Årsrapport

NORWEGIAN PROPERTY

2017

NORWEGIAN PROPERTY ASA

Innhold

Eierstyring og selskapsledelse	Side 3
Samfunnsansvar	Side 10
Beskrivelse av styrets medlemmer	Side 14
Styrets årsberetning	Side 15
Årsregnskapet for konsernet	Side 22
Årsregnskapet for morselskapet	Side 50
Erklæring fra styrets medlemmer og CEO	Side 67
Uavhengig revisors beretning	Side 68
EPRA-nøkkeltall	Side 73
Definisjoner	Side 75
Kontaktdata	Side 77

Eierstyring og selskapsledelse

Formålet med eierstyring og selskapsledelse for Norwegian Property er å sikre en tydelig og hensiktsmessig rolledeling mellom aksjeeiere, styre og daglig ledelse, utover det som følger av lovgivningen.

Redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse

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

Norwegian Property har utarbeidet overordnede prinsipper for eierstyring og selskapsledelse, som er beskrevet her, og som er tilgjengelige på www.npro.no. Styret har også 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 denne redegjørelsen i styrets årsberetning for 2017 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 retningslinjer er tilgjengelig på www.npro.no. Kjernen i retningslinjene for samfunnsansvar er selskapets ansvar for mennesker, samfunn og miljø som påvirkes av virksomheten og omhandler blant annet menneskerettigheter, antikorrupsjon, arbeidstakerforhold, HMS, diskriminering, samt miljømessige forhold.

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 16 i styrets årsberetning.

Selskapskapital og utbytte

Egenkapital
Konsernets egenkapital per 31. desember 2017 var 7 654,8 millioner kroner. Egenkapitalandelen var da 49,1 prosent. Styret vurderer egenkapitalandelen som tilfredsstillende ut fra konsernets mål, strategi og risikoprofil.

For å sikre god finansiell handlefrihet har styret en langsiktig målsetning om at forholdet mellom netto rentebærende gjeld og brutto eiendomsverdier skal være i området 45 til 55 prosent. Selskapets finansielle fleksibilitet vurderes til enhver tid i lys av selskapets mål, strategi og risikoprofil. Ved utgangen av 2017 var forholdet

mellom netto rentebærende gjeld og brutto eiendomsverdier 44,7 prosent.

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

Utbyttepolitikken er også beskrevet i note 22 til konsernregnskapet i årsrapporten og under området for investor relations på selskapets hjemmeside.

Styrefullmakter
I ordinær generalforsamling 6. april 2017 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 2017 var denne fullmakten ikke benyttet.

I tillegg ble styret gitt fullmakt til å ta opp konvertibelt lån på til sammen 750 000 000 kroner. Begrunnelsen var at styret ønsket å ha muligheten til å utstede nye aksjer i kombinasjon med ny gjeld, for blant annet å optimalisere finansieringsstrukturen i Norwegian Property ASA. Per 31. desember 2017 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 2017 ikke ervervet egne aksjer.

Styret ble tildelt fullmakt til å beslutte utbetaling av utbytte på grunnlag av selskapets årsregnskap for 2016. Begrunnelsen for vedtaket var å gi styret mulighet til løpende utdeling av utbytte dersom styret anså dette som hensiktsmessig ut fra selskapets situasjon. Norwegian Property har betalt utbytte i løpet av 2017 med 0,12 kroner per aksje i februar, 0,07 kroner per aksje i mai, 0,07 kroner per aksje i juli og 0,08 kroner per aksje i november.

Alle styrefullmaktene gjelder frem til selskapets ordinære generalforsamling i 2018, likevel ikke lenger enn til 30. juni 2018.

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

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 2017. 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 2017. 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 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.

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

Fri omsettelighet

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

Styret anser likviditet i aksjen som viktig for at Norwegian Property skal vurderes som en attraktiv investering, og selskapet arbeider aktivt med å tiltrekke seg interesse fra investormarkedet.

Generalforsamling

Innkalling, påmelding og deltagelse
Styret legger til rette for at flest mulig aksjeeiere skal kunne utøve sine rettigheter ved å delta på generalforsamlingen. For 2018 er generalforsamlingen fastsatt til 19. april. Selskapets finansielle kalender offentliggjøres som børsmelding og under området for Investor Relations på selskapets nettside.

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

Fullmaktsskjema og forhåndsstemming
Innkallingene med vedlegg og fullmaktsskjema gjøres tilgjengelig på selskapets internettside umiddelbart etter at dokumentasjonen er sendt som børsmelding. I generalforsamlingsinnkallingene informeres det om de prosedyrer som må følges for deltakelse og stemmegivning, herunder bruk av fullmakt. Aksjeeiere som ikke kan møte, oppfordres til å være 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 Newsweb.no ticker: NPRO og under "formelle dokumenter" i området for investor relations, formelle dokumenter på www.npro.no.

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 rele-

vante aksjeeiere for forslag til kandidater samt forankring av innstillingen. Videre foreslår valgkomiteen godtgjørelse til styrets medlemmer. Valgkomiteens begrunnede innstillinger gjøres tilgjengelig via selskapets hjemmeside før valget og så snart den foreligger. Valgkomiteen oppfordres til å være til stede på generalforsamlingene for å fremlegge og begrunne sin innstilling og svare på spørsmål.

Nåværende valgkomité ble valgt på ordinær generalforsamling den 6. april 2017 og består av: Marianne Johnsen og Robin Bakken. Robin Bakken har vært leder siden 13. april 2016. Ordinære medlemmer av styret eller den daglige ledelsen er ikke representert i valgkomiteen. Frister for å fremme forslag for valgkomitéen annonseres på selskapets hjemmesider. Frist for å melde inn forslag til valgkomiteen for behandling i ordinær generalforsamling i 2018 er 1. mars 2018. Forslag til valgkomiteen formidles til: info@npro.no.

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 syv aksjonærvalgte representanter Styrets medlemmer og styrets leder er valgt av generalforsamlingen frem til ordinær generalforsamling 2018, jfr. allmennaksjelovens bestemmelser. Styret er satt sammen for å ivareta aksjonærfellesskapets interesser, samtidig som styret samlet innehar en bred forretnings- og ledelsesmessig bakgrunn og dyptgående forståelse for eiendomsmarkedet, kjøp og salg av virksomhet, finansiering og kapitalmarkedene. Det er i tillegg tatt hensyn til at styret skal fungere godt som et kollegialt organ. Styremedlemmenes bakgrunn og erfaring fremgår av egen presentasjon på selskapets nettsted og i årsrapporten på side 14. Styret er satt sammen slik at det kan handle uavhengig av særinteresser. Selskapets daglige ledelse er ikke representert i styret.

Tre av syv styremedlemmer er uavhengige av både selskapets daglige ledelse, vesentlige forretningsforbindelser og større aksjeeiere, mens fire styremedlemmer er tilknyttet større aksjeeiere:

- Cecilie Astrup Fredriksen, er ansatt i Seatankers Management Co Ltd i London, og er styremedlem i flere selskaper inkludert Marine Harvest ASA og Ship Finance International Ltd. Selskapene er tilknyttet den største aksjeeieren i Norwegian Property, Geveran Trading Co. Ltd.
- Kathrine Astrup Fredriksen er ansatt i Seatankers Management Co Ltd. i London, og er styremedlem i Seadrill Ltd. Hun har tidligere vært styremedlem blant annet i Frontline Ltd. og Golar LNG. Selskapene er tilknyttet den største aksjeeieren i Norwegian Property, Geveran Trading Co. Ltd.
- Lars Erich Nielsen har vært ansatt i Seatankers Management Norway AS siden 2014. Selskapet er tilknyttet den største aksjeeieren i Norwegian Property, Geveran Trading Co. Ltd.
- Kjell Sagstad er Senior Director i NIAM og leder for selskapets norske virksomhet. Et selskap forvaltet av NIAM har en større aksjepost i Norwegian Property.

Det ble avholdt 16 styremøter i 2017.

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 tre av styrets medlemmer for å støtte styret i utøvelsen av ansvar for regnskapsrapportering, intern kontroll, revisjon og den samlede risikostyring. Ved utgangen av 2017 består revisjonsutvalget av Bjørn Henningsen (leder), Kjell Sagstad

og Lars Erich Nielsen. Medlemmene i utvalget er uavhengige av virksomheten og arbeidet er regulert i egen instruks. Det er videre etablert et kompensasjonsutvalg bestående av tre av styrets medlemmer for å bistå styret i forbindelse med daglig leders ansettelsesvilkår og i forbindelse med strategi og hovedprinsipper for kompensasjon til selskapets sentrale ledelse. Ved utgangen av 2017 består kompensasjonsutvalget av Martin Mæland, Merete Haugli og Kathrine Astrup Fredriksen. Også kompensasjonsutvalget er regulert av egen instruks og består av medlemmer som er uavhengige av selskapets ledende ansatte.

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

Risikostyring og intern kontroll

Risikoområder og det interne kontrollmiljø
Gjennom sin virksomhet forvalter Norwegian Property store finansielle verdier som er eksponert mot betydelige risikofaktorer, som for eksempel rentemarked og utleiemarked. Risikoen knyttet til utviklingsprosjekter var større for noen år tilbake, men vurderes nå som liten. Konsernets styringsmodell er basert på en hensiktsmessig delegering av resultatansvar, tydelig definerte rammebetingelser og effektiv intern kontroll.

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

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

Styret er ansvarlig for å påse at virksomheten, finansiell rapportering og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Basert på de overordnede policies er det etablert styrende prosesser og rutiner for den løpende forvaltningen. Styret gjennomgår 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 periodisk virksomhetsrapporter som behandles i styremøtene. Rapportene er basert på managementgjennomganger i de ulike delene av virksomheten og inneholder en oppdatering av status i forhold til målsetting, viktige driftsmessige forhold, finansielle forhold og beskrivelse av status på risikoområder. I tillegg utarbeides kvartalsvis finansiell rapportering som gjennomgås av revisjonsutvalget i forkant av styremøtet.

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

Selskapet styres basert på finansielle mål knyttet til blant annet avkastning på egenkapitalen. Det gjøres spesielt lønnsomhetsberegninger ved kjøp av investeringseiendom og ved igangsettelse av utviklingsprosjekter basert på etablerte rutiner og avkastningskrav.

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

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

Godtgjørelse til styret

Styrets godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen basert på forslag fra valgkomiteen. Godtgjørelsen til styret er basert på styrets ansvar, kompetanse, 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.

Godtgjørelse til ledende ansatte

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 2017 for enkelte ledende ansatte. Retningslinjene legges årlig frem for generalforsamlingen i forbindelse med behandlingen av årsregnskapet. Lederlønnserklæringen legges ut på selskapets nettsider under Styrende dokumenter.

Retningslinjene angir hovedprinsippene for selskapets lederlønnspolitikk og er utformet med hensikt om sammenfallende interesser mellom aksjeeiere og ledende ansatte. Daglig leder, som tiltrådte stillingen ved inngangen til 2018, har en individuell aksjeopsjonsordning (se note 14). 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.

Informasjon og kommunikasjon

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

Rapportering av finansiell og annen informasjon skal være rettidig og korrekt, og samtidig baseres på åpenhet og likebehandling av aktørene i verdipapirmarkedet. Informasjonen publiseres i form av årsrapport, kvartalsrapporter, presse- og børsmeldinger og 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.

Selskapsovertakelse

Styret har ikke utarbeidet egne hovedprinsipper for håndtering av eventuelle overtakelsestilbud, da styret innenfor rammen av gjeldende regelverk ønsker å stå

fritt i avgjørelsen om hvordan det skal forholde seg til eventuelle oppkjøpstilbud.

I selskapets vedtekter er det ingen begrensninger når det gjelder kjøp av aksjer i selskapet. I en tilbudssituasjon vil selskapets styre og ledelse søke å bidra til at aksjeeierne likebehandles og at selskapets virksomhet ikke forstyrres 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.

Revisor

Det er nedsatt et revisjonsutvalg bestående av tre av styrets medlemmer. Utvalget skal støtte styret i utøvelsen av ansvar for regnskapsrapportering, intern kontroll, revisjon og den samlede risikostyring. Arbeidet er regulert i instruks for revisjonsutvalgets arbeid. Selskapets revisor, PricewaterhouseCoopers AS, har i løpet av 2017 gjennomført følgende oppgaver knyttet til regnskapsåret 2017:

- 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 to møter med revisjonsutvalget, der blant annet hovedtrekkene i planen for gjennomføring av årets revisjon ble gjennomgått og resultatene fra revisjonen ble presentert.

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

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

Samfunnsansvar

Overordnede retningslinjer

Norwegian Property bygger sine retningslinjer for samfunnsansvar på de grunnleggende prinsippene i FNs Global Compact som har som 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 www.npro.no. Formålet med retningslinjene er å sikre at samfunnsansvar utøves i tråd med vedtatte verdigrunnlag og etiske retningslinjer, retningslinjer for eierstyring og selskapsledelse og konsernets langsiktige verdiskaping for aksjonærer, ansatte, kunder og samfunnet. Retningslinjene gjelder for alle ansatte i konsernet og for styrets medlemmer når de opptrer på vegne av selskapet. Styret er ansvarlig for å påse at retningslinjene etterleves.

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

Strategi for miljø- og samfunnsansvar

Norwegian Property har en strategi for miljø- og samfunnsansvar med mål for perioden 2017-2022. Målet er å være en ansvarlig samfunnsaktør både som eiendomsselskap, som premissgiver i bransjen og som arbeidsgiver. Den grunnleggende forutsetningen er at konsernet driver en lønnsom og bærekraftig virksomhet. Langsiktig lønnsomhet er en forutsetning for å utøve samfunnsansvar gjennom blant annet gode, sikre arbeidsplasser, miljøtiltak for eiendomsporteføljen i form av mer energieffektive løsninger og redusert utslipp fra byggene, gode arbeidsforhold for konsernets leietakere, samt bidrag til en positiv bydelsutvikling der Norwegian Property har sin virksomhet.

De viktigste målene for samfunnsansvar for perioden 2017-2022 er:

RESSURSER
- 30-50 prosent reduksjon i energiforbruket ved totalrehabilitering av bygg.
- 5-10 prosent reduksjon i energiforbruket i eksisterende portefølje
- 10-20 prosent reduksjon av CO2-utslipp
- 60-65 prosent kildesorteringsgrad i byggene
- 5 prosent reduksjon i vannforbruket i byggene/ etablere gode målemetoder og oppfølging av vannforbruk i byggene.

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

OMGIVELSER OG SAMFUNN
- Fremtidsrettet stedsutvikling
- Aktiv deltakelse i bransjeorganisasjoner
- Stimulere og bidra til gode transportløsninger

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

Det ytre miljø

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.

Energiforbruk og CO_2-utslipp
Klimarelatert risikostyring er en del av vår finansielle planleggingsprosess og tverrfaglige risikostyring. Som et ledd i arbeidet med å redusere energiforbruk og redusere CO_2-utslipp fra byggene til Norwegian Property ble det utarbeidet miljøanalyser for hvert enkelt bygg med tilhørende tiltak for reduksjon av energiforbruk i 2011. Basert på en kost-nytte-prioritering har selskapet implementert flere av de ulike tiltakene. ENOVA har støttet

arbeidet og har bevilget investeringsstøtte på omkring 33 millioner kroner til tiltakene. For bygg i ordinær drift skjer arbeidet i nært samarbeid med leietaker gjennom «grønne leiekontrakter». Leietaker og utleier kan bli enige om å gjøre investeringer i miljøtiltak i løpet av leietiden som vil gi redusert energiforbruk og dermed lavere felleskostnader. Investeringsbeløpet vil dekkes gjennom leien i henhold til avtale mellom partene.

Resultatene måles for de byggene som har vært i ordinær drift eller ferdigstilte prosjekter slik at vi har oppnådd målbare og sammenlignbare tall for energiforbruk, CO_2-utslipp, kildesorteringsgrad og vannforbruk. For bygg under rehabilitering bruker vi 2016-tall. Energiforbruk og CO_2-utslipp måles per kvm lyse arealer som er utleid. Tallgrunnlaget er levert av Norwegian Property, mens Cemasys har bistått med bearbeiding og verifisering av tallene for energiforbruk og CO_2-utslipp.

Vi har fullført en strategiperiode som strakte seg fra 2011 til 2015 og startet en ny strategiperiode med utgangspunkt i 2016-resultatene. Status er som følger ved utgangen av 2017, der reduksjon og økning fremkommer som endring sammenholdt med statusen ved utgangen av 2015 for de byggene vi hadde i porteføljen i 2017.

	2015	2016	2017
Energiforbruk per kvm (KWh)	325.3	300.4	291.1
Endring fra 2015 (prosent)		(7.7)	(10.5)
CO_2-utslipp per kvm (kg)	18.3	14.1	12.6
Endring fra 2015 (prosent)		(22.9)	(30.8)
Kildesorteringsgrad i byggene (prosent)	41	51	57
Miljø-KTI	78	80	77

Total reduksjon av CO_2-utslipp fra 2016 til 2017 er 507,3 tCO_2. Av dette skyldes 316,2 tCO_2 en reduksjon av det totale energiforbruket og en endret sammensetning av energikilder (økt fjernvarme/kjøling og redusert elektrisitet). I tillegg skyldes 9,9 t CO_2 økt energiproduksjon i energisentralen på Aker Brygge, og 187,9 tCO_2 skyldes endring i utslippsfaktorene.

De fleste energikildene, som elektrisitet (Nordisk mix) og fjernvarme/kjøling har økt sin andel av fornybar energi og redusert CO_2-utslippene med 6,3 prosent fra 2016 til 2017 (8,5 prosent fra 2015 til 2016).

Energisentralen på Aker Brygge
Tre av byggene på Aker Brygge er tilknyttet en felles energisentral, som ble satt i drift sommeren 2014. Energisentralen leverte i 2017 energi tilsvarende 282 prosent av mengden tilført energi (250 prosent i 2016), og energien benyttes til varme og kjøling. Det jobbes kontinuerlig med forbedringer. Andelen av energiforbruket for de tilknyttede byggene som blir levert fra Energisentralen har økt fra 27 prosent i 2015 til 33 prosent i 2016 og 35 prosent i 2017. Selskapets totale CO_2-utslippene ville vært 230 tonn (9,1 prosent) høyere dersom man hadde benyttet elektrisitet istedenfor denne 100 prosent fornybare energien. Energisentralen leverte 7 033 MWh i 2017 mot 6 323 MWh i 2016 og 4 739 MWh i 2015 som tilsvarer en økning i leveransen på 48,4 prosent på to år.

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

Kildesortering
Andelen kildesortering har vist en god økning siden 2011. 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 51 prosent sortering i 2017.

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

Norwegian Property har utarbeidet detaljerte prosesser for innkjøp, som dekker hele prosessen fra behovsavklaring til gjennomføring av innkjøp. Et av formålene med prosessene er å bidra til å begrense mulighetene for korrupsjon i forbindelse med innkjøp. Dette oppnås blant annet ved dokumenterte prosesser og størst mulig grad av arbeidsdeling, samt krav til hvem som benyttes som leverandører. Norwegian Property søker å benytte leverandører som har sammenfallende etiske standarder og holdninger. Leverandørene som benyttes representerer Norwegian Property. Leverandørene det samarbeides med må derfor representere kjerneverdiene til Norwegian Property. Som et minimum stilles det følgende krav til leverandører og eventuelle underleverandører:

- Soliditet og gjennomføringsevne
- God historikk i forhold til overholdelse av lovpålagte krav (forretningsførsel, bruk av svart arbeidskraft o.l.)
- 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.

Norwegian Property har ikke avdekket noen forhold av misligheter, korrupsjon eller forsøk på dette ved sin virksomhet i 2017.

Arbeidstakerrettigheter og sosiale forhold

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

- Samspillende
- Modig
- Initiativrik
- Lyttende

Norwegian Property er en kompetansedrevet organisasjon og har et mål om å være en attraktiv arbeidsgiver der medarbeiderne trives. Forholdene skal aktivt legges til rette for utvikling av medarbeidere for i fellesskap å danne et ledende fagmiljø i den norske eiendomsbransjen. Ved rekruttering blir det lagt vekt på å kombinere fagkompetanse og bransjeerfaring, samtidig som personlige egenskaper skal bidra til en offensiv og effektiv organisasjon.

Det arbeides kontinuerlig med kunnskapsutvikling i form av tilpasset opplæring slik at den enkelte fullt ut mestrer arbeidsoppgavene og utvikler seg i takt med skiftende behov. Gjennom individuelle utviklingsplaner følges utviklings- og opplæringsbehovet opp i medarbeidersamtaler 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 2017 har konsernet 49 ansatte, sammenlignet med 52 ansatte ved forrige årsskifte. Av konsernets 49 ansatte er 32 menn og 17 er kvinner. Konsernets ledergruppe består av 3 personer, der alle ved utgangen av 2017 er menn. Ved avleggelsen av årsregnskapet består styret av 7 medlemmer, 4 er menn og 3 er kvinner.

