

Delårsrapport

Tredje kvartal 2019



Snarøyveien 36 («Fornebu Works»), Bærum

30.09.2019

NORWEGIAN PROPERTY ASA

Hovedpunkter i tredje kvartal 2019

Like-for-like økning i leieinntekter

Samlede leieinntekter var NOK 185,7 millioner i tredje kvartal 2019, noe som like for like representerer en økning på NOK 10,6 millioner fra samme kvartal i fjor.

Resultat før skatt og verdiendringer NOK 85,3 millioner

Resultat før skatt og verdiendringer var NOK 85,3 millioner, sammenlignet med NOK 91,1 millioner for tilsvarende periode i fjor. Endringen skyldes hovedsakelig salg av eiendommer på Skøyen og i Stavanger.

Positiv endring i markedsverdien for investeringseiendom

Verdivurderingen av eiendomsporteføljen resulterte i en urealisert positiv verdiendring på NOK 155,9 millioner (NOK 66,7 millioner for samme periode i 2018), etter inngåelse av nye og forbedrede leieavtaler samt forutsetning om høyere markedsleier i de områdene konsernet har hovedtyngden av eiendomsverdiene.

Langsiktige markedsrenter er ikke vesentlig endret ved utgangen av tredje kvartal sammenlignet med utgangen av foregående kvartal, og verdiendringen for rentederivatene viste en flat utvikling i perioden (NOK 2,5 millioner i positiv resultateffekt sammenlignet med NOK 37,6 millioner i samme periode i fjor).

Resultat etter skatt NOK 201,0 millioner og ordinær fortjeneste per aksje (EPS) NOK 0,38

Resultat før skatt var NOK 243,7 millioner (NOK 195,4 millioner). Etter kvartalets avsetning for utsatt skatt med NOK 42,7 millioner ble periodens overskudd NOK 201,0 millioner. Dette medførte et ordinært resultat per aksje (EPS) i tredje kvartal på NOK 0,38. Bokført verdi av egenkapitalen var NOK 15,94 per aksje den 30. september 2019, opp fra NOK 15,62 ved utgangen av andre kvartal.

Nye leiekontrakter

Nye leieavtaler i tredje kvartal utgjør NOK 20 millioner, forlengelse av tidligere avtaler var NOK 13 millioner og utløp av avtaler NOK 7 millioner. Det er inngått netto

nye leiekontrakter med et samlet årlig leiebeløp på NOK 26 millioner.

Status for utviklingsprosjektet på Hasle

I fjerde kvartal 2018 kjøpte selskapet et utviklingsprosjekt på Hasle i Oslo, for bygging av en kombinasjonseiendom med bolig, næring og handel. Eiendommen består av 223 leiligheter, der alle nå er videresolgt til sluttbruker og er estimert levert i fjerde kvartal 2019 og første halvår 2020. Kjøpesenteret utgjør ca. 8 800 kvm. næringsarealer og åpner i fjerde kvartal 2019.

Eiendomstransaksjoner

Porteføljen av eiendommer i kjerneområdene Aker Brygge og Nydalen er utvidet i tredje kvartal ved kjøp av nye næringsseksjoner i eiendommen Stranden på Aker Brygge, samt kjøp av næringseiendommen Gjerdrums vei 5 i Nydalen med en tilhørende boligeiendom i Gjerdrums vei 3. De nye eiendommene er lokalisert i tilknytning til konsernets eksisterende eiendomsmasse, og har potensiale for videreutvikling. Brutto eiendomsverdi for kjøpene i tredje kvartal utgjør totalt NOK 125 millioner, og er i tråd med Norwegian Property's strategi om å fokusere selskapets kapital til områder hvor det er synergier med øvrig portefølje.

Refinansiering av rentebærende gjeld

Norwegian Property har i tredje kvartal signert en avtale om en trekkfasilitet på NOK 1 milliard med 3 års løpetid i Nordea, SEB og DNB, samt avtale for et nytt obligasjonslån med 5 års løpetid på NOK 505 millioner. De nye fasilitetene benyttes til refinansiering av eksisterende gjeld og generelle selskapsformål. Begge lånene ble utbetalt i begynnelsen av oktober 2019.

Utbytte

Styret har vedtatt et utbytte på NOK 0,07 per aksje for tredje kvartal 2019.

Nedsettelse av aksjekapitalen gjennomført og egne aksjer slettet den 15. oktober 2019

Generalforsamlingen vedtok den 28. juni 2019 å redusere aksjekapitalen ved sletting av egne aksjer ervervet ved tilbakekjøp av aksjer i selskapet. Kreditorfristen er utløpt og selskapet har endelig slettet 48 571 236 av sine egne aksjer med virkning fra 15. oktober 2019. Etter slettingen eier selskapet 6 250 000 egne aksjer, og totalt antall aksjer utgjør 499 875 596.

Nøkkeltall

Tabellen nedenfor viser sentrale finansielle nøkkeltall¹ for konsernet.

Resultat		3KV-19	3KV-18	30.09.19	30.09.18	31.12.18
Driftsinntekter	NOK mill.	185,7	202,2	556,5	598,0	798,9
Driftsresultat før eierkostnader	NOK mill.	158,5	168,4	470,1	494,3	661,4
Driftsresultat før verdiendringer	NOK mill.	151,7	156,7	440,9	456,2	604,6
Resultat før skatt og verdiendringer	NOK mill.	85,3	91,1	245,5	259,8	345,0
Resultat før skatt	NOK mill.	243,7	195,4	768,6	394,0	577,4
Resultat etter skatt	NOK mill.	201,0	127,4	610,6	252,3	490,6

Balanse		3KV-19	3KV-18	30.09.19	30.09.18	31.12.18
Markedsverdi av eiendomsportefølje	NOK mill.	15 532,8	15 571,0	15 532,8	15 571,0	15 590,9
Sum egenkapital	NOK mill.	7 867,3	7 801,1	7 867,3	7 801,1	8 002,8
Rentebærende gjeld	NOK mill.	7 668,0	6 951,9	7 668,0	6 951,9	7 833,4
Egenkapitalandel	Prosent	46,8	49,2	46,8	49,2	46,9
Egenkapitalavkastning før skatt	Prosent	12,3	10,1	12,9	6,8	7,4

Kontantstrøm		3KV-19	3KV-18	30.09.19	30.09.18	31.12.18
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	NOK mill.	36,1	142,2	(7,4)	337,0	419,7
Konter og kontantekvivalenter	NOK mill.	76,7	154,7	76,7	154,7	124,6

Nøkkeltall; per aksje		3KV-19	3KV-18	30.09.19	30.09.18	31.12.18
Antall aksjer ved periodeslutt	Mill. aksjer	493,6	548,4	493,6	548,4	548,4
Gjennomsnittlig antall aksjer i perioden	Mill. aksjer	532,8	548,4	540,6	548,4	548,4
Resultat før skatt	NOK	0,46	0,36	1,42	0,72	1,05
Ordinær fortjeneste (EPS)	NOK	0,38	0,23	1,13	0,46	0,89
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	NOK	0,07	0,26	(0,01)	0,61	0,77
Rentebærende gjeld	NOK	15,53	12,68	15,53	12,68	14,28
Bokført NAV	NOK	15,94	14,22	15,94	14,22	14,59
Utsatt skatt for investeringseiendom	NOK	1,55	1,20	1,55	1,20	1,19
Virkelig verdi av finansielle instrument	NOK	0,21	0,20	0,21	0,20	0,22
Justert NAV	NOK	17,70	15,62	17,70	15,62	16,01
Virkelig verdi av utsatt skatt	NOK	(0,72)	(0,43)	(0,72)	(0,43)	(0,62)
Virkelig verdi av finansielle instrument	NOK	(0,24)	(0,23)	(0,24)	(0,23)	(0,26)
Virkelig verdi av gjeld	NOK	(0,05)	(0,03)	(0,05)	(0,03)	(0,00)
NNNAV	NOK	16,68	14,93	16,68	14,93	15,13

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. Antall aksjer ved beregning av nøkkeltall er eksklusiv egne aksjer.

