

Delårsrapport

Første kvartal 2019



Gjerdrums vei 8, Nydalen, Oslo

31.03.2019

NORWEGIAN PROPERTY ASA

Hovedpunkter i første kvartal 2019

Like-for-like økning i leieinntekter

Samlede leieinntekter var NOK 191,6 millioner i første kvartal 2019, noe som like for like representerer en økning på NOK 6,4 millioner fra samme kvartal i fjor.

Stabil utvikling i resultat før skatt og verdiendringer

Resultat før skatt og verdiendringer var NOK 85,2 millioner, sammenlignet med NOK 84,4 millioner for tilsvarende periode i fjor.

Positiv endring i markedsverdier for investeringseiendom og finansielle derivater

Verdivurderingen av eiendomsporteføljen resulterte i en urealisert positiv verdiendring på NOK 124,7 millioner (NOK 11,1 millioner), primært knyttet til stigende markedsleier i de områdene konsernet har hovedtyngden av eiendomsverdiene.

Redusert gjenstående løpetid for finansielle derivater bidro til en positiv verdiendring for derivatene med NOK 10,3 millioner i kvartalet (NOK 46,2 millioner).

Resultat etter skatt NOK 169,3 millioner og ordinær fortjeneste per aksje (EPS) NOK 0,31

Resultat før skatt var NOK 220,3 millioner (NOK 141,7 millioner). Etter en økning i avsetningen for utsatt skatt med NOK 51,0 millioner ble periodens overskudd NOK 169,3 millioner. Dette medførte et ordinært resultat

per aksje (EPS) i første kvartal på NOK 0,31. Bokført verdi av egenkapitalen var NOK 14,83 per aksje den 31. mars 2019, opp fra NOK 14,59 ved utgangen av 2018.

Netto LTV 39,6 prosent

Netto belåningsgrad (netto LTV) ved utgangen av første kvartal var 39,6 prosent, ned fra 43,1 prosent ved utgangen av 2018 etter nedbetaling av gjeld.

Nye leiekontrakter

Det er inngått nye leiekontrakter og forlengelse av tidligere avtaler med et samlet årlig leiebeløp på NOK 13,7 millioner i første kvartal 2019.

Eiendomstransaksjoner

I fjerde kvartal 2018 gjennomførte konsernet en rekke transaksjoner, både knyttet til kjøp og salg av eiendom.

I første kvartal 2019 er salg av eiendommer på Skøyen i Oslo slutført, for en eiendomsverdi på totalt NOK 878 millioner. Salgene gjelder eiendommene Nedre Skøyen vei 24-26 A-F og Hovfaret 11. Salgsavtalene ble inngått i 2015 og 2016, med overlevering til kjøper etter utløp av leieavtalene for eiendommene i første kvartal 2019.

Utbytte

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

Nøkkeltall

Tabellen nedenfor viser sentrale finansielle nøkkeltall¹ for konsernet.

Resultat		1KV-19	1KV-18	31.12.18
Driftsinntekter	NOK mill.	191,6	197,1	798,9
Driftsresultat før eierkostnader	NOK mill.	161,8	162,7	661,4
Driftsresultat før verdiendringer	NOK mill.	149,1	149,2	604,6
Resultat før skatt og verdiendringer	NOK mill.	85,2	84,4	345,0
Resultat før skatt	NOK mill.	220,3	141,7	577,4
Resultat etter skatt	NOK mill.	169,3	92,3	490,6
Balanse		1KV-19	1KV-18	31.12.18
Markedsverdi av eiendomsportefølje ²	NOK mill.	14 872,9	15 410,1	15 590,9
Sum egenkapital	NOK mill.	8 134,8	7 711,6	8 002,8
Rentebærende gjeld	NOK mill.	7 029,5	6 950,1	7 833,4
Egenkapitalandel	Prosent	49,7	49,1	46,9
Egenkapitalavkastning før skatt	Prosent	10,9	7,4	7,4
Kontantstrøm		1KV-19	1KV-18	31.12.18
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	NOK mill.	13,8	135,5	419,7
Kontanter og kontantekvivalenter	NOK mill.	445,9	146,5	124,6
Nøkkeltall; per aksje		1KV-19	1KV-18	31.12.18
Antall aksjer ved periodeslutt	Antall	548 425 596	548 425 596	548 425 596
Gjennomsnittlig antall aksjer i perioden	Antall	548 425 596	548 425 596	548 425 596
Resultat før skatt	NOK	0,40	0,26	1,05
Ordinær fortjeneste (EPS)	NOK	0,31	0,17	0,89
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	NOK	0,03	0,25	0,77
Rentebærende gjeld	NOK	12,82	12,67	14,28
Bokført NAV	NOK	14,83	14,06	14,59
Utsatt skatt for investeringseiendom	NOK	1,25	1,15	1,19
Virkelig verdi av finansielle instrument	NOK	0,21	0,26	0,22
Justert NAV	NOK	16,29	15,47	16,01
Virkelig verdi av utsatt skatt	NOK	(0,64)	(0,50)	(0,62)
Virkelig verdi av finansielle instrument	NOK	(0,24)	(0,30)	(0,26)
Virkelig verdi av gjeld	NOK	(0,00)	(0,02)	(0,00)
NNNAV	NOK	15,41	14,65	15,13