Norwegian Property følger etablerte arbeidslivsstandarder og vil overholde alle krav nedfelt i relevant lovgivning. Norwegian Property tilstreber arbeidsmetoder som sikrer gode arbeidsforhold med høye krav til helse, miljø og sikkerhet (HMS). Hensynene til HMS blir 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 menneskelige skader i forbindelse med Norwegian Propertys eiendommer og ansvarsområder.

Sykefravær er en viktig HMS-indikator. Det totale registrerte sykefraværet i Norwegian Property var i 2017 på 2,6 prosent, sammenlignet med 3,3 prosent i 2016.

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

Menneskerettigheter

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

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

Beskrivelse av styrets medlemmer

Fra og med generalforsamlingen i april 2017 består styret i Norwegian Property ASA av følgende medlemmer:

Martin Mæland (styrets leder)

Martin Mæland (født 1949), styreleder siden 13. april 2016, er cand. oecon. og cand. mag. i realfag fra Universitet i Oslo og var konsernsjef i OBOS i perioden 1983–2015. Han er styreleder i Veidekke ASA og i Kultur- og Idrettsbygg Oslo KF. Han har videre styreverv i flere selskaper, blant annet Ticon Eiendom AS og Arctic Securities. Martin Mæland har tidligere hatt styreverv i en rekke selskaper, også innenfor eiendom og børsnotert virksomhet. Han eier eller kontrollerer ingen aksjer i Norwegian Property ASA ved utgangen av 2017.

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 eier og kontrollerer 311 556 aksjer i Norwegian Property ASA ved utgangen av 2017.

Cecilie Astrup Fredriksen (styremedlem)

Cecilie Astrup Fredriksen (født 1983), styremedlem siden 10. oktober 2014, er utdannet Bachelor (BA) i økonomi og spansk fra London Metropolitan University i 2006. Hun er ansatt i Seatankers Management Co Ltd, og er styremedlem i flere selskaper, inkludert Marine Harvest ASA og Ship Finance International Ltd. Hun er tilknyttet Geveran Trading Co Ltd, som ved utgangen av 2017 eier og kontrollerer 317 969 937 aksjer i Norwegian Property ASA.

Kathrine Astrup Fredriksen (styremedlem)

Kathrine Astrup Fredriksen (født 1983), styremedlem siden 13. april 2016, er utdannet ved European Business School i London. Hun er ansatt i Seatankers Management Co Ltd. i London. Hun har tidligere vært styremedlem blant annet i Seadrill Ltd., Frontline Ltd. og Golar LNG. Hun er tilknyttet Geveran Trading Co Ltd, som ved utgangen av 2017 eier og kontrollerer 317 969 937 aksjer i Norwegian Property ASA.

Merete Haugli (styremedlem)

Merete Haugli (født 1964), styremedlem siden 13. april 2016, har utdannelse fra Bankakademiet og BI, og har gjennomført studier i transpersonlig psykologi. Hun driver egen konsulentvirksomhet innenfor blant annet ledertrening, mentaltrening og mentoring, og har allsidig bakgrunn fra finans og politiet. Hun er styremedlem i Reach Subsea ASA, og er medlem av valgkomiteen i Marine Harvest ASA. Hun eier eller kontrollerer ingen aksjer i Norwegian Property ASA ved utgangen av 2017.

Lars Erich Nilsen (styremedlem)

Lars Erich Nilsen (født 1981) har vært ansatt i Seatankers Management Norway AS siden 2014. Før dette arbeidet han som analytiker i Fearnley Advisors AS (2013-2014) og Fearnley Fonds ASA/Fearnley Securities AS (2005-2013, partner fra 2007). Lars Erich Nilsen er utdannet siviløkonom ved Handelshøyskolen BI. Han er tilknyttet Geveran Trading Co Ltd, som ved utgangen av 2017 eier og kontrollerer 317 969 937 aksjer i Norwegian Property ASA.

Kjell Sagstad (styremedlem)

Kjell Sagstad (født 1948), styremedlem siden 13. april 2016, er utdannet sosialøkonom fra Universitetet i Oslo og er Senior Director og investeringsdirektør i NIAM og leder for selskapets norske virksomhet. Han er styreleder for en rekke eiendomsselskaper eiet og kontrollert av NIAM. Kjell Sagstad har tidligere vært investeringsdirektør i Vital Eiendom og administrerende direktør i Norgani Hotels ASA, og har lang erfaring fra forvaltning, kjøp og salg av eiendom. Han er tilknyttet NIAM V Prosjekt AS, som eier og kontrollerer 67 437 425 aksjer i Norwegian Property ASA ved utgangen av 2017.

Styrets årsberetning

Betydelig økning i eiendomsverdier i 2017

Årsregnskapet for 2017 viser en betydelig økning i eiendomsverdier, som et resultat av reduserte avkastningskrav og økte markedsleier for en vesentlig del av eiendomsporteføljen, samt inngåtte leieavtaler i løpet av året. Leieinntektene er redusert i 2017 sammenlignet med foregående år, etter salg av eiendommer i 2016. Finanskostnadene er betydelig redusert som følge av eiendomssalg og gjennomførte refinansieringsaktiviteter. Selskapet har ingen låneforfall det neste året.

Samlede driftsinntekter for Norwegian Property var 784,3 millioner kroner i 2017. Til sammenligning oppnådde selskapet driftsinntekter på 900,9 millioner kroner i 2016. Reduksjonen er primært knyttet til eiendommer solgt i 2016. Like for like representerer endringen en reduksjon i leieinntektene i 2017 på 22,1 millioner kroner. Reduksjonen er primært knyttet til eiendommene Drammensveien 60 og Sandakerveien 130, som klargjøres for nye leietakere og reutleie, samt ledigstilte arealer i Snarøyveien 36.

Resultat før skatt og verdiendringer utgjør 316,8 millioner kroner, sammenlignet med 331,3 millioner kroner for foregående år. Verdiendringen for investeringseiendommer er positiv med 1 046,7 millioner kroner, som et resultat av reduserte avkastningskrav og økte markedsleier for en vesentlig del av eiendomsporteføljen, samt inngåtte leieavtaler i løpet av året. Verdiutviklingen for konsernets finansielle rentederivater er positiv med 43,6 millioner kroner. Resultat før skatt for året utgjør 1 407,0 millioner kroner, sammenlignet med 977,4 millioner kroner for 2016. Resultat etter skatt er 1 348,7 millioner kroner mot 764,5 millioner kroner for foregående år.

Det er inngått leiekontrakter med et samlet årlig leiebeløp på 48 millioner kroner i 2017. Ved utgangen av året utgjør løpende årsleie («run rate») 780,4 millioner kroner.

Om Norwegian Property

Ved utgangen av 2017 eide Norwegian Property 32 kontor- og forretningseiendommer i Norge. Eiendommene er lokalisert i Oslo- og i Stavangerregionen, og hadde ved årsskiftet en samlet markedsverdi på 15,4 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 49 ansatte ved utgangen av 2017. Selskapet er notert på Oslo Børs med tickerkoden NPRO. Selskapets markedsverdi per 31. desember 2017 var 5,8 milliarder kroner.

Virksomheten i 2017

Marked og utleie

UTLEIEMARKEDET

Arealledigheten i Oslo estimeres til 7 prosent. Både i Oslo sentrum og Nydalen er ledigheten lavere. Det forventes at ledigheten vil falle de nærmeste årene som følge av allerede igangsatt konvertering av arealer til annet bruk (primært bolig), begrenset nybyggingsaktivitet og fortsatt positiv sysselsettingsvekst. Aktiviteten i utleiemarkedet er høy. I flere områder er det økende leiepriser, som Oslo sentrum og Nydalen, hvor arealledigheten er lavere enn den generelle ledigheten i Oslo. Fallende ledighet forventes å være positivt for leieprisutviklingen fremover.

I Stavanger er etterspørselen etter næringseiendom fortsatt avventende, og Norwegian Property opplever fortsatt press nedover på leienivået utenfor bykjernen.

UTLEIEAKTIVITETER

Enkelte av konsernets eiendommer er ledigstilt eller har kort gjenværende leietid, og det legges derfor ned betydelig innsats på reutleie og synliggjøring av potensialet i disse eiendommene.

Det er inngått leiekontrakter med et samlet årlig leiebeløp på 48 millioner kroner i 2017. Vektet gjenværende leietid (durasjon) for leiekontraktene var 4,4 år ved utgangen av 2017 (2016: 5,1 år).

Arealledighet der det tas hensyn til leieavtaler med fremtidig oppstart utgjorde 18,7 prosent ved utgangen av 2017, og er i stor grad knyttet til ledigstilte arealer på

Forus og Fornebu (ledigheten for eiendommer i Oslo CBD og Nydalen var henholdsvis 2,6 og 5,6 prosent).

Selskapets eiendommer på Forus i Stavanger er ledigstilt som følge av et sterkt kostnadsfokus og redusert etterspørsel etter kontorlokaler fra olje- og offshoresektoren. Dette gjelder eiendommene Grenseveien 19 og 21. I Forusbeen 35 er det i igangsatt en omreguleringsprosess, og eiendommen fokuserer på korttidsleier i påvente av denne reguleringen. På Fornebu er deler av eiendommen Snarøyveien 36 ledigstilt i siste kvartal 2017.

KUNDETILFREDSHET

Norwegian Property har de siste årene, i kraft av rollen som et av landets ledende eiendomsselskaper, fokusert på kundetilfredshet. Norsk Leietakerindeks har i 2017 gjennomført den årlige undersøkelsen om kundetilfredshet, der Norwegian Property videreführer det høye nivået fra foregående år. Selskapet oppnådde for 2017 en score på 80 (2016: 81).

Finansiering

FINANSIERINGSMARKEDET

Utviklingen fra de seneste årene med langsiktige markedsrenter på et historisk lavt nivå har fortsatt i 2017. Samtidig er obligasjonsmarkedet i økende grad en finansieringskilde til konkurransedyktige betingelser for flere aktører enn tidligere.

FINANSIERINGSAKTIVITETER

Selskapet har ved utgangen av 2017 lånefinansiering via to bankfasiliteter fra to separate bankgrupperinger, i tillegg til flere obligasjonslån notert på Oslo Børs.

Andelen obligasjonslån er økt i 2017 ved utstedelse av flere nye lån. Den ene bankfasiliteten er forlenget i løpet av året, slik at konsernet ikke har noen låneforfall i 2018. Gjennomførte refinansieringsaktiviteter i løpet av året er gjort til betydelig bedre vilkår enn tidligere, og gjennomsnittlig rentekostnad er redusert.

Eiendomstransaksjoner

TRANSAKSJONSMARKEDET

Som for foregående år har aktiviteten i transaksjonsmarkedet også vært høy i 2017. Mange kjøpergrupperinger er aktive og på jakt etter gode objekter. Dette har bidratt til stort press på direkteavkastningen (prime yield) for aktuelle eiendommer i konsernets kjerneområder, som generelt for Oslo estimeres til 3,75 prosent.

GJENNOMFØRTE TRANSAKSJONER

Styret har fokus på muligheter som kan styrke selskapets posisjon i kjerneområdene Oslo CBD og Nydalen, men i et krevende transaksjonsmarked har selskapet ikke gjennomført noen eiendomstransaksjoner i 2017. I 2016 solgte konsernet eiendommer for en total eiendomsverdi på 3 milliarder kroner, og kjøpte eiendommer for 210 millioner kroner.

Strategiske mål

Konkurransedyktig avkastning med balansert risiko

Norwegian Property har et mål om at mellom 30 til 50 prosent av ordinært resultat etter betalbar skatt, men før verdiendringer, skal utdeles i utbytte til selskapets aksjonærer. Før utbyttet fastsettes gjøres det en vurdering av konsernets økonomiske situasjon og framtidsutsikter.

Høy leietakertilfredshet

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

Miljøforbedringer på linje med de beste i bransjen

Definisjonen av miljø- og samfunnsansvar spenner bredt, og inkluderer tydelig definerte mål om miljøbesparende tiltak, så vel som høye krav til estetisk utforming av bygg og uteområder i lokalmiljøet. Det er redegjort for konsernets strategi og målsetninger i redegjørelsen om samfunnsansvar.

Investeringsstrategi

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

- Ledende aktør innen kontor- og tilknyttet forretningseiendom i utvalgte områder i Osloregionen
- Prioriterer eiendom nær kollektivknutepunkt, og søker å skape naturlige klynger av eiendommer i våre satsingsområder
- Aktivt bearbeide porteføljen i Stavanger for å maksimere verdier
- Over tid søke å ha en utviklingsandel i porteføljen på mellom 5 og 15 prosent av porteføljens areal

- Aktiv forvaltning av porteføljen gjennom transaksjoner, herunder kjøp av eiendommer med verdiutviklingspotensiale

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

Risiko og risikostyring

Gjennom sin virksomhet forvalter Norwegian Property store finansielle verdier som er eksponert mot betydelige risikofaktorer, som for eksempel utviklingsprosjekter, rentemarked og utleiemarked. Styringsmodellen er basert på en hensiktsmessig delegering av resultatansvar, tydelig definerte rammebetingelser og intern kontroll.

Overordnede mål er etablert og 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 retningslinjer for styring og risikohåndtering innenfor de viktigste risikoområder, som drift og finans. Basert på de overordnede retningslinjene er det etablert styrende prosesser og rutiner for den løpende forvaltningen av selskapet. Styret gjennomgår jevnlig selskapets styrende dokumenter.

Administrasjonen utarbeider periodiske virksomhetsrapporter som behandles i styremøtene. Rapportene er basert på gjennomganger med ledelsen i de ulike delene av virksomheten og inneholder en oppdatert status i forhold til mål, viktige driftsmessige forhold, finansielle forhold og beskrivelse av status på risikoområder. I tillegg utarbeides kvartalsvis finansiell rapportering som gjennomgås av revisjonsutvalget i forkant av styremøtet. I forbindelse med regnskapsavleggelsen utarbeider ledelsen estimater og gjør antakelser knyttet til fremtiden. De regnskapsestimater som følger av dette vil per definisjon være gjenstand for usikkerhet. Estimater og antakelser som representerer en betydelig risiko for vesentlige endringer i balanseført verdi på eiendeler og gjeld i kommende regnskapsperioder er først og fremst knyttet til verdiutviklingen for investeringseiendom.

I forbindelse med styrets årlige gjennomgang av selskapets strategi, vurderer styret de viktigste risikoområder selskapet står overfor.

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

Resultat- og likviditetseffekter av renteendringer søkes avdempet med rentesikring. Per 31. desember 2017 var rentesikringsgraden 63 prosent (2016: 63 prosent), med en gjenstående løpetid for rentesikringene på 3,9 år (2016: 4,1 år). Svingninger i kortsiktige og langsiktige markedsrenter vil derfor ha begrenset effekt på konsernets rentekostnader før verdiendring av derivater.

Konsernets lånefasiliteter inneholder finansielle lånebetingelser («covenants») knyttet til rentedekning og belåningsgrad. Konsernet overholder disse betingelsene og øvrige vilkår i låneavtalene knyttet til selskapets gjeld per 31. desember 2017.

Markedsrisiko
Norwegian Property er eksponert for endringer i markedsleie, ledighet i porteføljen, omsetningsbasert leie og inflasjon. Konsernet har en vesentlig andel langsiktige leieinntekter. Leieavtalene for forretningseiendommer gir faste inntekter i avtaleperioden. Majoriteten av leiekontrakter blir 100 prosent KPI-justert, slik at leien

justeres i samsvar med utviklingen i konsumprisindeksen (KPI).

Utviklingsrisiko
Større utviklingsprosjekt kan generelt medføre risiko blant annet knyttet til fremtidig utleiegrad og leienivå for ombygde arealer, kostnadsoverskridelser på innkjøp og prosjektering, forsinket fremdrift, mangelfulle leveranser og markedsutvikling. Ved utgangen av 2017 har konsernet ingen større pågående utviklingsprosjekt. Tidligere gjennomførte prosjekter har vært håndtert av kompetente ressurser i selskapet med relevant erfaring og kunnskap. I tillegg er det dratt nytte av eksterne ressurser for å redusere risikoen i tilknytning til utviklingsprosjektene. Norwegian Property har utviklet verktøy for risikostyring og prosjektgjennomføring.

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 til seks 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 reutleie av lokaler.

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

Norwegian Property har en høy grad av sikring mot svingninger i markedsrentene, noe som reduserer behovet for likviditetsreserver til å møte uforutsette forpliktelser på disse områdene. Øvrig likviditetsrisiko er først og fremst knyttet til betjening av avdrag og forfall på gjeld. Konsernet leverer positiv kontantstrøm fra driften.

Ved utgangen av 2017 har konsernet 6 950,4 millioner kroner (2016: 6 767,1 millioner kroner) i rentebærende gjeld, med en gjenstående løpetid på 3,3 år. Avdrag i 2018 er klassifisert som kortsiktig gjeld i konsernets balanse per 31. desember 2017. På samme tidspunkt har konsernet en likviditetsreserve, inklusive ubenyttede lånerammer, på 986,8 millioner kroner (2016: 1 100,2 millioner kroner). Konsernet søker løpende å ha en likviditetsbuffer som er tilpasset avdragsprofilen på gjelden og de løpende kortsiktige svingningene i driftskapitalbehovet, samt behov som følge av konsernets til enhver tid pågående og planlagte prosjekter. Konsernet tilstreber å ha gode og langsiktige relasjoner med sine hovedbankforbindelser.

Redegjørelse for regnskapet

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

Forutsetning om fortsatt drift
I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet for 2017 er utarbeidet i samsvar med dette.

Resultatregnskap
Konsernets resultatregnskap for 2017 omfatter 32 eiendommer ved årets utløp. Solgte eiendommer inkluderes frem til avhendelsestidspunktet.

Driftsinntekter i 2017 utgjorde 784,3 millioner kroner (2016: 900,9 millioner kroner). Like for like representerer endringen en inntektsreduksjon i 2017 på 22,1 millioner kroner. Reduksjonen er primært knyttet til eiendommene Drammensveien 60 og Sandakerveien 130, som klargjøres for nye leietakere og reutleie, samt ledigstilte arealer i Snarøyveien 36.

Driftsrelaterte eiendomskostnader utgjorde 66,0 millioner kroner (2016: 54,2 millioner kroner). Andre eiendomskostnader beløp seg til 58,0 millioner kroner (2016: 56,6 millioner kroner). Administrative eierkostnader utgjorde 53,7 millioner kroner (2016: 57,3 millioner kroner). Driftsresultat før verdiendringer ble dermed 606,6 millioner kroner (2016: 732,8 millioner kroner). Regnskapene for 2017 og 2016 er ikke belastet kostnader knyttet til forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Regnskapsmessig verdiendring for eiendomsporteføljen var positiv med 1 046,7 millioner kroner i 2017 (2016: 475,1 millioner kroner). Verdiøkningen er et resultat av reduserte avkastningskrav og økte markedsleier for en

vesentlig del av eiendomsporteføljen, samt inngåtte leieavtaler i løpet av året. Enkelteiendommer med kort gjenstående løpetid og usikkerhet knyttet til fremtidig utleie er redusert i verdi.

Finansinntekter, som hovedsakelig er renteinntekter, utgjorde 2,5 millioner kroner (2016: 1,1 millioner kroner). Finanskostnader, som hovedsakelig er rentekostnader og andre kostnader knyttet til selskapets finansiering, utgjorde 292,4 millioner kroner (2016: 402,6 millioner kroner).

Endring i markedsverdi for finansielle instrumenter, som benyttes til å styre rente- og valutarisiko, var positiv med 43,6 millioner kroner (2016: 171,0 millioner kroner). Overskudd før skatt var dermed 1 407,0 millioner kroner (2016: 977,4 millioner kroner).

Regnskapet for 2017 er belastet med 58,3 millioner kroner i skattekostnad (2016: 212,9 millioner kroner). Periodens overskudd ble dermed 1 348,7 millioner kroner (2016: 764,5 millioner kroner).

Kontantstrøm
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var positiv med 234,6 millioner kroner (2016: 137,7 millioner kroner). Resultat før skatt og verdiendringer var 316,8 millioner kroner for 2017. Forskjellen sammenlignet med netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter gjelder først og fremst utkjøp av rentesikringsavtaler kostnadsført under endring i markedsverdi for finansielle instrumenter og endring i arbeidskapitalposter.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var negativ med 187,5 millioner kroner i 2017 (2016: positiv med 2 647,6 millioner kroner). Investering i 2017 gjelder leietakertilpasninger knyttet til nye og reforhandlede leieavtaler samt løpende driftsinvesteringer.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter i 2017 var negativ med 4,1 millioner kroner etter netto økning av rentebærende gjeld og betalt utbytte (2016: 2 794,9 millioner kroner).

Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter var positiv med 43,0 millioner kroner (2016: negativ med 9,6 millioner kroner).

Balanse og likviditet
Kontantbeholdningen per 31. desember 2017 utgjør 89,2 millioner kroner (2016: 46,2 millioner kroner). I tillegg hadde konsernet ubenyttede trekkrammer ved årsslutt på 900,0 millioner kroner (2016: 1 058,0 millioner kroner). Samlet egenkapital var 7 654,8 millioner kroner (2016: 6 488,9 millioner kroner), tilsvarende en egenkapitalandel på 49,1 prosent (2016: 45,3 prosent). Bokført egenkapital per aksje (NAV) var 13,96 kroner (2016: 11,83 kroner).

Rentebærende gjeld per 31. desember 2017 var 6 950,4 millioner kroner (2016: 6 767,1 millioner kroner). Gjennomsnittlig rente for selskapets lån var 3,48 prosent per 31. desember 2017 (2016: 4,20 prosent). Gjennomsnittlig rentemargin var 1,39 prosent (2016: 1,64 prosent). Gjenstående løpetid for rentebærende gjeld var 3,3 år (2016: 2,3 år).

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 2017 verdsatt av to uavhengige profesjonelle aktører. Cushman & Wakefield og Akershus Eiendom har utarbeidet en verdivurdering av alle eiendommer. Et gjennomsnitt av vurderingene benyttes som utgangspunkt for regnskapsføring av investeringseiendommer til virkelig verdi ved utgangen av 2017. Verdivurderernes verdsettelsesmodeller er basert på diskontering av kontantstrømmer knyttet til inngåtte leiekontrakter og verdien av markedsleie etter utløp av inngåtte leiekontrakter. Det gjøres individuelle vurderinger av løpende kostnader, oppgraderingskostnader og risiko for ledighet per eiendom.

Administrasjonen og styret har gjort selvstendige vurderinger av parametere som påvirker verdien av konsernets eiendommer, herunder renteutvikling, markedsleie, leiesituasjon, yieldnivå på eiendomstransaksjoner og eiendommenes kvalitet. Det er konkludert med at de eksterne verdsettelsene kan benyttes som utgangspunkt for vurdering av eiendommenes virkelige verdi. Bokført verdi av selskapets investerings- og eierbenyttet eiendom var 15 360,6 millioner kroner per 31. desember 2017 (2016: 14 112,1 millioner kroner).

Hendelser etter balansedagen

I januar 2018 er det gjort en utvidelse av et obligasjonslån med 230 millioner kroner, med løpetid frem til 9. november 2022 og rente på 3 måneders NIBOR med tillegg for 1,25 prosent. Lånet benyttes til nedregulering av eksisterende bankfasiliteter.

I tråd med fullmakt fra den ordinære generalforsamlingen har styret den 8. februar 2018 vedtatt at det utbetales et utbytte på 0,07 kroner per aksje basert på regnskapet ved utgangen av 2017.

Det foreligger ikke andre vesentlige hendelser etter 31. desember 2017, som gir informasjon om forhold som eksisterte på balansedagen.

Morselskapets regnskap og disponering av årets resultat

Morselskapet Norwegian Property ASA hadde i 2017 et underskudd for året på 256,8 millioner kroner (2016: 241,4 millioner kroner). Selskapets regnskap belastes administrative eierkostnader for konsernet i tillegg til rentekostnader for konsernets lånefasiliteter. Selskapets datterselskap er i stor grad egenkapitalfinansiert, og det er ikke resultatført utdelt utbytte til morselskapet i 2017.

Styret har en fullmakt fra den ordinære generalforsamlingen om kvartalsvis utbetaling av utbytte. For kvartalene i 2017 er det vedtatt utbytte på totalt 0,29 kroner per aksje, herunder er det inkludert et vedtak i styremøtet den 8. februar 2018 om utbetaling av utbytte på 0,07 kroner per aksje.

Styret foreslår at årets underskudd føres mot annen innskutt egenkapital med 256,8 millioner kroner Avsatt utbytte med 38,4 millioner kroner overføres fra annen innskutt egenkapital.

Redegjørelser for samfunnsansvar og foretaksstyring

Selskapet har utarbeidet en separat redegjørelse for samfunnsansvar i henhold til Regnskapsloven § 3-3c, som omfatter beskrivelser av det ytre miljø, arbeidstakerrettigheter og sosiale forhold samt menneskerettigheter.

Redegjørelsen inkluderer opplysninger om forhold som nevnt i Regnskapsloven § 3-3a ledd 9-12 knyttet til arbeidsmiljøet, likestilling, diskriminering og selskapets påvirkning på av det ytre miljø. Redegjørelsen er inntatt i selskapets årsrapport på side 10.

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

Styret

Generalforsamlingen i april 2017 gjenvalgte Martin Mæland (leder), Bjørn Henningsen (nestleder), Kjell Sagstad, Kathrine Astrup Fredriksen, Cecilie Astrup Fredriksen og Merete Haugli som styremedlemmer frem til neste ordinære generalforsamling i 2018. Lars Erich Nilsen ble valgt som nytt styremedlem frem til neste ordinære generalforsamling i 2018.

Ledelsen

Svein Hov Skjelle valgte i 2017 å fratre sin stilling som CEO og CFO i Norwegian Property. Bent Oustad overtok som ny CEO fra 1. januar 2018, og Haavard Rønning overtar stillingen som CFO fra 1. mars 2018.

Aksjonærforhold

Norwegian Property hadde 1 692 aksjonærer ved utgangen av 2017, som er 21 flere aksjonærer enn på samme tidspunkt i 2016 (1 671 aksjonærer). Utenlandske aksjonærer eier 67,1 prosent av aksjene mot 68,3 prosent ett år tidligere. Aksjonærpolitikk og andre forhold rundt aksjonærstruktur er beskrevet på området for investor relations på selskapets nettsider.

Fremtidsutsikter

Arealledigheten i Oslo estimeres til omkring 7 prosent og forventes fortsatt å falle som følge av sysselsettingsvekst, konvertering av arealer til annet bruk og særdeles begrenset nybyggingsaktivitet. I deler av Stavanger er det noe økende aktivitet i leiemarkedet.

Osloporteføljen, som nå utgjør 90 prosent av eiendomsverdiene i selskapet, har liten ledighet. Operasjonelt har selskapet spesielt fokus på eiendommer med høy ledighet (som Stavanger) og eiendommer hvor leiekontrakter nærmer seg utløp.

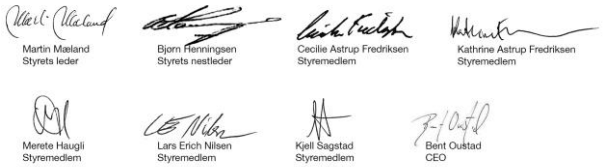
Norwegian Property har inngått flere avtaler med andre eiendomsaktører om utvikling av selskapets eiendommer der det vurderes å kunne gi merverdi for selskapet. Det omfatter eiendom både i Stavanger, Nydalen og på Fornebu. Selskapet arbeider også aktivt med øvrige langsiktige utviklingsmuligheter i porteføljen, spesielt i Nydalen, hvor området står foran en spennende utvikling. I et krevende transaksjonsmarked

er styret opptatt av muligheter som styrker selskapets posisjon i våre kjerneområder, som primært er Oslo CBD og Nydalen.

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

Oslo, 8. februar 2018

Norwegian Property ASA



Årsregnskapet for konsernet

Konsolidert resultatregnskap 1.1 - 31.12

(Alle beløp i mNOK)	Note	2017	2016
Driftsinntekter	9	784,3	900,9
Driftsrelaterte eiendomskostnader	18	(66,0)	(54,2)
Andre eiendomskostnader	18	(58,0)	(56,6)
Eiendomskostnader		(124,0)	(110,8)
Administrative eierkostnader	18, 19	(53,7)	(57,3)
Sum driftskostnader		(177,7)	(168,1)
Driftsresultat før verdiendringer		606,6	732,8
Verdiendring investeringseiendommer	7	1 046,7	475,1
Driftsresultat		1 653,3	1 207,9
Finansinntekt	10, 20	2,5	1,1
Finanskostnad	10, 20	(292,4)	(402,6)
Realiserte netto finansposter		(289,9)	(401,6)
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter	10, 11	43,6	171,0
Netto finansposter		(246,3)	(230,5)
Resultat før skatt		1 407,0	977,4
Skattekostnad	17	(58,3)	(212,9)
Resultat		1 348,7	764,5
Årsresultat tilordnet ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-
Årsresultat tilordnet aksjonærene i morselskapet		1 348,7	764,5
Resultat per aksje som er tilordnet aksjonærene i morselskapet (beløp i NOK)[1]	21	2,46	1,39

1) Utvannet resultat per aksje er identisk med resultat per aksje.

Note 1-26 er en integrert del av konsernregnskapet.

Konsolidert oppstilling over utvidet resultat 1.1 - 31.12

(Alle beløp i mNOK)		2017	2016
Årsresultat		1 348,7	764,5
Verdiregulering og avskrivning eierbenyttet eiendom	7	4,8	1,2
Skatt på verdiregulering og avskrivning eierbenyttet eiendom	17	(1,1)	0,6
Øvrige resultatelement som ikke vil bli reklassifisert til resultatet, etter skatt		3,7	1,7
Øvrige resultatelement som senere kan bli reklassifisert til resultatet, etter skatt		-	-
Årets totalresultat		1 352,3	766,2
Andel av årets totalresultat for aksjonærene i morselskapet		1 352,3	766,2
Andel av årets totalresultat for ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-

Note 1-26 er en integrert del av konsernregnskapet.

Konsolidert balanse per 31.12

(Alle beløp i mNOK)	Note	2017	2016
EIENDELER			
Anleggsmidler:			
Finansielle derivater	3, 10, 11, 12	2,3	6,6
Investeringseiendom	7	15 289,8	14 025,1
Eierbenyttet eiendom	7	70,8	87,0
Andre varige driftsmidler	8	42,3	48,8
Anleggsmidler		15 405,1	14 167,5
Omløpsmidler:			
Finansielle derivater	3, 10, 11, 12	0,4	1,6
Fordringer	10, 13	81,4	115,9
Kontanter og kontantekvivalenter	3, 10	89,2	46,2
Sum omløpsmidler		171,1	163,8
SUM EIENDELER		15 576,2	14 331,2
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital:			
Aksjekapital	14	274,2	274,2
Overkurs		2 295,2	2 295,2
Annen innskutt egenkapital		7 557,3	7 557,3
Opptjent resultat		(2 471,9)	(3 637,8)
Sum egenkapital		7 654,8	6 488,9
Langsiktig gjeld:			
Utsatt skatt	17	531,5	472,1
Finansielle derivater	3, 10, 11, 12	233,1	338,9
Rentebærende gjeld	10, 16	6 940,5	6 755,8
Annen gjeld	10, 15	57,4	57,5
Langsiktig gjeld		7 762,5	7 624,2
Kortsiktig gjeld:			
Finansielle derivater	3, 10, 11, 12	0,5	5,7
Rentebærende gjeld	10, 16	9,9	11,4
Annen gjeld	10, 15	148,6	201,1
Kortsiktig gjeld		159,0	218,1
Sum gjeld		7 921,5	7 842,3
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 576,2	14 331,2

Note 1-26 er en integrert del av konsernregnskapet.

Oslo, 8. februar 2018

Norwegian Property ASA

Martin Mæland
Styrets leder

Bjørn Henningsen
Styrets nestleder

Cecilie Astrup Fredriksen
Styremedlem

Kathrine Astrup Fredriksen
Styremedlem

Merete Haugli
Styremedlem

Lars Erich Nilsen
Styremedlem

Kjell Sagstad
Styremedlem

Bent Oustad
CEO

Endringer i konsernets egenkapital

(Alle beløp i mNOK)	Note	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Opptjent resultat	Total egenkapital
Total egenkapital 31. desember 2015		274,2	3 412,3	6 440,1	(4 348,9)	5 777,6
Årsresultat		-	(1 117,2)	1 117,2	764,5	764,5
Årets utvidede resultat		-	-	-	1,7	1,7
Sum årets totalresult		-	(1 117,2)	1 117,2	766,2	766,2
Utdelt utbytte		-	-	-	(54,8)	(54,8)
Sum transaksjoner med aksjonærene		-	-	-	(54,8)	(54,8)
Total egenkapital 31. desember 2016		274,2	2 295,1	7 557,2	(3 637,5)	6 488,9
Årsresultat		-	-	-	1 348,7	1 348,7
Årets utvidede resultat		-	-	-	3,7	3,7
Sum årets totalresult		-	-	-	1 352,3	1 352,3
Utdelt utbytte	22	-	-	-	(186,5)	(186,5)
Sum transaksjoner med aksjonærene		-	-	-	(186,5)	(186,5)
Total egenkapital 31. desember 2017		274,2	2 295,1	7 557,2	(2 471,7)	7 654,8

Note 1-26 er en integrert del av konsernregnskapet.

Konsolidert kontantstrømoppstilling 1.1 - 31.12

(Alle beløp i mNOK)	Note	2017	2016
Ordinært resultat før skatt		1 407,0	977,4
Netto finansposter	11, 20	246,3	230,5
Mottatte renter	20	2,5	1,1
Betalte renter	15, 20	(300,3)	(423,6)
Utkjøp finansielle derivater	11	(62,0)	(158,6)
Avskrivninger av varige driftsmidler	7, 8	7,5	9,0
Verdiendring investeringseiendommer	7	(1 046,7)	(475,1)
Endring i kortsiktige poster		(19,8)	(22,9)
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		234,6	137,7
Betaling for investering i eiendommer og andre driftsmidler	7, 8	(187,5)	(391,7)
Mottatt ved salg av investeringseiendommer	7	-	3 034,3
Mottatt forskudd ved salg av investeringseiendommer	7	-	5,0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		(187,5)	2 647,6
Nedbetaling av rentebærende gjeld	16	(3 183,6)	(6 375,1)
Opptak av rentebærende gjeld	16	3 366,0	3 635,0
Betalt utbytte	22	(186,5)	(54,8)
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(4,1)	(2 794,9)
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		43,0	(9,6)
Kontanter og kontantekvivalenter per 1. januar	3	46,2	55,8
Kontanter og kontantekvivalenter per 31. desember	3	89,2	46,2

Note 1-26 er en integrert del av konsernregnskapet.

NOTE 1: Generell informasjon

Eiendomskonsernet Norwegian Property ASA ble etablert i 2006. Forretningsidéen til Norwegian Property er å skape verdivekst gjennom å eie, utvikle og forvalte førsteklasses næringseiendom beliggende i de mest attraktive klynger i Oslo og i andre sentrale vekstområder. Leietakerporteføljen skal bestå av store, solide private og offentlige leietakere. Konsernet eier 32 eiendommer i Oslo- og Stavangerregionen ved utgangen av 2017.

Regnskapet er fastsatt av styret den 8. februar 2018 for endelig godkjennelse av generalforsamlingen den 19. april 2018.

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 2017, samt de ytterligere norske opplysningskrav som følger av regnskapsloven per 31. desember 2017.

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.

Konsernet har implementert følgende nye standarder og endringer av standarder i regnskapet for 2017:

Notekrav IAS 7 Kontantstrømoppstillingen. Det nye kravet medfører økt informasjon om endring i gjeld fra finansieringsaktiviteter, se note 16.

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

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 verdiopsjonen er tatt i bruk for en finansiell forpliktelse, skal endringer i virkelig verdi som skyldes endring i egen kredittrisiko innregnes i utvidet resultat. IFRS 9 forenkler kravene til sikringsbokføring ved at sikringseffektiviteten knyttes nærmere ledelsens risikostyring og gir større rom for vurdering. Samtidig sikringsdokumentasjon kreves fortsatt. Standarden trer i kraft for regnskapsåret 2018, men tidliganvendelse er tillatt. Konsernet vurderer at endringene ikke får vesentlig effekt for regnskapet.

IFRS 15 Inntekter fra kundekontrakter omhandler inntektsføring. Standarden fordrer en inndeling av kundekontrakten i de enkelte ytelsesplikter. En ytelsesplikt kan være en vare eller en tjeneste. Inntekt regnskapsføres når en kunde oppnår kontroll over en vare eller tjeneste, og dermed har muligheten til å bestemme bruken av og kan motta fordelene fra varen eller tjenesten. Standarden erstatter IAS 18 Driftsinntekter og IAS 11 Anleggskontrakter og tilhørende tolkninger. Standarden trer i kraft for regnskapsåret 2018, men tidliganvendelse er tillatt. Konsernet vurderer at endringene ikke får vesentlig effekt for regnskapet, da konsernets inntekter i all hovedsak følger IAS 17.

IFRS 16 Leieavtaler ble utgitt i januar 2016 og trer i kraft fra regnskapsåret 2019. Dette vil resultere i at nesten alle leieavtaler vil bli balanseført, ettersom skillet mellom finansiell og operasjonell leieavtale fjernes. Etter

den nye standarden, vil både en eiendel (retten til å benytte det leide objektet) og en finansiell forpliktelse (verdien av fremtidige leiebetalinger) balanseføres. De eneste unntakene er kortsiktige leieavtaler eller leieavtaler av lav verdi. For utleier vil det ikke være noen vesentlige endringer i regnskapsføringen. Konsernet har ingen vesentlige leieavtaler som vil påvirkes av den nye standarden.

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

2.2 - Konsolideringsprinsipper

A) DATTERSELSKAPER

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

Oppkjøpsmetoden benyttes for regnskapsføring ved kjøp av datterselskaper. Anskaffelseskost ved oppkjøp måles til virkelig verdi av: eiendeler som ytes som vederlag ved kjøpet, egenkapitalinstrumenter som utstedes og pådratte forpliktelser ved overføring av kontroll. Kostnader tilknyttet oppkjøp kostnadsføres over resultatet på oppkjøpstidspunktet. Identifiserbare oppkjøpte eiendeler, overtatt gjeld og betingede forpliktelser er regnskapsført til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet, uavhengig av eventuelle minoritetsinteresser. Anskaffelseskost som overstiger andel av virkelig verdi av identifiserbare netto eiendeler i datterselskapet balanseføres som goodwill. Hvis anskaffelseskost er lavere enn virkelig verdi av netto eiendeler i datterselskapet, resultatføres differansen på oppkjøpstidspunktet.

Oppkjøp av «single purpose» selskap som kun eier eiendom og verken har ansatte, ledelse eller signifikante prosesser er ikke behandlet som virksomhetskjøp (IFRS 3 Virksomhetskjøp kommer ikke til anvendelse). Kostnader forbundet med oppkjøp, som ikke er virksomhetskjøp, balanseføres som en del av kostpris.

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

B) 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. Se note 6.

2.4 - Omregning av utenlandsk valuta

(A) FUNKSJONELL VALUTA OG PRESENTASJONSVALUTA

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

(B) TRANSAKSJONER OG BALANSEPOSTER

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

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

Anlegg under utførelse, for fremtidig bruk som 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 eierbenyttet eiendom, dersom dette ikke utgjør en uvesentlig andel av eiendommen. Virkelig verdi på tidspunkt for reklassifisering blir eiendommens kostpris. Eierbenyttet eiendom vurderes til oppskrevet verdi fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Det foretas en vurdering av virkelig verdi for slike eiendommer på samme måte som beskrevet for 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.

Klassifisering som investeringseiendom holdt for salg forutsetter forventet realisasjon innen ett år fra balansedagen. Investeringseiendom holdt for salg regnskapsføres til virkelig verdi som andre investeringseiendommer.

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

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

2.9 - Derivater og sikring
Derivater balanseføres til virkelig verdi på det tidspunkt derivatkontrakten inngås, og deretter løpende til virkelig verdi. Regnskapsføringen av tilhørende gevinster og tap avhenger av hvorvidt derivatet er utpekt som et sikringsinstrument og typen av sikring. Det benyttes ikke sikringsbokføring.

Alle konsernets rentebytteavtaler og valutaterminkontrakter benyttes som økonomisk sikring. Endring i virkelig verdi på derivater resultatføres netto over resultatet på linjen endring i markedsverdi finansielle instrumenter.