Markedsverdi eiendomsportefølje er sum verdi fra balansen, eksklusiv verdi for fellekontrollert virksomhet som er regnskapsført i henhold til egenkapitalmetoden.

Finansiell utvikling

Resultat

Driftsinntekter

Samlede driftsinntekter for Norwegian Property var NOK 185,7 millioner i tredje kvartal 2019. Til sammenligning oppnådde selskapet driftsinntekter på NOK 202,2 millioner i tilsvarende periode i 2018. Reduksjonen er knyttet til salg av eiendommer i Stavanger og på Skøyen i Oslo. Endringen representerer like for like en økning i driftsinntektene på NOK 10,6 millioner i tredje kvartal.

Leietakernes omsetning knyttet til handel og servering på Aker Brygge i Oslo økte med 1,9 prosent i tredje kvartal sammenlignet med samme periode i fjor. Økningen er først og fremst drevet av inntekter fra servering.

Driftskostnader

Etter salg av eiendommer er eiendomsrelaterte driftskostnader redusert i 2019 sammenlignet med fjoråret. Driftsrelaterte eiendomsrelaterte utgifter utgjorde NOK 15,9 millioner i tredje kvartal (NOK 18,4 millioner²). Andre eiendomsrelaterte utgifter utgjorde NOK 11,3 millioner (NOK 15,3 millioner). Administrative eierkostnader var NOK 11,4 millioner i kvartalet (NOK 11,7 millioner).

Andel resultat fra felleskontrollert virksomhet

Konsernets andel av netto resultat fra felleskontrollert virksomhet var NOK 4,5 millioner i kvartalet, og gjelder eiendommen Badehusgata 33-39 i Stavanger sentrum. Den felleskontrollerte virksomheten ble etablert i fjerde kvartal 2018.

Driftsresultat før verdiendringer

Driftsresultat før verdiendringer beløp seg med utgangspunkt i ovenstående til NOK 151,7 millioner i tredje kvartal (NOK 156,7 millioner).

Verdiendring for investeringseiendom

Verdivurderingen av eiendomsporteføljen resulterte i en urealisert positiv verdiendring på NOK 155,9 millioner i kvartalet (NOK 66,7 millioner). Det er inngått flere nye og forbedrede leieavtaler i kvartalet, og

forutsetningene om markedsleier er styrket i de områdene konsernet har hovedtyngden av eiendomsverdiene.

Total markedsverdi i balansen for eiendomsporteføljen eksklusiv felleskontrollert virksomhet var NOK 15 532,8 millioner ved utgangen av tredje kvartal 2019.

Netto finansposter

Realiserte netto finanskostnader var NOK 66,4 millioner i tredje kvartal (NOK 65,6 millioner).

Langsiktige markedsrenter er ikke vesentlig endret ved utgangen av tredje kvartal sammenlignet med utgangen av andre kvartal, og verdiendringen for rentederivatene viste en mindre positiv verdiendring på NOK 2,5 millioner i kvartalet (NOK 37,6 millioner).

Periodens resultat

Overskudd før skatt i tredje kvartal var NOK 243,7 millioner (NOK 195,4 millioner). Økning i avsett, ikke betalbar utsatt skatt i kvartalet var NOK 42,7 millioner (NOK 68,0 millioner). Periodens resultat for tredje kvartal ble dermed NOK 201,0 millioner (NOK 127,4 millioner).

Balanse

Konsernets totale eiendeler i balansen var NOK 16 820,9 millioner (NOK 15 860,8 millioner), herav utgjorde investeringseiendom NOK 15 401,8 millioner (NOK 14 609,3 millioner), eierbenyttet eiendom NOK 85,0 millioner (NOK 76,2 millioner) og investerings-eiendom holdt for salg NOK 46,0 millioner (NOK 885,5 millioner). Frem til ferdigstillelse regnskapsføres boligprosjektet på Hasle i Oslo som varelager, og balanseført verdi ved utgangen av tredje kvartal var NOK 1 022,3 millioner.

Selskapet hadde en beholdning av likvide midler på NOK 76,7 millioner (NOK 154,7 millioner).

Total rentebærende gjeld i balansen var NOK 7 668,0 millioner (NOK 6 951,9 millioner), der langsiktig rentebærende gjeld utgjorde NOK 4 806,7 millioner (NOK 6 344,5 millioner) og kortsiktig rentebærende gjeld NOK 2 861,4 millioner (NOK 607,5 millioner). Byggelån knyttet til boligprosjektet på Hasle er i sin

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

helhet inkludert i kortsiktig rentebærende gjeld med NOK 877,9 millioner.

Finansielle derivater utgjorde en netto gjeldspost på NOK 134,0 millioner (NOK 141,5 millioner), der NOK 140,3 millioner er klassifisert som gjeld (NOK 163,4 millioner) og NOK 6,3 millioner som eiendeler (NOK 21,9 millioner).

Total egenkapital ved utgangen av kvartalet var NOK 7 867,3 millioner (NOK 7 801,1 millioner), som tilsvarer en egenkapitalandel på 46,8 prosent (49,2 prosent). Bokført egenkapital per aksje var NOK 15,94 (NOK 14,22). Antall utestående aksjer ved utgangen av kvartalet var 499 875 596 (548 446 832). Beholdning av egne aksjer var 6 250 000, slik at 493 625 596 aksjer var eid av eksterne aksjonærer.

Kontantstrøm

Netto operasjonell kontantstrøm var NOK 36,1 millioner i tredje kvartal (NOK 142,2 millioner). Investering i eiendomsrelatert varelager knyttet til boligprosjektet på Hasle i Oslo er hovedgrunnen til reduksjonen sammenlignet med fjoråret.

Kontanteffekten av investering i anleggsmidler utgjorde NOK 193,8 millioner i tredje kvartal (NOK 57,4 millioner). Kjøp av eiendommer på Aker Brygge og i Nydalen utgjør NOK 121,0 millioner. Øvrige investeringer gjelder næringsdelen av prosjektet på Hasle, leietakertilpasninger knyttet til nye og reforhandlede leieavtaler og løpende drifts-investeringer.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var positiv med NOK 105,4 millioner i tredje kvartal (negativ med NOK 40,6 millioner), etter en økning i rentebærende gjeld med NOK 140,0 millioner og utbetaling av utbytte med NOK 34,6 millioner.

Netto reduksjon i kontantbeholdningen for kvartalet var NOK 52,3 millioner (netto økning på NOK 44,3 millioner).

Finansiering

Nøkkeltall

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

Rentebærende gjeld og sikring		30.09.19	30.09.18	31.12.18
Rentebærende gjeld eks. byggelån ¹	NOK mill.	6 790,1	6 951,9	7 201,9
Kontanter og kontantekvivalenter	NOK mill.	76,7	154,7	124,6
Rentebærende fordringer	NOK mill.	10,6	-	354,0
Rentesikringsgrad	Prosent	62,3	62,6	60,3
Ubenyttede lånefasiliteter	NOK mill.	500,0	900,0	650,0
Gjenstående løpetid rentesikring	År	5,1	4,0	4,2
Gjennomsnittlig rente	Prosent	3,49	3,61	3,62
Gjennomsnittlig rentemargin	Prosent	1,23	1,38	1,38
Gjenstående løpetid rentebærende gjeld	År	2,6	2,7	2,3
Markedsverdi eiendomsportefølje	NOK mill.	15 532,8	15 571,0	15 590,9
Brutto belåningsgrad (brutto LTV)	Prosent	43,7	44,6	46,2
Netto belåningsgrad (netto LTV) ²	Prosent	43,2	43,7	43,1

¹ Eksklusiv NOK 877,9 millioner (31. desember 2018: NOK 631,5 millioner) i byggelånsfinansiering for boligprosjektet på Hasle i Oslo.

