NORWEGIAN PROPERTY ÅRSRAPPORT 2014

Verkstedveien 1 Monier, Skøyen, Oslo

NORWEGIAN PROPERTY

BRUKERVEILEDNING

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

NAVIGERING

Du kan klikke i menyer, innholdsfortegnelsen, på knapper og koblinger.

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

PDF-LESERE

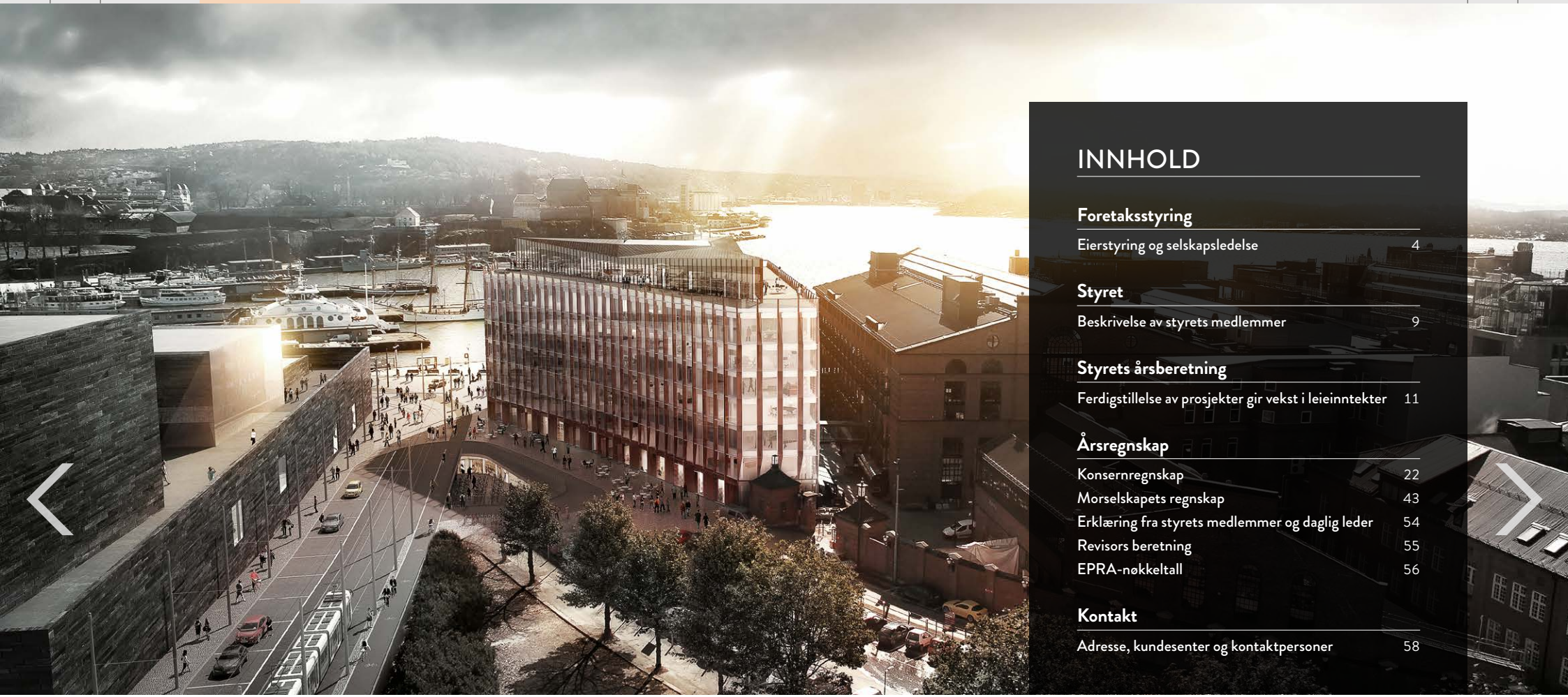
Dokumentet er designet for Adobe Reader/Acrobat 8 eller senere versjoner.
Noen få funksjoner virker ikke i nettlesere som støtter PDF plug-in. Dersom du opplever problemer med visning i nettleser, lagre/last ned og gjenåpne PDF-en i Adobe Reader.
Last ned gratis Adobe Reader her: http://get.adobe.com/no/reader/otherversions.

UTSKRIFT

Dokumentet er tilpasset utskrift på liggende A4 i 100 prosent størrelse uten marger.

LESEBRETT

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



Terminalbygget, Aker Brygge, Oslo

INNHOLD

Foretaksstyring

Eierstyring og selskapsledelse 4

Styret

Beskrivelse av styrets medlemmer 9

Styrets årsberetning

Ferdigstillelse av prosjekter gir vekst i leieinntekter 11

Årsregnskap

Konsernregnskap 22
Morselskapets regnskap 43
Erklæring fra styrets medlemmer og daglig leder 54
Revisors beretning 55
EPRA-nøkkeltall 56

Kontakt

Adresse, kundesenter og kontaktpersoner 58

KUNDESENTER

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

SERVICEAPPARAT

Et serviceapparat bestående av solide fagpersoner med bred eiendomsfaglig kompetanse.

FLEKSIBILITET

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

Redegjørelse om foretaksstyring 2014:

EIERSTYRING OG SELKAPSLEDELSE

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

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

1. REDEGJØRELSE FOR EIERSTYRING OG SELSKAPSLEDELSE

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

Norwegian Property har utarbeidet overordnede prinsipper for eierstyring og selskapsledelse, som er tilgjengelige på http://www.npro.no/formelle-dokumenter og gjengitt i styrets årsberetning på side 20 i årsrapporten. Styret har utarbeidet et sett styrende dokumenter med ulike retningslinjer, instrukser og policies som skal sørge for at god eierstyring og selskapsledelse etterleves i praksis.

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

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

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

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

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

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

Styret har utformet etiske retningslinjer og retningslinjer for samfunnsansvar i samsvar med konsernets verdigrunnlag. Selskapets verdigrunnlag, etiske retningslinjer og retningslinjer for samfunnsansvar er tilgjengelige på www.npro.no. Kjernen i retningslinjene for samfunnsansvar er selskapets ansvar for mennesker, samfunn og miljø som påvirkes av virksomheten og omhandler blant annet menneskerettigheter, antikorrupsjon, arbeidstakerforhold, HMS, diskriminering, samt miljømessige forhold.

2. VIRKSOMHET

Norwegian Propertys 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 vedtektene presentert mål og strategier for virksomheten på side 13 i styrets årsberetning og på selskapets hjemmeside.

3. SELSKAPSKAPITAL OG UTBYTTE

Egenkapital

Konsernets egenkapital per 31. desember 2014 var 5 290,2 millioner kroner. Egenkapitalandelen var 32,9 prosent ved utgangen av 2014. Styret vurderer dagens egenkapitalandel som tilfredsstillende ut fra konsernets mål, strategi og risikoprofil.

For å sikre god finansiell handlefrihet har styret en langsiktig ambisjon om at forholdet mellom netto rentebærende gjeld og brutto eiendomsverdier skal være maksimalt 65 prosent. Selskapets finansielle fleksibilitet vurderes til enhver tid i lys av selskapets mål, strategi og risikoprofil. Ved utgangen av 2014 var dermed forholdet mellom netto rentebærende gjeld og brutto eiendomsverdier 60,9 prosent.

Utbytte

Norwegian Propertys langsiktige mål er å dele ut et utbytte som utgjør en høy andel av selskapets løpende kontantstrøm definert som resultat etter betalbar skatt, men før verdiendringer. Ved fastsettelse av utbyttebetalinger vil styret også være opptatt av optimal kapitalstruktur i forhold til nye investeringsmuligheter og eventuelt investeringsbehov i eksisterende portefølje. Styret vil søke å legge til rette for å vurdere kvartalsvis utbetaling av utbytte. Utbyttepolitikken er også beskrevet i note 22 til konsernregnskapet i årsrapporten og under området for Investor Relations på selskapets hjemmeside.

Styrefullmakter

I ordinær generalforsamling 10. april 2014 ble styret gitt fullmakt til å forhøye selskapets aksjekapital med inntil 27 420 000 kroner, noe som tilsvarte i underkant av ti prosent av selskapets aksjekapital da fullmakten ble gitt. Styrefullmakten er begrunnet i ønsket om å kunne utstede nye aksjer mot innskudd i penger og/eller som oppgjørsform ved eiendomstransaksjoner. Per 31. desember 2014 var denne fullmakten ikke benyttet.

I tillegg ble styret gitt fullmakt til å ta opp et konvertibelt lån på til sammen 750 000 000 kroner. Begrunnelsen var at styret ønsket å kunne ha muligheten til å utstede nye aksjer i kombinasjon med ny gjeld, for blant annet å optimalisere finansieringsstrukturen i Norwegian Property ASA. Per 31. desember 2014 var denne fullmakten ikke benyttet.

Det ble samtidig vedtatt at styrets samlede bruk av styrefullmakter til utstedelse av nye aksjer gitt på den ordinære generalforsamlingen ikke skulle overstige ti prosent av aksjekapitalen.

I tillegg har styret fullmakt til å erverve egne aksjer med samlet pålydende verdi inntil 27 420 000 kroner. Norwegian Property har i løpet av 2014 ikke ervervet egne aksjer.

Alle styrefullmaktene gjelder frem til selskapets ordinære generalforsamling i 2015, likevel ikke lenger enn til 30. juni 2015.

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

4. LIKEBEHANDLING AV AKSJEEIERE OG TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

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

Norwegian Property har ikke gjennomført emisjoner i 2014. 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 2014. Eventuelle fremtidige transaksjoner i egne aksjer vil søkes foretatt på børs eller på annen måte til børskurs.

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

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

5. FRI OMSETTELIGHET

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

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

6. GENERALFORSAMLING

Innkalling, påmelding og deltagelse

Styret legger til rette for at flest mulig aksjeeiere skal kunne utøve sine rettigheter ved å delta på generalforsamlingen. For 2015 er generalforsamlingen fastsatt til 9. april 2015. Selskapets finansielle kalender offentliggjøres som børsmelding og under området for Investor Relations på selskapets nettside.

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

Fullmaktsskjema og forhåndsstemming

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

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

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

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

7. VALGKOMITÉ

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

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

Valgkomiteen nominerer styremedlemmer. Forslagene søkes basert på kontakt med styremedlemmene og daglig leder. I tillegg søker valgkomiteen å konsultere relevante aksjeeiere for forslag til kandidater samt forankring av innstillingen. Videre foreslår valgkomiteen godtgjørelse til styrets medlemmer. Valgkomiteens begrunnede innstillinger gjøres tilgjengelig via selskapets hjemmeside før valget og så snart den foreligger. Valgkomiteen oppfordres til å være til stede på generalforsamlingene for å fremlegge og begrunne sin innstilling og svare på spørsmål.

Nåværende valgkomité ble valgt på ekstraordinær generalforsamling den 10. oktober 2014 og består av: Marianne Johnsen (leder), Espen D. Westeren og Jan Ole Stangeland. Ordinære medlemmer av styret eller den daglige ledelsen er ikke representert i valgkomiteen. Frister for å fremme forslag for valgkomitéen annonseres på selskapets hjemmesider. Frist for å melde inn forslag til valgkomiteen for behandling i ordinær generalforsamling i 2015 er 1. mars 2015. Forslag til valgkomiteen kan formidles til: info@npro.no.

8. BEDRIFTSFORSAMLING OG STYRE, SAMMENSETNING OG UAVHENGIGHET

Selskapet har ikke bedriftsforsamling. I henhold til vedtektene skal styret i Norwegian Property bestå av mellom tre og ni medlemmer. I dag består styret av tre aksjonærvalgte representanter etter at to medlemmer, Nils K. Selte og Camilla Hagen Sørli, valgte å tre ut av styret i januar i forbindelse med salg av aksjer. I tillegg er det valgt et varamedlem som møter i selskapets styremøter. Styrets medlemmer og styrets leder er valgt av generalforsamlingen for en periode på to år, jfr. allmennaksjelovens bestemmelser. Styret er satt sammen for å ivareta aksjonærfellesskapets interesser, samtidig som styret samlet innehar en bred forretnings- og ledelsesmessig bakgrunn og dyptgående forståelse for eiendomsmarkedet, kjøp og salg av virksomhet, finansiering og kapitalmarkedene. Det er i tillegg tatt hensyn til at styret skal fungere godt som et kollegialt organ. Styremedlemmenes bakgrunn og erfaring fremgår av egen presentasjon på selskapets nettsted og i årsrapporten. Styret er satt sammen slik at det kan handle uavhengig av særinteresser. Selskapets daglige ledelse er ikke representert i styret.

To av tre styremedlemmer er uavhengige av selskapets daglige ledelse, vesentlige forretningsforbindelser og større aksjeeiere. Ett styremedlem, Cecilie Astrup Fredriksen, er ansatt i Frontline Corporate Services, og er også styremedlem i Marine Harvest ASA, Ship Finance Int., Northern Offshore Ltd og North Atlantic Drilling Ltd, selskaper som er nærstående til den største aksjeeieren i Norwegian Property, Geveran Trading Co. Ltd. Varamedlem til styret Espen D. Western er rådgiver for Frontline Corporate og Seatankers Management, selskaper som er nærstående til Geveran Trading Co. Ltd.

Det ble avholdt 12 styremøter i 2014.

9. STYRETS ARBEID

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

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

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

Styret gjennomfører årlig en evaluering av sitt og konsernsjefens arbeid, og resultatet av evalueringen ble meddelt valgkomiteen.

10. RISIKOSTYRING OG INTERN KONTROLL

Risikoområder og det interne kontrollmiljø

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

Overordnede mål er etablert og videreforedles gjennom løpende oppdatering av selskapets strategi. Med basis i strategien, verdigrunnlaget og de etiske retningslinjene er det etablert en overordnet styringsinstruks med angivelse av fullmakter for delegering av ansvar til definerte roller i organisasjonen. Det er videre etablert policies for styring og risikohåndtering innenfor de viktigste risikoområder, som drift, finans og utvikling.

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

Styret er ansvarlig for å påse at virksomheten, finansiell rapportering og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Basert på de overordnede policies er det etablert styrende prosesser og rutiner for den løpende forvaltningen. Styret gjennomgår jevnlig selskapets styrende dokumenter. I forbindelse med styrets årlige gjennomgang av selskapets strategi, gjennomgår styret de viktigste risikoområder selskapet står overfor og den interne kontrollen som er etablert for å håndtere og minimere disse. I tillegg orienteres styret om utviklingen i selskapets risikobilde løpende gjennom virksomhetsrapporteringen.

Rapportering

Administrasjonen utarbeider månedlig virksomhetsrapporter som behandles i styremøtene. Rapportene er basert på management-gjennomganger i de ulike delene av virksomheten og inneholder en oppdatering av status i forhold til målsetting, viktige driftsmessige forhold, finansielle forhold og beskrivelse av status på risikoområder. I tillegg utarbeides kvartalsvis finansiell rapportering som gjennomgås av revisjonsutvalget i forkant av styremøtet.

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

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

De kvartalsvise verdivurderingene av investeringseiendommer gjennomgås spesielt i ledelsen og det avholdes møter med de eksterne verdivurdererne 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. Utviklingsprosjekter gjennomgås løpende av utviklings- og økonomiavdelingen i fellesskap.

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

11. GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

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

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

12. GODTGJØRELSE TIL LEDENDE ANSATTE

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

Konsernets retningslinjer for godtgjørelse til ledende ansatte er beskrevet i note 19 til årsregnskapet for konsernet. Note 19 inneholder også nærmere opplysninger om godtgjørelse for 2014 for enkelte ledende ansatte. Retningslinjene legges årlig frem for generalforsamlingen i forbindelse med behandlingen av årsregnskapet.

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

13. INFORMASJON OG KOMMUNIKASJON

Styret har gjennom selskapets vedtatte prinsipper for investorkommunikasjon, tilgjengelig på selskapets hjemmesider, fastsatt retningslinjer for rapportering av finansiell og annen informasjon. Retningslinjene er basert på åpenhet og likebehandling av aktørene i verdipapirmarkedet og omfatter også kommunikasjon med aksjeeiere utenom generalforsamlingen.

Rapportering av finansiell og annen informasjon skal være rettidig og korrekt, og samtidig baseres på åpenhet og likebehandling av aktørene i verdipapirmarkedet. Informasjonen publiseres i form av årsrapport, kvartalsrapporter, presse- og børsmeldinger og investorpresentasjoner. All informasjon som anses som vesentlig for verdsettelse av selskapet blir distribuert og offentliggjort via Cision og Oslo Børs' meldingssystem både på norsk og engelsk, og selskapets nettside har både norsk og engelsk versjon.

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

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

Norwegian Property følger Oslo Børs' anbefaling om rapportering av IR-informasjon. Gjeldende anbefaling om rapportering av IR-informasjon er tilgjengelig på Oslo Børs' hjemmesider; www.oslobors.no.

14. SELSKAPSOVERTAKELSE

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

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

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

Geveran Trading Co. Ltd passerte i november grensen for tilbudsplikt, og fremsatte derfor i desember et pliktig tilbud på kr. 10,- per aksje for alle utestående aksjer i Norwegian Property ASA. Styret i Norwegian Property engasjerte Skandinaviska Enskilda Banken (SEB) som rådgiver. I melding datert 7. januar 2015 avga Norwegian Property sitt styre uttalelse om budet i tråd med verdipapirhandellovens § 6-16. Uttalelsen var blant annet basert på en «fairness opinion» utarbeidet av SEB, i tråd med anbefalingen om å innhente verdivurdering fra en uavhengig sakkyndig. Ved utløpet av tilbudsperioden hadde Geveran Trading Co Ltd mottatt aksepter som førte til at deres samlede eierandel var 43,26 prosent.

15. REVISOR

Det er nedsatt et revisjonsutvalg bestående av to av styrets medlemmer ved avleggelsen av årsregnskapet for 2014. Utvalget skal støtte styret i utøvelsen av ansvar for regnskapsrapportering, intern kontroll, revisjon og den samlede risikostyring. Arbeidet er regulert i instruks for revisjonsutvalgets arbeid. Selskapets revisor, PricewaterhouseCoopers AS, har i løpet av 2014 gjennomført følgende oppgaver knyttet til regnskapsåret 2014:

- 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 tilfredsstilt samt gitt oversikt over andre tjenester enn revisjon som er levert til selskapet.

PricewaterhouseCoopers AS har deltatt i tre møter med revisjonsutvalget, der blant annet hovedtrekkene i planen for gjennomføring av årets revisjon ble gjennomgått og resultatene fra interimsrevisjonen som forberedelse til årsavslutning for 2014 ble presentert.

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

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

BESKRIVELSE AV STYRETS MEDLEMMER

HENRIK A. CHRISTENSEN
Styrets leder

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

BJØRN HENNINGSEN
Styrets nestleder

Bjørn Henningsen (født 1962), styremedlem siden 10. oktober 2014, er siviløkonom fra Heriot-Watt University, og er daglig leder og partner i Union Eiendomskapital 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 Eiendomskapital AS. Han kontrollerer 100 000 aksjer i Norwegian Property ASA ved avleggelsen av årsregnskapet for 2014.

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 Frontline Corporate Services i London, og er styremedlem i flere selskaper inkludert Marine Harvest ASA, Ship Finance International Ltd, Northern Offshore Ltd og North Atlantic Drilling Ltd. Nærstående til Geveran Trading Co Ltd som ved avleggelsen av årsregnskapet for 2014 eier og kontrollerer 237 236 831 aksjer i Norwegian Property ASA.

Terminalbygget, Aker Brygge, Oslo

Om Norwegian Property 11
Året 2014 – Viktige hendelser 11
Strategiske mål 13
Makroøkonomiske forhold 13
Markedet for forretningseiendom 14
Risiko og risikostyring 14
Redegjørelse for regnskapet 15
Eiendommene 16
Hendelser etter balansedagen 16
Morselskapets regnskap og disponering av årets resultat 16
Samfunnsansvar 16
Ledelsen 19
Styret 19
Aksjonærforhold 20
Eierstyring og selskapsledelse 20
Fremtidsutsikter 20

Styrets årsberetning 2014:

FERDIGSTILLELSE AV PROSJEKTER GIR VEKST I LEIEINNTEKTER

I perioden 2012-2014 har driften av Norwegian Property vært påvirket av høy ombyggingsaktivitet, først og fremst knyttet til vesentlig oppgradering av flere større eiendommer på Aker Brygge og Skøyen i Oslo. Ved utgangen av 2014 er alle større prosjekter i sluttfasen eller sluttført. I løpet av første halvår 2015 vil alle igangsatte prosjekter være ferdigstilt. Årsresultatet for 2014 er, som ventet, fortsatt preget av både lavere leieinntekter enn normalt og kostnader knyttet til ombyggingene.

Leieinntektene stiger gradvis i takt med ferdigstillelsen av prosjektene og innfasing av inngåtte leiekontrakter i 2014 og 2015, og legger dermed grunnlaget for betydelig høyere fremtidige leieinntekter enn dagens nivå.

Prosjektstyring og utleie av utviklingsprosjekter har høy prioritet i forbindelse med sluttføringen av prosjektene, og det er i 2014 inngått flere større leieavtaler. Samtidig arbeides det kontinuerlig med utleie og drift av øvrige eiendommer. Det er spesielt fokus på eiendommer i Stavanger, som er eller blir ledigstilt i forbindelse med kostnadsfokus og redusert etterspørsel etter lokaler fra olje- og offshoresektoren. Ved inngangen til 2015 er fokus i økende grad rettet mot vekstmuligheter.

OM NORWEGIAN PROPERTY

Ved utgangen av 2014 eide Norwegian Property 39 kontor- og forretningseiendommer i Norge. Eiendommene er lokalisert i Oslo og Bærum, på Gardermoen og i Stavanger og hadde ved årsskiftet en samlet markedsverdi på 15,8 milliarder kroner. Konsernets eiendommer omfatter hovedsakelig kontorlokaler med tilhørende lager og parkeringsarealer, samt butikk- og serveringsarealer. Virksomheten er organisert i morselskapet Norwegian Property ASA med tilhørende datterselskaper. Konsernets hovedkontor er på Aker Brygge i Oslo.

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

Norwegian Property hadde 57 ansatte ved utgangen av 2014. Selskapet er notert på Oslo Børs med tickerkoden NPRO. Selskapets markedsverdi per 31. desember 2014 var 5,5 milliarder kroner.

ÅRET 2014 – VIKTIGE HENDELSER

Innfasing av utviklingsprosjekter

Driften av Norwegian Property er midlertidig påvirket av høy ombyggingsaktivitet. Prosjektstyring og utleie av utviklingsprosjektene har derfor vært viktig for konsernet i 2014 og vil fortsatt være sentralt i forbindelse med sluttføringen av utviklingsprosjektene i 2015.