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

Kundefordringer måles til virkelig verdi ved førstegangs balanseføring. Ved etterfølgende måling vurderes kundefordringer til amortisert kost ved bruk av effektiv rente, fratrukket avsetning for 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, overkurs og aksjeopsjoner
Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital dersom det ikke ligger noen forpliktelse til å overføre kontanter eller eiendeler. Utgifter som knyttes direkte til utstedelse av nye aksjer eller opsjoner med fradrag av skatt, føres som reduksjon av mottatt vederlag i egenkapitalen.

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

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, jfr. note 2.18.

2.14 - Lån
Lån regnskapsføres til virkelig verdi når utbetaling av lånet finner sted, med fradrag for transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres lån til amortisert kost beregnet ved bruk av effektiv rente, jfr. note 2.18. Forskjellen mellom det utbetalte lånebeløpet (fratrukket transaksjonskostnader) og innløsningsverdien resultatføres over lånets løpetid.

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

2.15 - Utsatt skatt
Det er beregnet utsatt skatt på alle midlertidige forskjeller mellom skattemessige og konsoliderte regnskapsmessige verdier på eiendeler og gjeld, ved bruk av gjeldsmetoden. Dersom utsatt skatt oppstår ved første gangs balanseføring av en gjeld eller eiendel i en transaksjon, som ikke er en foretaksintegrasjon, og som på transaksjonstidspunktet verken påvirker regnskaps- eller skattemessig resultat, blir den ikke balanseført. Ut-

satt skatt fastsettes ved bruk av skattesatser og skattelover som er vedtatt eller i det alt vesentlige er vedtatt på balansedagen, og som antas å skulle benyttes når den utsatte skattefordelen realiseres eller når den utsatte skatten gjøres opp.

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

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

Ved kjøp av selskaper som ikke er virksomhet innregnes ikke utsatt skatt på kjøpstidspunktet jf. Innregningsunntaket i IAS 12 Skatter. Ved etterfølgende verdiendringer vil det avsettes for utsatt skatt ved verdiøkninger utover kostpris. Ved verdifall under kostpris reverseres først beløpet knyttet til første gangs innregning vedrørende innregningsunntaket for utsatt skatt. Videre vil en økning i skatteøkende forskjell relatert til skattemessige avskrivninger medføre grunnlag for balanseføring av utsatt skatt.

2.16 - 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 inntektsføres under driftsinntekter. Avregningen av felleskostnader foretas etter balansedagen.

(A) HUSLEIEINNTEKT

Husleie inntektsføres lineært 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. Bidragene resultatføres som pensjonskostnader når de påløper. Forskuddsbetalte bidrag balanseføres som en eiendel dersom dette kan refunderes eller redusere fremtidige betalinger.

2.20 - Driftskostnader

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

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

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

NOTE 3: Finansiell risikostyring

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

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

3.1 - Markedsrisiko

VALUTARISIKO

Konsernets valutaeksponering er svært begrenset. Konsernet har ikke hatt noen leieavtaler i utenlandsk valuta i 2017 eller 2016. Alle operasjonelle kostnader er i praksis i NOK.

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

År	2017	2016
< 1 år	-	(1,1)
1-2 år	-	-
3-5 år	-	-
Over 5 år	-	-
Hovedstol i valuta	-	(1,1)

PRISRISIKO

Leieinntekter er eksponert for endringer i markedsleie, omsetningsbasert leie og inflasjon. Konsernet ønsker langsiktige leieavtaler. Vektet gjenværende leietid (durasjon) for leiekontraktene er 4,4 år ved utgangen av 2017 (2016: 5,1 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 2017 var 1,2 prosent for kontrakter med regulering i oktober og 1,1 prosent for kontrakter med regulering i november, noe som øker årlig avtalebasert leieinntekt ved utgangen av 2017 med 9 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 63 prosent (se note 16) av denne type gjeld sikret (2016: 63 prosent).

For å redusere renterisikoen har konsernet inngått rentebytteavtaler pålydende 6,0 milliarder kroner ved årets slutt (2016: 4,7 milliarder kroner). Ved utgangen av 2017 var total gjennomsnittlig rentemargin på lån med flytende rente 139 basispunkter (2016: 164 basispunkter). Låneporteføljen har ved utgangen av 2017 en gjennomsnittlig rente på 3,48 prosent (2016: 4,20 prosent). Gjenstående løpetid for rentesikring var 3,9 år (2016: 4,1 år). Hovedstol og forfallsstruktur for konsernets samlede portefølje av rentesikringsavtaler ved utgangen av året er spesifisert (millioner kroner) i tabellen nedenfor (se også note 11).

År	2017	2016
< 1 år	(655,0)	(200,0)
1-2 år	(650,0)	(855,0)
3-5 år	(2 770,0)	(2 350,0)
Over 5 år	(1 950,0)	(1 250,0)
Hovedstol	(6 025,0)	(4 655,0)

Dersom gjennomsnittlig rente for konsernet hadde vært 25 basispunkter høyere/lavere per 31. desember 2017 og alle andre variabler konstant, ville dette utgjort en endring i årlig rentekostnad for usikret del av låneporteføljen på 7 millioner kroner og en endring av verdien av rentebytteavtalene på 26 millioner kroner.

3.2 - Kredittrisiko

Majoriteten av konsernets leieinntekter kommer fra solide leietakere. Leietakerne skal hovedsakelig være store, solide selskaper og offentlige leietakere for å redusere risikoen knyttet til leiekontraktene. Selskapet kontrollerer kredittrating og kreditthistorie til nye leietakere. De fleste leietakere har gitt bankgaranti eller opprettet depositumskonto med beløp tilsvarende tre måneders leie. Leieinntekter blir i stor grad fakturert kvartalsvis på forskudd. Kredittap i både 2017 og 2016 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 mNOK)	2017	2016
Kontanter og kontantekvivalenter	89,2	46,2
- herav bundne midler	(2,5)	(4,0)
Frie likvide midler	86,8	42,2
Ubenyttede låne- og trekkfasiliteter	900,0	1 058,0
Likviditetsreserve	986,8	1 100,2

Som beskrevet ovenfor har konsernet høy grad av sikring mot svingninger i markedsrenter og valutakurser, noe som reduserer behovet for likviditetsreserver til å møte uforutsette forpliktelser på disse områdene. Konsernet har generert en positiv kontantstrøm fra driften (resultat før skatt og verdiendringer) både for 2017 (317 millioner kroner) og 2016 (331 millioner kroner). Øvrig likviditetsrisiko er først og fremst knyttet til betjening av avdrag og forfall på gjeld. Tabellen nedenfor spesifiserer konsernets gjeld klassifisert i henhold til forfallsstrukturen. Klassifisering er gjennomført i henhold til forfallstidspunktet i kontraktene. Beløpene i tabellen spesifiserer tidspunktene for tilbakebetaling av hovedstol og renter (millioner kroner).

2017[1]:

(Alle beløp i mNOK)	Rentebærende lån	Annen gjeld
< 1 år	252,5	132,0
1-2 år	2 880,0	-
3-5 år	3 577,0	-
Over 5 år	1 022,5	-
Forventet kontantstrøm	7 732,0	132,0
Balanseført beløp	6 950,4	148,6

2016[1]:

(Alle beløp i mNOK)	Rentebærende lån	Annen gjeld
< 1 år	296,8	138,2
1-2 år	3 329,7	-
3-5 år	2 498,2	-
Over 5 år	1 363,5	-
Forventet kontantstrøm	7 488,2	138,2
Balanseført beløp	6 767,2	201,1

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

I 2017 har Norwegian Property refinansiert enkelte lånefasiliteter som forfalt innen utgangen av året eller i løpet av det neste året. Etter dette har ingen lånefasiliteter hovedforfall før i 2019. Øvrige endringer i 2017 er knyttet til løpende optimalisering av sikringsporteføljen. Se for øvrig note 16.

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 over tid ha en gjeldsgrad på 45-55 prosent. Gjeldsgraden ved utgangen av året er spesifisert i tabellen nedenfor. For konsernets bankfasiliteter er det en betingelse at gjeldsgraden ikke overstiger henholdsvis 75 og 78 prosent. Størrelsen på avdragene bestemmes av nivået på gjeldsgraden. Avtalte krav i låneavtaler knyttet til LTV er overholdt med god margin både ved årsslutt og ved interimsrapporteringer i 2016 og 2017. For å endre på kapitalstrukturen kan konsernet justere nivået på utbytte til aksjonærene, tilbakebetale kapital til aksjonærene, utstede nye aksjer eller selge eiendeler for å tilbakebetale lån.

(Alle beløp i mNOK)	2017	2016
Langsiktig rentebærende gjeld	6 940,5	6 755,8
Kortsiktig rentebærende gjeld	9,9	11,4
Balanseførte lånekostnader	24,3	25,2
Kontanter og kontantekvivalenter	(89,2)	(46,2)
Brutto rentebærende gjeld	6 885,5	6 746,1
Markedsverdi eiendomsportefølje	15 360,6	14 112,1
Gjeldsgrad (prosent)	44,8	47,8

NOTE 4: Fastsettelse av virkelig verdi

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

4.1 - Investeringseiendom

I henhold til konsernets verdsettelsesprosess er avdelingen for finans og investeringer ansvarlig for utarbeidelse av verdivurderingene av investeringseiendommer til bruk i finansregnskapet. Finans- og investeringsavdelingen er ansvarlig for at alle konsernets investeringseiendommer verdsettes kvartalsvis til virkelig verdi. Selskapets verdsettelsesprosess er basert på eksterne 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 2017 verdsatt av to uavhengige profesjonelle aktører. Cushman & Wakefield og Akershus Eiendom har utarbeidet en verdivurdering av alle eiendommer. Selskapet har konkludert med at et gjennomsnitt av vurderingene kan benyttes som grunnlag for vurdering i forbindelse med regnskapsføring av investeringseiendommer til virkelig verdi ved utgangen av 2017. Se også note 5 for viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger.

4.2 - Finansielle instrumenter og derivater

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

KONTANTER OG KONTANTEKVIVALENTER

Virkelig verdi er antatt å være lik bokført verdi.

RENTEBÆRENDE FORPLIKTELSER

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

KUNDEFORDRINGER/ANDRE FORDRINGER OG LEVERANDØRGJELD/ ANNEN GJELD

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

DERIVATER

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

5.1 - Virkelig verdi av investeringseiendom

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

verdivurdert hvert kvartal siden oppstarten av konsernet 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. I den grad det er knyttet konkrete utviklingspotensial til en eiendom, vurderes det om dette underbygger eller påvirker virkelig verdi. Oppdaterte makroøkonomiske forutsetninger for rentenivå, inflasjonsforventninger etc. legges til grunn i beregningene. Inflasjonsforutsetningene er basert på konsensus fra banker og offentlige statistikkbyrå (i beregningsperioden 1,2-2,5 prosent). Basert på en vurdering av eiendommene, leietakerne og makroøkonomiske forhold på balansedagen diskonteres kontantstrømmene med diskonteringsrenter i intervallet 3,5-13,0 prosent basert på individuelle vurderinger av den enkelte eiendom.

Sensitiviteten ved vurdering av virkelig verdi for investeringseiendommer påvirkes i vesentlig grad av forutsatt yield, rentenivå, markedsleie og driftskostnader for eiendommene. Tabellen[1] nedenfor viser eksempler på i hvor stor grad endringer i hver enkelt av disse variablene påvirker eiendomsverdiene ved årsslutt 2017, under forutsetning av at alle andre faktorer er uendret (beløp i millioner kroner).

Variabler	Endring i variabler	Verdiendring
Exit yield	+0,25 prosent	(743)
Diskonteringsrente	+0,25 prosent	(359)
Driftskost	+NOK 25 per kvm	(381)
Markedsleie	+10 prosent	1 368

1) Beregningene er utarbeidet av Cushman & Wakefield i forbindelse med verdivurderingene ved årsslutt 2017.

5.2 - 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 regner derfor kun å operere i ett virksomhetsområde og ett geografisk marked og det utarbeides derfor ikke ytterligere segmentinformasjon.

NOTE 7: Investeringseiendom

7.1 - Bokført verdi av investeringseiendom

Endring i balanseposten investeringseiendom er spesifisert i tabellen nedenfor. Forfallsstruktur for ikke kansellerbare leiekontrakter knyttet til investeringseiendom er spesifisert i note 9.

(Alle beløp i mNOK)	2017	2016
Inngående balanse verdi inv.eiendom per 1. januar	14 112,1	16 256,1
Avgang bokført verdi ved salg av eiendommer[1]	-	(3 033,8)
Tilgang ved investeringer knyttet til eiendommer	188,0	381,3
Resultatført total verdiendring investeringseiendom	1 046,7	475,1
Resultatført verdiendring for solgte eiendommer[1]	10,4	32,9
Verdiendring eierbenyttet eiendom	3,4	0,5
Total verdi investeringseiendom per 31. desember	15 360,6	14 112,1
Eierbenyttet eiendom (se spesifikasjon nedenfor)	(70,8)	(87,0)
Bokført verdi investeringseiendom per 31. desember	15 289,8	14 025,1
Herav investeringseiendom solgt med fremtidig leveranse[2]	925,9	968,0

1) Avgang i 2016 gjelder Drammensveien 134, Verkstedveien 1 og 3, Strandsvingen 10 og Stortingsgata 6 samt mindre justeringer knyttet til tidligere års avgang.
2) Norwegian Property har inngått avtale om salg av Nedre Skøyen vei 24-26 (2015) og Hovfaret 11 (2016) i Oslo. Overtakelse er avtalt til mars 2019 ved utløp av leiekontrakten for byggene, og Norwegian Property beholder leieinntektene og driftsansvaret for eiendommen frem til dette. Eiendommene er i balansen klassifisert som ordinær investeringseiendom, vurdert til nåverdien av de avtalefestede kontantstrømmer.

Leieinntekter og eiendomsrelaterte kostnader knyttet til eiendelene fremkommer av resultatregnskapet.

Ved utgangen av 2017 er arealledigheten 21,6 prosent (20,3 prosent) for investeringseiendommer. Driftskostnader for ledige arealer utgjør totalt 28,8 millioner kroner for 2017 (22,9 millioner kroner).

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

Konsernet har ikke vesentlige kontraktuelle forpliktelser for entreprisekontrakter knyttet til investeringseiendom ved utgangen av 2016 eller 2017.

7.2 - Eierbenyttet eiendom

Endring i balanseposten eierbenyttet eiendom er spesifisert i tabellen nedenfor.

(Alle beløp i mNOK)	2017	2016
Åpningsbalanse 1. januar	87,0	86,5
Tilgang ved egen bruk av investeringseiendom	65,1	-
Avgang ved opphør av egen bruk av inv.eiendom	(84,7)	-
Verdiregulering eierbenyttet eiendom mot totalresultatet	3,4	0,5
Bokført verdi eierbenyttet eiendom per 31. desember	70,8	87,0
Akkumulert anskaffelseskost per 31. desember	65,1	83,3
Årets avskrivninger	1,4	1,7
Akkumulerte avskrivninger per 31. desember	1,4	2,5
Akkumulert verdiendring per 31. desember	3,4	3,8

7.3 - Virkelig verdi vurderinger

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

2017[1]:

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

2016[1]:

(Alle beløp i mNOK)	Investerings-eiendom	Eierbenyttet eiendom
Gitt markedsverdi for tilsvarende eiendeler og gjeld (nivå 1)	-	-
Signifikant annen observerbar input (nivå 2)	-	-
Signifikant annen ikke observerbar input (nivå 3)	14 025.1	87.0
Total estimert virkelig verdi	14 025.1	87.0

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

Selskapets policy er å foreta overføringer mellom nivåene på tidspunktet for hendelsen eller omstendigheter som forårsaket overføringen. Det har ikke vært noen bevegelser mellom nivåene for 2016 og 2017.

NOTE 8: Andre varige driftsmidler

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

(Alle beløp i mNOK)	Andre anleggs-midler	Aker Brygge Energi-sentral	Sum
Anskaffelseskost:			
Per 31. desember 2015	31,1	38,8	69,8
Tilgang 2016	8,9	0,9	9,8
Avgang 2016	-	-	-
Per 31. desember 2016	40,0	39,7	79,6
Tilgang 2017	-	0,4	0,4
Avgang 2017	(0,8)	-	(0,8)
Per 31. desember 2017	39,1	40,1	79,2
Akkumulert avskrivning:			
Per 31. desember 2015	21,1	2,9	24,0
Tilgang 2016	4,9	1,9	6,8
Avgang 2016	-	-	-
Per 31. desember 2016	26,0	4,8	30,8
Tilgang 2017	4,1	2,0	6,1
Avgang 2017	-	-	-
Per 31. desember 2017	30,1	6,8	36,9
Bokført verdi:			
Per 31. desember 2016	13,9	34,9	48,8
Per 31. desember 2017	9,0	33,3	42,3

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 mNOK)	2017	2016
Innen 1 år	775,0	703,3
Mellom 1 og 5 år	1 819,4	2 217,1
Over 5 år	1 014,2	929,6
Sum	3 608,6	3 850,0

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden. Konsernets leierelaterte inntekter inntektsført for 2017 utgjør 784,3 millioner kroner (2016: 900,9 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 2017 utgjør 60,2 millioner kroner (2016: 83,7 millioner kroner), og det resultatførte administrative påslaget utgjør 3,0 millioner kroner (2016: 3,8 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.

2017[1]:

(Alle beløp i mNOK)	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Utlån og fordringer	Andre finansielle forpliktelser	Ikke-finansielle eiendeler og forpliktelser	Sum
Finansielle eiendeler:					
Langsiktige derivater	2,3	-	-	-	2,3
Kortsiktige fordringer	-	17,1	-	64,3	81,4
Kortsiktige derivater	0,4	-	-	-	0,4
Kontanter og kontantekvivalenter	-	89,2	-	-	89,2
Finansielle forpliktelser:					
Langsiktige derivater	233,1	-	-	-	233,1
Langsiktig rentebærende gjeld	-	-	6 940,5	-	6 940,5
Annen langsiktig gjeld	-	-	-	57,4	57,4
Kortsiktige derivater	0,5	-	-	-	0,5
Kortsiktig rentebærende gjeld	-	-	9,9	-	9,9
Annen kortsiktig gjeld	-	-	132,0	16,6	148,6
Resultateffekt av finansielle instrumenter:					
Finansinntekt	-	2,5	-	-	2,5
Finanskostnad	-	-	(292,4)	-	(292,4)
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter	43,6	-	-	-	43,6
Gevinst/tap mot utvidet resultat:					
Regnskapsført mot utvidet resultat	-	-	-	-	-

2016[1]:

(Alle beløp i mNOK)	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Utlån og fordringer	Andre finansielle forpliktelser	Ikke-finansielle eiendeler og forpliktelser	Sum
Finansielle eiendeler:					
Langsiktige derivater	6,6	-	-	-	6,6
Kortsiktige fordringer	-	37,5	-	78,5	115,9
Kortsiktige derivater	1,6	-	-	-	1,6
Kontanter og kontantekvivalenter	-	46,2	-	-	46,2
Finansielle forpliktelser:					
Langsiktige derivater	338,9	-	-	-	338,9
Langsiktig rentebærende gjeld	-	-	6 755,8	-	6 755,8
Annen langsiktig gjeld	-	-	-	57,5	57,5
Kortsiktige derivater	5,7	-	-	-	5,7
Kortsiktig rentebærende gjeld	-	-	11,4	-	11,4
Annen kortsiktig gjeld	-	-	138,2	62,9	201,1
Resultateffekt av finansielle instrumenter:					
Finansinntekt	-	1,1	-	-	1,1
Finanskostnad	-	-	(402,6)	-	(402,6)
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter	171,0	-	-	-	171,0
Gevinst/tap mot utvidet resultat:					
Regnskapsført mot utvidet resultat	-	-	-	-	-

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

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

2017[1]:

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

2016[1]:

(Alle beløp i mNOK)	Bokført verdi	Virkelig verdi
Langsiktige derivater	6,6	6,6
Kortsiktige derivater	1,6	1,6
Kortsiktige fordringer	37,5	37,5
Kontanter og kontantekvivalenter	46,2	46,2
Sum finansielle eiendeler	91,8	91,8
Langsiktige derivater	338,9	338,9
Langsiktig rentebærende gjeld	6 755,8	6 759,5
Kortsiktige derivater	5,7	5,7
Kortsiktig rentebærende gjeld	11,4	11,4
Annen kortsiktig gjeld	138,1	138,1
Sum finansielle forpliktelser	7 250,0	7 253,7

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

NOTE 11: Derivater

11.1 - Spesifikasjon av derivater i regnskapet

Konsernet er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende rente. Den overordnede retningslinjen i henhold til gjeldende låneavtaler er at minimum 60 prosent av selskapets rentebærende gjeld til enhver tid skal sikres.