² Rentebærende gjeld eksklusiv byggelånsfinansiering for boligprosjektet på Hasle fratrukket likvide midler og rentebærende fordringer i forhold til markedsverdi for eiendomsporteføljen. Boligprosjektet er regnskapsført som varelager.

Nøkkeltallene ovenfor er beregnet per 30. september 2019. Dersom det tas hensyn til refinansieringen som ble signert i september, men utbetalt i oktober, ville blant annet gjenstående løpetid på rentebærende gjeld øket til 2,9 år. Ubenyttede trekkfasiliteter ville økt til NOK 750 millioner.

Rentebærende gjeld

Ved utgangen av kvartalet var rentebærende gjeld NOK 7 668,0 millioner (NOK 6 951,9 millioner), inkludert byggelån på NOK 877,9 millioner for boligprosjektet på Hasle i Oslo (total låneramme utgjør NOK 1 125 millioner for byggelånet). I tillegg hadde selskapet NOK 500 millioner i ubenyttede lånefasiliteter og kassekreditt ved utgangen av tredje kvartal (NOK 900 millioner).

Kortsiktig rentebærende gjeld ved utgangen av tredje kvartal er først og fremst knyttet til obligasjonslån på totalt NOK 1 685 millioner med forfall de neste 12 månedene, samt byggelånet for boligprosjektet på Hasle som ferdigstilles i løpet av samme periode med NOK 877,9 millioner.

Norwegian Property har i tredje kvartal signert låneavtale for en trekkfasilitet på NOK 1 milliard med 3 års løpetid i Nordea, SEB og DNB, samt avtale for et nytt obligasjonslån med 5 års løpetid på NOK 505 millioner. De nye fasilitetene benyttes til refinansiering av eksisterende gjeld og generelle selskapsformål, og utbetaling fant sted i begynnelsen av oktober.

Rentesikring

Tabellen nedenfor viser forfallsstrukturen for rentesikring av konsernets rentebærende gjeld per 30. september 2019.

Forfallsstruktur rentesikringer	Beløp (NOK mill.)	Rente ¹ (prosent)	Andel av total gjeld (prosent)
< 1 år	1 485	0,9	22
1 > 2 år	1 100	3,4	16
2 > 3 år	650	3,4	10
3 > 4 år	500	2,2	7
4 > 5 år	400	1,9	6
> 5 år	2 655	2,2	39
Sum	6 790	2,2	100

¹ Gjennomsnittlig basisrente for forfalt beløp.

Markedet og virksomheten

Markedet for forretningseiendom

Kontorledigheten i Oslo har falt til et lavt nivå, og er i tredje kvartal 2019 på 4,9 prosent. I Oslo sentrum er ledigheten på 3,7 prosent. Fallende ledighet har bidratt til en positiv utvikling i leieprisene.

Aktiviteten i transaksjonsmarkedet har over flere år vært høy, med mange eiendomstransaksjoner innenfor ulike segment til skarpe yieldnivåer. I løpet av det siste året har de langsiktige markedsrentene økt noe, men med en utflating i siste del av perioden. Økninger i markedsrentene antas å kunne påvirke investorers villighet til eksponering mot investeringseiendom. Mange kjøpergrupperinger er imidlertid aktive og på jakt etter gode objekter. Prime yield for Oslo antas omkring 3,75 prosent, med press nedover på yield for sekundære eiendommer.

Eiendomsporteføljen

Ved utgangen av kvartalet eide Norwegian Property til sammen 29 investeringseiendommer. Eiendommene er primært lokalisert i sentrale deler av Osloregionen. Konsernets eiendommer omfatter hovedsakelig kontorlokaler, forretnings- og serveringsarealer, samt lager og parkering i tilknytning til kontorarealene.

Verdivurdering av eiendommene i konsernet er blitt utført av to uavhengige verdivurderere, basert på samme metodikk og prinsipper som for tidligere perioder. Den regnskapsmessige verdsettelsen per 30. september 2019 er basert på et gjennomsnitt av de to verdivurderingene.

Ved utgangen av andre kvartal ble konsernets portefølje av investeringseiendommer eksklusiv felleskontrollert virksomhet verdsatt til NOK 15 531,8 millioner (NOK 15 571,0 millioner). Investeringseiendom holdt for salg og eierbenyttet eiendom er balanseført separat med henholdsvis NOK 46,0 millioner og NOK 85,0 millioner, og regnskapsføres til virkelig verdi. Investeringseiendom holdt for salg gjelder eiendommer på Gardermoen, som er avtalt solgt ved utgangen av 2019. Resultatført verdiendring for investeringseiendom var positiv med NOK 154,9 millioner for tredje kvartal.

I fjerde kvartal 2018 kjøpte selskapet et utviklingsprosjekt på Hasle i Oslo, for bygging av en kombinasjonseiendom med bolig, næring og handel. Eiendommen består av 223 leiligheter, der alle nå er videresolgt til sluttbruker. Leveranseplanen tilsier at 72 leiligheter blir levert i fjerde kvartal 2019, 72 leiligheter i første kvartal 2020 og 79 leiligheter i andre kvartal 2020. Total salgsinntekt for alle leilighetene utgjør ca. 1,2 milliarder kroner. Kjøpesenteret utgjør ca. 8 800 kvm. næringsarealer og åpner den 24. oktober 2019.

Total løpende årsleie (run rate) for hele konsernets eiendomsportefølje var NOK 718,3 millioner per 30. september 2019. Dette representerer en økning på NOK 13,2 millioner fra inngangen til kvartalet. Samlet økonomisk ledighet i eiendomsporteføljen utgjorde 5,0 prosent. Ledighet er i stor grad knyttet til Snarøyveien 36 på Fornebu i Bærum og Badehusgata 33-39 i Stavanger. Vektet gjenværende leietid (durasjon) for leiekontraktene er 4,5 år. Gjennomsnittlig leiejusteringsfaktor for konsumprisindeks er 99,8 prosent for den samlede porteføljen.

Endring i styret

Etter at NIAM i tredje kvartal 2019 solgte alle sine aksjer i Norwegian Property, har Kjell Sagstad valgt å trekke seg fra styret. Sagstad er Senior Director i NIAM, investeringsdirektør og leder for selskapets norske virksomhet. Sagstad har vært styremedlem i Norwegian Property siden 2016.

Aksjonærinformasjon

Selskapet hadde ved utgangen av tredje kvartal 1 243 registrerte aksjonærer, som tilsvarer en oppgang på 12 aksjonærer sammenlignet med utgangen av andre kvartal 2019.

Andel utenlandsk beholdning utgjorde 74,8 prosent av aksjekapitalen ved utgangen av kvartalet, opp fra forrige kvartal. Andelen utgjør 83,6 prosent justert for egne aksjer som er slettet den 15. oktober 2019.

Likviditeten i aksjehandelen i kvartalet var i gjennomsnitt 1 076 765 aksjer per dag. For året 2018 var gjennomsnittet på 175 071 aksjer omsatt per dag. Tilsvarende omsetningsnivå i 2017 var på 227 590 aksjer per dag og i 2016 på 338 534 aksjer per dag.

Nedenfor følger en oversikt over de største aksjonærene slik disse er registrert i Verdipapirsentralen (VPS) per 30. september 2019.

