

# Delårsrapport

## Fjerde kvartal og årsresultat for 2018



31.12.2018

NORWEGIAN PROPERTY ASA

## Hovedpunkter i fjerde kvartal 2018

---

### Positiv utvikling i leieinntektene

Samlede leieinntekter var NOK 200,9 millioner, noe som representerer en økning fra NOK 193,5 millioner i samme kvartal i fjor. Inntektene for eiendommene på Aker Brygge øker med 4,8 prosent i fjerde kvartal og med 6,6 prosent for året sammenlignet med fjoråret.

### Økning i resultat før skatt og verdiendringer

Resultat før skatt og verdiendringer var NOK 85,1 millioner (NOK 79,8 millioner). Økningen er knyttet til vekst i leieinntekter og reduksjon i realiserte netto finansposter.

### Verdivurdering av investeringseiendom og finansielle derivater

Verdivurderingen av eiendomsporteføljen resulterte i en urealisert positiv verdiendring på NOK 113,1 millioner (NOK 280,0 millioner), primært knyttet til stigende markedsleier i de områdene konsernet har hovedtyngden av eiendomsverdiene. Noe reduserte markedsrenter bidrar til en negativ verdiendring for finansielle derivater med NOK 14,8 millioner (positiv endring på NOK 16,7 millioner).

### Resultat etter skatt NOK 238,3 millioner og ordinær fortjeneste per aksje (EPS) NOK 0,43

Resultat før skatt var NOK 183,4 millioner (NOK 376,5 millioner). Etter en reduksjon i avsetningene for utsatt skatt på NOK 54,9 millioner ble periodens overskudd NOK 238,3 millioner. Dette medførte et ordinært resultat per aksje (EPS) i fjerde kvartal på NOK 0,43. Bokført verdi av egenkapitalen var NOK 14,59 per aksje den 31. desember 2018, opp fra NOK 14,22 per aksje ved utgangen av tredje kvartal.

### Nye leiekontrakter

Det er inngått leiekontrakter med et samlet årlig leiebeløp på NOK 22 millioner i fjerde kvartal 2018.

I Fondbygget på Aker Brygge er det herunder signert tre nye leieavtaler for ca. 2 700 kvm. I Sandakerveien 130 er det signert en ny leieavtale for ca. 1 700 kvm, slik at

denne eiendommen nå er rehabilitert, omgjort til et flerbukerbygg og fullt utleid.

### Flere eiendomstransaksjoner

I slutten av desember 2018 har Norwegian Property inngått avtale om kjøp av Vinslottet, som er Vinmonopolets gamle anlegg på Hasle i Oslo. Etter pågående oppgradering får eiendommen et næringsareal med servering, service og handel på ca. 8 800 kvm pluss 47 parkeringsplasser i kjelleren. I etasjene over bygges det 223 leiligheter, der nesten alle er solgt. Kjøpesummen var totalt NOK 222 millioner. Forventet ferdigstilling av næringslokalene er i fjerde kvartal 2019, og leilighetene vil bli ferdigstilt i fjerde kvartal 2019 og andre kvartal 2020. Eiendommen har en sentral plassering på Hasle med nærhet til leiligheter, skoler, kontorer og hotell, i tillegg til at den ligger i umiddelbar nærhet til T-banen.

I fjerde kvartal er det også inngått avtaler om kjøp av ytterligere næringsseksjoner på totalt ca. 2 100 kvm arealer for kontor, service og handel, samt 17 parkeringsplasser i eiendommen Stranden på Aker Brygge i Oslo. Overtakelse ble gjennomført før utgangen av året. Brutto eiendomsverdi utgjør totalt NOK 170,1 millioner.

I desember har Norwegian Property inngått avtale og gjennomført salg av eiendommene Grenseveien 19 og 21, Maskinveien 32 og Svanholmen 2 for en eiendomsverdi på NOK 237 millioner. Eiendommene er beliggende på Forus ved Stavanger. I tillegg er en 50 prosent andel i eiendommen Badehusgata 33-39 i Stavanger sentrum solgt, og vil i regnskapet fremover bli rapportert som felleskontrollert virksomhet etter egenkapitalmetoden. Brutto eiendomsverdi for denne eiendommen var NOK 280 millioner. Salgene er i tråd med Norwegian Property's strategi om å fokusere selskapets kapital til områder hvor det er synergier med øvrig portefølje, egen bemanning og andre komparative fortrinn i forhold til konkurrenter. Kapital frigjort ved salgene i Stavanger er benyttet til å vokse i kjerneområdene i Osloregionen.

### Utbytte

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

## Nøkkeltall

Tabellen nedenfor viser sentrale finansielle nøkkeltall<sup>1</sup> for konsernet.

Resultat		4KV-18	4KV-17	31.12.18	31.12.17
Driftsinntekter	NOK mill.	200,9	193,5	798,9	784,3
Driftsresultat før eierkostnader	NOK mill.	167,1	161,9	661,4	660,3
Driftsresultat før verdiendringer	NOK mill.	148,4	148,8	604,6	606,6
Resultat før skatt og verdiendringer	NOK mill.	85,1	79,8	345,0	316,8
Resultat før skatt	NOK mill.	183,4	376,5	577,4	1 407,0
Resultat etter skatt	NOK mill.	238,3	261,9	490,6	1 348,7

  

Balanse		4KV-18	4KV-17	31.12.18	31.12.17
Markedsverdi av eiendomsportefølje <sup>2</sup>	NOK mill.	15 590,9	15 360,5	15 590,9	15 360,5
Sum egenkapital	NOK mill.	8 002,8	7 654,8	8 002,8	7 654,8
Rentebærende gjeld	NOK mill.	7 833,4	6 950,4	7 833,4	6 950,4
Egenkapitalandel	Prosent	46,9	49,1	46,9	49,1
Egenkapitalavkastning før skatt	Prosent	9,4	21,3	7,4	19,9

  

Kontantstrøm		4KV-18	4KV-17	31.12.18	31.12.17
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	NOK mill.	82,7	10,2	419,7	234,6
Kontanter og kontantekvivalenter	NOK mill.	124,6	89,2	124,6	89,2

  