- Prosjektet i Stranden 3 (Verkstedhallene på Aker Brygge i Oslo) på totalt 30 000 kvadratmeter for kontor, handel og restauranter er ferdigstilt etappevis frem mot utgangen av 2014. Utleiegraden var 85 prosent ved årsslutt 2014. De største leietakerne er Carnegie, Arkwright, Gjensidigestiftelsen, Inocean samt handel og restauranter. I tillegg har Aker Brygge Business Village (kontorfellesskap) og Norwegian Property ASA lokaler i Verkstedhallen. Prosjektet har vært håndtert som en byggherrestyrt delentreprise der Vedal Prosjekt har stått for administrasjonen.
- Prosjektet i Stranden 1 (Terminalbygget på Aker Brygge i Oslo) ferdigstilles i løpet av første kvartal 2015 ved en totalentreprisekontrakt med AF Gruppen. Bygget er på 24 000 kvadratmeter arealer for kontor, handel og restauranter. Utleiegraden var 83 prosent ved utgangen av 2014. De største leietakerne er Wiersholm, DNO, Kistefos samt handel og restauranter.
- Prosjektet i Stranden 5 (Kaibygg I på Aker Brygge i Oslo)

ferdigstilles også i løpet av første kvartal 2015. Bygget er på 31 000 kvadratmeter med arealer for kontor, handel og restauranter. Det er inngått en totalentreprisekontrakt basert på samspillmodell med Bunde Bygg. Utleiegraden var 91 prosent ved utgangen av 2014. Den største leietakeren, Danske Bank, flyttet inn i første kvartal 2014. Øvrige større leietakere er Kluge, DLA Piper, Grieg og Google samt handel og restauranter.

- Prosjektet for ny marina på Aker Brygge i Oslo omfattet en betydelig oppgradering og modernisering av hele bryggeområdet, og ble sluttført til båtsesongen våren 2014. Det tilbys både sommer- og vinterleie for fritidsbåter, samt fasiliteter for messer og arrangementer. Det er blant annet inngått en avtale med Norboat om å arrangere messen «Båter i sjøen» fra og med 2014.
- Tidligere bygningsmasse tilknyttet Drammensveien 134 bygg 1-4 på Skøyen i Oslo ble revet i 2013. Oppføring av det nye bygget, som har fått adresse Verkstedveien 1, er på totalt 32 000 kvadratmeter (hovedsakelig kontorarealer). Prosjektet ferdigstilles i andre kvartal 2015 ved en totalentreprisekontrakt med Skanska. Utleiegraden var 45 prosent ved utgangen av 2014. De største leietakerne er Statens Pensjonskasse, Expo Nova og Sektor Gruppen.

Styrking av finansieringen

Omfanget av store utviklingsprosjekter bidrar til at inntektene faller midlertidig samtidig som kapitalbehovet til finansiering av prosjektene øker. Finansiering og likviditet til gjennomføring av alle igangsatte utviklingsprosjekter ble etablert i 2013 og ved inngangen til 2014. Det er i 2014 arbeidet videre med løpende optimalisering av finansieringen.

- I første kvartal 2014 ble selskapets lånefasiliteter i Danske Bank og DNB utvidet med en revolverende trekkramme på 600 millioner kroner. I fjerde kvartal 2014 har selskapet inngått en avtale med Danske Bank og DNB om forlengelse av selskapets fasiliteter med opprinnelig forfall i juni 2015 til desember 2016. Ved forlengelsen var samlet tilgjengelig finansiering for denne delen av hovedfasilitetene omkring 4,4 milliarder kroner inkludert benyttede og ubenyttede lånerammer (totalt var 8,7 milliarder kroner tilgjengelig finansiering for samlede hovedfasiliteter). De kommersielle betingelsene ble marginalt forbedret i den forlengede avtalen. Resterende del av hovedlånefasilitetene har forfall i juni 2017.
- Norwegian Property har i 2014 utstedt to obligasjonslån på totalt 700 millioner kroner. I andre kvartal ble det utstedt et sikret obligasjonslån på 350 millioner kroner med 5 års løpetid i det norske obligasjonsmarkedet. Lånet løper med en rente på 3 måneders NIBOR med tillegg for en margin på 1,30 prosent. Lånet er sikret med første prioritets pant i eiendommen Lysaker Torg 35 innenfor 68 prosent belåningsgrad. I tredje kvartal ble det tilsvarende utstedt et sikret obligasjonslån på 350 millioner kroner med 5 års løpetid i det norske obligasjonsmarkedet, rente på 3 måneders NIBOR med tillegg for en margin på 0,98 prosent og der lånet er sikret med første prioritets pant i eiendommene Bryggegata 7-9 og Holmensgate 1 innenfor 66 prosent belåningsgrad. Låneopptakene er benyttet til refinansiering av eksisterende lånefasiliteter, og låneopptakene har bidratt til differensiering av konsernets finansiering til gunstige betingelser. Obligasjonslånene er notert på Oslo Børs.

Optimalisering av eiendomsporteføljen

Som et ledd i strategien for aktiv forvaltning av eiendomsporteføljen har Norwegian Property i 2014 solgt to ferdig utviklede og utleide eiendommer.

- I juli 2014 ble det inngått en avtale om salg av Finnestadveien 44 i Stavanger for overtakelse i august 2014. Brutto avtalt eiendomsverdi var 733 millioner kroner, som var omkring 42 millioner kroner over balanseført verdi. Kjøper var W. P. Carey Inc. Eiendommen består av to kontorbygg, et nybygg på 3 600 kvadratmeter og et eksisterende bygg på 22 000 kvadratmeter. Norwegian Property inngikk i 2012 en avtale med Total E&P Norge AS om utvidelse av bygningsmassen, samt ti års forlengelse av eksisterende leieavtale til 2031. Tilbygget ble påbegynt i 2013 og overtatt av leietaker i juni 2014. Backe Bygg var entreprenør.
- I august 2014 ble det inngått avtale om salg av Maridalsveien 323 i Nydalen i Oslo til Ness, Risan & Partners. Brutto eiendomsverdi er avtalt til 344,7 millioner kroner. Transaksjonen ble gjennomført i begynnelsen av september 2014. Salgsverdien var i samsvar med balanseført verdi. Maridalsveien 323 er et kontorbygg på 19 700 kvadratmeter. Eiendommen er fullt utleid.

Fokus på utleie og drift av eiendommer i ordinær drift

Driften av Norwegian Property er midlertidig påvirket av høy ombyggingsaktivitet. Det er samtidig stort fokus på utleie og drift av eiendommer i ordinær drift.

- Det er i 2014 inngått flere større leieavtaler knyttet til eiendommer i ordinær drift. Av forlengelser er det blant annet inngått en avtale med Skanska Norge AS om forlengelse av eksisterende leiekontrakt for hele Drammensveien 60 i Oslo på 10 900 kvadratmeter til ny utløpsdato ved utgangen av februar 2017 (tidligere per utgangen av august 2015). I forlengelsesperioden øker leienivået med i overkant av 17 prosent i forhold til tidligere kontrakt. Av nysigneringer er det blant annet inngått en avtale med Protector Forsikring om utleie av 2 900 kvadratmeter i Fondbygget på Aker Brygge i Oslo for en periode på ti år.
- Norsk Leietakerindeks har gjennomført den årlige undersøkelsen om kundetilfredshet. På tross av at mange leietakere, spesielt på Aker Brygge, opplever ulemper som følge av den betydelige byggeaktiviteten, oppnådde Norwegian Property for 2014 en score på 76. Norwegian Property har dermed plassert seg blant landets ledende eiendomsselskaper på kundetilfredshet, som et resultat av arbeidet mot målet om å være Norges mest kundeorienterte eiendomsselskap.
- Ledighet for eiendommer i ordinær drift er ved utgangen av 2014 først og fremst knyttet til Stavanger og Nydalen i Oslo. For eiendomsporteføljen i Nydalen er ledigheten redusert i både 2013 og 2014.

Strategisk prosess for porteføljen av eiendommer i Stavanger

Flere av selskapets eiendommer i Stavanger ledigstilles som en følge av et sterkt kostnadsfokus og redusert etterspørsel etter kontorlokaler fra olje- og offshoresektoren. Styret initierte i 2014 en strategisk prosess for Stavangerporteføljen for å utrede optimal utnyttelse av hver enkelt eiendom og det fremtidige eierskapet til porteføljen.

- Avtalen med tidligere leietaker, Aker Solutions, i Badehusgata 33-39 utløp i 2013. Bygget er på 21 100 kvadratmeter. Det er i 2014 inngått nye leieavtaler for totalt 4 300 kvadratmeter.
- Statoil har vært leietaker i Grenseveien 19 og 21 samt fremleietaker i Forusbeen 35. De tre eiendommene har et samlet brutto areal på henholdsvis 5 500, 28 000 og 23 300 kva-

dratmeter. Leieavtalene med Statoil i Grenseveien 19 og 21 utløp ved inngangen til 2015 og forlenges ikke. Telenor har vært leietaker i Forusbeen 35 og i stor grad fremutleid lokalene til Statoil. Avtalen med Telenor utløper i 2015. Telenor blir ny leietaker i Badehusgata 33-39 og Statoil fraflytter Forusbeen 35.

STRATEGISKE MÅL

Konkurransedyktig avkastning med balansert risiko

Norwegian Property har et langsiktig mål om egenkapitalavkastning før skatt på 10 prosent inkludert løpende operativt resultat og verdistigning. For å levere tilfredsstillende avkastning har selskapet fokus på alle langsiktige verdidrivere for eiendomsaktører:

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

Norwegian Propertys langsiktige mål er å dele ut et utbytte som utgjør en høy andel av selskapets løpende kontantstrøm definert som resultat etter betalbar skatt, men før verdiendringer. Ved fastsettelse av utbyttebetalinger vil styret også være opptatt av optimal kapitalstruktur i forhold til nye investeringsmuligheter og eventuelt investeringsbehov i eksisterende portefølje. Styret vil søke å legge til rette for å vurdere kvartalsvis utbetaling av utbytte. I lys av selskapets arbeid med å sikre god finansiell handlefrihet, har styret signalisert at utbyttet i en periode kan være lavere enn den langsiktige målsettingen.

De mest tilfredse kundene

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

Miljøforbedring på linje med de beste i bransjen

Våre definisjoner av miljø- og samfunnsansvar spenner bredt. Dette inkluderer tydelig definerte mål om miljøbesparende tiltak, så vel som høye krav til estetisk utforming av bygg og uteområder i lokalmiljøet. Med utgangspunkt i status per 2011 er de viktigste hovedmålene for eiendommer i ordinær drift frem til 2015 gjengitt i senere avsnitt om samfunnsansvar.

I tillegg er det fastsatt miljørelaterte målsettinger for alle pågående nybygg og rehabiliteringsprosjekter.

Investeringsstrategi

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

- Attraktive eiendommer i kontorklynger nær trafikknutepunkter i de største norske byene.
- Kontoreiendommer og eventuelle forretningslokaler i tilknytning til kontoreiendommer.
- Leietakere av høy kvalitet, diversifisert forfallsstruktur og høy grad av inflasjonsjustering i avtalene.
- Miljøvennlige eiendommer.
- Aktiv forvaltning av porteføljen gjennom transaksjoner, herunder kjøp av eiendommer med verdiutviklingspotensial.

Finansieringsstrategi

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

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

MAKROØKONOMISKE FORHOLD

Redusert etterspørsel fra petroleumsnæringen og lav vekst i etterspørselen fra husholdningene bidrar til redusert vekst takt i Norge ved utgangen av 2014.

Investeringene i petroleumsvirksomheten er redusert i 2014. Dette innebærer et betydelig omslag fra mange år med kraftig vekst. Det kraftige fallet i oljeprisen i andre halvår 2014 bidrar til oljeselskapenes fokus på å redusere kostnadene og medfører at flere investeringsprosjekter legges på is. Reduksjonen i aktiviteten i oljevirksomheten trekker veksten i bruttonasjonalproduktet (BNP) ned, direkte og gjennom ringvirkninger i form av dempet etterspørsel fra husholdningene og i næringene som leverer til petroleumsvirksomheten.

Sett under ett har den økonomiske veksten hos Norges handelspartnere avtatt i 2014, etter en positiv utvikling gjennom fjoråret. Oljeprisfallet trekker isolert sett i retning av høyere vekst hos de fleste av Norges handelspartnerne, men oppturen dempes av høy gjeld i offentlig sektor så vel som i husholdningene i mange OECD-land. Den svake utviklingen bidrar til at rentene i utlandet gjennomgående holder seg lave.

Oljeprisnedgangen i andre halvår 2014 har ført til at den norske kronen har svekket seg, og bidro med det til å bedre den kostnadsmessige konkurranseevnen. Dette har medført en positiv utvikling for flere av eksportnæringene.

Utsiktene til en svakere konjunktursituasjon har bidratt til et lavere rentenivå. Langsiktige swaprenter har derfor falt gjennom 2014. Norges Bank reduserte styringsrenten med 0,25 prosentpoeng i desember 2014, som var første endring i styringsrenten siden mars 2012. God kapitaltilgang i lånemarkedene har i tillegg medført at rentemarginene i bankene er redusert til dels betydelig i løpet av 2014, og samlede lånekostnader for ny eiendomsfinansiering har vært fallende.

Statistisk Sentralbyrå (SSB) forventer at konjunktursituasjonen bidrar til at lønnsveksten kommer ned i 3,1 prosent i 2015, mot 3,3 prosent i 2014 og 3,9 prosent 2013. Samtidig trekker kronesvekkelsen veksten i konsumprisindeksen opp fra 2,1 prosent i 2014 til 2,6 prosent i 2015. Dermed reduseres reallønnsveksten fra 2013 til 2014, og den går ytterligere ned i 2015. Dette holder konsumveksten i husholdningene tilbake, og til tross for reduserte renter forventes veksten å falle fra 2,1 prosent i 2014 til 1,4 prosent i 2015.

Den svake produksjonsutviklingen framover forventes å bidra til at sysselsettingen vokser svært beskjedent de to neste årene. Redusert yrkesaktivitet og lavere innvandring forventes å bidra til å begrense økningen i arbeidsledigheten, som av SSB forventes å nå 4 prosent i 2016. Arbeidsledigheten i Norge har økt fra 3,2 prosent i 2012 til 3,5 prosent av arbeidsstyrken i 2013 og var 3,7 prosent ved utgangen av tredje kvartal 2014. Befolkningsfremskrivninger viser at den samlede folkemeng-

den i Norge vil øke betydelig de nærmeste tiårene. Spesielt sterk er forventningene til befolkningsvekst i sentrale byområder som Oslo og Stavanger.

MARKEDET FOR FORRETNINGSEIENDOM

I følge Akershus Eiendom var arealledigheten for kontorer i Oslo ved utgangen av 2014 omkring 7 prosent, på samme nivå som ved inngangen til året. Det forventes fortsatt lav igangsetting og ferdigstillelse av nye lokaler de nærmeste årene. Samtidig fortsetter trenden med konvertering av arealer til boligformål. Selv om etterspørselen også er noe avdempet, tilsier liten tilførsel av arealer til en reduksjon i arealledigheten og begrenset risiko for leieprisfall de nærmeste årene.

Etter flere år med vekst i leieprisene har leieprisveksten for sentrum av Oslo og Skøyen vært begrenset både i 2013 og 2014. For øvrige områder, som Lysaker og Nydalen, har leieprisutviklingen vært relativt stabil i flere år.

I Stavanger er etterspørselen preget av kostnadsfokus i olje- og offshoresektoren. God tilgjengelighet på tomter og økende arealledighet legger press på leieprisene. I takt med redusert etterspørsel forventes også en reduksjon i nybyggingsaktiviteten. Samlet sett forventes derfor relativt stabile leiepriser fremover.

Akershus Eiendom sitt estimat for samlet transaksjonsvolum for 2014 var på omkring 50 milliarder kroner, som ikke inkluderer børsnoteringen av Entra Eiendom. Totalt transaksjonsvolum utgjorde i 2013 til sammenligning omkring 40 milliarder kroner. Økt interesse fra utenlandske investorer og stabil og god tilgang på fremmedkapital tilsier fortsatt god aktivitet i transaksjonsmarkedet.

RISIKO OG RISIKOSTYRING

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

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

Administrasjonen utarbeider månedlig virksomhetsrapporter som behandles i styremøtene. Rapportene er basert på management-gjennomganger i de ulike delene av virksomheten og inneholder en oppdatering av status i forhold til målsetting, viktige driftsmessige forhold, finansielle forhold og beskrivelse av status på risikoområder. I tillegg utarbeides kvartalsvis finansiell rapportering som gjennomgås av revisjonsutvalget i forkant av styremøtet. 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 selskapets strategi, gjennomgår styret de viktigste risikoområdene selskapet står overfor og den interne kontrollen som er etablert for å håndtere og minimere disse.

Finansielle risikoforhold

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

Resultat- og likviditetseffekter av renteendringer søkes avdempet med rentesikring. Per 31. desember 2014 var 68 prosent av konsernets rentebærende gjeld rentesikret (2013: 81 prosent) med en gjennomsnittlig løpetid på 4,6 år (2013: 4,6 år). Svingninger i kortsiktige og langsiktige markedsrenter vil derfor ha begrenset effekt på konsernets rentekostnader før verdiendring på derivater.

Per 31. desember 2014 hadde konsernet en samlet likviditetsreserve inklusive ubenyttede trekkrammer på 576,5 millioner kroner (2013: 1 175,9 millioner kroner). Konsernet søker løpende å ha en likviditetsbuffer som er tilpasset avdragsprofilen på gjelden og de løpende kortsiktige svingningene i driftskapitalbehovet, samt behov som følge av konsernets til enhver tid pågående og planlagte utviklingsprosjekter.

Konsernets lånefasiliteter inneholder finansielle lånebetingelser («covenants») knyttet til rentedekning og belåningsgrad. Konsernet overholder disse betingelsene og øvrige vilkår i låneavtalene knyttet til selskapets gjeld per 31. desember 2014.

Markedsrisiko

Norwegian Property er eksponert for endringer i markedsleie, ledighet i porteføljen, omsetningsbasert leie og inflasjon. Konsernet har en vesentlig andel langsiktige leieavtaler, og den gjennomsnittlige gjenværende løpetid på leiekontraktene var 6,2 år ved utgangen av 2014 (2013: 7,0 år). Enkelte av konsernets bygg har imidlertid kort gjenværende løpetid på leieavtalene, og det legges derfor ned betydelig innsats på gjenutleie og synliggjøring av potensialet i disse eiendommene.

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

Arealledigheten i konsernets portefølje utgjorde 29,7 prosent ved utgangen av 2014 (2013: 27,3 prosent), hvorav strategisk ledighet som følge av pågående eller planlagte ombyggingsprosjekter på Aker Brygge og Skøyen utgjør 15,2 prosentpoeng av ledigheten. Ombyggingsperioden avsluttes i første halvdel av 2015 og vil midlertidig føre til fortsatt ledighet i de deler av porteføljen som omfattes av prosjektene. I tillegg representerer ledighet knyttet til Stavangerporteføljen 10,9 prosentpoeng av den totale ledigheten. Øvrig ledighet utgjør 3,6 prosentpoeng.

Utviklingsrisiko

De siste årene er det satt i gang omfattende ombyggings- og oppgraderingsprosjekter i tilknytning til konsernets eiendommer på Aker Brygge og Skøyen i Oslo. Til tross for at prosjektene vurderes som verdiskapende for konsernets portefølje, medfører rehabiliteringen risiko blant annet knyttet til fremtidig utleiegrad og leienivå for ombygde arealer, kostnadsoverskridelser på innkjøp og prosjektering, forsinket fremdrift, mangelfulle leveranser og markedsutvikling.

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

Kredittrisiko
Norwegian Propertys 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 måneders leie eller bankgaranti. Konsernet kontrollerer kredittrating og kreditthistorie til nye leietakere. Risikoen for direkte tap i forbindelse med konkurs og betalingsproblemer synes derfor begrenset og er primært relatert til gjenutleie av lokaler.

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

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

Ved utgangen av 2014 hadde konsernet 9 635,4 millioner kroner (2013: 8 947,4 millioner kroner) i rentebærende gjeld, med en gjennomsnittlig gjenstående løpetid på 2,8 år. Avdrag og forfall på gjeld i 2015 er beregnet til 13,5 millioner kroner inkludert balanseførte kostnader, og er klassifisert som kortsiktig gjeld i konsernets balanse per 31. desember 2014. På samme tidspunkt hadde konsernet en likviditetsreserve på 576,5 millioner kroner.

REDEGJØRELSE FOR REGNSKAPET

Konsernets årsregnskap er utarbeidet i samsvar med International Financial Reporting Standards (IFRS), og regnskapsprinsippene er benyttet konsistent i alle perioder som er presentert.

Forutsetning om fortsatt drift
I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet for 2014 er utarbeidet i samsvar med dette.

Resultatregnskap
Konsernets resultatregnskap for 2014 omfatter 39 eiendommer ved årets utløp samt solgte eiendommer frem til avhendelsestidspunktene i løpet av året (Finnestadveien 44 ble solgt per 8. august og Maridalsveien 323 per 1. september).

Brutto leieinntekter i 2014 utgjorde 738,6 millioner kroner (2013: 769,8 millioner kroner). Justert for kjøp og salg av eiendommer og utkjøp leieavtaler tilsvarer dette en økning på 12,5 millioner kroner fra 2013 til 2014, som i hovedsak skyldes økte leieinntekter ved innfasing av utviklingsprosjekter.

Vedlikehold og andre driftsrelaterte kostnader utgjorde 60,4 millioner kroner (2013: 58,0 millioner kroner). Andre eiendomskostnader beløp seg til 75,6 millioner kroner (2013: 64,1 millioner kroner). Kostnadsøkningen i 2014 skyldes økt markedsaktivitet og felleskostnader belastet eier som følge av ledighet i utviklingsprosjekter. Administrative eierkostnader utgjorde 63,5 millioner kroner (2013: 60,7 millioner kroner). Driftsresultat før verdiendringer ble dermed 539,1 millioner kroner (2013: 586,9 millioner kroner). Regnskapene for 2014 og 2013 er ikke belastet kostnader knyttet til forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Regnskapsmessig oppjustering av verdien på selskapets eiendomsportefølje var på totalt 354,8 millioner kroner i 2014, sammenlignet med en nedjustering på 562,6 millioner kroner i 2013. Verdiøkningen i 2014 skyldes tilbakelagte investeringer og redusert risiko knyttet til utviklingsprosjekter samt nye leieavtaler og generelt reduserte avkastningskrav for flere eiendommer. Enkelteiendommer med kort gjenstående løpetid og usikkerhet knyttet til fremtidig utleie er redusert i verdi.

Finansinntekter, som hovedsakelig er renteinntekter, utgjorde 1,7 millioner kroner (2013: 20,0 millioner kroner). Finanskostnader, som hovedsakelig er rentekostnader og andre kostnader knyttet til selskapets finansiering, utgjorde 383,2 millioner kroner (2013: 432,6 millioner kroner).

Endring i markedsverdi for finansielle instrumenter, som benyttes til å styre rente- og valutarisiko, var negativ med 382,7 millioner kroner (2013: positiv med 97,9 millioner kroner). Overskudd før skatt var dermed 129,7 millioner kroner (2013: underskudd på 287,6 millioner kroner).

Regnskapet for 2014 er belastet med 95,6 millioner kroner i negativ skattekostnad (2013: negativ skattekostnad med 56,7 millioner kroner). Periodens overskudd ble dermed 225,3 millioner kroner (2013: underskudd på 230,9 millioner kroner).

Kontantstrøm
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var negativ med 71,2 millioner kroner (2013: positiv med 45,9 millioner kroner). Reduksjonen skyldes redusert driftsresultat før verdiendringer og tilpasninger av konsernets portefølje av rentesikringer. Driftsresultat før verdiendringer korrigert for realiserte netto finansposter utgjør 157,6 millioner kroner for 2014. Forskjellen sammenlignet med netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter gjelder utkjøp av rentesikringsavtaler kostnadsført under endring i markedsverdi for finansielle instrumenter, endring i arbeidskapital og periodiseringseffekten av påløpte renter ved årsslutt.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var negativ med 661,6 millioner kroner i 2014 (2013: negativ med 106,9 millioner kroner). Kontantstrøm fra salg av eiendommer utgjorde 1 032,4 millioner kroner. Kjøp og investeringer i investeringseiendommer utgjorde 1 693,9 millioner kroner.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter i 2014 var positiv med 692,5 millioner kroner etter økning av rentebærende gjeld (2013: negativ med 588,1 millioner kroner).

Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter var negativ med 40,2 millioner kroner (2013: negativ med 649,0 millioner kroner).

Balanse og likviditet
Kontantbeholdningen per 31. desember 2014 utgjorde 21,7 millioner kroner (2013: 62,9 millioner kroner). I tillegg hadde konsernet ubenyttede trekkrammer ved årsslutt på 558,0 millioner kroner (2013: 1 116,0 millioner kroner). Samlet egenkapital var 5 290,2 millioner kroner (2013: 5 057,5 millioner kroner), tilsvarende en egenkapitalandel på 32,9 prosent (2013: 33,6 prosent). Bokført egenkapital per aksje var 9,65 kroner (2013: 9,22 kroner).

Rentebærende gjeld per 31. desember 2014 var 9 635,4 millioner kroner (2013: 8 947,4 millioner kroner). Gjennomsnittlig lånerente for selskapets lån var 4,57 prosent per 31. desember 2014 (2013: 4,72 prosent). Gjennomsnittlig lånemargin var 1,40 prosent (2013: 1,45 prosent). Gjennomsnittlig gjenstående løpetid for lånene var 2,8 år (2013: 3,1 år).

Ved utgangen av 2014 hadde konsernet inngått netto rentesikringskontrakter tilsvarende en sikringsgrad på 68 prosent (2013: 81 prosent). Gjennomsnittlig gjenstående løpetid på rentesikringene var 4,6 år (2013: 4,6 år). Sikringene er ikke gjenstand for sikringsbokføring.

EIENDOMMENE

Forretningseiendom
Norwegian Property har en portefølje bestående av høykvalitetseiendommer i de mest sentrale og attraktive områdene av Oslo og Stavanger og har dermed et godt utgangspunkt både for å tiltrekke seg nye og beholde eksisterende leietakere. Norwegian Property har de siste årene igangsatt omfattende ombyggingsprosjekt knyttet til eiendommene på Aker Brygge og på Skøyen i Oslo. Ombyggingsperioden for igangsatte prosjekter avsluttes i 2015 og medfører midlertidig økt ledighet og reduserte leieinntekter i de deler av porteføljen som omfattes av prosjektene. Når prosjektene står ferdig vil Norwegian Property kunne tilby utleie av førsteklasses lokaler i Oslos mest attraktive område for kontor, handel, servering og underholdning.

Samlede brutto leieinntekter for konsernets kontoreiendommer i 2014 utgjorde 738,6 millioner kroner (2013: 769,8 millioner kroner). Porteføljens gjennomsnittlige gjenstående leietid var per 31. desember 2014 på 6,2 år (2013: 7,0 år) og inngåtte leiekontrakter reguleres årlig med i gjennomsnitt 99,8 prosent av konsumprisindeksen.

Norwegian Property har solide og attraktive leietakere innenfor både privat og offentlig sektor. De 25 største leietakerne utgjorde 70,6 prosent av årlige leieinntekter per 31. desember 2014.

I løpet av 2014 har selskapet inngått og reforhandlet totalt 75 leiekontrakter til en samlet årsverdi av om lag 144 millioner kroner. Ved utgangen av året var arealledigheten sterkt påvirket av utviklingsprosjektene og ledighet i Stavangerporteføljen og total ledighet var på 29,7 prosent, sammenlignet med 27,3 prosent ved utgangen av 2013.

For utviklingsprosjektene på Aker Brygge var samlet utleiegrad 87 prosent ved utgangen av 2014. Prosjektet i Stranden 3 (Verkstedhallen) er avsluttet ved utgangen av 2014. Prosjektene i Stranden 1 (Terminalbygget) og Stranden 5 (Kaibygg I) avsluttes i første kvartal 2015.

For prosjektet i Verkstedveien 1 på Skøyen var samlet utleiegrad 45 prosent ved utgangen av 2014. Prosjektet avsluttes i andre kvartal 2015.

Ledige arealer som ikke er knyttet til utviklingsprosjekter ved utgangen av 2014 gjelder hovedsakelig eiendommer i Stavanger, samt noe ledighet knyttet til eiendomsporteføljen i Nydalen i Oslo.

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 alle eiendommene per 31. desember 2014 verdsatt av to uavhengige profesjonelle aktører. DTZ Realkapital og Akershus Eiendom har utarbeidet en verdivurdering av samtlige eiendommer. Selskapet har konkludert med at et gjennomsnitt av vurderingene kan benyttes som grunnlag for regnskapsføring av investeringseiendommer til virkelig verdi ved utgangen av 2014. 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 gir en realistisk vurdering av eiendommenes verdi. Samlet bokført verdi av selskapets investeringseiendommer var 15 796,5 millioner kroner per 31. desember 2014 (2013: 14 762,6 millioner kroner). Verdiøkningen i 2014 skyldes tilbakelagte investeringer og redusert risiko knyttet til utviklingsprosjekter samt nye leieavtaler og generelt reduserte avkastningskrav for flere eiendommer. Enkelteiendommer med kort gjenstående løpetid og usikkerhet knyttet til fremtidig utleie er redusert i verdi.

HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Det foreligger ikke vesentlige hendelser etter 31. desember 2014, som gir informasjon om forhold som eksisterte på balansedagen.

I forbindelse med at den største aksjonæren i Norwegian Property ASA, Geveran Trading Co Ltd, i 2014 passerte en eierandel på en tredjedel, ble det fremsatt et pliktig tilbud om å overta resterende aksjer i selskapet. Etter utløpet av tilbudsperioden i januar 2015 tilsvarte aksjebeholdningen til Geveran Trading Co Ltd en eierandel på ca. 43,3 prosent av aksjene i selskapet.

MORSELSKAPETS REGNSKAP OG DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT

Morselskapet Norwegian Property ASA hadde i 2014 et underskudd for året på 465,5 millioner kroner (overskudd på 45,3 millioner kroner i 2013), blant annet etter avsetning for negativ verdiendring på finansielle instrumenter. Styret foreslår at årets underskudd føres mot annen innskutt egenkapital.

På bakgrunn av det midlertidige likviditetsbehovet knyttet til den høye ombyggingsaktiviteten foreslår styret for den ordinære generalforsamlingen i april 2015 at det ikke utbetales ordinært utbytte.

SAMFUNNSANSVAR

Overordnede retningslinjer
Norwegian Property har utarbeidet en strategi for miljø- og samfunnsansvar, der målet er å være en ansvarlig samfunnsaktør både som eiendomsselskap, som premissgiver i bransjen og som arbeidsgiver. En grunnleggende forutsetning for dette er at konsernet driver en lønnsom og bærekraftig virksomhet.

Langsiktig lønnsomhet er grunnleggende for å utøve samfunnsansvar gjennom blant annet gode, sikre arbeidsplasser, miljøtiltak for eiendomsporteføljen i form av mer energieffektive løsninger og redusert utslipp fra byggene, gode arbeidsforhold for konsernets leietakere, samt bidrag til en positiv bydelsutvikling der Norwegian Property har sin virksomhet.

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

Retningslinjene for samfunnsansvar er vedtatt av styret i selskapet og er publisert på selskapets nettsted. Formålet med retningslinjene er å sikre at samfunnsansvar utøves i tråd med vedtatte verdigrunnlag og etiske retningslinjer, retningslinjer for eierstyring og selskapsledelse og konsernets langsiktige verdiskaping for aksjonærer, ansatte, kunder og samfunnet. Retningslinjene gjelder for alle ansatte i konsernet og for styrets medlemmer når de opptrer på vegne av selskapet. Styret er ansvarlig for å påse at retningslinjene etterleves.

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

De viktigste målsettingene for samfunnsansvar for perioden 2011-2015 er:

Ressurser:
- 30 prosent reduksjon i energiforbruket
- Over 30 prosent reduksjon av CO_2-utslipp
- Over 60 prosent kildesorteringsgrad i byggene
- 5 prosent reduksjon i vannforbruket i byggene
- Over 90 prosent avfallssortering på byggeplass
- 100 prosent vannbåren varme i nye/rehabiliterte bygg
- BREEAM «Very Good» og B-bygg , hvis mulig «Excellent» og A-bygg for nye/rehabiliterte bygg

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

Omgivelser og samfunn:
- Framtidsrettet stedsutvikling
- Aktiv deltakelse i bransjeorganisasjoner
- Utvise et lokalt samfunnsengasjement
- Konsentrert portefølje rundt trafikknutepunkt

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

Det ytre miljø

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

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. Grunnlaget for GLOCAL er den internasjonale BREEAM-standarden, NVEs energimerking og Norwegian Propertys egne, selvpålagte tiltak og målsettinger.

Det er utarbeidet miljøanalyser for hvert enkelt bygg med tilhørende tiltak for reduksjon av energiforbruk. Basert på en prioritering har selskapet satt i gang et arbeid med implementering av de ulike tiltakene. ENOVA støtter arbeidet og har bevilget investeringsstøtte på omkring 33 millioner kroner til tiltakene. For bygg i ordinær drift skjer arbeidet i nært samarbeid med leietaker.

Resultatene måles for de bygg som har vært i ordinær drift eller prosjekter som har blitt ferdigstilt slik at vi har oppnådd målbare tall for energiforbruk, CO_2-utslipp, kildesorteringsgrad og vannforbruk. Tallgrunnlaget er levert av Norwegian Property, CO_2focus har bistått med bearbeiding og verifisering av tallene for energiforbruk og CO_2-utslipp. Status opp mot målsettingene er som følger ved utgangen av 2014, der reduksjon og økning fremkommer som endring sammenholdt med statusen ved utgangen av 2011:

Tiltak	Målsetting innen 2015	Status per 31.12. 2013	Status per 31.12. 2014
Reduksjon i energiforbruket per kvm (prosent)	30	6	15
Reduksjon av CO_2-utslipp per kvm (prosent)	30	4	31
Kildesorteringsgrad i byggene (prosent)	60	35	40
Miljø-KTI	Over 70	62	74

Målsettingene for reduksjon i energiforbruk og CO_2-utslipp innen 2015 forutsetter blant annet at miljøgevinstene for de store byggeprosjektene på Aker Brygge realiseres som forventet. Disse prosjektene er i stor grad ikke endelig avsluttet ved utgangen av 2014, og miljøeffektene forventes realisert i takt med at byggene leies ut og settes i ordinær drift. Byggene på Aker Brygge tilknyttes blant annet en felles energisentral, som er satt i drift fra sommeren 2014. Den vil gi best effekt når alle byggene som er knyttet opp til sentralen er i bruk.

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

Andelen kildesortering har vist en god økning siden 2011. Fokus har vært på å øke kildesorteringsgraden på Aker Brygge siden byggene der produserer den største andelen av avfallet. Prosjektet på Aker Brygge har gitt en økning fra 15 prosent sortering i 2011 til 40 prosent sortering i 2014. I løpet av 2015 vil det bli etablert nye miljøstasjoner ved flere av byggene i Nydalen som også vil bidra til bedre resultater.

For nybygg og rehabiliteringsprosjekter er status for pågående prosjekt opp mot målsettingene ved utgangen av 2014:

Tiltak	Målsetting	Verkstedhallen (Stranden 3, Aker Brygge)	Terminalbygget (Stranden 1, Aker Brygge)	Kaibygg I (Stranden 5, Aker Brygge)	Verkstedveien 1 Monier (Skøyen)
Avfallssortering på byggeplass	Over 90 prosent	93,0 prosent	87,3 prosent	85,0 prosent	86,8 prosent
Vannbåren varme	100 prosent	100,0 prosent	100,0 prosent	100,0 prosent	100,0 prosent
Miljømerking av bygg	Minimum BREEAM «Very Good» og B-bygg, hvis mulig «Excellent» og A-bygg	B-bygg (kontor) og C-bygg (retail)	Fastsettes ved sluttføringen	Fastsettes ved sluttføringen	Fastsettes ved sluttføringen
H-verdi for 2014	Mindre enn 5	-	6,8	20,1	17,7

For det avsluttede prosjektet i Verkstedhallen er andelen avfallssortering på byggeplassen i henhold til målsettingen. For de pågående prosjektene er andelen foreløpig nær målsettingen. Målsettingen for vannbåren varme oppfylles for alle prosjektene. For pågående prosjekter vil miljømerking foreligge når prosjektene er avsluttet. For prosjektet i Verkstedhallen, som inkluderer både kontorarealer, handel og restauranter er det ut fra en totalvurdering ikke lagt opp til en miljømerking tilsvarende minimum BREEAM «Very Good» og B-bygg. H-verdien for prosjektet i Verkstedhallen har vært svært lav i 2014 og H-verdien for prosjektet i Terminalbygget er marginalt over målsettingen. For prosjektene i Kaibygg I og Verkstedveien 1 har H-verdien vært for høy, og det arbeides løpende med tiltak ovenfor entreprenørene for å øke sikkerheten.

Korrupsjonsbekjempelse

Norwegian Property ønsker en rettferdig og åpen konkurranse i alle markeder, har høye krav til personlig og faglig integritet og tolererer ikke noen form for korrupsjon og bestikkelser. 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 tidligere forekommet i bygge- og anleggsbransjen. Norwegian Property ønsker å bidra til å bekjempe enhver form for korrupsjon. Dette sikres først og fremst gjennom arbeidet som ansvarlig investor og eier, som ansvarlig innkjøper og gjennom implementering og oppfølging av etiske retningslinjer.

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

Selskapets omdømme er avhengig av medarbeidernes atferd. Det forventes at medarbeidere i Norwegian Property fremmer selskapets verdigrunnlag ved å opptre ansvarlig overfor så vel kolleger, forretningsforbindelser og samfunnet generelt. Selskapet krever at alle ansatte til enhver tid utfører sine oppgaver etter eget objektivt skjønn, 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.)
- Tilfredsstille krav til HMS, internkontroll o.l.
- Estetiske og miljømessige retningslinjer i tråd med Norwegian Propertys strategi
- Medlemmer av leverandørregisteret StartBANK

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

Det gjennomføres kontroller for å påse at implementerte retningslinjer for korrupsjonsbekjempelse etterleves. Ved inngangen til 2014 ble det blant annet gjennomført en relasjonsanalyse, der interne og eksterne data for ansatte og leverandører med videre er sammenstilt for å avdekke eventuelle risikofulle relasjoner for videre oppfølging.

Et selskap som forestår driftstjenester på Aker Brygge i Oslo anmeldte i desember 2014 daglig leder i selskapet for betydelige underslag og grov økonomisk utroskap. Mislighetene beløper seg til i størrelsesorden 23 millioner kroner. Alle sameiene på Aker Brygge er aksjonærer i Bryggedrift AS. Norwegian Property har som deltaker i sameiene en ikke-kontrollerende andel i selskapet. Norwegian Property har bidratt til at det er iverksatt en uavhengig undersøkelse av forholdene, herunder som grunnlag for utbedring av interne rutiner i selskapet.

Norwegian Property har ikke avdekket andre forhold av misligheter, korrupsjon eller forsøk på dette ved sin virksomhet i 2014.

Arbeidstakerrettigheter og sosiale forhold
Norwegian Property ønsker ansatte som 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 og løpende gjennom året. Basert på mål for egen utvikling kan medarbeidere søke om økonomisk støtte til videre- og etterutdanning.

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

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

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

Selskapet har en bevisst holdning til likestilling i rekrutteringssituasjoner, men bygge- og eiendomsbransjen er mannsdominert, og det gir noen utfordringer i arbeidet med å øke kvinneandelen til enkelte stillinger. Per 31. desember 2014 hadde konsernet 57 ansatte, sammenlignet med 56 ansatte ved forrige årsskifte. Av konsernets 57 ansatte er 38 menn og 19 er kvinner. Konsernets ledergruppe består av 5 personer, der alle ved utgangen av 2014 er menn. Ved avleggelsen av årsregnskapet består styret av 3 medlemmer, 2 er menn og 1 er kvinne.

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 ivaretatt 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 personskader i forbindelse med Norwegian Propertys eiendommer og ansvarsområder.

For alle større utviklingsprosjekter etableres egne planer for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø. Samtidig engasjeres i de samme prosjektene en uavhengig byggherrerepresentant for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø. I 2014 er det i forbindelse med utviklingsprosjektene registrert 9 personskader med fravær hos Norwegian Propertys underleverandører, sammenlignet med 3 slike skader i 2013.

Sykefravær er en viktig HMS-indikator. Det totale registrerte sykefraværet i Norwegian Property var i 2014 på 4,2 prosent, sammenlignet med 2,7 prosent i 2013.

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 arbeidsmiljøet, med mer.

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

Som eiendomsselskap med alle aktiviteter i Norge, møter kanskje ikke Norwegian Property de største menneskerettighetsutfordringene i hverdagen. Men leverandørene som benyttes kan være utsatt for større 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 å opptre som en ansvarlig innkjøper søker konsernet å bidra til at leverandører ivaretar tilsvarende hovedprinsipper som Norwegian Property.

LEDELSEN
Tore Heldrup Rasmussen ble fra august 2014 ansatt i ny stilling som Kommersiell Direktør i Norwegian Property ASA. Han har lang erfaring fra forretningsutvikling, kunde- og markedsarbeid i Procter & Gamble, Orkla og de siste 12 årene som Partner i MarkUp/Implement Consulting Group. Han har også erfaring fra et antall styreroller, deriblant de siste ti årene som styremedlem i NSB konsernstyre.

STYRET
Etter at Geveran Trading Co. Ltd. i tredje kvartal 2014 hadde kjøpt til sammen 144 959 048 aksjer, tilsvarende ca 26,4 prosent av selskapets aksjer og stemmer, begjærte aksjonæren den 18. september 2014 at det ble kalt inn til ekstraordinær generalforsamling i Norwegian Property ASA for valg av nye medlemmer til styre og valgkomité. Den 10. oktober 2014 ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling i Norwegian Property ASA. Det ble valgt nytt styre i selskapet i samsvar med innstillingen fra selskapets valgkomité. Det nye styret bestod av styreleder Henrik A. Christensen og styremedlemmene Bjørn Henningsen, Nils K. Selte, Camilla Hagen Sørli og Cecilie Astrup Fredriksen. Espen D. Westeren er valgt som varamedlem. Alle medlemmene i styret er nye utenom Nils K. Selte, som har vært både styreleder og styremedlem siden desember 2008. Valgkomitéen består av leder Marianne E. Johnsen og medlemmene Jan Ole Stangeland og Espen D. Westeren.

Styremedlemmene Nils K. Selte og Camilla Hagen Sørli har i januar 2015 valgt å fratre som styremedlemmer i Norwegian Property ASA med umiddelbar virkning. Nils K. Selte og Ca-

milla Hagen Sørli er henholdsvis administrerende direktør og prosjektleder i Canica AS. Canica AS har i januar 2015 solgt alle sine aksjer i Norwegian Property ASA. Valgkomiteen vil fremme en innstilling om valg av nye styremedlemmer senest til den ordinære generalforsamlingen som avholdes den 9. april 2015.

AKSJONÆRFORHOLD

Norwegian Property hadde 1 717 aksjonærer ved utgangen av 2014, som er 170 aksjonærer flere enn på samme tidspunkt i 2013 (1 547 aksjonærer). Utenlandske aksjonærer eier 64,3 prosent av aksjene mot 64,2 prosent ett år tidligere. Aksjonærpolitikk og andre forhold rundt aksjonærstruktur er beskrevet på området for investor relations på selskapets nettsider.

EIERSTYRING OG SELSKAPSLEDELSE

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

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

En utfyllende redegjørelse for selskapets eierstyring og selskapsledelse, herunder også en redegjørelse for internkontroll, er tilgjengelig på www.npro.no, i tråd med norsk anbefaling for eierstyring og selskapsledelse.

FREMTIDSUTSIKTER

Det forventes en lavere veksttakt i norsk økonomi i 2015 blant annet som følge av lavere oljepriser. Men, allerede i 2016 er det forventninger om økt aktivitetsnivå i norsk økonomi. Norges Bank har redusert rentene og en svekket norsk krone bedrer konkurranseevnen til tradisjonelle virksomheter. De lave oljeprisene forventes å stimulere internasjonal vekst, og aktiviteten i den norske oljesektoren er fortsatt høy, om enn på et litt lavere nivå enn de siste årene.

Markedet for utleie av kontorer i Oslo er fortsatt i god balanse. Samlet arealledighet er stabil rundt 7,0 til 7,5 prosent, og risikoen for vesentlig leieprisfall vurderes derfor som begrenset. I Stavanger er markedet noe mer preget av kostnadsfokus og usikkerhet i olje- og offshoresektoren. I transaksjonsmarkedet er tilgangen på kapital god, og både markedsrentene og kredittmarginene er redusert gjennom 2014. Dette indikerer at transaksjonsmarkedet fortsatt vil være robust, noe som underbygges av annonserte transaksjoner i slutten av 2014 og begynnelsen av 2015 som tilsier fortsatt press nedover på yielden for næringseiendom.

