

Årsrapport



NORWEGIAN
PROPERTY



2018

NORWEGIAN PROPERTY ASA

Innhold

Administrerende direktørs oppsummering	Side 3
Styrets årsberetning	Side 6
Årsregnskapet for konsernet	Side 13
Årsregnskapet for morselskapet	Side 45
Erklæring fra styrets medlemmer og CEO	Side 59
Uavhengig revisors beretning	Side 60
Nøkkeltall	Side 65
Eierstyring og selskapsledelse	Side 66
Samfunnsansvar	Side 73
Beskrivelse av styrets medlemmer	Side 77
Definisjoner	Side 78
Kontaktdata	Side 80

Adm. direktørs oppsummering

Mitt første år i NPRO er over, og det har vært et spennende år. Min målsetting var å få hele vår dyktige organisasjon til å ytterligere forbedre samspillet med hverandre på kryss av regioner og avdelinger, samtidig som vi opprettholder og styrker vårt kommersielle og kundeorienterte tankesett.

Vår ambisjon er å være et av de ledende eiendomsselskapene til å skape bærekraftig vekst. Alt via fokus på våre kjerneverdier; Samspillende, Modig, Initiativrik og Lyttende.

I 2018 har vi gjennomført et par endringer i Ledergruppen, hvor 3 nye har kommet inn og erstattet tidligere deltakere. Endringene, sammen med resten av vår slagkraftige organisasjon, føler jeg har posisjonert oss for å ta selskapet nye skritt fremover.



Eiendommene våre, målt i leieinntekter, består pr årsskifte av ca. 85 prosent kontor, lager og parkering og 15 prosent retail. Hovedvekten av våre kontoreiendommer, både målt i areal, verdier og leieinntekter ligger i Oslo CBD. Fordelene med dette er åpenbare og vi vil forsøke å utnytte stordriftsfordelene og all kunnskapen vi har om området, leietakerne og leienivået fremover. Vi har også størstedelen av vår organisasjon lokalisert i CBD og har derigjennom nærhet og kontakt med våre leietakere tilnærmet 24/7.

I 2018 hadde NPRO leieinntekter på 799 millioner kroner og et resultat før verdiendringer på 345 millioner kroner, begge tall opp fra 2017. Endringene i markedsverdi for investeringseiendom var moderat på 161 millioner kroner, etter flere år med kraftige oppskrivninger.

Vår policy om å utbetale mellom 30 prosent - 50 prosent av resultat før verdiendring i kvartalsvis utbytte står fast. I 2018 ble det betalt ut 45 prosent, tilsvarende 7 øre i kvartalet (28 øre for hele 2018). Vi tilstreber utbetaling kort tid etter fremleggelse av kvartalstallene, noe vi gjennomførte i 2018.

NAV per aksje ved årsslutt vokste videre til NOK 14,6. Balansen vår er sterk og belåningsgraden for næringsseiendommene ved årsskiftet var på 43,1 prosent. Justert for forward-salgene som er gjennomført på hhv. Skøyen og Gardermoen er belåningsgraden rett i underkant av 40 prosent.

I løpet av 2018 har vi prioritert å rendyrke selskapet for å bli enda mer eksponert mot sentrale Oslo eiendommer. Helt siden etableringen av NPRO i 2006 har selskapet festet noen eiendommer på Gardermoen flyplass av Avinor, og leid ut eiendommene på en lang kontrakt til SAS. Leiekontrakten med SAS løper ut 31. desember 2019 mens forpliktelsen til å feste eiendommene løper i ytterligere ca. 6 år. Vi er derfor godt fornøyd med å selge eiendommen gjennom et forward-salg til Avinor pr 31. desember 2019. Eiendommene har gitt NPRO god løpende avkastning siden etableringen, samtidig som vi tar bort risikoen med de korte festekontraktene etter utløpet av SAS sin leieavtale. De gamle eiendommene og hangaren på Gardermoen gir heller ikke NPRO komparative fortrinn i vår daglige virksomhet.

I løpet av Q4 2018 ble 4 av eiendommene våre på Forus solgt til forskjellige lokale investorer i Stavanger. Noen av eiendommene har stått tomme i flere år, og det var vår vurdering at eiendommene hadde behov for store investeringer for å kunne bli attraktive i et leietakervennlig Stavangermarked. Vi er meget godt fornøyd med løsningen vi klarte å oppnå i Stavanger.

I Q4 2018 solgte vi også vår store eiendom i Stavanger sentrum, Badehusgata 33-39, over til et nytt selskap og dannet samtidig et 50/50 eiet joint venture med 2 lokale Stavangerselskaper. Badehusgata er et tidligere enbrugerbygg som er omdannet til et flerbrugerbygg. Vi har store forhåpninger til utleiearbeidet i eiendommen og bearbeiding av ytterligere utviklingsmuligheter på eiendommen fremover.

NPRO avtalte i 2015 å selge resten av våre eiendommer på Skøyen i et forward-salg til Veidekke og Urbania Eiendom. Deler av 2018 og tiden frem til 1. mars 2019 ble brukt til å forberede gjennomføringen av transaksjonen. Det er derfor gledelig at overlevering og oppgjør av transaksjonen ble effektivt og enkelt gjennomført 1. mars 2019.

Oslo CBD har hatt et sterkt leiemarked gjennom hele 2018. Dette har gitt CBD en veldig lav ledighet samtidig som det er forholdsvis begrenset nyproduksjon av kontorarealer i området. Jeg tror dette vil føre til et fortsatt sterkt leiemarked i CBD i 2019, gitt at det ikke oppstår store og uventede sjokk i innlandsøkonomien. Vi forventer at stabiliteten i både rentene og den moderate veksten i økonomien vil gi en positiv utvikling også for 2019. Vår virksomhet styres i stor grad av leietakernes ønsker og etterspørsel etter bærekraftige løsninger i attraktive beliggenheter med tilgang til service, handel, bevertning og sikkerhet. Jeg mener vi med vår portefølje i CBD er godt rigget til å dra fordel av dette i årene fremover.

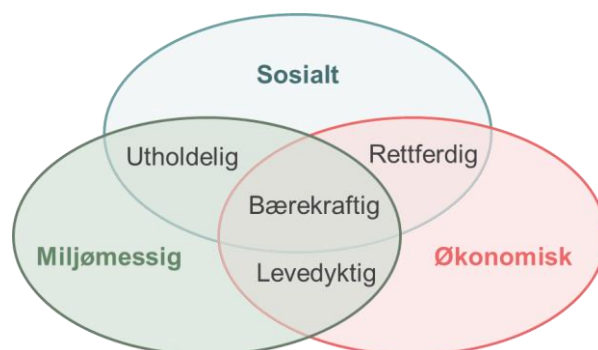
For å skape ytterligere verdier fremover må vi i tillegg utvikle porteføljen vår videre gjennom prosjekter. Vi har brukt store deler av 2018 på å kartlegge og bygge en pipeline av nye prosjekter spesielt i Nydalen. Våre første estimater tyder på et potensial på oppimot 50 000 BTA i nyproduksjon innen både bolig, handel og kontor i Nydalen alene. Vi ser viktigheten av å komme i gang med reguleringsprosessene og arbeidet med å rendyrke denne delen av verdiskapningen fremover.

Et annet viktig område for oss har vært oppgraderinger og leietakertilpasninger. I løpet av Q3 2018 flyttet Bydel Frogner og NAV inn i et fullt restaurert kontorbygg i Drammensveien 60 i Oslo. Prosjektet ble også et bevis på vår organisasjons evne til å gjennomføre komplekse rehabiliteringer på en miljøvennlig måte. 92 prosent av det totale avfallet på 415 tonn, ble sortert i til sammen 17 forskjellige kategorier. Vi er veldig stolte av bygget og synes det var ekstra hyggelig med storslått åpning og seremoni i forbindelse med overleveringen av det ca. 11 000 kvm store bygget til de nye leietakerne våre.

På Fornebu startet 2018 med å omdanne det tidligere enbrugerbygget til å bli et funksjonelt og attraktivt flerbrugerbygg under navnet Fornebu WORKS, med de kvalitetene dette krever. Gjennom iherdig innsats i 2018 har i overkant av 13 000 BTA blitt utleid og disse arealene er i fullgang med å bli tilpasset våre nye leietakere. Vi er veldig fornøyd med mottakelsen bygget har fått blant profesjonelle leietakere som søker nye lokaler, og har høye ambisjoner også for 2019.

I desember 2018 kjøpte vi eiendommen «Vinslottet» på Hasle i Oslo. Dette er et bygulv/handelshus i en ny bydel i Oslo. Eiendommen var i overkant av 50 prosent utleid, og er planlagt åpnet i Q4 2019. Investeringen er i et område som har vært under utvikling og fornying siste 15-20 år, og har i dag flere T-banelinjer i umiddelbar nærhet, nye skoler, stor boligproduksjon, et par hoteller under oppføring og nye store kontorbygg som huser hovedkontorene til flere store bedrifter. I tillegg har området god tilgang til parkering, hvilket etter hvert har blitt en begrensning i deler av CBD. Hasle er bare 10 minutter fra Aker Brygge med T-bane og et godt alternativ for enkelte selskaper. Med kjøpet på Hasle vil vi vurdere dette som et tredje satsingsområde for oss fremover i tillegg til Oslo CBD og Nydalen. Dette vil kreve at vi med tiden erverver mer kontorer og eiendom i området.

I 2019 vil vi gjennom våre 4 kjerneverdier fokusere ytterligere på bærekraftig utvikling. Organisasjonen oppfatter dette inspirerende og motiverende, samtidig som vi daglig blir utfordret av våre leietakere og interessenter. For oss betyr bærekraft at Miljø og Økonomi må spille på lag med det som til enhver tid er Sosialt akseptert i befolkningen. Med de siste ukers økende bevisstgjøring og streikevilje selv blant landets barn og ungdommer ser vi viktigheten av å ha en diversifisert organisasjon på tvers av alder, kjønn, bakgrunn og interesser.





For oss er det viktig at vi har levende bygg store deler av døgnet. Vi ønsker at kapitalen vår skal delta i verdiskapningen flest mulig timer i døgnet og helgene. I 2018 har vi oppnådd nye rekorder i utnyttelsen av energisentra- lene våre på Aker Brygge. Vi er stolte av det lave energi forbruket vi har med 180 kwh pr kvm for våre kontorei- endommer, gitt aktivitet langt utover vanlig arbeidstid på hverdagene og i helgene. Overordnet i den offentlige debatten ligger FN sine bærekraftsmål til grunn. Frem- over vil vi som selskap forankre mer av våre satsinger inn mot disse. Med en stor del av eiendomsmassen vår i nærhet til havet, er det en selvfølge at et av målene våre er å bevare hav- og marine ressurser på en bærekraftig måte. Av gjennomførte initiativer i 2018 vil jeg nevne samarbeidet med organisasjonen «In the same boat» med å informere og rydde på havbunnen utenfor Aker Brygge, samtidig som vi gjennomførte et prøveprosjekt med å investere i en «Seabin» som kontinuerlig rydder opp overflateforsøpling i marinaen. Dette prosjektet var veldig vellykket for oss og vil bli utvidet i 2019. Vi fikk også løpende positive tilbakemeldinger fra brukere som leide SUP-boards av oss, et annet nytt initiativ i 2018,

om at marinaen og områdene rundt fremsto som rene og innbydende. Et annet mål som jeg vil nevne her er å gjøre byer og samfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige. Med utviklingen av bygulvet på Aker Brygge har vi kommet langt, men vi må alltid være på tå hev og videreutvikle oss. Arbeidet er godt i gang hos våre leietakere, og det er gledelig å allerede nå se nye initiativer fra mange av dem. Her kan nevnes at restau- ranter har fjernet plastsugerør, matsparingsinitiativer og andre klimatiltak er igangsatt. Vi vil forsøke å støtte opp rundt alle våre leietakere med ytterligere initiativer i fremtiden.

Vi har hatt et aktivt 2018. Det har vært noen endringer i ledergruppen, men jeg opplever likevel at organisasjo- nen og våre ansatte er sterkere enn noen gang. Vi har byens beste eiendommer i et sterkt leiemarked. Belå- ningen i selskapet er lav, og vi har muskler til å bygge en større portefølje. Vi ser på konkrete nyutviklingsprosjek- ter i Nydalen, og jeg tror vi vil kunne komme til markedet med spennende og bærekraftige produkter fremover. Vi oppfatter våre diskusjoner med leietakere, regulerende myndigheter, investorer, långivere og andre interessenter som fruktbare og konstruktive. Med dette er blikket rettet fremover, fulle av optimisme.

Oslo, mars 2019


Bent Oustad
CEO

Styrets årsberetning

Hovedpunkter i 2018

Økning i leieinntekter og resultat før skatt og verdiendringer

- Leieinntektene for 2018 på 798,9 millioner kroner viser en økning med 14,6 millioner kroner sammenlignet med fjoråret. Inntektene for eiendommene på Aker Brygge bidrar med størst økning (6,6 prosent).
- Resultat før skatt og verdiendringer for 2018 på 345,0 millioner kroner øker med 28,2 millioner kroner (8,9 prosent) sammenlignet med året før. Økningen er primært knyttet til vekst i leieinntekter og reduksjon i finanskostnader.

Positiv utvikling i markedsverdier for eiendommene

- Utvikling i eiendomsverdiene har vist en positiv utvikling også i 2018 (161,1 millioner kroner), etter flere år med større positive verdiendringer. Økte markedsleier for de mest sentrale eiendommene har bidratt til en økning i verdiene for 2018, mens noe økte markedsrenter har veiet noe opp for denne effekten.

Slutføring av prosjekter og høy utleieaktivitet

- Prosjekter i forbindelse med rehabilitering og tilpassing for nye leietakere i Drammensveien 60 og Sandakerveien 130 er slutført i 2018. Eiendommene er fullt utleid.
- Det er inngått leiekontrakter inkludert reutleie med et samlet årlig leiebeløp på 72 millioner kroner i 2018, sammenlignet med 48 millioner kroner for fjoråret.

Styrking av porteføljen i hovedsatsingsområdene og salg av eiendommer utenfor kjerneområdene

- Som et ledd i styrkingen av porteføljen for selskapets kjerneområder er det gjennom flere transaksjoner i 2018 ervervet ytterligere arealer på Aker Brygge i Oslo, for en total eiendomsverdi på 190,6 millioner kroner.
- Ved utgangen av 2018 har Norwegian Property i tillegg gjennomført kjøp av eiendommen Vinslottet, som er Vinmonopolets gamle anlegg på Hasle i Oslo. Eiendommen bygges om til en næringseiendom med servering, service og handel, samt leiligheter for salg. Kjøpesummen for aksjene utgjorde 222 millioner kroner.
- I 2018 har Norwegian Property solgt fire eiendommer på Forus ved Stavanger og en 50 prosent andel i en eiendom i Stavanger sentrum, samt inngått avtale om salg av eiendommer på Oslo Lufthavn Gardermoen. Salgene er i tråd med strategien om å fokusere selskapets kapital til områder hvor det er synergier med øvrig portefølje, og kapital frigjort ved salgene er benyttet til å vokse i kjerneområdene eller nedbetaling av gjeld.

Om Norwegian Property

Ved utgangen av 2018 eide Norwegian Property 30 kontor-, forretnings- og boligeiendommer i Norge. Eiendommene er primært lokalisert i Osloregionen. Selskapet eier en utviklingseiendom på Forus i Stavanger, som er under omregulering til blandet formål, samt en andel i en næringseiendom i Stavanger sentrum (felleskontrollert virksomhet).

Selskapets eiendommer hadde ved årsskiftet en samlet markedsverdi eksklusiv felleskontrollert virksomhet på 15,6 milliarder kroner. Eiendommene omfatter hovedsaklig kontorlokaler med tilhørende lager og parkeringsarealer, samt butikk- og serveringsarealer. Selskapet har i 2018 ervervet et boligprosjekt under bygging. Virksomheten er organisert i morselskapet Norwegian Property ASA med tilhørende datterselskaper. Konsernet hadde 49 ansatte ved utgangen av 2018, med hovedkontor på Aker Brygge i Oslo.

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

Selskapet er notert på Oslo Børs med tickerkode NPRO. Selskapets markedsverdi per 31. desember 2018 var 5,8 milliarder kroner.

Virksomheten i 2018

Marked og utleie

UTLEIEMARKEDET

Aktiviteten i utleiemarkedet har vært høy i 2018, og markedet for utleie av arealer til både kontor og handel er bedre enn på mange år. Leieprisene er økende i Oslo sentrum og Nydalen, og arealledigheten er lav i disse områdene. Den generelle areal-ledigheten i Oslo utgjør i underkant av 5,5 prosent. Både i Oslo sentrum og Nydalen er ledigheten lavere enn totalt sett for Oslo. Det forventes at ledigheten vil falle ytterligere det kommende året som følge av allerede igangsatt konvertering av arealer til annet bruk (først og fremst bolig og hotell), begrenset nybyggingsaktivitet og fortsatt positiv sysselsettingsvekst.

I Stavanger er det økende interesse for næringsarealer i sentrum, samtidig som eksisterende kontorområder utenfor sentrum skal videreutvikles og nye områder skal utvikles.

UTLEIEAKTIVITETER

Det er inngått leiekontrakter inkludert reutleie med et samlet årlig leiebeløp på 72 millioner kroner i 2018. Vekket gjenværende leietid (durasjon) for leiekontraktene var 3,9 år ved utgangen av 2018 (2017: 4,4 år).

Selskapet opplever god etterspørsel etter lokaler i Oslo-regionen. Leieprisene er økende i selskapets kjerneområder i Oslo sentrum og Nydalen, og arealledighet for selskapets eiendommer i disse områdene er lav.

Selskapet eier en eiendom på Fornebu i Bærum kommune rett utenfor Oslo. Hovedleietaker fraflytter eiendommen ved utløp av leieavtalen i fjerde kvartal 2019. Det er i 2018 inngått flere leieavtaler for eiendommen, og omtrent en-tredjedel av arealene som ledigstilles er allerede reutleid.

KUNDETILFREDSHET

Norwegian Property arbeider for å sikre høy leietakertilfredshet i eiendomsporteføljen, og deltar jevnlig i Norsk Leietakerindeks sin undersøkelse om kundetilfredshet. Selskapet oppnådde en score på 80 i forbindelse med den seneste målingen ved inngangen til 2018, som var på tilsvarende høye nivå som ved den foregående undersøkelsen.

Finansiering

FINANSIERINGSMARKEDET

De langsiktige markedsrentene har økt noe i 2018, men er i et historisk perspektiv fortsatt på et lavt nivå. Obligasjonsmarkedet i Norge var fortsatt attraktivt for eiendomsselskaper i starten av 2018, men etter sommeren ble interessen fra investorene lavere.

FINANSIERINGSAKTIVITETER

Selskapets netto belåningsgrad inkludert byggelån og rentebærende fordringer utgjør 47 prosent, og der 62 prosent av selskapets totale belåning ved utgangen av 2018 er obligasjonslån notert på Oslo Børs. I tillegg har selskapet lånefasiliteter fra to separate bankgrupperinger, samt et byggelån for boligeiendom finansiert i en bank.

I 2018 har Norwegian Property ikke gjort større endringer i låneporteføljen. Ved inngangen til året ble et obligasjonslån utvidet med 230 millioner kroner, med tilsvarende nedregulering av bankfasiliteter.

I 2019 forfaller selskapets to bankfasiliteter med totalt utestående trekk på 2 355,4 millioner kroner, samt et obligasjonslån pålydende 350 millioner kroner. Den ene

bankfasiliteten forfaller i første kvartal i forbindelse med avtalt salg av eiendommer på Skøyen i Oslo. Trekkfasiliteten knyttet til dette banklånet, som hadde et trekk på 250 millioner kroner ved utgangen av 2018, vil reduseres fra 400 millioner kroner til 300 millioner kroner, og den løper videre til tredje kvartal 2020. Den andre fasiliteten forfaller i fjerde kvartal, og det arbeides med refinansiering av denne.

Eiendomstransaksjoner

TRANSAKSJONSMARKEDET

Aktiviteten i transaksjonsmarkedet har vært høy 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.

GJENNOMFØRTE OG AVTALTE TRANSAKSJONER

Styret har fokus på muligheter som kan styrke selskapets posisjon i kjerneområdene i Osloregionen. Som et ledd i styrkingen av selskapets portefølje på Aker Brygge i Oslo er det gjennomført flere transaksjoner i 2018, som har tilført ytterligere arealer til denne porteføljen. Samlet eiendomsverdi for disse kjøpene var 190,6 millioner kroner.

Før utgangen av 2018 har Norwegian Property gjennomført kjøp av eiendommen Vinslottet, som er Vinmonopolets gamle anlegg på Hasle i Oslo. Etter pågående oppgradering får eiendommen et næringsareal med servering, service og handel på ca. 8 800 kvm. I etasjene over bygges det 223 leiligheter, der nesten alle er solgt. Kjøpesummen for aksjene var totalt 222 millioner kroner. Forventet ferdigstillelse av næringslokalene er i fjerde kvartal 2019, og leilighetene vil bli ferdigstilt i fjerde kvartal 2019 og andre kvartal 2020. Eiendommen har en sentral plassering på Hasle med nærhet til leiligheter, kontorer og hotell, i tillegg til at den ligger i kort avstand fra T-banen.

Selskapet har frem til 2018 eid eiendommer på Forus ved Stavanger og Oslo Lufthavn Gardermoen i Ullensaker, som ikke er beliggende i selskapets hovedsatsingsområder, og eiendommene representerte en liten andel av konsernets totale eiendomsverdier. I desember 2018 er de fire eiendommene på Forus ved Stavanger, samt en 50 prosent andel i en eiendom i Stavanger sentrum solgt. Salgene er i tråd med strategien om å fokusere selskapets kapital til områder hvor det er synergier med øvrig portefølje, egen bemanning og andre komparative

fortrinn i forhold til konkurrenter. Kapital frigjort ved salgene i Stavanger er benyttet til å vokse i kjerneområdene i Osloregionen. Eiendommene på Gardermoen er i 2018 avtalt solgt med overlevering i 2019.

Norwegian Property har tidligere inngått avtale om salg av eiendommer på Skøyen i Oslo med overlevering i 2019.

Strategiske mål

Konkurransedyktig avkastning med balansert risiko

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.

Høy leietakertilfredshet

Norwegian Property's visjon er å skape engasjerende møteplasser som bidrar til gode relasjoner mellom mennesker. Selskapets arbeider for å sikre høy leietakertilfredshet som igjen bidrar til godt omdømme og som er viktig for å beholde eksisterende leietakere og attrahere nye.

Miljøforbedringer 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. Det er redigert for konsernets strategi og målsetninger i redegjørelsen om samfunnsansvar.

Investeringsstrategi

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

- Ledende aktør innen kontor- og tilknyttet forretningsseiendom i utvalgte områder i Osloregionen
- Prioriterer eiendom nær kollektivknutepunkt, og søker å skape naturlige klynger av eiendommer i satsingsområdene
- Over tid søke å ha en utviklingsandel i porteføljens på mellom 5 og 15 prosent av porteføljens areal
- Aktiv forvaltning av porteføljens gjennom transaksjoner, herunder kjøp av eiendommer med verdiutviklingspotensiale

Finansieringsstrategi

Norwegian Property har som mål å levere konkurranse-dyktig avkastning 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 45-55 prosent av samlet verdi av selskapets investeringseiendommer
- Låneopptak skal være basert på langsiktige relasjoner til banker og andre aktører som har en langsiktig strategi i det norske eiendomsmarkedet
- Selskapet søker å diversifisere fundingkilder og forfallsstruktur for å redusere refinansieringsrisiko
- Mål om en stabil utvikling i kontantstrøm som tilsier en forholdsvis høy grad av rentesikring, der rentesikringsgraden skal utgjøre 50-100 prosent av selskapets rentebærende gjeld. Løpetiden på sikringen skal vektas mot løpetid på leiekontraktene, samtidig som den skal fordeles utover for å unngå for stor eksponering mot enkelttidspunkter.

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. Styringsmodellen er basert på en hensiktsmessig delegering av resultatansvar, tydelig definerte rammebetingelser og 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 retningslinjer for styring og risikohåndtering innenfor de viktigste risikoområder, som drift og finans. Basert på de overordnede retningslinjene er det etablert styrende prosesser og rutiner for den løpende forvaltningen av selskapet. Styret gjennomgår jevnlig selskapets styrende dokumenter.

Administrasjonen utarbeider periodiske virksomhetsrapporter som behandles i styremøtene. Rapportene er basert på gjennomganger 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 estimater og gjør antakelser knyttet til fremtiden. De regnskapsestimater som følger av dette vil per definisjon være gjenstand for usikkerhet. Estimater 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 selskaps strateg, vurderer styret de viktigste risikoområder selskapet står overfor.

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 prosjekter.

Resultat- og likviditetseffekter av renteendringer søkes avdempet med rentesikring. Per 31. desember 2018 var rentesikringsgraden 60 prosent (2017: 63 prosent), med en gjenstående løpetid for rentesikringene på 4,2 år (2017: 3,9 år). Svingninger i kortsiktige og langsiktige markedsrenter vil derfor ha begrenset effekt på konsernets rentekostnader før verdiendring av derivater.

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 2018.

Markedsrisiko

Norwegian Property er eksponert for endringer i markedsleie, ledighet i porteføljen, omsetningsbasert leie og inflasjon. Konsernet har en vesentlig andel langsiktige leieinntekter. 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).

Prosjektrisiko

Større byggeprosjekt 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.