Nøkkeltall; per aksje		4KV-18	4KV-17	31.12.18	31.12.17
Antall aksjer ved periodeslutt	Antall	548 425 596	548 425 596	548 425 596	548 425 596
Gjennomsnittlig antall aksjer i perioden	Antall	548 425 596	548 425 596	548 425 596	548 425 596
Resultat før skatt	NOK	0,33	0,69	1,05	2,57
Ordinær fortjeneste (EPS)	NOK	0,43	0,48	0,89	2,46
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	NOK	0,15	0,02	0,77	0,43
Rentebærende gjeld	NOK	14,28	12,67	14,28	12,67
Bokført NAV	NOK	14,59	13,96	14,59	13,96
Utsatt skatt for investeringseiendom	NOK	1,19	1,12	1,19	1,12
Virkelig verdi av finansielle instrument	NOK	0,22	0,32	0,22	0,32
Justert NAV	NOK	16,01	15,40	16,01	15,40
Virkelig verdi av utsatt skatt	NOK	(0,62)	(0,52)	(0,62)	(0,52)
Virkelig verdi av finansielle instrument	NOK	(0,26)	(0,38)	(0,26)	(0,38)
Virkelig verdi av gjeld	NOK	(0,00)	(0,03)	(0,00)	(0,03)
NNNAV	NOK	15,13	14,47	15,13	14,47

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

<sup>2</sup> Markedsverdi i balansen eksklusiv verdi for felleskontrollert virksomhet regnskapsført i henhold til egenkapitalmetoden.

## Finansiell utvikling

### Resultat

#### Driftsinntekter

Samlede driftsinntekter for Norwegian Property var NOK 200,9 millioner i fjerde kvartal 2018. Til sammenligning oppnådde selskapet driftsinntekter på NOK 193,5 millioner i tilsvarende periode i 2017. Dette representerer en økning på NOK 7,4 millioner i fjerde kvartal 2018. For året utgjør totale driftsinntekter NOK 798,9 millioner mot 784,3 millioner for fjoråret.

Inntektene for eiendommene på Aker Brygge øker med 4,8 prosent i fjerde kvartal 2018. På årsbasis øker inntektene med 6,6 prosent.

#### Driftskostnader

Driftsrelaterte eiendomskostnader utgjorde NOK 16,7 millioner i kvartalet (NOK 17,0 millioner<sup>2</sup>). For året utgjør kostnaden NOK 71,7 millioner (NOK 66,0 millioner). I 2018 er satsen for eiendomsskatt i Oslo øket fra to til tre promille.

Andre eiendomskostnader utgjorde NOK 17,1 millioner (NOK 14,5 millioner). For året utgjør kostnaden NOK 65,8 millioner (NOK 58,0 millioner). Andre eiendomskostnader for 2018 inkluderer økte kostnader for ledigstilte arealer i Snarøyveien 36.

Administrative eierkostnader var NOK 19,0 millioner i kvartalet (NOK 13,2 millioner). På årsbasis utgjør kostnaden NOK 57,1 millioner (NOK 53,7 millioner).

#### Driftsresultat før verdiendringer

Driftsresultat før verdiendringer beløp seg med utgangspunkt i ovenstående til NOK 148,4 millioner i fjerde kvartal (NOK 148,8 millioner), og NOK 604,6 millioner for året (NOK 606,6 millioner).

#### Verdiendring for investeringseiendom

Verdivurderingen av eiendomsporteføljen resulterte i en urealisert positiv verdiendring på NOK 113,1 millioner i kvartalet (NOK 280,0 millioner), og NOK 161,1 millioner for året (NOK 1 046,7 millioner). Total markedsverdi i balansen for eiendomsporteføljen eksklusiv

felleskontrollert virksomhet utgjør NOK 15 590,9 millioner ved utgangen av 2018.

#### Netto finansposter

Realiserte netto finanskostnader var NOK 63,3 millioner i fjerde kvartal (NOK 68,9 millioner), og NOK 259,6 millioner (NOK 289,9 millioner) for året. Reduksjonen i finanskostnader er primært knyttet til gjennomførte refinansieringsaktiviteter i 2017 og ved inngangen til 2018.

Reduserte markedsrenter i fjerde kvartal medfører en negativ verdiendring for finansielle derivater med NOK 14,8 millioner (positiv endring på NOK 16,7 millioner). For året sett under ett er det økte markedsrenter, som sammen med redusert løpetid, bidrar til en positiv verdiendring for derivatene med NOK 71,3 millioner (NOK 43,6 millioner).

#### Periodens resultat

Overskudd før skatt i fjerde kvartal var NOK 183,4 millioner (NOK 376,5 millioner), og NOK 577,4 millioner for året (NOK 1 407,0 millioner). Reduksjon i avsatt, ikke betalbar utsatt skatt i kvartalet var NOK 54,9 millioner (økning på NOK 114,6 millioner). Reduksjonen er knyttet til salg av eiendommer. Økning i avsetningen for året var NOK 86,8 millioner (NOK 58,3 millioner). Periodens resultat for det siste kvartalet ble dermed NOK 238,3 millioner (NOK 261,9 millioner). Årsresultatet var NOK 490,6 millioner (NOK 1 348,7 millioner).

#### Balanse

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

Selskapet hadde en kontantbeholdning på NOK 124,6 millioner (NOK 89,2 millioner). I tillegg har konsernet ved utgangen av 2018 rentebærende fordringer på NOK 354 millioner, der NOK 200 millioner gjelder midlertidig finansiering av felleskontrollert virksomhet og NOK 154 millioner gjelder utsatt oppgjør ved salg av eiendommer i desember 2018. Samlet fordring på NOK 354 millioner er innfridd i januar 2019.

Total rentebærende gjeld i balansen var NOK 7 833,4 millioner (NOK 6 950,4 millioner), der langsiktig rente-

<sup>2</sup> Tall i parentes viser tall for tilsvarende periode i foregående år.

bærende gjeld utgjorde NOK 4 679,6 millioner (NOK 6 940,5 millioner) og kortsiktig rentebærende gjeld NOK 3 153,8 millioner (NOK 9,9 millioner). NOK 850 millioner av kortsiktig rentebærende gjeld ved utgangen av 2018 er knyttet til eiendommer avtalt solgt i 2019, samt midlertidig finansiering av felleskontrollert virksomhet. Øvrig kortsiktig rentebærende gjeld er knyttet til fasiliteter med forfall i fjerde kvartal 2019, som vil bli refinansiert i løpet av året, samt byggelån for boliger som selges i 2019.

Finansielle derivater utgjorde en netto gjeldspost på NOK 156,5 millioner (NOK 230,9 millioner), der NOK 164,8 millioner er klassifisert som gjeld (NOK 233,6 millioner) og NOK 8,3 millioner som eiendeler (NOK 2,7 millioner).

Total egenkapital ved utgangen av året var NOK 8 002,8 millioner (NOK 7 654,8 millioner), som tilsvarer en egenkapitalandel på 46,9 prosent (49,1 prosent). Bokført egenkapital per aksje var NOK 14,59 (NOK 13,96). Antall utestående aksjer ved utgangen av kvartalet var 548 425 596 (548 425 596).