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

2017:

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

2016:

(Alle beløp i mNOK)	Eiendeler	Gjeld
Rentesikringskontrakter	6,2	338,9
Valutasikringskontrakter	0,4	-
Derivater, anleggsmidler/ langsiktig gjeld	6,6	338,9
Rentesikringskontrakter	0,0	-
Valutasikringskontrakter	1,6	5,7
Derivater, omløpsmidler/ kortsiktig gjeld	1,6	5,7
Sum derivater	8,1	344,6
Netto finansielle derivater i balansen		(336,4)

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

(Alle beløp i mNOK)	2017	2016
Netto verdi balanseførte derivater per 1. januar	(336,4)	(666,1)
Utkjøp sikringskontrakter	62,0	158,6
Netto resultatført verdiendring derivater i året	43,6	171,0
Netto verdi balanseførte derivater per 31. desember	(230,9)	(336,4)

11.2 - Rentederivater

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

	Valuta	2017	2016
Hovedstol	NOK	6 025,0	4 655,0

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

11.3 - Valutaderivater

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

	Valuta	2017	2016
Hovedstol	EUR	-	(1,1)

11.4 - Virkelig verdi av derivater

Tabellen under viser vurdering av virkelig verdi for derivater.

2017[1]:

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

2016[1]:

(Alle beløp i mNOK)	Eiendeler derivater	Gjeld derivater
Gitt markedsverdi for tilsvarende eiendeler og gjeld (nivå 1).	-	-
Signifikant annen observerbar input (nivå 2)	8,1	344,6
Signifikant annen ikke observerbar input (nivå 3)	-	-
Total estimert virkelig verdi	8,1	344,6

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

Selskapets policy er å foreta overføringer mellom nivåene på tidspunktet for hendelsen eller omstendigheter som forårsaket overføringen. Det har ikke vært noen bevegelser mellom nivåene for 2016 og 2017.

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.

2017:

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

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

2016:

(Alle beløp i mNOK)	Anleggs-midler derivater	Omløps-midler derivater	Totalt
Brutto finansielle eiendeler	6,6	1,6	8,1
Brutto finansielle eiendeler som er presentert netto	-	-	-
Bokført verdi	6,6	1,6	8,1
Finansielle instrumenter	(6,6)	(1,6)	(8,1)
Sikkerhet i kontanter	-	-	-
Netto beløp	-	-	-

(Alle beløp i mNOK)	Langsiktig gjeld derivater	Kortsiktig gjeld derivater	Totalt
Brutto finansiell gjeld	338,9	5,7	344,6
Brutto finansiell gjeld som er presentert netto	-	-	-
Bokført verdi	338,9	5,7	344,6
Finansielle instrumenter	(6,6)	(1,6)	(8,1)
Sikkerhet i kontanter	-	-	-
Netto beløp	332,4	4,1	336,4

NOTE 13: Kortsiktige fordringer

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

(Alle beløp i mNOK)	2017	2016
Kundefordringer	21,1	16,9
Avsetning tap på fordringer	(4,0)	(4,1)
Netto kundefordringer	17,1	12,8
Til gode offentlige avgifter	-	24,7
Andre kortsiktige fordringer	64,3	78,5
Sum kortsiktige fordringer	81,4	115,9

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.

14.1 - Endringer i aksjekapitalen og gjennomsnittlig antall aksjer

	2017	2016
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 2016 og 2017 bestått av 548 446 832 aksjer hver med pålydende kroner 0,50.

Beholdning egne aksjer ved utgangen av 2017 er 21 236 aksjer.

14.2 - Selskapets største aksjonærer per 31. desember

2017:

Hovedaksjonærer	Konto-type	Land	Antall aksjer	Eier-andel
Geveran Trading Co Ltd	ORD	CYP	317 969 937	57,98
Folketrygdfondet	ORD	NOR	72 951 642	13,30
Niam V Prosjekt AS	ORD	NOR	67 437 425	12,30
The Bank of New York	NOM	NLD	23 730 241	4,33
State Street Bank an A/C West Non-Treaty	NOM	USA	4 205 856	0,77
CEK Holding AS	ORD	NOR	3 396 352	0,62
State Street Bank & S/A SSB Client Omnibus	NOM	USA	2 181 110	0,40
Niki AS	ORD	NOR	2 000 000	0,36
BNP Paribas Securiti BPSS LDN/TR Prop	NOM	GBR	1 641 484	0,30
Salt Value AS	ORD	NOR	1 599 988	0,29
KLP Aksjenorge Indeks	ORD	NOR	1 553 612	0,28
J.P. Morgan Bank Lux JPML SA RE CLT Asset	NOM	LUX	1 457 417	0,27
Mathias Holding AS	ORD	NOR	1 400 000	0,26
Skandinaviska Enskilda SEB AB, UCITS V FI	NOM	FIN	1 370 112	0,25
KAS Bank N.V. S/A CLIENT ACC Treaty	NOM	NLD	1 359 000	0,25
DnB NOR Markets, AKS DNB Bank ASA	ORD	NOR	1 331 646	0,24
Eika Norge	ORD	NOR	1 290 365	0,24
Espedal & Co AS	ORD	NOR	1 264 767	0,23
State Street Bank an A/C Client Omnibus	NOM	USA	1 087 031	0,20
HSBC Bank PLC A/C IB Main Account	ORD	GBR	1 005 904	0,18
Andre			38 212 943	6,97
Totalt antall aksjer per 31. desember 2017			548 446 832	100,00

2016:

Hovedaksjonærer	Konto-type	Land	Antall aksjer	Eier-andel
Geveran Trading Co Ltd	ORD	CYP	315 969 937	57,61
Folketrygdfondet	ORD	NOR	73 701 642	13,44
Niam V Prosjekt AS	ORD	NOR	67 437 425	12,30
The Bank of New York	NOM	NLD	23 730 241	4,33
State Street Bank an A/C West Non-Treaty	NOM	USA	5 230 788	0,95
CEK Holding AS	ORD	NOR	3 255 807	0,59
State Street Bank & S/A SSB Client Omni.	NOM	USA	2 650 029	0,48
State Street Bank & SSB, Ishares Europe	NOM	IRL	2 261 143	0,41
J.P. Morgan Chase Ba A/C Vanguard BBH LEN	NOM	USA	1 921 295	0,35
KLP Aksjenorge Indeks	ORD	NOR	1 767 321	0,32
BNP Paribas Securiti S/A TR Property Inv.	NOM	GBR	1 641 484	0,30
JP Morgan Bank Luxem JPML SA RE CLT Asset	NOM	LUX	1 584 380	0,29
Niki AS	ORD	NOR	1 500 000	0,27
KAS Bank NV S/A Client ACC Treat.	NOM	NLD	1 490 620	0,27
Mathias Holding AS	ORD	NOR	1 400 000	0,26
Skandinaviska Enskil SEB AB, UCITS V - Fi.	NOM	FIN	1 194 261	0,22
J.P. Morgan Securiti A/C Customer Safe Ke.	NOM	USA	1 158 000	0,21
State Street Bank an SSBTC A/C UK LO. BR.	NOM	USA	1 102 898	0,20
Sanden A/S	ORD	NOR	1 000 000	0,18
Kolberg Motors AS	ORD	NOR	900 504	0,16
Andre			37 549 057	6,85
Totalt antall aksjer per 31. desember 2016			548 446 832	100,00

14.3 - Aksjer eid av ledende ansatte samt styret og selskaper disse representerer per 31. desember 2017

Aksjeeier	Antall aksjer
Ledende ansatte:	
Svein Hov Skjelle, CEO og CFO til 31.12.17	101 594
Styret:	
Tilknyttet Geveran Trading Co Ltd[1]	317 969 937
Tilknyttet Niam V Prosjekt AS[2]	67 437 425
Bjørn Henningsen, Styrets nestleder[3]	311 556
Totalt antall aksjer	385 820 512

1) Cecilie Astrup Fredriksen, Kathrine Astrup Fredriksen og Lars Erich Nilsen er tilknyttet Geveran Trading Co Ltd, som per 31. desember 2017 er den største aksjonæren i selskapet. Geveran Trading Co Ltd eier 317 969 937 aksjer, noe som representerer 58,0 prosent av de utstedte aksjene i selskapet.
2) Kjell Sagstad er tilknyttet Niam V Prosjekt AS, som per 31. desember 2017 eier 67 437 425 aksjer i selskapet. Dette representerer 12,3 prosent av de utstedte aksjene i selskapet.
3) Ved årsslutt 2017 er 100 000 aksjer eid av Max Eiendom AS og 211 556 aksjer er eid av Camvecti Holding AS. Begge selskapene er 100 prosent eiet av Bjørn Henningsen.

14.4 - Aksjeopsjoner

Aksjeopsjoner er tildelt CEO i selskapet den 12. desember 2017. Hver aksjeopsjon gir rett til å tegne en aksje i Norwegian Property ASA.

Ansatteopsjoner 2017	Antall opsjoner	Vektet gjennom-snittlig utøvelses-kurs (NOK)
Utestående 1. januar	-	-
Tildelt	5 750 000	12,54
Utøvet	-	-
Terminert	-	-
Utestående 31. desember	5 750 000	12,54
Opptjent	-	-

Opsjonsavtalen innebærer rett til tegning av totalt 5 750 000 aksjer som følger:

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

Virkelig verdi for opsjonene er beregnet på tidspunkt for tildeling, og kostnadsføres over opptjeningstiden. Daglig leder starter i stillingen ved inngangen til 2018, og det er derfor ikke kostnadsført noe knyttet til tildelte aksjeopsjoner i 2017.

Opsjonene bortfaller hvis de ikke er utøvd innen 1. juli 2022. Som alternativ til levering av aksjer, kan styret i Norwegian Property velge å gjøre opp opsjonsgevinster kontant. Avtalen inneholder for øvrig vanlige vilkår om blant annet ansettelsesforhold og regulering av kurser mv ved selskapshendelser. Opsjonsavtalen er betinget av godkjennelse av generalforsamlingen og det legges opp til at behandling skjer på en generalforsamling i 2018.

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

NOTE 15: Annen gjeld

15.1 - Annen kortsiktig gjeld

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

(Alle beløp i mNOK)	2017	2016
Offentlige avgifter	7,5	8,5
Skyldig lønn	8,8	7,0
Påløpte renter	46,2	54,1
Forskuddsbetalt inntekt	16,6	62,9
Leverandørgjeld	24,8	27,2
Avsetninger (se nedenfor)	-	1,9
Annen gjeld	44,7	39,5
Sum annen kortsiktig gjeld	148,6	201,1

Endring i avsetninger er spesifisert i tabellen nedenfor.

(Alle beløp i mNOK)	2017	2016
Avsetning per 1. januar	1,9	15,0
Kostnadsført i perioden	-	-
Oppløst i perioden	(1,9)	(13,1)
Avsetning per 31.12	-	1,9

15.1 - Annen langsiktig gjeld

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

(Alle beløp i mNOK)	2017	2016
Forskudd salg av investerings-eiendom (se note 7)	55,0	55,0
Pensjonsforpliktelse (se note 19)	2,4	2,5
Sum annen langsiktig gjeld	57,4	57,5

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.

	2017	2016
Rentebærende gjeld (millioner kroner)	6 950,4	6 767,1
- Hvorav rentesikret (millioner kroner)[1]	4 350,0	4 250,0
Sikringsgrad (prosent)	63	63
Kontanter og kontantekvivalenter (millioner kroner)	89,2	46,2
Ubenyttede lånefasiliteter (millioner kroner)	900,0	1 058,0
Gjennomsnittlig rente (prosent)	3,48	4,20
Gjennomsnittlig rentemargin (prosent)	1,39	1,64
Gjenstående løpetid rentebærende gjeld (år)	3,3	2,3
Gjenstående løpetid rentesikring (år)	3,9	4,1

1) Alle rentebytteavtaler som har startet på balansedagen.

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

2017:

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

2016:

(Alle beløp i mNOK)	Langsiktig	Kortsiktig	Sum
Banklån	5 057,8	11,5	5 069,3
Obligasjonslån	1 723,0	-	1 723,0
Sum rentebærende gjeld	6 780,8	11,5	6 792,3
Balanseførte lånekostnader	(25,1)	(0,1)	(25,2)
Sum bokført verdi rentebærende gjeld	6 755,7	11,4	6 767,1
Virkelig verdi banklån, mer-/(mindre-verdi) for konsernet i forhold til bokført verdi	-	-	-
Virkelig verdi obligasjonslån, mer-/(mindreverdi) for konsernet i forhold til bokført verdi	3,8	-	3,8

Sum virkelig verdi rentebærendegjeld gjeld består av obligasjonslån vurdert til børskurs per 31. desember og banklån til estimert virkelig verdi, der det er tatt hensyn til antatt forskjell mellom dagens margin og markedsmessige vilkår (en positiv virkelig verdi for gjelden i oversikten indikerer for eksempel en negativ egenkapitaleffekt når gjeldende lånemarginer er mindre gunstig enn dagens markedsbetingelser).

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

2017[1]:

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

2016[1]:

(Alle beløp i mNOK)	Banklån	Obl.lån
Gitt markedsverdi for tilsvarende eiendeler og gjeld (nivå 1)	-	3,8
Signifikant annen observerbar input (nivå 2)	-	-
Signifikant annen ikke observerbar input (nivå 3)	-	-
Total estimert virkelig verdi	-	3,8

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

Selskapets policy er å foreta overføringer mellom nivåene på tidspunktet for hendelsen eller omstendigheter som forårsaket overføringen. Det har ikke vært noen bevegelser mellom nivåene for 2016 og 2017.

Årets endring i rentebærende gjeld er spesifisert i tabellene nedenfor.

2017:

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

2016:

(Alle beløp i mNOK)	Banklån	Obl.lån	Sum
Rentebærende gjeld per 1. januar	8 227,4	1 305,0	9 532,4
Opptak av ny gjeld	2 300,0	1 335,0	3 635,0
Nedbetaling av gjeld	(5 458,1)	(917,0)	(6 375,1)
Rentebærende gjeld per 31. desember	5 069,3	1 723,0	6 792,3
Balanseførte lånekostnader	(18,9)	(6,3)	(25,2)
Bokført verdi rentebærende gjeld	5 050,4	1 716,7	6 767,1

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

(Alle beløp i mNOK)	2017	2016
Forfall i 2019 og 2020 (2018 og 2019)	4 420,6	5 445,8
Forfall i 2021, 2022 og 2023 (2020, 2021 og 2022)	1 573,6	1 335,0
Forfall etter 2023 (etter 2022)	970,6	-
Sum	6 964,8	6 780,8

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

(Alle beløp i mNOK)	2017	2016
Investeringseiendommer	15 279,7	14 112,1
Sum	15 279,7	14 112,1
Gjeld sikret ved pant	6 974,7	6 792,3

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

Ved utgangen av 2017 består lånefasilitetene av to bankfasiliteter med en total gjenstående ramme på 3 249,7 millioner kroner, som inkluderer en kassekreditt på 100 millioner kroner. Løpetiden for fasilitetene er til henholdsvis mars 2019 og desember 2019, og trekk er sikret med pant i to separate eiendomsporteføljer. Trukket beløp ved utgangen av 2017 utgjør totalt 2 349,7 millioner kroner og 900 millioner kroner er i tillegg tilgjengelige ubenyttede trekkrammer.

Konsernet har ved utgangen av 2017 utestående åtte obligasjonslån på totalt 4 625 millioner kroner. Obligasjonslånene har forfall i 2019 for 350 millioner kroner, i 2020 for 1 735 millioner kroner, i 2022 for 1 570 millioner kroner og i 2024 for 970 millioner kroner. Alle obligasjonslånene er sikret med pant i eiendom, og er notert på Oslo Børs.

De viktigste vilkårene for bankfasilitetene, er:

- Rente: NIBOR pluss margin.
- Rentesikringsgrad: Henholdsvis minimum 50 og 60 prosent for de to hovedfasilitetene, med gjennomsnittlig gjenstående løpetid på minimum tre år.
- Finansielle betingelser: Selskapet må overholde avtalte senior rentedeknings- og «loan-to-value» betingelser (LTV). Per 31. desember 2017 er avtalt rentedekningskrav minimum 1,4 og avtalt LTV er under henholdsvis 75 og 78 prosent for de to hovedfasilitetene.
- Andre betingelser: Panterestriksjoner («negative pledge»), restriksjoner om å utstede lånegarantier og endring av kontroll klausul («change of control»).
- Sikkerhet: Pant i eiendom, førsteprioritets pant i aksjer/andeler i datterselskap og konserninterne lån. Det er ikke utstedt bankgarantier av nevneverdig størrelse på vegne av morselskapet.

Avtalte krav i låneavtaler er overholdt ved årsslutt i 2016 og 2017.

NOTE 17: Utsatt skatt og skattekostnad

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

(Alle beløp i mNOK)	2017	2016
Betalbar skatt	-	-
Utsatt skatt	58,3	212,9
Skattekostnad	58,3	212,9
Resultat før skatt:	1 407,0	977,4
Skattekostnad kalkulert med 24 prosent (2016: 25 prosent)	337,7	244,3
Effekt på utsatt skatt ved endret skattesats[1]	(23,1)	(19,7)
Endring midlertidige forskjeller[2]	(256,3)	(11,8)
Skattekostnad	58,3	212,9

1) Selskapsskattesatsen i Norge reduseres fra 24 prosent til 23 prosent ved inngangen til 2018. Utsatt skatt ved årsslutt 2017 er derfor beregnet med utgangspunkt i en skattesats på 23 prosent. Tilsvarende ble selskapsskattesatsen redusert fra 25 prosent til 24 prosent ved inngangen til 2017. Utsatt skatt ved årsslutt 2016 er derfor beregnet med utgangspunkt i en skattesats på 24 prosent.
2) Gjelder først og fremst utsatt skattefordel knyttet til investeringseiendom, som ikke er balanseført når virkelig verdi er høyere enn skattemessig verdi men lavere enn kostpris for konsernet.

Årets endring i netto utsatt skatt fremkommer som følger:

(Alle beløp i mNOK)	2017	2016
Per 1. januar	472,1	258,7
Resultatført i perioden	58,3	212,9
Skatt ført mot utvidet resultat	1,1	0,6
Per 31. desember	531,5	472,1

Årets endring i utsatt skatt fremkommer som følger:

(Alle beløp i mNOK)	Investerings-eiendom[1]	Gevinst- og taps-konto	Fremførbart underskudd	Finansielle derivater	Øvrige	Sum[2]
Totalt per 1. januar 2016	861,2	2,0	(491,1)	(166,5)	(4,4)	201,2
Ikke balanseført per 1. januar 2016[3]	-	(4,7)	62,2	-	-	57,5
Balanseført per 1. januar 2016	861,2	(2,6)	(428,9)	(166,5)	(4,4)	258,7
Resultatført i 2016	(31,9)	103,2	52,8	85,8	3,0	212,9
Ført mot utvidet resultat i 2016	0,6	-	-	-	-	0,6
Sum endring beregnet utsatt skatt 2016	(31,4)	103,2	52,8	85,8	3,0	213,4
Totalt per 31. desember 2016	829,8	103,5	(430,2)	(80,7)	(1,4)	421,0
Ikke balanseført per 31. desember 2016[3]	-	(4,1)	55,3	-	-	51,1
Balanseført per 31. desember 2016	829,8	99,4	(374,9)	(80,7)	(1,4)	472,1
Resultatført i 2017	306,0	(47,2)	(228,6)	27,6	0,5	58,3
Ført mot utvidet resultat i 2017	1,1	-	-	-	-	1,1
Sum endring beregnet utsatt skatt 2017	307,1	(47,2)	(228,6)	27,6	0,5	59,4
Totalt per 31. desember 2017	1 137,0	56,1	(656,5)	(53,1)	(0,9)	482,5
Ikke balanseført per 31. desember 2017[3]	-	(4,0)	53,0	-	-	49,0
Balanseført per 31. desember 2017	1 137,0	52,1	(603,5)	(53,1)	(0,9)	531,5

1) Skattemessig verdi utgjør 6,8 milliarder kroner ved utgangen av 2017.
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: Driftskostnader

18.1 - Driftsrelaterte eiendomskostnader

(Alle beløp i mNOK)	2017	2016
Administrative forvaltningskostnader	11,6	11,9
Drifts- og vedlikeholdskostnader	54,5	42,3
Sum driftsrelaterte eiendomskostnader	66,0	54,2

18.2 - Andre eiendomskostnader

(Alle beløp i mNOK)	2017	2016
Utleie-, markeds- og andre inntektsrelaterte kostnader	29,2	33,6
Eiers andel felleskostnader for eiendommene	28,8	22,9
Sum andre eiendomskostnader	58,0	56,6

18.3 - Administrative eierkostnader

(Alle beløp i mNOK)	2017	2016
Personalkostnader (se note 19)	74,7	67,4
Avskrivninger	4,2	6,8
Øvrige driftskostnader	13,0	19,1
Kostnader allokert til eiendomskostnader	(38,2)	(36,0)
Sum administrative eierkostnader	53,7	57,3

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.