Shareholder	Type of acc.	Country	Number of shares	Share at 30 Sept.	Pro-forma share ²
GEVERAN TRADING CO LTD	ORD	CYP	397 932 667	72,56	79,61
FOLKETRYGDFONDET NORWEGIAN PROPERTY ASA	ORD	NOR	73 551 642	13,41	14,71
DANSKE BANK AS	ORD	NOR	54 821 236	10,00	1,25
MORGAN STANLEY INVESTMENT FUNDS	ORD	DNK	3 385 343	0,62	0,68
SANDEN AS	ORD	LUX	1 190 999	0,22	0,24
BANAN II AS	NOM	NLD	1 000 000	0,18	0,20
SJOITUSRAHASTO UB EUROOPPA REIT	ORD	NOR	763 640	0,14	0,15
KAS BANK N.V.	ORD	NOR	716 239	0,13	0,14
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL	ORD	FIN	699 925	0,13	0,14
STATE STREET BANK AND TRUST COMP	NOM	USA	648 865	0,12	0,13
SJOITUSRAHASTO UB GLOBAL REIT	NOM	NLD	607 777	0,11	0,12
ALFRED BERG FASTIGHETSFOND	ORD	GBR	300 000	0,05	0,06
CLEARSTREAM BANKING S.A.	ORD	FIN	299 274	0,05	0,06
AVANZA BANK AB	ORD	NOR	265 230	0,05	0,05
STATE STREET BANK AND TRUST COMP	ORD	GBR	235 440	0,04	0,05
SOLBERG INVEST & CONSULT AS	NOM	LUX	233 445	0,04	0,05
VIK, ERIK MARTIN	NOM	USA	226 516	0,04	0,05
JP MORGAN SECURITIES PLC	ORD	NOR	216 523	0,04	0,04
NORDNET BANK AB	ORD	NOR	215 004	0,04	0,04
ANDRE			10 137 067	1,85	2,03
Total number of shares ¹			548 446 832	100,00	100,00

¹⁾ Antall aksjer er før vedtatt sletting av egne aksjer. I andre kvartal 2019 ble det i henhold til fullmakt fra den ordinære generalforsamling i 2019 gjennomført tilbakekjøp av 10 prosent av utestående aksjer i selskapet, noe som representerte 54 800 000 aksjer. Tilbakekjøpte aksjer er i hovedsak vedtatt slettet ved vedtak om kapitalnedsettelse på avholdt ekstraordinær generalforsamling i andre kvartal 2019. Total aksjekapital i selskapet etter gjennomført kapitalnedsettelse utgjør NOK 249 937 798 fordelt på 499 875 596 aksjer med pålydende verdi per aksje på NOK 0,50. Selskapet eier 6 250 000 egne aksjer etter vedtak om sletting av aksjer. Slettingen er registrert gjennomført den 15. oktober 2019.

²⁾ Oversikten over proforma andel aksjer viser eierandelen per 30. september justert for slettingen av aksjer gjennomført i oktober.

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 fokusert virksomheten ved salg av eiendommer utenfor kjerneområdene, samtidig som porteføljen er styrket i satsingsområdene. Det er kjøpt en rekke nye næringsseksjoner på Aker Brygge i Oslo, og det er investert 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, og 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 både utviklingen i internasjonal økonomi og en tilstramming av det norske boligmarkedet med et høyt gjelds nivå i husholdningene. Langsiktige renter er fortsatt på lave nivåer. Rentene har sunket det siste året, med en liten økning i siste del av perioden. De korte rentene har økt i perioden. Dette kan generelt medføre økte finansieringskostnader og yeldnivåer. Transaksjonsmarkedet er derimot aktivt, med høy etterspørsel både fra norske og utenlandske investorer. Yeldkompresjonen har flatet ut noe, men utviklingsmuligheter i porteføljen og et sterkt leiemarked har en positiv effekt på verddivurderingene.

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

Perioderegnskap

Konsolidert sammendratt resultatregnskap og oppstilling over utvidet resultat

Beløp i NOK mill.	Note	3KV-19	3KV-18	30.09.19	30.09.18	31.12.18
Driftsinntekter		185,7	202,2	556,5	598,0	798,9
Driftsrelaterte eiendomskostnader		(15,9)	(18,4)	(47,9)	(55,0)	(71,7)
Andre eiendomskostnader		(11,3)	(15,3)	(38,4)	(48,7)	(65,8)
Eiendomskostnader		(27,2)	(33,7)	(86,3)	(103,7)	(137,5)
Administrative eierkostnader		(11,4)	(11,7)	(38,0)	(38,1)	(57,1)
Sum driftskostnader		(38,6)	(45,5)	(124,3)	(141,9)	(194,6)
Andel resultat i felleskontrollert virksomhet	6	4,5	-	8,8	-	0,3
Driftsresultat før verdiendringer		151,7	156,7	440,9	456,2	604,6
Verdiendring investeringseiendom	4	155,9	66,7	511,0	48,0	161,1
Driftsresultat		307,5	223,4	951,9	504,2	765,7
Finansinntekt	10	0,5	0,4	3,8	1,4	3,6
Finanskostnad	10	(66,9)	(66,0)	(199,3)	(197,7)	(263,2)
Realiserte netto finansposter		(66,4)	(65,6)	(195,5)	(196,4)	(259,6)
Verdiendring finansielle derivater	7, 10	2,5	37,6	12,2	86,2	71,3
Netto finansposter		(63,8)	(28,0)	(183,3)	(110,2)	(188,3)
Resultat før skatt		243,7	195,4	768,6	394,0	577,4
Skattekostnad	11	(42,7)	(68,0)	(158,1)	(141,7)	(86,8)
Periodens resultat		201,0	127,4	610,6	252,3	490,6
Resultat tilordnet ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-	-	-
Resultat tilordnet aksjonærene i morselskapet		201,0	127,4	610,6	252,3	490,6

Beløp i NOK mill.	Note	3KV-19	3KV-18	30.09.19	30.09.18	31.12.18
Verdiendring og avskrivning eierbenyttet eiendom, etter skatt	4	(0,7)	2,9	7,3	4,9	4,8
Øvrige resultatelement som ikke vil bli reklassifisert til resultatet, etter skatt		(0,7)	2,9	7,3	4,9	4,8
Øvrige resultatelement som senere kan bli reklassifisert til resultatet, etter skatt		-	-	-	-	-
Periodens totalresultat		200,3	130,3	617,9	257,2	495,4
Andel av periodens totalresultat for aksjonærene i morselskapet		200,3	130,3	617,9	257,2	495,4
Andel av periodens totalresultat for ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-	-	-

Konsolidert sammendratt balanse

Beløp i NOK mill.	Note	30.09.19	30.09.18	31.12.18
Finansielle derivater	7	6,3	21,4	8,1
Investeringseiendom	4	15 401,8	14 609,3	14 573,7
Eierbenyttet eiendom	4	85,0	76,2	75,6
Andre varige driftsmidler		40,6	44,0	39,2
Investering i felleskontrollert virksomhet	6	38,9	-	30,1
Fordringer	6	10,6	-	10,0
Sum anleggsmidler		15 583,3	14 750,8	14 736,7
Finansielle derivater	7	-	0,5	0,2
Fordringer	6, 9	92,6	69,3	445,7
Varelager (eiendom)	5	1 022,3	-	815,5
Kontanter og kontantekvivalenter	9	76,7	154,7	124,6
Investeringseiendom holdt for salg	4	46,0	885,5	941,6
Sum omløpsmidler		1 237,6	1 110,0	2 327,7
Sum eiendeler		16 820,9	15 860,8	17 064,3
Aksjekapital		246,8	274,2	274,2
Overkurs		1 678,1	2 295,2	2 295,2
Annen innbetalt egenkapital		7 557,3	7 557,3	7 557,3
Opptjent resultat		(1 614,8)	(2 325,6)	(2 123,9)
Sum egenkapital		7 867,3	7 801,1	8 002,8
Utsatt skatt	11	776,1	674,7	615,9
Finansielle derivater	7	140,3	161,0	163,2
Rentebærende gjeld	9	4 806,7	6 344,4	4 679,6
Annen gjeld		5,4	2,3	2,3
Sum langsiktig gjeld		5 728,5	7 182,4	5 461,0
Finansielle derivater	7	-	2,4	1,6
Rentebærende gjeld	9	2 861,4	607,5	3 153,8
Annen gjeld		363,7	267,4	445,2
Sum kortsiktig gjeld		3 225,1	877,3	3 600,6
Sum gjeld		8 953,5	8 059,7	9 061,5
Sum egenkapital og gjeld		16 820,9	15 860,8	17 064,3