Selskapet har ved utgangen av 2018 ervervet et boligprosjekt under bygging. Det alt vesentlige av leilighetene er solgt, og det er inngått totalentreprise for byggekostnaden. Overlevering av leilighetene skjer i fjerde kvartal 2019 og andre kvartal 2020.

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 leiebetaling i form av depositumskonto med beløp tilsvarende tre til seks måneders leie eller bankgaranti. Konsernet kontrollerer kreditt-rating og kreditt-historie til nye leietakere. Risikoen for direkte tap i forbindelse med konkurs og betalingsproblemer er derfor begrenset og er primært relatert til reutleie av lokaler.

Likviditetsrisiko

Konsernet har som mål å ha tilstrekkelig likviditet/ trekkrammer til å møte sine forpliktelser, herunder igangsatte prosjekter. I tillegg søker konsernet å ha en fornøftig 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 2018 har konsernet 7 833,4 millioner kroner (2017: 6 950,4 millioner kroner) i rentebærende gjeld, med en gjenstående løpetid på 2,3 år. Forfall og avdrag i 2019 er klassifisert som kortsiktig gjeld i konsernets balanse per 31. desember 2018. På samme tidspunkt har konsernet en likviditetsreserve, inklusive ubenyttede lånerammer, på 772,0 millioner kroner (2017: 986,8 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 prosjekter. 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 regnskapsprinsippene er benyttet konsistent i alle perioder som er presentert.

Forutsetning om fortsatt drift

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet for 2018 er utarbeidet i samsvar med dette.

Resultatregnskap

Driftsinntekter i 2018 utgjorde 798,9 millioner kroner (2017: 784,3 millioner kroner). Inntektene for eiendommene på Aker Brygge øker med 6,6 prosent i 2018. Samtidig er inntektene redusert for Snarøyveien 36, der leietaker har benyttet opsjon til å redusere leiearealet.

Driftsrelaterte eiendomskostnader utgjorde 71,7 millioner kroner (2017: 66,0 millioner kroner). Andre eiendomskostnader beløp seg til 65,8 millioner kroner (2017: 58,0 millioner kroner). Administrative eierkostnader utgjorde 57,1 millioner kroner (2017: 53,7 millioner kroner). Driftsresultat før verdiendringer ble dermed 604,6 millioner kroner (2017: 606,6 millioner kroner). Regnskapene for 2018 og 2017 er ikke belastet kostnader knyttet til forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Resultat før skatt og verdiendringer utgjør 345,0 millioner kroner, sammenlignet med 316,8 millioner kroner for foregående år.

Regnskapsmessig verdiendring for eiendomsporteføljen var positiv med 161,1 millioner kroner i 2018 (2017: 1 046,7 millioner kroner). Verdiøkningen er primært et resultat av økte markedsleier for en vesentlig del av eiendomsporteføljen, mens noe økte markedsrenter har veiet noe opp for denne effekten.

Finansinntekter, som hovedsakelig er renteinntekter, utgjorde 3,6 millioner kroner (2017: 2,5 millioner kroner). Finanskostnader, som hovedsakelig er rentekostnader og andre kostnader knyttet til selskapets finansiering, utgjorde 263,2 millioner kroner (2017: 292,4 millioner kroner). Økte markedsrenter og redusert løpetid bidro til en positiv verdiendring for finansielle derivater med 71,3 millioner kroner (2017: 43,6 millioner kroner). De finansielle derivatene benyttes til å redusere renterisikoen.

Overskudd før skatt var dermed 577,4 millioner kroner (2017: 1 407,0 millioner kroner).

Regnskapet for 2018 er belastet med 86,8 millioner kroner i skattekostnad (2017: 58,3 millioner kroner). Periodens overskudd ble dermed 490,6 millioner kroner (2017: 1 348,7 millioner kroner).

Kontantstrøm

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var positiv med 419,7 millioner kroner (2017: 234,6 millioner kroner). Resultat før skatt og verdiendringer var 345,0 millioner kroner for 2018. Forskjellen sammenlignet med netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter gjelder først og fremst endring i arbeidskapitalposter for 2018.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var negativ med 471,6 millioner kroner i 2018 (2017: 187,5 millioner kroner). Investeringer i 2018 med totalt 582,2 millioner kroner gjelder kjøp av eiendommer, leietakertilpasninger knyttet til nye og reforhandlede leieavtaler samt løpende driftsinvesteringer. Salg av eiendommer med 110,6 millioner kroner gjelder eiendommer i Stavangerregionen.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter i 2018 var positiv med 87,3 millioner kroner (2017: negativ med 4,1 millioner kroner), etter en netto økning i rentebærende gjeld med 240,8 millioner kroner og utbetaling av utbytte med 153,6 millioner kroner.

Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter var positiv med 35,4 millioner kroner (2017: 43,0 millioner kroner).

Balanse og likviditet

Konsernets totale eiendeler i balansen var 17 064,3 millioner kroner (15 576,2 millioner kroner), herav utgjorde investeringseiendom 14 573,7 millioner kroner (15 289,8 millioner kroner), eierbenyttet eiendom 75,6 millioner kroner (70,8 millioner kroner) og investerings-eiendom holdt for salg 941,6 millioner kroner. Varelager knyttet til boligprosjektet på Hasle i Oslo utgjør 815,5 millioner kroner.

Selskapet hadde en kontantbeholdning på 124,6 millioner kroner (89,2 millioner kroner). I tillegg hadde konsernet ubenyttede trekkrammer ved årsslutt på 650,0 millioner kroner (2017: 900,0 millioner kroner). Rentebærende fordringer ved utgangen av 2018 utgjør 354 millioner kroner og er oppgjort i starten av januar 2019, der 200 millioner kroner gjelder midlertidig finansiering av felleskontrollert virksomhet og 154 millioner kroner

gjelder utsatt oppgjør ved salg av eiendommer i desember 2018.

Total rentebærende gjeld i balansen var 7 833,4 millioner kroner (6 950,4 millioner kroner), der langsiktig rentebærende gjeld utgjorde 4 679,6 millioner kroner (6 940,5 millioner kroner) og kortsiktig rentebærende gjeld 3 153,8 millioner kroner (9,9 millioner kroner). Av kortsiktig rentebærende gjeld ved utgangen av 2018 er 850 millioner kroner knyttet til eiendommer avtalt solgt i 2019, samt midlertidig finansiering av felleskontrollert virksomhet. Øvrig kortsiktig rentebærende gjeld er primært knyttet til fasiliteter med forfall i fjerde kvartal 2019, som vil bli refinansiert i løpet av året.

Gjennomsnittlig rente for selskapets lån (inklusive rentederivatbetalinger) var 3,62 prosent per 31. desember 2018 (2017: 3,48 prosent). Gjennomsnittlig rentemargin var 1,38 prosent (2017: 1,39 prosent). Gjenstående løpetid for rentebærende gjeld var 2,3 år (2017: 3,3 år). Finansielle derivater knyttet til rentesikring utgjorde en netto gjeldspost på 156,5 millioner kroner (230,9 millioner kroner).

Total egenkapital ved utgangen av året var 8 002,8 millioner kroner (7 654,8 millioner kroner), som tilsvarer en egenkapitalandel på 46,9 prosent (49,1 prosent). Bokført egenkapital per aksje var 14,59 kroner (13,96 kroner).

Verdivurdering av eiendommene

Selskapets verdsettelsesprosess er basert på kvartalsvise eksterne verdsettelser, 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 eiendommene per 31. desember 2018 verdsatt av to uavhengige profesjonelle aktører. Cushman & Wakefield og Akershus Eiendom har utarbeidet en verdivurdering av alle eiendommer. Et gjennomsnitt av vurderingene benyttes som utgangspunkt for regnskapsføring av investerings-eiendommer til virkelig verdi ved utgangen av 2018. 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.

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 kan benyttes som utgangspunkt for vurdering av eiendommenes virkelige verdi. Bokført verdi av selskapets investeringseiendom, eierbenyttet eiendom og investeringseiendom holdt for salg var 15 590,9 millioner kroner per 31. desember 2018 (2017: 15 360,6 millioner kroner).

Hendelser etter balansedagen

I tråd med fullmakt fra den ordinære generalforsamlingen har styret den 6. februar 2019 vedtatt at det betales et utbytte på 0,07 kroner per aksje basert på regnskapet ved utgangen av 2018.

Det foreligger ikke andre vesentlige hendelser etter 31. desember 2018, som gir informasjon om forhold som eksisterte på balansedagen.

Morselskapets regnskap og disponering av årets resultat

Morselskapet Norwegian Property ASA hadde i 2018 et underskudd for året på 208,4 millioner kroner (2017: 256,8 millioner kroner). 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 resultatført utdelt utbytte til morselskapet i 2018.

Styret har en fullmakt fra den ordinære generalforsamlingen om kvartalsvis utbetaling av utbytte. For kvartalene i 2018 er det vedtatt utbytte på totalt 0,28 kroner per aksje, herunder er det inkludert et vedtak i styremøtet den 6. februar 2019 om utbetaling av utbytte på 0,07 kroner per aksje.

Styret foreslår at årets underskudd føres mot annen innskutt egenkapital med 171,1 millioner kroner og overkurs med 37,3 millioner kroner. Avsatt utbytte med 38,4 millioner kroner overføres fra overkurs.

Redegjørelser 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 knyt-

tet til arbeidsmiljøet, likestilling, diskriminering og selskapets påvirkning på det ytre miljø. Redegjørelsen er inntatt i selskapets årsrapport på side 73.

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 66.

Styret

Generalforsamlingen i april 2018 valgte Merete Haugli som ny styreleder og Bjørn Henningsen som styrets nestleder. Cecilie Astrup Fredriksen, Kathrine Astrup Fredriksen, Carl Erik Krefting, Lars Erich Nilsen og Kjell Sagstad ble valgt som styremedlemmer.

Ledelse

Bent Oustad overtok som ny CEO for selskapet fra 1. januar 2018. Haavard Rønning tiltrådte stillingen som CFO fra 1. mars 2018, og Ellen Kobro tiltrådte stillingen som markedsdirektør fra 15. juni 2018.

Aksjonærforhold

Norwegian Property hadde 1 479 aksjonærer ved utgangen av 2018, som er 213 færre aksjonærer enn på samme tidspunkt i 2017 (1 692 aksjonærer). Utenlandske aksjonærer eier 68,3 prosent av aksjene mot 67,1 prosent ett år tidligere. Aksjonærpolitikk og andre forhold rundt aksjonærstruktur er beskrevet på området for investor relations på selskapets nettsider.

Fremtidsutsikter

Norwegian Property leverer stabilt gode resultater fra driften. Selskapet opplever god etterspørsel etter arealer til stigende markedsleier, og arealledigheten er lav. Moderne kontorer med beliggenhet i nærheten av offentlige transportknutepunkter er attraktive og oppnår gode leiepriser. Kontormarkedet i sentrale deler av Oslo er sterkt, og forventes å utvikle seg positivt også fremover med lav ledighet og gode leiepriser. Verdiutviklingen for eiendomsporteføljen har vist en positiv utvikling over flere år. Den finansielle posisjonen til selskapet er solid, med høy egenkapitalandel og lav belåningsgrad.

Selskapet har i 2018 fokusert virksomheten ved salg av eiendommer utenfor kjerneområdene. Samtidig er porteføljen styrket i kjerneområdene ved kjøp av eiendommer. Det er kjøpt en rekke nye næringsseksjoner på Aker

Brygge i Oslo. I tillegg er kapital frigjort ved salg i Stavanger benyttet til å investere i et spennende prosjekt på Hasle i Oslo, der konsernet har muligheten til å utnytte kompetansen fra Aker Brygge på en sammenlignbar kombinasjonseiendom med bolig, næring og handel. Konsernet arbeider aktivt med å utvide porteføljen ytterligere, herunder i forlengelsen av avtalte eiendomsalg på Skøyen og Gardermoen med gjennomføring i 2019. Det arbeides også med flere interessante langsiktige utviklingsmuligheter i eksisterende eiendomsportefølje.

Den norske økonomien er sterk, men det er en viss usikkerhet i forhold til tilstrømming av boligmarkedet og et høyt gjeldsnivå i husholdningene. Langsiktige renter er på historisk lave nivåer, men har steget noe det siste året. Dette kan generelt medføre økte finansieringskostnader og yieldnivåer. Transaksjonsmarkedet er derimot aktivt, med høy etterspørsel både fra norske og utenlandske investorer. Yieldkompresjonen har flatet ut noe, men utviklingsmuligheter i porteføljen og et sterkt leiemarked forventes å bidra til å kompensere for en slik utflating.

Norwegian Property er godt posisjonert med eiendommer i attraktive områder, en solid leietakerbase, flere interessante utviklingsmuligheter og en solid økonomisk posisjon.

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.

Oslo, 11. mars 2019

Norwegian Property ASA


Merete Haugli
Styrets leder


Bjørn Henningsen
Styrets nestleder


Cecilie Astrup Fredriksen
Styremedlem


Kathrine Astrup Fredriksen
Styremedlem


Carl Erik Krefting
Styremedlem


Lars Erich Nilsen
Styremedlem


Kjell Sagstad
Styremedlem


Bent Oustad
CEO

Årsregnskapet for konsernet

Konsolidert resultatregnskap 1.1 - 31.12

(Alle beløp i mNOK)	Note	2018	2017
Driftsinntekter	18	798,9	784,3
Driftsrelaterte eiendomskostnader	20	(71,7)	(66,0)
Andre eiendomskostnader	20	(65,8)	(58,0)
Eiendomskostnader		(137,5)	(124,0)
Administrative eierkostnader	20, 21	(57,1)	(53,7)
Sum driftskostnader		(194,6)	(177,7)
Andel resultat i felleskontrollert virksomhet	8	0,3	-
Driftsresultat før verdiendringer		604,6	606,6
Verdiendring investeringseiendommer	6	161,1	1 046,7
Driftsresultat		765,7	1 653,3
Finansinntekt	9, 19	3,6	2,5
Finanskostnad	9, 19	(263,2)	(292,4)
Realisert netto rentekostnad og realiserte finansielle instrumenter		(259,6)	(289,9)
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter	9, 10	71,3	43,6
Netto finansposter		(188,3)	(246,3)
Resultat før skatt		577,4	1 407,0
Skattekostnad	16	(86,8)	(58,3)
Resultat		490,6	1 348,7
Årsresultat tilordnet ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-
Årsresultat tilordnet aksjonærene i morselskapet		490,6	1 348,7
Resultat per aksje som er tilordnet aksjonærene i morselskapet (beløp i NOK)	23	0,89	2,46
Utvannet resultat per aksje som er tilordnet aksjonærene i morselskapet (beløp i NOK)	23	0,88	2,46

Note 1-28 er en integrert del av konsernregnskapet.

Konsolidert oppstilling over utvidet resultat 1.1 - 31.12

(Alle beløp i mNOK)	2018	2017
Årsresultat	490,6	1 348,7
Verdiregulering av eierbenyttet eiendom	6	6,1
Skatt på verdiregulering av eierbenyttet eiendom	16	(1,3)
Øvrige resultatelement som ikke vil bli reklassifisert til resultatet, etter skatt	4,8	3,7
Øvrige resultatelement som senere kan bli reklassifisert til resultatet, etter skatt	-	-
Årets totalresultat	495,4	1 352,3
Andel av årets totalresultat for aksjonærene i morselskapet	495,4	1 352,3
Andel av årets totalresultat for ikke-kontrollerende eierinteresser	-	-

Note 1-28 er en integrert del av konsernregnskapet.

Konsolidert balanse per 31.12

(Alle beløp i mNOK)	Note	2018	2017
EIENDELER			
Anleggsmidler:			
Finansielle derivater	3, 9, 10, 11	8,1	2,3
Investerings eiendom	6	14 573,7	15 289,8
Eierbenyttet eiendom	6	75,6	70,8
Andre varige driftsmidler	7	39,2	42,3
Investering i felleskontrollert virksomhet	8	30,1	-
Fordringer	13	10,0	-
Anleggsmidler		14 736,7	15 405,1
Omløpsmidler:			
Finansielle derivater	3, 9, 10, 11	0,2	0,4
Fordringer	9, 13	445,7	81,4
Varelager (eiendom)	12	815,5	-
Kontanter og kontantekvivalenter	3, 9	124,6	89,2
Investerings eiendom holdt for salg	6	941,6	-
Sum omløpsmidler		2 327,6	171,1
SUM EIENDELER		17 064,3	15 576,2
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital:			
Aksjekapital	22	274,2	274,2
Overkurs		2 295,2	2 295,2
Annen innskutt egenkapital		7 563,5	7 557,3
Opptjent resultat		(2 130,1)	(2 471,9)
Sum egenkapital		8 002,8	7 654,8
Langsiktig gjeld:			
Utsatt skatt	16	615,9	531,5
Finansielle derivater	3, 9, 10, 11	163,2	233,1
Rentebærende gjeld	9, 15	4 679,6	6 940,5
Annen langsiktig gjeld	9, 14	2,3	57,4
Langsiktig gjeld		5 461,0	7 762,5
Kortsiktig gjeld:			
Finansielle derivater	3, 9, 10, 11	1,6	0,5
Rentebærende gjeld	9, 15	3 153,8	9,9
Annen kortsiktig gjeld	9, 14	445,1	148,6
Kortsiktig gjeld		3 600,5	159,0
Sum gjeld		9 061,5	7 921,5
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 064,3	15 576,2

Note 1-28 er en integrert del av konsernregnskapet.

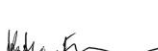
Oslo, 11. mars 2019

Norwegian Property ASA


Merete Haugli
Styrets leder


Bjørn Henningsen
Styrets nestleder


Cecilie Astrup Fredriksen
Styremedlem


Kathrine Astrup Fredriksen
Styremedlem


Carl Erik Krefling
Styremedlem


Lars Erich Nilsen
Styremedlem


Kjell Sagstad
Styremedlem


Bent Oustad
CEO

Endringer i konsernets egenkapital

(Alle beløp i mNOK)	Note	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Opptjent resultat	Total egenkapital
Total egenkapital 31. desember 2016		274,2	2 295,1	7 557,2	(3 637,5)	6 488,9
Årsresultat		-	-	-	1 348,7	1 348,7
Årets utvidede resultat		-	-	-	3,7	3,7
Sum årets totalresult		-	-	-	1 352,3	1 352,3
Utdelt utbytte	24	-	-	-	(186,5)	(186,5)
Sum transaksjoner med aksjonærene		-	-	-	(186,5)	(186,5)
Total egenkapital 31. desember 2017		274,2	2 295,1	7 557,2	(2 471,7)	7 654,8
Årsresultat		-	-	-	490,6	490,6
Årets utvidede resultat		-	-	-	4,8	4,8
Ansatteopsjoner	22	-	-	6,2	-	6,2
Sum årets totalresult		-	-	6,2	495,4	501,6
Utdelt utbytte	24	-	-	-	(153,6)	(153,6)
Sum transaksjoner med aksjonærene		-	-	-	(153,6)	(153,6)
Total egenkapital 31. desember 2018		274,2	2 295,1	7 563,4	(2 129,9)	8 002,8

Note 1-28 er en integrert del av konsernregnskapet.

Konsolidert kontantstrømoppstilling 1.1 - 31.12

(Alle beløp i mNOK)	Note	2018	2017
Resultat før skatt		577,4	1 407,0
Netto finansposter	9, 19	188,3	246,3
Mottatte renter	19	3,6	2,5
Betalte renter og realiserte rentederivater	15, 19	(250,3)	(300,3)
Utkjøp finansielle derivater	10	(3,2)	(62,0)
Avskrivninger av varige driftsmidler	6, 7	10,1	7,5
Verdiendring investeringseiendommer	6	(161,1)	(1 046,7)
Endring i kortsiktige poster		54,9	(19,8)
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		419,7	234,6
Betaling for investering i eiendommer og andre driftsmidler	6, 7	(582,2)	(187,5)
Mottatt ved salg av investeringseiendommer	6	110,6	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		(471,6)	(187,5)
Nedbetaling av rentebærende gjeld	15	(1,3)	(3 183,6)
Opptak av rentebærende gjeld	15	242,2	3 366,0
Betalt utbytte	24	(153,6)	(186,5)
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		87,3	(4,1)
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		35,4	43,0
Kontanter og kontantekvivalenter per 1. januar	3	89,2	46,2
Kontanter og kontantekvivalenter per 31. desember	3	124,6	89,2

Note 1-28 er en integrert del av konsernregnskapet.

NOTE 1: Generell informasjon

Eiendomskonsernet Norwegian Property eier forretnings- og boligeiendommer 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.

Regnskapet er fastsatt av styret den 11. mars 2019 for endelig godkjenning av generalforsamlingen den 11. april 2019.

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 2018, samt de ytterligere norske opplysningskrav som følger av regnskapsloven per 31. desember 2018.

Konsernregnskapet er i utgangspunktet utarbeidet basert på historisk kost prinsippet, men med sentrale modifikasjoner for vurdering av investeringseiendom samt finansielle instrumenter og derivater til virkelig verdi (se note 4).

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med IFRS krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, stor grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for konsernregnskapet, er beskrevet i note 5.

Konsernet har implementert følgende nye standarder og endringer av standarder i regnskapet for 2018:

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. Implementeringen av standarden har medført noe endringer i noteopplysninger.

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 trådte i kraft for regnskapsåret 2018. Endringene har ikke fått noen overgangseffekter for resultat og balanse til konsernet. Konsernets inntekter fra næringseiendom følger i all hovedsak IAS 17.

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

IFRS 16 Leieavtaler ble utgitt i januar 2016 og trer i kraft fra regnskapsåret 2019. Dette vil resultere i at nesten alle leieavtaler vil bli balanseført, ettersom skillet mellom finansiell og operasjonell leieavtale fjernes. Etter den nye standarden, vil både en eiendel (retten til å benytte det leide objektet) og en finansiell forpliktelse (verdien av fremtidige leiebetalinger) balanseføres. De eneste unntakene er kortsiktige leieavtaler eller leieavtaler av lav verdi. For utleier vil det ikke være noen vesentlige endringer i regnskapsføringen. Konsernet har

enkelte mindre leieavtaler som vil påvirkes av den nye standarden, og endringene ved inngangen til 2019 er spesifisert i note 7.

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.

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

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 oppkjøp, som ikke er virksomhetskjøp, balanseføres som en del av kostpris.

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

B) FELLESKONTROLLERTE ORDNINGER

Felleskontrollerte ordninger klassifiseres i to kategorier: felleskontrollert driftsordning (joint operation) og felleskontrollert virksomhet (joint venture). I en felleskontrollert driftsordning har partene som har felles kontroll rettigheter til eiendelene og ansvar for forpliktelsene i ordningen. I en felleskontrollert virksomhet har partene med felles kontroll rett til netto eiendeler i ordningen. Konsernet har ingen investeringer innregnet som felleskontrollerte driftsordninger, kun en investering klassifisert som en felleskontrollert virksomhet.

Klassifiseringen avhenger av kontraktsrettighetene og forpliktelsene til den enkelte part. Felles kontroll krever normalt enstemmighet mellom partene. Konsernet klassifiserer sine investeringer basert på en analyse av graden av kontroll og andre underliggende forhold. Det gjøres herunder en vurdering av stemmerett, eierstruktur og den relative styrken til partene. Ved endringer i de underliggende forhold må det vurderes om dette skal medføre endringer i den regnskapsmessige klassifiseringen.

Konsernets andel av selskapets resultat etter skatt presenteres etter egenkapitalmetoden på en egen linje i konsernets resultatregnskap, og tilsvarende innregnes investeringen på en egen linje under anleggsmidler i balansen.

Konsernets andel av gevinst og tap fra transaksjonene med den felleskontrollerte virksomheten elimineres. Regnskapsprinsipper i den felleskontrollerte virksomheten endres når dette er nødvendig for å oppnå samsvar med konsernets regnskapsprinsipper.

En transaksjon som innebærer endring av kontroll fra felleskontrollert virksomhet til datterselskap, regnskapsføres som realisasjon der gevinster eller tap innregnes i resultatet som resultat fra felleskontrollert virksomhet.

C) 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 ansvar-

lig for allokering av ressurser til og vurdering av inntjening i driftssegmentene, er definert som konsernledelsen. Se note 17.

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 - Klassifisering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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.

2.6 - 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. Kostnader knyttet til terminering av leieavtaler aktiveres dersom hovedformålet med termineringen er knyttet til et videreutviklingsprosjekt for eiendommen, og kostnadsføres dersom hovedformålet med termineringen er et rent bytte av leietaker.

Anlegg under utførelse, for fremtidig bruk som investerings eiendom, regnskapsføres også i byggeperioden som investerings eiendom til virkelig verdi på fullførings-tidspunktet fratrukket gjenstående byggekostnader.

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

Skattekompensasjon ved kjøp av investerings eiendom («single purpose» selskaper) blir resultatført i regnskapsperioden etter kjøpet som verdiendring investerings eiendom.

Klassifisering som investerings eiendom holdt for salg forutsetter forventet realisasjon innen ett år fra balansedagen. Investerings eiendom holdt for salg regnskapsføres til virkelig verdi som andre investerings eiendommer.

2.7 - 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.

2.8 - 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. Nedskrivninger resultatføres med forskjellen mellom balanseført verdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av virkelig verdi med fradrag av salgskostnader og bruksverdi. Ved vurdering av verdifall, grupperes anleggsmidlene til det laveste nivået der det er mulig å skille ut uavhengige kontantstrømmer.

2.9 - Finansielle instrument

Norwegian Property har implementert IFRS 9 Finansielle instrumenter per 1. januar 2018. Implementering av standarden har ikke gitt noen vesentlige effekter for konsernet.