## Kontantstrøm

Netto operasjonell kontantstrøm var positiv med NOK 82,7 millioner i fjerde kvartal (NOK 10,2 millioner), og NOK 419,7 millioner for året (NOK 234,6 millioner).

Kontanteffekten av investering i anleggsmidler utgjorde NOK 433,2 millioner i fjerde kvartal (NOK 33,3 millioner), og gjelder kjøp av prosjektet på Hasle i Oslo og næringsseksjoner på Aker Brygge i Oslo samt leietakertilpasninger knyttet til nye og reforhandlede leieavtaler og løpende driftsinvesteringer. For året utgjør investeringene 582,2 millioner (NOK 187,5 millioner). Kontanteffekten fra salg av anleggsmidler utgjorde NOK 110,6 millioner i fjerde kvartal og for året, og gjelder salg av eiendommer i Stavanger.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var positiv med NOK 209,7 millioner i fjerde kvartal (negativ med NOK 147,1 millioner), etter en økning i rentebærende gjeld med NOK 248,1 millioner og utbetaling av utbytte med NOK 38,4 millioner. For året var netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter positiv med NOK 87,3 millioner (negativ med NOK 4,1 millioner), etter en økning i rentebærende gjeld med NOK 240,8 millioner og utbetaling av utbytte med NOK 153,6 millioner.

Netto reduksjon i kontantbeholdningen for kvartalet var NOK 30,1 millioner (NOK 170,1 millioner). For året var

det en økning i kontantbeholdningen med NOK 35,4 millioner (NOK 43,0 millioner).

## Finansiering

### Nøkkeltall

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

Rentebærende gjeld og sikring		31.12.18	31.12.17
Rentebærende gjeld eks. byggelån <sup>1</sup>	NOK mill.	7 201,9	6 950,4
Konter og kontantekvivalenter	NOK mill.	124,6	89,2
Rentebærende fordringer	NOK mill.	354,0	-
Rentesikringsgrad	Prosent	60,3	62,4
Ubenyttede lånefasiliteter	NOK mill.	650,0	900,0
Gjenstående løpetid rentesikring	År	4,2	3,9
Gjennomsnittlig rente	Prosent	3,62	3,48
Gjennomsnittlig rentemargin	Prosent	1,38	1,39
Gjenstående løpetid rentebærende gjeld	År	2,3	3,3
Markedsverdi eiendomsportefølje	NOK mill.	15 590,9	15 360,5
Brutto belåningsgrad (brutto LTV)	Prosent	46,2	45,2
Netto belåningsgrad (netto LTV) <sup>2</sup>	Prosent	43,1	44,7

<sup>1</sup> Eksklusiv NOK 631,5 millioner i byggelånsfinansiering for boligprosjektet på Hasle i Oslo.

<sup>2</sup> Rentebærende gjeld eksklusiv byggelånsfinansiering for boligprosjektet på Hasle fratrukket likvide midler og rentebærende fordringer i forhold til markedsverdi for eiendomsporteføljen. Boligprosjektet er regnskapsført som varelager med NOK 815,5 millioner.

### Rentebærende gjeld

Ved utgangen av kvartalet var rentebærende gjeld NOK 7 833,4 millioner (NOK 6 950,4 millioner), inkludert byggeån på NOK 631,5 millioner for boligprosjektet på Hasle i Oslo. I tillegg hadde selskapet NOK 650,0 millioner i ubenyttede lånefasiliteter (NOK 900,0 millioner).

I fjerde kvartal er det i tillegg til ordinære avdrag gjort et midlertidig trekk på bankfasiliteter med NOK 250 millioner. Trekket ble tilbakebetalt ved inngangen til 2019 etter innfrielse av selgerkreditter knyttet til salget av Stavangerporteføljen. Ved kjøp av prosjektet på Hasle i Oslo er det overtatt et byggelån med trekk på NOK 631,5 millioner. Total låneramme for byggeånet utgjør NOK 1 125 millioner.

**Rentesikring**

Tabellen nedenfor viser forfallsstrukturen for rentesikring av konsernets rentebærende gjeld per 31. desember 2018.

Maturity profile of interest hedges	Amount (NOK mill.)	Interest <sup>1</sup> (per cent)	Share of total liabilities (per cent)
< 1 year	3 200	1,1	44
1 > 2 year	550	3,2	8
2 > 3 year	900	3,9	13
3 > 4 year	650	3,4	9
4 > 5 year	500	2,2	7
> 5 year	1 400	2,1	19
Total	7 200	2,1	100

<sup>1</sup> Gjennomsnittlig basisrente for forfalt beløp.

## Markedet og virksomheten

---

### Markedet for forretningseiendom

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

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

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

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

### Eiendomsporteføljen

Ved utgangen av kvartalet eide Norwegian Property til sammen 30 kontor- og forretningseiendommer. Eiendommene er lokalisert i sentrale deler av Oslo og Bærum (94,5 prosent av løpende årsleie ved utgangen av desember 2018), Gardermoen (4,0 prosent) og i Stavanger (1,5 prosent). Gruppens eiendommer omfatter hovedsakelig kontorlokaler, lager og parkering i tilknytning til kontorarealene og forretnings- og serveringsarealer.

Verdivurdering av eiendommene i konsernet er blitt utført av to uavhengige verdivurderere, basert på samme metodikk og prinsipper som for tidligere perioder. Den regnskapsmessige verdsettelsen per 31. desember 2018 er basert på et gjennomsnitt av de to verdivurderingene.

Ved utgangen av fjerde kvartal ble konsernets portefølje av investeringseiendommer eksklusiv felleskontrollert virksomhet verdsatt til NOK 15 590,9 millioner (NOK 15 360,5 millioner). Investeringseiendom holdt for salg

og eierbenyttet eiendom er balanseført separat med henholdsvis NOK 941,6 millioner og NOK 75,6 millioner, og regnskapsføres til virkelig verdi. Investeringseiendom holdt for salg gjelder eiendommer på Skøyen og Gardermoen, som er avtalt solgt i 2019. Resultatført verdiendring for investeringseiendommer i fjerde kvartal var positiv med NOK 113,1 millioner.

Total løpende årsleie (run rate) for eiendomsporteføljen var NOK 769,2 millioner per 31. desember 2018. Dette representerer en reduksjon på NOK 20,6 millioner fra inngangen til kvartalet, primært knyttet til salg av eiendommer i Stavanger og utløp av en leieavtale i Fondbygget på Aker Brygge, der en vesentlig del av disse arealene allerede er reutleid med leiestart i 2019.