19.1 - Personalkostnad

Årets personalkostnad fremkommer som følger:

(Alle beløp i mNOK)	2017	2016
Lønn og bonus	60,9	53,4
Arbeidsgiveravgift	8,6	9,6
Pensjonskostnader innskuddsplaner	2,5	2,5
Andre personalkostnader	2,7	1,9
Sum personalkostnad	74,7	67,4
Antall ansatte per 31. desember	49	52
Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret	51	54
Gjennomsnittlig antall ansatte i regnskapsåret	55	57

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

Konsernet har en kontrollerende eierandel i Bryggedrift AS på 57,4 prosent (se note 26), som har en individuell ytelsesbasert pensjonsforpliktelse finansiert over driften til en tidligere ansatt på 2,4 millioner kroner.

19.2 - Godtgjørelse til styret

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

Navn	Godtgjørelse[1]
Martin Mæland, styrets leder 01.01-31.12	700 000
Bjørn Henningsen, styrets nestleder 01.01-31.12	550 000
Cecilie Astrup Fredriksen, styremedl. 01.01-31.12	250 000
Kathrine Astrup Fredriksen, styrem. 01.01-31.12	250 000
Merete Haugli, styremedlem 01.01-31.12	250 000
Kjell Sagstad, styremedlem 01.01.31.12	250 000
Lars Erich Nilsen, styremedlem 06.04-31.12	187 500
Harald Herstad, styremedlem 01.01-06.04	62 500
Sum	2 500 000

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

Utbetalt honorar til selskapets styre i 2016 fremgår av tabellen nedenfor.

Navn	Godtgjørelse[1]
Martin Mæland, styrets leder 13.04-31.12	525 000
Bjørn Henningsen, styrets nestleder 01.01-31.12	550 000
Cecilie Astrup Fredriksen, styremedl. 01.01-31.12	250 000
Kathrine Astrup Fredriksen, styrem. 13.04-31.12	187 500
Harald Herstad, styremedlem 13.04-31.12	187 500
Merete Haugli, styremedlem 13.04-31.12	187 500
Kjell Sagstad, styremedlem 13.04.31.12	187 500
Henrik A. Christensen, styrets leder 01.01-13.04	175 000
Marianne Heien Blystad, styremedl. 01.01-13.04	62 500
Sum	2 312 500

1) Lønnsinnberettede ytelser i 2016 (beløp i kroner). I tillegg tilkommer arbeidsgiveravgift (14,1 prosent).

19.3 - Godtgjørelse til revisor[1]:

Type tjeneste	2017	2016
Lovpålagt revisjon	1 343 469	1 743 218
Andre attestasjonstjenester	177 050	303 410
Skatt- og avgiftsrådgivning	278 999	329 200
Annen bistand	229 050	65 000
Sum	2 028 568	2 440 828

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

19.4 - Godtgjørelse til ledelsen

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

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

1) Lønnsinnberettede ytelser i 2017 (beløp i kroner). I tillegg tilkommer arbeidsgiveravgift (14,1 prosent).
2) Innskudd betalt til innskuddsbasert pensjonsordning og personalforsikringer i 2017 (beløp i kroner).
3) Svein Hov Skjelle fratrådte stillingen som CEO og CFO ved utgangen av 2017. I 2018 utbetales etterlønn med kroner 3 700 000, samt opptjent bonus med kroner 750 000 og feriepenger med kroner 401 314.

Utbetalt honorar til selskapets ledende ansatte i 2016 fremgår av tabellen nedenfor.

Navn	Stilling	Lønn[1]	Bonus[1]	Andre fordeler[1]	Pensjon/ forsikring[2]
Svein Hov Skjelle	CEO og CFO	3 683 944	800 000	134 666	70 397
Tore Heldrup Rasmussen	Kommersiell direktør	2 515 486	552 000	108 879	67 610
Bjørge Aarvold	Direktør kommersiell FDV	1 757 097	336 373	114 666	71 150
Sum		7 956 527	1 688 373	358 211	209 157

1) Lønnsinnberettede ytelser i 2016 (beløp i kroner). I tillegg tilkommer arbeidsgiveravgift (14,1 prosent).
2) Innskudd betalt til innskuddsbasert pensjonsordning og personalforsikringer i 2016 (beløp i kroner).

19.5 - Erklæring om lederlønn

Denne lederlønnserklæring er gjeldende for godtgjørelse for arbeid utført av ledende ansatte i konsernet. Konsernet skal søke å ha en ledelse som til enhver tid kan ivareta aksjonærenes interesser på en best mulig måte. For å oppnå dette må konsernet tilby den enkelte leder konkurransemessige betingelser med hensyn til den totale kompensasjonspakke.

Erklæringen gjelder for det kommende regnskapsåret. Styret vil legge erklæringen til grunn for sitt arbeid etter behandlingen på ordinær generalforsamling i 2018. I 2017 har konsernet fulgt de retningslinjer for lederlønn som fremgår av årsregnskapets erklæring om lederlønn for 2016, fremlagt for generalforsamlingen i 2017. Eventuelle endringer av prinsipp i denne erklæringen, sammenlignet med foregående år, er forklart.

1. PRINSIPP FOR GRUNNLØNN

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

2. PRINSIPP FOR VARIABLE YTELSER, INCENTIV ORDNINGER MV.

Ledende ansatte kan motta variabel lønn. Variabel lønn baseres på måloppnåelse for konsernet eller en avdeling eller selskap der vedkommende er ansatt. Målene vil kunne bestå av oppnåelse av ulike forbedringstiltak eller finansielle kriterier, herunder utvikling i selskapets aksjekurs. Slike kriterier kan fastsettes av styret for administrerende direktør og av administrerende direktør for andre ledende ansatte. Målene bør i størst mulig grad være målbare. Bonus kan ikke overstige 80 prosent og 30 prosent av ordinær årslønn for henholdsvis daglig leder og øvrige ledende ansatte.

3. PRINSIPP FOR 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 ved utgangen av 2017 ikke noe generelt aksjeopsjonsprogram eller aksjekjøpsordning for ansat-

te, men vurderer etableringen av denne typen ordninger. CEO, som tiltrådte stillingen ved inngangen til 2018, har en individuell aksjeopsjonsordning (se note 14).

4. ETTERLØNNSORDNINGER

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

5. OPPLYSNINGER OM FORBEREDELSES- OG BESLUTNINGSPROSESSENE

Styret behandler årlig lønnsbetingelsene for CEO i møte.

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

NOTE 20: Realiserte netto finansposter

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

(Alle beløp i mNOK)	2017	2016
Renteinntekter bankinnskudd	2,5	1,1
Sum finansinntekter	2,5	1,1
Rentekostnader lån[1]	(292,4)	(402,6)
Sum finanskostnader	(292,4)	(402,6)
Sum realiserte netto finansposter	(289,9)	(401,6)

1) Inkluderer 10,6 millioner kroner i kostnader for 2016 knyttet til prosessene med aksept av eierskifte for konsernets lånefasiliteter (se note 16).

NOTE 21: Fortjeneste per aksje

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

	2017	2016
Resultat for perioden som tilfaller aksjonærene (millioner kroner)	1 348,7	764,5
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer for perioden, eksklusiv egne aksjer (millioner aksjer)[1]	548,4	548,4
Fortjeneste per aksje for perioden (kroner per aksje)	2,46	1,39

1) Selskapet eier ved utgangen av 2017 21 236 egne aksjer (anskaffet i 2012).

Utvannet resultat per aksje beregnes ved å justere det veide gjennomsnittlige antall utestående ordinære aksjer med antall ordinære aksjer som er tilgjengelig for utvanning. Ordinære aksjer som kan være aktuelle for utvanning er knyttet til utstedte aksjeopsjoner (se note 14). Det foreligger ikke aksjeopsjoner som kan utøves ved årsslutt 2017, og utvannet resultat per aksje er identisk med ordinært resultat per aksje

NOTE 22: Utbytte per aksje og utbyttepolitikk

Norwegian Property har et mål om at mellom 30 til 50 prosent av ordinært resultat etter betalbar skatt, men før verdiendringer, skal utdeles i utbytte til selskapets aksjonærer. I perioder med god kontantstrøm kan utbyttet være høyere. Før utbyttet fastsettes gjøres det en vurdering av konsernets økonomiske situasjon og framtidsutsikter, herunder tilgangen på attraktive investeringsmuligheter.

Styret har en fullmakt fra den ordinære generalforsamlingen om kvartalsvis utbetaling av utbytte. For kvartalene i 2017 er det vedtatt utbytte på totalt 0,29 kroner per aksje, herunder er det inkludert et vedtak i styremøtet den 8. februar 2018 om utbetaling av utbytte på 0,07 kroner per aksje.

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.

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 19.

Det er ikke inngått vesentlige avtaler eller gjennomført vesentlige transaksjoner med nærstående parter i 2016 og 2017.

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 perioden etter etableringen av konsernet har Norwegian Property avgitt denne typen garantier ovenfor kjøper. Ved utgangen av 2017 er vurderingen at det ikke foreligger forhold som medfører en forpliktelse og et avsetningsbehov for Norwegian Property.

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.

I januar 2018 er det gjort en utvidelse av et obligasjonslån med 230 millioner kroner, med løpetid frem til 9. november 2022 og rente på 3 måneders NIBOR med tillegg for 1,25 prosent. Lånet benyttes til nedregulering av eksisterende bankfasiliteter.

I tråd med fullmakt fra den ordinære generalforsamlingen har styret den 8. februar 2018 vedtatt at det utbetales et utbytte på 0,07 kroner per aksje basert på regnskapet ved utgangen av 2017.

Det foreligger ikke andre vesentlige hendelser etter 31. desember 2017, som gir informasjon om forhold som eksisterte på balansedagen.

NOTE 26: Konsernselskaper

Konsernregnskapet består av følgende heleide datterselskap av Norwegian Property ASA ved utgangen av 2017:

Aker Brygge AS
Aker Brygge Business Village AS
Aker Brygge Energisentral AS
Aker Brygge Marina AS
Aker Brygge Marina Drift AS
Aker Brygge Utearealer ANS
Aker Brygge Uteareal AS
Badehusgata 33-39 AS
Bryggegata 9 AS
Bydel Aker Brygge Forvaltning AS
Dokkbygningen Aker Brygge AS
Dokkbygningen I ANS
Drammensveien 134 AS
Drammensveien 60 AS
Fondbygget ANS
Fondbygget AS
Fondbygget Hjemmel AS
Fondbygget Retail AS
Forusbeen 35 AS
Gardermoen Næringseiendom ANS
Gardermoen Næringseiendom AS
Gardermoen Næringseiendom KS
Gjerdrums vei 10 D AS
Gjerdrums vei 10 D II AS
Gjerdrums vei 8 ANS
Gjerdrums vei 14-16 AS
Gjerdrums vei 17 AS
Grenseveien 19 AS
Grenseveien 21 AS
Gullhaug Torg 3 AS
Gullhaugveien 9-13 AS
Hovfaret 11 AS
Hovfaret 11 Hjemmel AS
Kaibygning 1 AS
Kaibygning 2 AS
Kaibygning I ANS
Kaibygning II ANS

Maskinveien 32 AS
Nedre Skøyen vei 26 F AS
NPRO Drift AS
NPRO Holding AS
NPRO Invest AS
Nydalsveien 15-17 AS
Nydalsveien 15-17 II AS
Sandakerveien 130 AS
Skøyen Bygg AS
Snarøyveien 36 AS
Snarøyveien 36 II AS
Stortingsgata 6 AS
Støperiet AS
Svanholmen 2 AS
Terminalbygget Aker Brygge AS
Terminalbygget ANS
Terminalbygget DA
Terminalbygget II DA
Tingvalla AS
Verkstedhallene ANS
Verkstedhallene AS

Alle datterselskapene har samme forretningsadresse som Norwegian Property ASA (Støperigata 2, 0250 Oslo). I tillegg til de heleide datterselskapene har Norwegian Property konsernet en eierandel i Bryggedrift AS (med forretningsadresse Støperigata 1, 0250 Oslo), som forestår enkelte driftstjenester og forvaltning av sameier på Aker Brygge i Oslo. Bryggedrift AS er et forvaltningsselskap uten vesentlige aktiva. Alle sameiene på Aker Brygge er aksjonærer i Bryggedrift AS, og Norwegian Property har som deltaker i sameiene ved utgangen av 2017 en matematisk eierandel på 57,4 prosent i Bryggedrift AS, men der kontrollerende eierandel er noe lavere (55,9 prosent) med utgangspunkt i eiersammensetningen i sameiene. Norwegian Property er representert i styret til Bryggedrift AS med ett av totalt fem medlemmer.

Årsregnskapet for morselskapet

Resultatregnskap 1.1 - 31.12

(Alle beløp i mNOK)	Note	2017	2016
Management- og service fee til konsernselskap	13	42,8	36,2
Sum driftsinntekter	2	42,8	36,2
Personalkostnader	10	(68,3)	(61,8)
Avskrivninger og nedskrivninger	5	(2,9)	(4,1)
Andre driftskostnader	10	(27,6)	(29,8)
Sum driftskostnader		(98,8)	(95,7)
Driftsresultat		(56,0)	(59,5)
Finansinntekt	11, 13	110,5	333,7
Finanskostnad	11, 13	(351,8)	(567,2)
Netto finansposter		(241,3)	(233,5)
Resultat før skatt		(297,3)	(293,0)
Skattekostnad	12	40,5	51,7
Resultat		(256,8)	(241,4)

Resultatet foreslåes disponert som følger:		
Foreslått utbytte	(38,4)	(65,8)
Overført til/fra annen innskutt egenkapital	(295,2)	(307,2)

Balanse per 31.12

(Alle beløp i mNOK)	Note	2017	2016
EIENDELER			
Anleggsmidler:			
Utsatt skattefordel	12	632,2	513,8
Finansielle derivater	9	2,3	6,6
Varige driftsmidler	5	6,5	10,2
Investering i datterselskap	4, 13	8 981,5	12 722,4
Konsernmellomværende	13	135,7	145,3
Sum anleggsmidler		9 758,3	13 398,3
Omløpsmidler:			
Finansielle derivater	9	0,4	1,6
Konsernmellomværende	13	438,7	783,5
Andre fordringer		1,3	3,4
Kontanter og kontantekvivalenter	3	5,9	20,2
Sum omløpsmidler		446,4	808,7
SUM EIENDELER		10 204,6	14 207,0
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital:			
Aksjekapital		274,2	274,2
Overkurs		2 295,1	2 295,1
Annen innskutt egenkapital		280,2	696,0
Sum egenkapital	6	2 849,4	3 265,3
Langsiktig gjeld:			
Finansielle derivater	9	233,1	338,9
Rentebærende gjeld	8	6 933,8	6 755,7
Rentebærende konserngjeld	13	70,0	70,0
Sum langsiktig gjeld		7 236,9	7 164,6
Kortsiktig gjeld:			
Finansielle derivater	9	0,5	5,7
Rentebærende gjeld	8	8,7	11,4
Konsernmellomværende	13	-	3 617,1
Avsatt utbytte	6	38,4	65,8
Annen kortsiktig gjeld	7	70,8	77,1
Sum kortsiktig gjeld		118,4	3 777,1
Sum gjeld		7 355,3	10 941,7
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 204,6	14 207,0

Oslo, 8. februar 2018

Norwegian Property ASA

Martin Mæland
Styrets leder

Bjørn Henningsen
Styrets nestleder

Cecilie Astrup Fredriksen
Styremedlem

Kathrine Astrup Fredriksen
Styremedlem

Merete Haugli
Styremedlem

Lars Erich Nilsen
Styremedlem

Kjell Sagstad
Styremedlem

Bent Oustad
CEO

Kontantstrøm 1.1 - 31.12

(Alle beløp i mNOK)	Note	2017	2016
Ordinært resultat før skatt		(297,3)	(293,0)
Netto finansposter	11	241,3	233,5
Mottatte renter	11	5,0	4,0
Betalte renter	11	(272,0)	(404,3)
Betalte øvrige finanskostnader	11	(86,7)	(183,4)
Avskrivning av varige driftsmidler	5	2,9	4,1
Endring i kortsiktige poster		3,4	(31,1)
Netto kontantstrøm fra drift		(403,4)	(670,2)
Betaling for kjøp av varige driftsmidler	5	(1,0)	(8,5)
Innbetaling knyttet til varige driftsmidler	5	1,8	-
Investering og kapitalforhøyelse i datterselskap	4	(25,0)	-
Innbetalinger lån datterselskap	13	425,2	3 451,4
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		401,0	3 442,9
Nedbetaling av rentebærende gjeld	8	(3 182,4)	(6 375,1)
Opptak av rentebærende gjeld	8	3 357,0	3 635,0
Utbetalt utbytte	6	(186,5)	(54,8)
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(11,8)	(2 794,9)
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		(14,3)	(22,2)
Kontanter og kontantekvivalenter per 1. januar	3	20,2	42,4
Kontanter og kontantekvivalenter per 31. desember	3	5,9	20,2

NOTE 1: Generell informasjon

Eiendomskonsernet Norwegian Property ASA ble etablert i 2006. Forretningsidéen til Norwegian Property er å skape verdivekst gjennom å eie, utvikle og forvalte førsteklasses næringseiendom beliggende i de mest attraktive klynger i Oslo og i andre sentrale vekstområder. Leietakerporteføljen skal bestå av store, solide private og offentlige leietakere. Konsernet eier 32 eiendommer i Oslo- og Stavangerregionen ved utgangen av 2017.

Regnskapet er fastsatt av styret den 8. februar 2018, for endelig godkjennelse av generalforsamlingen den 19. april 2018.

NOTE 2: Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av morselskapets regnskap. Disse prinsippene er benyttet konsistent i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen.

2.1 - Klassifisering
Eiendeler klassifiseres som kortsiktige når de er bestemt for salg eller bruk i den ordinære driftssyklus, eies hovedsakelig for salg, forventes å bli realisert innen tolv måneder eller er kontanter eller kontantekvivalenter. Alle andre eiendeler klassifiseres som langsiktige. Forpliktelser klassifiseres som kortsiktig når de forventes å bli oppgjort som en del av den ordinære driften, eies hovedsakelig for salg eller forventes å bli oppgjort innen tolv måneder. Alle andre forpliktelser klassifiseres som langsiktige.

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

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

2.3 - Varige driftsmidler
Varige driftsmidler regnskapsføres til anskaffelseskost, med fradrag for avskrivninger og 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, overkurs og aksjeopsjoner
Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital dersom det ikke ligger noen forpliktelse til å overføre kontanter eller eiendeler. Utgifter som knyttes direkte til utstedelse av nye aksjer eller opsjoner med fradrag av skatt, føres som reduksjon av mottatt vederlag i egenkapitalen. Beholdningen av egne aksjer balanseføres til pålydende.

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

Verdien av tildelte aksjer etter fradrag for direkte tilknyttede transaksjonskostnader krediteres aksjekapital og overkursfond når opsjonene utøves.

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

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

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

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

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

2.11 - Pensjoner
Norwegian Property ASA har en innskuddsplan for alle ansatte. En innskuddsplan er en pensjonsordning hvor selskapet betaler faste bidrag til en separat juridisk enhet. Selskapet har ingen juridisk eller annen forpliktelse til å betale ytterligere bidrag hvis enheten ikke har nok midler til å betale alle ansatte ytelser knyttet til opptjening i inneværende og tidligere perioder. Bidragene resultatføres som pensjonskostnader når de påløper. Forskuddsbetalte bidrag balanseføres som en eiendel dersom dette kan refunderes eller redusere fremtidige betalinger.

2.12 - Skatt
Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med gjeldende skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

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

Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres løpende.

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

NOTE 3: Finansiell risikostyring

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

3.1 - Markedsrisiko
Markedsrisikoen for selskapet er først og fremst knyttet til renterisiko og i mindre grad til valuta- og prisrisiko. Ved utgangen av 2017 har selskapet ingen eksponering mot valutarisiko og selskapets inntekter for 2017 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 året er spesifisert i millioner kroner i tabellen nedenfor.

År	2017	2016
< 1 år	(655,0)	(200,0)
1-2 år	(650,0)	(855,0)
3-5 år	(2 770,0)	(2 350,0)
Over 5 år	(1 950,0)	(1 250,0)
Hovedstol	(6 025,0)	(4 655,0)

Norwegian Property har tidligere inngått sikringsavtaler for å begrense risikoen knyttet til risiko for en leieavtale i utenlandsk valuta i et datterselskap. Hovedstol og forfallsstruktur for valutaavtalen ved utgangen av året er spesifisert i lokal valuta i tabellen nedenfor (se også note 9).