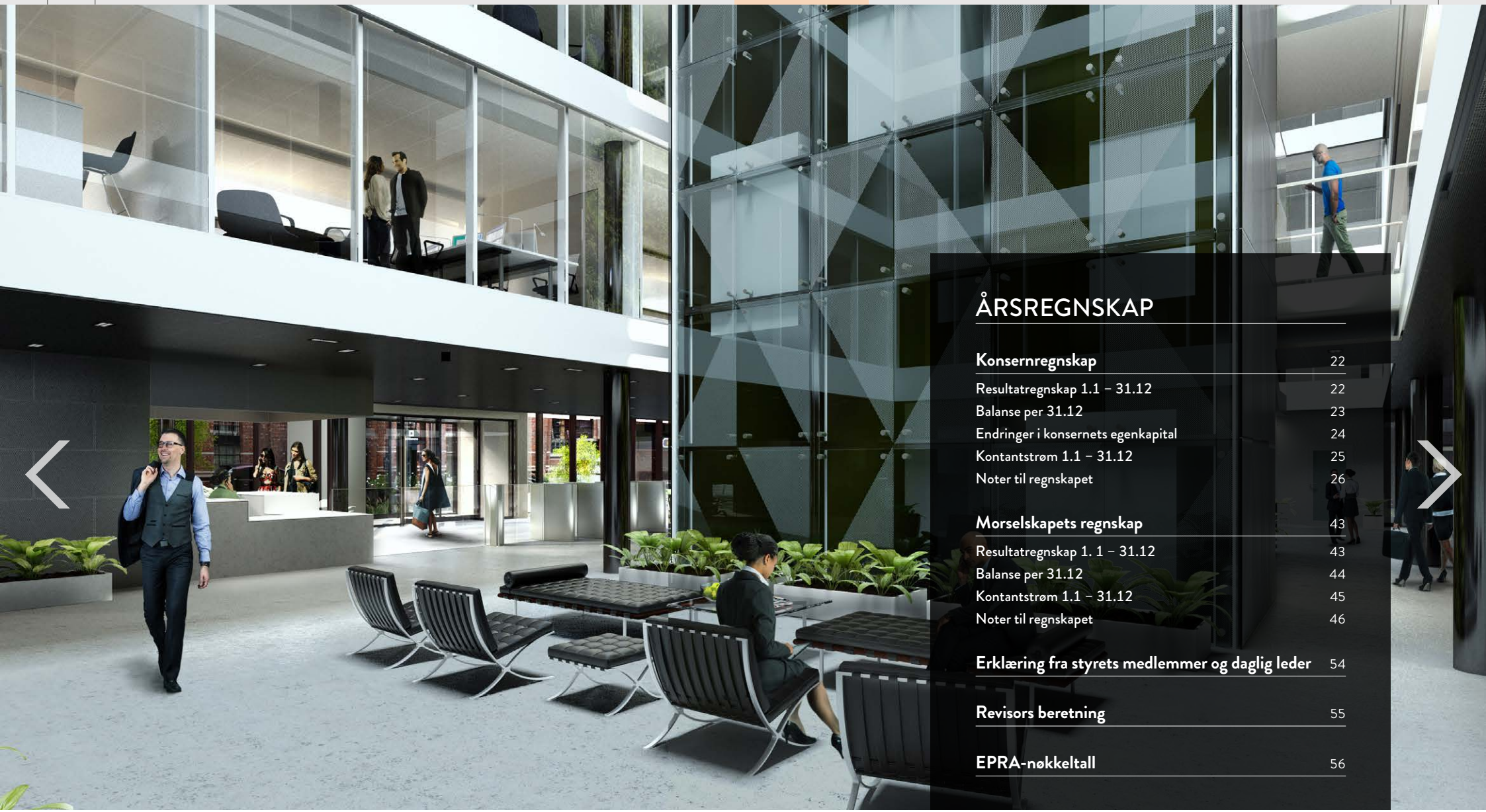
Ferdigstillelse nærmer seg for Norwegian Propertys store utviklingsprosjekter i Oslo. De siste prosjektene i Stranden 1, Stranden 5 og Verkstedveien 1 sluttføres gjennom første halvår. I tillegg gjennomføres oppgraderinger og ombygginger på flere av selskapets andre eiendommer. Ved inngangen til 2015 er derfor fortsatt betydelige arealer uten leieinntekter, men stadig økende utleiegrad for utviklingsprosjektene sikrer økning i fremtidig leieinntekt. I takt med at prosjektene ferdigstilles reduseres både prosjekt- og utleierisiko. Samtidig er arbeidet med utleie av arealer som er ledig i porteføljen og arealer som ferdigstilles i forbindelse med de omfattende oppgraderingsprosjektene hovedprioritet. I Stavanger er markedsutsiktene noe mer usikre, og arbeidet med strategisk prosess for optimal utnyttelse av hver enkelt eiendom og fremtidig eierskap til porteføljen fortsetter.

I takt med ferdigstillelse av nye prosjekter fokuserer selskapet i større grad på ekspansjonsmuligheter. Med bakgrunn i ny eierstruktur, ny styresammensetning og den positive utviklingen i finansmarkedene, videreføre det nye styret i samarbeid med administrasjonen strategiprosessen med hovedmål å styrke fokus på vekstmuligheter.

Leieinntektene forventes å stige gjennom 2015 i tråd med ferdigstillelse av prosjektene og innfasing av nye leiekontrakter. Enkelte bygg har fortsatt høy ledighet som følge av at enkelte større leietakere fraflytter, men samlet sett har styret en ambisjon om at de operasjonelle resultatene gradvis bedres gjennom 2015.

Oslo, 11. februar 2015
Styret i Norwegian Property ASA

Henrik A. Christensen	Bjørn Henningsen	Cecilie Astrup Fredriksen	Olav Line
Styrets leder	Styrets nestleder	Styremedlem	Daglig leder



ÅRSREGNSKAP

Konsernregnskap 22
Resultatregnskap 1.1 – 31.12 22
Balanse per 31.12 23
Endringer i konsernets egenkapital 24
Kontantstrøm 1.1 – 31.12 25
Noter til regnskapet 26

Morselskapets regnskap 43
Resultatregnskap 1. 1 – 31.12 43
Balanse per 31.12 44
Kontantstrøm 1.1 – 31.12 45
Noter til regnskapet 46

Erklæring fra styrets medlemmer og daglig leder 54

Revisors beretning 55

EPRA-nøkkeltall 56

Verkstedveien 1 Monier, Skøyen, Oslo

RESULTATREGNSKAP 1.1 – 31.12

KONSOLIDERT

(Alle beløp i millioner kroner)	Note	**2014**	2013
Driftsinntekter	9	**738,6**	769,8
Driftsrelaterte eiendomskostnader		**(60,4)**	(58,0)
Andre eiendomskostnader		**(75,6)**	(64,1)
Eiendomskostnader		**(136,0)**	(122,1)
Administrative eierkostnader	18, 19	**(63,5)**	(60,7)
Sum driftskostnader		**(199,5)**	(182,8)
Driftsresultat før verdiendringer		**539,1**	586,9
Verdiendring investeringseiendommer	7	**354,8**	(562,6)
Annen gevinst og tap		**-**	2,7
Driftsresultat		**893,9**	27,0
Finansinntekt	10, 20	**1,7**	20,0
Finanskostnad	10, 20	**(383,2)**	(432,6)
Realiserte netto finansposter		**(381,5)**	(412,5)
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter	10, 11	**(382,7)**	97,9
Netto finansposter		**(764,2)**	(314,6)
Resultat før skatt		**129,7**	(287,6)
Skattekostnad	17	**95,6**	56,7
Resultat		**225,3**	(230,9)
Årsresultat tilordnet ikke-kontrollerende eierinteresser		**-**	-
Årsresultat tilordnet aksjonærene i morselskapet		**225,3**	(230,9)
Resultat per aksje som er tilordnet aksjonærene i morselskapet (beløp i kroner)[1]	21	**0,41**	(0,42)

[1] Utvannet resultat per aksje er identisk med resultat per aksje.

Note 1-26 er en integrert del av konsernregnskapet.

OPPSTILLING OVER UTVIDET RESULTAT 1.1 – 31.12

KONSOLIDERT

(Alle beløp i millioner kroner)	**2014**	2013
Årsresultat	**225,3**	(230,9)
Verdiregulering og avskrivning eierbenyttet eiendom	**10,1**	4,3
Skatt på verdiregulering og avskrivning eierbenyttet eiendom	**(2,7)**	-
Øvrige resultatelement som ikke vil bli reklassifisert til resultatet, etter skatt	**7,4**	4,3
Øvrige resultatelement som senere kan bli reklassifisert til resultatet, etter skatt	**-**	-
Årets totalresultat	**232,7**	(226,6)
Andel av årets totalresultat for aksjonærene i morselskapet	**232,7**	(226,6)
Andel av årets totalresultat for ikke-kontrollerende eierinteresser	**-**	-

Note 1-26 er en integrert del av konsernregnskapet.

BALANSE PER 31.12

KONSOLIDERT

(Alle beløp i millioner kroner)	Note	**2014**	2013
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle derivater	10, 11, 12	**6,6**	15,6
Investeringseiendom	7	**15 695,1**	14 709,9
Eierbenyttet eiendom	7	**101,5**	52,7
Andre varige driftsmidler	8	**43,9**	52,2
Anleggsmidler		**15 847,2**	14 830,4
Omløpsmidler			
Fordringer	10, 13	**192,1**	153,2
Kontanter og kontantekvivalenter	3, 10	**21,7**	62,9
Sum omløpsmidler		**213,8**	216,1
SUM EIENDELER		**16 060,9**	15 046,5

(Alle beløp i millioner kroner)	Note	**2014**	2013
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Aksjekapital	14	**274,2**	274,2
Overkurs		**3 412,3**	3 412,3
Annen innskutt egenkapital		**6 440,1**	6 440,1
Opptjent resultat		**(4 836,3)**	(5 069,1)
Sum egenkapital		**5 290,2**	5 057,5
Langsiktig gjeld og forpliktelser			
Utsatt skatt	17	**67,4**	160,3
Finansielle derivater	10, 11, 12	**824,6**	602,2
Rentebærende gjeld	10, 16	**9 621,9**	8 917,4
Langsiktig gjeld og forpliktelser		**10 513,8**	9 679,9
Kortsiktig gjeld			
Finansielle derivater	10, 11, 12	**2,7**	0,3
Rentebærende gjeld	10, 16	**13,5**	30,0
Annen gjeld	10, 15	**240,8**	278,9
Kortsiktig gjeld		**256,9**	309,2
Sum gjeld		**10 770,7**	9 989,1
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**16 060,9**	15 046,5

Note 1-26 er en integrert del av konsernregnskapet.

Oslo, 11. februar 2015
Styret i Norwegian Property ASA

Henrik A. Christensen
Styrets leder

Bjørn Henningsen
Styrets nestleder

Cecilie Astrup Fredriksen
Styremedlem

Olav Line
Daglig leder

ENDRINGER I KONSERNETS EGENKAPITAL

KONSOLIDERT

(Alle beløp i millioner kroner)	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Opptjent resultat	**Total egenkapital**
Total egenkapital 31. desember 2012	**274,2**	**3 412,3**	**6 440,1**	**(4 732,8)**	**5 393,7**
Årsresultat	-	-	-	(230,9)	**(230,9)**
Årets utvidede resultat	-	-	-	4,3	**4,3**
Sum årets totalresult	**-**	**-**	**-**	**(226,5)**	**(226,5)**
Utdelt utbytte	-	-	-	(109,7)	**(109,7)**
Sum transaksjoner med aksjonærene	**-**	**-**	**-**	**(109,7)**	**(109,7)**
Total egenkapital 31. desember 2013	**274,2**	**3 412,3**	**6 440,1**	**(5 068,9)**	**5 057,5**
Årsresultat	-	-	-	225,3	**225,3**
Årets utvidede resultat	-	-	-	7,4	**7,4**
Sum årets totalresultat	**-**	**-**	**-**	**232,7**	**232,7**
Total egenkapital 31. desember 2014	**274,2**	**3 412,3**	**6 440,1**	**(4 836,3)**	**5 290,2**

Note 1-26 er en integrert del av konsernregnskapet.

KONTANTSTRØM 1.1 – 31.12

KONSOLIDERT

(Alle beløp i millioner kroner)	Note	**2014**	2013
Ordinært resultat før skatt		**129,7**	(287,6)
Netto finansposter	11, 20	**764,2**	314,6
Mottatte renter	20	**1,7**	20,0
Betalte renter	15, 20	**(421,4)**	(424,7)
Utkjøp finansielle derivater	11	**(149,0)**	(81,5)
Avskrivninger av varige driftsmidler	7, 8	**8,2**	6,0
Verdiendring investeringseiendommer	7	**(354,8)**	562,6
Endring i kortsiktige poster		**(49,8)**	(63,6)
Netto kontantstrøm fra drift		**(71,2)**	45,9
Betaling for kjøp og utvikling av investeringseiendommer	7, 8	**(1 693,9)**	(1 211,0)
Mottatt for salg av investeringseiendommer	7	**1 032,4**	704,1
Nedbetaling av rentebærende fordring (selgerkreditt)	10	**-**	400,0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		**(661,6)**	(106,9)
Nedbetaling av rentebærende gjeld	16	**(1 165,5)**	(2 693,4)
Opptak av rentebærende gjeld	16	**1 858,0**	2 215,0
Utbetalt utbytte	22	**-**	(109,7)
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		**692,5**	(588,1)
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		**(40,2)**	(649,0)
Kontanter og kontantekvivalenter per 1. januar	3	**62,9**	712,0
Valutakurseffekter	20	**(1,0)**	(0,1)
Kontanter og kontantekvivalenter per 31. desember	3	**21,7**	62,9

Konsernet benytter den indirekte modell for kontantstrømoppstillingen.

Note 1-26 er en integrert del av konsernregnskapet.

NOTER TIL REGNSKAPET

KONSOLIDERT

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

NOTE 1: Generell informasjon

Eiendomskonsernet Norwegian Property ASA ble etablert i 2006. Forretningsidèen til Norwegian Property er å skape verdivekst gjennom å eie, utvikle og forvalte førsteklasses næringseiendom beliggende i de mest attraktive klynger i Oslo og i andre sentrale vekstområder. Leietakerporteføljen skal bestå av store, solide private og offentlige leietakere. Konsernet eier 39 eiendommer i Oslo og Stavanger ved utgangen av 2014.

Regnskapet er fastsatt av styret den 11. februar 2015 for endelig godkjennelse av generalforsamlingen den 9. april 2015.

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 2014, samt de ytterligere norske opplysningskrav som følger av regnskapsloven per 31. desember 2014.

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

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

Fra 1. januar 2014 har følgende standarder blitt vurdert og tatt i bruk dersom relevante for konsernet:

Endring i IAS 32 Finansielle instrumenter som klargjør når nettopresentasjon av finansielle eiendeler og forpliktelser kan foretas. Retten til motregning kan ikke være betinget av en framtidig hendelse. Motregningen må også være juridisk håndhevbar i alle situasjoner (ordinær drift, mislighold, insolvens eller konkurs) som selskapet og motparter kan komme i. Endringen vurderer også oppgjørsmekanismer. Endringen fikk ikke vesentlig effekt på konsernregnskapet.

IFRIC 21 Avgifter fastsetter regnskapsføringen av en plikt til å betale en avgift som faller innenfor virkeområdet til IAS 37 Avsetninger. Fortolkningen omhandler hva den utløsende hendelsen er, som medfører at avgiften skal innregnes som en forpliktelse. Fortolkningen medførte ingen vesentlige endringer i tidspunkt for innregning av avgifter for konsernet.

Nye standarder og fortolkninger som ennå ikke er tatt i bruk:

En rekke nye standarder, endringer til standardene og fortolkninger er pliktige for fremtidige årsregnskap. Blant de som konsernet har valgt å ikke tidliganvende, er de vesentligste opplyst om nedenfor.

IFRS 9 Finansielle instrumenter omhandler klassifikasjon, 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 videreføre standarden stort sett kravene i IAS 39. Den største endringen er at i tilfeller der virkelig verdi-opsjonen er tatt i bruk for en finansiell forpliktelse, skal endringer i virkelig verdi som skyldes endring i egen kredittrisiko innregnes i utvidet resultat. IFRS 9 forenkler kravene til sikringsbokføring ved at sikringseffektiviteten knyttes nærmere ledelsens risikostyring og gir større rom for vurdering. Samtidig sikringsdokumentasjon kreves fortsatt. Standarden trer i kraft for regnskapsåret 2018, men tidliganvendelse er tillatt. Konsernet har fortsatt ikke fullt ut vurdert virkningen av IFRS 9.

IFRS 15 Inntekter fra kundekontrakter omhandler inntektsføring. Standarden fordrer en inndeling av kundekontrakten i de enkelte ytelsesplikter. En ytelsesplikt kan være en vare eller en tjeneste. Inntekt regnskapsføres når en kunde oppnår kontroll over en vare eller tjeneste, og dermed har muligheten til å bestemme bruken av og kan motta fordelene fra varen eller tjenesten. Standarden erstatter IAS 18 Driftsinntekter og IAS 11 Anleggskontrakter og tilhørende tolkninger. Standarden trer i kraft for regnskapsåret 2017, men tidliganvendelse er tillatt. Konsernet har fortsatt ikke fullt ut vurdert virkningen av IFRS 15.

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

2.2 - Konsolideringsprinsipper

(a) Datterselskaper

Datterselskap er alle enheter (inklusive foretak med avgrenset formål - 'Special Purpose Entities') der konsernet har kontroll. Konsernet kontrollerer en enhet når konsernet er eksponert for, eller har rettigheter til, variabel avkastning fra investeringen i enheten og har mulighet til å påvirke avkastningen gjennom sin kontroll over enheten. Datterselskap blir konsolidert fra det tidspunkt kontroll er overført til konsernet og blir utelatt fra konsolideringen når kontroll opphører.

Oppkjøp av 'single purpose'-selskap som kun eier ei-

endom og verken har ansatte, ledelse eller signifikante prosesser er ikke behandlet som virksomhetskjøp (IFRS 3 Business Combinations kommer ikke til anvendelse). Kostnader tilknyttet oppkjøp kostnadsføres over resultatet på oppkjøpstidspunktet.

Oppkjøpsmetoden benyttes for regnskapsføring ved kjøp av datterselskaper. Anskaffelseskost ved oppkjøp måles til virkelig verdi av: eiendeler som ytes som vederlag ved kjøpet, egenkapital-instrumenter som utstedes, pådratte forpliktelser ved overføring av kontroll og direkte kostnader forbundet med selve oppkjøpet. Identifiserbare oppkjøpte eiendeler, overtatt gjeld og betingede forpliktelser er regnskapsført til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet, uavhengig av eventuelle minoritetsinteresser. Anskaffelseskost som overstiger andel av virkelig verdi av identifiserbare netto eiendeler i datterselskapet balanseføres som goodwill. Hvis anskaffelseskost er lavere enn virkelig verdi av netto eiendeler i datterselskapet, resultatføres differansen på oppkjøpstidspunktet.

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

(b) Transaksjoner og minoritetsinteresser

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

2.3 - Segmentrapportering

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

2.4 - Omregning av utenlandsk valuta

(a) Funksjonell valuta og presentasjonsvaluta

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

(b) Transaksjoner og balanseposter

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

2.5 - Investeringseiendom

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

Endringer i virkelig verdi resultatføres som 'verdiendring investeringseiendommer'.

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

Anlegg under utførelse, for fremtidig bruk som investeringseiendom, regnskapsføres også i byggeperioden som investeringseiendom til virkelig verdi på fullføringstidspunktet fratrukket gjenstående byggekostnader.

Dersom en eiendom benyttes som egne lokaler omklassifiseres dette til anleggsmidler, dersom dette ikke utgjør en uvesentlig andel av eiendommen. Virkelig verdi på tidspunkt for reklassifisering blir eiendommens kostpris. Eierbenyttet eiendom vurderes til oppskrevet verdi fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Det foretas en vurdering av virkelig verdi for slike eiendommer på samme måte som beskrevet for investeringseiendommer. Økning i verdi for eierbenyttet eiendom regnskapsføres som endring i 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 investeringseiendom ('single purpose'-selskaper) blir resultatført i regnskapsperioden etter kjøpet som verdiendring investeringseiendom.

2.6 - Varige driftsmidler

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

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

2.7 - Nedskrivning av ikke finansielle eiendeler

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

2.8 - Finansielle eiendeler og forpliktelser

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

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

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

(a) Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet

Finansielle eiendeler og forpliktelse til virkelig verdi over resultatet er finansielle eiendeler og forpliktelser holdt for handelsformål. En finansiell eiendel og forpliktelse klassifiseres i denne kategorien dersom den primært er anskaffet med henblikk på å gi fortjeneste fra kortsiktige prissvingninger. Derivater klassifiseres som holdt for salg, med mindre de er en del av en sikring. Konsernet har kun derivater i denne kategorien. Derivater i kategorien holdt for handelsformål klassifiseres som omløpsmiddel eller kortsiktig gjeld med mindre gjenværende løpetid på derivatet er lenger enn 12 måneder og ledelsen ikke har til hensikt å innløse innen 12 måneder. Andel av virkelig verdi knyttet til derivatet som forfaller innen 12 måneder klassifiseres som omløpsmiddel eller kortsiktig gjeld.

(b) Lån og fordringer

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

2.9 - Derivater og sikring

Derivater balanseføres til virkelig verdi på det tidspunkt derivatkontrakten inngås, og deretter løpende til virkelig verdi. Regnskapsføringen av tilhørende gevinster og tap avhenger av hvorvidt derivatet er utpekt som et sikringsinstrument og typen av sikring. Konsernets derivater som inngår i en sikring gjelder sikring av en svært sannsynlig fremtidig transaksjon (kontantstrømssikring). Ved begynnelsen av sikringstransaksjonen dokumenterer konsernet sammenhengen mellom sikringsinstrumentene og sikringsobjektene, formålet med risikostyringen og strategien bak de forskjellige sikringstransaksjonene.

Konsernet dokumenterer også hvorvidt derivatene som benyttes er effektive i å utligne endringene i virkelig verdi eller kontantstrøm knyttet til sikringsobjektene. Slike vurderinger dokumenteres både ved sikringens begynnelse og løpende i sikringsperioden.

Derivater i kategorien holdt for handelsformål klassifiseres som omløpsmiddel eller kortsiktig gjeld med mindre gjenværende løpetid på derivatet er lenger enn 12 måneder og ledelsen ikke har til hensikt å innløse innen 12 måneder. Andel av virkelig verdi knyttet til derivatet som forfaller innen 12 måneder klassifiseres som omløpsmiddel eller kortsiktig gjeld.

(a) Derivater som ikke inngår i sikringsbokføring

Alle konsernets rentebytteavtaler og valutaterminkontrakter benyttes som økonomisk sikring. For regnskapsformål er derivatene forutsatt å ikke kvalifiserere for sikringsbokføring. Endring i virkelig verdi på derivater som ikke kvalifiserer for sikringsbokføring resultatføres netto over resultatet på linjen 'endring i markedsverdi finansielle instrumenter'.

(b) Kontantstrømsikring

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

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

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

2.10 - Kundefordringer

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

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

2.11 - Kontanter og kontantekvivalenter

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

2.12 - Aksjekapital og overkurs

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

2.13 - Leverandørgjeld

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

2.14 - Lån

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

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

2.15 - Utsatt skatt

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

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

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

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

2.16 - Inntektsføring

Driftsinntekter består av husleieinntekter. I driftsinntekter resultatføres virkelig verdi av vederlaget som mottas for tjenester innenfor selskapets ordinære virksomhet. Driftsinntekter er presentert netto etter fradrag for 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 resultatføres. Avregningen av felleskostnader foretas etter balansedagen. Konserninterne transaksjoner elimineres.

(a) Husleieinntekt

Husleie inntektsføres over leieperioden.

(b) Annen inntekt

Annen inntekt inntektsføres når den er opptjent.

2.17 - Utbytte

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

2.18 - Rentekostnad

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

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

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

2.19 - Pensjoner

Norwegian Property ASA har en innskuddsplan for alle ansatte. En innskuddsplan er en pensjonsordning hvor konsernet betaler faste bidrag til en separat juridisk enhet. Konsernet har ingen juridisk eller annen forpliktelse til å betale ytterligere 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.

NOTE 3: Finansiell risikostyring

Konsernets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: markedsrisiko (inkludert valutarisiko, renterisiko og prisrisiko), 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.

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

3.1 - Markedsrisiko

Valutarisiko

Eksponeringen for valutarisiko i 2013 og 2014 har hovedsaklig vært begrenset til en leieavtale i utenlandsk valuta, og der avtalen har opphørt for konsernet i 2014 ved salg av eiendommen. For 2014 er 3,0 prosent (22,2 millioner kroner) av Norwegian Property's leieinntekter i EUR (2013: 4,4 prosent, 34 millioner kroner), og i praksis er alle operasjonelle kostnader i NOK. Norwegian Property har inngått sikringsavtaler for å begrense risikoen knyttet til leieavtalen i utenlandsk valuta. Sikringsavtalene er ikke gjort opp i sin helhet i forbindelse med salget av eiendommen.

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

År	Valuta	Hovedstol i valuta	< 1 år	1-2 år	3-5 år	Over 5 år
2014	EUR	(2,3)	-	-	(2,3)	-
2013	EUR	(17,1)	(3,6)	(3,8)	(9,6)	-

Prisrisiko

Leieinntekter er eksponert for endringer i markedsleie, omsetningsbasert leie og inflasjon. Konsernet ønsker langsiktige leieavtaler. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leiekontraktene er 6,2 år ved utgangen av 2014 (2013: 7,0 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 2014 var 2,0 prosent for kontrakter med regulering i oktober og 1,9 prosent for kontrakter med regulering i november, noe som øker årlig avtalebasert leieinntekt ved utgangen av 2014 med 13 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 68 prosent (se note 16) av denne type gjeld sikret (2013: 81 prosent).