(A) GENERELLE PRINSIPPER OG DEFINISJONER

Innregning og fraregning

Finansielle eiendeler og forpliktelser innregnes i balansen når konsernet blir part i instrumentets kontraktsmessige bestemmelser. Alminnelige kjøp og salg av finansielle eiendeler regnskapsføres på transaksjonsdagen og finansielle forpliktelser regnskapsføres på oppgjørsdagen. Når en finansiell eiendel eller en finansiell forpliktelse blir førstegangsinnregnet måles den til virkelig verdi med unntak av kundefordringer, som måles til transaksjonsprisen med fradrag for forventet kredittap ved førstegangsinnregning i den grad det har oppstått fra tjenestedelen av utleievirksomheten, og der det ikke er et betydelig finansieringselement inkludert i transaksjonsprisen.

Finansielle eiendeler fraregnes når de kontraktsmessige rettene til kontantstrømmene fra den finansielle eiendelen utløper, eller når foretaket overfører den finansielle eiendelen i en transaksjon hvor all eller tilnærmet all risiko og fortjenestemuligheter knyttet til eierskap av eiendelen overføres.

Finansielle forpliktelser fraregnes fra balansen når de har opphørt. Det vil si når plikten angitt i kontrakten er oppfylt, kansellert eller utløpt.

Klassifisering

Konsernet klassifiserer finansielle instrument i kategoriene til virkelig verdi over resultatet og til amortisert kost. Klassifiseringen avhenger av hensikten med instrumentet, og selskapet vurderer klassifiseringen av finansielle instrument ved anskaffelse.

(B) FINANSIELLE INSTRUMENT TIL VIRKELIG VERDI OVER RESULTATET

Finansielle instrument til virkelig verdi over resultatet er derivater med mindre de er en del av sikring. Se note 2.10.

(C) FINANSIELLE INSTRUMENT TIL AMORTISERT KOST

Konsernets finansielle instrumenter til amortisert kost består av primært av lån og bankinnskudd, samt fordringer og gjeld som stammer fra den ordinære driften.

Lån

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

Kontanter og kontantekvivalenter

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

Kundefordringer

Kundefordringer i balansen er i hovedsak knyttet til utleievirksomheten. Hovedprioriteringen med kundefordringene er å få innbetalt utestående leieinntekter ved forfall. Fordringer klassifiseres til amortisert kost. Fordringer ble etter IAS 39 vurdert i kategorien utlån og fordring til amortisert kost. Overgangen til ny standard har derfor ikke medført endring i målemetode.

Leverandørgjeld

Leverandørgjeld ble etter IAS 39 vurdert til amortisert kost, og etter ny standard klassifiseres og måles leverandørgjeld fortsatt til amortisert kost. Overgangen til ny standard gir dermed ingen endring i målemetode.

Definisjon av amortisert kost

Amortisert kost etter effektiv rentes metode benyttes ved førstegangsinnregning for finansielle eiendeler og gjeld der vilkårene er oppfylt. Se omtale nedenfor. Ved beregning av den effektive renten estimeres aktuelle kontantstrømmer og det tas hensyn til kontraktsmessige vilkår, som førtidig betaling, kjøpsopsjoner og tilsvarende. Beregningen omfatter alle honorarer og rentepunkter betalt eller mottatt mellom parter i kontrakten som er en integrert del av den effektive renten,

transaksjonsutgifter og alle andre merbetalinger eller rabatter.

Etter førstegangsinnregning måles alle finansielle forpliktelser til amortisert kost ved bruk av effektiv rentes metode.

For finansielle eiendeler som er innregnet til amortisert kost, vurderes det på hver balansedag om det finnes objektive indikasjoner på at en finansiell eiendel eller en gruppe av finansielle eiendeler har falt i verdi.

Verdifall på finansielle eiendeler, hovedsakelig kundefordringer er basert på en «expected credit loss» modell som erstatter «incurred loss» modellen i IAS 39. Konsernet benytter unntaksmuligheten definert i standarden for kundefordringer, slik at avsetning for forventet kredittap er basert på tap for hele livssyklusen til fordringen.

Før inngåelse av nye leiekontrakter gjennomføres det kredittvurderinger o.l. for å sikre at kunden kan betale. Normalt innhentes garanti fra bank, morselskap eller lignende. I det alt vesentlige forskuddsfaktureres husleie, og konsernet har etablert gode rutiner for purring mv. Konsernet har historisk hatt svært lave kredittap. Det er ikke identifisert noen vesentlig endring i avsetning for forventet kredittap ved overgangen fra IAS 39 til IFRS 9.

2.10 - Derivater og sikring

Alle konsernets rentebytteavtaler benyttes som økonomisk sikring. Det benyttes ikke sikringsbokføring.

Derivater balanseføres til virkelig verdi på det tidspunkt derivatkontrakten inngås, og regnskapsføres deretter løpende til virkelig verdi.

Endring i virkelig verdi for derivater resultatføres over resultatet på linjen for endring i markedsverdi finansielle instrumenter.

Den realiserte betalbare del av rentebytteavtalene presenteres på linjen for finanskostnad med splitt i note.

2.11 - Varelager (boligeiendom)

Varelager knyttet til boliger under bygging vurderes til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Anskaffelseskost omfatter alle utgifter ved kjøp, bygging og andre påløpte utgifter for å få lagerbeholdningene til nåværende stand. Byggeutgifter inkluderer direkte utgifter til byggingen av eiendommen, samt indirekte faste og variable kostnader som påløper under utvikling og bygging. Lånekostnader inkluderes i anskaffelseskost inntil eiendelene er klare for salg. Aktivering

av lånekostnader påbegynnes når eiendommen er regulert. Aktivisering av andre direkte henførbare utgifter starter når det er sannsynlighetsovervekt for at et prosjekt vil bli realisert. Netto realisasjonsverdi er estimert salgspris i den ordinære virksomheten, basert på markedspris på rapporteringstidspunktet og diskontert for tidsverdien av penger, fratrasket estimerte utgifter til ferdigstilling og salgskostnader. Når eiendommer selges blir balanseført verdi innregnet som en prosjektkostnad i resultatregnskapet i samme periode som tilhørende inntekt realiseres.

2.12 - Aksjekapital, overkurs og aksjeopsjoner

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.

Ansatteopsjoner representerer rettigheter for ansatte til å tegne aksjer i selskapet på fremtidige tidspunkt til et forutbestemt tegningskurs (tegningsrett). Tegning krever fortsatt ansettelse. Virkelig verdi av ansattene mottatt i bytte mot tildeling av opsjoner regnskapsføres som en kostnad. Det totale beløp som skal kostnadsføres over opptjeningsperioden reflekterer virkelig verdi av tildelte opsjoner. På balansedagen reviderer selskapet estimatene av antall opsjoner som forventes å bli utnyttet, og endring av estimerer regnskapsføres i resultatregnskapet over gjenværende opptjeningsperiode med en tilsvarende justering av egenkapitalen. Utøvelseskursen med fradrag for eventuelle transaksjonskostnader krediteres aksjekapital og overkurs når opsjonen utøves.

2.13 - 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 førstegangs 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 skatte lover 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 verdiøkninger 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.

2.14 - Inntektsføring

Driftsinntekter består av husleieinntekter og andre driftsrelaterte inntekter. Gevinst ved salg av investeringseiendom inngår som del av resultatposten verdiendring investeringseiendom.

I driftsinntekter resultatføres virkelig verdi av vederlaget som mottas for tjenester innenfor selskapets ordinære virksomhet. Driftsinntekter er presentert netto etter fradrag for merverdiavgift, 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. Avregning av felleskostnader foretas etter balansedagen.

(A) LEIEINNTEKT

Leieinntekt inntektsføres lineært over leieperioden. Eventuelle kostnader ved leierabatter, kompensasjoner eller tilsvarende blir fordelt over leieperioden slik at inntektsført beløp er lineært. Periodiseringsbeløpet presenteres under andre fordringer i balansen. Terminering av leiekontrakter vurderes konkret i forhold til den enkelte avtale. Utkjøp av resterende leieperiode inntektsføres frem til termineringsdatoen.

(B) SALG AV BOLIGER

Inntekter fra salg av bolig innregnes på transaksjonstidspunktet. For boliger anses risiko og kontroll overført ved overlevering til kjøper.

(C) ANNEN DRIFTSINNTEKT

Annen driftsinntekt inntektsføres når den er opptjent. Inntekten er opptjent når varen eller tjenesten er levert. Opptjeningstidspunktet er ofte sammenfallende med transaksjonstidspunktet. Resultatføringen utsettes for inntekt som ikke er opptjent på transaksjonstidspunktet, og fremskyndes for inntekt som er opptjent før transaksjonstidspunktet.

2.15 - Utbytte

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

2.16 - 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.

2.17 - Pensjoner

Norwegian Property ASA har en innskuddsplan for alle ansatte. En innskuddsplan er en pensjonsordning hvor konsernet betaler faste bidrag til en separat juridisk enhet. Konsernet har ingen juridisk eller annen forpliktelse til å betale ytterligere bidrag. Bidragene resultatføres som pensjonskostnader når de påløper. Forskuddsbetalte bidrag balanseføres som en eiendel dersom dette kan refunderes eller redusere fremtidige betalinger.

2.18 - 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, prosjektrelaterte 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 prismetrisiko), kredittrisiko 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. 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 valuta- og renterisiko.

3.1 - Markedsrisiko

VALUTARISIKO

Konsernet har ikke inngått leieavtaler i utenlandsk valuta, og alle operasjonelle kostnader er i praksis i NOK.

PRISMETRISIKO

Leieinntekter er eksponert for endringer i markedsleie, omsetningsbasert leie og inflasjon. Konsernet ønsker langsiktige leieavtaler. Vektet gjenværende leietid (durasjon) for leiekontraktene er 3,9 år ved utgangen av 2018 (2017: 4,4 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 2018 var 3,1 prosent for kontrakter med regulering i oktober og 3,5 prosent for kontrakter med regulering

i november, noe som øker årlig avtalebasert leieinntekt ved utgangen av 2018 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 60,4 prosent (se note 15) av gjelden utenom byggelån sikret (2017: 62,6 prosent).

For å redusere renterisikoen har konsernet inngått rentebytteavtaler pålydende 5,7 milliarder kroner ved årets slutt (2017: 6,0 milliarder kroner). Ved utgangen av 2018 var total gjennomsnittlig rentemargin på lån med flytende rente 138 basispunkter (2017: 139 basispunkter). Låneporteføljen har ved utgangen av 2018 en gjennomsnittlig rente på 3,62 prosent (2017: 3,48 prosent). Gjennomsnittlig løpetid for rentesikring var 4,2 år (2017: 3,9 år). Hovedstol og forfallsstruktur for konsernets samlede portefølje av rentesikringsavtaler ved utgangen av året er spesifisert (millioner kroner) i tabellen nedenfor (se også note 10).

År	2018	2017
< 1 år	(550,0)	(655,0)
1-2 år	(650,0)	(650,0)
3-5 år	(2 335,0)	(2 770,0)
Over 5 år	(2 135,0)	(1 950,0)
Hovedstol	(5 670,0)	(6 025,0)

Dersom gjennomsnittlig rente for konsernet hadde vært 25 basispunkter høyere/lavere per 31. desember 2018 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 20 millioner kroner.

3.2 - Kredittrisiko

Majoriteten av konsernets leieinntekter kommer fra solide leietakere. Leietakerne skal hovedsakelig være store, solide selskaper og offentlige leietakere for å redusere risikoen knyttet til leiekontraktene. Selskapet kontrollerer kredittrating og kreditthistorie 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 har historisk 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 mNOK)	2018	2017
Kontanter og kontantekvivalenter	124,6	89,2
- herav bundne midler	(2,6)	(2,5)
Frie likvide midler	122,0	86,8
Ubenyttede låne- og trekkfasiliteter	650,0	900,0
Likviditetsreserve	772,0	986,8

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 (resultat før skatt og verdiendringer) både for 2018 (345 millioner kroner) og 2017 (317 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 og renter (millioner kroner).

2018¹:

(Alle beløp i mNOK)	Rente- bærende lån	Annen gjeld til amortisert kost
< 1 år	3 389,2	234,8
1-2 år	2 045,8	-
3-5 år	2 007,1	-
Over 5 år	987,6	-
Forventet kontantstrøm	8 429,7	234,8
Balanseført beløp	7 833,4	234,8

2017¹:

(Alle beløp i mNOK)	Rente- bærende lån	Andre finansielle forpliktelser
< 1 år	252,5	115,7
1-2 år	2 880,0	-
3-5 år	3 577,0	-
Over 5 år	1 022,5	-
Forventet kontantstrøm	7 732,0	115,7
Balanseført beløp	6 950,4	115,7

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

I 2018 har Norwegian Property ikke gjort større endringer i låneporteføljen. Ved inngangen til året ble et obligasjonslån utvidet med 230 millioner kroner, med tilsvarende nedregulering av bankfasiliteter. I forbindelse med kjøpet av eiendomsprosjektet på Hasle i Oslo er det mot slutten av året overtatt et byggelån med trekk på 631,5 millioner kroner.

Total rentebærende gjeld i balansen ved utgangen av 2018 var 7 833,4 millioner kroner, der langsiktig rentebærende gjeld utgjorde 4 679,6 millioner kroner og kortsiktig rentebærende gjeld 3 153,8 millioner kroner. Av kortsiktig rentebærende gjeld ved utgangen av 2018 er 850 millioner kroner knyttet til eiendommer avtalt solgt i 2019, samt midlertidig finansiering av felleskontrollert virksomhet. Øvrig kortsiktig rentebærende gjeld er knyttet til fasiliteter med forfall i fjerde kvartal 2019, som vil bli refinansiert i løpet av året, samt byggelån for boliger som selges i 2019.

3.4 - Kapitalforvaltning

Konsernets mål knyttet til kapitalforvaltningen er å trygge fortsatt drift for å sikre avkastning for eierne og andre interessenter. For å oppnå dette søkes det å opprettholde en kapitalstruktur som bidrar til å redusere kapitalkostnadene.

Norwegian Property 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. I perioder med god kontantstrøm kan utbyttet være høyere. Før utbyttet fastsettes gjøres det en vurdering av konsernets økonomiske situasjon og fremtidsutsikter, herunder tilgangen på attraktive investeringsmuligheter.

Kapitalstyringen søker 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 over tid ha en gjeldsgrad på 45-55 prosent. Gjeldsgraden ved utgangen av året er spesifisert i tabellen nedenfor. For konsernets bankfasiliteter er det en betingelse at gjeldsgraden ikke overstiger henholdsvis 75 og 78 prosent. Størrelsen på avdragene bestemmes av nivået på gjeldsgraden. Avtalte krav i låneavtaler knyttet til LTV er overholdt med god margin både ved årsslutt og ved interimrapporteringer i 2017 og 2018. 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 mNOK)	2018	2017
Langsiktig rentebærende gjeld	4 679,6	6 940,5
Kortsiktig rentebærende gjeld	3 153,8	9,9
Balanseførte lånekostnader	13,7	24,3
Rentebærende fordringer	(354,0)	-
Kontanter og kontantekvivalenter	(124,6)	(89,2)
Netto rentebærende gjeld	7 368,5	6 885,5
Markedsverdi eiendomsportefølje	15 590,9	15 360,6
Gjeldsgrad (prosent)	47,3	44,8

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.

4.1 - Investeringsseiendom

I henhold til konsernets verdsettelsesprosess er avdelingen for finans og investeringer ansvarlig for utarbeidelse av verddivurderingene av investeringseiendommer til bruk i finansregnskapet. Finans- og investeringsavdelingen 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 eiendommene per 31. desember 2018 verdsatt av to uavhengige profesjonelle aktører. Cushman & Wakefield og Akershus Eiendom har utarbeidet en verddivurdering av eiendommene. Selskapet har konkludert med at et gjennomsnitt av vurderingene kan benyttes som grunnlag for vurdering i forbindelse med regnskapsføring av investeringseiendommer til virkelig verdi ved utgangen av 2018. Se også note 5 for viktige regnskapsestimer og skjønnsmessige vurderinger.

4.2 - 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 FORPLIKTELSE

Konsernet regnskapsfører rentebærende forpliktelser til amortisert kost. I note til regnskapet (se note 15) 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 markeds-messige 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 valuta-terminkontrakter/-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 regnskapsestimer og skjønnsmessige vurderinger

Estimer 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.

5.1 - Virkelig verdi av investeringseiendom

Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi basert på en kvartalsvis oppdatert verdivurdering. Fremgangsmåten ved vurdering av virkelig verdi for investeringseiendommer er beskrevet i note 4. Porteføljen av forretningseiendommer blir i tråd med dette verdivurdert hvert kvartal med utgangspunkt eksterne verdivurderinger.

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. I den grad det er knyttet konkrete utviklingspotensial til en eiendom, vurderes det om dette underbygger eller påvirker virkelig verdi. Oppdaterte makroøkonomiske forutsetninger for rentenivå, inflasjonsforventninger etc. legges til grunn i beregningene. Inflasjonsforutsetningene er basert på konsensus fra banker og offentlige statistikkbyrå (i beregningsperioden 1,6-2,0 prosent). Basert på en vurdering av eiendommene, leietakerne og makroøkonomiske forhold på balansedagen diskonteres kontantstrømmene med diskonteringsrenter i intervallet 3,6-10,7 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. Tabellen¹ nedenfor viser eksempler på i hvor stor grad endringer i hver enkelt av disse variablene påvirker eiendomsverdiene ved årsslutt 2018, under forutsetning av at alle andre faktorer er uendret (beløp i millioner kroner).

Variabler	Endring i variabler	Verdiendring
Exit yield	+0,25 prosent	(737)
Diskonteringsrente	+0,25 prosent	(387)
Driftskost	+ NOK 25 per kvm	(393)
Markedsleie	+ 10 prosent	1 356

¹ Beregningene er utarbeidet av Cushman & Wakefield i forbindelse med verdivurderingene ved årsslutt 2018.

5.2 - Virkelig verdi av finansielle derivater

Konsernets finansielle derivater omfatter valutaterminskontrakter/-bytteavtaler og rentebytteavtaler. Fremgangsmåten ved vurdering av virkelig verdi for finansielle derivater er beskrevet i note 4.

NOTE 6: Investeringseiendom og eierbenyttet eiendom

6.1 - Bokført verdi av investeringseiendom og eierbenyttet eiendom

Endring i balanseposten investeringseiendom er spesifisert i tabellen nedenfor. Forfallsstruktur for ikke kansellerbare leiekontrakter knyttet til investeringseiendom er spesifisert i note 18.

(Alle beløp i mNOK)	2018	2017
Inngående balanse verdi inv.eiendom per 1. januar	15 360,6	14 112,1
Avgang bokført verdi ved salg av eiendommer ¹	(237,0)	-
Avgang bokført verdi ved overgang til felleskontrollert virksomhet ²	(280,0)	-
Tilgang ved kjøp og påkostning av eiendommer	577,7	188,0
Resultatført verdiendring investeringseiendom	161,1	1 046,7
Salg av eiendommer	3,7	10,4
Netto verdiendring for eierbenyttet eiendom	4,8	3,4
Total verdi for investeringseiendom og eierbenyttet eiendom per 31. desember	15 590,9	15 360,6
Eierbenyttet eiendom (se spesifikasjon nedenfor)	(75,6)	(70,8)
Investeringseiendom holdt for salg ³	(941,6)	-
Bokført verdi investeringseiendom per 31. desember	14 573,7	15 289,8

¹ Gjelder salg av eiendommer på Forus ved Stavanger i 2018.

² Gjelder salg av 50 prosent andel i eiendommen Badehusgata 33-39 i Stavanger i 2018. Eiendommen er ved årsslutt 2018 regnskapsført som felleskontrollert virksomhet. Se note 8.

³ Norwegian Property har inngått avtale om salg av enkelte eiendommer med overtakelse ved utløp av leieavtaler i 2019. Dette gjelder Nedre Skøyen vei 24-26 og Hovfaret 11 i Oslo, samt eiendommer på Oslo Lufthavn Gardermoen. Eiendommene er i balansen klassifisert

som investeringseiendom holdt for salg, vurdert til nåverdien av de avtalefestede kontantstrømmer.

Leieinntekter og eiendomsrelaterte kostnader knyttet til eiendelene fremkommer av resultatregnskapet.

Ved utgangen av 2018 er økonomisk arealledighet 4,7 prosent for investeringseiendommer. Driftskostnader for ledige arealer utgjør totalt 33,4 millioner kroner for 2018 (2017: 28,8 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 2017 eller 2018.

6.2 - Eierbenyttet eiendom

Endring i balanseposten eierbenyttet eiendom er spesifisert i tabellen nedenfor.

(Alle beløp i mNOK)	2018	2017
Bokført verdi eierbenyttet eiendom per 1. januar	70,8	87,0
Tilgang ved egen bruk av investeringseiendom	-	65,1
Avgang ved opphør av egen bruk av investeringseiendom	-	(84,7)
Verdiendring for eierbenyttet eiendom mot revalueringsreserven	6,1	4,8
Avskrivning av eierbenyttet eiendom mot revalueringsreserven	(1,3)	(1,4)
Bokført verdi eierbenyttet eiendom per 31. desember	75,6	70,8
Akkumulert anskaffelseskost per 31. desember	65,1	65,1
Akkumulerte avskrivninger per 31. desember	2,7	1,4
Akkumulert netto verdiendring per 31. desember	10,9	4,8

6.3 - Virkelig verdi vurderinger

Tabellen under viser vurdering av virkelig verdi for eiendommer ved bruk av ulike typer grunnlag (input).

2018¹:

(Alle beløp i mNOK)	Investerings-eiendom	Eierbenyttet eiendom	Inv.eiendom holdt for salg
Gitt markedsverdi for tilsvarende eiendeler og gjeld (nivå 1)	-	-	-
Signifikant annen observerbar input (nivå 2)	-	-	-
Signifikant annen ikke observerbar input (nivå 3)	14 573,7	75,6	941,6
Total estimert virkelig verdi	14 573,7	75,6	941,6

2017¹:

(Alle beløp i mNOK)	Investerings-eiendom	Eierbenyttet eiendom	Inv.eiendom holdt for salg
Gitt markedsverdi for tilsvarende eiendeler og gjeld (nivå 1)	-	-	-
Signifikant annen observerbar input (nivå 2)	-	-	-
Signifikant annen ikke observerbar input (nivå 3)	15 289,8	70,8	-
Total estimert virkelig verdi	15 289,8	70,8	-

¹ 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 2017 og 2018.

NOTE 7: Andre varige driftsmidler

7.1 – Varige driftsmidler

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

(Alle beløp i mNOK)	Andre anleggs- midler	Aker Brygge Energi- sentral	Sum
Anskaffelseskost:			
Per 31. desember 2016	40,0	39,7	79,6
Tilgang 2017	-	0,4	0,4
Avgang 2017	(0,8)	-	(0,8)
Per 31. desember 2017	39,1	40,1	79,2
Tilgang 2018	5,8	-	5,8
Avgang 2018	-	-	-
Per 31. desember 2018	44,9	40,1	84,9
Akkumulert avskrivning:			
Per 31. desember 2016	26,0	4,8	30,8
Tilgang 2017	4,1	2,0	6,1
Avgang 2017	-	-	-
Per 31. desember 2017	30,1	6,8	36,9
Tilgang 2018	6,8	2,0	8,8
Avgang 2018	-	-	-
Per 31. desember 2018	36,9	8,8	45,7
Bokført verdi:			
Per 31. desember 2017	9,0	33,3	42,3
Per 31. desember 2018	7,9	31,3	39,2

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.

7.2 - Leieavtaler

IFRS 16 Leieavtaler trer i kraft fra regnskapsåret 2019. Standarden innebærer at vesentlige leieavtaler vil bli balanseført, etter at skillet mellom finansiell og operasjonell leie fjernes. IFRS 16 legger opp til at både en eiendel (retten til å benytte det leide objektet) og en finansiell forpliktelse (verdien av fremtidige leiebetalinger) balanseføres.

Konsernet har enkelte leieavtaler av begrenset størrelse som vil påvirkes av den nye standarden, og endringene ved inngangen til 2019 er spesifisert nedenfor.

(Alle beløp i mNOK)	Leie- avtaler firma- biler	Leie- avtale kontor- areal	Sum
Nåverdi av leieforpliktelsen			
31.12.2018	0,4	5,1	5,5
- Kortsiktige leieavtaler	-	-	-
- Leieavtaler med lav leie	-	-	-
Balanseført verdi av leieforpliktelse 01.01.2019	0,4	5,1	5,5

De balanseførte leieavtalene inkluderer en leieavtale om leie av kontorarealer på Aker Brygge i Oslo, benyttet i virksomheten til et datterselskap. I tillegg leier selskapet firmabiler, benyttet i forbindelse med driften av konsernets eiendommer.

I 2019 inntas bruksretten som en eiendel under andre varige driftsmidler, og leieforpliktelsen inntas som en forpliktelse under annen gjeld i balansen. Sammenligningstall for 2018 utarbeides ikke.

NOTE 8: Felleskontrollert virksomhet

I desember 2018 solgte Norwegian Property en 50 prosent andel i eiendommen Badehusgata 33-39 i Stavanger. Eiendommen ble opprinnelig anskaffet i juni 2006. Ved utgangen av 2018 er konsernets eneste investering i felleskontrollert virksomhet knyttet til denne eiendommen.

Årets endring i balanseposten for netto investering i felleskontrollert virksomhet er spesifisert i tabellen nedenfor.

(Alle beløp i mNOK)	2018	2017
Balanseført verdi per 1. januar	-	-
Ny felleskontr. virksomhet i året	29,8	-
Andel av årets resultat	0,3	-
Balanseført verdi per 31. desember	30,1	-

Konsernets andel av resultat i felleskontrollert virksomhet er spesifisert i tabellen nedenfor.