Samlet økonomisk ledighet i eiendomsporteføljen utgjorde 4,7 prosent. Ledighet er i stor grad knyttet til Snarøyveien 36 på Fornebu i Bærum.

Vektet gjenværende leietid (durasjon) for leiekontraktene er 3,9 år.

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

### Aksjonærinformasjon

Selskapet hadde ved utgangen av fjerde kvartal 1 479 registrerte aksjonærer, som tilsvarer en nedgang på 27 aksjonærer sammenlignet med utgangen av tredje kvartal.

Andel utenlandsk beholdning utgjorde 68,3 prosent av aksjekapitalen ved utgangen av kvartalet, litt ned fra forrige kvartal.

Likviditeten i aksjehandelen i kvartalet var i gjennomsnitt 67 380 aksjer per dag. For året 2018 var gjennomsnittet på 175 071 aksjer omsatt per dag. Tilsvarende omsetningsnivå i 2017 var på 227 590 aksjer per dag og i 2016 338 534 aksjer per dag.

Total aksjekapital i selskapet per 31. desember 2018 var NOK 274 223 416 fordelt på 548 446 832 aksjer med pålydende verdi per aksje på NOK 0,50.

Norwegian Property ASA eier 21 236 egne aksjer i selskapet.

Nedenfor følger en oversikt over de største aksjonærene slik disse er registrert i Verdipapirsentralen (VPS) per 31. desember 2018.

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

## Fremtidsutsikter

Norwegian Property leverer stabilt gode resultater fra driften. Selskapet opplever god etterspørsel etter arealer til stigende markedsleier, og arealledigheten er lav. Moderne kontorer med beliggenhet i nærheten av offentlige transportknutepunkter er attraktive og oppnår gode leiepriser. Kontormarkedet i sentrale deler av Oslo er sterkt, og forventes å utvikle seg positivt også fremover med lav ledighet og gode leiepriser. I deler av Stavanger er det også økende aktivitet i leiemarkedet.

Verdiutviklingen for eiendomsporteføljen har vist en positiv utvikling over flere år. Den finansielle posisjon til selskapet er solid, med høy egenkapitalandel og lav belåningsgrad.

Selskapet har i 2018 fokusert virksomheten ved salg av eiendommer utenfor kjerneområdene. Samtidig er porteføljen styrket i kjerneområdene ved kjøp av eiendommer. Det er kjøpt en rekke nye næringsseksjoner på Aker Brygge i Oslo. I tillegg er kapital frigjort ved salg i Stavanger benyttet til å investere i et spennende prosjekt på Hasle i Oslo, der konsernet har muligheten til å utnytte kompetansen fra Aker Brygge på en sammenlignbar kombinasjonseiendom med bolig, næring og handel. Konsernet arbeider aktivt med å utvide porteføljen ytterligere, herunder i forlengelsen av avtalte eiendomssalg på Skøyen og Gardermoen med gjennomføring i 2019. Det arbeides også med flere interessante langsiktige utviklingsmuligheter i eksisterende eiendomsportefølje.

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

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

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



## Perioderegnskap

### Konsolidert sammendratt resultatregnskap og oppstilling over utvidet resultat

Beløp i NOK mill.	Note	4KV-18	4KV-17	31.12.18	31.12.17
Driftsinntekter		200,9	193,5	798,9	784,3
Driftsrelaterte eiendomskostnader		(16,7)	(17,0)	(71,7)	(66,0)
Andre eiendomskostnader		(17,1)	(14,5)	(65,8)	(58,0)
Eiendomskostnader		(33,8)	(31,5)	(137,5)	(124,0)
Administrative eierkostnader		(19,0)	(13,2)	(57,1)	(53,7)
Sum driftskostnader		(52,7)	(44,7)	(194,6)	(177,7)
Andel resultat i felleskontrollert virksomhet	6	0,3	-	0,3	-
Driftsresultat før verdiendringer		148,4	148,8	604,6	606,6
Verdiendring investeringseiendom	4	113,1	280,0	161,1	1 046,7
Driftsresultat		261,5	428,7	765,7	1 653,3
Finansinntekt	10	2,3	0,6	3,6	2,5
Finanskostnad	10	(65,5)	(69,5)	(263,2)	(292,4)
Realiserte netto finansposter		(63,3)	(68,9)	(259,6)	(289,9)
Verdiendring finansielle derivater	7, 10	(14,8)	16,7	71,3	43,6
Netto finansposter		(78,1)	(52,2)	(188,3)	(246,3)
Resultat før skatt		183,4	376,5	577,4	1 407,0
Skattekostnad	11	54,9	(114,6)	(86,8)	(58,3)
Periodens resultat		238,3	261,9	490,6	1 348,7
Resultat tilordnet ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-	-
Resultat tilordnet aksjonærene i morselskapet		238,3	261,9	490,6	1 348,7
Beløp i NOK mill.	Note	4KV-18	4KV-17	31.12.18	31.12.17
Verdiendring og avskrivning eierbenyttet eiendom, etter skatt	4	(0,1)	3,0	4,8	3,7
Øvrige resultatelement som ikke vil bli reklassifisert til resultatet, etter skatt		(0,1)	3,0	4,8	3,7
Øvrige resultatelement som senere kan bli reklassifisert til resultatet, etter skatt		-	-	-	-
Periodens totalresultat		238,2	264,9	495,4	1 352,3
Andel av periodens totalresultat for aksjonærene i morselskapet		238,2	264,9	495,4	1 352,3
Andel av periodens totalresultat for ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-	-

## Konsolidert sammendratt balanse

Beløp i NOK mill.	Note	31.12.18	31.12.17
Finansielle derivater	7	8,1	2,3
Investerings eiendom	4	14 573,7	15 289,8
Eierbenyttet eiendom	4	75,6	70,8
Andre varige driftsmidler		39,2	42,3
Investering i felleskontrollert virksomhet	6	30,1	-
Fordringer	6	10,0	-
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 736,7</b>	<b>15 405,1</b>
Finansielle derivater	7	0,2	0,4
Fordringer	6, 9	445,7	81,4
Varelager (eiendom)	5	815,5	-
Kontanter og kontantekvivalenter	9	124,6	89,2
Investerings eiendom holdt for salg	4	941,6	-
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 327,7</b>	<b>171,1</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>17 064,3</b>	<b>15 576,2</b>
Aksjekapital		274,2	274,2
Overkurs		2 295,2	2 295,2
Annen innbetalt egenkapital		7 563,5	7 557,3
Opptjent resultat		(2 130,1)	(2 471,9)
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 002,8</b>	<b>7 654,8</b>
Utsatt skatt	11	615,9	531,5
Finansielle derivater	7	163,2	233,1
Rentebærende gjeld	9	4 679,6	6 940,5
Annen gjeld		2,3	57,4
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 461,0</b>	<b>7 762,5</b>
Finansielle derivater	7	1,6	0,5
Rentebærende gjeld	9	3 153,8	9,9
Annen gjeld		445,1	148,6
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 600,5</b>	<b>159,0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 061,5</b>	<b>7 921,4</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>17 064,3</b>	<b>15 576,2</b>