For å redusere renterisikoen har konsernet inngått rentebytteavtaler pålydende 7,4 milliarder kroner ved årets slutt (2013: 9,4 milliarder kroner). Ved utgangen av 2014 var total gjennomsnittlig margin på lån med flytende rente 140 basispunkter (2013: 145 basispunkter). Låneporteføljen har ved utgangen av 2014 en gjennomsnittlig rente på 4,57 prosent (2013: 4,72 prosent). Gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på sikringskontraktene er på 4,6 år (2013: 4,6 år). Hovedstol og forfallsstruktur for konsernets samlede portefølje av rentesikringsavtaler ved utgangen av året er spesifisert i lokal valuta (millioner) i tabellen nedenfor (se også note 11).

År	Valuta	Hovedstol i valuta	< 1 år	1-2 år	3-5 år	Over 5 år
2014	NOK	(7 428,0)	(473,0)	(400,0)	(3 755,0)	(2 800,0)
2013	NOK	(9 378,0)	(1 050,0)	(973,0)	(4 505,0)	(2 850,0)

Dersom gjennomsnittlig rente for konsernet hadde vært 25 basispunkter høyere/lavere per 31. desember 2014 og alle andre variabler konstante, ville dette utgjort en endring i årlig rentekostnad for usikret del av låneporteføljen på 6 millioner kroner og en endring av verdien av rentebytteavtalene på 70 millioner kroner.

3.2 - Kredittrisiko

Majoriteten av konsernets leieinntekter kommer fra solide leietakere. Leietakerne skal hovedsaklig være store, solide selskaper og offentlige leietakere for å redusere risikoen knyttet til leiekontraktene. Selskapet kontrollerer 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 i både 2014 og 2013 har vært begrenset. Konsernets kundefordringer på balansedagen er i sin helhet i NOK.

3.3 - Likviditetsrisiko

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

(Alle beløp i millioner kroner)	**2014**	2013
Kontanter og kontantekvivalenter	**21,7**	62,9
- herav bundne midler	**(3,2)**	(3,0)
Frie likvide midler	**18,5**	59,9
Ubenyttede låne- og trekkfasiliteter	**558,0**	1 116,0
Likviditetsreserve	**576,5**	1 175,9

Som beskrevet ovenfor har konsernet høy grad av sikring mot svingninger i markedsrenter og valutakurser, noe som reduserer behovet for likviditetsreserver til å møte uforutsette forpliktelser på disse områdene. Konsernet har generert en positiv kontantstrøm fra driften, i form av resultat fra ordinær drift/finansposter (resultat før verdiendringer, valutaendringer, utkjøp derivater og gevinst/tap ved salg av eiendommer), både for 2014 (158 millioner kroner) og 2013 (174 millioner kroner). Øvrig likviditetsrisiko er først og fremst knyttet til betjening av avdrag og forfall på gjeld. Tabellen nedenfor spesifiserer konsernets gjeld klassifisert i henhold til forfallsstrukturen. Klassifisering er gjennomført i henhold til forfallstidspunktet i kontraktene. Beløpene i tabellen spesifiserer tidspunktene for tilbakebetaling av hovedstol (millioner kroner).

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

31. desember 2013	Balanseført beløp	Forventet kontantstrøm	< 1 år	1-2 år	3-5 år	Over 5 år
Rentebærende lån [1]	8 947,4	10 111,2	462,8	3 962,7	5 685,7	-
Annen gjeld [2]	278,9	224,1	224,1	-	-	-

[1] Differanse mellom balanseført beløp og forventet kontantstrøm skyldes aktiverte kostnader og beregnet rentekost basert på gjennomsnittlig rente ved utgangen av året.
[2] Differanse mellom balanseført beløp og forventet kontantstrøm skyldes utsatt inntekt.

3.4 - Kapitalforvaltning

Konsernets mål knyttet til kapitalforvaltningen er å trygge fortsatt drift, for å sikre avkastning for eierne og andre interessenter og opprettholde en optimal kapitalstruktur for å redusere kapitalkostnadene. Hovedmålet med konsernets kapitalstyring er å opprettholde en god balanse mellom gjeld og egenkapital. Konsernet skal ha en betryggende egenkapitalandel, men der hovedfokuset er knyttet til gjeldsgraden. Gjeldsgraden beregnes ved at brutto rentebærende gjeld fratrukket likvide midler og rentebærende fordringer deles på brutto eiendomsverdi. Konsernet har som målsetning å ha en gjeldsgrad som ikke overstiger 65 prosent. Gjeldsgraden ved utgangen av året er spesifisert i tabellen nedenfor. I konsernets låneavtaler er det en betingelse at gjeldsgraden ikke skal overstige 80 prosent. Størrelsen på avdragene bestemmes av nivået på gjeldsgraden. Avtalte krav i låneavtaler er overholdt med god margin både ved årsslutt og ved interimsrapporteringer i 2013 og 2014. For å endre på kapitalstrukturen kan konsernet justere nivået på utbytte til aksjonærene, tilbakebetale kapital til aksjonærene, utstede nye aksjer eller selge eiendeler for å tilbakebetale lån.

(Alle beløp i millioner kroner)	**2014**	2013
Langsiktig rentebærende gjeld	**9 621,9**	8 917,4
Kortsiktig rentebærende gjeld	**13,5**	30,0
Lånekostnader ført til fradrag i balanseført gjeld	**33,6**	28,9
Kontanter og kontantekvivalenter	**(21,7)**	(62,9)
Brutto rentebærende gjeld	**9 647,2**	8 913,4
Brutto eiendomsverdi	**15 796,6**	14 762,6
Gjeldsgrad (prosent)	**61,1**	60,4

NOTE 4: Fastsettelse av virkelig verdi

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

Investeringseiendom

I henhold til konsernets verdsettelsesprosess er avdelingen for finans og transaksjoner ansvarlig for utarbeidelse av verdivurderingene av investeringseiendommer til bruk i finansregnskapet. Finans og transaksjonsavdelingen ved CFO er ansvarlig for at alle konsernets investeringseiendommer verdsettes kvartalsvis til virkelig verdi. Selskapets verdsettelsesprosess er basert på eksterne 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. Det foretas jevnlige befaringer og tekniske gjennomganger av alle eiendommer. Verdivurderingene gjennomgås hvert kvartal som en sentral del av revisjonsutvalgets kvalitetssikring av periode- og årsregnskapet. Basert på denne verdsettelsesprosessen ble alle eiendommene per 31. desember 2014 verdsatt av to uavhengige profesjonelle aktører. DTZ Realkapital og Akershus Eiendom har utarbeidet en verdivurdering av alle eiendommer. Selskapet har konkludert med at et gjennomsnitt av vurderingene kan benyttes som grunnlag for regnskapsføring av investeringseiendommer til virkelig verdi ved utgangen av 2014. Se også note 5 for viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger.

Finansielle instrumenter og derivater

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

Kontanter og kontantekvivalenter

Virkelig verdi er antatt å være lik bokført verdi.

Rentebærende forpliktelser

Konsernet regnskapsfører rentebærende forpliktelser til amortisert kost. I note 16 til regnskapet er det gitt informasjon om estimert virkelig verdi for rentebærende forpliktelser. Obligasjonslån vurderes til børskurs per 31. desember og banklån til estimert virkelig verdi av fremtidige kontantstrømmer der det er tatt hensyn til antatt forskjell mellom dagens margin og markedsmessige vilkår.

Kundefordringer/andre fordringer og leverandørgjeld/annen gjeld

Prinsipielt blir disse postene initielt bokført til virkelig verdi, og i påfølgende perioder regnskapsført til amortisert kost. Imidlertid er diskontering vanligvis antatt å ikke ha vesentlig effekt på denne typen fordringer og gjeldsposter.

Derivater

Virkelig verdi av finansielle derivater, inkludert valutaterminkontrakter/–bytteavtaler og rentebytteavtaler, er estimert som nåverdien av fremtidige kontantstrømmer, beregnet ved å benytte kvoterte rentekurver og valutakurser på balansedagen. De tekniske beregningene er generelt utarbeidet av selskapets bankforbindelser. Selskapet har kontrollert og rimelighetsvurdert disse verdivurderingene.

NOTE 5: Viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger

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

Ledelsen utarbeider estimater og gjør antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden. De regnskapsestimater som følger av dette vil per definisjon sjelden være fullt ut i samsvar med det endelige utfall. Estimater og antakelser/forutsetninger som representerer en betydelig risiko for vesentlige endringer i balanseført verdi på eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår, drøftes nedenfor.

Virkelig verdi av investeringseiendom

Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi basert på en kvartalsvis oppdatert verdivurdering. Fremgangsmåten ved vurdering av virkelig verdi for investeringseiendommer er beskrevet i note 4. Porteføljen av forretningseiendommer er i tråd med dette og eksternt verdivurdert hvert kvartal siden oppstarten i 2006.

Eiendommene verdsettes ved diskontering av fremtidige kontantstrømmer. Både kontraktsfestede og forventede kontantstrømmer er inkludert i beregningene. Fastsettelse av virkelig verdi for investeringseiendommer avhenger således i stor grad av forutsatt markedsleie, diskonteringsrente og inflasjon. Markedsleie er basert på en konkret vurdering av hver enkelt eiendom, med differensiering av ulike arealer innenfor den enkelte eiendom der

dette er relevant. Oppdaterte makroøkonomiske forutsetninger for rentenivå, inflasjonsforventninger etc legges til grunn i beregningene. Inflasjonsforutsetningene er basert på konsensus fra banker og offentlige statistikkbyrå (i beregningsperioden 1,9-2,5 prosent). Basert på en vurdering av eiendommene og leietakerne diskonteres kontantstrømmene fra nåværende leie med separate diskonteringsrenter, sammenlignet med kontantstrømmer basert på fornyelser til markedsleie og terminalverdier. Nåværende leie er diskontert med diskonteringsrenter i intervallet 5,5-9,5 prosent, basert på individuelle vurderinger av den enkelte eiendom. Fremtidig leie og residualverdier er diskontert med diskonteringsrenter i intervallet 5,5-11,5 prosent.

Sensitiviteten ved vurdering av virkelig verdi for investeringseiendommer påvirkes i vesentlig grad av forutsatt yield, rentenivå, markedsleie og driftskostnader for eiendommene. Tabellen nedenfor viser eksempler på i hvor stor grad endringer i hver enkelt av disse variablene påvirker eiendomsverdiene ved årsslutt 2014, under forutsetning av at alle andre faktorer er uendret (beløp i millioner kroner).

Variabler	Endring i variabler	Verdiendring [1]
Exit yield	+ 0,25 prosent	(457)
Diskonteringsrente	+ 0,25 prosent	(381)
Driftskost	+ NOK 25 per kvm	(319)
Markedsleie	+ 10 prosent	1 327

[1] Beregningene er utarbeidet av DTZ Realkapital i forbindelse med verdivurderingene ved årsslutt 2014.

Virkelig verdi av finansielle derivater

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

NOTE 6: Segmentinformasjon

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

NOTE 7: 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 9.

(Alle beløp i millioner kroner)	**2014**	2013
Åpningsbalanse total verdi investeringseiendom per 1. januar	**14 762,6**	14 852,5
Avgang bokført verdi ved salg av eiendommer [1]	**(1 043,7)**	(693,7)
Tilgang ved investeringer knyttet til eiendommer	**1 649,6**	1 138,6
Aktiverte lånekostnader	**52,7**	33,8
Resultatført total verdiendring investeringseiendom	**354,8**	(562,6)
Resultatført verdiendring for solgte eiendommer inkludert i total verdiendring [1]	**12,2**	(9,2)
Verdiendring eierbenyttet eiendom	**8,3**	3,4
Total verdi investeringseiendom per 31. desember	**15 796,6**	14 762,6
Eierbenyttet eiendom (se spesifikasjon nedenfor)	**(101,5)**	(52,7)
Bokført verdi investeringseiendom per 31. desember	**15 695,1**	14 709,9

[1] Avgang i 2014 gjelder Finnestadveien 44 og Maridalsveien 323, samt mindre justeringer knyttet til tidligere års avgang. Tilsvarende for 2013 gjelder salg av Drammensveien 149 samt et mindre lokale tilknyttet Maridalsveien 323.

Leieinntekter og eiendomsrelaterte kostnader knyttet til eiendelene fremkommer av resultatregnskapet.

Ved utgangen av 2014 er totalt 29,7 prosent (26,3 prosent) av arealene for investeringseiendommer ikke utleid. Av total ledighet er 15,2 prosentpoeng (16,8 prosentpoeng) tilknyttet arealer som ikke er tilgjengelig for utleie på grunn av pågående utviklingsprosjekter. Driftskostnader for ledige arealer utgjør totalt 39,3 millioner kroner for 2014 (34,8 millioner kroner).

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

Kontraktuelle forpliktelser for entreprisekontrakter knyttet til investeringseiendom utgjør 375 millioner kroner kroner ved utgangen av 2014 (2013: 1 620 millioner kroner).

Endring i balanseposten eierbenyttet eiendom er spesifisert i tabellen nedenfor.

(Alle beløp i millioner kroner)	**2014**	2013
Åpningsbalanse 1. januar	**52,7**	45,5
Tilgang ved egen bruk av investeringseiendom	**93,2**	52,9
Avgang ved opphør av egen bruk av investeringseiendom	**(52,7)**	(49,2)
Verdiregulering eierbenyttet eiendom mot totalresultatet	**8,3**	3,4
Bokført verdi eierbenyttet eiendom per 31. desember	**101,5**	52,7
Akkumulert anskaffelseskost per 31. desember	**93,2**	52,9
Akkumulert avskrivning per 31. desember	**1,7**	0,5

Tabellen under viser vurdering av virkelig verdi for eiendommer.

	Virkelig verdi vurderinger ved bruk av			
(Alle beløp i millioner kroner)	Gitt markedsverdi for tilsvarende eiendeler og gjeld (nivå 1).	Signifikant annen obser-verbar input (nivå 2)	Signifikant annen ikke observerbar input (nivå 3)	**Total estimert virkelig verdi**
Investeringseiendom	-	-	15 695,1	**15 695,1**
Eierbenyttet eiendom	-	-	101,5	**101,5**
Sum eiendommer per 31. desember 2014	**-**	**-**	**15 796,6**	**15 796,6**
Investeringseiendom	-	-	14 709,9	**14 709,9**
Eierbenyttet eiendom	-	-	52,7	**52,7**
Sum eiendommer per 31. desember 2013	**-**	**-**	**14 762,6**	**14 762,6**

Nivå 1: Verdsettelsen er basert på kvoterte priser i aktive markeder for identiske eiendeler.
Nivå 2: Verdsettelsen er basert på observerbar markedsinformasjon ikke omfattet av nivå 1.
Nivå 3: Verdsettelsen er basert på informasjon som ikke er observerbar i henhold til nivå 2.

Selskapets policy er å foreta overføringer mellom nivåene på tidspunktet for hendelsen eller omstendigheter som forårsaket overføringen. Det har ikke vært noen bevegelser mellom nivåene for 2013 og 2014.

NOTE 8: Andre varige driftsmidler

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

(Alle beløp i millioner kroner)	Andre anleggsmidler	Aker Brygge Energisentral	**Sum**
Anskaffelseskost			
Per 31. desember 2012	27,9	-	**27,9**
Tilgang 2013	7,5	29,0	**36,5**
Avgang 2013	(2,0)	-	**(2,0)**
Per 31. desember 2013	33,4	29,0	**62,4**
Avgang 2014	-	(1,9)	**(1,9)**
Per 31. desember 2014	**33,4**	**27,1**	**60,6**
Akkumulert avskrivning			
Per 31. desember 2012	9,2	-	**9,2**
Tilgang 2013	1,5	-	**1,5**
Avgang 2013	(0,6)	-	**(0,6)**
Per 31. desember 2013	10,2	-	**10,2**
Tilgang 2014	5,2	1,2	**6,5**
Per 31. desember 2014	**15,4**	**1,2**	**16,6**
Bokført verdi			
Per 31. desember 2013	23,2	29,0	52,2
Per 31. desember 2014	**18,0**	**25,9**	**43,9**

Selskapet benytter lineære avskrivninger. Den økonomiske levetiden for driftsmidlene er fastsatt til 4 år for IT-utstyr, 5 år for lisenser, biler og innredninger og 7 år for inventar. Aker Brygge Energisentral avskrives over 20 år.

NOTE 9: Kontraktsbaserte leieinntekter

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

(Alle beløp i millioner kroner)	**2014**	2013
Innen 1 år	**820,6**	733,8
Mellom 1 og 5 år	**3 363,0**	3 409,7
Over 5 år	**1 337,6**	1 908,7
Sum	**5 521,2**	6 052,3

Leieinntekter inntektsføres over leieperioden. Konsernets leierelaterte inntekter inntektsført for 2014 utgjør 738,6 millioner kroner (2013: 769,8 millioner kroner). Tallene inkluderer ikke felleskostnader viderebelastet leietakere. Påløpte felleskostnader blir regnskapsført i balansen sammen med a-konto innbetalinger fra leietaker, og påvirker derfor ikke resultatet utover et administrativt påslag som resultatføres. Avregning av felleskostnader foretas etter balansedagen. Påløpte felleskostnader som viderebelastes leietakere for 2014 utgjør 50,3 millioner kroner (2013: 56,6 millioner kroner), og det resultatførte administrative påslaget utgjør 1,1 millioner kroner (2013: 0,6 millioner kroner).

NOTE 10: Finansielle instrumenter

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

Per 31. desember 2014 *(Alle beløp i millioner kroner)*	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Derivater utpekt som sikrings-instrumenter	Lån og fordringer	Andre finansielle forpliktelser	Ikke-finansielle eiendeler og forpliktelser	Sum [1]
Finansielle eiendeler						
Langsiktige derivater	6,6	-	-	-	-	6,6
Kortsiktige fordringer	-	-	158,7	-	33,4	192,1
Kontanter og kontantekvivalenter	-	-	21,7	-	-	21,7
Finansielle forpliktelser						
Langsiktige derivater	824,6	-	-	-	-	824,6
Langsiktig rentebærende gjeld	-	-	-	9 621,9	-	9 621,9
Kortsiktige derivater	2,7	-	-	-	-	2,7
Kortsiktig rentebærende gjeld	-	-	-	13,5	-	13,5
Kortsiktig gjeld	-	-	-	216,0	24,8	240,8
Resultateffekt av finansielle instrumenter						
Finansinntekt	-	-	1,7	-	-	1,7
Finanskostnad	-	-	-	(383,2)	-	(383,2)
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter	(382,7)	-	-	-	-	(382,7)
Gevinst/tap direkte mot egenkapitalen						
Regnskapsført mot utvidet resultat	-	-	-	-	-	-
Per 31. desember 2013						
Finansielle eiendeler						
Langsiktige derivater	15,6	-	-	-	-	15,6
Kortsiktige fordringer	-	-	123,6	-	29,6	153,2
Kontanter og kontantekvivalenter	-	-	62,9	-	-	62,9
Finansielle forpliktelser						
Langsiktige derivater	602,2	-	-	-	-	602,2
Langsiktig rentebærende gjeld	-	-	-	8 917,4	-	8 917,4
Kortsiktige derivater	0,3	-	-	-	-	0,3
Kortsiktig rentebærende gjeld	-	-	-	30,0	-	30,0
Kortsiktig gjeld	-	-	-	224,1	54,8	278,9
Resultateffekt av finansielle instrumenter						
Finansinntekt	-	-	20,0	-	-	20,0
Finanskostnad	-	-	-	(432,6)	-	(432,6)
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter	97,9	-	-	-	-	97,9
Gevinst/tap direkte mot egenkapitalen						
Regnskapsført mot utvidet resultat	-	-	-	-	-	-

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

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

	31. desember 2014		31. desember 2013	
(Alle beløp i millioner kroner)	**Bokført verdi**	**Virkelig verdi**	Bokført verdi	Virkelig verdi
Langsiktige derivater	**6,6**	**6,6**	15,6	15,6
Kortsiktige fordringer	**158,7**	**158,7**	123,6	123,6
Kontanter og kontantekvivalenter	**21,7**	**21,7**	62,9	62,9
Sum finansielle eiendeler	**187,0**	**187,0**	202,1	202,1
Langsiktige derivater	**824,6**	**824,6**	602,2	602,2
Langsiktig rentebærende gjeld	**9 621,9**	**9 664,6**	8 917,4	8 917,4
Kortsiktige derivater	**2,7**	**2,7**	0,3	0,3
Kortsiktig rentebærende gjeld	**13,5**	**14,5**	30,0	30,0
Annen kortsiktig gjeld	**216,0**	**216,0**	224,1	224,1
Sum finansielle forpliktelser	**10 678,7**	**10 722,4**	9 774,0	9 774,0

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

NOTE 11: Derivater

Spesifikasjon av derivater i regnskapet

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

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

	2014		2013	
(Alle beløp i millioner kroner)	**Eiendeler**	**Gjeld**	Eiendeler	Gjeld
Rentesikringskontrakter, ikke sikringsbokført	**6,2**	**816,5**	-	586,6
Valutasikringskontrakter, ikke sikringsbokført	**0,4**	**8,1**	15,6	15,6
Derivater, anleggsmidler/langsiktig gjeld	**6,6**	**824,6**	15,6	602,2
Rentesikringskontrakter, ikke sikringsbokført	**-**	**2,7**	-	0,3
Derivater, omløpsmidler/kortsiktig gjeld	**-**	**2,7**	-	0,3
Sum derivater	**6,6**	**827,3**	15,6	602,5
Netto finansielle derivater i balansen		**(820,6)**		(586,9)

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

(Alle beløp i millioner kroner)	**2014**	2013
Netto verdi balanseførte derivater per 1. januar	**(586,9)**	(766,4)
Utkjøp sikringskontrakter som ikke er sikringsbokført	**149,0**	81,5
Netto resultatført verdiendring derivater i året	**(382,7)**	97,9
Netto verdi balanseførte derivater per 31. desember	**(820,6)**	(586,9)

Rentederivater

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

	Valuta	**2014**	2013
Hovedstol	NOK	**7 428,0**	9 378,0

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

Valutaderivater

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

	Valuta	**2014**	2013
Hovedstol	EUR	**(2,3)**	(17,1)

Virkelig verdi av derivater

Tabellen under viser vurdering av virkelig verdi for derivater.

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

	Virkelig verdi vurderinger 31. desember 2013 ved bruk av			
(Alle beløp i millioner kroner)	Gitt markedsverdi for tilsvarende eiendeler og gjeld (nivå 1).	Signifikant annen observerbar input (nivå 2)	Signifikant annen ikke observerbar input (nivå 3)	**Total estimert virkelig verdi**
Eiendeler				
Eiendeler derivater	-	15,6	-	**15,6**
Gjeld				
Gjeld derivater	-	602,5	-	**602,5**
Totalt	**-**	**(586,9)**	**-**	**(586,9)**

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 2013 og 2014.