(Alle beløp i mNOK)	2018	2017
Driftsinntekter	0,9	-
Eiendomskostnader	(0,6)	-
Verdiendring investeringseiendom	0,8	-
Driftsresultat	1,1	-
Netto finansposter	(0,6)	-
Resultat før skatt	0,5	-
Skattekostnad	-	-
Periodens resultat	0,5	-
Konsernets andel av periodens resultat	0,3	-

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollert virksomhet er spesifisert i tabellen nedenfor.

(Alle beløp i mNOK)	2018	2017
Sum investeringseiendom	280,8	-
Sum fordringer	0,9	-
Kontanter og kontantekvivalenter	0,9	-
Sum rentebærende gjeld	(200,0)	-
Sum aksjonærlån	(20,0)	-
Sum annen gjeld	(2,5)	-
Sum egenkapital per 31. desember	(60,1)	-
Konsernets andel av sum egenkap. per 31. des.	(30,1)	-

Den felleskontrollerte virksomheten har ingen ikke-balanseførte kontraktsforpliktelser ved utgangen av året.

Ved årsslutt 2018 har Norwegian Property ytet et rentebærende lån på 200 millioner kroner til den felleskontrollerte virksomheten. Lånet er i sin helhet innfridd i januar 2019, ved opprettelse av tilsvarende ekstern bankfasilitet i den felleskontrollerte virksomheten. I balansen til Norwegian Property er lånet inkludert i andre kortsiktige fordringer ved utgangen av 2018 (se note 13). Deltakerne i den felleskontrollerte virksomheten har i tillegg i forhold til eierandelen ytet et langsiktig aksjonærlån til virksomheten på totalt 20 millioner kroner. Norwegian Property har klassifisert sin andel på 10

millioner kroner som annen langsiktig fordring i balansen ved utgangen av 2018 (se note 13).

Salget av andelen i datterselskapet og overgang til felleskontrollert virksomhet har ikke medført vesentlig resultateffekt ved salget i fjerde kvartal 2018. Eiendommen er i tidligere perioder vurdert til virkelig verdi som investeringseiendom, og eiendomsverdien lagt til grunn ved salget avviker ikke vesentlig fra foregående verdivurdering.

NOTE 9: Finansielle instrumenter

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

Nedenfor følger en spesifikasjon av konsernets finansielle instrumenter.

2018¹:

(Alle beløp i mNOK)	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Amortisert kost	Ikke-finansielle eiendeler og forpliktelser	Sum
Finansielle eiendeler:				
Langsiktige derivater	8,1	-	-	8,1
Langsiktige fordringer	-	10,0	-	10,0
Kortsiktige fordringer	-	385,1	60,6	445,7
Kortsiktige derivater	0,2	-	-	0,2
Kontanter og kontantekvivalenter	-	124,6	-	124,6
Finansielle forpliktelser:				
Langsiktige derivater	163,2	-	-	163,2
Langsiktig rentebærende gjeld	-	4 679,6	-	4 679,6
Annen langsiktig gjeld	-	-	2,3	2,3
Kortsiktige derivater	1,6	-	-	1,6
Kortsiktig rentebærende gjeld	-	3 153,8	-	3 153,8
Annen kortsiktig gjeld	-	234,8	210,3	445,1
Resultateffekt av finansielle instrumenter:				
Finansinntekt	-	3,6	-	3,6
Finanskostnad	-	(263,2)	-	(263,2)
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter	71,3	-	-	71,3
Gevinst/tap mot utvidet resultat:				
Regnskapsført mot utvidet resultat	-	-	-	-

2017¹:

(Alle beløp i mNOK)	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Utlån og fordringer	Andre finansielle forpliktelser	Ikke-finansielle eiendeler og forpliktelser	Sum
Finansielle eiendeler:					
Langsiktige derivater	2,3	-	-	-	2,3
Kortsiktige fordringer	-	17,1	-	64,3	81,4
Kortsiktige derivater	0,4	-	-	-	0,4
Kontanter og kontantekvivalenter	-	89,2	-	-	89,2
Finansielle forpliktelser:					
Langsiktige derivater	233,1	-	-	-	233,1
Langsiktig rentebærende gjeld	-	-	6 940,5	-	6 940,5
Annen langsiktig gjeld	-	-	-	57,4	57,4
Kortsiktige derivater	0,5	-	-	-	0,5
Kortsiktig rentebærende gjeld	-	-	9,9	-	9,9
Annen kortsiktig gjeld	-	-	115,7	32,9	148,6
Resultateffekt av finansielle instrumenter:					
Finansinntekt	-	2,5	-	-	2,5
Finanskostnad	-	-	(292,4)	-	(292,4)
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter	43,6	-	-	-	43,6
Gevinst/tap mot utvidet resultat:					
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.

2018¹:

(Alle beløp i mNOK)	Bokført verdi	Virkelig verdi
Langsiktige derivater	8,1	8,1
Kortsiktige derivater	0,2	0,2
Langsiktige fordringer	10,0	10,0
Kortsiktige fordringer	385,1	385,1
Kontanter og kontantekvivalenter	124,6	124,6
Sum finansielle eiendeler	528,0	528,0
Langsiktige derivater	163,2	163,2
Langsiktig rentebærende gjeld	4 679,6	4 676,5
Kortsiktige derivater	1,6	1,6
Kortsiktig rentebærende gjeld	3 153,8	3 159,9
Annen kortsiktig gjeld	253,6	253,6
Sum finansielle forpliktelser	8 251,8	8 254,8

2017¹:

(Alle beløp i mNOK)	Bokført verdi	Virkelig verdi
Langsiktige derivater	2,3	2,3
Kortsiktige derivater	0,4	0,4
Kortsiktige fordringer	17,1	17,1
Kontanter og kontantekvivalenter	89,2	89,2
Sum finansielle eiendeler	109,1	109,1
Langsiktige derivater	233,1	233,1
Langsiktig rentebærende gjeld	6 940,5	6 959,5
Kortsiktige derivater	0,5	0,5
Kortsiktig rentebærende gjeld	9,9	9,9
Annen kortsiktig gjeld	132,0	132,0
Sum finansielle forpliktelser	7 316,0	7 335,0

¹ 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 15.

NOTE 10: Derivater

10.1 - 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.

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

2018:

(Alle beløp i mNOK)	Eiendeler	Gjeld
Rentesikringskontrakter	8,1	163,2
Valutasikringskontrakter	-	-
Derivater, anleggsmidler/langsiktig gjeld	8,1	163,2
Rentesikringskontrakter	0,2	1,6
Valutasikringskontrakter	-	-
Derivater, omløpsmidler/kortsiktig gjeld	0,2	1,6
Sum derivater	8,3	164,8
Netto finansielle derivater i balansen		(156,5)

2017:

(Alle beløp i mNOK)	Eiendeler	Gjeld
Rentesikringskontrakter	2,3	233,1
Valutasikringskontrakter	-	-
Derivater, anleggsmidler/langsiktig gjeld	2,3	233,1
Rentesikringskontrakter	-	0,5
Valutasikringskontrakter	0,4	-
Derivater, omløpsmidler/kortsiktig gjeld	0,4	0,5
Sum derivater	2,7	233,6
Netto finansielle derivater i balansen		(230,9)

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

(Alle beløp i mNOK)	2018	2017
Netto verdi balanseførte derivater per 1. januar	(230,9)	(336,4)
Utkjøp sikringskontrakter	3,1	62,0
Netto resultatført verdiendring derivater i året	71,3	43,6
Netto verdi balanseførte derivater per 31. desember	(156,5)	(230,9)

10.2 - Rentederivater

Nedenfor følger en spesifikasjon over hovedstol per valuta for konsernets rentederivater per 31. desember. Forfallsfordelingen for derivatene fremkommer i note 3.

	Valuta	2018	2017
Hovedstol	NOK	5 670,0	6 025,0

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.

10.3 - Virkelig verdi av derivater

Tabellen under viser vurdering av virkelig verdi for derivater.

2018¹:

(Alle beløp i mNOK)	Eiendeler derivater	Gjeld derivater
Gitt markedsverdi for tilsvarende eiendeler og gjeld (nivå 1)	-	-
Signifikant annen observerbar input (nivå 2)	8,3	164,8
Signifikant annen ikke observerbar input (nivå 3)	-	-
Total estimert virkelig verdi	8,3	164,8

2017¹:

(Alle beløp i mNOK)	Eiendeler derivater	Gjeld derivater
Gitt markedsverdi for tilsvarende eiendeler og gjeld (nivå 1)	-	-
Signifikant annen observerbar input (nivå 2)	2,7	233,6
Signifikant annen ikke observerbar input (nivå 3)	-	-
Total estimert virkelig verdi	2,7	233,6

¹ 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 bevelger mellom nivåene for 2017 og 2018.

NOTE 11: 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 spesifikasjon av derivatposisjoner i balansen med tilhørende informasjon per 31. desember.

2018:

(Alle beløp i mNOK)	Anleggs- midler derivater	Omløps- midler derivater	Totalt
Brutto finansielle eiendeler	8,1	0,2	8,3
Brutto finansielle eiendeler som er presentert netto	-	-	-
Bokført verdi	8,1	0,2	8,3
Finansielle instrumenter	(8,1)	(0,2)	(8,3)
Sikkerhet i kontanter	-	-	-
Netto beløp	-	-	-

(Alle beløp i mNOK)	Langsiktig gjeld derivater	Kortsiktig gjeld derivater	Totalt
Brutto finansiell gjeld	163,2	1,6	164,8
Brutto finansiell gjeld som er presentert netto	-	-	-
Bokført verdi	163,2	1,6	164,8
Finansielle instrumenter	(8,1)	(0,2)	(8,3)
Sikkerhet i kontanter	-	-	-
Netto beløp	155,1	1,4	156,5

2017:

(Alle beløp i mNOK)	Anleggs- midler derivater	Omløps- midler derivater	Totalt
Brutto finansielle eiendeler	2,3	0,4	2,7
Brutto finansielle eiendeler som er presentert netto	-	-	-
Bokført verdi	2,3	0,4	2,7
Finansielle instrumenter	(2,3)	(0,4)	(2,7)
Sikkerhet i kontanter	-	-	-
Netto beløp	-	-	-

(Alle beløp i mNOK)	Langsiktig gjeld derivater	Kortsiktig gjeld derivater	Totalt
Brutto finansiell gjeld	233,1	0,5	233,6
Brutto finansiell gjeld som er presentert netto	-	-	-
Bokført verdi	233,1	0,5	233,6
Finansielle instrumenter	(2,3)	(0,4)	(2,7)
Sikkerhet i kontanter	-	-	-
Netto beløp	230,8	0,1	230,9

NOTE 12: Varelager

Konsernet har et eiendomsrelatert varelager ment for fremtidig salg i virksomheten. Varelageret består av boligeiendom under bygging eller utvikling for slikt salg. Denne typen varelager kan generelt omfatte tomter, eiendom for videresalg, og eiendom under utvikling og bygging.

I slutten av desember 2018 ervervet Norwegian Property et selskap som har 223 boligenheter/leiligheter under bygging på Hasle i Oslo. Ved årsslutt 2018 er leilighetene under bygging, med slutføring og videresalg i 2019 og 2020. Det alt vesentlige av leilighetene er videresolgt til sluttbruker.

Årets endring i balanseposten varelager er i sin helhet knyttet til prosjektet på Hasle, som spesifisert i tabellen nedenfor.

(Alle beløp i mNOK)	2018	2017
Balanseført verdi per 1. januar	-	-
Kjøp av selskap	815,5	-
Balanseført verdi per 31. desember	815,5	-

Ved utgangen av året er hele varelageret knyttet til prosjekt under bygging/utvikling, som spesifisert i tabellen nedenfor.

(Alle beløp i mNOK)	2018	2017
Råtomter	-	-
Prosjekt under bygging/utvikling	815,5	-
Ferdigstilte enheter	-	-
Sum regnskapsført verdi varelager	815,5	-

NOTE 13: Fordringer

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

(Alle beløp i mNOK)	2018	2017
Kundefordringer	24,6	21,1
Avsetning tap på fordringer	(4,5)	(4,0)
Netto kundefordringer	20,1	17,1
Lån til felleskontrollert virksomhet	200,0	-
Utsatt oppgjør ved salg av eiendommer	154,0	-
Til gode offentlige avgifter	11,0	-
Andre kortsiktige fordringer	60,6	64,3
Sum andre kortsiktige fordringer	425,6	64,3
Sum kortsiktige fordringer	445,7	81,4

Ved utgangen av 2018 eier Norwegian Property en 50 prosent andel i eiendommen Badehusgata 33-39 i Stavanger. Investeringen er regnskapsført som felleskontrollert virksomhet etter egenkapitalmetoden (se note 8). Deltakerne i den felleskontrollerte virksomheten har i forhold til eierandelen ytet et langsiktig aksjonærlån til virksomheten på totalt 20 millioner kroner. Norwegian Property har klassifisert sin andel på 10 millioner kroner som annen langsiktig fordring i balansen ved utgangen av 2018. I tillegg har Norwegian Property ved utgangen av 2018 en rentebærende fordring på 200 millioner kroner på den felleskontrollerte virksomheten, knyttet til midlertidig finansiering i påvente av opprettelse av eks-ternt banklån. Fordringen er innfridd i januar 2019.

I forbindelse med salg av eiendommer på Forus ved Stavanger i desember 2018 er det opprettet en kortsiktig selgerkreditt (utsatt oppgjør) på 154 millioner kroner. Selgerkreditten er innfridd i januar 2019.

NOTE 14: Annen gjeld

14.1 - Annen kortsiktig gjeld

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

(Alle beløp i mNOK)	2018	2017
Leverandørgjeld	67,9	24,8
Offentlige avgifter	4,9	7,5
Skyldig lønn	13,9	8,8
Påløpte renter	59,1	46,2
Forskuddsbetalt inntekt	18,6	16,6
Forskudd salg av boliger	117,9	
Forskudd salg av eiendom (se note 6)	55,0	
Påløpt kost og annen gjeld	107,8	44,7
Sum annen kortsiktig gjeld	445,1	148,6

14.2 - Annen langsiktig gjeld

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

(Alle beløp i mNOK)	2018	2017
Forskudd salg av eiendom (se note 6)	-	55,0
Pensjonsforpliktelse (se note 21)	2,3	2,4
Sum annen langsiktig gjeld	2,3	57,4

NOTE 15: Rentebærende gjeld

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

	2018	2017
Sum rentebærende gjeld (millioner kroner)	7 833,4	6 950,4
Herv byggelån boliger for varelager (millioner kroner)	(631,5)	-
Herv øvrig rentebærende gjeld (millioner kroner)	7 201,9	6 950,4
Herv rentesikret (millioner kroner) ¹	4 350,0	4 350,0
Sikringsgrad (prosent)	60,4	62,6
Kontanter og kontantekvivalenter (millioner kroner)	124,6	89,2
Rentebærende fordringer (millioner kroner)	354,0	-
Ubenyttede lånefasiliteter (millioner kroner)	650,0	900,0
Gjennomsnittlig rente (prosent)	3,62	3,48
Gjennomsnittlig rentemargin (prosent)	1,38	1,39
Gjenstående løpetid rentebærende gjeld (år)	2,3	3,3
Gjenstående løpetid rentesikring (år)	4,2	3,9

¹ Alle rentebytteavtaler som har startet på balansedagen.

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

2018:

(Alle beløp i mNOK)	Langsiktig	Kortsiktig	Sum
Obligasjonslån	4 505,0	350,0	4 855,0
Banklån - lånefasiliteter	5,2	2 355,4	2 360,6
Banklån - byggelån	174,5	457,0	631,5
Sum rentebærende gjeld	4 684,7	3 162,4	7 847,1
Balanseførte lånekostnader	(5,1)	(8,6)	(13,7)
Sum bokført verdi rentebærende gjeld	4 679,6	3 153,8	7 833,4
Virkelig verdi banklån, mer-/ (mindre-verdi) for konsernet i forhold til bokført verdi	-	4,0	4,0
Virkelig verdi obligasjonslån, mer-/ (mindreverdi) for konsernet i forhold til bokført verdi	(3,1)	2,1	(1,0)

2017:

(Alle beløp i mNOK)	Langsiktig	Kortsiktig	Sum
Banklån	2 339,8	9,9	2 349,7
Obligasjonslån	4 625,0	-	4 625,0
Sum rentebærende gjeld	6 964,8	9,9	6 974,7
Balanseførte lånekostnader	(24,3)	-	(24,3)
Sum bokført verdi rentebærende gjeld	6 940,5	9,9	6 950,4
Virkelig verdi banklån, mer-/ (mindre-verdi) for konsernet i forhold til bokført verdi	-	-	-
Virkelig verdi obligasjonslån, mer-/ (mindre verdi) for konsernet i forhold til bokført verdi	19,0	-	19,0

Sum virkelig verdi rentebærende gjeld 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).

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

2018¹:

(Alle beløp i mNOK)	Banklån	Obl.lån
Gitt markedsverdi for tilsvarende eiendeler og gjeld (nivå 1)	-	(1,0)
Signifikant annen observerbar input (nivå 2)	-	-
Signifikant annen ikke observerbar input (nivå 3)	4,0	-
Total estimert virkelig verdi	4,0	(1,0)

2017¹:

(Alle beløp i mNOK)	Banklån	Obl.lån
Gitt markedsverdi for tilsvarende eiendeler og gjeld (nivå 1)	-	19,0
Signifikant annen observerbar input (nivå 2)	-	-
Signifikant annen ikke observerbar input (nivå 3)	-	-
Total estimert virkelig verdi	-	19,0

¹ 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 2017 og 2018.

Årets endring i rentebærende gjeld er spesifisert i tabellene nedenfor.

2018:

(Alle beløp i mNOK)	Banklån	Obl.lån	Sum
Rentebærende gjeld per 1. januar	2 349,7	4 625,0	6 974,7
Opptak av ny gjeld	12,2	230,0	242,2
Kjøp av selskap	631,5	-	631,5
Nedbetaling av gjeld	(1,3)	-	(1,3)
Rentebærende gjeld per 31. desember	2 992,1	4 855,0	7 847,1
Balanseførte lånekostnader	(5,6)	(8,1)	(13,7)
Bokført verdi rentebærende gjeld	2 986,5	4 846,9	7 833,4

2017:

(Alle beløp i mNOK)	Banklån	Obl.lån	Sum
Rentebærende gjeld per 1. januar	5 069,3	1 723,0	6 792,3
Opptak av ny gjeld	9,0	3 357,0	3 366,0
Nedbetaling av gjeld	(2 728,6)	(455,0)	(3 183,6)
Rentebærende gjeld per 31. desember	2 349,7	4 625,0	6 974,7
Balanseførte lånekostnader	(11,8)	(12,5)	(24,3)
Bokført verdi rentebærende gjeld	2 337,9	4 612,5	6 950,4

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 mNOK)	2018	2017
Forfall i 2020 og 2021 (2019 og 2020)	1 914,7	4 420,6
Forfall i 2022, 2023 og 2024 (2021, 2022 og 2023)	2 770,0	1 573,6
Forfall etter 2024 (etter 2023)	-	970,6
Sum	4 684,7	6 964,8

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

(Alle beløp i mNOK)	2018	2017
Investeringseiendommer ¹	15 325,4	15 279,7
Varelager	815,5	-
Sum	16 140,9	15 279,7
Gjeld sikret ved pant	7 847,1	6 967,4

¹ Eiendommer med bokført verdi på 265,5 millioner kroner ved utgangen av 2018 er ikke pantsatt for rentebærende gjeld.

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

Konsernet har ved utgangen av 2018 utestående åtte obligasjonslån på totalt 4 855 millioner kroner. Obligasjonslånene har forfall i 2019 for 350 millioner kroner, i 2020 for 1 735 millioner kroner, i 2022 for 1 800 millioner kroner og i 2024 for 970 millioner kroner. Alle obligasjonslånene er sikret med pant i eiendom, og er notert på Oslo Børs.

Ved utgangen av 2018 består lånefasilitetene av bankfasiliteter med en total gjenstående ramme på 3 010,5 millioner kroner, som inkluderer en kassekreditt på 100 millioner kroner. Løpetiden for hovedfasilitetene er til henholdsvis mars 2019 og desember 2019, og trekk er sikret med pant i to separate eiendomsporteføljer. Trukket beløp for bankfasiliteter ved utgangen av 2018 utgjør totalt 2 360,5 millioner kroner og 650 millioner kroner er i tillegg tilgjengelige ubenyttede trekkrammer. De viktigste vilkårene for bankfasilitetene, er:

- Rente: NIBOR pluss margin.
- Rentesikringsgrad: Henholdsvis minimum 50 og 60 prosent for de to hovedfasilitetene, med gjennomsnittlig gjenstående løpetid på minimum tre år.
- Finansielle betingelser: Selskapet må overholde avtalte senior rentedeknings- og «loan-to-value» betingelser (LTV). Per 31. desember 2018 er avtalt rentedekningskrav minimum 1,4 og avtalt LTV er under henholdsvis 75 og 78 prosent for de to hovedfasilitetene.
- Andre betingelser: Panterestriksjoner («negative pledge»), restriksjoner på 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.

Avtalte krav i låneavtaler er overholdt ved årsslutt i 2017 og 2018.

Ved kjøp av eiendomsprosjekt i desember 2018, som er under bygging på Hasle i Oslo, er det overtatt et byggelån med trekk på 631,5 millioner kroner ved utgangen av 2018. Total låneramme for byggelånet utgjør 1 125 millioner kroner. Prosjektet ferdigstilles i 2019 og 2020.

NOTE 16: Utsatt skatt og skattekostnad

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

(Alle beløp i mNOK)	2018	2017
Betalbar skatt	-	-
Utsatt skatt	86,8	58,3
Skattekostnad	86,8	58,3
Resultat før skatt:	577,4	1 407,0
Skattekostnad kalkulert med 23 prosent (2017: 24 prosent)	132,8	337,7
Effekt på utsatt skatt ved endret skattesats ¹	(28,0)	(23,1)
Andre forskjeller ²	(18,0)	(256,3)
Skattekostnad	86,8	58,3

¹ Selskapsskattesatsen i Norge reduseres fra 23 prosent til 22 prosent ved inngangen til 2018. Utsatt skatt ved årsslutt 2018 er derfor beregnet med utgangspunkt i en skattesats på 22 prosent. Tilsvarende ble selskapsskattesatsen 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.

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 mNOK)	2018	2017
Per 1. januar	531,5	472,1
Resultatført i perioden	86,8	58,3
Tilgang ved kjøp av selskap	(3,7)	-
Skatt ført mot utvidet resultat	1,3	1,1
Per 31. desember	615,9	531,5

Årets endring i utsatt skatt fremkommer som følger:

(Alle beløp i mNOK)	Investerings- eiendom ¹	Gevinst- og tapsskonto	Fremførbart underskudd	Finansielle derivater	Øvrige	Sum ²
Totalt per 1. januar 2017	829,8	103,5	(430,2)	(80,7)	(1,4)	421,0
Ikke balanseført per 1. januar 2017 ³	-	(4,1)	55,3	-	-	51,1
Balanseført per 1. januar 2017	829,8	99,4	(374,9)	(80,7)	(1,4)	472,1
Resultatført i 2017	306,0	(47,2)	(228,6)	27,6	0,5	58,3
Ført mot utvidet resultat i 2017	1,1	-	-	-	-	1,1
Sum endring beregnet utsatt skatt 2017	307,1	(47,2)	(228,6)	27,6	0,5	59,4
Totalt per 31. desember 2017	1 137,0	56,1	(656,5)	(53,1)	(0,9)	482,5
Ikke balanseført per 31. desember 2017 ³	-	(4,0)	53,0	-	-	49,0
Balanseført per 31. desember 2017	1 137,0	52,1	(603,5)	(53,1)	(0,9)	531,5
Resultatført i 2018	(24,1)	(18,0)	110,1	18,7	-	86,8
Tilgang ved kjøp av selskap i 2018	-	-	-	-	(3,7)	(3,7)
Ført mot utvidet resultat i 2018	1,3	-	-	-	-	1,3
Sum endring beregnet utsatt skatt 2018	(22,7)	(18,0)	110,1	18,7	(3,7)	84,4
Totalt per 31. desember 2018	1 114,2	38,0	(544,1)	(34,4)	(4,6)	569,0
Ikke balanseført per 31. desember 2018 ³	-	(3,8)	50,7	-	-	46,9
Balanseført per 31. desember 2018	1 114,2	34,2	(493,4)	(34,4)	(4,6)	615,9

¹ Skattemessig verdi utgjør 6,5 milliarder kroner ved utgangen av 2018. Teoretisk latent skatt ved salg av alle eiendommer til virkelig verdi utgjør tilnærmet 1,9 milliarder kroner. Differanse mot beregnet utsatt skatt for investeringseiendom skyldes innregningsunntaket i IAS 12.15 for innmatskjøp.

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.

Fra 2019 er det vedtatt endringer i rentebegrensningsreglene i den norske skattelovgivningen, der begrensningen utvides til også å omfatte eksterne renter for skattyter i konsern. Endringen vil påvirke Norwegian Property, som har en utenlandsk kontrollerende aksjo-

nær. Norwegian Property har større fremførbare underskudd, som kan benyttes for å kontrollere effekten på betalbar skatt ved reduksjon i renter som skattemessig fradragføres.

NOTE 17: Segmentinformasjon

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.