År	2017	2016
< 1 år	-	(1,1)
1-2 år	-	-
3-5 år	-	-
Over 5 år	-	-
Hovedstol i valuta	-	(1,1)

3.2 - Kredittrisiko

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

3.3 - Likviditetsrisiko

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

(Alle beløp i mNOK)	2017	2016
Selskapets innskudd/trekk i konsernkontosystemet og egne konti	444,6	(3 591,9)
Konsernselskapers innskudd/ trekk i konsernkontosysteme[1]	(438,7)	3 612,1
Kontanter og kontantekvivalenter	5,9	20,2
Herav bundne midler	(2,3)	(3,9)
Frie likvidemidler	3,6	16,3
Ubenyttede låne- og trekkfasiliteter	900,0	1 058,0
Likviditetsreserve	903,6	1 074,3

1) Datterselskapenes innskudd i morselskapets konsernkontosystem er medtatt som likvide midler i Norwegian Property ASA.

Som beskrevet ovenfor har selskapet høy grad av sikring mot svingninger i markedsrenter, noe som reduserer behovet for likviditetsreserver til å møte uforutsette forpliktelser på disse områdene. Likviditetsrisiko er først og fremst knyttet til betjening av avdrag og forfall på gjeld.

Tabellen nedenfor spesifiserer selskapets gjeld klassifisert i henhold til forfallsstrukturen. Klassifisering er gjennomført i henhold til forfallstidspunktet i kontraktene. Beløpene i tabellen spesifiserer tidspunktene for tilbakebetaling av hovedstol (millioner kroner).

2017[1]:

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

2016[1]:

(Alle beløp i mNOK)	Rentebærende lån	Annen gjeld
< 1 år	285,3	3 694,2
1-2 år	3 388,5	-
3-5 år	2 520,7	-
Over 5 år	1 363,0	-
Forventet kontantstrøm	7 557,5	3 694,2
Balanseført beløp	6 837,1	4 038,8

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

I 2017 har Norwegian Property refinansiert enkelte lånefasiliteter som forfalt innen utgangen av året eller i løpet av det neste året. Etter dette har ingen lånefasiliteter hovedforfall før i 2019. Øvrige endringer i 2017 er knyttet til løpende optimalisering av sikringsporteføljen.

NOTE 4: Investering i datterselskap

Balanseposten investering i datterselskap er spesifisert i tabellen nedenfor per 31. desember 2017. Selskapene eier konsernets eiendommer («single purpose» selskaper).

		NPRO Holding AS	NPRO Invest AS
Anskaffet/stiftet	Dato	17.01.07	26.09.13
Forretningskontor	Sted	Oslo	Oslo
Eierandel[1]	Prosent	100,0	100,0
Bokført verdi	mNOK	8 971,5	10,0

1) Stemmeberettiget eierandel er identisk med ordinær eierandel.

Årets endring i bokført verdi fremkommer som følger:

(Alle beløp i mNOK)	2017	2016
Bokført verdi per 1. januar	12 722,4	13 310,0
Kapitalforhøyelse i datterselskap	25,0	-
Konsernbidrag ført mot aksjer i datterselskap	(3 765,9)	(587,6)
Bokført verdi per 31. desember	8 981,5	12 722,4

NOTE 5: Varige driftsmidler

Endring i balanseposten varige driftsmidler er spesifisert i tabellen nedenfor.

(Alle beløp i mNOK)	IT-systemer og andre immat-erielle eiendeler	Kontor-/IT-utstyr, biler, m.v.	Totalt
Anskaffelseskost:			
Per 31. desember 2015	20,8	1,6	22,4
Tilgang	8,0	-	8,0
Avgang/endring	-	-	-
Per 31. desember 2016	28,8	1,6	30,4
Tilgang	1,0		1,0
Avgang/endring	(1,8)		(1,8)
Per 31. desember 2017	28,0	1,6	29,6
Akkumulert avskrivning:			
Per 31. desember 2015	16,2	0,3	16,5
Avskrivning ved avgang	-		-
Årets avskriving og nedskrivning	3,7		3,7
Per 31. desember 2016	19,9	0,3	20,2
Avskrivning ved avgang			-
Årets avskriving og nedskrivning	2,9		2,9
Per 31. desember 2017	22,8	0,3	23,1
Bokført verdi:			
Per 31. desember 2015	4,6	1,3	5,9
Per 31. desember 2016	8,9	1,3	10,2
Per 31. desember 2017	5,2	1,3	6,5

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

NOTE 6: Egenkapital

6.1 - Endring i egenkapital

Endring i balansepostene for egenkapital er spesifisert i tabellen nedenfor.

(Alle beløp i mNOK)	Aksje-kapital[1]	Overkurs	Annen innskutt egen-kapital	Total egen-kapital
Egenkapital per 31. desember 2015	274,2	2 295,1	1 058,0	3 627,2
Utdelt utbytte	-	-	(54,8)	(54,8)
Avsatt utbytte	-	-	(65,8)	(65,8)
Transaksjoner med aksjonærer	-	-	(120,6)	(120,6)
Årets resultat	-	-	(241,4)	(241,4)
Årets resultat	-	-	(241,4)	(241,4)
Egenkapital per 31. desember 2016	274,2	2 295,1	696,0	3 265,2
Utdelt utbytte	-	-	(120,7)	(120,7)
Avsatt utbytte	-	-	(38,4)	(38,4)
Transaksjoner med aksjonærer	-	-	(159,0)	(159,0)
Årets resultat	-	-	(256,8)	(256,8)
Årets resultat	-	-	(256,8)	(256,8)
Egenkapital per 31. desember 2017	274,2	2 295,1	280,2	2 849,4

1) Selskapet har per 31. desember 2017 en aksjekapital på 274 233 416 kroner fordelt på 548 446 832 aksjer pålydende NOK 0,50.

Beholdning egne aksjer ved utgangen av 2017 er 21 236 aksjer.

6.2 - Selskapets største aksjonærer per 31. desember

2017:

Hovedaksjonærer	Konto-type	Land	Antall aksjer	Eier-andel
Geveran Trading Co Ltd	ORD	CYP	317 969 937	57,98
Folketrygdfondet	ORD	NOR	72 951 642	13,30
Niam V Prosjekt AS	ORD	NOR	67 437 425	12,30
The Bank of New York	NOM	NLD	23 730 241	4,33
State Street Bank an A/C West Non-Treaty	NOM	USA	4 205 856	0,77
CEK Holding AS	ORD	NOR	3 396 352	0,62
State Street Bank & S/A SSB Client Omnibus	NOM	USA	2 181 110	0,40
Niki AS	ORD	NOR	2 000 000	0,36
BNP Paribas Securiti BPSS LDN/TR Prop	NOM	GBR	1 641 484	0,30
Salt Value AS	ORD	NOR	1 599 988	0,29
KLP Aksjenorge Indeks	ORD	NOR	1 553 612	0,28
J.P. Morgan Bank Lux JPML SA RE CLT Asset	NOM	LUX	1 457 417	0,27
Mathias Holding AS	ORD	NOR	1 400 000	0,26
Skandinaviska Enskilda SEB AB, UCITS V FI	NOM	FIN	1 370 112	0,25
KAS Bank N.V. S/A CLIENT ACC Treaty	NOM	NLD	1 359 000	0,25
DnB NOR Markets, AKS DNB Bank ASA	ORD	NOR	1 331 646	0,24
Eika Norge	ORD	NOR	1 290 365	0,24
Espedal & Co AS	ORD	NOR	1 264 767	0,23
State Street Bank an A/C Client Omnibus	NOM	USA	1 087 031	0,20
HSBC Bank PLC A/C IB Main Account	ORD	GBR	1 005 904	0,18
Andre			38 212 943	6,97
Totalt antall aksjer per 31. desember 2017			548 446 832	100,00

2016:

Hovedaksjonærer	Konto-type	Land	Antall aksjer	Eier-andel
Geveran Trading Co Ltd	ORD	CYP	315 969 937	57,61
Folketrygdfondet	ORD	NOR	73 701 642	13,44
Niam V Prosjekt AS	ORD	NOR	67 437 425	12,30
The Bank of New York	NOM	NLD	23 730 241	4,33
State Street Bank an A/C West Non-Treaty	NOM	USA	5 230 788	0,95
CEK Holding AS	ORD	NOR	3 255 807	0,59
State Street Bank & S/A SSB Client Omni.	NOM	USA	2 650 029	0,48
State Street Bank & SSB, Ishares Europe	NOM	IRL	2 261 143	0,41
J.P. Morgan Chase Ba A/C Vanguard BBH LEN	NOM	USA	1 921 295	0,35
KLP Aksjenorge Indeks	ORD	NOR	1 767 321	0,32
BNP Paribas Securiti S/A TR Property Inv.	NOM	GBR	1 641 484	0,30
JP Morgan Bank Luxem JPML SA RE CLT Asset	NOM	LUX	1 584 380	0,29
Niki AS	ORD	NOR	1 500 000	0,27
KAS Bank NV S/A Client ACC Treat.	NOM	NLD	1 490 620	0,27
Mathias Holding AS	ORD	NOR	1 400 000	0,26
Skandinaviska Enskil SEB AB, UCITS V - Fi.	NOM	FIN	1 194 261	0,22
J.P. Morgan Securiti A/C Customer Safe Ke.	NOM	USA	1 158 000	0,21
State Street Bank an SSBTC A/C UK LO. BR.	NOM	USA	1 102 898	0,20
Sanden A/S	ORD	NOR	1 000 000	0,18
Kolberg Motors AS	ORD	NOR	900 504	0,16
Andre			37 549 057	6,85
Totalt antall aksjer per 31. desember 2016			548 446 832	100,00

6.3 - Aksjer eid av ledende ansatte og styret

Aksjer eid av ledende ansatte og styret, herunder selskaper disse representerer per 31. desember 2017 er vist i tabellen nedenfor.

Aksjeeier	Antallaksjer
Ledende ansatte:	
Svein Hov Skjelle, CEO og CFO til 31.12.17	101 594
Styret:	
Tilknyttet Geveran Trading Co Ltd[1]	317 969 937
Tilknyttet Niam V Prosjekt AS[2]	67 437 425
Bjørn Henningsen, Styrets nestleder[3]	311 556
Totalt antall aksjer	385 820 512

1) Cecilie Astrup Fredriksen, Kathrine Astrup Fredriksen og Lars Erich Nilsen er tilknyttet Geveran Trading Co Ltd, som per 31. desember 2017 er den største aksjonæren i selskapet. Geveran Trading Co Ltd eier 317 969 937 aksjer, noe som representerer 58,0 prosent av de utstedte aksjene i selskapet.
2) Kjell Sagstad er tilknyttet Niam V Prosjekt AS, som per 31. desember 2017 eier 67 437 425 aksjer i selskapet. Dette representerer 12,3 prosent av de utstedte aksjene i selskapet.
3) Ved årsslutt 2017 er 100 000 aksjer eid av Max Eiendom AS og 211 556 aksjer er eid av Camvecti Holding AS. Begge selskapene er 100 prosent eiet av Bjørn Henningsen.

6.4 - Aksjeopsjoner

Aksjeopsjoner er tildelt CEO i selskapet i den 12. desember 2017. Hver aksjeopsjon gir rett til å tegne en aksje i Norwegian Property ASA.

Ansatteopsjoner 2017	Antall opsjoner	Vektet gjennomsnittlig utøvelseskurs (NOK)
Utestående 1. januar	-	-
Tildelt	5 750 000	12,54
Utøvet	-	-
Terminert	-	-
Utestående 31. desember	5 750 000	12,54
Opptjent	-	-

Opsjonsavtalen innebærer rett til tegning av totalt 5 750 000 aksjer som følger:

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

Virkelig verdi for opsjonene er beregnet på tidspunkt for tildeling, og kostnadsføres over opptjeningstiden. Daglig leder starter i stillingen ved inngangen til 2018. Det er ikke kostnadsført noe knyttet til tildelte aksjeopsjoner i 2017.

Opsjonene bortfaller hvis de ikke er utøvd innen 1. juli 2022. Som alternativ til levering av aksjer, kan styret i Norwegian Property velge å gjøre opp opsjonsgevinster kontant. Avtalen inneholder for øvrig vanlige vilkår om blant annet ansettelsesforhold og regulering av kurser mv ved selskapshendelser. Opsjonsavtalen er betinget av godkjennelse av generalforsamlingen og det legges opp til at behandling skjer på en generalforsamling i 2018.

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

NOTE 7: Annen kortsiktig gjeld

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

(Alle beløp i mNOK)	2017	2016
Offentlige avgifter	4,3	5,5
Skyldig lønn	4,2	4,7
Påløpte renter	46,2	53,1
Leverandørgjeld	2,2	1,9
Avsetninger	-	1,9
Annen gjeld	13,9	10,0
Sum annen kortsiktig gjeld	70,8	77,1

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.

	2017	2016
Rentebærende gjeld (millioner kroner)	7 012,5	6 837,1
- Hvorav rentesikret (millioner kroner)[1]	4 350,0	4 250,0
Sikringsgrad (prosent)	62	62
Kontanter og kontantekvivalenter (millioner kroner)	5,9	20,2
Ubenyttede lånefasiliteter (millioner kroner)	900,0	1 058,0
Gjennomsnittlig rente (prosent)	3,48	4,20
Gjennomsnittlig rentemargin (prosent)	1,39	1,64
Gjenstående løpetid rentebærende gjeld (år)	3,3	2,3
Gjenstående løpetid rentesikring (år)	3,9	4,1

1) Alle rentebytteavtaler som har startet på balansedagen.

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

2017:

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

2016:

(Amounts in NOK million)	Long-term	Short-term	Total
Bank borrowings	5 057,8	11,5	5 069,3
Bonds	1 723,0	-	1 723,0
Intercompany balances	70,0	-	70,0
Total interest-bearing debt	6 850,8	11,5	6 862,3
Capitalised borrowing cost	(25,1)	(0,1)	(25,2)
Total book value interest-bearing debt	6 825,7	11,4	6 837,1

Ved utgangen av 2017 består lånefasilitetene av to hovedfasiliteter med en total gjenstående ramme på 3 249,7 millioner kroner, som inkluderer en kassekreditt på 100 millioner kroner. Løpetiden for fasilitetene er til henholdsvis mars 2019 og desember 2019, og trekk er sikret med pant i to separate eiendomsporteføljer. Trukket beløp ved utgangen av 2017 utgjør totalt 2 349,7 millioner kroner og 900 millioner kroner er i tillegg tilgjengelige ubenyttede trekkrammer.

Konsernet har ved utgangen av 2017 utestående åtte obligasjonslån på totalt 4 625 millioner kroner. Obligasjonslånene har forfall i 2019 for 350 millioner kroner, i 2020 for 1 735 millioner kroner, i 2022 for 1 570 millioner kroner og i 2024 for 970 millioner kroner. Alle 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 mNOK)	2017	2016
Forfall i 2019 og 2020 (2018 og 2019)	4 418,2	5 515,8
Forfall i 2021, 2022 og 2023 (2020, 2021 og 2022)	1 570,0	1 335,0
Forfall etter 2023 (etter 2022)	1 040,0	-
Sum	7 028,2	6 850,8

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

(Alle beløp i mNOK)	2017	2016
Investering i datterselskap[1]	8 981,5	12 722,4
Sum	8 981,5	12 722,4
Gjeld sikret med pant[2]	2 341,9	5 069,3

1) Aksjene i eiendomseiende selskap og hjemmelselskap eiet av andre konsernselskap er stillet som sikkerhet for konsernfasilitetene i Norwegian Property ASA. Se for øvrig note 16 i konsernregnskapet.
2) Eiendommer til datterselskap er stillet som sikkerhet for obligasjonslån.

De viktigste vilkårene for bankfasilitetene, er:

- Rente: NIBOR pluss margin.
- Rentesikringsgrad: Henholdsvis minimum 50 og 60 prosent for de to hovedfasilitetene, med gjennomsnittlig gjenstående løpetid på minimum tre år.
- Finansielle betingelser: Selskapet må overholde avtalte senior rentedeknings- og «loan-to-value» betingelser (LTV). Per 31. desember 2016 er avtalt rentedekningskrav minimum 1,4 og avtalt LTV er under henholdsvis 75 og 78 prosent for de to hovedfasilitetene.

- Andre betingelser: Panterestriksjoner («negative pledge»), restriksjoner om å utstede lånegarantier og endring av kontroll klausul («change of control»).
- Sikkerhet: Pant i eiendom, førsteprioritets pant i aksjer/andeler i datterselskap og konserninterne lån. Det er ikke utstedt bankgarantier av nevneverdig størrelse på vegne av morselskapet.

Avtalte krav i låneavtaler er overholdt ved årsslutt i 2016 og 2017.

NOTE 9: Derivater

9.1 - Derivater i regnskapet

Selskapet er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende rente, og for å redusere renterisikoen inngås rentesikringsavtaler. 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.

2017:

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

2016:

(Alle beløp i mNOK)	Eiendeler	Gjeld
Valutasikringskontrakter	0,4	4,1
Rentesikringskontrakter	7,7	340,5

9.2 - Rentederivater

Majoriteten av selskapets gjeld i flytende rente er sikret gjennom rentebytteavtaler. Selskapet har som policy at minimum 70 prosent av den rentebærende gjelden til enhver tid skal sikres. På tross av sikringsposisjonene, vil selskapets finansielle midler og kontantstrøm være utsatt for svingninger i gjeldende markedsrente. Som et resultat av denne type svingninger vil rentekostnaden variere. Hovedstol for selskapets rentederivater per 31. desember er spesifisert i tabellen nedenfor. Forfallsfordelingen for derivatene fremkommer i note 3.

(Alle beløp i mNOK)	2017	2016
Hovedstol	6 025.0	4 655.0

9.3 - 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 mEUR)	2017	2016
Hovedstol	-	(1.1)

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

Årets personalkostnad fremkommer som følger:

(Alle beløp i mNOK)	2017	2016
Lønn og bonus	55,9	48,7
Arbeidsgiveravgift	7,9	8,9
Pensjonskostnader innskuddsplaner	2,3	2,3
Andre personalkostnader	2,2	1,8
Sum personalkostnader	68,3	61,8
Antall ansatte 31. desember	43	45
Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret	43	49
Gjennomsnittlig antall ansatte i regnskapsåret	47	50

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

Godtgjørelse til revisor en spesifisert i tabellen nedenfor[1]:

Type tjeneste	2017	2016
Lovpålagt revisjon	620 919	449 132
Andre attestasjonstjenester	38 750	-
Skatt- og avgiftsrådgivning	278 999	46 400
Annen bistand	-	65 000
Sum	938 668	560 532

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

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

Navn	Godt-gjørelse[1]
Martin Mæland, styrets leder 01.01-31.12	700 000
Bjørn Henningsen, styrets nestleder 01.01-31.12	550 000
Cecilie Astrup Fredriksen, styremedl. 01.01-31.12	250 000
Kathrine Astrup Fredriksen, styrem. 01.01-31.12	250 000
Merete Haugli, styremedlem 01.01-31.12	250 000
Kjell Sagstad, styremedlem 01.01.31.12	250 000
Lars Erich Nilsen, styremedlem 06.04-31.12	187 500
Harald Herstad, styremedlem 01.01-06.04	62 500
Sum	2 500 000

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

Utbetalt honorar til selskapets styre i 2016 fremgår av tabellen nedenfor:

Navn	Godt-gjørelse[1]
Martin Mæland, styrets leder 13.04-31.12	525 000
Bjørn Henningsen, styrets nestleder 01.01-31.12	550 000
Cecilie Astrup Fredriksen, styremedl. 01.01-31.12	250 000
Kathrine Astrup Fredriksen, styrem. 13.04-31.12	187 500
Harald Herstad, styremedlem 13.04-31.12	187 500
Merete Haugli, styremedlem 13.04-31.12	187 500
Kjell Sagstad, styremedlem 13.04.31.12	187 500
Henrik A. Christensen, styrets leder 01.01-13.04	175 000
Marianne Heien Blystad, styremedl. 01.01-13.04	62 500
Sum	2 312 500

1) Lønnsinnberettede ytelser i 2016 (beløp i kroner). I tillegg tilkommer arbeidsgiveravgift (14,1 prosent).

