent.

NOTE 9: Nærstående parter

Det er ikke inngått nye avtaler eller gjennomført vesentlige transaksjoner med nærstående parter i 2018.

Mellomværende og transaksjoner med datterselskaper (som er nærstående parter av Norwegian Property ASA) er eliminert i konsernregnskapet, og er ikke omfattet av informasjon gitt i denne note. Økonomiske forhold relatert til styret og ledende ansatte beskrives årlig i årsregnskapet til konsernet (se note 14 og 19 til årsregnskapet for 2017).

NOTE 10: Hendelser etter balansedagen

I tråd med fullmakt fra ordinær generalforsamling i 2018 har styret den 24. oktober 2018 vedtatt at det utbetales et utbytte på NOK 0,07 per aksje etter avleggelsen av regnskapet ved utgangen av tredje kvartal 2018.

Det foreligger ikke andre vesentlige hendelser etter balansedagen per 30. september 2018.

Definisjoner

Nedenfor følger en forklaring til størrelser og begrep som omtales i delårsrapporten, og som ikke direkte fremkommer av regnskapet.

Løpende årsleie (run rate)	Kontraktsfestet annualisert leieinntekt for eiendomsporteføljen på balansedagen.
Vektet gjenværende leietid (durasjon)	Gjenværende kontraktsleie av inngåtte leiekontrakter på balansedagen dividert med total kontraktsleie for hele leieperioden.
Arealledighet	Arealer som på balansedagen ikke genererer leieinntekt dividert med totale arealer.
Økonomisk ledighet	Annualisert markedsleie for arealer som på balansedagen ikke genererer leieinntekt dividert med total annualisert leie for alle arealer (kontraktsleie for utleide arealer og markedsleie for ledige arealer).
Brutto yield	Brutto yield på balansedagen for en eiendom eller en portefølje av eiendommer er beregnet som kontraktsfestet annualisert leieinntekt dividert med markedsverdien.
Netto yield	Ved beregning av netto yield trekkes driftsrelaterte eiendomskostnader fra kontraktsfestet annualisert leieinntekt, som divideres med markedsverdien.
Prime yield	Yield for en fullt utleid eiendom av beste bygningsmessige kvalitet, med leietakere i beste kategori og med den beste beliggenhet.
Driftsrelaterte eiendomskostnader	Driftsrelaterte eiendomskostnader inkluderer administrative kostnader knyttet til forvaltning av eiendommene samt drifts- og vedlikeholdskostnader.
Andre eiendomskostnader	Andre eiendomskostnader inkluderer inntektsrelaterte kostnader knyttet til utleie, markedsføring med videre av eiendommene, eiers netto andel av felleskostnader for eiendommene, prosjektrelaterte eiendomskostnader og avskrivninger knyttet til eiendommene.
Administrative eierkostnader	Administrative eierkostnader gjelder kostnader som ikke direkte er knyttet til drift og utleie av eiendommene, og inkluderer kostnader knyttet til overordnede eier- og konsernfunksjoner.
Driftsresultat før eierkostnader	Driftsinntekter fratrukket eiendomskostnader.
Resultat før skatt og verdiendringer	Resultat før skatt korrigert for resultatført verdiendring for investeringseiendom og finansielle derivater.
Like for like	Endring i leieinntekter fra en periode til en annen basert på samme inntektsgenererende eiendomsportefølje, der leieinntektene er justert for kjøp og salg av eiendommer.
Uavhengige verdivurderere	Akershus Eiendom og Cushman & Wakefield.
Markedsverdi eiendomsportefølje	Markedsverdi for alle konsernets eiendommer uavhengig av regnskapsmessig klassifisering.
Rentebærende gjeld	Sum av balanseført langsiktig- og kortsiktig rentebærende gjeld, fratrukket beholdning av egne obligasjoner.
Netto rentebærende gjeld	Rentebærende gjeld, fratrukket beholdning av egne obligasjoner samt kontanter og kontantekvivalenter.
Egenkapitalandel	Sum egenkapital dividert med sum egenkapital og gjeld i balansen.
Egenkapitalavkastning før skatt	Annualisert resultat før skatt i perioden dividert med gjennomsnittet av periodens sum egenkapital i balansen.