Norwegian Property's virksomhet består primært av å eie og forvalte næringseiendommer i Norge (Oslo- og Stavangerregionen). I tillegg har konsernet en portefølje

av boliger under utvikling i Oslo. Boligvirksomheten ble ervervet i slutten av fjerde kvartal 2018. For tidligere perioder forutsatte konsernet å kun operere i ett virksomhetsområde og ett geografisk marked, og det ble derfor ikke utarbeidet ytterligere segmentinformasjon.

Segmentinndelingen av driftsresultat utenom administrative eierkostnader følger inndelingen i segmentene Næringseiendom og Boligeiendom fra fjerde kvartal 2018. Tilsvarende fordeling er også gjort for balansepostene, men der poster knyttet til konsernfunksjoner, finansieringen av konsernet og skatteposisjoner ikke er fordelt til segmentene.

Segmentinformasjon knyttet til resultatposter for året 2018 er spesifisert i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK mill.	Næringseiendom	Boligeiendom	Konsernet	Sum
Driftsinntekter	798,9	-	-	798,9
Eiendomskostnader	(137,5)	-	-	(137,5)
Administrative eierkostnader	-	-	(57,1)	(57,1)
Andel resultat i felleskontrollert virksomhet	0,3	-	-	0,3
Verdiendring investeringseiendom	161,1	-	-	161,1
Driftsresultat	822,8	-	(57,1)	765,7
Netto finansposter			(188,3)	(188,3)
Resultat før skatt			(245,4)	577,4
Skattekostnad			(86,8)	(86,8)
Periodens resultat			(332,2)	490,6

Segmentinformasjon knyttet til balanseposter per 31. desember 2018 er spesifisert i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK mill.	Næringseiendom	Boligeiendom	Konsernet	Sum
Sum investeringseiendom	15 590,9	-	-	15 590,9
Andre varige driftsmidler	36,7	-	2,5	39,2
Investering i felleskontrollert virksomhet	30,1	-	-	30,1
Sum fordringer	455,7	-	-	455,7
Varelager (eiendom)	-	815,5	-	815,5
Kontanter og kontantekvivalenter	-	-	124,6	124,6
Utsatt skatt	-	-	(615,9)	(615,9)
Netto finansielle derivater	-	-	(156,5)	(156,5)
Sum rentebærende gjeld	-	-	(7 833,4)	(7 833,4)
Sum annen gjeld	(191,5)	(170,9)	(85,0)	(447,4)
Sum egenkapital			(8 002,8)	(8 002,8)

NOTE 18: Kontraktsbaserte leieinntekter

Norwegian Property's virksomhet består primært i å eie og forvalte næringseiendommer. I tillegg har konsernet ved utgangen av 2018 kjøpt et prosjekt med boliger under utvikling. Konsernets driftsinntekter for 2018 utgjør 798,9 millioner kroner (2017: 784,3 millioner kroner).

18.1 - Næringseiendom

Konsernets næringseiendommer er i det alt vesentlige beliggende i sentrale deler av Oslo. Konsernet har en eiendom på Fornebu i Bærum og festeeiendommer på Gardermoen i Ullensaker med tilbakelevering i 2019, samt en eiendom på Forus ved Stavanger under omregulering til blandet formål. Næringseiendommene består primært av kontorarealer med tilhørende arealer for lager og parkering. Enkelte av eiendommene inkluderer arealer for utleie til retail- og restaurantvirksomhet. For alle større eiendommer utgjør kontorarealene hoveddelen av eiendommene. På Aker Brygge i Oslo sentrum er eiendommene beliggende ved sjøen, med en mindre tilhørende marinavirksomhet og energisentral som benytter sjøvann for varme/kjøling av eiendommene.

Leietakere er næringsdrivende og offentlige institusjoner av ulik art og størrelse. Leieinntektene er basert på leieavtaler av ulik lengde, og der inntekter basert på avtalene inntektsføres lineært over leieperioden. Leieinntekter faktureres generelt kvartalsvis på forskudd med 30 dagers kredittid. Inntektene for marinaen er knyttet til både sesongbaserte leieinntekter, døgnleie, leie for arrangementer med videre. Inntektene for energisentralen faktureres til leietakere som er tilknyttet denne.

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

(Alle beløp i mNOK)	2018	2017
Innen 1 år	689,0	775,0
Mellom 1 og 5 år	1 961,1	1 819,4
Over 5 år	872,4	1 014,2
Sum	3 522,5	3 608,6

Driftsinntektene inkluderer ikke felleskostnader viderebelastet leietakere. Påløpte felleskostnader blir regn-

skapsført 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 2018 utgjør 77,4 millioner kroner for 2018 og det resultatførte administrative påslaget utgjør 3,9 millioner kroner.

18.2 - Boligeiendom

Konsernet har ved utgangen av 2018 kjøpt et prosjekt med 223 boliger under utvikling på Hasle i Oslo. Nesten

alle leilighetene er solgt. Ferdigstillelse av leilighetene er i fjerde kvartal 2019 og andre kvartal 2020, med en salgssum på ca. 1,2 milliarder kroner. Eiendeler og forpliktelser knyttet til boligvirksomheten fremgår av note 17. Eiendeler er primært knyttet til varelager med 815,5 millioner kroner ved utgangen av 2018 og kortsiktige gjeldsposter med 170,9 millioner kroner, der forskudd ved salg av boliger utgjør 117,9 millioner kroner (se note 14.1).

NOTE 19: Realiserte netto finansposter

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

(Alle beløp i mNOK)	2018	2017
Renteinntekter bankinnskudd	2,6	2,5
Renteinntekter fordringer	1,0	-
Sum finansinntekter	3,6	2,5
Rentekostnader lån	(191,6)	(210,0)
Realiserte rentederivater	(71,6)	(82,4)
Sum finanskostnader	(263,2)	(292,4)
Sum realiserte netto finansposter	(259,6)	(289,9)

NOTE 20: Driftskostnader

Nedenfor følger en spesifikasjon av driftskostnadene i resultatet.

20.1 - Driftsrelaterte eiendomskostnader

(Alle beløp i mNOK)	2018	2017
Administrative forvaltningskostnader	12,6	11,6
Drifts- og vedlikeholdskostnader	59,1	54,5
Sum driftsrelaterte eiendomskostnader	71,7	66,0

20.2 - Andre eiendomskostnader

(Alle beløp i mNOK)	2018	2017
Utleie-, markeds- og andre innteksrelaterte kostnader	32,4	29,2
Eiers andel felleskostnader for eiendommene	33,4	28,8
Sum andre eiendomskostnader	65,8	58,0

20.3 - Administrative eierkostnader

(Alle beløp i mNOK)	2018	2017
Personalkostnader (se note 21)	82,5	74,7
Avskrivninger	5,2	4,2
Øvrige driftskostnader	14,7	13,0
Kostnader allokert til eiendomskostnader	(45,3)	(38,2)
Sum administrative eierkostnader	57,1	53,7

NOTE 21: Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor

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

21.1 - Personalkostnad

Årets personalkostnad fremkommer som følger:

(Alle beløp i mNOK)	2018	2017
Lønn og bonus	62,1	60,9
Ansatteopsjoner (se note 22.4)	6,2	-
Arbeidsgiveravgift	9,4	8,6
Pensjonskostnader innskuddsplaner	2,5	2,5
Andre personalkostnader	2,4	2,7
Sum personalkostnad	82,5	74,7
Antall ansatte per 31. desember	49	49
Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret	50	51
Gjennomsnittlig antall ansatte i regnskapsåret	49	55

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 (se note 28), som har en individuell ytelsesbasert pensjonsforpliktelse finansiert over driften til en tidligere ansatt på 2,3 millioner kroner.

21.2 - Godtgjørelse til styret

Utbetalt honorar til selskapets styre i 2018 fremgår av tabellen nedenfor.

Navn	Godtgjørelse ¹
Merete Haugli, styrets leder 19.04-31.12 og styremedlem 01.01-19.04	587 500
Martin Mæland, styrets leder 01.01-19.04	175 000
Bjørn Henningsen, styrets nestleder 01.01-31.12	416 666
Cecilie Astrup Fredriksen, styremedl. 01.01-31.12	250 000
Kathrine Astrup Fredriksen, styrem. 01.01-31.12	250 000
Carl Erik Krefting, styremedlem 19.04-31.12	187 500
Lars Erich Nilsen, styremedlem 01.01-31.12	250 000
Kjell Sagstad, styremedlem 01.01-31.12	250 000
Sum	2 366 666

¹ Lønnsinnberettete ytelser i 2018 (beløp i kroner). I tillegg tilkommer arbeidsgiveravgift (14,1 prosent).

Utbetalt honorar til selskapets styre i 2017 fremgår av tabellen nedenfor.

Navn	Godtgjørelse ¹
Martin Mæland, styrets leder 01.01-31.12	700 000
Bjørn Henningsen, styrets nestleder 01.01-31.12	550 000
Cecilie Astrup Fredriksen, styremedl. 01.01-31.12	250 000
Kathrine Astrup Fredriksen, styrem. 01.01-31.12	250 000
Merete Haugli, styremedlem 01.01-31.12	250 000
Kjell Sagstad, styremedlem 01.01-31.12	250 000
Lars Erich Nilsen, styremedlem 06.04-31.12	187 500
Harald Herstad, styremedlem 01.01-06.04	62 500
Sum	2 500 000

¹ Lønnsinnberettete ytelser i 2017 (beløp i kroner). I tillegg tilkommer arbeidsgiveravgift (14,1 prosent).

21.3 - Godtgjørelse til revisor¹:

Type tjeneste	2018	2017
Lovpålagt revisjon	1 292 171	1 343 469
Andre attestasjonstjenester	353 300	177 050
Skatt- og avgiftsrådgivning	533 910	278 999
Annen bistand	-	229 050
Sum	2 179 381	2 028 568

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

21.4 - Godtgjørelse til ledelsen

Utbetalt honorar til selskapets ledende ansatte i 2018 fremgår av tabellen nedenfor.

Navn	Stilling	Lønn ¹	Bonus ¹	Andre fordeler ¹	Pensjon/forsikring ²
Bent Oustad	CEO	3 208 333	-	4 026	89 694
Haavard Rønning	CFO fra 01.03.18	2 122 175	-	8 157	75 975
Bjørge Aarvold	Direktør kommersiell FDV	1 824 703	309 736	144 392	101 201
Ellen Cathrine Kobro	Markedsdirektør fra 15.06.18	1 568 058	128 125	7 705	91 202
Tore Heldrup Rasmussen	Kommersiell dir. til 30.04.18	2 411 113	339 844	129 514	87 360
Sum		11 134 382	777 705	293 794	445 432

¹ Lønnsinnberettete ytelser i 2018 (beløp i kroner). I tillegg tilkommer arbeidsgiveravgift (14,1 prosent).

² Innskudd betalt til innskuddsbasert pensjonsordning og personalforsikringer i 2018 (beløp i kroner).

Utbetalt honorar til selskapets ledende ansatte i 2017 fremgår av tabellen nedenfor.

Navn	Stilling	Lønn ¹	Bonus ¹	Andre fordeler ¹	Pensjon/forsikring ²
Svein Hov Skjelle ³	CEO og CFO til 31.12.17	3 745 600	700 000	133 262	111 134
Tore Heldrup Rasmussen	Kommersiell direktør	2 564 705	400 000	115 984	108 638
Bjørge Aarvold	Direktør kommersiell FDV	1 837 950	275 000	119 262	113 863
Sum		8 148 255	1 375 000	368 508	333 635

¹ Lønnsinnberettete ytelser i 2017 (beløp i kroner). I tillegg tilkommer arbeidsgiveravgift (14,1 prosent).

² Innskudd betalt til innskuddsbasert pensjonsordning og personalforsikringer i 2017 (beløp i kroner).

³ Svein Hov Skjelle fratrådte stillingen som CEO og CFO ved utgangen av 2017. I 2018 er det utbetalt etterlønn med kroner 3 700 000, samt opptjent bonus med kroner 750 000 og feriepenger med kroner 401 314.

21.5 - Erklæring om lederlønn

Denne lederlønnserklæring er gjeldende 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 konkurransemessige 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 2019. I 2018 har konsernet fulgt de retningslinjer for lederlønn som fremgår av årsregnskapets erklæring om lederlønn for 2017, fremlagt for generalforsamlingen i 2018. Eventuelle endringer av prinsipp i denne erklæringen, sammenlignet med foregående år, er forklart.

1. PRINSIPP FOR GRUNNLØNN

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

2. PRINSIPP FOR VARIABLE YTELSE, 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 administrerende direktør og av administrerende direktør 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 YTELSE UTEN KONTANTVEDERLAG

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

Konsernet har ved utgangen av 2018 ikke noe generelt aksjeopsjonsprogram eller aksjekjøpsordning for ansatte, men vurderer etableringen av denne typen ordninger. CEO og ett styremedlem har en individuell aksjeopsjonsordning (se note 22.4).

4. ETTERLØNNSORDNINGER

Ved årets slutt har en ledende ansatt 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 CEO i møte.

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

NOTE 22: 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.

22.1 - Endringer i aksjekapitalen og gjennomsnittlig antall aksjer

	2018	2017
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 kroner 274 223 416 har både i 2017 og 2018 bestått av 548 446 832 aksjer hver med pålydende kroner 0,50.

Beholdning egne aksjer ved utgangen av 2018 er 21 236 aksjer. Det har ikke vært endringer i løpet av året.

22.2 - Selskapets største aksjonærer per 31. desember

2018:

Hovedaksjonærer	Konto-type	Land	Antall aksjer	Eierandel
GEVERAN TRADING CO LTD	ORD	CYP	326 468 339	59,53
FOLKETRYGDFONDET	ORD	NOR	73 751 642	13,45
NIAM V PROSJEKT AS	ORD	NOR	67 437 425	12,30
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV	NOM	NLD	23 131 995	4,22
DANSKE BANK AS	NOM	USA	4 285 692	0,78
STATE STREET BANK AND TRUST COMP	ORD	NOR	3 481 459	0,63
SALT VALUE AS	NOM	USA	2 017 969	0,37
NIKI AS	ORD	NOR	2 000 000	0,36
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV	NOM	GBR	1 752 264	0,32
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	ORD	NOR	1 656 436	0,30
KAS BANK N.V.	ORD	NOR	1 591 737	0,29
ECKHOFF HOLDING AS	NOM	LUX	1 489 780	0,27
MATHIAS HOLDING AS	ORD	NOR	1 400 000	0,26
STATE STREET BANK AND TRUST COMP	NOM	FIN	1 377 813	0,25
EIKA NORGE	NOM	NLD	1 364 325	0,25
ESPEDAL & CO AS	ORD	NOR	1 264 767	0,23
MORGAN STANLEY INVESTMENT FUNDS	ORD	NOR	1 207 608	0,22
JPMORGAN CHASE BANK, N.A., LONDON	ORD	NOR	1 102 326	0,20
SANDEN AS	NOM	USA	1 000 000	0,18
BANAN II AS	ORD	GBR	1 000 000	0,18
ANDRE			29 665 255	5,41
Totalt antall aksjer per 31. desember 2018			548 446 832	100,00

2017:

Hovedaksjonærer	Konto- type	Land	Antall aksjer	Eier- andel
GEVERAN TRADING CO LTD	ORD	CYP	317 969 937	57,98
FOLKETRYGDFONDET	ORD	NOR	72 951 642	13,30
NIAM V PROSJEKT AS	ORD	NOR	67 437 425	12,30
THE BANK OF NEW YORK	NOM	NLD	23 730 241	4,33
STATE STREET BANK AN A/C WEST				
NON-TREATY	NOM	USA	4 205 856	0,77
CEK HOLDING AS	ORD	NOR	3 396 352	0,62
STATE STREET BANK & S/ASSB				
CLIENT OMNIBUS	NOM	USA	2 181 110	0,40
NIKI AS	ORD	NOR	2 000 000	0,36
BNP PARIBAS SECURITI BPSS				
LDN/TR PROP	NOM	GBR	1 641 484	0,30
SALT VALUE AS	ORD	NOR	1 599 988	0,29
KLP AKSJENORGE INDEKS	ORD	NOR	1 553 612	0,28
J.P. MORGAN BANK LUX JPML SA				
RE CLT ASSET	NOM	LUX	1 457 417	0,27
MATHIAS HOLDING AS	ORD	NOR	1 400 000	0,26
SKANDINAVISKE ENSKILDA SEB				
AB, UCITS VFI	NOM	FIN	1 370 112	0,25
KAS BANK N.V. S/A CLIENT ACC				
TREATY	NOM	NLD	1 359 000	0,25
DNB NOR MARKETS, AKS DNB				
BANK ASA	ORD	NOR	1 331 646	0,24
EIKA NORGE	ORD	NOR	1 290 365	0,24
ESPEDAL & CO AS	ORD	NOR	1 264 767	0,23
STATE STREET BANK AN A/C				
CLIENT OMNIBUS	NOM	USA	1 087 031	0,20
HSBC BANK PLC A/C IB MAIN				
ACCOUNT	ORD	GBR	1 005 904	0,18
ANDRE			38 212 943	6,97
Totalt antall aksjer per 31. desember 2017			548 446 832	100,00

22.3 - Aksjer eid av ledende ansatte samt styret og selskaper disse representerer per 31. desember 2018

Aksjeeier	Antall aksjer
Styret:	
Tilknyttet Geveran Trading Co Ltd ¹	326 468 339
Tilknyttet Niam V Prosjekt AS ²	67 437 425
Bjørn Henningsen, Styrets nestleder ³	311 556
Ledende ansatte:	
Bent Oustad, CEO ⁴	55 000
Totalt antall aksjer ⁵	394 272 320

¹ Cecilie Astrup Fredriksen, Kathrine Astrup Fredriksen og Lars Erich Nil-
sen er tilknyttet Geveran Trading Co Ltd, som per 31. desember 2018
er den største aksjonæren i selskapet. Geveran Trading Co Ltd eier
326 468 339 aksjer, noe som representerer 59,53 prosent av de ut-
stedte aksjene i selskapet.

² Kjell Sagstad er tilknyttet Niam V Prosjekt AS, som per 31. desember
2018 eier 67 437 425 aksjer i selskapet. Dette representerer 12,30 pro-
sent av de utstedte aksjene i selskapet.

³ Ved årsslutt 2018 er 100 000 aksjer eid av Max Eiendom AS og
211 556 aksjer er eid av Camvecti Holding AS. Begge selskapene er 100
prosent eiet av Bjørn Henningsen.

⁴ Ved årsslutt 2018 er 55 000 aksjer eid av Yanka AS. Selskapet er 100
prosent eiet av Bent Oustad.

⁵ Styremedlem Carl Erik Krefting eier eller kontrollerer ingen aksjer di-
rekte i Norwegian Property ASA ved utgangen av 2018, men har via

det heleide selskapet Carucel Holding AS en TRS-avtale knyttet til
4 326 842 aksjer med løpetid til 24. januar 2020 og innløsningskurs på
10,80 kroner per aksje.

22.4 - Aksjeopsjoner

Aksjeopsjoner er tildelt CEO og ett styremedlem (Carl Erik Krefting) i selskapet ved utgangen av 2018. Hver ak-
sjeopsjon gir rett til å tegne en aksje i Norwegian Pro-
perty ASA.

Ansatteopsjoner	Antall opsjoner	Vektet gjennom- snittlig utøvelses- kurs (NOK)
Utestående 1. januar 2017	-	-
Tildelt	5 750 000	12,54
Utøvet	-	-
Terminert	-	-
Utestående 31. desember 2017	5 750 000	12,54
Opptjent	-	-
Utestående 1. januar 2018	5 750 000	12,54
Tildelt	500 000	11,50
Utøvet	-	-
Terminert	-	-
Utestående 31. desember 2018	6 250 000	12,46
Opptjent 1. januar 2019	1 166 666	10,21

Virkelig verdi for opsjonene er beregnet på tidspunkt for
tildeling, og kostnadsføres over opptjeningstiden. Følg-
ende beløp er regnskapsført mot egenkapitalen knyttet
til ansatteopsjoner ved utgangen av perioden:

Ansatteopsjoner	2018	2017
Regnskapsført mot egenkapitalen per 1. januar	-	-
Resultatført i perioden	6,2	-
Regnskapsført mot egenkapitalen per 31. desember	6,2	-

Opsjonsavtalen til CEO er inngått i 2017 og innebærer
rett til tegning av totalt 5 750 000 aksjer som følger:

Tidligste utøvelse	Antall aksjer	Tegningskurs (NOK)
01.01.2019	1 000 000	10,00
01.01.2020	1 250 000	11,50
01.01.2021	1 500 000	12,50
01.01.2022	2 000 000	14,50

Opsjonene bortfaller hvis de ikke er utøvd innen 1. juli
2022. Som alternativ til levering av aksjer, kan styret i
Norwegian Property velge å gjøre opp opsjonsgevinster
kontant. Avtalen inneholder for øvrig vanlige vilkår om

blant annet ansettelsesforhold og regulering av kurser m.v. ved selskaphendelser.

Total virkelig verdi for aksjeopsjoner tildelt i 2017 var 11,2 millioner kroner (eksklusiv arbeidsgiveravgift). Virkelig verdi er beregnet av eksterne basert på Black-Scholes modellen. I beregningen av virkelig verdi er volatiliteten i perioden satt til 27,43 prosent og risikofri rente 0,97 prosent. Vektet gjennomsnittlig opptjeningsstid for tildelte aksjeopsjoner er 2,8 år. Aksjekursen på tildelingstidspunktet var kroner 10,45.

Opsjonsavtalen til styremedlemmet er inngått i 2018 og innebærer rett til tegning av totalt 500 000 aksjer som følger:

Tidligste utøvelse	Antall aksjer	Tegningskurs (NOK)
01.01.2019	166 666	11,50
01.01.2020	166 667	11,50
01.01.2021	166 667	11,50

Opsjonene bortfaller hvis de ikke er utøvd innen 19. oktober 2021. Som alternativ til levering av aksjer, kan styret i Norwegian Property velge å gjøre opp opsjonsgevinster kontant. Avtalen inneholder for øvrig vilkår om blant annet videreføring av verv som styremedlem i opptjeningsperioden og regulering av kurser m.v. ved selskaphendelser.

Total virkelig verdi for aksjeopsjoner tildelt i 2018 var 0,9 millioner kroner (eksklusiv arbeidsgiveravgift). Virkelig verdi er beregnet av eksterne basert på Black-Scholes modellen. I beregningen av virkelig verdi er volatiliteten i perioden satt til 26,76 prosent og risikofri rente 1,21 prosent. Vektet gjennomsnittlig opptjeningsstid for tildelte aksjeopsjoner er 2 år. Aksjekursen på tildelingstidspunktet var kroner 10,24.

NOTE 23: Fortjeneste per aksje

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

	2018	2017
Resultat for perioden som tilfaller aksjonærene (millioner kroner)	490,6	1 348,7
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer for perioden, eksklusiv egne aksjer (millioner aksjer) ¹	548,4	548,4
Gjennomsnittlig utvannet antall utestående aksjer for perioden, eksklusiv egne aksjer (millioner aksjer) ²	554,5	548,7
Fortjeneste per aksje for perioden (kroner per aksje)	0,89	2,46
Utvannet fortjeneste per aksje for perioden (kroner per aksje)	0,88	2,46

¹ Selskapet eier ved utgangen av 2018 21 236 egne aksjer (anskaffet i 2012).

² Utvannet antall aksjer er justert for tildelte opsjoner (se note 22).

NOTE 24: Utbytte per aksje og utbyttepolitikk

Norwegian Property 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. I perioder med god kontantstrøm kan utbyttet være høyere. Før utbyttet fastsettes gjøres det en vurdering av konsernets økonomiske situasjon og framtidsutsikter, herunder tilgangen på attraktive investeringsmuligheter.

Styret har en fullmakt fra den ordinære generalforsamlingen om kvartalsvis utbetaling av utbytte. For kvartalene i 2018 er det vedtatt utbytte på totalt 0,28 kroner per aksje, herunder er det inkludert et vedtak i styremøtet den 6. februar 2019 om utbetaling av utbytte på 0,07 kroner per aksje.

NOTE 25: 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.

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 21 og 22.

Det er ikke inngått vesentlige avtaler eller gjennomført vesentlige transaksjoner med nærstående parter i 2017 og 2018.

NOTE 26: 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 perioden etter etableringen av konsernet har Norwegian Property avgitt denne typen garantier ovenfor kjøper. Ved utgangen av 2018 er vurderingen at det ikke foreligger forhold som medfører en forpliktelse og et avsetningsbehov for Norwegian Property.

NOTE 27: Hendelser etter balansedagen

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

I tråd med fullmakt fra den ordinære generalforsamlingen har styret den 6. februar 2019 vedtatt at det utbetales et utbytte på 0,07 kroner per aksje basert på regnskapet ved utgangen av 2018.

Det foreligger ikke andre vesentlige hendelser etter 31. desember 2018, som gir informasjon om forhold som eksisterte på balansedagen.