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

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

1) Lønnsinnberettede ytelser i 2017 (beløp i kroner). I tillegg tilkommer arbeidsgiveravgift (14,1 prosent).
2) Innskudd betalt til innskuddsbasert pensjonsordning og personalforsikringer i 2017 (beløp i kroner).
3) Svein Hov Skjelle fratrådte stillingen som CEO og CFO ved utgangen av 2017. I 2018 utbetales etterlønn med kroner 3 700 000, samt opptjent bonus med kroner 750 000 og feriepenger med kroner 401 314.

Utbetalt honorar til selskapets ledende ansatte i 2016 fremgår av tabellen nedenfor:

Navn	Stilling	Lønn[1]	Bonus[1]	Andre fordeler[1]	Pensjon/ forsikring[2]
Svein Hov Skjelle	CEO og CFO	3 683 944	800 000	134 666	70 397
Tore Heldrup Rasmussen	Kommersiell direktør	2 515 486	552 000	108 879	67 610
Bjørge Aarvold	Direktør kommersiell FDV	1 757 097	336 373	114 666	71 150
Sum		7 956 527	1 688 373	358 211	209 157

1) Lønnsinnberettede ytelser i 2016 (beløp i kroner). I tillegg tilkommer arbeidsgiveravgift (14,1 prosent).
2) Innskudd betalt til innskuddsbasert pensjonsordning og personalforsikringer i 2016 (beløp i kroner).

NOTE 11: Netto finansposter

Årets netto finansposter fremkommer som følger:

(Alle beløp i mNOK)	2017	2016
Finansinntekter:		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5,0	4,0
Verdiendring derivater	105,5	329,7
Annen renteinntekt	0,0	0,1
Finansinntekter	110,5	333,7
Finanskostnader:		
Rentekostnader til foretak i samme konsern	(2,0)	(1,8)
Rentekostnader lån	(263,1)	(382,0)
Kostnad terminering finansielle instrument	(58,2)	(156,6)
Annen finanskost[1]	(28,5)	(26,9)
Sum finanskostnader	(351,8)	(567,2)
Netto finansposter	(241,3)	(233,5)

1) Inkluderer 10,6 millioner kroner i kostnader for 2016 knyttet til prosessene med aksept av eierskifte for konsernets lånefasiliteter.

NOTE 12: Utsatt skatt og skattekostnad

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

(Alle beløp i mNOK)	2017	2016
Årets skattekostnad fordeler seg på:		
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt/(skattefordel)	(40,5)	(51,7)
Skattekostnad	(40,5)	(51,7)
Beregning av årets skattegrunnlag:		
Resultat før skattekostnad	(297,3)	(293,0)
Permanente forskjeller	1,2	0,8
Endring i midlertidige forskjeller	(415,5)	(342,4)
Konsernbidrag	-	783,5
Årets skattegrunnlag	(711,6)	148,9
Oversikt over midlertidige forskjeller og utsatt skatt:		
Anleggsmidler	(9,6)	(9,8)
Finansielle derivater	(230,9)	(336,4)
Andre avsetninger	(4,2)	(1,9)
Underskudd til fremføring	(2 504,2)	(1 792,5)
Grunnlag for utsatt skatt/(skattefordel)	(2 748,9)	(2 140,6)
Utsatt skatt/(skattefordel) i balansen	632,2	513,8
Avstemming av skattekostnaden og beregning av effektiv skattesats		
Skattekostnad kalkulert med 24 prosent for 2017 og 25 prosent for 2016	(71,3)	(73,3)
Effekt på utgående balanse for utsatt skatt ved endret skattesats[1]	30,6	21,4
Permanente forskjeller	0,3	0,2
Skattekostnad	(40,5)	(51,7)
Effektiv skattesats (prosent)	13,6	17,6

1) Selskapsskattesatsen i Norge reduseres fra 24 prosent til 23 prosent ved inngangen til 2018. Utsatt skatt ved årsslutt 2017 er derfor beregnet med utgangspunkt i en skattesats på 23 prosent. Tilsvarende ble selskapsskattesatsen redusert fra 25 prosent til 24 prosent ved inngangen til 2017. Utsatt skatt ved årsslutt 2016 er derfor beregnet med utgangspunkt i en skattesats på 24 prosent.

NOTE 13: Nærstående parter

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

(Alle beløp i mNOK)	2017	2016
Resultatposter:		
Management- og service fee til konsernselskap	42,8	36,2
Leie av lokaler betalt til datterselskap	(3,6)	(5,3)
Renteinntekt fra datterselskap (note 11)	5,0	4,0
Rentekostnader til datterselskap (note 11)	(2,0)	(1,8)
Balanseposter:		
Investering i datterselskap (note 4)	8 981,5	12 134,8
Anleggsmidler, konsernmellomværende	135,7	145,3
Omløpsmidler, konsernmellomværende	438,7	783,5
Langsiktig gjeld, konsernmellomværende	70,0	70,0
Kortsiktig gjeld, konsernmellomværende	-	3 617,1

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.

I januar 2018 er det gjort en utvidelse av et obligasjonslån med 230 millioner kroner, med løpetid frem til 9. november 2022 og rente på 3 måneders NIBOR med tillegg for 1,25 prosent. Lånet benyttes til nedregulering av eksisterende bankfasiliteter.

Det foreligger ikke andre vesentlige hendelser etter 31. desember 2017, som gir informasjon om forhold som eksisterte på balansedagen.

Erklæring fra styrets medlemmer og CEO

Styret og CEO har i dag behandlet og godkjent årsberetning og årsregnskap for Norwegian Property ASA, konsern og morselskap, per 31. desember 2017. 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 2017. Årsregnskapet for morselskapet er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge per 31. desember 2017. Årsberetningen for konsern og morselskap er i samsvar med regnskapslovens krav og norsk god regnskapsskikk NRS 16 årsberetning per 31. desember 2017.

Etter vår beste overbevisning bekrefter vi at:

- Årsregnskapet 2017 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 2017.
- 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, 8. februar 2018

Norwegian Property ASA

Martin Mæland Styrets leder	Bjørn Henningsen Styrets nestleder	Cecilie Astrup Fredriksen Styremedlem	Kathrine Astrup Fredriksen Styremedlem	Merete Haugli Styremedlem	Lars Erich Nilsen Styremedlem	Kjell Sagstad Styremedlem	Bent Oustad CEO

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Norwegian Property ASA

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Norwegian Property ASAs årsregnskap som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettvisende bilde av den finansielle stillingen til Norwegian Property ASA per 31. desember 2017 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettvisende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Norwegian Property ASA per 31. desember 2017 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

Grunnlag for konklusjonen

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

Sentrale forhold ved revisjonen

Sentrale forhold ved revisjonen er de forhold vi mener var av størst betydning ved revisjonen av årsregnskapet for 2017. Disse forholdene ble håndtert ved revisjonens utførelse og da vi dannet oss vår mening om årsregnskapet som helhet. Vi konkluderer ikke særskilt på disse forholdene.

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

Konsernets virksomhet er i det vesentlige uendret sammenlignet med forrige år. Vi har ikke identifisert regulatoriske endringer, transaksjoner eller andre hendelser som kvalifiserer som Sentrale forhold ved revisjonen for revisjonen av regnskapet for 2017. I lys av dette har våre fokusområder vært de samme i 2017 som i fjoråret.

Sentrale forhold ved revisjonen	Hvordan vi i vår revisjon håndterte sentrale forhold ved revisjonen
Verdsettelse av investeringseiendom og eierbenyttet eiendom	
Konsernets investeringseiendom og eierbenyttet eiendom utgjør en betydelig del av konsernets balanse og består i hovedsak av kontor og handelseiendom hvor bokført verdi utgjør kr 15 360,6 millioner. Investeringseiendom og eierbenyttet eiendom regnskapsføres til virkelig verdi. Endring i virkelig verdi på eiendommene kan påvirke konsernets resultat vesentlig for året og dermed konsernets egenkapital. Verdsettelse av eiendommene innebærer bruk av estimater som er gjenstand for skjønnsanvendelse fra ledelsens side. Viktige forutsetninger for verdien av den enkelte eiendom er i første rekke forventede fremtidige kontantstrømmer og avkastningskrav. Grunnlaget for ledelsens estimat er verdivurderinger utført av to uavhengige verdsettere. Verdsetterne ble engasjert av selskapets ledelse, og de legger IFRS 13 og anerkjente verdivurderingsmetoder til grunn for sitt arbeid. Se styrets årsberetning samt note 2 (regnskapsprinsipper), note 4 (fastsettelse av virkelig verdi), note 5 (kritiske regnskapsestimater og forutsetninger) og note 7 (investeringseiendom) til årsregnskapet for nærmere beskrivelse av investeringseiendom og metoden som benyttes for verdsettelsen.	Vi har innhentet, lest gjennom og forstått verdsettelsesrapportene og avholdt møte med begge verdsetterne uavhengig av ledelsen. Vi har innhentet bevis for at verdsettelsesrapportene er utarbeidet i samsvar med relevant rammeverk og er hensiktsmessig for bruk til å fastsette virkelig verdi på konsernets investeringseiendom. Vi har vurdert verdsetternes kvalifikasjoner, kompetanse og objektivitet. Vi leste gjennom engasjementsbrevene for verdsettelsesoppdragene for å vurdere hvorvidt det var noen uvanlige klausuler eller honorarbestemmelser som kunne påvirke deres objektivitet eller på noen annen måte ha begrenset deres oppdrag Vi fant ingen indikasjoner på slike forhold. I vår gjennomgang med verdsetterne har vi gått igjennom og utfordret benyttede forutsetninger og bakgrunnen for vesentlige endringer i verdivurderingene fra tidligere perioder. Forutsetninger vedrørende fremtidige kontantstrømmer og avkastningskrav ble vurdert. Vi har fokusert våre handlinger på de eiendommene med høyest verdi og på eiendommer der det er verdiforskjell av betydning mellom de to verdsetterne. Vi har sammenlignet forutsetninger benyttet av de to verdsetterne med observerbare markedsdata og vår kjennskap til markedet. Vi har videre vurdert om forutsetningene som ikke er direkte observerbare i markedet er rimelige. Vi har kontrollert hvorvidt spesifikk informasjon om eiendommene ledelsen har gitt til verdsetterne som avtalt leie, varighet og utleid areal var i samsvar med underliggende eiendomsdata. Vi har videre sporet denne underliggende informasjonen til verdsettelsesrapporter. Vi fant ingen indikasjoner på at informasjonen var inkonsistent benyttet.

(2)

Inntektsføring

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

Se note 2 (regnskapsprinsipper) og note 9 (kontraktsbaserte leieinntekter)

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

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

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, redegjørelsene om foretaksstyring, samfunnsansvar og informasjonen om EPRA nøkkeltall, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

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

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde, for selskapsregnskapet i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for konsernregnskapet i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og på tilbørlig måte opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om

(3)

fortsatt drift skal legges til grunn for selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet eller konsernet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

(4)

- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

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

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

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 8. februar 2018
PricewaterhouseCoopers AS

Geir Julsvoll
Statsautorisert revisor

(5)

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 eiendomsselskaper. EPRA har siden 1999 arbeidet med å etablere beste praksis innen regnskap, rapportering og corporate governance for europeiske eiendomsselskaper. 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	2017	2016
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.		1 348,7	764,5
EPRA-resultat justeringer:				
IFRS-verdiendring investeringseiendommer	NOK mill.		-1 046,7	-475,1
IFRS-endring i markedsverdi finansielle instrument	NOK mill.		-43,6	-171,0
Utsatt skattekostnad av EPRA-justeringer	NOK mill.		-14,5	133,4
EPRA-resultat	NOK mill.	1	243,9	251,8
EPRA-resultat per aksje	NOK		0,44	0,46
EPRA kost-ratio:				
Driftsrelaterte eiendomskostnader (IFRS)	NOK mill.		66,0	54,2
Andre eiendomskostnader (IFRS)	NOK mill.		58,0	56,6
Administrative eierkostnader (IFRS)	NOK mill.		53,7	57,3
Sum driftskostnader (IFRS)	NOK mill.		177,7	168,1
Avskrivning av investeringseiendom	NOK mill.	2	-1,4	-1,7
EPRA-driftskost inkludert ledighetskost	NOK mill.		176,3	166,4
Ledighetskost	NOK mill.	3	-28,8	-22,9
EPRA-driftskost eksklusiv ledighetskost	NOK mill.		147,5	143,5
Driftsinntekter (IFRS)	NOK mill.		784,3	900,9
Driftsinntekter	NOK mill.		784,3	900,9
EPRA kost-ratio, inkludert ledighetskost	Prosent	4	22,5	18,5
EPRA kost-ratio, eksklusiv ledighetskost	Prosent	5	18,8	15,9

		Note	2017	2016
EPRA-NNNAV:				
NAV (basert på balanseført egenkapital i henhold til IFRS)	NOK mill.		7 654,8	6 488,9
Utsatt skatt verdiendring investeringseiendom	NOK mill.	6	612,3	333,6
Netto markedsverdi for finansielle instrument	NOK mill.	7	177,8	255,7
EPRA NAV	NOK mill.	8	8 444,9	7 078,2
Markedsverdi for utsatt skatt	NOK mill.	9	-279,4	118,8
Netto markedsverdi for finansielle instrument	NOK mill.	10	-207,8	-302,8
Markedsverdi av rentebærende gjeld	NOK mill.	11	-17,1	-3,4
EPRA NNNAV	NOK mill.	12	7 940,6	6 890,8
NAV (IFRS) per aksje	NOK		13,96	11,83
EPRA NAV per aksje	NOK		15,40	12,91
EPRA NNNAV per aksje	NOK		14,48	12,56
EPRA "topped-up" NIY:				
Markedsverdi alle investeringseiendommer (IFRS)	NOK mill.		15 360,6	14 112,1
Markedsverdi utviklingseiendommer	NOK mill.	13	-	-
Markedsverdi investeringseiendommer i ordinær drift	NOK mill.		15 360,6	14 112,1
Annualisert brutto leieinntekt for investeringseiendom i ordinær drift	NOK mill.	14	786,1	788,9
Eiendomskostnader	NOK mill.	15	-47,2	-47,3
Annualisert netto leieinntekt for investeringseiendom i ordinær drift	NOK mill.		738,9	741,6
Korreksjon for leieincentiver	NOK mill.	16	-5,7	5,4
"Topped-up" annualisert netto leieinntekt	NOK mill.		733,2	747,0
EPRA-NIY	Prosent	17	4,8	5,3
EPRA "topped-up" NIY	Prosent	18	4,8	5,3
EPRA-ledighet:				
Estimert annualisert leieinntekt for alle lokaler i ordinær drift	NOK mill.		875,9	838,7
Estimert annualisert leieinntekt for ledige lokaler i ordinær drift	NOK mill.		108,6	120,9
EPRA-ledighetsratio	Prosent	19	12,4	14,4

1) Beregnet med utgangspunkt i periodens IFRS-resultat etter skatt, korrigert for verdiendring av investeringseiendom og finansielle instrument, samt skattekost av foretatte justeringer.
2) Eierbenyttet eiendom er balanseført til virkelig verdi i IFRS-regnskapet og det beregnes kalkulerte avskrivninger av eiendommene mot revaluerings-reserven 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 ev eierbenyttet eiendom.
5) Nøkkeltallet inkluderer alle konsernets IFRS-driftskostnader eksklusiv kalkulert avskrivning ev eierbenyttet eiendom og andel av felleskostnader for ledige lokaler som i ledigperioden dekkes av utleier.
6) Justerer for bokført verdi utsatt skatt knyttet til verdiendring for investeringseiendom (ikke utsatt skatt av skattemessige avskrivninger i eiertiden).
7) Trekker ut bokført virkelig verdi i balansen av finansielle instrument etter skatt.
8) EPRA sin anbefaling til beregning av NAV ved et ordinært langsiktig driftsperspektiv for virksomheten.
9) Justerer for estimert virkelig verdi av utsatt skatt, som inkluderer skattemessige meravskrivninger, -fremførbare underskudd og -gevinst/-tapskonto.
10) Legger til bokført virkelig verdi i balansen for finansielle instrument etter skatt, som er trukket ut av EPRA NAV.
11) Justerer for estimert virkelig verdi av gjeld i samsvar med prinsippene beskrevet i note til regnskapet.
12) EPRA sin anbefaling til beregning av NAV der EPRA NNNAV («triple net asset value») i forhold til EPRA NAV inkluderer estimerte virkelig realiserbare verdier på balansedagen for utsatt skatt, finansielle instrument og gjeld.
13) Andel av balanseført markedsverdi for investeringseiendom som på balansedagen er knyttet til utviklingsprosjekter som medfører at eiendommene ikke er i ordinær drift.
14) Annualisert brutto leieinntekt for investeringseiendom i ordinær drift basert på inngåtte leieavtaler på balansedagen.
15) Estimert til 6 prosent av leieinntektene.
16) Inkluderer leierabatter og lignende som på balansedagen er inkludert i inngåtte leiekontrakter.
17) Beregnet som netto annualisert leieinntekt (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.

Definisjoner

Løpende årsleie (run rate)	Kontraktsfestet annualisert leieinntekt for eiendomsporteføljen på balansedagen.
Vektet gjenværende leietid (durasjon)	Gjenværende kontraktsleie av inngåtte leiekontrakter på balansedagen dividert med total kontraktsleie for hele leieperioden.
Arealledighet	Arealer som på balansedagen ikke genererer leieinntekt dividert med totale arealer.
Brutto yield	Brutto yield på balansedagen for en eiendom eller en portefølje av eiendommer er beregnet som kontraktsfestet annualisert leieinntekt dividert med markedsverdien.
Netto yield	Ved beregning av netto yield trekkes driftsrelaterte eiendomskostnader fra kontraktsfestet annualisert leieinntekt, som divideres med markedsverdien.
Prime yield	Yield for en fullt utleid eiendom av beste bygningsmessige kvalitet, med leietakere i beste kategori og med den beste beliggenhet.
Resultat før skatt og verdiendringer	Resultat før skatt korrigert for resultatført verdiendring for investeringseiendom og finansielle derivater.
Like for like	Endring i leieinntekter fra en periode til en annen basert på samme inntektsgenererende eiendomsportefølje, der leieinntektene er justert for kjøp og salg av eiendommer.
Markedsverdi eiendomsportefølje	Markedsverdi for alle konsernets eiendommer uavhengig av regnskapsmessig klassifisering.
Rentebærende gjeld	Sum av balanseført langsiktig- og kortsiktig rentebærende gjeld, fratrukket beholdning av egne obligasjoner.
Netto rentebærende gjeld	Rentebærende gjeld, fratrukket beholdning av egne obligasjoner samt kontanter og kontantekvivalenter.
Egenkapitalandel	Sum egenkapital dividert med sum egenkapital og gjeld i balansen.
Ubenyttede lånefasiliteter	Differansen mellom totale tilgjengelige lånefasiliteter, basert på gjeldende låneavtaler, og beløp som på balansedagen er trukket og balanseført som rentebærende gjeld.
Rentesikringsgrad	Andel av rentebærende gjeld som på balansedagen er rentesikret.
Gjennomsnittlig rente	Vektet gjennomsnitt av renten på rentebærende lån og fastrenteavtaler på balansedagen.
Gjennomsnittlig rentemargin	Vektet gjennomsnitt av marginen på utestående rentebærende lån på balansedagen.
Gjenstående løpetid rentebærende gjeld	Vektet gjenstående periode til låneavtalenes endelige forfall for utestående rentebærende gjeld på balansedagen.
Gjenstående løpetid rentesikring	Vektet gjenstående avtaleperiode for inngåtte rentesikringsavtaler på balansedagen.
LTV	Belåningsgrad (loan to value).

Brutto belåningsgrad (brutto LTV)	Rentebærende gjeld dividert med markedsverdi for eiendomsporteføljen på balansedagen.
Netto belåningsgrad (netto LTV)	Netto rentebærende gjeld dividert med markedsverdi for eiendomsporteføljen på balansedagen.
NAV	Bokført sum egenkapital i balansen (net asset value).
Oslo CBD	Oslo Central Business District (det sentrale forretningsdistriktet), regnes som det mest attraktive området for kontorlokaler i Oslo. Området avgrenses gjerne til bydelene Aker Brygge, Tjuvholmen og Vika.

Kontaktdata

Norwegian Property ASA:

Støperigata 2

0250 Oslo

Postboks 1657, Vika

0120 Oslo

www.npro.no

Sentralbord:

Telefon: +47 22 83 40 20

Kundesenter:

Telefon: +47 48 05 03 00

E-post: kundesenter@npro.no

Investor relations:

Haavard Rønning

CFO

Telefon: +47 40 02 00 19

E-post: hr@npro.no

Utleie:

Tore Heldrup Rasmussen

Kommersiell direktør

Telefon: +47 90 74 47 77

E-post: thr@npro.no