## Konsolidert sammendratt oppstilling over endring i egenkapital

Beløp i NOK mill.		Aksjekapital	Overkurs	Annen innbetalt egenkapital	Tilbakeholdt resultat	Total egenkapital
Total egenkapital	31.12.16	274,2	2 295,2	7 557,3	(3 637,8)	6 488,9
Totalresultat		-	-	-	1 352,3	1 352,3
Utbetalt utbytte		-	-	-	(186,5)	(186,5)
Total egenkapital	31.12.17	274,2	2 295,2	7 557,3	(2 471,9)	7 654,8
Totalresultat		-	-	-	495,4	495,4
Ansatteopsjoner		-	-	6,2	-	6,2
Utbetalt utbytte		-	-	-	(153,6)	(153,6)
Total egenkapital	31.12.18	274,2	2 295,2	7 563,5	(2 130,1)	8 002,8

## Konsolidert sammendratt kontantstrømoppstilling

Beløp i NOK mill.	Note	4KV-18	4KV-17	31.12.18	31.12.17
Resultat før skatt		183,4	376,6	577,4	1 407,0
Avskrivning varige driftsmidler		6,0	2,7	10,1	7,5
Verdiendring investeringseiendom	4	(113,1)	(280,0)	(161,1)	(1 046,7)
Verdiendring finansielle derivater	7	14,9	(34,1)	(74,5)	(105,5)
Endring i kortsiktige poster		(8,5)	(54,9)	67,7	(27,8)
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		82,7	10,2	419,7	234,6
Innbetalt ved salg av investeringseiendom		110,6	-	110,6	-
Betalt ved kjøp av inv.eiendom og andre inv. i anleggsmidler		(433,2)	(33,3)	(582,2)	(187,5)
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		(322,5)	(33,3)	(471,6)	(187,5)
Netto regulering av rentebærende gjeld		248,1	(103,2)	240,8	182,4
Betalt utbytte		(38,4)	(43,9)	(153,6)	(186,5)
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		209,7	(147,1)	87,3	(4,1)
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		(30,1)	(170,1)	35,4	43,0
Inngående balanse, kontanter og kontantekvivalenter		154,7	259,3	89,2	46,2
Utgående balanse, kontanter og kontantekvivalenter		124,6	89,2	124,6	89,2

## Konsoliderte sammendratte noteopplysninger

### NOTE 1: Generell informasjon

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

Delårsrapporten til Norwegian Property ASA ble godkjent i styremøte den 6. februar 2019. Rapporten er ikke revidert.

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

Ordinær generalforsamling i 2019, som behandler årsrapporten for 2018 avholdes den 11. april 2019.

### NOTE 2: Regnskapsprinsipper

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

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

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

I 2018 har Norwegian Property ervervet et selskap som har boligenheter/leiligheter under bygging (varelager) i Oslo. Regnskapsprinsipper lagt til grunn i periode-regnskapet for varelager og inntektsføring er beskrevet i note 5. I note 3 er det utarbeidet segmentinformasjon

for det nye virksomhetsområdet. I 2018 har Norwegian Property også etablert en felleskontrollert virksomhet knyttet til en eiendom i Stavanger. Regnskapsprinsipper lagt til grunn i perioderegnskapet for felleskontrollert virksomhet er beskrevet i note 6.

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

- IFRS 9 Finansielle instrumenter omhandler klassifisering, måling og innregning av finansielle eiendeler og forpliktelser samt sikringsbokføring. Den komplette versjonen av IFRS 9 ble utgitt i juli 2014. Den erstatter de deler av IAS 39 som omhandler tilsvarende problemstillinger. Etter IFRS 9 skal finansielle eiendeler klassifiseres i tre kategorier: virkelig verdi over utvidet resultat, virkelig verdi over resultatet og amortisert kost. Målekategori bestemmes ved førstegangsregnskapsføring av eiendelen. Klassifiseringen avhenger av enhetens forretningsmodell for styring av sine finansielle instrumenter og karakteristikken av kontantstrømmene til det enkelte instrumentet. Egenkapitalinstrumenter skal i utgangspunktet måles til virkelig verdi over resultatet. Foretaket kan velge å presentere verdiendringene over utvidet resultat, men valget er bindende, og ved senere salg kan ikke gevinst/tap reklassifiseres over resultatet. Verdifall som skyldes kredittrisiko skal nå innregnes basert på forventet tap i stedet for dagens modell der tap må være pådratt. For finansielle forpliktelser viderefører standarden stort sett kravene i IAS 39. Den største endringen er at i tilfeller der virkelig verdiopsjonen er tatt i bruk for en finansiell forpliktelse, skal endringer i virkelig verdi som skyldes endring i egen kredittrisiko innregnes i utvidet resultat. IFRS 9 forenkler kravene til sikringsbokføring ved at sikringseffektiviteten knyttes nærmere ledelsens risikostyring og gir større rom for vurdering. Samtidig sikringsdokumentasjon kreves fortsatt. Standarden har trådt i kraft for regnskapsåret 2018. Implementering av standarden har ikke fått vesentlig effekt for regnskapet til Norwegian Property. Implementeringen av standarden medfører noe endringer i noteopplysninger.

- IFRS 15 Inntekter fra kundekontrakter omhandler inntektsføring. Standarden fordrer en inndeling av kundekontrakten i de enkelte ytelsesplikter. En ytelsesplikt kan være en vare eller en tjeneste. Inntekt regnskapsføres når en kunde oppnår kontroll over en vare eller tjeneste, og dermed har muligheten til å bestemme bruken av og kan motta fordelene fra varen eller tjenesten. Standarden erstatter IAS 18 Driftsinntekter og IAS 11 Anleggskontrakter og tilhørende tolkninger. Standarden har trådt i kraft for regnskapsåret 2018. Imple-

mentering av standarden har ikke fått vesentlig effekt for regnskapet til Norwegian Property, da konsernets inntekter fra næringseiendommer i all hovedsak følger IAS 17. Se note 5 for regnskapsprinsipper for boligvirksomheten ervervet ved årsslutt 2018.