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

² Markedsverdi i balansen eksklusiv verdi for felleskontrollert virksomhet regnskapsført i henhold til egenkapitalmetoden.

Finansiell utvikling

Resultat

Driftsinntekter

Samlede driftsinntekter for Norwegian Property var NOK 191,6 millioner i første kvartal 2019. Til sammenligning oppnådde selskapet driftsinntekter på NOK 197,1 millioner i tilsvarende periode i 2018. Dette representerer like for like en økning på NOK 6,4 millioner i første kvartal 2019.

Driftskostnader

Driftsrelaterte eiendomskostnader utgjorde NOK 15,7 millioner i kvartalet (NOK 17,9 millioner²).

Andre eiendomskostnader utgjorde NOK 14,0 millioner (NOK 16,4 millioner).

Administrative eierkostnader var NOK 14,4 millioner i kvartalet (NOK 13,5 millioner).

Andel resultat fra felleskontrollert virksomhet

Konsernets andel av netto resultat fra felleskontrollert virksomhet var NOK 1,6 millioner i kvartalet, og gjelder eiendommen Badehusgata 33-39 i Stavanger sentrum.

Driftsresultat før verdiendringer

Driftsresultat før verdiendringer beløp seg med utgangspunkt i ovenstående til NOK 149,1 millioner i første kvartal (NOK 149,2 millioner).

Verdiendring for investeringseiendom

Verdivurderingen av eiendomsporteføljen resulterte i en urealisert positiv verdiendring på NOK 124,7 millioner i kvartalet (NOK 11,1 millioner). Total markedsverdi i balansen for eiendomsporteføljen eksklusiv felleskontrollert virksomhet var NOK 14 872,9 millioner ved utgangen av første kvartal 2019.

Netto finansposter

Realiserte netto finanskostnader var NOK 63,9 millioner i første kvartal (NOK 64,8 millioner).

Redusert gjenstående løpetid for finansielle derivater bidro til en positiv verdiendring for derivatene med NOK 10,3 millioner (NOK 46,2 millioner).

Periodens resultat

Overskudd før skatt i første kvartal var NOK 220,3 millioner (NOK 141,7 millioner). Økning i avsatt, ikke betalbar utsatt skatt i kvartalet var NOK 51,0 millioner (NOK 49,4 millioner). Periodens resultat for første kvartal ble dermed NOK 169,3 millioner (NOK 92,3 millioner).

Balanse

Konsernets totale eiendeler i balansen var NOK 16 367,9 millioner (NOK 15 709,2 millioner), herav utgjorde investeringseiendom NOK 14 736,8 millioner (NOK 14 430,2 millioner), eierbenyttet eiendom NOK 76,7 millioner (NOK 71,5 millioner) og investeringseiendom holdt for salg NOK 59,4 millioner. Frem til ferdigstilling regnskapsføres boligprosjektet på Hasle i Oslo som varelager, og balanseført verdi ved utgangen av første kvartal var NOK 882,7 millioner.

Selskapet hadde en beholdning av likvide midler på NOK 445,9 millioner (NOK 146,5 millioner).

Total rentebærende gjeld i balansen var NOK 7 029,5 millioner (NOK 6 950,1 millioner), der langsiktig rentebærende gjeld utgjorde NOK 4 692,6 millioner (NOK 6 343,8 millioner) og kortsiktig rentebærende gjeld NOK 2 336,9 millioner (NOK 606,3 millioner). Byggelån knyttet til boligprosjektet på Hasle er inkludert i rentebærende gjeld med NOK 677,3 millioner (NOK 187,2 millioner er langsiktig gjeld og NOK 490,1 millioner er kortsiktig gjeld).