Konsolidert sammendratt oppstilling over endring i egenkapital

Beløp i NOK mill.		Aksjekapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen innbetalt egenkapital	Tilbakeholdt resultat	Total egenkapital
Total egenkapital	31.12.17	274,2	-	2 295,2	7 557,3	(2 471,9)	7 654,8
Totalresultat		-	-	-	-	257,2	257,2
Ansatteopsjoner		-	-	-	-	4,3	4,3
Utbetalt utbytte		-	-	-	-	(115,2)	(115,2)
Total egenkapital	30.09.18	274,2	-	2 295,2	7 557,3	(2 325,6)	7 801,1
Totalresultat		-	-	-	-	238,2	238,2
Ansatteopsjoner		-	-	-	-	1,9	1,9
Utbetalt utbytte		-	-	-	-	(38,4)	(38,4)
Total egenkapital	31.12.18	274,2	-	2 295,2	7 557,3	(2 123,9)	8 002,8
Totalresultat		-	-	-	-	617,9	617,9
Ansatteopsjoner		-	-	-	-	2,5	2,5
Utbetalt utbytte		-	-	-	-	(111,3)	(111,3)
Kjøp av egne aksjer ¹		-	(27,4)	(617,1)	-	-	(644,5)
Sletting av aksjer ²		(24,3)	24,3	-	-	-	-
Total egenkapital	30.09.19	249,9	(3,1)	1 678,1	7 557,3	(1 614,8)	7 867,3

¹ Selskapet har kjøpt 54 800 000 egne aksjer for NOK 11,75 i andre kvartal 2019. Kostnader utgjør NOK 0,6 millioner. Fra tidligere eide selskapet 21 236 egne aksjer, slik at total beholdning av egne aksjer etter dette ble 54 821 236.

² På ekstraordinær generalforsamling den 28. juni 2019 er det vedtatt å redusere aksjekapitalen med NOK 24 285 618, fra NOK 274 223 416 til NOK 249 937 798. Nedsettelsesbeløpet er anvendt til sletting av 48 571 236 egne aksjer. Aksjekapitalen utgjør etter dette NOK 249 937 798, fordelt på 499 875 596 aksjer, hver pålydende NOK 0,50. Selskapet eier 6 250 000 egne aksjer fra utgangen av andre kvartal 2019. Vedtaket om kapitalnedsettelsen er registrert i Foretaksregisteret den 29. juni 2019. Endelig sletting av aksjene er registrert i Foretaksregisteret den 15. oktober 2019 etter utløp av kreditorfristen.

Konsolidert sammendratt kontantstrømpoppstilling

Beløp i NOK mill.	Note	3KV-19	3KV-18	30.09.19	30.09.18	31.12.18
Resultat før skatt		242,7	195,4	767,7	394,0	577,4
Avskrivning varige driftsmidler		1,5	1,3	4,9	4,2	10,1
Verdiendring investeringseiendom	3	(154,9)	(66,7)	(510,0)	(48,0)	(161,1)
Verdiendring finansielle derivater	4	(12,8)	(37,5)	(22,5)	(89,4)	(74,5)
Endring i eiendomsrelatert varelager	5	(69,4)	-	(236,7)	-	-
Endring i andre kortsiktige poster		28,9	49,8	(10,7)	76,2	67,7
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		36,1	142,2	(7,4)	337,0	419,7
Innbetalt ved salg av investeringseiendom		-	-	823,0	-	110,6
Betalt ved kjøp av inv.eiendom og andre inv. i anleggsmidler		(193,8)	(57,4)	(293,0)	(149,0)	(582,2)
Andre investeringsaktiviteter		-	-	354,0	-	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		(193,8)	(57,4)	884,0	(149,0)	(471,6)
Netto regulering av rentebærende gjeld	6	140,0	(2,2)	(168,7)	(7,3)	240,8
Betalt utbytte		(34,6)	(38,4)	(111,3)	(115,2)	(153,6)
Andre finansieringsaktiviteter		-	-	(644,5)	-	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		105,4	(40,6)	(924,5)	(122,4)	87,3
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		(52,3)	44,3	(47,9)	65,5	35,4
Inngående balanse, kontanter og kontantekvivalenter		129,0	110,5	124,6	89,2	89,2
Utgående balanse, kontanter og kontantekvivalenter		76,7	154,7	76,7	154,7	124,6

Konsoliderte sammendratte noteopplysninger

NOTE 1: Generell informasjon

Eiendomskonsernet Norwegian Property eier primært forretnings- og boligeiendommer i Osloregionen. Morselskapet Norwegian Property ASA er et allmenn-aksjeselskap med hovedkontor i Støperigata 2, Oslo (Norge). Selskapets aksjer er notert på Oslo Børs under tickeren NPRO.

Delårsrapporten til Norwegian Property ASA ble godkjent i styremøte den 23. oktober 2019. Rapporten er ikke revidert.

I samsvar med kravene i regnskapsloven § 3-3 utarbeider Norwegian Property årlige redegjørelser for foretaksstyring og samfunnsansvar. De seneste redegjørelsene er inntatt i årsrapporten for 2018.

NOTE 2: Regnskapsprinsipper

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

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

Delårsrapporten er utarbeidet i samsvar med IAS 34 Delårsrapportering. Delårsrapporten utarbeides i samsvar med gjeldende IFRS-standarder og fortolkninger. Regnskapsprinsippene benyttet ved utarbeidelsen av delårsrapporten er i samsvar med de prinsipper som er benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet for 2018. I delårsrapporten presenteres det sammendratte oppstillinger. Delårsrapporten

inneholder ikke all informasjon som kreves i et fullstendig regnskap og bør leses i sammenheng med årsregnskapet for 2018.

Det er ikke foretatt vesentlige endringer i regnskapsprinsipper sammenlignet med prinsippene benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet for 2018, men konsernet har i perioderegnskapet for 2019 implementert følgende nye standarder og endringer av standarder:

- IFRS 16 Leieavtaler ble utgitt i januar 2016 og trådte i kraft fra regnskapsåret 2019. Standarden krever 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 har blitt påvirket av den nye standarden. Endringene ved inngangen til 2019 er spesifisert i note 4.

Det er ingen vesentlige nye standarder og fortolkninger som ennå ikke er tatt i bruk.

NOTE 3: Segmentinformasjon

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 alle balanseposter utenom poster knyttet til konsernfunksjoner, finansieringen av konsernet og skatteposisjoner.

Segmentinformasjon knyttet til resultatposter for tredje kvartal 2019 er spesifisert i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK mill.	Nærings- eiendom	Bolig- eiendom	Konsernet	Sum
Driftsinntekter	185,7	-	-	185,7
Eiendomskostnader	(27,0)	(0,2)	-	(27,2)
Administrative eierkostnader	-	-	(11,4)	(11,4)
Andel resultat i felleskontrollert virksomhet	4,5	-	-	4,5
Verdiendring investeringseiendom	155,9	-	-	155,9
Driftsresultat	319,1	(0,2)	(11,4)	307,5
Netto finansposter			(63,8)	(63,8)
Resultat før skatt			(75,2)	243,7
Skattekostnad			(42,7)	(42,7)
Periodens resultat			(117,9)	201,0

Segmentinformasjon knyttet til resultatposter akkumulert per 30. september 2019 er spesifisert i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK mill.	Nærings- eiendom	Bolig- eiendom	Konsernet	Sum
Driftsinntekter	556,5	-	-	556,5
Eiendomskostnader	(85,7)	(0,6)	-	(86,3)
Administrative eierkostnader	-	-	(38,0)	(38,0)
Andel resultat i felleskontrollert virksomhet	8,8	-	-	8,8
Verdiendring investeringseiendom	511,0	-	-	511,0
Driftsresultat	990,6	(0,6)	(38,0)	951,9
Netto finansposter			(183,3)	(183,3)
Resultat før skatt			(221,3)	768,6
Skattekostnad			(158,1)	(158,1)
Periodens resultat			(379,4)	610,6