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

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

den nye standarden, vil både en eiendel (retten til å benytte det leide objektet) og en finansiell forpliktelse (verdien av fremtidige leiebetalinger) balanseføres. De eneste unntakene er kortsiktige leieavtaler eller leieavtaler av lav verdi. For utleier vil det ikke være noen vesentlige endringer i regnskapsføringen. Konsernet har enkelte mindre leieavtaler som vil påvirkes av den nye standarden. Endringene ved inngangen til 2019 er spesifisert i note 4.

### NOTE 3: Segmentinformasjon

Norwegian Property's virksomhet består primært av å eie og forvalte næringseiendommer i Norge (Oslo- og Stavangerregionen). I tillegg har konsernet en portefølje av boliger under utvikling i Oslo. Boligvirksomheten ble ervervet i slutten av fjerde kvartal 2018. For tidligere perioder forutsatte konsernet å kun operere i ett virksomhetsområde og ett geografisk marked, og det ble derfor ikke utarbeidet ytterligere segmentinformasjon.

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

Segmentinformasjon knyttet til resultatposter i fjerde kvartal 2018 er spesifisert i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK mill.	Nærings- eiendom	Bolig- eiendom	Konsernet	Sum
Driftsinntekter	200,9	-	-	200,9
Eiendomskostnader	(33,8)	-	-	(33,8)
Administrative eierkostnader	-	-	(19,0)	(19,0)
Andel resultat i felleskontrollert virksomhet	0,3	-	-	0,3
Verdiendring investeringseiendom	113,1	-	-	113,1
Driftsresultat	280,4	-	(19,0)	261,5
Netto finansposter			(78,1)	(78,1)
Resultat før skatt			(97,0)	183,4
Skattekostnad			54,9	54,9
Periodens resultat			(42,1)	238,3

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

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

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

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

#### NOTE 4: Investeringseiendom og andre varige driftsmidler

##### Investeringseiendom

Periodens endring i balanseposten investeringseiendom er spesifisert i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK mill.	Note	4KV-18	4KV-17	31.12.18	31.12.17
Total verdi investeringseiendom, inngående balanse		15 570,9	15 036,4	15 360,5	14 112,1
Avgang bokført verdi ved salg av eiendommer	1	(237,0)	-	(237,0)	-
Avg. bokf. verdi ved overgang til felleskontr.virksomhet	2	(280,0)	-	(280,0)	-
Tilgang ved kjøp/investeringer i eiendommer		419,9	34,7	577,7	188,0
Resultatført total verdiendring investeringseiendom		113,1	280,0	161,1	1 046,7
Resultatført verdiendring for solgte eiendommer		4,6	5,9	3,7	10,4
Innregnet i totalresultatet i perioden		(0,6)	3,5	4,8	3,3
Total verdi investeringseiendom, utgående balanse		15 590,9	15 360,5	15 590,9	15 360,5
Hvorav investeringseiendom holdt for salg	3	(941,6)	-	(941,6)	-
Investeringseiendom, ikke holdt for salg		14 649,3	15 360,5	14 649,3	15 360,5
Hvorav eierbenyttet eiendom	4	(75,6)	(70,8)	(75,6)	(70,8)
Bokført verdi investeringseiendom		14 573,7	15 289,7	14 573,7	15 289,7

<sup>1</sup> Gjelder salg av eiendommer på Forus ved Stavanger i fjerde kvartal 2018.

<sup>2</sup> Gjelder salg av 50 prosent andel i eiendommen Badehusgata 33-39 i Stavanger i fjerde kvartal 2018. Eiendommen er ved årsslutt 2018 regnskapsført som felleskontrollert virksomhet. Se note 6.

<sup>3</sup> Norwegian Property har inngått avtale om salg av enkelte eiendommer med overtakelse ved utløp av leieavtaler i 2019. Dette gjelder Nedre Skøyen vei 24-26 og Hovfaret 11 i Oslo, samt eiendommer på Oslo Lufthavn Gardermoen. Eiendommene er i balansen klassifisert som investeringseiendom holdt for salg, vurdert til nåverdien av de avtalefestede kontantstrømmer.

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

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

Beløp i NOK mill.	Nivå 1 <sup>1</sup>	Nivå 2 <sup>1</sup>	Nivå 3 <sup>1</sup>	Sum
Investeringseiendom	-	-	14 573,7	14 573,7
Eierbenyttet eiendom	-	-	75,6	75,6
Investeringseiendom holdt for salg	-	-	941,6	941,6
Sum	-	-	15 590,9	15 590,9
			31.12.17	
Investeringseiendom	-	-	15 289,7	15 289,7
Eierbenyttet eiendom	-	-	70,8	70,8
Sum	-	-	15 360,5	15 360,5

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

Selskapets policy er å foreta overføringer mellom nivåene på tidspunktet for hendelsen eller omstendigheter som forårsaket overføringen. Det har ikke vært noen bevegelser mellom nivåene i 2017 og 2018.

#### Andre varige driftsmidler og leieavtaler

Andre varige driftsmidler i balansen er spesifisert i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK mill.	31.12.18	31.12.17
Aker Brygge Energisentral	31,3	33,3
Andre anleggsmidler	7,9	9,0
Andre varige driftsmidler	39,2	42,3

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

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

Beløp i NOK mill.	Leie-	Leie-	Sum
	avtaler firma- biler	avtale kontor- areal	
Nåverdi av leieforpliktelsen			
31.12.2018	0,4	5,1	5,5
- Kortsiktige leieavtaler	-	-	-
- Leieavtaler med lav leie	-	-	-
Balanseført verdi av leieforpliktelse 01.01.2019	0,4	5,1	5,5

De balanseførte leieavtalene inkluderer en leieavtale om leie av et kontorareal på ca. 500 kvm. I tillegg leier selskapet noen biler, benyttet i forbindelse med driften av konsernets eiendommer.

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

Beløp i NOK mill.	2018	2017
Balanseført verdi per 1. januar	-	-
Kjøp av selskap	815,5	-
Balanseført verdi per 31. desember	(815,5)	-

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

#### NOTE 5: Varelager

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

Den 27. desember 2018 ervervet Norwegian Property et selskap som har 223 boligenheter/leiligheter under bygging på Hasle i Oslo. Ved årsslutt 2018 er leilighetene under bygging, med slutføring og videresalg i 2019 og 2020. Det alt vesentlige av leilighetene er videresolgt til sluttbruker.