NOTE 28: Konsernselskaper

Konsernregnskapet består av følgende heleide datterselskaper av Norwegian Property ASA ved utgangen av 2018:

Aker Brygge AS
Aker Brygge Business Village AS
Aker Brygge Energisentral AS
Aker Brygge Marina AS
Aker Brygge Marina Drift AS
Aker Brygge Uteareal AS
Bryggegata 9 AS
Bydel Aker Brygge Forvaltning AS
Dokkbygningen Aker Brygge AS
Drammensveien 134 AS
Drammensveien 60 AS
Fondbygget AS
Forusbeen 35 AS
Fourth Floor AS
Fifth Floor AS
Gamle Kaibygning 1 AS
Gardermoen Næringseiendom ANS
Gardermoen Næringseiendom AS
Gardermoen Næringseiendom KS
Gjerdrums vei 10 D AS
Gjerdrums vei 10 D II AS
Gjerdrums vei 8 AS
Gjerdrums vei 14-16 AS
Gjerdrums vei 17 AS
Grenseveien 19 AS
Grenseveien 21 AS
Gullhaug Torg 3 AS

Gullhaugveien 9-13 AS
Hasle Linje Bygg 01 AS
Hasle Linje Bygg 01 Næring AS
Hovfaret 11 AS
Hovfaret 11 Hjemmel AS
Kaibygning 1 AS
Kaibygning 2 AS
Maskinveien 32 AS
Nedre Skøyen vei 26 F AS
NPRO Drift AS
NPRO Holding AS
NPRO Invest AS
Nydalsveien 15-17 AS
Nydalsveien 15-17 II AS
Piperviken II AS
Piperviken 3 AS
Sandakerveien 130 AS
Skøyen Bygg AS
Snarøyveien 36 AS
Snarøyveien 36 II AS
Stortingsgata 6 AS
Støperiet AS
Svanholmen 2 AS
Terminalbygget Aker Brygge AS

Tingvalla AS
Verkstedhallene AS

Alle datterselskapene har samme forretningsadresse som Norwegian Property ASA (Støperigata 2, 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 2018 en kontrollerende eierandel på ca. 56 prosent med utgangspunkt i eiersammensetningen i sameiene. Norwegian Property er representert i styret til Bryggedrift AS med to av totalt fem medlemmer.

Konsernet har en 50 prosent eierandel i selskapet Badehusgata Holding AS, som eier alle aksjene i selskapet Badehusgata 33-39 AS (se note 8).

Årsregnskapet for morselskapet

Resultatregnskap 1.1 - 31.12

(Alle beløp i mNOK)	Note	2018	2017
Management- og service fee til konsernselskap	13	46,7	42,8
Sum driftsinntekter		46,7	42,8
Personalkostnader	10	(75,8)	(68,3)
Avskrivninger	5	(3,9)	(2,9)
Andre driftskostnader	10	(26,7)	(27,6)
Sum driftskostnader		(106,4)	(98,8)
Driftsresultat		(59,7)	(56,0)
Finansinntekt	11, 13	77,6	110,5
Finanskostnad	11, 13	(251,7)	(351,8)
Netto finansposter		(174,1)	(241,3)
Resultat før skatt		(233,8)	(297,3)
Skattekostnad	12	25,3	40,5
Resultat		(208,4)	(256,8)
Resultatet foreslåes disponert som følger:			
Utdeling av utbytte til aksjonærene		(38,4)	(38,4)
Overført til/fra annen innskutt egenkapital		(171,1)	(295,2)
Overført til/fra overkurs		(75,7)	-

Balanse per 31.12

(Alle beløp i mNOK)	Note	2018	2017
EIENDELER			
Anleggsmidler:			
Utsatt skattefordel	12	581,7	632,2
Finansielle derivater	9	8,1	2,3
Varige driftsmidler	5	2,5	6,5
Investering i datterselskap	4, 13	8 727,4	8 981,5
Konsernmellomværende	13	465,3	135,7
Sum anleggsmidler		9 785,0	9 758,3
Omløpsmidler:			
Finansielle derivater	9	0,2	0,4
Konsernmellomværende	13	217,0	438,7
Andre fordringer		2,5	1,3
Kontanter og kontantekvivalenter	3	42,3	5,9
Sum omløpsmidler		262,0	446,4
SUM EIENDELER		10 047,0	10 204,6
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital:			
Aksjekapital		274,2	274,2
Overkurs		2 219,3	2 295,1
Annen innskutt egenkapital		-	280,2
Sum egenkapital	6	2 493,5	2 849,4
Langsiktig gjeld:			
Finansielle derivater	9	163,2	233,1
Rentebærende gjeld	8	4 499,9	6 933,8
Rentebærende konserngjeld	13	70,0	70,0
Sum langsiktig gjeld		4 733,1	7 236,9
Kortsiktig gjeld:			
Finansielle derivater	9	1,6	0,5
Rentebærende gjeld	8	2 695,5	8,7
Konsernmellomværende	13	-	-
Avsatt utbytte	6	38,4	38,4
Annen kortsiktig gjeld	7	84,9	70,8
Sum kortsiktig gjeld		2 820,4	118,4
Sum gjeld		7 553,5	7 355,3
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 047,0	10 204,6

Oslo, 11. mars 2019

Norwegian Property ASA


Merete Haugli
Styrets leder


Bjørn Henningsen
Styrets nestleder


Cecilie Astrup Fredriksen
Styremedlem


Kathrine Astrup Fredriksen
Styremedlem


Carl Erik Kretling
Styremedlem


Lars Erich Nilsen
Styremedlem


Kjell Sagstad
Styremedlem


Bent Oustad
CEO

Kontantstrøm 1.1 - 31.12

(Alle beløp i mNOK)	Note	2018	2017
Ordinært resultat før skatt		(233,8)	(297,3)
Netto finansposter	11	174,1	241,3
Mottatte renter	11	3,2	5,0
Betalte renter	11	(215,7)	(272,0)
Betalte øvrige finanskostnader	11	(23,0)	(86,7)
Avskrivning av varige driftsmidler	5	3,9	2,9
Endring i kortsiktige poster		16,8	3,4
Netto kontantstrøm fra drift		(274,4)	(403,5)
Betaling for kjøp av varige driftsmidler	5	-	(1,0)
Innbetaling knyttet til varige driftsmidler	5	0,1	1,8
Investering og kapitalforhøyelse i datterselskap	4	-	(25,0)
Innbetalinger lån datterselskap	13	222,1	425,2
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		222,2	401,0
Nedbetaling av rentebærende gjeld	8	-	(3 182,4)
Opptak av rentebærende gjeld	8	242,2	3 357,0
Utbetalt utbytte	6	(153,6)	(186,5)
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		88,6	(11,8)
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		36,4	(14,3)
Kontanter og kontantekvivalenter per 1. januar	3	5,9	20,2
Kontanter og kontantekvivalenter per 31. desember	3	42,3	5,9

NOTE 1: Generell informasjon

Eiendomskonsernet Norwegian Property eier forretnings- og boligeiendommer 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.

Regnskapet er fastsatt av styret den 11. mars 2019 for endelig godkjenning av generalforsamlingen den 11. april 2019.

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 regnskaps-skikk. 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, an-

ses 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, overkurs og aksjeopsjoner

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.

Ansatteopsjoner representerer rettigheter for ansatte til å tegne aksjer i selskapet på fremtidige tidspunkt til et forutbestemt tegningskurs (tegningsrett). Tegning krever fortsatt ansettelse. Virkelig verdi av ansattetjenester mottatt i bytte mot tildeling av opsjoner regnskapsføres som en kostnad. Det totale beløp som skal kostnadsføres over opptjeningsperioden reflekterer virkelig verdi av tildelte opsjoner. På balansedagen reviderer selskapet estimatene av antall opsjoner som forventes å bli utnyttet, og endring av estimerer regnskapsføres i resultatregnskapet over gjenværende opptjeningsperiode med en tilsvarende justering av egenkapitalen. Verdien av tildelte aksjer etter fradrag for direkte tilknyttede transaksjonskostnader krediteres aksjekapital og overkursfond når opsjonene utøves.

2.7 - Lån

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

2.8 - Interest expense

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 oppjent.

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

2.12 - Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med gjeldende skattesats 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 nyttiggjort.

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 - Kontantstrømoppstilling

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

NOTE 3: Finansiell risikostyring

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

3.1 - Markedsrisiko

Markedsrisikoen for selskapet er først og fremst knyttet til renterisiko. Selskapets inntekter er i sin helhet knyttet til managementhonorar 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 året er spesifisert i millioner kroner i tabellen nedenfor.

År	2018	2017
< 1 år	(550,0)	(655,0)
1-2 år	(650,0)	(650,0)
3-5 år	(2 335,0)	(2 770,0)
Over 5 år	(2 135,0)	(1 950,0)
Hovedstol	(5 670,0)	(6 025,0)

3.2 - Kredittrisiko

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

3.3 - Likviditetsrisiko

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

(Alle beløp i mNOK)	2018	2017
Selskapets innskudd/trekk i konsernkontosystemet og egne konti	259,3	444,6
Konsernselskapers innskudd/trekk i konsernkontosystemet ¹	(217,0)	(438,7)
Kontanter og kontantekvivalenter	42,3	5,9
Herav bundne midler	(2,4)	(2,3)
Frie likvide midler	39,8	3,6
Ubenyttede låne- og trekkfasiliteter	650,0	900,0
Likviditetsreserve	689,8	903,6

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 selskapets 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).

2018¹:

	Rente- bærende	
(Alle beløp i mNOK)	lån	Annen gjeld
< 1 år	2 918,6	84,9
1-2 år	1 869,2	
3-5 år	2 076,9	
Over 5 år	987,6	
Forventet kontantstrøm	7 852,3	84,9
Balanseført beløp	7 265,4	84,9

2017¹:

	Rente- bærende	
(Alle beløp i mNOK)	lån	Annen gjeld
< 1 år	251,0	70,8
1-2 år	2 878,6	
3-5 år	3 573,0	
Over 5 år	1 020,6	
Forventet kontantstrøm	7 723,3	70,8
Balanseført beløp	7 012,5	70,8

¹ Differanse mellom balanseført beløp og forventet kontantstrøm for rentebærende lån skyldes aktiverte kostnader og beregnet rentekost basert på gjennomsnittlig rente ved utgangen av året (konsernmellomværende forutsatt oppgjort per 1. januar 2022). Differanse mellom balanseført beløp og forventet kontantstrøm for annen gjeld skyldes avsetning sikringskontrakter.

I 2018 har Norwegian Property ikke gjort større endringer i låneporteføljen. Ved inngangen til året ble et obligasjonslån utvidet med 230 millioner kroner, med tilsvarende nedregulering av bankfasiliteter.

Total rentebærende gjeld i balansen ved utgangen av 2018 var 7 265,4 millioner kroner, der langsiktig rentebærende gjeld utgjorde 4 569,9 millioner kroner og kortsiktig rentebærende gjeld 2 695,5 millioner kroner. Av kortsiktig rentebærende gjeld ved utgangen av 2018 er 850 millioner kroner knyttet til eiendommer som konsernet har avtalt solgt i 2019, samt midlertidig finansiering av konsernets investering i felleskontrollert virksomhet. Øvrig kortsiktig rentebærende gjeld er knyttet til fasiliteter med forfall i fjerde kvartal 2019, som vil bli refinansiert i løpet av året.

NOTE 4: Investering i datterselskap

Balanseposten investering i datterselskap er spesifisert i tabellen nedenfor per 31. desember 2018. Selskapene eier konsernets eiendommer («single purpose» selskaper).

		NPRO Holding AS	NPRO Invest AS
Anskaffet/stiftet	Dato	17.01.07	26.09.13
Forretningskontor	Sted	Oslo	Oslo
Eierandel ¹	Prosent	100,0	100,0
Bokført verdi	Mill. kroner	8 717,4	10,0

¹ Stemmeberettiget eierandel er identisk med ordinær eierandel.

Årets endring i bokført verdi fremkommer som følger:

(Alle beløp i mNOK)	2018	2017
Bokført verdi per 1. januar	8 981,5	12 722,4
Kapitalforhøyelse i datterselskap	-	25,0
Konsernbidrag ført mot aksjer i datterselskap	(254,1)	(3 765,9)
Bokført verdi per 31. desember	8 727,4	8 981,5

NOTE 5: Varige driftsmidler

Endring i balanseposten varige driftsmidler er spesifisert i tabellen nedenfor.

(Alle beløp i mNOK)	IT-systemer og andre immat-erielle eiendeler	Kontor-/IT-utstyr, biler, m.v.	Totalt
Anskaffelseskost:			
Per 31. desember 2016	28,8	1,6	30,4
Tilgang	1,0		1,0
Avgang/ending	(1,8)		(1,8)
Per 31. desember 2017	28,0	1,6	29,6
Avgang/ending	(0,1)		(0,1)
Per 31. desember 2018	27,9	1,6	29,5
Akkumulert avskrivning:			
Per 31. desember 2016	19,9	0,3	20,2
Årets avskrivning og nedskrivning	2,9		2,9
Per 31. desember 2017	22,8	0,3	23,1
Årets avskrivning og nedskrivning	3,9		3,9
Per 31. desember 2018	26,7	0,3	27,0
Bokført verdi:			
Per 31. desember 2016	8,9	1,3	10,2
Per 31. desember 2017	5,2	1,3	6,5
Per 31. desember 2018	1,2	1,3	2,5

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

6.1 - Endring i egenkapital

Endring i balansepostene for egenkapital er spesifisert i tabellen nedenfor.

(Alle beløp i mNOK)	Aksje- kapital ¹	Overkurs	Annen innskutt egen- kapital	Total egen- kapital
Egenkapital per 31. desember				
2016	274,2	2 295,1	695,9	3 265,2
Utdelt utbytte	-	-	(120,7)	(120,7)
Avsatt utbytte	-	-	(38,4)	(38,4)
Transaksjoner med aksjonærer	-	-	(159,0)	(159,0)
Årets resultat	-	-	(256,8)	(256,8)
Årets resultat	-	-	(256,8)	(256,8)
Egenkapital per 31. desember				
2017	274,2	2 295,1	280,1	2 849,4
Utdelt utbytte	-	-	(115,2)	(115,2)
Ansattopsjoner	-	-	6,2	6,2
Avsatt utbytte	-	(38,4)	-	(38,4)
Transaksjoner med aksjonærer	-	(38,4)	(109,0)	(147,4)
Årets resultat	-	(37,3)	(171,1)	(208,4)
Årets resultat	-	(37,3)	(171,1)	(208,4)
Egenkapital per 31. desember				
2018	274,2	2 219,3	-	2 493,5

¹ Selskapet har per 31. desember 2018 en aksjekapital på 274 233 416 kroner fordelt på 548 446 832 aksjer pålydende NOK 0,50.

Beholdning egne aksjer ved utgangen av 2018 er 21 236 aksjer. Det har ikke vært endringer i løpet av året.

6.2 - Selskapets største aksjonærer per 31. desember

2018:

Hovedaksjonærer	Konto- type	Land	Antall aksjer	Eier- andel
GEVERAN TRADING CO LTD	ORD	CYP	326 468 339	59,53
FOLKETRYGDFONDET	ORD	NOR	73 751 642	13,45
NIAM V PROSJEKT AS	ORD	NOR	67 437 425	12,30
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV	NOM	NLD	23 131 995	4,22
DANSKE BANK AS	NOM	USA	4 285 692	0,78
STATE STREET BANK AND TRUST COMP	ORD	NOR	3 481 459	0,63
SALT VALUE AS	NOM	USA	2 017 969	0,37
NIKI AS	ORD	NOR	2 000 000	0,36
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	NOM	GBR	1 752 264	0,32
KAS BANK N.V.	ORD	NOR	1 656 436	0,30
ECKHOFF HOLDING AS	ORD	NOR	1 591 737	0,29
MATHIAS HOLDING AS	NOM	LUX	1 489 780	0,27
STATE STREET BANK AND TRUST COMP	ORD	NOR	1 400 000	0,26
EIKA NORGE	NOM	FIN	1 377 813	0,25
ESPEDAL & CO AS	NOM	NLD	1 364 325	0,25
MORGAN STANLEY INVESTMENT FUNDS	ORD	NOR	1 264 767	0,23
JPMORGAN CHASE BANK, N.A., LONDON	ORD	NOR	1 207 608	0,22
SANDEN AS	ORD	NOR	1 102 326	0,20
BANAN II AS	NOM	USA	1 000 000	0,18
ANDRE	ORD	GBR	1 000 000	0,18
Totall antall aksjer per 31. desember 2018			29 665 255	5,41
			548 446 832	100,00

2017:

Hovedaksjonærer	Konto- type	Land	Antall aksjer	Eier- andel
GEVERAN TRADING CO LTD	ORD	CYP	317 969 937	57,98
FOLKETRYGDFONDET	ORD	NOR	72 951 642	13,30
NIAM V PROSJEKT AS	ORD	NOR	67 437 425	12,30
THE BANK OF NEW YORK	NOM	NLD	23 730 241	4,33
STATE STREET BANK AN A/C WEST NON-TREATY	NOM	USA	4 205 856	0,77
CEK HOLDING AS	ORD	NOR	3 396 352	0,62
STATE STREET BANK & S/A SSB CLIENT OMNIBUS	NOM	USA	2 181 110	0,40
NIKI AS	ORD	NOR	2 000 000	0,36
BNP PARIBAS SECURITI BPSS LDN/TR PROP	NOM	GBR	1 641 484	0,30
SALT VALUE AS	ORD	NOR	1 599 988	0,29
KLP AKSJENORGE INDEKS	ORD	NOR	1 553 612	0,28
J.P. MORGAN BANK LUX JPM L SA RE CLT ASSET	NOM	LUX	1 457 417	0,27
MATHIAS HOLDING AS	ORD	NOR	1 400 000	0,26
SKANDINAVISKA ENSKILDA SEB AB, UCITS V FI	NOM	FIN	1 370 112	0,25
KAS BANK N.V. S/A CLIENT ACC TREATY	NOM	NLD	1 359 000	0,25
DNB NOR MARKETS, AKS DNB BANK ASA	ORD	NOR	1 331 646	0,24
EIKA NORGE	ORD	NOR	1 290 365	0,24
ESPEDAL & CO AS	ORD	NOR	1 264 767	0,23
STATE STREET BANK AN A/C CLIENT OMNIBUS	NOM	USA	1 087 031	0,20
HSBC BANK PLC A/C IB MAIN ACCOUNT	ORD	GBR	1 005 904	0,18
ANDRE			38 212 943	6,97
Totalt antall aksjer per 31. desember 2017			548 446 832	100,00

6.3 - Aksjer eid av ledende ansatte samt styret og selskaper disse representerer per 31. desember 2018

Aksjeeier	Antall aksjer
Styret:	
Tilknyttet Geveran Trading Co Ltd ¹	326 468 339
Tilknyttet Niam V Prosjekt AS ²	67 437 425
Bjørn Henningsen, Styrets nestleder ³	311 556
Ledende ansatte:	
Bent Oustad, CEO ⁴	55 000
Totalt antall aksjer ⁵	394 272 320

¹ Cecilie Astrup Fredriksen, Kathrine Astrup Fredriksen og Lars Erich Nil-
sen er tilknyttet Geveran Trading Co Ltd, som per 31. desember 2018
er den største aksjonæren i selskapet. Geveran Trading Co Ltd eier
326 468 339 aksjer, noe som representerer 59,53 prosent av de ut-
stedte aksjene i selskapet.

² Kjell Sagstad er tilknyttet Niam V Prosjekt AS, som per 31. desember
2018 eier 67 437 425 aksjer i selskapet. Dette representerer 12,30 pro-
sent av de utstedte aksjene i selskapet.

³ Ved årsslutt 2018 er 100 000 aksjer eid av Max Eiendom AS og
211 556 aksjer er eid av Camvecti Holding AS. Begge selskapene er 100
prosent eiet av Bjørn Henningsen.

⁴ Ved årsslutt 2018 er 55 000 aksjer eid av Yanka AS. Selskapet er 100
prosent eiet av Bent Oustad.

⁵ Styremedlem Carl Erik Krefting eier eller kontrollerer ingen aksjer di-
rekte i Norwegian Property ASA ved utgangen av 2018, men har via

det heleide selskapet Carucel Holding AS en TRS-avtale knyttet til
4 326 842 aksjer med løpetid til 24. januar 2020 og innløsningskurs på
10,80 kroner per aksje.

6.4 - Aksjeopsjoner

Aksjeopsjoner er tildelt CEO og ett styremedlem (Carl Erik Krefting) i selskapet ved utgangen av 2018. Hver ak-
sjeopsjon gir rett til å tegne en aksje i Norwegian Pro-
perty ASA.

Ansatteopsjoner	Antall opsjoner	Vektet gjennom- snittlig utøvelses- kurs (NOK)
Utestående 1. januar 2017	-	-
Tildelt	5 750 000	12,54
Utøvet	-	-
Terminert	-	-
Utestående 31. desember 2017	5 750 000	12,54
Opptjent	-	-
Utestående 1. januar 2018	5 750 000	12,54
Tildelt	500 000	11,50
Utøvet	-	-
Terminert	-	-
Utestående 31. desember 2018	6 250 000	12,46
Opptjent 1. januar 2019	1 166 666	10,21

Virkelig verdi for opsjonene er beregnet på tidspunkt for
tildeling, og kostnadsføres over opptjeningstiden. Følg-
ende beløp er regnskapsført mot egenkapitalen knyttet
til ansatteopsjoner ved utgangen av perioden:

Ansatteopsjoner	2018	2017
Regnskapsført mot egenkapitalen per 1. januar	-	-
Resultatført i perioden	6,2	-
Regnskapsført mot egenkapitalen per 31. desember	6,2	-

Opsjonsavtalen til CEO er inngått i 2017 og innebærer
rett til tegning av totalt 5 750 000 aksjer som følger:

Tidligste utøvelse	Antall aksjer	Tegningskurs (NOK)
01.01.2019	1 000 000	10,00
01.01.2020	1 250 000	11,50
01.01.2021	1 500 000	12,50
01.01.2022	2 000 000	14,50

Opsjonene bortfaller hvis de ikke er utøvd innen 1. juli
2022. Som alternativ til levering av aksjer, kan styret i
Norwegian Property velge å gjøre opp opsjonsgevinster
kontant. Avtalen inneholder for øvrig vanlige vilkår om

blant annet ansettelsesforhold og regulering av kurser m.v. ved selskaphendelser.

Total virkelig verdi for aksjeopsjoner tildelt i 2017 var 11,2 millioner kroner (eksklusiv arbeidsgiveravgift). Virkelig verdi er beregnet av eksterne basert på Black-Scholes modellen. I beregningen av virkelig verdi er volatiliteten i perioden satt til 27,43 prosent og risikofri rente 0,97 prosent. Vektet gjennomsnittlig opptjeningsstid for tildelte aksjeopsjoner er 2,8 år. Aksjekursen på tildelingstidspunktet var kroner 10,45.

Opsjonsavtalen til styremedlem er inngått i 2018 og innebærer rett til tegning av totalt 500 000 aksjer som følger:

Tidligste utøvelse	Antall aksjer	Tegningskurs (NOK)
01.01.2019	166 666	11,50
01.01.2020	166 667	11,50
01.01.2021	166 667	11,50

Opsjonene bortfaller hvis de ikke er utøvd innen 19. oktober 2021. Som alternativ til levering av aksjer, kan styret i Norwegian Property velge å gjøre opp opsjonsgevinster kontant. Avtalen inneholder for øvrig vilkår om blant annet videreføring av verv som styremedlem i opptjeningsperioden og regulering av kurser m.v. ved selskaphendelser.

Total virkelig verdi for aksjeopsjoner tildelt i 2018 var 0,9 millioner kroner (eksklusiv arbeidsgiveravgift). Virkelig verdi er beregnet av eksterne basert på Black-Scholes modellen. I beregningen av virkelig verdi er volatiliteten i perioden satt til 26,76 prosent og risikofri rente 1,21 prosent. Vektet gjennomsnittlig opptjeningsstid for tildelte aksjeopsjoner er 2 år. Aksjekursen på tildelingstidspunktet var kroner 10,24.

NOTE 7: Annen kortsiktig gjeld

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

(Alle beløp i mNOK)	2018	2017
Offentlige avgifter	3,6	4,3
Skyldig lønn	6,5	4,2
Påløpte renter	59,2	46,2
Leverandørgjeld	2,3	2,2
Annen gjeld	13,4	13,9
Sum annen kortsiktig gjeld	84,9	70,8

NOTE 8: Rentebærende gjeld

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

	2018	2017
Rentebærende gjeld (millioner kroner)	7 265,4	7 012,5
- Hvorav rentesikret (millioner kroner) ¹	4 350,0	4 350,0
Sikringsgrad (prosent)	59,9	62,0
Kontanter og kontantekvivalenter (millioner kroner)	42,3	5,9
Ubenyttede lånefasiliteter (millioner kroner)	650,0	900,0
Gjennomsnittlig rente (prosent)	3,62	3,48
Gjennomsnittlig rentemargin (prosent)	1,38	1,39
Gjenstående løpetid rentebærende gjeld (år)	2,3	3,3
Gjenstående løpetid rentesikring (år)	4,2	3,9

¹ Alle rentebytteavtaler som har startet på balansedagen.

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

2018:

(Alle beløp i mNOK)	Langsiktig	Kortsiktig	Sum
Banklån	-	2 354,1	2 354,1
Obligasjonslån	4 505,0	350,0	4 855,0
Konsernmellomværende	70,0	-	70,0
Sum rentebærende gjeld	4 575,0	2 704,1	7 279,1
Balanseførte lånekostnader	(5,1)	(8,6)	(13,7)
Sum bokført verdi rentebærende gjeld	4 569,9	2 695,5	7 265,4

2017:

(Alle beløp i mNOK)	Langsiktig	Kortsiktig	Sum
Banklån	2 333,2	8,7	2 341,9
Obligasjonslån	4 625,0	-	4 625,0
Konsernmellomværende	70,0	-	70,0
Sum rentebærende gjeld	7 028,2	8,7	7 036,9
Balanseførte lånekostnader	(24,3)		(24,3)
Sum bokført verdi rentebærende gjeld	7 003,8	8,7	7 012,5

Selskapet har ved utgangen av 2018 utestående åtte obligasjonslån på totalt 4 855 millioner kroner. Obligasjonslånene har forfall i 2019 for 350 millioner kroner, i 2020 for 1 735 millioner kroner, i 2022 for 1 800 millioner kroner og i 2024 for 970 millioner kroner. Alle obligasjonslånene er sikret med pant i eiendom, og er notert på Oslo Børs.