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

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

Per 31. desember 2014 *(Alle beløp i millioner kroner)*	Brutto finansielle eiendeler/ gjeld	Brutto finansielle eiendeler/gjeld som er presentert netto	Bokført verdi	Finansielle instrumenter	Sikkerhet i kontanter	**Netto beløp**
Eiendeler						
Anleggsmidler derivater	6,6	-	6,6	(6,6)	-	**-**
Totalt	**6,6**	**-**	**6,6**	**(6,6)**	**-**	**-**
Gjeld						
Langsiktig gjeld derivater	824,6	-	824,6	(6,6)	-	**817,9**
Kortsiktig gjeld derivater	2,7	-	2,7	-	-	**2,7**
Totalt	**827,3**	**-**	**827,3**	**(6,6)**	**-**	**820,6**
Per 31. desember 2013						
Eiendeler						
Anleggsmidler derivater	15,6	-	15,6	(15,6)	-	**-**
Totalt	**15,6**	**-**	**15,6**	**(15,6)**	**-**	**-**
Gjeld						
Langsiktig gjeld derivater	602,2	-	602,2	(15,6)	-	**586,6**
Kortsiktig gjeld derivater	0,3	-	0,3	-	-	**0,3**
Totalt	**602,5**	**-**	**602,5**	**(15,6)**	**-**	**586,9**

NOTE 13: Kortsiktige fordringer

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

(Alle beløp i millioner kroner)	**2014**	2013
Kundefordringer	**92,4**	82,6
Avsetning tap på fordringer	**(0,6)**	(2,8)
Netto kundefordringer	**91,8**	79,8
Til gode offentlige avgifter	**66,9**	43,8
Andre kortsiktige fordringer	**33,4**	29,6
Sum kortsiktige fordringer	**192,1**	153,2

Det er ingen vesentlige rettslige krav eller uenigheter vedrørende service og/eller vedlikeholdskostnader mot konsernet på tidspunktet for utstedelse av denne rapporten. Av kundefordringene ved utgangen av 2014 gjelder 89,6 millioner kroner viderebelastning av felleskostnader med videre for 2014 til sameiene på Aker Brygge i Oslo. Postene er forfalt ved årsslutt. Under annen gjeld foreligger det tilhørende forpliktelser på 67,1 millioner kroner. Netto tilgodehavende vurderes ikke tapsutsatt.

NOTE 14: Aksjekapital og aksjonærer

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

Endringer i aksjekapitalen og gjennomsnittlig antall aksjer

	2014	2013
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 2013 og 2014 bestått av 548 446 832 aksjer hver med pålydende kroner 0,50.

Selskapets største aksjonærer per 31. desember 2014

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

Selskapets største aksjonærer per 31. desember 2013

Hovedaksjonærer	Kontotype	Land	Antall aksjer	Prosentandel
Canica AS	ORD	NOR	59 208 232	10,8
Folketrygdfondet	ORD	NOR	49 651 642	9,0
Skandinaviska Enskilda Banken AB	NOM	SWE	28 947 104	7,3
The Bank of New York Mellon	NOM	USA	26 230 241	5,1
State Street Bank and Trust Co.	NOM	USA	24 211 522	3,9
State Street Bank and Trust Co.	NOM	USA	23 800 442	3,5
Citibank, N.A.	NOM	GBR	17 597 315	3,2
BNP Paribas Sec. Services S.C.A	NOM	FRA	16 894 947	2,7
The Bank of New York Mellon	NOM	USA	14 879 359	2,6
State Street Bank and Trust Co.	NOM	USA	12 996 060	2,0
Merrill Lynch International Ltd	NOM	GBR	12 107 500	1,8
Verdipapirfondet DNB Norge Selekti	ORD	NOR	10 085 012	1,5
Fondsfinans Spar	ORD	NOR	10 000 000	1,5
Verdipapirfondet DNB Norge (IV)	ORD	NOR	8 519 740	1,5
Ilmarinen Mutual Pension Insurance	ORD	USA	8 225 409	1,3
JPMorgan Chase Bank N.A. London	NOM	GBR	7 816 379	1,3
BNP Paribas Sec. Services S.C.A	NOM	FRA	7 421 567	1,1
State Street Bank and Trust Co.	NOM	IRL	7 407 733	1,1
JPMorgan Chase Bank N.A. London	NOM	GBR	6 621 004	1,0
State Street Bank and Trust Co.	NOM	USA	6 341 894	1,0
Andre			189 483 730	36,7
Totalt antall aksjer per 31. desember 2013			**548 446 832**	**100,0**

Aksjer eid av styret og ledende ansatte med nærstående per 31. desember 2014

Aksjeeier	Antall aksjer
Styret	
Cecilie Astrup Fredriksen, styremedlem [1]	205 910 242
Nina Camilla Hagen Sørli, styremedlem til januar 2015 [2]	94 683 425
Nils K. Selte, styremedlem til januar 2015 [3]	154 000
Bjørn Henningsen, styremedlem [4]	100 000
Ledende ansatte	
Olav Line, administrerende direktør	62 000
Svein Hov Skjelle, finans- og investeringsdirektør	46 594
Totalt antall aksjer eid av styret og ledende ansatte per 31. desember 2014	**300 956 261**

[1] Cecilie Astrup Fredriksen er nærstående part til Geveran Trading Co Ltd, som per 31. desember 2014 er den største aksjonæren i Norwegian Property ASA med ca. 37,5 prosent av aksjene. I forbindelse med at Geveran Trading Co Ltd passerte en eierandel på en-tredjedel, ble det fremsatt et pliktig tilbud om å overta resterende aksjer i Norwegian Property ASA. Etter utløpet av tilbudsperioden i januar 2015 hadde Geveran Trading Co Ltd ervervet ytterligere 31 326 589 aksjer, slik at total aksjebeholdning i Norwegian Property ASA var 237 236 831 aksjer (ca. 43,3 prosent av aksjene).

[2] Nina Camilla Hagen Sørli er nærstående part til Canica AS, som per 31. desember 2014 var den nest største aksjonæren i Norwegian Property ASA med ca. 17,3 prosent av aksjene. Canica AS har i januar 2015 solgt alle sine aksjer i Norwegian Property ASA. Camilla Hagen Sørli har i januar 2015 valgt å fratre som styremedlem i Norwegian Property ASA med umiddelbar virkning.

[3] Ved årsslutt 2014 er 154 000 aksjer eid av Nian AS. Nils K. Selte eier 100 prosent av aksjene i Nian AS. Nils K. Selte er nærstående part av Canica AS. Nian AS har i januar 2015 solgt alle sine aksjer i Norwegian Property ASA. Nils K. Selte har i januar 2015 valgt å fratre som styremedlem i Norwegian Property ASA med umiddelbar virkning.

[4] Ved årsslutt 2014 er 100 000 aksjer eid av Max Eiendom AS. Bjørn Henningsen eier 100 prosent av aksjene i Max Eiendom AS.

Det er ikke utstedt aksjeopsjoner i selskapet.

NOTE 15: Annen kortsiktig gjeld

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

(Alle beløp i millioner kroner)	**2014**	2013
Offentlige avgifter	**5,2**	17,4
Skyldig lønn	**5,4**	5,1
Påløpte renter	**50,5**	90,7
Forskuddsbetalt inntekt	**24,8**	54,8
Leverandørgjeld	**92,7**	50,0
Annen gjeld	**62,3**	60,9
Sum annen kortsiktig gjeld	**240,8**	278,9

NOTE 16: Rentebærende gjeld

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

	2014	2013
Total rentebærende gjeld (millioner kroner)	**9 635,4**	8 947,4
- Hvorav rentesikret (millioner kroner) [1]	**6 550,0**	7 228,0
Sikringsgrad, eksklusiv likviditet og rentebærende fordring (prosent)	**68**	81
Likvide midler (millioner kroner)	**21,7**	62,9
Kommitterte ubenyttede kredittfasiliteter (millioner kroner)	**558,0**	1 116,0
Gjennomsnittlig rente inkludert margin (prosent)	**4,57**	4,72
Gjennomsnittlig margin (prosent)	**1,40**	1,45
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, lån (år)	**2,8**	3,1
Gjennomsnittlig gjenstående bindingstid, sikringskontrakter (år)	**4,6**	4,6

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

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

	2014			2013		
(Alle beløp i millioner kroner)	**Langsiktig**	**Kortsiktig**	**Sum**	Langsiktig	Kortsiktig	Sum
Banklån	**7 980,1**	**33,8**	**8 013,9**	7 981,2	40,1	8 021,3
Obligasjonslån	**1 655,0**	**-**	**1 655,0**	955,0	-	955,0
Sum rentebærende gjeld	**9 635,1**	**33,8**	**9 668,9**	8 936,2	40,1	8 976,3
Sum balanseførte lånekostnader	**(13,2)**	**(20,3)**	**(33,6)**	(18,8)	(10,1)	(28,9)
Sum bokført verdi rentebærende gjeld	**9 621,9**	**13,5**	**9 635,4**	8 917,4	30,0	8 947,4
Virkelig verdi banklån, mer-/(mindreverdi) for konsernet i forhold til bokført verdi	**18,9**	**1,0**	**19,8**	-	-	-
Virkelig verdi obligasjonslån, mer-/(mindreverdi) for konsernet i forhold til bokført verdi	**23,8**	**-**	**23,8**	-	-	-

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 merverdi indikerer at gjeldende lånemargin er mer gunstig enn dagens markedsbetingelser for konsernet.

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

	Virkelig verdi vurderinger ved bruk av			
(Alle beløp i millioner kroner)	Gitt markedsverdi for tilsvarende eiendeler og gjeld (nivå 1).	Signifikant annen observerbar input (nivå 2)	Signifikant annen ikke observerbar input (nivå 3)	**Total estimert virkelig verdi**
Virkelig verdi banklån, mer-/(mindreverdi) for konsernet i forhold til bokført verdi	-	-	19,8	19,8
Virkelig verdi obligasjonslån, mer-/(mindreverdi) for konsernet i forhold til bokført verdi	23,8	-	-	23,8
Sum virkelig verdi banklån, mer-/(mindreverdi) per 31. desember 2014	**23,8**	**-**	**19,8**	**43,7**
Virkelig verdi banklån, mer-/(mindreverdi) for konsernet i forhold til bokført verdi	-	-	-	-
Virkelig verdi obligasjonslån, mer-/(mindreverdi) for konsernet i forhold til bokført verdi	-	-	-	-
Sum virkelig verdi banklån, mer-/(mindreverdi) per 31. desember 2013	**-**	**-**	**-**	**-**

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 2013 og 2014.

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

(Alle beløp i millioner kroner)	**2014**	2013
Forfall i 2016 og 2017/2015 og 2016	**4 944,7**	4 148,2
Forfall i 2018, 2019 og 2020/2017, 2018 og 2019	**4 690,4**	4 788,0
Sum	**9 635,1**	8 936,2

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

(Alle beløp i millioner kroner)	**2014**	2013
Investeringseiendommer	**15 796,6**	14 762,6
Sum	**15 796,6**	14 762,6
Gjeld sikret ved pant	**9 668,9**	8 976,3

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

Ved utgangen av 2014 består lånefasilitetene av to fasiliteter etablert i juni 2011, med en total gjenstående ramme på 8 671,9 millioner kroner ved utgangen av 2014 (inkluderer kassekreditt på 100 millioner kroner). Løpetiden for fasilitetene er til henholdsvis desember 2016 og juni 2018, og er sikret med pant i to separate eiendomsporteføljer. Trukket beløp ved utgangen av 2014 utgjør totalt 8 013,9 millioner kroner og 558 millioner kroner er tilgjengelige trekkrammer. Konsernet har i 2013 og 2014 utstedt fem obligasjonslån på totalt 1 655 millioner kroner (forfall er i 2016 for 500 millioner kroner, i 2018 for 455 millioner kroner og i 2019 for 700 millioner kroner). Obligasjonslånene er sikret med pant i eiendom og er notert på Oslo Børs.

De viktigste vilkårene for hovedfasilitetene, er:

- Rente: NIBOR + margin.
- Rentesikringsgrad: Minimum 60 prosent med gjennomsnittlig løpetid på minimum tre år.
- Finansielle betingelser: Selskapet må overholde avtalte senior rentedeknings- og 'loan-to-value' betingelser (LTV). Per 31. desember 2014 er avtalt rentedekningskrav minimum 1,2 og avtalt LTV er under 80 prosent. Avtalte krav i låneavtaler er overholdt både ved årsslutt og ved interimsrapporteringer i 2014 og 2013.
- Størrelsen på avdragene bestemmes av nivået på LTV.
- Andre betingelser: Panterestriksjoner ('negative pledge'), restriksjoner om å utstede lånegarantier, endring av kontroll-klausul ('change of control') og ved finansiering av pågående utviklingsprosjekt er det forutsatt at selskapet ikke deler ut utbytte for regnskapsårene 2013 og 2014.
- Sikkerhet: Pant i eiendom, førsteprioritets pant i aksjer/andeler i datterselskap og konserninterne lån. Det er ikke utstedt bankgarantier av nevneverdig størrelse på vegne av morselskapet.

NOTE 17: Utsatt skatt og skattekostnad

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

(Alle beløp i millioner kroner)	**2014**	2013
Betalbar skatt	**-**	-
Utsatt skatt	**(95,6)**	(56,7)
Skattekostnad	**(95,6)**	(56,7)
Resultat før skatt:	**129,7**	(287,6)
Skattekostnad kalkulert med 27 prosent (28 prosent for 2013)	**35,0**	(80,5)
Effekt på utgående balanse for utsatt skatt ved endret skattesats fra 28 prosent til 27 prosent [1]	**-**	(5,9)
Endring midlertidige forskjeller [2]	**(130,7)**	29,8
Skattekostnad	**(95,6)**	(56,7)

[1] Selskapsskattesatsen i Norge ble redusert fra 28 prosent til 27 prosent ved inngangen til 2014. Utsatt skatt ved årsslutt 2013 er derfor beregnet med utgangspunkt i en skattesats på 27 prosent.
[2] Gjelder først og fremst utsatt skattefordel knyttet til investeringseiendom, som ikke er balanseført når virkelig verdi er høyere enn skattemessig verdi men lavere enn kostpris for konsernet.

Årets endring i netto utsatt skatt fremkommer som følger:

(Alle beløp i millioner kroner)	**2014**	2013
Per 1. januar	**160,3**	217,0
Resultatført i perioden	**(95,6)**	(56,7)
Ført mot utvidet resultat	**2,7**	-
Per 31. desember	**67,4**	160,3

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

(Alle beløp i millioner kroner)	**2014**	2013
Skatt på emisjonskostnader	**(131,9)**	(131,9)
Sum utsatt skatt ført mot egenkapitalen	**(131,9)**	(131,9)

Årets endring i utsatt skatt fremkommer som følger:

(Alle beløp i millioner kroner)	Investeringseiendom [1]	Gevinst- og tapskonto	Fremførbart underskudd	Finansielle derivater	Øvrige	**Sum [2]**
Totalt per 1. januar 2013	723,2	60,7	(411,6)	(214,6)	(0,3)	**157,3**
Ikke balanseført per 1. januar 2013 [3]	-	(7,6)	67,2	-	-	**59,7**
Balanseført per 1. januar 2013	**723,2**	**53,1**	**(344,4)**	**(214,6)**	**(0,3)**	**217,0**
Resultatført i 2013	(77,1)	(10,6)	(24,5)	56,1	(0,5)	**(56,7)**
Sum endring beregnet utsatt skatt 2013	(77,1)	(10,6)	(24,5)	56,1	(0,5)	**(56,7)**
Totalt per 31. desember 2013	646,0	48,3	(432,3)	(158,5)	(0,8)	**102,8**
Ikke balanseført per 31. desember 2013 [3]	-	(5,8)	63,4	-	-	**57,5**
Balanseført per 31. desember 2013	**646,0**	**42,5**	**(368,9)**	**(158,5)**	**(0,8)**	**160,3**
Resultatført i 2014	108,4	(48,1)	(93,5)	(63,0)	0,6	**(95,7)**
Ført mot utvidet resultat i 2014	2,7	-	-	-	-	**2,7**
Sum endring beregnet utsatt skatt 2014	111,1	(48,1)	(93,5)	(63,0)	0,6	**(92,9)**
Totalt per 31. desember 2014	757,1	(0,9)	(524,6)	(221,6)	(0,2)	**9,9**
Ikke balanseført per 31. desember 2014 [3]	-	(4,7)	62,2	-	-	**57,5**
Balanseført per 31. desember 2014	**757,1**	**(5,6)**	**(462,4)**	**(221,6)**	**(0,2)**	**67,4**

[1] Skattemessig verdi utgjør 9,8 milliarder kroner ved utgangen av 2014.
[2] Utsatt skatt nettoføres når konsernet har en juridisk rett til å motregne utsatt skattefordel mot utsatt skatt i balansen og dersom den utsatte skatten er til samme skattemyndighet. Alle selskapslignede konsernselskaper inngår i skattekonsernet og er hjemmehørende i Norge.
[3] Oppkjøp av 'single purpose'-selskap som kun eier eiendom og verken har ansatte, ledelse eller signifikante prosesser er ikke behandlet som virksomhetskjøp (faller utenfor IFRS 3 Business Combinations). Balanseført utsatt skatt på oppkjøpstidspunktet av 'single purpose'-selskapene er ikke balanseført i konsernet, da den kommer fra kjøp av en eiendel eller gjeld som ikke er virksomhetskjøp, og som på transaksjonstidspunktet ikke påvirker skattbar inntekt eller -kostnad.

NOTE 18: Andre driftskostnader

I tabellen nedenfor følger en spesifikasjon av resultatposten administrative eierkostnader.

(Alle beløp i millioner kroner)	**2014**	2013
Personalkostnader (se note 19)	**73,8**	72,3
Avskrivninger	**5,9**	6,0
Øvrige driftskostnader	**27,9**	23,9
Kostnader allokert til eiendomskostnader	**(44,1)**	(41,5)
Sum andre driftskostnader	**63,5**	60,7

NOTE 19: Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor

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

Personalkostnad

Årets personalkostnad fremkommer som følger:

(Alle beløp i millioner kroner)	**2014**	2013
Lønn og bonus	**58,6**	57,5
Arbeidsgiveravgift	**9,3**	8,9
Pensjonskostnader innskuddsplaner	**2,6**	2,5
Andre personalkostnader	**3,3**	3,3
Sum personalkostnad	**73,8**	72,3
Antall ansatte per 31. desember	**57**	56
Antall årsverk per 31. desember	**57**	55
Gjennomsnittlig antall ansatte	**57**	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).

Godtgjørelse til ledelsen

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

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

[1] Lønnsinnberettede ytelser i 2014 (beløp i kroner). I tillegg tilkommer arbeidsgiveravgift (14,1 prosent).
[2] Innskudd betalt til innskuddsbasert pensjonsordning og personalforsikringer i 2014 (beløp i kroner). Olav Line har rett til en tilleggspensjon utover den innskuddsbaserte ordning. Tilleggspensjonen opptjenes lineært med NOK 350 000 per år (konsumprisindeksjusteres).
[3] Olav Line har lån i selskapet på 600 000 kroner per 31. desember 2014. Lånet rentebelastes i henhold til den enhver tid gjeldende normrente for rimelige lån i arbeidsforhold (jfr. skattelovens § 5-12.4). Avtalt betingelse for tilbakebetaling er 31. desember 2015.
[4] Tore Heldrup Rasmussen ble ansatt 1. oktober 2014.

Utbetalt honorar til selskapets ledende ansatte i 2013 fremgår av tabellen nedenfor (beløp i kroner):

Navn	Tittel	Lønn [1]	Bonus [1]	Andre fordeler [1]	Pensjon/ forsikring [2]
Olav Line [3]	Administrerende direktør	3 357 868	1 549 414	229 266	474 915
Svein Hov Skjelle	Finans- og investeringsdirektør	2 462 611	318 146	106 986	65 328
Aili Klami	Direktør utleie og marked	1 615 131	208 575	121 675	64 506
Fredrik W. Baumann [4]	Direktør utvikling (01.01-30.09)	2 418 052	292 005	104 911	66 124
Bjørn Holm [4]	Direktør utvikling (30.09- 31.12)	494 998	-	35 793	24 540
Bjørge Aarvold [3]	Direktør kommersiell FDV	1 509 689	195 226	113 778	66 594
Sum		**11 858 349**	**2 563 366**	**712 409**	**762 007**

[1] Lønnsinnberettede ytelser i 2013 (beløp i kroner). I tillegg tilkommer arbeidsgiveravgift (14,1 prosent).
[2] Innskudd betalt til innskuddsbasert pensjonsordning og personalforsikringer i 2013 (beløp i kroner). Olav Line har rett til en tilleggspensjon utover den innskuddsbaserte ordning. Tilleggspensjonen opptjenes lineært med NOK 350 000 per år (konsumprisindeksjusteres).
[3] Olav Line og Bjørge Aarvold har lån i selskapet med henholdsvis 600 000 kroner og 100 000 kroner per 31. desember 2013. Lånene rentebelastes i henhold til den enhver tid gjeldende normrente for rimelige lån i arbeidsforhold (jfr. skattelovens § 5-12.4). Avtalte betingelser for tilbakebetaling er henholdsvis 31. desember 2015 og 10 000 kroner per måned.
[4] Bjørn Holm ble ansatt 30. september 2013 og Fredrik W. Baumann sluttet 30. september 2013.

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

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

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

Utbetalt honorar til selskapets styre i 2013 fremgår av tabellen nedenfor (beløp i kroner):

Navn	Stilling	Periode	Godtgjørelse [1]
Nils K. Selte	Styrets leder	01.01-31.12	375 000
Synne Syrrist	Styrets nestleder	01.01-31.12	300 000
Gry Mølleskog	Styremedlem	01.01-31.12	206 250
Jon Erik Brøndmo	Styremedlem	01.01-31.12	206 250
Gunnar Bøyum	Styremedlem	01.01-31.12	206 250
Sum			**1 293 750**

[1] Lønnsinnberettede ytelser i 2013 (beløp i kroner). I tillegg tilkommer arbeidsgiveravgift (14,1 prosent).

Erklæring om lederlønn:

Denne lederlønnserklæring er gjeldene for godtgjørelse for arbeid utført av ledende ansatte i konsernet. Konsernet skal søke å ha en ledelse som til enhver tid kan ivareta aksjonærenes interesser på en best mulig måte. For å oppnå dette må konsernet tilby den enkelte leder 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 2015. I 2014 har konsernet fulgt de retningslinjer for lederlønn som fremgår av årsregnskapets erklæring om lederlønn for 2013, fremlagt for generalforsamlingen i 2014. Eventuelle endringer av prinsipp i denne erklæringen, sammenlignet med foregående år, er forklart.

1. Prinsipp for grunnlønn

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

2. Prinsipp for variable ytelser, insentivordninger mv.

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

En ledende ansatt er innvilget lån i selskapet, basert på en individuell avtale. Lånet rentebelastes i henhold til den enhver tid gjeldende normrente for rimelige lån i arbeidsforhold.

3. Prinsipp for ytelser uten kontantvederlag

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

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

4. Etterlønnsordninger

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

5. Opplysninger om forberedelses- og beslutningsprosessene

Styret behandler årlig lønnsbetingelsene for administrerende direktør i møte.

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

Godtgjørelse til revisor [1]

Type tjeneste	**2014**	2013
Lovpålagt revisjon	**1 649 660**	2 038 165
Andre attestasjonstjenester	**84 330**	239 100
Skatt- og avgiftsrådgivning	**448 945**	686 258
Annen bistand	**11 500**	4 000
Sum	**2 194 435**	2 967 523

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

NOTE 20: Netto finansposter

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

(Alle beløp i millioner kroner)	**2014**	2013
Renteinntekter bankinnskudd	**1,7**	5,3
Renteinntekter selgerkreditt	**-**	14,6
Sum finansinntekter	**1,7**	20,0
Rentekostnader lån	**(382,2)**	(432,4)
Valutatap bankinnskudd	**(1,0)**	(0,1)
Sum finanskostnader	**(383,2)**	(432,5)
Sum realiserte netto finansposter	**(381,5)**	(412,5)

NOTE 21: Fortjeneste per aksje

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

	2014	2013
Resultat for perioden som tilfaller aksjonærene (millioner kroner)	**225,3**	(230,9)
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer for perioden, eksklusiv egne aksjer (millioner aksjer) [1]	**548,4**	548,4
Fortjeneste per aksje for perioden (kroner per aksje)	**0,41**	(0,42)

[1] Selskapet eier ved utgangen av 2014 21 236 egne aksjer (anskaffet i 2012).