Varelager vurderes til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Anskaffelseskost omfatter alle utgifter ved kjøp, bygging og andre påløpte utgifter for å få lagerbeholdningene til nåværende stand. Byggetgifter inkluderer direkte utgifter til byggingen av eiendommen, samt indirekte faste og variable kostnader som påløper under utvikling og bygging. Lånekostnader inkluderer i anskaffelseskost inntil eiendelene er klare for salg. Aktivering av lånekostnader påbegynnes når eiendommen er regulert. Aktivering av andre direkte henførbare utgifter starter når det er sannsynlighetsovervekt for at et prosjekt vil bli realisert. Netto realisasjonsverdi er estimert salgspris i den ordinære virksomheten, basert på markedspris på rapporteringstidspunktet og diskontert for tidsverdien av penger, fratrukket estimerte utgifter til ferdigstilling og salgskostnader. Når eiendommer selges blir balanseført verdi innregnet som en prosjektkostnad i resultatregnskapet i samme periode som tilhørende inntekt realiseres. Inntekter fra salg av bolig innregnes på transaksjonstidspunktet. For boliger anses risiko og kontroll overført ved overlevering til kjøper.

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

Beløp i NOK mill.	31.12.18	31.12.17
Råtomter	-	-
Prosjekt under bygging/utvikling	815,5	-
Ferdigstilte enheter	-	-
Sum regnskapsført verdi varelager (eiendom)	(815,5)	-

#### NOTE 6: Felleskontrollert virksomhet

Den 14. desember 2018 solgte Norwegian Property en 50 prosent andel i eiendommen Badehusgata 33-39 i Stavanger. Eiendommen ble opprinnelig anskaffet 9. juni 2006. I 2018 er konsernets eneste investering i felleskontrollert virksomhet knyttet til denne eiendommen.

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

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

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

Beløp i NOK mill.	4KV-18	4KV-17	31.12.18	31.12.17
Driftsinntekter	0,9	-	0,9	-
Eiendomskostnader	(0,6)	-	(0,6)	-
Verdiendring investeringseiendom	0,8	-	0,8	-
Driftsresultat	1,1	-	1,1	-
Netto finansposter	(0,6)	-	(0,6)	-
Resultat før skatt	0,5	-	0,5	-
Skattekostnad	-	-	-	-
Periodens resultat	0,5	-	0,5	-
Konsernets andel av periodens resultat	0,3	-	0,3	-

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

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

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

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

Beløp i NOK mill.	2018	2017
Balanseført verdi per 1. januar	-	-
Ny felleskontr. virksomhet i året	29,8	-
Andel av årets resultat	0,3	-
Balanseført verdi per 31. desember	30,1	-

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



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

Beløp i NOK mill.	31.12.18	31.12.17
Sum investeringseiendom	280,8	-
Sum fordringer	0,9	-
Kontanter og kontantekvivalenter	0,9	-
Sum rentebærende gjeld	(200,0)	-
Sum aksjonærlån	(20,0)	-
Sum annen gjeld	(2,5)	-
Sum egenkapital	(60,1)	-
Konsernets andel av sum egenkapital	(30,1)	-

Ved årsslutt 2018 har Norwegian Property ytet et rentebærende lån på NOK 200 millioner til den felleskontrollerte virksomheten. Lånet er i sin helhet innfridd den 4. januar 2019, ved opprettelse av tilsvarende ekstern bankfasilitet i den felleskontrollerte virksomheten. I balansen til Norwegian Property er lånet inkludert i andre kortsiktige fordringer ved utgangen av 2018. Deltakerne i den felleskontrollerte virksomheten har i tillegg i forhold til eierandelen ytet et langsiktig aksjonærlån til virksomheten på totalt NOK 20 millioner. Norwegian Propertys har klassifisert sin andel på NOK

10 millioner som annen langsiktig fordring i balansen ved utgangen av 2018.

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

#### NOTE 7: Finansielle derivater

Periodens endring i netto derivater i balansen (hovedsakelig rentederivater) fremkommer i tabellen nedenfor<sup>1</sup>.

Beløp i NOK mill.	4KV-18	4KV-17	31.12.18	31.12.17
Inngående balanse netto verdi balanseførte derivater	(141,5)	(265,0)	(230,9)	(336,4)
Terminering derivater	(0,1)	17,4	3,1	62,0
Netto resultatført verdiendring derivater	(14,8)	16,7	71,3	43,6
Utgående balanse netto verdi balanseførte derivater	(156,4)	(230,9)	(156,4)	(230,9)
Hvorav klassifisert som anleggsmidler	8,1	2,3	8,1	2,3
Hvorav klassifisert som omløpsmidler	0,2	0,4	0,2	0,4
Hvorav klassifisert som langsiktig gjeld	(163,2)	(233,1)	(163,2)	(233,1)
Hvorav klassifisert som kortsiktig gjeld	(1,6)	(0,5)	(1,6)	(0,5)

<sup>1</sup> Alle konsernets rentederivater er ikke sikringsbokførte kontantstrømsikringer.

**NOTE 8: Finansielle instrumenter**

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

Beløp i NOK mill.	31.12.18		31.12.17	
	Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi
Langsiktige derivater	8,1	8,1	2,3	2,3
Langsiktige fordringer	10,0	10,0	-	-
Kortsiktige derivater	0,2	0,2	0,4	0,4
Kortsiktige fordringer	445,7	445,7	81,4	81,4
Kontanter og kontantekvivalenter	124,6	124,6	89,2	89,2
<b>Sum finansielle eiendeler</b>	<b>588,6</b>	<b>588,6</b>	<b>173,3</b>	<b>173,3</b>
Langsiktige derivater	163,2	163,2	233,1	233,1
Langsiktig rentebærende gjeld	4 679,6	4 676,5	6 940,5	6 959,5
Kortsiktige derivater	1,6	1,6	0,5	0,5
Kortsiktig rentebærende gjeld	3 153,8	3 159,9	9,9	9,9
Annen kortsiktig gjeld	441,5	441,5	132,0	132,0
<b>Sum finansielle forpliktelser</b>	<b>8 439,6</b>	<b>8 442,6</b>	<b>7 316,0</b>	<b>7 335,0</b>

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

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

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

Beløp i NOK mill.	Nivå 1 <sup>1</sup>	Nivå 2 <sup>1</sup>	Nivå 3 <sup>1</sup>	Sum
	31.12.18			
Langsiktige derivater (eiendel)	-	8,1	-	8,1
Kortsiktige derivater (eiendel)	-	0,2	-	0,2
Langsiktige derivater (gjeld)	-	(163,2)	-	(163,2)
Kortsiktige derivater (gjeld)	-	(1,6)	-	(1,6)
<b>Sum</b>	-	<b>(156,5)</b>	-	<b>(156,5)</b>
	31.12.17			
Langsiktige derivater (eiendel)	-	2,3	-	2,3
Kortsiktige derivater (eiendel)	-	0,4	-	0,4
Langsiktige derivater (gjeld)	-	(233,1)	-	(233,1)
Kortsiktige derivater (gjeld)	-	(0,5)	-	(0,5)
<b>Sum</b>	-	<b>(230,9)</b>	-	<b>(230,9)</b>

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

Selskapets policy er å foreta overføringer mellom nivåene på tidspunktet for hendelsen eller omstendigheter som forårsaket overføringen. Det har ikke vært noen bevegelser mellom nivåene i 2017 og 2018.