Ved utgangen av 2018 består lånefasilitetene av bankfasiliteter med en total gjenstående ramme på 3 001,1 millioner kroner, som inkluderer en kassekreditt på 100 millioner kroner. Løpetiden for fasilitetene er til henholdsvis mars 2019 og desember 2019. Trukket beløp for bankfasiliteter ved utgangen av 2018 utgjør totalt 2 341,9 millioner kroner og 650 millioner kroner er i tillegg tilgjengelige ubenyttede trekkrammer. De viktigste vilkårene for bankfasilitetene, er:

- Rente: NIBOR pluss margin.
- Rentesikringsgrad: Henholdsvis minimum 50 og 60 prosent for de to hovedfasilitetene, med gjennomsnittlig gjenstående løpetid på minimum tre år.
- Finansielle betingelser: Selskapet må overholde avtalte senior rentedeknings- og «loan-to-value» betingelser (LTV). Per 31. desember 2018 er avtalt rentedekningskrav minimum 1,4 og avtalt LTV er under henholdsvis 75 og 78 prosent for de to hovedfasilitetene.
- 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.

Avtalte krav i låneavtaler er overholdt ved årsslutt i 2017 og 2018.

Forfallsfordelingen for rentebærende gjeld per 31. desember fremgår av tabellen nedenfor.

(Alle beløp i mNOK)	2018	2017
Forfall i 2019 og 2020 (2018 og 2019)	4 439,1	4 418,2
Forfall i 2021, 2022 og 2023 (2020, 2021 og 2022)	1 800,0	1 570,0
Forfall etter 2023 (etter 2022)	1 040,0	1 040,0
Sum	7 279,1	7 028,2

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

(Alle beløp i mNOK)	2018	2017
Investering i datterselskap ¹	8 722,5	8 981,5
Sum	8 722,5	8 981,5
Gjeld sikret med pant ²	2 354,1	2 341,9

¹ Aksjene i eiendomseiende selskap og hjemmelselskap eiet av andre konsernselskap er stillet som sikkerhet for konsernfasilitetene i Norwegian Property ASA. Se for øvrig note 15 i konsernregnskapet.

² Eiendommer til datterselskap er stillet som sikkerhet for obligasjonslån.

NOTE 9: Derivater

9.1 - Derivater i regnskapet

Selskapet er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende rente, og for å redusere renterisikoen inngås rentesikringsavtaler. 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 verdivurderingene. Virkelig verdi for selskapets derivater per 31. desember er spesifisert i tabellen nedenfor.

2018:

(Alle beløp i mNOK)	Eiendeler	Gjeld
Rentesikringskontrakter	8,3	164,8

2017:

(Alle beløp i mNOK)	Eiendeler	Gjeld
Valutasikringskontrakter	0,4	-
Rentesikringskontrakter	2,3	233,6

9.2 - 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 mNOK)	2018	2017
Hovedstol	5 670,0	6 025,0

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

Årets personalkostnad fremkommer som følger:

(Alle beløp i mNOK)	2018	2017
Lønn og bonus	56,8	55,9
Ansatteopsjoner	6,2	0,0
Arbeidsgiveravgift	8,6	7,9
Pensjonskostnader innskuddsplaner	2,3	2,3
Andre personalkostnader	1,9	2,2
Sum personalkostnader	75,8	68,3
Antall ansatte 31. desember	43	43
Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret	44	43
Gjennomsnittlig antall ansatte i regnskapsåret	43	47

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

Godtgjørelse til revisor en spesifisert i tabellen nedenfor¹:

Type tjeneste	2018	2017
Lovpålagt revisjon	365 421	620 919
Andre attestasjonstjenester	195 000	38 750
Skatt- og avgiftsrådgivning	226 260	278 999
Sum	786 681	938 668

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

Utbetalt honorar til selskapets styre i 2018 fremgår av tabellen nedenfor:

Navn	Godtgjørelse ¹
Merete Haugli, styrets leder 19.04-31.12 og styremedlem 01.01-19.04	587 500
Martin Mæland, styrets leder 01.01-19.04	175 000
Bjørn Henningsen, styrets nestleder 01.01-31.12	416 666
Cecilie Astrup Fredriksen, styremedl. 01.01-31.12	250 000
Kathrine Astrup Fredriksen, styrem. 01.01-31.12	250 000
Carl Erik Krefting, styremedlem 19.04-31.12	187 500
Lars Erich Nilsen, styremedlem 01.01-31.12	250 000
Kjell Sagstad, styremedlem 01.01-31.12	250 000
Sum	2 366 666

¹ Lønnsinnberettete ytelser i 2018 (beløp i kroner). I tillegg tilkommer arbeidsgiveravgift (14,1 prosent).

Utbetalt honorar til selskapets styre i 2017 fremgår av tabellen nedenfor:

Navn	Godtgjørelse ¹
Martin Mæland, styrets leder 01.01-31.12	700 000
Bjørn Henningsen, styrets nestleder 01.01-31.12	550 000
Cecilie Astrup Fredriksen, styremedl. 01.01-31.12	250 000
Kathrine Astrup Fredriksen, styrem. 01.01-31.12	250 000
Merete Haugli, styremedlem 01.01-31.12	250 000
Kjell Sagstad, styremedlem 01.01-31.12	250 000
Lars Erich Nilsen, styremedlem 06.04-31.12	187 500
Harald Herstad, styremedlem 01.01-06.04	62 500
Sum	2 500 000

¹ Lønnsinnberettete ytelser i 2017 (beløp i kroner). I tillegg tilkommer arbeidsgiveravgift (14,1 prosent).

Utbetalt honorar til selskapets ledende ansatte i 2018 fremgår av tabellen nedenfor:

Navn	Stilling	Lønn ¹	Bonus ¹	Andre fordeler ¹	Pensjon/forsikring ²
Bent Oustad	CEO	3 208 333	-	4 026	89 694
Haavard Rønning	CFO fra 01.03.18	2 122 175	-	8 157	75 975
Bjørge Aarvold	Direktør kommersiell FDV	1 824 703	309 736	144 392	101 201
Ellen Cathrine Kobro	Markedsdirektør fra 15.06.18	1 568 058	128 125	7 705	91 202
Tore Heldrup Rasmussen	Kommersiell dir. til 30.04.18	2 411 113	339 844	129 514	87 360
Sum		11 134 382	777 705	293 794	445 432

¹ Lønnsinnberettete ytelser i 2018 (beløp i kroner). I tillegg tilkommer arbeidsgiveravgift (14,1 prosent).

² Innskudd betalt til innskuddsbasert pensjonsordning og personalforsikringer i 2018 (beløp i kroner).

Utbetalt honorar til selskapets ledende ansatte i 2017 fremgår av tabellen nedenfor:

Navn	Stilling	Lønn ¹	Bonus ¹	Andre fordeler ¹	Pensjon/forsikring ²
Svein Hov Skjelle ³	CEO og CFO til 31.12.17	3 745 600	700 000	133 262	111 134
Tore Heldrup Rasmussen	Kommersiell direktør	2 564 705	400 000	115 984	108 638
Bjørge Aarvold	Direktør kommersiell FDV	1 837 950	275 000	119 262	113 863
Sum		8 148 255	1 375 000	368 508	333 635

¹ Lønnsinnberettete ytelser i 2017 (beløp i kroner). I tillegg tilkommer arbeidsgiveravgift (14,1 prosent).

² Innskudd betalt til innskuddsbasert pensjonsordning og personalforsikringer i 2017 (beløp i kroner).

³ Svein Hov Skjelle fratrådte stillingen som CEO og CFO ved utgangen av 2017. I 2018 er det utbetalt etterlønn med kroner 3 700 000, samt opptjent bonus med kroner 750 000 og feriepenger med kroner 401 314.

NOTE 11: Netto finansposter

Årets netto finansposter fremkommer som følger:

(Alle beløp i mNOK)	2018	2017
Finansinntekter:		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3,1	5,0
Verdiendring derivater	74,5	105,5
Annen renteinntekt	0,0	0,0
Finansinntekter	77,6	110,5
Finanskostnader:		
Tap ved salg av aksjer i datterselskap	(1,7)	-
Rentekostnader til foretak i samme konsern	(1,7)	(2,0)
Rentekostnader lån	(227,1)	(263,1)
Kostnad terminering finansielle instrument	(3,5)	(58,2)
Annen finanskost ¹	(17,8)	(28,5)
Sum finanskostnader	(251,7)	(351,8)
Netto finansposter	(174,1)	(241,3)

NOTE 12: Utsatt skatt og skattekostnad

Årets skattekostnad i resultatet og utsatt skatt i balansen fremkommer som følger:

(Alle beløp i mNOK)	2018	2017
Årets skattekostnad fordeler seg på:		
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt/(skattefordel)	(25,3)	(40,5)
Skattekostnad	(25,3)	(40,5)
Beregning av årets skattegrunnlag:		
Resultat før skattekostnad	(233,8)	(297,3)
Permanente forskjeller	8,7	1,2
Endring i midlertidige forskjeller	(73,9)	(415,5)
Konsernbidrag	330,0	-
Årets skattegrunnlag	31,1	(711,6)
Oversikt over midlertidige forskjeller og utsatt skatt:		
Anleggsmidler	(12,2)	(9,6)
Finansielle derivater	(156,5)	(230,9)
Andre avsetninger	(2,2)	(4,2)
Underskudd til fremføring	(2 473,1)	(2 504,2)
Grunnlag for utsatt skatt/(skattefordel)	(2 643,9)	(2 748,9)
Utsatt skatt/(skattefordel) i balansen	581,7	632,2
Avstemming av skattekostnaden og beregning av effektiv skattesats:		
Skattekostnad kalkulert med 23 prosent for 2018 og 24 prosent for 2017	(53,8)	(71,3)
Effekt på utgående balanse for utsatt skatt ved endret skattesats ¹	26,4	30,6
Permanente forskjeller	2,0	0,3
Skattekostnad	(25,3)	(40,5)
Effektiv skattesats (prosent)	10,8	13,6

¹ Selskapsskattesatsen i Norge reduseres fra 23 prosent til 22 prosent ved inngangen til 2018. Utsatt skatt ved årsslutt 2018 er derfor beregnet med utgangspunkt i en skattesats på 22 prosent. Tilsvarende ble selskapsskattesatsen 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 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 10. Resultat- og balanseposter knyttet til konsernselskaper fremkommer av tabellen nedenfor.

(Alle beløp i mNOK)	2018	2017
Resultatposter:		
Management- og service fee til konsernselskap	46,7	42,8
Leie av lokaler betalt til datterselskap	(3,8)	(3,6)
Renteinntekt fra datterselskap (note 11)	3,1	5,0
Rentekostnader til datterselskap (note 11)	(1,7)	(2,0)
Balanseposter:		
Investering i datterselskap (note 4)	8 722,5	8 981,5
Anleggsmidler, konsernmellomværende	471,7	135,7
Omløpsmidler, konsernmellomværende	217,0	-
Langsiktig gjeld, konsernmellomværende	70,0	70,0

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 2018, som gir informasjon om forhold som eksisterte på balansedagen.

Erklæring fra styrets medlemmer og CEO

Styret og CEO har i dag behandlet og godkjent årsberetning og årsregnskap for Norwegian Property ASA, konsern og morselskap, per 31. desember 2018. 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 2018. Årsregnskapet for morselskapet er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge per 31. desember 2018. Årsberetningen for konsern og morselskap er i samsvar med regnskapslovens krav og norsk god regnskapsskikk NRS 16 årsberetning per 31. desember 2018.

Etter vår beste overbevisning bekrefter vi at:

- Årsregnskapet 2018 for morselskapet og konsernet er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder.
- Opplysningene i årsregnskapet gir et rettviseende bilde av morselskapets og konsernets eiendeler, gjeld og finansielle stilling og resultat som helhet per 31. desember 2018.
- Årsberetningen for konsernet og morselskapet gir en rettviseende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til konsernet og morselskapet, samt de mest sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer konsernet og selskapet står ovenfor.

Oslo, 11. mars 2019

Norwegian Property ASA


Merete Haugli
Styrets leder


Bjørn Henningsen
Styrets nestleder


Cecilie Astrup Fredriksen
Styremedlem


Kathrine Astrup Fredriksen
Styremedlem


Carl Erik Krefling
Styremedlem


Lars Erich Nilsen
Styremedlem


Kjell Sagstad
Styremedlem


Bent Oustad
CEO

Uavhengig revisors beretning



Til generalforsamlingen i Norwegian Property ASA

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Norwegian Property ASAs årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av konsolidert balanse per 31. desember 2018, konsolidert resultatregnskap, konsolidert oppstilling over utvidet resultat, endringer i konsernets egenkapital og konsolidert kontantstrømsoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Norwegian Property ASA per 31. desember 2018 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Norwegian Property ASA per 31. desember 2018 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.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Sentrale forhold ved revisjonen

Sentrale forhold ved revisjonen er de forhold vi mener var av størst betydning ved revisjonen av årsregnskapet for 2018. Disse forholdene ble håndtert ved revisjonens utførelse og da vi dannet oss vår mening om årsregnskapet som helhet. Vi konkluderer ikke særskilt på disse forholdene.

Konsernets virksomhet er i det vesentlige uendret sammenlignet med forrige år. Vi har ikke identifisert regulatoriske endringer, transaksjoner eller andre hendelser som kvalifiserer som Sentrale

PricewaterhouseCoopers AS, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



forhold ved revisjonen for revisjonen av regnskapet for 2018. I lys av dette har våre fokusområder vært de samme i 2018 som i fjoråret.

Sentrale forhold ved revisjonen

Hvordan vi i vår revisjon håndterte sentrale forhold ved revisjonen

Verdsettelse av investeringseiendom og eierbenyttet eiendom

Konsernets investeringseiendom og eierbenyttet eiendom utgjør en betydelig del av konsernets balanse og består i hovedsak av kontor og handelseiendom hvor bokført verdi utgjør kr 14 649,3 millioner.

Investeringseiendom og eierbenyttet eiendom regnskapsføres til virkelig verdi. Endring i virkelig verdi på eiendommene kan påvirke konsernets resultat vesentlig for året og dermed konsernets egenkapital.

Verdsettelse av eiendommene innebærer bruk av estimater som er gjenstand for skjønnsanvendelse fra ledelsens side. Viktige forutsetninger for verdien av den enkelte eiendom som påvirkes av ledelsens skjønn er i første rekke forventede fremtidige kontantstrømmer og avkastningskrav.

Grunnlaget for ledelsens estimat er verddivurderinger utført av to uavhengige verdsetterne. Verdsetterne ble engasjert av selskapets ledelse, og de legger IFRS 13 og anerkjente verddivurderingsmetoder til grunn for sitt arbeid.

Se styrets årsberetning samt note 2 (regnskapsprinsipper), note 4 (fastsettelse av virkelig verdi), note 5 (kritiske regnskapsestimater og forutsetninger) og note 6 (investeringseiendom og eierbenyttet eiendom) til årsregnskapet for nærmere beskrivelse av investeringseiendom og eierbenyttet eiendom og metoden som benyttes for verdsettelsen.

Vi har innhentet, lest gjennom og forstått verdsettelsesrapportene og avholdt møte med begge verdsetterne uavhengig av ledelsen. Vi har innhentet bevis som underbygger at verdsettelsesrapportene er utarbeidet i samsvar med relevant rammeverk og er hensiktsmessig for bruk til å fastsette virkelig verdi på konsernets investeringseiendom og eierbenyttet eiendom.

Vi har vurdert verdsetternes kvalifikasjoner, kompetanse og objektivitet. Vi leste gjennom engasjementsbrevne for verdsettelsesoppdragene for å vurdere hvorvidt det var noen uvanlige klausuler eller honorarbestemmelser som kunne påvirke deres objektivitet eller på noen annen måte ha begrenset deres oppdrag. Vi fant ingen indikasjoner på slike forhold.

I vår gjennomgang med verdsetterne har vi gått igjennom og utfordret benyttede forutsetninger og bakgrunnen for vesentlige verdiendringer fra tidligere perioder. Forutsetninger vedrørende fremtidige kontantstrømmer og avkastningskrav ble vurdert. Vi har fokusert våre handlinger på de eiendommene med høyest verdi og på eiendommer der det er verdiforskjell av betydning mellom de to verdsetterne. Vi har sammenlignet forutsetninger benyttet av de to verdsetterne med observerbare markedsdata og vår kjennskap til markedet. Vi har videre vurdert om forutsetningene som ikke er direkte observerbare i markedet er rimelige.

Vi har kontrollert hvorvidt spesifikk informasjon om eiendommene ledelsen har gitt til verdsetterne som avtalt leie, varighet og utleid areal var i samsvar med underliggende eiendomsdata. Vi har videre sporet denne underliggende informasjonen til verdsettelsesrapporter. Vi fant ingen indikasjoner på at informasjonen var inkonsistent benyttet.

Vi har lest noteinformasjonen om dette temaet og fant at informasjonen knyttet til verdsettelsesmodell, ulike parametere og skjønnsmessige vurderinger var tilstrekkelige og dekkende.



Inntektsføring

Inntektene for konsernet består i hovedsak av leieinntekter fra utleie av næringseiendom. Konsernet har et betydelig antall leiekontrakter. Nøyaktigheten og tidsriktigheten av inntektsføringen avhenger blant annet av korrekt registrering av data fra leiekontraktene i konsernets systemer. Registrerte data fra virksomhetens systemer benyttes av verdsetterne som verdsetter eiendommene (se over). Feil registrering i virksomhetens systemer av data i leiekontraktene vil kunne få betydning både for inntektsføringen og for verdsettelsen av eiendommene.

Se også note 2 hvor ledelsen beskriver regnskapsprinsippene og note 18 for ledelsens beskrivelse av kontraktsbaserte leieinntekter herunder konsernets leietagere og løpetid på leiekontrakter

Vi har evaluert og testet virksomhetens kontroller som rettet seg mot nøyaktigheten og tidsriktigheten av inntektene. Våre tester tydet på at kontrollene sørget for nøyaktig og tidsriktig inntektsføring. Vi har foretatt testing rettet mot at data i leiekontrakter er nøyaktig registrert i virksomhetens systemer. Som grunnlag for denne kontrollen innhentet vi et utvalg kontrakter og gjorde deretter kontroller av at dataene var riktig registrert. Våre tester avdekket ikke avvik av betydning.

Videre har vi gjennomført data-analyser med forhåndsdefinerte hypoteser vedrørende blant annet transaksjonsmønstre for å identifisere ikke-standard transaksjoner i regnskapet. Vår gjennomgang har ikke avdekket noen uforklarte inntektstransaksjoner.

Vi har også utført analyser for å vurdere om inntektene ble regnskapsført i riktig periode. Vi har ikke avdekket avvik av betydning.

Vi har lest note 2 og 18 om dette temaet og fant informasjonen om regnskapsprinsipper dekkende og noten om inntekter tilstrekkelig.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde, for selskapsregnskapet i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for konsernregnskapet i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU. Ledelsen er også ansvarlig for slik

(3)



intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og på tilbørlig måte opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke fortsetter driften.

(4)



Uavhengig revisors beretning - Norwegian Property ASA

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Vi gir styret en uttalelse om at vi har etterlevd relevante etiske krav til uavhengighet, og om at vi har kommunisert og vil kommunisere med dem alle relasjoner og andre forhold som med rimelighet kan tenkes å kunne påvirke vår uavhengighet, og, der det er relevant, om tilhørende forholdsregler.

Av de sakene vi har kommunisert med styret, tar vi standpunkt til hvilke som var av størst betydning for revisjonen av årsregnskapet for den aktuelle perioden, og som derfor er sentrale forhold ved revisjonen. Vi beskriver disse sakene i revisjonsberetningen med mindre lov eller forskrift hindrer offentliggjøring av saken, eller dersom vi, i ekstremt sjeldne tilfeller, beslutter at en sak ikke skal omtales i beretningen siden de negative konsekvensene av en slik offentliggjøring med rimelighet må forventes å oppveie allmennhetens interesse av at saken blir omtalt.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen og i redegjørelsene om foretaksstyring og samfunnsansvar om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og 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, 11. mars 2019

PricewaterhouseCoopers AS

Geir Julsvoll
Statsautorisert revisor

Nøkkeltall

Tabellen nedenfor viser en oppsummering av sentrale regnskapsstørrelser og finansielle nøkkeltall¹ for konsernet.

Resultat		31.12.18	31.12.17
Driftsinntekter	NOK mill.	798,9	784,3
Driftsresultat før eierkostnader	NOK mill.	661,4	660,3
Driftsresultat før verdiendringer	NOK mill.	604,6	606,6
Resultat før skatt og verdiendringer	NOK mill.	345,0	316,8
Resultat før skatt	NOK mill.	577,4	1 407,0
Resultat etter skatt	NOK mill.	490,6	1 348,7
Balanse		31.12.18	31.12.17
Markedsverdi av eiendomsportefølje	NOK mill.	15 590,9	15 360,5
Sum egenkapital	NOK mill.	8 002,8	7 654,8
Rentebærende gjeld	NOK mill.	7 833,4	6 950,4
Egenkapitalandel	Prosent	46,9	49,1
Egenkapitalavkastning før skatt	Prosent	7,4	19,9
Kontantstrøm		31.12.18	31.12.17
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	NOK mill.	419,7	234,6
Konter og kontantekvivalenter	NOK mill.	124,6	89,2
Nøkkeltall; per aksje		31.12.18	31.12.17
Antall aksjer ved periodeslutt	Antall	548 425 596	548 425 596
Gjennomsnittlig antall aksjer i perioden	Antall	548 425 596	548 425 596
Resultat før skatt	NOK	1,05	2,57
Ordinær fortjeneste (EPS)	NOK	0,89	2,46
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	NOK	0,77	0,43
Rentebærende gjeld	NOK	14,28	12,67
Bokført NAV	NOK	14,59	13,96
Utsatt skatt for investeringseiendom	NOK	1,19	1,12
Virkelig verdi av finansielle instrument	NOK	0,22	0,32
Justert NAV	NOK	16,01	15,40
Virkelig verdi av utsatt skatt	NOK	(0,62)	(0,52)
Virkelig verdi av finansielle instrument	NOK	(0,26)	(0,38)
Virkelig verdi av gjeld	NOK	-	(0,03)
NNNAV	NOK	15,13	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.

Eierstyring og selskapsledelse

Formålet med eierstyring og selskapsledelse for Norwegian Property er å sikre en tydelig og hensiktsmessig rolledeling mellom aksjeeiere, styre og daglig ledelse samt en betryggende kontroll av selskapet. En hensiktsmessig rolledeling og betryggende kontroll skal bidra til størst mulig verdiskapning over tid, til beste for eierne og øvrige interessegrupper. Det er et mål at god eierstyring og selskapsledelse skal bidra til et godt tillitsforhold mellom Norwegian Property og selskapets aksjeeiere og andre interessenter.

Redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse

Selskapet følger kravene til rapportering i rskl. §33b. Som børsnotert selskap følges også børsens anbefaling av 1. mars 2017 som er tilgjengelig på Oslo Børs sin hjemmeside, og NUES-anbefalingen som kom i ny utgave i oktober 2018. NUES-anbefalingen er tilgjengelig på hjemmesidene til norsk utvalg for eierstyring og selskapsledelse (NUES); www.nues.no. Anbefalingene går utover det som følger av lovgivningen.

Nedenfor følger styrets redegjørelse for hvordan Norwegian Property har innrettet seg etter den gjeldende norske anbefalingen for eierstyring og selskapsledelse, datert 17. oktober 2018 («anbefalingen»). Det er henvisning til denne redegjørelsen i styrets årsberetning for 2018 og redegjørelsen er tilgjengelig på selskapets hjemmesider. Redegjørelsen omfatter hvert punkt i anbefalingen, og eventuelle avvik fra anbefalingen er omtalt under det aktuelle punkt.

Styret i Norwegian Property har utarbeidet overordnede prinsipper for eierstyring og selskapsledelse. Styret har også utarbeidet et sett styrende dokumenter med retningslinjer, instruksjoner og policies som skal sørge for at god eierstyring og selskapsledelse etterleves i praksis. Styret vurderer jevnlig selskapets styrende dokumenter, sist i oktober 2018. Etske retningslinjer, retningslinjer for samfunnsansvar og prinsipper for investorkommunikasjon er tilgjengelige på www.npro.no under «styrende dokumenter».

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

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

Norwegian Property har innenfor rammen av vedtektenes presentert mål, strategier og risikoprofil for virksomheten i styrets årsberetning.

Styret har utformet etiske retningslinjer og retningslinjer for samfunnsansvar i samsvar med konsernets verdigrunnlag. Selskapets retningslinjer 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. Dette er nærmere beskrevet i redegjørelsen om samfunnsansvar. Retningslinjene er gjenstand for årlig behandling i styret, og de ble sist oppdatert i oktober 2018.

Selskapskapital og utbytte

Egenkapital

Konsernets egenkapital per 31. desember 2018 var 8 002,8 millioner kroner. Egenkapitalandelen var da 46,9 prosent. Styret vurderer egenkapitalandelen som tilfredsstillende ut fra konsernets mål, strategi og risiko-profil.

For å sikre god finansiell handlefrihet har styret en lang-siktig målsetning om at forholdet mellom netto rente-bærende gjeld og brutto eiendomsverdier skal være i området 45 til 55 prosent gjennom en syklus. Selskapets finansielle fleksibilitet vurderes til enhver tid i lys av sel-skapets mål, strategi og risikoprofil. Ved utgangen av 2018 var forholdet mellom netto rentebærende gjeld og brutto eiendomsverdier (netto LTV) 47,3 prosent (inklu-dert byggelån og rentebærende fordringer).