Finansielle derivater utgjorde en netto gjeldspost på NOK 146,1 millioner (NOK 184,8 millioner), der NOK 153,8 millioner er klassifisert som gjeld (NOK 203,0 millioner) og NOK 7,7 millioner som eiendeler (NOK 18,2 millioner).

Total egenkapital ved utgangen av kvartalet var NOK 8 134,8 millioner (NOK 7 711,6 millioner), som tilsvarer en egenkapitalandel på 49,7 prosent (49,1 prosent). Bokført egenkapital per aksje var NOK 14,83 (NOK 14,06). Antall utestående aksjer ved utgangen av kvartalet var 548 425 596 (548 425 596).

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

Kontantstrøm

Netto operasjonell kontantstrøm var positiv med NOK 13,8 millioner i første kvartal (NOK 135,5 millioner). Kontantstrøm fra resultatpostene (cash earnings) var NOK 86,9 millioner, utbetalt ved økning i varelageret for boligprosjektet på Hasle var NOK 67,2 millioner, og endring i øvrige kortsiktige poster var negativ med NOK 5,9 millioner.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var positiv med NOK 1 152,4 millioner i første kvartal (negativ med NOK 36,9 millioner). Salg av eiendommer på Skøyen i Oslo har tilført NOK 823 millioner i likvide midler i kvartalet. Oppgjør av selgerkreditter og midlertidig finansiering av felleskontrollert virksomhet knyttet til de solgte eiendommene i Stavanger har tilført NOK 354 millioner i kvartalet. Kontanteffekten av investeringer i investeringseiendom utgjorde NOK 24,6 millioner i første kvartal (NOK 36,9 millioner), og inkluderer næringsdelen av prosjektet på Hasle i Oslo, en mindre næringsseksjon på Aker Brygge i Oslo samt leietakertilpasninger knyttet til nye og reforhandlede leieavtaler og løpende driftsinvesteringer.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var negativ med NOK 844,9 millioner i første kvartal (NOK 41,2 millioner). Rentebærende gjeld er redusert med NOK 806,5 millioner, i forbindelse med salg av eiendommer på Skøyen i Oslo og endelig oppgjør av eiendommer i Stavanger solgt i desember 2018. Utbetaling av utbytte utgjør NOK 38,4 millioner.

Netto økning i kontantbeholdningen for kvartalet var NOK 321,4 millioner (NOK 57,3 millioner).

Finansiering

Nøkkeltall

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

Rentebærende gjeld og sikring		31.03.19	31.03.18	31.12.18
Rentebærende gjeld				
eks. byggelån ¹	NOK mill.	6 352,2	6 950,1	7 201,9
Kontanter og kontantekvivalenter	NOK mill.	445,9	146,5	124,6
Rentebærende fordringer	NOK mill.	10,2	-	354,0
Rentesikringsgrad	Prosent	62,9	64,5	60,3
Ubenyttede lånefasiliteter	NOK mill.	800,0	900,0	650,0
Gjenstående løpetid rentesikring	År	3,9	3,8	4,2
Gjennomsnittlig rente	Prosent	3,85	3,58	3,62
Gjennomsnittlig rentemargin	Prosent	1,40	1,38	1,38
Gjenstående løpetid rentebærende gjeld	År	2,4	3,2	2,3
Markedsverdi eiendomsportefølje	NOK mill.	14 872,9	15 410,1	15 590,9
Brutto belåningsgrad (brutto LTV)	Prosent	42,7	45,1	46,2
Netto belåningsgrad (netto LTV) ²	Prosent	39,6	44,1	43,1

¹ Eksklusiv NOK 677,3 millioner (31. desember 2018: NOK 631,5 millioner) i byggelånsfinansiering for boligprosjektet på Hasle i Oslo.

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

Rentebærende gjeld

Ved utgangen av kvartalet var rentebærende gjeld NOK 7 029,5 millioner (NOK 6 950,1 millioner), inkludert byggelån på NOK 677,3 millioner for boligprosjektet på Hasle i Oslo (total låneramme utgjør NOK 1 125 millioner for byggelånet). I tillegg hadde selskapet NOK 800 millioner i ubenyttede lånefasiliteter og kassekreditt (NOK 650 millioner).

Kortsiktig rentebærende gjeld ved utgangen av første kvartal er i all hovedsak knyttet til fasiliteter med forfall i fjerde kvartal 2019, som vil bli refinansiert i løpet av året, samt andel byggelån for boliger som selges i 2019.

Rentesikring

Tabellen nedenfor viser forfallsstrukturen for rentesikring av konsernets rentebærende gjeld per 31. mars 2019.