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

NOTE 22: Utbytte per aksje og utbyttepolitikk

Norwegian Propertys langsiktige mål er å dele ut et utbytte som utgjør en høy andel av selskapets løpende kontantstrøm definert som resultat etter betalbar skatt, men før verdiendringer. Ved fastsettelse av utbyttebetalinger vil styret også være opptatt av optimal kapitalstruktur i forhold til nye investeringsmuligheter og eventuelt investeringsbehov i eksisterende porteføljе. Styret vil søke å legge til rette for å vurdere kvartalsvis utbetaling av utbytte.

Driften av Norwegian Property er midlertidig påvirket av høy ombyggingsaktivitet med ledige lokaler og lavere leieinntekter. Enkelte låneavtaler inneholder bestemmelser om at det i perioden frem til 30. juni 2015 ikke skal vedtas eller utbetales utbytte.

NOTE 23: Nærstående parter

En nærstående part har betydelig innflytelse på konsernets strategi eller operative valg. Mulighet til å påvirke en annen part oppnås normalt gjennom eierskap, deltakelse i konsernets besluttende organer og ledelse eller gjennom særskilte avtaleforhold.

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

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

Et datterselskap av Norwegian Property ASA, Aker Brygge AS, fremleier fra 2013 til 2015 lokaler av Canica AS i eiendommen Dronning Maudsgate 1-3 i Oslo. Aker Brygge AS videreleier lokalene til leietaker i et av byggene på Aker Brygge som er under ombygging. Årlig leie for Aker Brygge på totalt i underkant av 6 millioner kroner er tilsvarende den leien Canica AS betaler til gårdeier. Aker Brygge AS mottar leie fra leietaker tilsvarende tidligere leie på Aker Brygge. Canica AS har i 2013 og 2014 vært styrerepresentert aksjonær i Norwegian Property.

NOTE 24: Betingede forpliktelser og -eiendeler

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

Garantier i forbindelse med salg av eiendommer og virksomhet

I forbindelse med salg av eiendommer avgir normalt selger garantier knyttet til formelle , fysiske med videre forhold relatert til overdratte eiendommer og/eller selskaper. Avgitte garantier inkluder 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 enkelteiendommer/-selskaper i 2008-2014 og salget av Norgani Hotels i 2010 har Norwegian Property avgitt denne typen garantier ovenfor kjøper. Det er løpende gjort avsetninger for forhold som det er sannsynlig medfører en forpliktelse for Norwegian Property.

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

NOTE 25: Hendelser etter balansedagen

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

Det foreligger ikke vesentlige hendelser etter 31. desember 2014, som gir informasjon om forhold som eksisterte på balansedagen.

I forbindelse med at den største aksjonæren i Norwegian Property ASA, Geveran Trading Co Ltd, i 2014 passerte en eierandel på en-tredjedel, ble det fremsatt et pliktig tilbud om å overta resterende aksjer i selskapet. Etter utløpet av tilbudsperioden i januar 2015 tilsvarte aksjebeholdningen til Geveran Trading Co Ltd en eierandel på ca. 43,3 prosent av aksjene i selskapet.

NOTE 26: Konsernselskaper

Konsernregnskapet består av følgende heleide datterselskap av Norwegian Property ASA ved utgangen av 2014:

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

Alle datterselskapene har samme forretningsadresse som Norwegian Property ASA (Grundingen 6, 0250 Oslo).

I tillegg til de heleide datterselskapene har Norwegian Property konsernet en ikke kontrollerende 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 aksjonærerer i Bryggedrift AS, og Norwegian Property har som deltaker i sameiene ved utgangen av 2014 en matematisk eierandel på 47,2 prosent i Bryggedrift AS, men der kontrollerende eierandel er lavere med utgangspunkt i eiersammensetningen i sameiene. Norwegian Property er representert i styret til Bryggedrift AS ved to ordinære styremedlemmer av totalt seks medlemmer.

RESULTATREGNSKAP 1. 1 – 31.12

(Alle beløp i millioner kroner)	Note	**2014**	2013
Management- og service-fee til konsernselskap	13	**43,8**	39,7
Sum driftsinntekter	2	**43,8**	39,7
Personalkostnader	10	**(76,7)**	(72,0)
Avskrivninger og nedskrivninger	5	**(4,1)**	(4,0)
Andre driftskostnader		**(28,1)**	(27,1)
Sum driftskostnader		**(109,0)**	(103,1)
Driftsresultat		**(65,2)**	(63,4)
Finansinntekt	11, 13	**316,5**	635,0
Finanskostnad	11, 13	**(756,1)**	(488,5)
Netto finansposter		**(439,6)**	146,6
Resultat før skatt		**(504,8)**	83,1
Skattekostnad	12	**39,3**	(37,8)
Resultat		**(465,5)**	45,3
Resultatet foreslås disponert som følger:			
Overført til/fra annen innskutt egenkapital		**(465,5)**	45,3

BALANSE PER 31.12

(Alle beløp i millioner kroner)	Note	**2014**	2013
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	12	**223,5**	184,2
Finansielle derivater	9	**6,6**	4,3
Varige driftsmidler	5	**8,0**	12,1
Investering i datterselskap	4, 13	**13 595,9**	12 093,7
Konsernmellomværende	13	**153,3**	183,3
Sum anleggsmidler		**13 987,4**	12 477,6
Omløpsmidler			
Konsernmellomværende	13	**60,6**	1 146,0
Kundefordringer		**1,6**	-
Andre fordringer		**5,1**	3,9
Kontanter og kontantekvivalenter	3	**19,9**	36,6
Sum omløpsmidler		**87,3**	1 186,5
SUM EIENDELER		**14 074,7**	13 664,1

(Alle beløp i millioner kroner)	Note	**2014**	2013
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Aksjekapital		**274,2**	274,2
Overkurs		**2 295,1**	2 295,1
Annen innskutt egenkapital		**897,2**	1 362,7
Sum egenkapital	6	**3 466,5**	3 932,0
Langsiktig gjeld og forpliktelser			
Finansielle derivater	9	**824,6**	602,2
Rentebærende gjeld	8	**9 621,9**	8 917,4
Rentebærende konserngjeld	13	**70,0**	70,0
Sum langsiktig gjeld		**10 516,5**	9 589,7
Kortsiktig gjeld			
Finansielle derivater	9	**2,7**	0,3
Rentebærende gjeld	8	**13,5**	30,0
Konsernmellomværende	13	**1,6**	-
Annen kortsiktig gjeld	7	**74,0**	112,2
Sum kortsiktig gjeld		**91,7**	142,4
Sum gjeld		**10 608,2**	9 732,1
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**14 074,7**	13 664,1

Oslo, 11. februar 2015
Styret i Norwegian Property ASA

Henrik A. Christensen
Styrets leder

Bjørn Henningsen
Styrets nestleder

Cecilie Astrup Fredriksen
Styremedlem

Olav Line
Daglig leder

KONTANTSTRØM 1.1 – 31.12

(Alle beløp i millioner kroner)	Note	**2014**	2013
Ordinært resultat før skatt		**(504,8)**	83,1
Netto finansposter	11	**439,6**	(146,6)
Mottatte renter	11	**43,1**	261,5
Mottatte andre finansinntekter	11	**-**	26,6
Betalte renter	11	**(381,3)**	(373,5)
Betalte øvrige finanskostnader	11	**(193,1)**	(71,0)
Avskrivning av varige driftsmidler	5	**4,1**	4,0
Gevinst og tap ved salg av varige driftsmidler	5	**-**	(0,1)
Endring i kortsiktige poster		**(5,2)**	2,7
Netto kontantstrøm fra drift		**(597,5)**	(213,2)
Betaling for kjøp av varige driftsmidler	5	**-**	(1,1)
Innbetalt ved salg av varige driftsmidler	5	**-**	0,8
Investering i datterselskap	4	**(1 927,0)**	(4,6)
Salg av datterselskap	4	**698,2**	539,4
Kapitalnedsettelse i datterselskap	4	**-**	310,1
Innbetalinger lån til datterselskap	13	**1 115,5**	756,0
Utlån datterselskap	13	**1,6**	(2 728,1)
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		**(111,7)**	(1 127,4)
Opptak av rentebærende gjeld	8	**2 204,9**	2 215,0
Nedbetaling av rentebærende gjeld	8	**(1 512,3)**	(1 396,6)
Utbetalt utbytte	6	**-**	(109,7)
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		**692,6**	708,7
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		**(16,6)**	(631,9)
Kontanter og kontantekvivalenter per 1. januar	3	**36,6**	668,5
Kontanter og kontantekvivalenter per 31. desember	3	**19,9**	36,6

NOTER TIL REGNSKAPET

Note 1: Generell informasjon 46
Note 2: Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper 46
Note 3: Finansiell risikostyring 47
Note 4: Investering i datterselskap 48
Note 5: Varige driftsmidler 48
Note 6: Egenkapital 48
Note 7: Annen kortsiktig gjeld 49
Note 8: Rentebærende gjeld 50
Note 9: Derivater 51
Note 10: Personalkostnader og ytelser til ledelse, styret og revisor 51
Note 11: Netto finansposter 52
Note 12: Skattekostnad 53
Note 13: Nærstående parter 53
Note 14: Betingede forpliktelser 53
Note 15: Hendelser etter balansedagen 53

NOTE 1: Generell informasjon

Eiendomskonsernet Norwegian Property ASA ble etablert i 2006. Forretningsidèen til Norwegian Property er å skape verdivekst gjennom å eie, utvikle og forvalte førsteklasses næringseiendom beliggende i de mest attraktive klynger i Oslo og i andre sentrale vekstområder. Leietakerporteføljen skal bestå av store, solide private og offentlige leietakere. Konsernet eier 39 eiendommer i Oslo og Stavanger ved utgangen av 2014.

Regnskapet er fastsatt av styret den 11. februar 2015 for endelig godkjennelse av generalforsamlingen den 9. april 2015.

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 kortsiktige når de forventes å bli oppgjort som en del av den ordinære driften, eies hovedsakelig for salg eller forventes å bli oppgjort innen tolv måneder. Alle andre forpliktelser klassifiseres som langsiktige.

2.2 - Datterselskap

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

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

2.3 - Varige driftsmidler

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

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

2.4 - Fordringer

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

2.5 - Kontanter og kontantekvivalenter

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

2.6 - Aksjekapital og overkurs

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

2.7 - Lån

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

2.8 - Rentekostnad

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

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

2.9 - Driftsinntekter/management fee

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

2.10 - Derivater

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

2.11 - Pensjoner

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

het. 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 27 prosent på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

2.13 - Bruk av estimater

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

Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres løpende.

2.14 - Kontantstrømoppstilling

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

NOTE 3: Finansiell risikostyring

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

3.1 - Markedsrisiko

Markedsrisikoen for selskapet er først og fremst knyttet til renterisiko og i mindre grad til valuta- og prisrisiko. Ved utgangen av 2014 har selskapet ingen eksponering mot valutarisiko og selskapets inntekter for 2014 er i sin helhet knyttet til management fee fra datterselskaper.

Selskapet er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende rente. For å redusere renterisikoen har selskapet inngått rentebytteavtaler. Hovedstol og forfallsstruktur for selskapets samlede portefølje av rentesikringsavtaler ved utgangen av 2014 er spesifisert i lokal valuta (millioner) i tabellen nedenfor.

Valuta	Hovedstol i valuta	< 1 år	1-2 år	3-5 år	Over 5 år
NOK	(7 428,0)	(473,0)	(400,0)	(3 755,0)	(2 800,0)

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

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

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

3.2 - Kredittrisiko

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

3.3 - Likviditetsrisiko

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

(Alle beløp i millioner kroner)	**2014**	2013
Selskapets innskudd/trekk i konsernkontosystemet og egne konti	**80,5**	1 182,4
Konsernselskapers innskudd/trekk i konsernkontosystemet [1]	**(60,6)**	(1 145,9)
Kontanter og kontantekvivalenter	**19,9**	36,6
Herav bundne midler	**(3,1)**	(3,0)
Frie likvidemidler	**16,8**	33,6
Ubenyttede låne- og trekkfasiliteter	**558,0**	1 116,0
Likviditetsreserve	**574,8**	1 149,6

[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 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.

31. desember 2014 *(Alle beløp i millioner kroner)*	Balanseført beløp	Forventet kontantstrøm	< 1 år	1-2 år	3-5 år	Over 5 år
Rentebærende lån [1]	9 775,4	10 947,7	478,1	5 258,2	5 071,4	70,0
Annen gjeld [2]	902,9	75,6	75,6	-	-	-

31. desember 2013 *(Alle beløp i millioner kroner)*	Balanseført beløp	Forventet kontantstrøm	< 1 år	1-2 år	3-5 år	Over 5 år
Rentebærende lån [1]	9 017,4	10 197,7	466,1	3 966,0	5 695,6	70,0
Annen gjeld [2]	714,7	112,2	112,2	-	-	-

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

NOTE 4: Investering i datterselskap

Balanseposten investering i datterselskap er spesifisert i tabellen nedenfor per 31. desember 2014. Datterselskapene er subholdingselskaper og eier aksjer i andre selskaper, som er beskrevet i de respektive årsregnskapene.

(Alle beløp i millioner kroner)	Anskaffet/ Stiftet	Forretnings-kontor	Eierandel	Stemmeberet-tigede andeler	Netto bokført verdi
NPRO Holding AS [1]	17.01.07	Oslo	100,0	100,0	13 585,9
NPRO Invest AS [1]	26.09.13	Oslo	100,0	100,0	10,0
Sum aksjer i datterselskap					**13 595,9**

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

Årets endring i bokført verdi fremkommer som følger:

(Alle beløp i millioner kroner)	**2014**	2013
Bokført verdi per 1. januar	**12 093,7**	5 091,7
Kjøp av aksjer i datterselskap	**-**	4,6
Kapitalinnskudd i datterselskap	**1 927,0**	7 657,4
Salg av aksjer i datterselskap	**(424,8)**	(332,1)
Tilbakebetalt kapital ført mot aksjer i datterselskap	**-**	(310,1)
Nedskrivning av aksjer i datterselskap	**-**	(17,7)
Bokført verdi per 31. desember	**13 595,9**	12 093,7

NOTE 5: Varige driftsmidler

Endring i balanseposten varige driftsmidler er spesifisert i tabellen nedenfor.

Anskaffelseskost *(Alle beløp i millioner kroner)*	IT-systemer og andre immaterielle eiendeler	Kontor-/ IT-utstyr, biler, m.v.	**Totalt**
Per 31. desember 2012	**20,0**	**1,6**	**21,6**
Tilgang	0,2	1,0	**1,2**
Avgang	(0,7)	(1,2)	**(1,9)**
Per 31. desember 2013	**19,5**	**1,4**	**20,9**
Tilgang	-	-	**-**
Avgang	-	-	**-**
Per 31. desember 2014	**19,5**	**1,4**	**20,9**

Akkumulert avskrivning *(Alle beløp i millioner kroner)*	IT-systemer og andre immaterielle eiendeler	Kontor-/ IT-utstyr, biler, m.v.	**Totalt**
Per 31. desember 2012	**4,6**	**0,7**	**5,4**
Avskrivning ved avgang	-	(0,6)	(0,6)
Årets avskriving	3,7	0,3	4,0
Per 31. desember 2013	**8,3**	**0,5**	**8,8**
Årets avskriving	3,9	0,2	4,1
Per 31. desember 2014	**12,2**	**0,7**	**12,9**
Bokført verdi per 31. desember 2012	15,3	0,9	16,2
Bokført verdi per 31. desember 2013	11,1	0,9	12,1
Bokført verdi per 31. desember 2014	**7,2**	**0,7**	**8,0**

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

NOTE 6: Egenkapital

(Alle beløp i millioner kroner)	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	**Total egenkapital**
Egenkapital per 31. desember 2012	**274,2**	**2 295,1**	**1 317,3**	**3 886,6**
Årets resultat	-	-	45,3	**45,3**
Transaksjoner med aksjonærer	**-**	**-**	**45,3**	**45,3**
Egenkapital per 31. desember 2013	**274,2**	**2 295,1**	**1 362,7**	**3 932,0**
Årets resultat	-	-	(465,5)	**(465,5)**
Transaksjoner med aksjonærer	**-**	**-**	**(465,5)**	**(465,5)**
Egenkapital per 31. desember 2014	**274,2**	**2 295,1**	**897,2**	**3 466,5**

Selskapet har per 31. desember 2014 en aksjekapital på 274 233 416 fordelt på 548 466 832 aksjer pålydende 0,50 kroner.

I forbindelse med aksjekjøpsordning for ansatte kjøpte selskapet i 2012 150 000 egne aksjer til snittkurs 7,94. Selskapet solgte i 2012 128 764 aksjer til ansatte for snittkurs 7,46. Rest beholdning egne aksjer ved utgangen av 2014 er 21 236 aksjer.

Selskapets største aksjonærer per 31. desember 2014

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

Selskapets største aksjonærer per 31. desember 2013

Hovedaksjonærer	Kontotype	Land	Antall aksjer	Prosentandel
Canica AS	ORD	NOR	59 208 232	10,8
Folketrygdfondet	ORD	NOR	49 651 642	9,0
Skandinaviska Enskilda Banken AB	NOM	SWE	28 947 104	7,3
The Bank of New York Mellon	NOM	USA	26 230 241	5,1
State Street Bank and Trust Co.	NOM	USA	24 211 522	3,9
State Street Bank and Trust Co.	NOM	USA	23 800 442	3,5
Citibank, N.A.	NOM	GBR	17 597 315	3,2
BNP Paribas Sec. Services S.C.A	NOM	FRA	16 894 947	2,7
The Bank of New York Mellon	NOM	USA	14 879 359	2,6
State Street Bank and Trust Co.	NOM	USA	12 996 060	2,0
Merrill Lynch International Ltd	NOM	GBR	12 107 500	1,8
Verdipapirfondet DNB Norge Selekti	ORD	NOR	10 085 012	1,5
Fondsfinans Spar	ORD	NOR	10 000 000	1,5
Verdipapirfondet DNB Norge (IV)	ORD	NOR	8 519 740	1,5
Ilmarinen Mutual Pension Insurance	ORD	USA	8 225 409	1,3
JPMorgan Chase Bank N.A. London	NOM	GBR	7 816 379	1,3
BNP Paribas Sec. Services S.C.A	NOM	FRA	7 421 567	1,1
State Street Bank and Trust Co.	NOM	IRL	7 407 733	1,1
JPMorgan Chase Bank N.A. London	NOM	GBR	6 621 004	1,0
State Street Bank and Trust Co.	NOM	USA	6 341 894	1,0
Andre			189 483 730	36,7
Totalt antall aksjer per 31. desember 2013			**548 446 832**	**100,0**

Aksjer eid av styret og ledende ansatte med nærstående per 31. desember 2014

Aksjeeier	Antall aksjer
Styret	
Cecilie Astrup Fredriksen, styremedlem [1]	205 910 242
Nina Camilla Hagen Sørli, styremedlem til januar 2015 [2]	94 683 425
Nils K. Selte, styremedlem til januar 2015 [3]	154 000
Bjørn Henningsen, styremedlem [4]	100 000
Ledende ansatte	
Olav Line, administrerende direktør	62 000
Svein Hov Skjelle, finans- og investeringsdirektør	46 594
Totalt antall aksjer eid av styret og ledende ansatte per 31. desember 2014	**300 956 261**

[1] Cecilie Astrup Fredriksen er nærstående part til Geveran Trading Co Ltd, som per 31. desember 2014 er den største aksjonæren i Norwegian Property ASA med ca. 37,5 prosent av aksjene. I forbindelse med at Geveran Trading Co Ltd passerte en eierandel på en-tredjedel, ble det fremsatt et pliktig tilbud om å overta resterende aksjer i Norwegian Property ASA. Etter utløpet av tilbudsperioden i januar 2015 hadde Geveran Trading Co Ltd ervervet ytterligere 31 326 589 aksjer, slik at total aksjebeholdning i Norwegian Property ASA var 237 236 831 aksjer (ca. 43,3 prosent av aksjene).

[2] Nina Camilla Hagen Sørli er nærstående part til Canica AS, som per 31. desember 2014 var den nest største aksjonæren i Norwegian Property ASA med ca. 17,3 prosent av aksjene. Canica AS har i januar 2015 solgt alle sine aksjer i Norwegian Property ASA. Camilla Hagen Sørli har i januar 2015 valgt å fratre som styremedlem i Norwegian Property ASA med umiddelbar virkning.

[3] Ved årsslutt 2014 er 154 000 aksjer eid av Nian AS. Nils K. Selte eier 100 prosent av aksjene i Nian AS. Nils K. Selte er nærstående part av Canica AS. Nian AS har i januar 2015 solgt alle sine aksjer i Norwegian Property ASA. Nils K. Selte har i januar 2015 valgt å fratre som styremedlem i Norwegian Property ASA med umiddelbar virkning.

[4] Ved årsslutt 2014 er 100 000 aksjer eid av Max Eiendom AS. Bjørn Henningsen eier 100 prosent av aksjene i Max Eiendom AS.

Det er ikke utstedt aksjeopsjoner i selskapet.

NOTE 7: Annen kortsiktig gjeld

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

(Alle beløp i millioner kroner)	**2014**	2013
Offentlige avgifter	**6,0**	5,0
Skyldig lønn	**5,1**	4,9
Påløpte renter	**49,3**	89,3
Leverandørgjeld	**1,5**	1,7
Annen gjeld	**12,1**	11,3
Sum annen kortsiktig gjeld	**74,0**	112,2

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.

	2014	2013
Total rentebærende gjeld (millioner kroner)	**9 705,4**	9 017,4
- hvorav rentesikret (millioner kroner)	**6 550,0**	7 228,0
Sikringsgrad, eksklusiv likviditet og rentebærende fordring (prosent)	**67**	81
Likvide midler (millioner kroner)	**19,9**	36,6
Kommitterte ubenyttede kredittfasiliteter (millioner kroner)	**558,0**	1 116,0
Gjennomsnittlig rente inkludert margin (prosent)	**4,57**	4,68
Gjennomsnittlig margin (prosent)	**1,40**	1,45
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, lån (år)	**2,8**	3,1
Gjennomsnittlig gjenstående bindingstid, sikringskontrakter (år)	**4,6**	5,4

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

	2014			2013		
(Alle beløp i millioner kroner)	**Langsiktig**	**Kortsiktig**	**Sum**	Langsiktig	Kortsiktig	Sum
Banklån	**7 980,1**	**33,8**	**8 013,9**	7 981,2	40,1	8 021,3
Obligasjonslån	**1 655,0**	**-**	**1 655,0**	955,0	-	955,0
Konsernmellomværende	**70,0**	**-**	**70,0**	70,0	-	70,0
Sum rentebærende gjeld	**9 705,1**	**33,8**	**9 738,9**	9 006,2	40,1	9 046,3
Balanseførte lånekostnader	**(13,2)**	**(20,3)**	**(33,6)**	(18,8)	(10,1)	(28,9)
Sum bokført verdi rentebærende gjeld	**9 691,9**	**13,5**	**9 705,4**	8 987,4	30,0	9 017,4

Ved utgangen av 2014 består lånefasilitetene av to fasiliteter etablert i juni 2011, med en total gjenstående ramme på 8 671,9 millioner kroner ved utgangen av 2014 (inkluderer kassekreditt på 100 millioner kroner). Løpetiden for fasilitetene er til henholdsvis desember 2016 og juni 2018, og er sikret med pant i to separate eiendomsporteføljer. Trukket beløp ved utgangen av 2014 utgjør totalt 8 013,9 millioner kroner og 558 millioner kroner er tilgjengelige trekkrammer. Konsernet har i 2013 og 2014 utstedt fem obligasjonslån på totalt 1 655 millioner kroner (forfall er i 2016 for 500 millioner kroner, i 2018 for 455 millioner kroner og i 2019 for 700 millioner kroner). Obligasjonslånene er sikret med pant i eiendom og er notert på Oslo Børs.