**NOTE 9: Netto rentebærende posisjon**

Periodens endring i netto rentebærende posisjon fremkommer i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK mill.	Note	4KV-18	4KV-17	31.12.18	31.12.17
Lånefasiliteter til pålydende verdi, inngående balanse		6 967,4	7 077,8	6 974,7	6 792,3
Opptrekk lånefasiliteter		879,6	1 400,0	873,7	3 366,0
Nedregulering lånefasiliteter		-	(1 503,2)	(1,3)	(3 183,6)
Lånefasiliteter til pålydende verdi, utgående balanse	1	7 847,0	6 974,7	7 847,0	6 974,7
Balanseførte lånekostnader		(13,7)	(24,3)	(13,7)	(24,3)
Bokført verdi rentebærende gjeld		7 833,3	6 950,4	7 833,3	6 950,4
Hvorav klassifisert som langsiktig gjeld		4 679,6	6 940,5	4 679,6	6 940,5
Hvorav klassifisert som kortsiktig gjeld		3 153,8	9,9	3 153,8	9,9
Rentebærende gjeld		(7 833,3)	(6 950,4)	(7 833,3)	(6 950,4)
Rentebærende fordring	2	354,0	-	354,0	-
Kontanter og kontantekvivalenter		124,6	89,2	124,6	89,2
Netto rentebærende posisjon		(7 354,8)	(6 861,1)	(7 354,8)	(6 861,1)

<sup>1</sup> Ubenyttede lånefasiliteter utgjør NOK 900 millioner både per 31. desember 2018 og 31. desember 2017.

<sup>2</sup> Gjelder lån til felleskontrollert virksomhet på NOK 200 millioner omtalt i note 6, samt utsatt oppgjør på NOK 154 millioner i forbindelse med salg av eiendommer på Forus ved Stavanger i desember 2018. Samlet fordring på NOK 354 millioner er ved utgangen av 2018 klassifisert som annen kortsiktig fordring i balansen til Norwegian Property, og er i sin helhet innfridd den 4. januar 2019.

Konsernet er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende rente. Den overordnede retningslinjen i henhold til gjeldende låneavtaler er en rentesikringsgrad på minimum 60 prosent. Per 31. desember 2018 var rentesikringsgraden 60,3 prosent (31. desember 2017: 62,4 prosent). Total gjennomsnittlig rentemargin på lån med flytende rente var 138 basispunkter (139 basispunkter). Rentebærende gjeld har en gjennomsnittlig rente på 3,62 prosent (3,48 prosent) og gjenstående løpetid på 2,3 år (3,3 år). Gjenstående løpetid for rentesikring var 4,2 år (3,9 år).

snittlig rente på 3,62 prosent (3,48 prosent) og gjenstående løpetid på 2,3 år (3,3 år). Gjenstående løpetid for rentesikring var 4,2 år (3,9 år).

**NOTE 10: Netto finansposter**

Nedenfor følger en spesifikasjon av netto finansposter i resultatregnskapet.

Beløp i NOK mill.	4KV-18	4KV-17	31.12.18	31.12.17
Renteinntekter bankinnskudd og fordringer	2,3	0,6	3,6	2,5
Sum finansinntekter	2,3	0,6	3,6	2,5
Rentekostnader lån	(65,5)	(69,5)	(263,2)	(292,4)
Sum finanskostnader	(65,5)	(69,5)	(263,2)	(292,4)
Realiserte netto finansposter	(63,3)	(68,9)	(259,6)	(289,9)
Verdiendring finansielle derivater	(14,8)	16,7	71,3	43,6
Netto finansposter	(78,1)	(52,2)	(188,3)	(246,3)

**NOTE 11: Utsatt skatt og skattekostnad**

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

Beløp i NOK mill.	Note	4KV-18	4KV-17	31.12.18	31.12.17
Resultat før skatt		183,4	376,5	577,4	1 407,0
Skattekostnad kalkulert med 23 prosent (24 prosent for 2017)		42,2	90,4	132,8	337,7
Endret skattesats	1	(28,0)	(23,3)	(28,0)	(23,3)
Midlertidige forskjeller		(69,1)	47,5	(18,0)	(256,1)
Skattekostnad		(54,9)	114,6	86,8	58,3
Utsatt skatt, inngående balanse		674,7	416,0	531,5	472,1
Resultatført		(54,9)	114,6	86,8	58,3
Tilgang/avgang ved kjøp/salg		(3,7)	-	(3,7)	-
Ført mot utvidet resultat		(0,1)	0,9	1,3	1,1
Utsatt skatt, utgående balanse		615,9	531,5	615,9	531,5

<sup>1</sup> Selskapsskattesatsen i Norge reduseres fra 23 prosent til 22 prosent ved inngangen til 2019. Utsatt skatt ved årsslutt 2018 er derfor beregnet med utgangspunkt i en skattesats på 22 prosent. Tilsvarende ble selskapsskattesatsen i Norge redusert fra 24 prosent til 23 prosent ved inngangen til 2018. Utsatt skatt ved årsslutt 2017 er derfor beregnet med utgangspunkt i en skattesats på 23 prosent.

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

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

**NOTE 12: Nærstående parter**

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

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

**NOTE 13: Hendelser etter balansedagen**

I tråd med fullmakt fra ordinær generalforsamling i 2018 har styret den 6. februar 2019 vedtatt at det utbetales et utbytte på NOK 0,07 per aksje etter avleggelsen av regnskapet ved utgangen av fjerde kvartal 2018.

Det foreligger ikke andre vesentlige hendelser etter balansedagen per 31. desember 2018.

## Definisjoner

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

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

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

## Annen informasjon

---

### Kontaktinformasjon

#### Norwegian Property ASA

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

#### Investor relations

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

### Ytterligere informasjon

For ytterligere informasjon om Norwegian Property, inkludert presentasjonsmateriale tilhørende denne kvartalsrapporten, samt finansiell informasjon, se [www.npro.no](http://www.npro.no).

### Disclaimer

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