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

Beløp i NOK mill.	Nærings- eiendom	Bolig- eiendom	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 30. september 2019 er spesifisert i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK mill.	Nærings- eiendom	Bolig- eiendom	Konsernet	Sum
Sum investeringseiendom	15 532,8	-	-	15 532,8
Andre varige driftsmidler	39,0	-	1,6	40,6
Investering i felleskontrollert virksomhet	38,9	-	-	38,9
Sum fordringer	103,3	-	-	103,3
Varelager (eiendom)	-	1 022,3	-	1 022,3
Kontanter og kontantekvivalenter	-	-	76,7	76,7
Utsatt skatt	-	-	(776,1)	(776,1)
Netto finansielle derivater	-	-	(134,0)	(134,0)
Sum rentebærende gjeld	-	-	(7 668,0)	(7 668,0)
Sum annen gjeld	(143,5)	(150,5)	(75,2)	(369,1)
Sum egenkapital			(7 867,3)	(7 867,3)

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

Beløp i NOK mill.	Nærings- eiendom	Bolig- eiendom	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 4: Investeringseiendom og andre varige driftsmidler

Investeringseiendom

Periodens endring i balanseposten investeringseiendom er spesifisert i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK mill.	Note	3KV-19	3KV-18	30.09.19	30.09.18	31.12.18
Total verdi investeringseiendom, inngående balanse		15 181,2	15 434,6	15 590,9	15 360,5	15 360,5
Avgang bokført verdi ved salg av eiendommer	1	-	-	(878,0)	-	(237,0)
Avg. bokf. verdi ved overgang til felleskontr.virksomhet	2	-	-	-	-	(280,0)
Tilgang ved kjøp/investeringer i eiendommer		196,8	66,2	293,5	157,8	577,7
Resultatført total verdiendring investeringseiendom		155,9	66,7	511,0	48,0	161,1
Resultatført verdiendring for solgte eiendommer		-	-	7,0	(0,8)	3,7
Innregnet i totalresultatet i perioden		(1,1)	3,4	8,4	5,4	4,8
Total verdi investeringseiendom, utgående balanse		15 532,8	15 571,0	15 532,8	15 571,0	15 590,9
Hvorav investeringseiendom holdt for salg	3	(46,0)	(885,5)	(46,0)	(885,5)	(941,6)
Investeringseiendom, ikke holdt for salg		15 486,8	14 685,5	15 486,8	14 685,5	14 649,3
Hvorav eierbenyttet eiendom	4	(85,0)	(76,2)	(85,0)	(76,2)	(75,6)
Bokført verdi investeringseiendom		15 401,8	14 609,3	15 401,8	14 609,3	14 573,7

¹ Gjelder salg av eiendommer på Skøyen i Oslo i 2019, og eiendommer i Stavanger i 2018.

² Gjelder salg av en 50 prosent andel i eiendommen Badehusgata 33-39 i Stavanger i 2018. Eiendommen er regnskapsført som felleskontrollert virksomhet (se note 6).

³ Norwegian Property har inngått avtale om salg av eiendommer på Oslo Lufthavn Gardermoen med overtakelse ved utløp av leieavtalen ved årsslutt 2019. Eiendommene er i balansen per 30. september 2019 klassifisert som investeringseiendom holdt for salg, vurdert til nåverdien av de avtale-festede kontantstrømmer.

⁴ Eierbenyttet eiendom regnskapsføres til virkelig verdi og verdireguleringen er inkludert i andre inntekter og kostnader.

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

Beløp i NOK mill.	Nivå 1 ¹	Nivå 2 ¹	Nivå 3 ¹	Sum
30.09.19				
Investerings eiendom	-	-	15 401,8	15 401,8
Eierbenyttet eiendom	-	-	85,0	85,0
Investerings eiendom holdt for salg	-	-	46,0	46,0
Sum	-	-	15 532,8	15 532,8
30.09.18				
Investerings eiendom	-	-	14 609,3	14 609,3
Eierbenyttet eiendom	-	-	76,2	76,2
Investerings eiendom holdt for salg	-	-	885,5	885,5
Sum	-	-	15 571,0	15 571,0
31.12.18				
Investerings eiendom	-	-	14 573,7	14 573,7
Eierbenyttet eiendom	-	-	75,6	75,6
Investerings eiendom holdt for salg	-	-	941,6	941,6
Sum	-	-	15 590,9	15 590,9

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

Selskapets policy er å foreta overføringer mellom nivåene på tidspunktet for hendelsen eller omstendigheter som forårsaket overføringen. Det har ikke vært noen bevegelser mellom nivåene i 2018 og 2019.

Andre varige driftsmidler og leieavtaler

Andre varige driftsmidler i balansen er spesifisert i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK mill.	30.09.19	30.09.18	31.12.18
Aker Brygge Energisentral	29,8	31,8	31,3
Andre anleggsmidler	10,8	12,2	7,9
Andre varige driftsmidler	40,6	44,0	39,2

IFRS 16 Leieavtaler trådte i kraft for regnskapsåret 2019. Standarden innebærer at vesentlige leieavtaler vil bli balanseført, etter at skillet mellom finansiell og operasjonell leie ble fjernet. 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.

Konsernets leieavtaler som har blitt påvirket av den nye standarden, og endringene ved inngangen til 2019, er spesifisert nedenfor.

Beløp i NOK mill.	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 et kontorareal på ca. 500 kvm. I tillegg leier selskapet noen biler, benyttet i forbindelse med driften av konsernets eiendommer.

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

NOTE 5: Varelager

Konsernet har et eiendomsrelatert varelager ment for fremtidig salg i virksomheten. Varelageret består av boligeiendom under bygging.

I slutten av desember 2018 ervervet Norwegian Property et selskap som har 223 leiligheter under bygging på Hasle i Oslo. Ved utgangen av andre kvartal 2019 er leilighetene under bygging, med slutføring og videresalg i fjerde kvartal 2019 og første halvår 2020. Alle leilighetene er videresolgt til sluttbruker.

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

Beløp i NOK mill.	30.09.19	30.09.18	31.12.18
Balanseført verdi ved inngangen til perioden	815,5	-	-
Kjøp av selskap	-	-	815,5
Påløpt kostnad i perioden	206,8	-	-
Balanseført verdi ved utgangen av perioden	1 022,3	-	815,5

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

Beløp i NOK mill.	30.09.19	30.09.18	31.12.18
Råtomter	-	-	-
Prosjekt under bygging/utvikling	1 022,3	-	815,5
Ferdigstilte enheter	-	-	-
Sum regnskapsført verdi varelager (eiendom)	1 022,3	-	815,5

NOTE 6: Felleskontrollert virksomhet

I desember 2018 solgte Norwegian Property en 50 prosent andel i eiendommen Badehusgata 33-39 i Stavanger. Eiendommen ble opprinnelig anskaffet i 2006. Konsernets eneste investering i felleskontrollert virksomhet (FKV) knyttet til denne eiendommen.