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

(Alle beløp i millioner kroner)	**2014**	2013
Mellom 1-2 år (2016 og 2017 / 2015 og 2016)	**4 944,7**	4 148,2
Mellom 3-5 år (2018, 2019 og 2020 / 2017, 2018 og 2019)	**4 690,4**	4 788,0
Over 5 år (etter 2020 / etter 2019)	**70,0**	70,0
Sum	**9 705,1**	9 006,2

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

(Alle beløp i millioner kroner)	**2014**	2013
Langsiktige fordringer selskap i samme konsern [1]	**153,3**	183,3
Sum	**153,3**	183,3
Gjeld sikret med pant	**9 738,9**	9 046,3

[1] Langsiktige konserninterne lån er pantsatt. Aksjene i eiendomseiende selskap og hjemmelselskap eiet av andre konsernselskap er stillet som sikkerhet for konsernfasilitetene i Norwegian Property ASA. Se for øvrig note 16 i konsernregnskapet.

De viktigste vilkårene for hovedfasilitetene, er:

- Rente: NIBOR + margin.
- Rentesikringsgrad: Minimum 60 prosent med gjennomsnittlig løpetid på minimum tre år.
- Finansielle betingelser: Selskapet må overholde avtalte senior rentedeknings- og 'loan-to-value' betingelser (LTV). Per 31. desember 2014 er avtalt rentedekningskrav minimum 1,2 og avtalt LTV er under 80 prosent. Avtalte krav i låneavtaler er overholdt både ved årsslutt og ved interimsrapporteringer i 2014 og 2013.
- Størrelsen på avdragene bestemmes av nivået på LTV.
- Andre betingelser: Panterestriksjoner ('negative pledge'), restriksjoner om å utstede lånegarantier, restriksjoner på kjøp, endring av kontroll klausul ('change of control') og ved finansiering av pågående utviklingsprosjekt er det forutsatt at selskapet ikke deler ut utbytte for regnskapsårene 2013 og 2014.
- Sikkerhet: Pant i eiendom, førsteprioritets pant i aksjer/andeler i datterselskap og konserninterne lån. Det er ikke utstedt bankgarantier av nevneverdig størrelse på vegne av morselskapet.

NOTE 9: Derivater

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

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

	2014		2013	
(Alle beløp i millioner kroner)	**Eiendeler**	**Gjeld**	Eiendeler	Gjeld
Valutasikringskontrakter	**0,4**	**8,1**	-	-
Rentesikringskontrakter	**6,2**	**816,5**	4,3	602,5

Rentederivater

Majoriteten av selskapets gjeld i flytende rente er sikret gjennom rentebytteavtaler. Den overordnede retningslinjen i henhold til gjeldende låneavtaler er at minimum 60 prosent av selskapets rentebærende gjeld til enhver tid skal sikres. På tross av sikringsposisjonene, vil selskapets finansielle midler og kontantstrøm være utsatt for svingninger i gjeldende markedsrente. Som et resultat av denne type svingninger vil rentekostnaden variere. Hovedstol for selskapets rentederivater per 31. desember er spesifisert i tabellen nedenfor. Forfallsfordelingen for derivatene fremkommer i note 3.

(Alle beløp i millioner kroner)	Valuta	**2014**	2013
Rentebytteavtaler	NOK	**7 428,0**	9 378,0
Sum rentebytteavtaler	NOK	**7 428,0**	9 378,0

Valutaderivater

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

(Alle beløp i millioner kroner)	Valuta	**2014**	2013
Hovedstol	EUR	**(2,3)**	(17,1)

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

Årets personalkostnad fremkommer i tabellen nedenfor:

(Alle beløp i millioner kroner)	**2014**	2013
Lønn og bonus	**56,0**	53,6
Arbeidsgiveravgift	**9,0**	8,3
Pensjonskostnader (innskuddsplaner)	**2,4**	2,5
Andre personalkostnader	**9,4**	7,7
Sum personalkostnader	**76,7**	72,0
Antall ansatte 31. desember	**52**	51
Antall årsverk 31. desember	**50**	52
Gjennomsnittlig antall ansatte	**52**	51

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

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

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

[1] Lønnsinnberettede ytelser i 2014 (beløp i kroner). I tillegg tilkommer arbeidsgiveravgift (14,1 prosent).
[2] Innskudd betalt til innskuddsbasert pensjonsordning og personalforsikringer i 2014 (beløp i kroner). Olav Line har rett til en tilleggspensjon utover den innskuddsbaserte ordning. Tilleggspensjonen opptjenes lineært med 350 000 kroner per år (konsumprisindeksjusteres).
[3] Olav Line har lån i selskapet på 600 000 kroner per 31. desember 2014. Lånet rentebelastes i henhold til den enhver tid gjeldende normrente for rimelige lån i arbeidsforhold (jfr. skattelovens § 5-12.4). Avtalt betingelse for tilbakebetaling er 31. desember 2015.
[4] Tore Heldrup Rasmussen ble ansatt 1. oktober 2014.

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

Utbetalt honorar til selskapets ledende ansatte i 2013 fremgår av tabellen nedenfor (beløp i kroner):

Navn	Tittel	Lønn [1]	Bonus [1]	Andre fordeler [1]	Pensjon/ forsikring [2]
Olav Line [3]	Administrerende direktør	3 357 868	1 549 414	229 266	474 915
Svein Hov Skjelle	Finans- og investeringsdirektør	2 462 611	318 146	106 986	65 328
Aili Klami	Direktør utleie og marked	1 615 131	208 575	121 675	64 506
Fredrik W. Baumann [4]	Direktør utvikling (01.01-30.09)	2 418 052	292 005	104 911	66 124
Bjørn Holm [4]	Direktør utvikling (30.09- 31.12)	494 998	-	35 793	24 540
Bjørge Aarvold [3]	Direktør kommersiell FDV	1 509 689	195 226	113 778	66 594
Sum		**11 858 349**	**2 563 366**	**712 409**	**762 007**

[1] Lønnsinnberettede ytelser i 2013 (beløp i kroner). I tillegg tilkommer arbeidsgiveravgift (14,1 prosent).
[2] Innskudd betalt til innskuddsbasert pensjonsordning og personalforsikringer i 2013 (beløp i kroner). Olav Line har rett til en tilleggspensjon utover den innskuddsbaserte ordning. Tilleggspensjonen opptjenes lineært med 350 000 kroner per år (konsumprisindeksjusteres).
[3] Olav Line og Bjørge Aarvold har lån i selskapet med henholdsvis 600 000 kroner og 100 000 kroner per 31. desember 2013. Lånene rentebelastes i henhold til den enhver tid gjeldende normrente for rimelige lån i arbeidsforhold (jfr. skattelovens § 5-12.4). Avtalte betingelser for tilbakebetaling er henholdsvis 31. desember 2015 og 10 000 pr mnd.
[4] Bjørn Holm ble ansatt 30. september 2013 og Fredrik W. Baumann sluttet 30. september 2013.

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

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

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

Utbetalt honorar til selskapets styre i 2013 fremgår av tabellen nedenfor (beløp i kroner):

Navn	Stilling	Periode	Godtgjørelse [1]
Nils K. Selte	Styrets leder	01.01-31.12	375 000
Synne Syrrist	Styrets nestleder	01.01-31.12	300 000
Gry Mølleskog	Styremedlem	01.01-31.12	206 250
Jon Erik Brøndmo	Styremedlem	01.01-31.12	206 250
Gunnar Bøyum	Styremedlem	01.01-31.12	206 250
Sum			**1 293 750**

[1] Lønnsinnberettede ytelser i 2013 (beløp i kroner). I tillegg tilkommer arbeidsgiveravgift (14,1 prosent).

Godtgjørelse til revisor [1]

Type tjeneste	**2014**	2013
Lovpålagt revisjon	**342 124**	532 729
Andre attestasjonstjenester	**84 330**	3 500
Skatt- og avgiftsrådgivning	**44 800**	269 445
Annen bistand	**11 500**	-
Sum	**482 754**	805 674

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

NOTE 11: Netto finansposter

(Alle beløp i millioner kroner)	**2014**	2013
Finansinntekter		
Inntekt på investering i datterselskap [1]	**-**	26,6
Gevinst ved salg av aksjer i datterselskap	**273,4**	223,2
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	**7,1**	192,6
Verdiendring derivater	**-**	123,7
Annen renteinntekt	**36,0**	68,9
Finansinntekter	**316,5**	635,0
Finanskostnader		
Tap ved salg av aksjer i datterselskap	**-**	(15,9)
Rentekostnader til foretak i samme konsern	**(2,3)**	(0,6)
Rentekostnader lån	**(338,4)**	(383,2)
Nedskrivning av aksjer i datterselskap [2]	**-**	(17,7)
Verdiendring derivater	**(222,3)**	-
Kostnad terminering finansielle instrument	**(149,0)**	(51,3)
Annen finanskostnad	**(44,1)**	(19,8)
Sum finanskostnader	**(756,1)**	(488,5)
Netto finansposter	**(439,6)**	146,6

[1] Inntekt på investering i datterselskap gjelder inntektsført konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap.
[2] Datterselskaper vurderes etter kostmetoden, med nedskrivning til virkelig verdi når denne vurderes lavere enn kostpris.

NOTE 12: Skattekostnad

(Alle beløp i millioner kroner)	**2014**	2013
Årets skattekostnad fordeler seg på:		
Betalbar skatt	**-**	-
Endring i utsatt skatt/(skattefordel)	**39,3**	(37,8)
Skattekostnad	**39,3**	(37,8)
Beregning av årets skattegrunnlag:		
Resultat før skattekostnad	**(504,8)**	83,1
Permanente forskjeller	**(278,4)**	(213,5)
Endring i midlertidige forskjeller	**145,6**	(111,7)
Årets skattegrunnlag	**(637,6)**	(242,1)
Oversikt over midlertidige forskjeller og utsatt skatt:		
Anleggsmidler	**(7,3)**	(5,1)
Finansielle derivater	**(820,6)**	(598,3)
Deltakerlignede selskaper	**-**	(79,0)
Underskudd til fremføring	**(2 080,7)**	(1 443,1)
Sum midlertidige forskjeller	**(2 908,6)**	(2 125,4)
Herav ikke balanseført (underskudd til fremføring)	**2 080,7**	1 443,1
Grunnlag for utsatt skatt/(skattefordel)	**(827,9)**	(682,3)
Utsatt skatt/(skattefordel) i balansen	**(223,5)**	(184,2)
Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 27 prosent av resultat før skatt:		
Skattekostnad kalkulert av resultat før skatt, 27 prosent	**(136,3)**	23,3
Effekt på utgående balanse for utsatt skatt ved endret skattesats fra 28 prosent til 27 prosent [1]	**-**	(6,8)
Permanente forskjeller	**(75,2)**	(59,8)
Endring midlertidige forskjeller	**39,3**	(31,3)
Endring ikke balanseført	**211,5**	36,8
Skattekostnad	**39,3**	(37,8)
Effektiv skattesats (prosent)	**(7,8)**	(45,5)

[1] Selskapsskattesatsen i Norge ble redusert fra 28 prosent til 27 prosent ved inngangen til 2014. Utsatt skatt ved årsslutt 2013 er derfor beregnet med utgangspunkt i en skattesats på 27 prosent.

NOTE 13: Nærstående parter

Alle transaksjoner, avtaler og forretningsforhold med nærstående parter foretas på alminnelige markedsmessige vilkår. Økonomiske forhold relatert til styret og ledende ansatte er beskrevet i note 6 og note 10. Resultat- og balanseposter knyttet til konsernselskaper fremkommer av tabellen nedenfor.

(Alle beløp i millioner kroner)	**2014**	2013
Resultatposter:		
Management- og service-fee til konsernselskap	**43,8**	39,7
Leie av lokaler betalt til datterselskap	**(5,7)**	(4,1)
Inntekt på investering i datterselskap (note 11)	**-**	26,6
Renteinntekt fra datterselskap (note 11)	**7,1**	192,6
Rentekostnader til datterselskap (note 11)	**(2,3)**	(0,6)
Balanseposter:		
Investering i datterselskap (note 4)	**13 595,9**	12 093,7
Anleggsmidler, konsernmellomværende	**153,3**	183,3
Omløpsmidler, konsernmellomværende	**60,6**	1 146,0
Langsiktig gjeld, konsernmellomværende	**70,0**	70,0
Kortsiktig gjeld, konsernmellomværende	**1,6**	-

NOTE 14: Betingede forpliktelser

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

NOTE 15: Hendelser etter balansedagen

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

Det foreligger ikke vesentlige hendelser etter 31. desember 2014, som gir informasjon om forhold som eksisterte på balansedagen.

I forbindelse med at den største aksjonæren i Norwegian Property ASA, Geveran Trading Co Ltd, i 2014 passerte en eierandel på en-tredjedel, ble det fremsatt et pliktig tilbud om å overta resterende aksjer i selskapet. Etter utløpet av tilbudsperioden i januar 2015 tilsvarte aksjebeholdningen til Geveran Trading Co Ltd en eierandel på ca. 43,3 prosent av aksjene i selskapet.

ERKLÆRING FRA STYRETS MEDLEMMER OG DAGLIG LEDER

Styret og daglig leder har i dag behandlet og godkjent årsberetning og årsregnskap for Norwegian Property ASA, konsern og morselskap, per 31. desember 2014. 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 2014. Årsregnskapet for morselskapet er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge per 31. desember 2014. Årsberetningen for konsern og morselskap er i samsvar med regnskapslovens krav og norsk god regnskapsskikk NRS 16 årsberetning per 31. desember 2014.

ETTER VÅR BESTE OVERBEVISNING BEKREFTER VI AT:

- Årsregnskapet 2014 for morselskapet og konsernet er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder.
- Opplysningene i årsregnskapet gir et rettvisende bilde av morselskapets og konsernets eiendeler, gjeld og finansielle stilling og resultat som helhet per 31. desember 2014.
- Årsberetningen for konsernet og morselskapet gir en rettvisende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til konsernet og morselskapet, samt de mest sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer konsernet og selskapet står ovenfor.

Oslo, 11. februar 2015
Styret i Norwegian Property ASA

Henrik A. Christensen	Bjørn Henningsen	Cecilie Astrup Fredriksen	Olav Line
Styrets leder	Styrets nestleder	Styremedlem	Daglig leder

pwc

Til generalforsamlingen i Norwegian Property ASA

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Norwegian Property ASA som består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap og kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger. Konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, endringer i egenkapital og kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

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

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

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

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

pwc

Konklusjon om selskapsregnskapet

Etter vår mening er morselskapets regnskap avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av den finansielle stillingen til Norwegian Property ASA per 31. desember 2014, og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Konklusjon om konsernregnskapet

Etter vår mening er konsernregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Norwegian Property ASA per 31. desember 2014, og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen og om redegjørelser om foretaksstyring og samfunnsansvar

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 11. februar 2015
PricewaterhouseCoopers AS

Geir Julsvoll
Statsautorisert revisor

EPRA-NØKKELTALL

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

		Note	**2014**	2013
Antall aksjer				
Antall aksjer ved periodeslutt	Antall		**548 425 596**	548 425 596
Gjennomsnittlig antall aksjer i perioden	Antall		**548 425 596**	548 425 596
EPRA-resultat				
Årsresultat (basert på IFRS-resultatregnskapet)	NOK mill.		**225,3**	(230,9)
EPRA-resultat justeringer:				
IFRS-verdiendring investeringseiendommer	NOK mill.		**(354,8)**	559,9
IFRS-endring i markedsverdi finansielle instrument	NOK mill.		**382,7**	(97,9)
Utsatt skattekostnad av EPRA-justeringer	NOK mill.		**(138,2)**	(105,5)
EPRA-resultat	NOK mill.	1	**115,0**	125,6
EPRA-resultat per aksje	NOK		**0,21**	0,23
EPRA kost-ratio				
Driftsrelaterte eiendomskostnader (IFRS)	NOK mill.		**60,4**	58,0
Andre eiendomskostnader (IFRS)	NOK mill.		**75,6**	64,1
Administrative eierkostnader (IFRS)	NOK mill.		**63,5**	60,7
Sum driftskostnader (IFRS)	NOK mill.		**199,5**	182,8
Avskrivning av investeringseiendom	NOK mill.	2	**(1,8)**	(0,9)
EPRA-driftskost inkludert ledighetskost	NOK mill.		**197,7**	181,9
Ledighetskost	NOK mill.	3	**(39,3)**	(34,8)
EPRA-driftskost eksklusiv ledighetskost	NOK mill.		**158,4**	147,1
Driftsinntekter (IFRS)	NOK mill.		**738,6**	769,8
EPRA-driftsinntekter	NOK mill.		**738,6**	769,8
EPRA kost-ratio, inkludert ledighetskost	Prosent	4	**26,8**	23,6
EPRA kost-ratio, eksklusiv ledighetskost	Prosent	5	**21,4**	19,1

1) Beregnet med utgangspunkt i periodens IFRS-resultat etter skatt, korrigert for verdiendring av investeringseiendom og finansielle instrument, samt skattekost av foretatte justeringer.
2) Eierbenyttet eiendom er balanseført til virkelig verdi i IFRS-regnskapet og det beregnes kalkulerte avskrivninger av eiendommene mot revalueringsreserven i det utvidede resultatet.
3) Andel av felleskostnader for ledige lokaler som i ledigperioden dekkes av utleier.
4) Nøkkeltallet inkluderer alle konsernets IFRS-driftskostnader eksklusiv kalkulert avskrivning av eierbenyttet eiendom.
5) Nøkkeltallet inkluderer alle konsernets IFRS-driftskostnader eksklusiv kalkulert avskrivning av eierbenyttet eiendom og andel av felleskostnader for ledige lokaler som i ledigperioden dekkes av utleier.

		Note	2014	2013
EPRA-NNNAV				
NAV (basert på balanseført egenkapital i henhold til IFRS)	NOK mill.		**5 290,2**	5 057,5
Utsatt skatt verdiendring investeringseiendom	NOK mill.	6	**125,6**	44,7
Netto markedsverdi for finansielle instrument	NOK mill.	7	**599,0**	422,6
EPRA NAV	NOK mill.	8	**6 014,8**	5 524,8
Markedsverdi for utsatt skatt	NOK mill.	9	**146,7**	225,3
Netto markedsverdi for finansielle instrument	NOK mill.	10	**(599,0)**	(422,6)
Markedsverdi av rentebærende gjeld	NOK mill.	11	**(31,9)**	-
EPRA NNNAV	NOK mill.	12	**5 530,5**	5 327,5
NAV (IFRS) per aksje	NOK		**9,65**	9,22
EPRA NAV per aksje	NOK		**10,97**	10,07
EPRA NNNAV per aksje	NOK		**10,08**	9,71
EPRA «topped-up» NIY				
Markedsverdi alle investeringseiendommer (IFRS)	NOK mill.		**15 796,5**	14 762,6
Markedsverdi utviklingseiendommer	NOK mill.	13	**(6 699,0)**	(4 880,4)
Markedsverdi investeringseiendommer i ordinær drift	NOK mill.		**9 097,5**	9 882,2
Annualisert brutto leieinntekt for investeringseiendom i ordinær drift	NOK mill.	14	**585,7**	665,0
Eiendomskostnader	NOK mill.	15	**(35,1)**	(39,9)
Annualisert netto leieinntekt for investeringseiendom i ordinær drift	NOK mill.		**550,6**	625,1
Korreksjon for leieincentiver	NOK mill.	16	**2,0**	3,8
«Topped-up» annualisert netto leieinntekt	NOK mill.		**552,6**	628,9
EPRA-NIY	Prosent	17	**6,1**	6,3
EPRA «topped-up» NIY	Prosent	18	**6,1**	6,4
EPRA-ledighet				
Estimert annualisert leieinntekt for alle lokaler i ordinær drift	NOK mill.		**666,2**	724,0
Estimert annualisert leieinntekt for ledige lokaler i ordinær drift	NOK mill.		**108,8**	66,9
EPRA-ledighetsratio	Prosent	19	**16,3**	9,2

6) Justerer for bokført verdi av utsatt skatt knyttet til verdiendring for investeringseiendom (ikke utsatt skatt av skattemessige avskrivninger i eiertiden).
7) Trekker ut bokført virkelig verdi i balansen av finansielle instrument etter skatt.
8) EPRA sin anbefaling til beregning av NAV ved et ordinært langsiktig driftsperspektiv for virksomheten.
9) Justerer for estimert virkelig verdi av utsatt skatt, som inkluderer skattemessige meravskrivninger, -fremførbare underskudd og -gevinst/-tapskonto.
10) Legger til bokført virkelig verdi i balansen for finansielle instrument etter skatt, som er trukket ut av EPRA NAV.
11) Justerer for estimert virkelig verdi av gjeld i samsvar med prinsippene beskrevet i note til regnskapet.
12) EPRA sin anbefaling til beregning av NAV der EPRA NNNAV («triple net asset value») i forhold til EPRA NAV inkluderer estimerte virkelig realiserbare verdier på balansedagen for utsatt skatt, finansielle instrument og gjeld.
13) Andel av balanseført markedsverdi for investeringseiendom som på balansedagen er knyttet til utviklingsprosjekter som medfører at eiendommene ikke er i ordinær drift.
14) Annualisert brutto leieinntekt for investeringseiendom i ordinær drift basert på inngåtte leieavtaler på balansedagen.
15) Estimert til seks prosent av leieinntektene.
16) Inkluderer leierabatter og lignende som på balansedagen er inkludert i inngåtte leiekontrakter.
17) Beregnet som netto annualisert leieinntekt (fratrukket driftsrelaterte eiendomskostnader) basert på inngåtte leieavtaler på balansedagen for eiendommer i ordinær drift, i forhold til markedsverdien for eiendommene.
18) Beregnet tilsvarende som for EPRA-NIY, men der annualisert leieinntekt på balansedagen er korrigert for avtalefestede leieincentiver.
19) Beregnet som estimert annualisert leieinntekt for ledige lokaler knyttet til eiendommer i ordinær drift fra verdivurderingene på balansedagen i forhold til tilsvarende estimat for leieinntekt for alle eiendommer i ordinær drift.

ADRESSE, KUNDESENTER OG KONTAKTPERSONER

NORWEGIAN PROPERTY ASA
Grundingen 6
0250 Oslo
Postboks 1657, Vika
0120 Oslo
www.npro.no

Sentralbord:
Telefon: +47 22 83 40 20

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

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

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

Verkstedveien 1 Monier, Skøyen, Oslo

Design/layout: Teigens Design