Ubenyttede lånefasiliteter	Differansen mellom totale tilgjengelige lånefasiliteter, basert på gjeldende låneavtaler, og beløp som på balansedagen er trukket og balanseført som rentebærende gjeld.
Rentesikringsgrad	Andel av rentebærende gjeld som på balansedagen er rentesikret.
Basisrente	Et vektet gjennomsnitt av fast og flytende gjennomsnittsrente på balansedagen. Fast gjennomsnittsrente beregnes som vektet gjennomsnitt av den faste renten selskapet betaler i utestående rentesikringsavtaler og på lån. Flytende gjennomsnittsrente beregnes som vektet gjennomsnitt av NIBOR-renten som betales for rentebærende gjeld. I basisrenten inngår ikke periodiserte finanskostnader eller margin.
Gjennomsnittlig rente	Vektet gjennomsnitt av renten på rentebærende lån og fastrenteavtaler på balansedagen.
Gjennomsnittlig rentemargin	Vektet gjennomsnitt av marginen på utestående rentebærende lån på balansedagen.
Gjenstående løpetid rentebærende gjeld	Vektet gjenstående periode til låneavtalenes endelige forfall for utestående rentebærende gjeld på balansedagen.
Gjenstående løpetid rentesikring	Vektet gjenstående avtaleperiode for inngåtte rentesikringsavtaler på balansedagen.
LTV	Belåningsgrad (loan to value).
Brutto belåningsgrad (brutto LTV)	Rentebærende gjeld dividert med markedsverdi for eiendomsporteføljen på balansedagen.
Netto belåningsgrad (netto LTV)	Netto rentebærende gjeld dividert med markedsverdi for eiendomsporteføljen på balansedagen.
Fortjeneste per aksje (EPS)	Periodens resultat dividert med gjennomsnittlig antall aksjer i perioden. Utvannet fortjeneste per aksje er identisk med ordinær fortjeneste per aksje dersom ikke annet er spesifisert.
Bokført NAV	Bokført sum egenkapital i balansen (net asset value).
Justert NAV	NAV ved et ordinært langsiktig driftsperspektiv for virksomheten. Med utgangspunkt i sum egenkapital i balansen justeres det for bokført verdi av utsatt skatt knyttet til verdiendring for investeringseiendom, samt virkelig verdi i balansen av finansielle derivater etter skatt.
NNNAV	I forhold til Justert NAV inkluderer NNNAV (triple net asset value) estimerte virkelig realiserbare verdier på balansedagen for utsatt skatt, finansielle derivater og rentebærende gjeld.
Nærstående parter	En nærstående part har betydelig innflytelse på konsernets strategi eller operative valg. Mulighet til å påvirke en annen part oppnås normalt gjennom eierskap, deltakelse i konsernets besluttede organer og ledelse eller gjennom særskilte avtaleforhold.
Hendelser etter balansedagen	Vesentlige hendelser som gir informasjon om forhold som eksisterte på balansedagen med regnskapsmessig konsekvens på balansedagen, eller forhold oppstått etter balansedagen uten slik regnskapsmessig konsekvens.
Oslo CBD	Oslo Central Business District (det sentrale forretningsdistriktet), regnes som det mest attraktive området for kontorlokaler i Oslo. Området avgrenses gjerne til bydelene Aker Brygge, Tjuvholmen og Vika.

Annen informasjon

Kontaktinformasjon

Norwegian Property ASA

Støperigata 2, 0250 Oslo
Postboks 1657 Vika, 0120 Oslo
www.npro.no
Telefon: +47 22 83 40 20

Investor relations

Haavard Rønning
CFO
Telefon: +47 40 02 00 19
E-post: hr@npro.no

Ytterligere informasjon

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

Disclaimer

The information included in this Report contains certain forward-looking statements that address activities, events or developments that Norwegian Property ASA ("the Company") expects, projects, believes or anticipates will or may occur in the future. These statements are based on various assumptions made by the Company, which are beyond its control and are subject to certain additional risks and uncertainties. The Company is subject to a large number of risk factors including but not limited to economic and market conditions in the geographic areas and markets in which Norwegian Property is or will be operating, counterparty risk, interest rates, access to financing, fluctuations in currency exchange rates, and changes in governmental regulations. For a further description of other relevant risk factors we refer to Norwegian Property's Annual Report for 2017. As a result of these and other risk factors, actual events and our actual results may differ materially from those indicated in or implied by such forward-looking statements. The reservation is also made that inaccuracies or mistakes may occur in the information given above about current status of the Company or its business. Any reliance on the information above is at the risk of the reader, and Norwegian Property disclaims any and all liability in this respect.