Periodens endring i bokført verdi av investering i felleskontrollert virksomhet er spesifisert i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK mill.	30.09.19	30.09.18	31.12.18
Bokført verdi, periodestart	30,1	-	-
Ny FKV i perioden	-	-	29,8
Andel av periodens resultat	8,8	-	0,3
Bokført verdi, periodeslutt	38,9	-	30,1

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

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

Beløp i NOK mill.	3KV-19	3KV-18	30.09.19	30.09.18	31.12.18
Driftsinntekter	4,4	-	14,8	-	0,9
Eiendomskostnader	(1,9)	-	(5,1)	-	(0,6)
Verdiendring investeringseiendom	11,6	-	20,5	-	0,8
Driftsresultat	14,1	-	30,2	-	1,1
Netto finansposter	(2,5)	-	(7,6)	-	(0,6)
Resultat før skatt	11,6	-	22,6	-	0,5
Skattekostnad	(2,5)	-	(5,0)	-	-
Periodens resultat	9,1	-	17,6	-	0,5
Konsernets andel av periodens resultat	4,5	-	8,8	-	0,3

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

Beløp i NOK mill.	30.09.19	30.09.18	31.12.18
Sum investeringseiendom	305,6	-	280,8
Sum fordringer	1,3	-	0,9
Kontanter og kontantekvivalenter	0,7	-	0,9
Utsatt skatt	(5,0)	-	-
Rentebærende gjeld	(200,0)	-	(200,0)
Aksjonærlån	(21,0)	-	(20,0)
Annen gjeld	(3,8)	-	(2,5)
Sum egenkapital	(77,9)	-	(60,1)
Konsernets andel av sum egenkapital	(38,9)	-	(30,1)

NOTE 7: Finansielle derivater

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

Beløp i NOK mill.	3KV-19	3KV-18	30.09.19	30.09.18	31.12.18
Inngående balanse netto verdi balanseførte derivater	(146,8)	(179,0)	(156,5)	(230,9)	(230,9)
Terminering derivater	10,3	(0,1)	10,3	3,2	3,1
Netto resultatført verdiendring derivater	2,5	37,6	12,2	86,2	71,3
Utgående balanse netto verdi balanseførte derivater	(134,0)	(141,5)	(134,0)	(141,5)	(156,5)
Hvorav klassifisert som anleggsmidler	6,3	21,4	6,3	21,4	8,1
Hvorav klassifisert som omløpsmidler	-	0,5	-	0,5	0,2
Hvorav klassifisert som langsiktig gjeld	(140,3)	(161,0)	(140,3)	(161,0)	(163,2)
Hvorav klassifisert som kortsiktig gjeld	-	(2,4)	-	(2,4)	(1,6)

¹ Alle konsernets rentederivater er ikke sikringsbokførte kontantstrømsikringer.

NOTE 8: Finansielle instrumenter

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

Beløp i NOK mill.	30.09.19		30.09.18		31.12.18	
	Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi
Langsiktige derivater	6,3	6,3	21,4	21,4	8,1	8,1
Langsiktige fordringer	10,6	10,6	-	-	10,0	10,0
Kortsiktige derivater	-	-	0,5	0,5	0,2	0,2
Kortsiktige fordringer	92,6	92,6	69,3	69,3	445,7	445,7
Kontanter og kontantekvivalenter	76,7	76,7	154,7	154,7	124,6	124,6
Sum finansielle eiendeler	186,2	186,2	245,9	245,9	588,6	588,6
Langsiktige derivater	140,3	140,3	161,0	161,0	163,2	163,2
Langsiktig rentebærende gjeld	4 806,7	4 815,7	6 344,4	6 360,0	4 679,6	4 676,5
Kortsiktige derivater	-	-	2,4	2,4	1,6	1,6
Kortsiktig rentebærende gjeld	2 861,4	2 879,1	607,5	607,6	3 153,8	3 159,9
Annen kortsiktig gjeld	362,2	362,2	264,4	264,4	441,5	441,5
Sum finansielle forpliktelser	8 170,5	8 197,2	7 379,7	7 395,4	8 439,6	8 442,6

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

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

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

Beløp i NOK mill.	Nivå 1 ¹	Nivå 2 ¹	Nivå 3 ¹	Sum
		30.09.19		
Langsiktige derivater (eiendel)	-	6,3	-	6,3
Kortsiktige derivater (eiendel)	-	-	-	-
Langsiktige derivater (gjeld)	-	(140,3)	-	(140,3)
Kortsiktige derivater (gjeld)	-	-	-	-
Sum	-	(134,0)	-	(134,0)
		30.09.18		
Langsiktige derivater (eiendel)	-	21,4	-	21,4
Kortsiktige derivater (eiendel)	-	0,5	-	0,5
Langsiktige derivater (gjeld)	-	(161,0)	-	(161,0)
Kortsiktige derivater (gjeld)	-	(2,4)	-	(2,4)
Sum	-	(141,5)	-	(141,5)
		31.12.18		
Langsiktige derivater (eiendel)	-	8,1	-	8,1
Kortsiktige derivater (eiendel)	-	0,2	-	0,2
Langsiktige derivater (gjeld)	-	(163,2)	-	(163,2)
Kortsiktige derivater (gjeld)	-	(1,6)	-	(1,6)
Sum	-	(156,5)	-	(156,5)

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

Selskapets policy er å foreta overføringer mellom nivåene på tidspunktet for hendelsen eller omstendigheter som forårsaket overføringen. Det har ikke vært noen bevegelser mellom nivåene i 2018 og 2019.

NOTE 9: Netto rentebærende posisjon

Periodens endring i netto rentebærende posisjon fremkommer i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK mill.	Note	3KV-19	3KV-18	30.09.19	30.09.18	31.12.18
Lånefasiliteter til pålydende verdi, inngående balanse		7 538,4	6 969,6	7 847,1	6 974,7	6 974,7
Netto regulering av lånefasiliteter		140,0	(2,2)	(168,7)	(7,3)	872,4
Lånefasiliteter til pålydende verdi, utgående balanse	1	7 678,4	6 967,4	7 678,4	6 967,4	7 847,1
Balanseførte lånekostnader		(10,4)	(15,6)	(10,4)	(15,6)	(13,7)
Bokført verdi rentebærende gjeld		7 668,0	6 951,9	7 668,0	6 951,9	7 833,4
Hvorav klassifisert som langsiktig gjeld		4 806,7	6 344,4	4 806,7	6 344,4	4 679,6
Hvorav klassifisert som kortsiktig gjeld		2 861,4	607,5	2 861,4	607,5	3 153,8
Rentebærende gjeld		(7 668,0)	(6 951,9)	(7 668,0)	(6 951,9)	(7 833,4)
Rentebærende fordring	2	10,6	-	10,6	-	354,0
Kontanter og kontantekvivalenter		76,7	154,7	76,7	154,7	124,6
Netto rentebærende posisjon		(7 580,7)	(6 797,1)	(7 580,7)	(6 797,1)	(7 354,8)

¹ Ubenyttede lånefasiliteter utgjør NOK 500 millioner per 30. september 2019, NOK 900 millioner per 30. september 2018 og NOK 650 millioner per 31. desember 2018.

² Gjelder lån til felleskontrollert virksomhet per 30. september 2019. Per 31. desember 2018 gjelder rentebærende fordring lån til felleskontrollert virksomhet og utsatt oppgjør ved salg av eiendommer i Stavanger.

Konsernet er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende rente. Den overordnede retningslinjen i henhold til gjeldende låneavtaler er en rentesikringsgrad på minimum 60 prosent. Per 30. september 2019 var rentesikringsgraden 62,3 prosent (30. september 2018: 62,6 prosent). Total gjennomsnittlig rentemargin

på lån med flytende rente var 123 basispunkter (138 basispunkter). Rentebærende gjeld har en gjennomsnittlig rente på 3,49 prosent (3,61 prosent) og gjenstående løpetid på 2,6 år (2,7 år). Gjenstående løpetid for rentesikring var 5,1 år (4,0 år).

NOTE 10: Netto finansposter

Nedenfor følger en spesifikasjon av netto finansposter i resultatregnskapet.