Utbytte

I henhold til selskapets utbyttepolitikk er det et mål for Norwegian Property å utdele kvartalsvise utbytter som er konkurransedyktige. Selskapets mål er å dele ut ut-bytte på mellom 30 og 50 prosent av selskapets resultat etter betalbar skatt, men før verdiendringer. I perioder med god kontantstrøm eller salg av eiendommer kan ut-byttet være høyere. Før utbyttet fastsettes, skal det fo-retas en selvstendig vurdering av konsernets økono-miske situasjon og framtidsutsikter.

For 2018 er det utbetalt utbytte som utgjør 44,5 prosent av utbyttegrunnlaget. Styret har hatt fullmakt fra gene-ralforsamlingen til å beslutte kvartalsvise utbytter på grunnlag av godkjent årsregnskap for 2017. Selv om netto LTV er noe lavere enn målet, har man ønsket å holde igjen midler til nye investeringer, samt man vur-derer at eiendomsbransjen nå er inne i en høykonjunk-tur slik at man bør holde seg til den nedre delen av mål-området for LTV.

Utbyttepolitikken er også beskrevet i note 24 til kon-sernregnskapet i årsrapporten og under området for in-vestor relations på selskapets hjemmeside.

Styrefullmakter

I ordinær generalforsamling 19. april 2018 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 ut-stede nye aksjer mot innskudd i penger, som oppgjørs-form ved eiendomstransaksjoner og/eller som ledd i

oppfyllelse av incentivordning for ansatte og/eller styre-medlemmer. Som en konsekvens av formålene ble det også vedtatt at styret skal kunne beslutte at aksjeeier-nes fortrinnsrett til de nye aksjene fravikes. I tråd med NUES-anbefalingen ble det stemt separat over hvert av de tre formålene. Per 31. desember 2018 var denne full-makten ikke benyttet.

I tillegg ble styret gitt fullmakt til å ta opp konvertibelt lån på til sammen 750 000 000 kroner. Begrunnelsen var at styret ønsket å ha muligheten til å utstede nye aksjer i kombinasjon med ny gjeld, for blant annet å optimali-sere finansieringsstrukturen i Norwegian Property ASA. Per 31. desember 2018 var denne fullmakten ikke be-nyttet.

Det ble samtidig vedtatt at styrets samlede bruk av sty-refullmakter til utstedelse av nye aksjer gitt på den ordi-nære generalforsamlingen ikke skulle overstige ti pro-sent av aksjekapitalen.

Styret fikk også fullmakt til å erverve egne aksjer med samlet pålydende verdi inntil 27 420 000 kroner. Be-grunnelsen var at styret kunne erverve egne aksjer med formål å bruke dem som oppgjørsform ved eiendoms-transaksjoner; og/eller oppfyllelse av incentivordning for ansatte og/eller styremedlemmer; og/eller andre si-tuasjoner som vurderes som attraktivt for aksjonærfel-lesskapet. Også i dette tilfellet ble det stemt separat over hvert formål. Norwegian Property har i løpet av 2018 ikke ervervet egne aksjer.

Styret ble tildelt fullmakt til å beslutte utbetaling av ut-bytte på grunnlag av selskapets årsregnskap for 2017. Begrunnelsen for vedtaket var å gi styret mulighet til lø-pende utdeling av utbytte dersom styret anså dette som hensiktsmessig ut fra selskapets situasjon. Norwegian Property har betalt utbytte i løpet av 2018 med 0,07 kro-ner per aksje hvert kvartal.

Alle styrefullmaktene gjelder frem til selskapets ordi-nære generalforsamling i 2019, likevel ikke lenger enn til 30. juni 2019.

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

Likebehandling av aksjeeiere og transaksjoner med nærstående

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

Norwegian Property har ikke gjennomført emisjoner i 2018. 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 2018. 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 25 til konsernregnskapet er det redegjort for transaksjoner med nærstående parter. Økonomiske forhold relatert til styret og ledende ansatte er beskrevet i note 21 og 22.

Fri omsettelighet

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

Styret anser 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.

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 2019 er generalforsamlingen fastsatt til 11. april. Selskapets finansielle kalender offentliggjøres i børsens meldingssystem Newsweb.no 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 gene-

ralforsamlingen 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 stemmegiving, herunder bruk av fullmakt. Aksjeeiere som ikke kan møte, oppfordres til å være representert med fullmektig. Fullmaktsskjemaet, der en fullmektig blir oppnevnt, er utarbeidet slik at det kan stemmes over hver enkelt sak som skal behandles. Innkallingene har informert om rett til å få behandlet saker på generalforsamlingene inkludert gjeldende frister.

Møteledelse, valg m.m.

Generalforsamlingen åpnes av styrets leder eller av den styret har utpekt, og møteleder velges av generalforsamlingen. Selskapet har ikke utarbeidet egne rutiner som sikrer uavhengig møteledelse, men erfaringene med ledelse og gjennomføring av generalforsamlingene har vært gode. Representanter fra selskapets styre og ledelse oppfordres til å være til stede. Det samme gjelder valgkomiteen på de generalforsamlinger som behandler valg og godtgjørelse til styre og valgkomité. Selskapets revisor er til stede i ordinær generalforsamling.

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

Protokoll fra generalforsamling offentliggjøres så snart som praktisk mulig i børsens meldingssystem Newsweb.no, ticker NPRO, samt på området for investor relations, formelle dokumenter på www.npro.no.

Valgkomité

Selskapet har en 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.

Valgkomitéens leder og medlemmer velges av generalforsamlingen for to år av gangen, og generalforsamlingen behandler også komitéens godtgjørelse. Valgkomitéens 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. Valgkomitéens 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 19. april 2018 og består av: Marianne Johnsen og Robin Bakken. Robin Bakken har vært leder siden 13. april 2016. 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 (info@npro.no) for behandling i ordinær generalforsamling i 2019 var 1. mars 2019.

Styret, 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 syv aksjonærvalgte representanter. Styrets medlemmer og styrets leder er valgt av generalforsamlingen frem til ordinær generalforsamling 2019, jfr. Allmennaksjelovens bestemmelser. Styret er satt sammen for å ivareta aksjonærfellesskapets interesser, samtidig som styret samlet innehar en bred forretnings- og ledelsesmessig bakgrunn og dyptgående forståelse for eiendomsmarkedet, kjøp og salg av virksomhet, finansiering og kapitalmarkedene. Det er i tillegg tatt hensyn til at styret skal fungere godt som et kollegialt organ. Styremedlemmenes bakgrunn og erfaring fremgår av egen presentasjon

på selskapets nettsted og i årsrapporten på side 15. Styret er satt sammen slik at det kan handle uavhengig av særinteresser. Selskapets daglige ledelse er ikke representert i styret.

To av syv styremedlemmer er uavhengige av både selskapets daglige ledelse, vesentlige forretningsforbindelser og større aksjeeiere, mens fire styremedlemmer er tilknyttet større aksjeeiere og ett styremedlem har en opsjonsavtale og en avtale om bistand til selskapet utover ordinært styrearbeid:

- Cecilie Astrup Fredriksen, er ansatt i Seatankers Management Co Ltd i London, og er styremedlem i flere selskaper inkludert Mowi ASA og Ship Finance International Ltd. Selskapene er tilknyttet den største aksjeeieren i Norwegian Property, Geveran Trading Co. Ltd.
- Kathrine Astrup Fredriksen er ansatt i Seatankers Management Co Ltd. i London, og er styremedlem i Seadrill Ltd. Hun har tidligere vært styremedlem blant annet i Frontline Ltd. og Golar LNG. Selskapene er tilknyttet den største aksjeeieren i Norwegian Property, Geveran Trading Co. Ltd.
- Lars Erich Nilsen har vært ansatt i Seatankers Management Norway AS siden 2014. Selskapet er tilknyttet den største aksjeeieren i Norwegian Property, Geveran Trading Co. Ltd.
- Kjell Sagstad er Senior Director i NIAM og leder for selskapets norske virksomhet. Et selskap forvaltet av NIAM har en større aksjepost i Norwegian Property.
- Carl Erik Krefting har en opsjonsavtale med Norwegian Property, og har dessuten inngått en avtale om å bistå selskapet med oppdrag utover ordinært styrearbeid. Han er også eier av Carucel Holding AS som har inngått en TRS-avtale for 4 326 842 aksjer i Norwegian Property.

Det ble avholdt 10 styremøter i 2018.

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 har fastsatt en styreinstruks som besk-

river regler for styrets arbeid og saksbehandling. 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 tilsetter administrerende direktør. Arbeidsdeling mellom styret og daglig leder er nærmere angitt i egen instruks for daglig leder. Daglig leder har ansvaret for selskapets operative ledelse.

Styret har vurdert det som hensiktsmessig å etablere styreutvalg som rådgivende organ for styret. Det er iht. ASAL nedsatt et revisjonsutvalg bestående av tre av styrets medlemmer for å støtte styret i utøvelsen av ansvar for regnskapsrapportering, intern kontroll, revisjon og den samlede risikostyring. Ved utgangen av 2018 består revisjonsutvalget av Bjørn Henningsen (leder), Kjell Sagstad og Lars Erich Nilsen. Medlemmene i utvalget er uavhengige av virksomheten, og arbeidet er regulert i egen instruks. Det er videre etablert et kompensasjonsutvalg bestående av to av styrets medlemmer for å bistå styret i forbindelse med daglig leders ansettelsesvilkår og i forbindelse med strategi og hovedprinsipper for kompensasjon til selskapets sentrale ledelse. Ved utgangen av 2018 består kompensasjonsutvalget av Merete Haugli og Carl Erik Krefting. 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.

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

Av selskapets etiske retningslinjer går det frem at ingen ansatte skal arbeide med saker der de har personlige interesser, eller der det kan oppfattes at de har slike interesser.

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 rentemarked og utleiemarked. Konsernets styringsmodell er basert på en hensiktsmessig delegering av resultatansvar, tydelig definerte rammebetingelser og intern kontroll.

Overordnede mål er etablert og selskapets strategi oppdateres løpende. 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 og finans.

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 finanspolicy.

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 årlig 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 periodisk virksomhetsrapporter som behandles i styremøtene. Rapportene er basert på ledelsens 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 periodisk regnskapsrapportering og jevnlig 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 prosjekter basert på etablerte rutiner.

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. Risiko- styring og intern kontroll er også tema i styrets revisjonsutvalg. Revisjonsutvalget gjennomgår ekstern revisors funn og vurderinger etter interim- og årsoppgjør- revisjon. Vesentlige forhold i revisors rapportering gjennomgås i styret.

Godtgjørelse til styret

Styrets godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen basert på forslag fra valgkomiteen. Godtgjørelsen til styret er basert på styrets ansvar, kompetanse og virksomhetens kompleksitet, og har ikke vært resultatavhengig. Ett styremedlem har fått tildelt opsjoner som kompensasjon for å yte rådgivningstjenester til selskapet i tillegg til styrevervet. Dette ble vedtatt av generalforsamlingen i 2018. Dette er ikke i tråd med NUES-anbefalingen, men begrunnes med at styremedlemmet har spesiell kompetanse og at det er i selskapets interesse å benytte denne kompetansen utover de oppgaver vedkommende vil utføre som ordinært styremedlem.

Øvrige styremedlemmer har ikke påtatt seg særskilte oppgaver for selskapet utover styrevervet. Styremedlemmene 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 21 til årsregnskapet for konsernet. En oversikt over aksjer eid av styrets medlemmer med nærstående er inkludert i note 22 til konsernregnskapet.

Godtgjørelse til ledende ansatte

Konsernets retningslinjer for godtgjørelse til ledende ansatte er beskrevet i note 21 til årsregnskapet for konsernet. Note 21 inneholder også nærmere opplysninger om godtgjørelse for 2018 for enkelte ledende ansatte. Retningslinjene legges årlig frem for generalforsamlingen som en egen sak. Lederlønnsrklæringen legges ut på selskapets nettsider under Styrende dokumenter.

Retningslinjene angir hovedprinsippene for selskapets lederlønnspolitikk og er utformet med hensikt om sammenfallende interesser mellom aksjeeiere og ledende ansatte. Daglig leder, som tiltrådte stillingen ved inngangen til 2018, har en individuell aksjeopsjonsordning (se note 22).

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 forbedrings- tiltak 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.

Informasjon og kommunikasjon

Styret har gjennom selskapets vedtatte prinsipper for investorkommunikasjon, tilgjengelig på selskapets hjemmesider under styrende dokumenter, 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 investorpresentrasjoner. 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 den 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.

Selskapsovertakelse

Styret har ikke utarbeidet egne hovedprinsipper for håndtering av eventuelle overtakelsestilbud, da styret innenfor rammen av gjeldende regelverk ønsker å stå fritt i avgjørelsen om 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 unødige. 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.

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 (PwC), har i løpet av 2018 gjennomført følgende oppgaver knyttet til regnskapsåret 2018:

- 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

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

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

Samfunnsansvar

Overordnede retningslinjer

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 ble vedtatt av styret i selskapet i oktober 2018, og de er publisert på selskapets nettsted www.npro.no. 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 opptre 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.

Strategi for miljø- og samfunnsansvar

Norwegian Property har en strategi for miljø- og samfunnsansvar med mål for perioden frem til 2022. Strategien ble gjennomgått, og målene vedtatt av styret i oktober 2018. Målet er å være en ansvarlig samfunnsaktør både som eiendomsselskap, som premissgiver i bransjen og som arbeidsgiver. Den grunnleggende forutsetningen er at konsernet driver en lønnsom og bærekraftig virksomhet. Langsiktig lønnsomhet er en forutsetning 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.

De viktigste målene for samfunnsansvar for perioden frem til 2022 er:

RESSURSER

- 30-50 prosent reduksjon i energiforbruket ved totalrehabilitering av bygg
- 5-10 prosent reduksjon i energiforbruket i eksisterende portefølje
- 10-20 prosent reduksjon av CO₂e-utslipp
- 60-65 prosent kildesorteringsgrad i byggene
- 5 prosent reduksjon i vannforbruket i byggene/ etablere gode målemetoder og oppfølging av vannforbruk i byggene

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
- Konsentrert portefølje rundt knutepunkt

ANSATTE OG LEVERANDØRER

- Ingen brudd på etiske retningslinjer
- Utvikle relevant miljøkompetanse
- Ansvarlig leverandørstyring

Det ytre miljø

Konsernets definisjoner av miljø (-og samfunnsansvar) spenner bredt. Dette inkluderer tydelig definerte mål om miljøbesparende tiltak, så vel som høye krav til estetisk utforming av bygg og uteområder i lokalmiljøet. Konsernet stiller strenge krav til samarbeidspartnere og leverandører. For kundene skal Norwegian Property være en god tilrettelegger.

Mer detaljert informasjon ligger tilgjengelig i selskapets miljørapport på npro.no.

Energiforbruk og CO₂e-utslipp

Klimarelatert risikostyring har vært en del av den finansielle planleggingsprosess og tverrfaglige risikostyring helt siden 2011. Den gangen ble det utarbeidet miljøanalyser for hvert enkelt bygg med tilhørende tiltak for reduksjon av energiforbruk i 2011. Basert på en kostnyprioritering 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.

Utviklingen i energiforbruket per bygg måles og rapporteres årlig til styret. Status ved utgangen av 2018 for innværende strategiperiode kan ses i tabellen nedenfor, der reduksjon og økning fremkommer som endring fra fjoråret. Totalt forbruk og totalt CO₂e-utslipp inneholder alt energiforbruk i konsernet. Energiforbruket og CO₂e-utslippet per kvm beregnes for byggene som har vært i ordinær drift for å få sammenlignbare tall. Tallgrunnlaget er hentet inn fra selskapets energileverandører og fra EOS-anlegget på eiendommene, CEMAsys har bistått med bearbeiding og verifisering av tallene for energiforbruk og CO₂e-utslipp. Nytt for 2018 er at vi har beregnet splitten på ulike kategorier av lokaler.

	2018	2017	2016
Totalt forbruk (MWh)	62 216	61 455	66 008
Energiforbruk per kvm (kWh)	266	281	300
Endring fra året før (prosent)	(6)	(6)	
Kontor (kWh per kvm)	181		
Butikk (kWh per kvm)	511		
Restaurant (kWh per kvm)	792		
Totalt CO ₂ -utslipp (tonn)	3 548	4 026	4 275
CO ₂ -utslipp (kg per kvm)	10	12	13
Endring fra året før (prosent):	(17)	(10)	
Kontor (kg per kvm)	6		
Butikk (kg per kvm)	16		
Restaurant (kg per kvm)	28		
Kildesorteringsgrad i byggene (prosent)	62	63	59
Miljø-KTI ¹	-	77	80

¹ Siste undersøkelse er gjennomført rett før inngangen til 2018, og neste undersøkelse gjennomføres i 2019.

Total reduksjon av CO₂e-utslipp fra 2017 til 2018 er 478,4 tCO₂e. CO₂e-utslippet fra byggene (Scope 2) har blitt redusert med totalt 434,1 tCO₂e. Av dette skyldes 139,1 tCO₂e en endret sammensetning av energikilder. Fra 2017 til 2018 har forbruket av fjernvarme/kjøling økt med 21,0 prosent, og energisentralens produksjon har økt med 17,0 prosent. Elektrisitetsforbruket har blitt redusert med 3,5 prosent siden 2017.

De fleste energikildene, som elektrisitet (Nordisk mix) og fjernvarme/kjøling har økt sin andel av fornybar energi og redusert CO₂e-utslippene med 13,5 prosent fra 2017 til 2018 (6,3 prosent fra 2016 til 2017).

Energisentralen på Aker Brygge

Tre av byggene på Aker Brygge er tilknyttet en felles energisentral, som ble satt i drift sommeren 2014. Energisentralen leverte i 2018 energi tilsvarende 292 prosent av mengden tilført energi (250 prosent i 2017), og energien benyttes til varme og kjøling. Det jobbes kontinuerlig med forbedringer. Andelen av energiforbruket for de tilknyttede byggene som blir levert fra energisentralen har økt fra 27 prosent i 2015 til 42 prosent i 2018. Selskapets totale CO₂e-utslipp ville vært 443,7 tonn (12,5 prosent) høyere dersom man hadde benyttet elektrisitet istedenfor denne 100 prosent fornybare energien. Energisentralen leverte 8 532 MWh i 2018 mot 7 296,4 MWh i 2017 og 6 560,7 MWh i 2016. Det tilsvarer en økning i leveransen på 30 prosent på to år.

Vannforbruk

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.

Kildesortering

Andelen kildesortering har vist en god økning siden 2011, men fra 2017 til 2018 har andelen kommet litt ned. I tabellen over vises kildesorteringen for Aker Brygge, Nydalen og Stavanger. 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 58 prosent sortering i 2018.

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. Norwegian 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 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 i oktober 2018. 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. Alle ansatte skal gjennomgå de etiske retningslinjene årlig og bekrefte at de vil rette seg etter disse.

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 som 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 sammenfallende 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.

Norwegian Property har ikke avdekket noen forhold av misligheter, korrupsjon eller forsøk på dette ved sin virksomhet i 2018.

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 medarbeidere 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. 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 har tidligere gjennomført jevnlig tilfredshetsundersøkelser blant ansatte. Det har man gått bort fra fordi det var vanskelig å opprettholde anonymitet i en organisasjon med få ansatte. Man ønsker derfor heller å ha en god løpende dialog med ansatte for å avdekke trivsel og andre forhold. Det ble i 2018 etablert rutiner for varsling av mer alvorlige forhold.

Når det gjelder likestilling og inkludering, arbeides det for at alle ansatte gis de samme muligheter til personlig og faglig utvikling. 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 2018 har konsernet 43 ansatte, sammenlignet med 49 ansatte ved forrige årsskifte. Av konsernets 49 ansatte er 33 menn og 16 er kvinner. Konsernets ledergruppe består av 4 personer ved utgangen av 2018, 3 menn og 1 kvinne. Ved avleggelsen av årsregnskapet består styret av 7 medlemmer, 4 er menn og 3 er kvinner.

Norwegian Property følger etablerte arbeidslivsstandarder 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 ivare tatt 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 eiendommer og ansvarsområder.

Sykefravær er en viktig HMS-indikator. Det totale registrerte sykefraværet i Norwegian Property var i 2018 på 3,7 prosent, sammenlignet med 2,6 prosent i 2017. Økningen skyldes langtidssykemelding, og utslaget blir relativt stort fordi det er så få ansatte.

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, og tvangsarbeid skal ikke forekomme.

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.

Beskrivelse av styrets medlemmer

Fra og med generalforsamlingen i april 2018 består styret i Norwegian Property ASA av følgende medlemmer:

Merete Haugli (styrets leder)

Merete Haugli (født 1964), styremedlem siden 13. april 2016 og styreleder siden 19. april 2018, har utdannelse fra Bankakademiet og BI, og har gjennomført studier i transpersonlig psykologi. Hun driver egen konsulentvirksomhet innenfor blant annet ledertrening, mentaltrening og mentoring, og har allsidig bakgrunn fra finans og politiet. Hun er styremedlem i Solstad Offshore ASA, Reach Subsea ASA og Axactor AB, samt medlem av valgkomiteen i Mowi ASA og North Energy ASA. Hun eier eller kontrollerer ingen aksjer i Norwegian Property ASA ved utgangen av 2018.

Bjørn Henningsen (styrets nestleder)

Bjørn Henningsen (født 1962), styremedlem siden 10. oktober 2014, er siviløkonom fra Heriot-Watt University, og er 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 eier og kontrollerer 311 556 aksjer i Norwegian Property ASA ved utgangen av 2018.

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 Mowi ASA og Ship Finance International Ltd. Hun er tilknyttet Geveran Trading Co Ltd, som ved utgangen av 2018 eier og kontrollerer 326 468 339 aksjer i Norwegian Property ASA.

Kathrine Astrup Fredriksen (styremedlem)

Kathrine Astrup Fredriksen (født 1983), styremedlem siden 13. april 2016, er utdannet ved European Business

School i London. Hun er ansatt i Seatankers Management Co Ltd. i London. Hun har tidligere vært styremedlem blant annet i Seadrill Ltd., Frontline Ltd. og Golar LNG. Hun er tilknyttet Geveran Trading Co Ltd, som ved utgangen av 2018 eier og kontrollerer 326 468 339 aksjer i Norwegian Property ASA.

Carl Erik Krefting (styremedlem)

Carl Erik Krefting (født 1953), styremedlem siden 19. april 2018, er utdannet jurist fra Universitetet i Oslo. Han var med å etablere Søylen Eiendom AS i 2004. Selskapet åpnet i mai 2009 Norges første High End magasin, Eger. Han jobbet som advokat og partner i Advokatfirmaet Thommessen Krefting Greve Lund fra 1982 til 2004, og i den forbindelse hadde han flere styreverv i selskaper som Avantor ASA, Dyno Industrier ASA og Gresvig ASA. Han eier eller kontrollerer ingen aksjer direkte i Norwegian Property ASA ved utgangen av 2018, men har via det heleide selskapet Carucel Holding AS en TRS-avtale knyttet til 4 326 842 aksjer med løpetid til 24. januar 2020 og innløsningskurs 10,80 kroner per aksje. Krefting har også opsjon på å kjøpe totalt 500 000 aksjer fordelt på inntil tre transjer i Norwegian Property ASA til kurs 11,50 kroner i en periode fra 19. april 2019 til 19. april 2021.

Lars Erich Nilsen (styremedlem)

Lars Erich Nilsen (født 1981) har vært ansatt i Seatankers Management Norway AS siden 2014. Før dette arbeidet han som analytiker i Fearnley Advisors AS (2013-2014) og Fearnley Fonds ASA/Fearnley Securities AS (2005-2013, partner fra 2007). Lars Erich Nilsen er utdannet siviløkonom ved Handelshøyskolen BI. Han er tilknyttet Geveran Trading Co Ltd, som ved utgangen av 2018 eier og kontrollerer 326 468 339 aksjer i Norwegian Property ASA.

Kjell Sagstad (styremedlem)

Kjell Sagstad (født 1948), styremedlem siden 13. april 2016, er utdannet sosialøkonom fra Universitetet i Oslo og er Senior Director og investeringsdirektør i NIAM og leder for selskapets norske virksomhet. Han er styreleder for en rekke eiendomsselskaper eiet og kontrollert av NIAM. Kjell Sagstad har tidligere vært investeringsdirektør i Vital Eiendom og administrerende direktør i Norgani Hotels ASA, og har lang erfaring fra forvaltning, kjøp og salg av eiendom. Han er tilknyttet NIAM V Prosjekt AS, som eier og kontrollerer 67 437 425 aksjer i Norwegian Property ASA ved utgangen av 2018.

Definisjoner

Nedenfor følger en forklaring til størrelser og begrep som omtales i årsrapporten, 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 innteksrelaterte 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 fratrasket 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, fratrasket beholdning av egne obligasjoner.
Netto rentebærende gjeld	Rentebærende gjeld, fratrasket beholdning av egne obligasjoner samt kontanter og kontantekvivalenter og rentebærende fordringer.

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.
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.

Kontaktdata

Norwegian Property ASA:

Støperigata 2

0250 Oslo

Postboks 1657, Vika

0120 Oslo

www.npro.no

Sentralbord:

Telefon: +47 22 83 40 20

Kundesenter:

Telefon: +47 48 05 03 00

E-post: kundesenter@npro.no

Investor relations:

Haavard Rønning

CFO

Telefon: +47 40 02 00 19

E-post: hr@npro.no

Utleie:

Ellen Cathrine Kobro

Markedsdirektør

Telefon: +47 95 29 24 78

E-post: ek@npro.no