Beløp i NOK mill.	3KV-19	3KV-18	30.09.19	30.09.18	31.12.18
Renteinntekter bankinnskudd og fordringer	0,5	0,4	3,8	1,4	3,6
Sum finansinntekter	0,5	0,4	3,8	1,4	3,6
Rentekostnader lån	(66,9)	(66,0)	(199,3)	(197,7)	(263,2)
Sum finanskostnader	(66,9)	(66,0)	(199,3)	(197,7)	(263,2)
Realiserte netto finansposter	(66,4)	(65,6)	(195,5)	(196,4)	(259,6)
Verdiendring finansielle derivater	2,5	37,6	12,2	86,2	71,3
Netto finansposter	(63,8)	(28,0)	(183,3)	(110,2)	(188,3)

NOTE 11: Utsatt skatt og skattekostnad

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

Beløp i NOK mill.	Note	3KV-19	3KV-18	30.09.19	30.09.18	31.12.18
Resultat før skatt		243,7	195,4	768,6	394,0	577,4
Skattekostnad kalkulert med 22 prosent (23 prosent for 2018)		53,6	44,9	169,1	90,6	132,8
Endret skattesats	1	-	-	-	-	(28,0)
Differanser mellom finansregnskap og skatteregnskap		(10,9)	23,0	(11,0)	51,0	(18,0)
Skattekostnad		42,7	68,0	158,1	141,7	86,8
Utsatt skatt, inngående balanse		733,5	605,8	615,9	531,5	531,5
Resultatført		42,7	68,0	158,1	141,7	86,8
Tilgang/avgang ved kjøp/salg		-	-	-	-	(3,7)
Ført mot utvidet resultat		(0,2)	0,9	2,1	1,5	1,3
Utsatt skatt, utgående balanse		776,1	674,7	776,1	674,7	615,9

¹ Selskapsskattesatsen i Norge reduseres fra 23 prosent til 22 prosent ved inngangen til 2019. Utsatt skatt ved årsslutt 2018 er derfor beregnet med utgangspunkt i en skattesats på 22 prosent.

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 påvirker Norwegian Property, som har en utenlandsk

kontrollerende aksjonær. Norwegian Property har større fremførbare underskudd samt saldo på gevinst- og tapskonto. Disse skatteposisjonene kan benyttes for å kontrollere effekten på betalbar skatt.

NOTE 12: Nærstående parter

Det er ikke inngått nye avtaler eller gjennomført vesentlige transaksjoner med nærstående parter i 2019.

Mellomværende og transaksjoner med datterselskaper (som er nærstående parter av Norwegian Property ASA) er eliminert i konsernregnskapet, og er ikke omfattet av informasjon gitt i denne note. Økonomiske forhold relatert til styret og ledende ansatte beskrives årlig i årsregnskapet til konsernet (se note 21 og 22 til årsregnskapet for 2018).

NOTE 13: Hendelser etter balansedagen

I tråd med fullmakt fra ordinær generalforsamling i 2019 har styret den 23. oktober 2019 vedtatt at det utbetales et utbytte på NOK 0,07 per aksje etter

avleggelsen av regnskapet ved utgangen av tredje kvartal 2019.

Generalforsamlingen vedtok den 28. juni 2019 å redusere aksjekapitalen med kr 24 285 618, fra kr 274 223 416 til kr 249 937 798. Kreditorfristen er utløpt og kapitalnedsettelsen er gjennomført etter utgangen av tredje kvartal 2019. Selskapet har slettet 48 571 236 av sine egne aksjer med virkning fra 15. oktober 2019. Etter slettingen eier selskapet 6 250 000 egne aksjer, og totalt antall aksjer utgjør 499 875 596.

Det foreligger ikke andre vesentlige hendelser etter balansedagen per 30. september 2019.

Definisjoner

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

Løpende årsleie (run rate)	Kontraktsfestet annualisert leieinntekt for eiendomsporteføljen på balansedagen.
Vektet gjenværende leietid (durasjon)	Gjenværende kontraktsleie av inngåtte leiekontrakter på balansedagen dividert med total kontraktsleie for hele leieperioden.
Arealledighet	Arealer som på balansedagen ikke genererer leieinntekt dividert med totale arealer.
Økonomisk ledighet	Annualisert markedsleie for arealer som på balansedagen ikke genererer leieinntekt dividert med total annualisert leie for alle arealer (kontraktsleie for utleide arealer og markedsleie for ledige arealer).
Brutto yield	Brutto yield på balansedagen for en eiendom eller en portefølje av eiendommer er beregnet som kontraktsfestet annualisert leieinntekt dividert med markedsverdien.
Netto yield	Ved beregning av netto yield trekkes driftsrelaterte eiendomskostnader fra kontraktsfestet annualisert leieinntekt, som divideres med markedsverdien.
Prime yield	Yield for en fullt utleid eiendom av beste bygningsmessige kvalitet, med leietakere i beste kategori og med den beste beliggenhet.
Driftsrelaterte eiendomskostnader	Driftsrelaterte eiendomskostnader inkluderer administrative kostnader knyttet til forvaltning av eiendommene samt drifts- og vedlikeholdskostnader.
Andre eiendomskostnader	Andre eiendomskostnader inkluderer inntektsrelaterte kostnader knyttet til utleie, markedsføring med videre av eiendommene, eiers netto andel av felleskostnader for eiendommene, prosjekterelaterte eiendomskostnader og avskrivninger knyttet til eiendommene.
Administrative eierkostnader	Administrative eierkostnader gjelder kostnader som ikke direkte er knyttet til drift og utleie av eiendommene, og inkluderer kostnader knyttet til overordnede eier- og konsernfunksjoner.
Driftsresultat før eierkostnader	Driftsinntekter fratrukket eiendomskostnader.
Resultat før skatt og verdiendringer	Resultat før skatt korrigert for resultatført verdiendring for investeringseiendom og finansielle derivater.
Like for like	Endring i leieinntekter fra en periode til en annen basert på samme inntektsgenererende eiendomsportefølje, der leieinntektene er justert for kjøp og salg av eiendommer.
Uavhengige verdivurderere	Akershus Eiendom og Cushman & Wakefield.
Markedsverdi eiendomsportefølje	Markedsverdi for alle konsernets eiendommer uavhengig av regnskapsmessig klassifisering.
Rentebærende gjeld	Sum av balanseført langsiktig- og kortsiktig rentebærende gjeld, fratrukket beholdning av egne obligasjoner.
Netto rentebærende gjeld	Rentebærende gjeld, fratrukket beholdning av egne obligasjoner samt kontanter og kontantekvivalenter 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.
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 besluttsende organer og ledelse eller gjennom særskilte avtaleforhold.
Hendelser etter balansedagen	Vesentlige hendelser som gir informasjon om forhold som eksisterte på balansedagen med regnskapsmessig konsekvens på balansedagen, eller forhold oppstått etter balansedagen uten slik regnskapsmessig konsekvens.
Oslo CBD	Oslo Central Business District (det sentrale forretningsdistriktet), regnes som det mest attraktive området for kontorlokaler i Oslo. Området avgrenses gjerne til bydelene Aker Brygge, Tjuvholmen og Vik.

Annen informasjon

Kontaktinformasjon

Norwegian Property ASA

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

Investor relations

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

Ytterligere informasjon

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

Disclaimer

The information included in this Report contains certain forward-looking statements that address activities, events or developments that Norwegian Property ASA ("the Company") expects, projects, believes or anticipates will or may occur in the future. These statements are based on various assumptions made by the Company, which are beyond its control and are subject to certain additional risks and uncertainties. The Company is subject to a large number of risk factors including but not limited to economic and market conditions in the geographic areas and markets in which Norwegian Property is or will be operating, counterparty risk, interest rates, access to financing, fluctuations in currency exchange rates, and changes in governmental regulations. For a further description of other relevant risk factors we refer to Norwegian Property's Annual Report for 2018. As a result of these and other risk factors, actual events and our actual results may differ materially from those indicated in or implied by such forward-looking statements. The reservation is also made that inaccuracies or mistakes may occur in the information given above about current status of the Company or its business. Any reliance on the information above is at the risk of the reader, and Norwegian Property disclaims any and all liability in this respect.