Forfallsstruktur rentesikringer	Beløp (NOK mill.)	Rente ¹ (prosent)	Andel av total gjeld (prosent)
< 1 år	2 448	1,3	39
1 > 2 år	1 150	4,0	18
2 > 3 år	300	2,2	5
3 > 4 år	650	3,4	10
4 > 5 år	600	2,1	9
> 5 år	1 200	2,3	19
Sum	6 348	2,3	100

¹ Gjennomsnittlig basisrente for forfalt beløp.

Markedet og virksomheten

Markedet for forretningseiendom

Arealledigheten i Oslo estimeres til 5,2 prosent, som er det laveste nivået siden 2008. 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.

Aktiviteten i transaksjonsmarkedet har over flere år vært høy, med mange eiendomstransaksjoner innenfor ulike segment til skarpe yieldnivåer. I løpet av det siste året har de langsiktige markedsrentene økt noe. 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 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 primært lokalisert i sentrale deler av Osloregionen. Konsernets 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. mars 2019 er basert på et gjennomsnitt av de to verddivurderingene.

Ved utgangen av første kvartal ble konsernets portefølje av investeringseiendommer eksklusiv felleskontrollert virksomhet verdsatt til NOK 14 872,9 millioner (NOK 15 410,1 millioner). Investeringseiendom holdt for salg og eierbenyttet eiendom er balanseført separat med henholdsvis NOK 59,4 millioner og NOK 76,7 millioner, og regnskapsføres til virkelig verdi. Investeringseiendom holdt for salg gjelder eiendommer på Gardermoen, som er avtalt solgt ved utgangen av 2019. Resultatført verdiendring

for investeringseiendom i første kvartal var positiv med NOK 124,7 millioner.

Total løpende årsleie (run rate) for eiendomsporteføljen var NOK 672,5 millioner per 31. mars 2019. Dette representerer en reduksjon på NOK 96,7 millioner fra inngangen til året, primært knyttet til salg av eiendommer på Skøyen i Oslo.

Samlet økonomisk ledighet i eiendomsporteføljen utgjorde 5,2 prosent. Ledighet er i stor grad knyttet til Snarøyveien 36 på Fornebu i Bærum.

Vektet gjenværende leietid (durasjon) for leiekontraktene er 4,4 år.

Gjennomsnittlig leiejusteringsfaktor for konsumprisindeks er 99,8 prosent for den samlede porteføljen.

Aksjonærinformasjon

Selskapet hadde ved utgangen av første kvartal 1 486 registrerte aksjonærer, som tilsvarer en økning på 7 aksjonærer sammenlignet med utgangen av 2018.

Andel utenlandsk beholdning utgjorde 67,6 prosent av aksjekapitalen ved utgangen av kvartalet, litt ned fra forrige kvartal.

Likviditeten i aksjehandelen i kvartalet var i gjennomsnitt 305 135 aksjer per dag. For året 2018 var gjennomsnittet på 175 071 aksjer omsatt per dag. Tilsvarende omsetningsnivå i 2017 var på 227 590 aksjer per dag og i 2016 på 338 534 aksjer per dag.

Total aksjekapital i selskapet per 31. mars 2019 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 ved utgangen av første kvartal.

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

Aksjonær	Konto- type	Land	Antall aksjer	Eier- andel
GEVERAN TRADING CO				
LTD	ORD	CYP	330 047 372	60,18
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	4 326 842	0,79
ODIN EIENDOM	ORD	NOR	2 429 595	0,44
DNB MARKETS				
AKSJEHANDEL/-ANALYSE	NOM	USA	2 131 057	0,39
SALT VALUE AS	ORD	NOR	2 017 969	0,37
NIKI AS	NOM	GBR	2 000 000	0,36
KAS BANK N.V.	ORD	NOR	1 591 737	0,29
M2 ASSET MANAGEMENT				
AB	ORD	NOR	1 560 871	0,28
NORSK HEDGE-FOND AS	NOM	LUX	1 516 360	0,28
EIKA NORGE	ORD	NOR	1 364 325	0,25
MORGAN STANLEY				
INVESTMENT FUNDS	NOM	FIN	1 297 608	0,24
ESPEDAL & CO AS	NOM	NLD	1 264 767	0,23
MORGAN STANLEY & CO.				
INT. PLC.	ORD	NOR	1 139 556	0,21
SANDEN AS	ORD	NOR	1 000 000	0,18
BANAN II AS	ORD	NOR	1 000 000	0,18
JAG HOLDING AS	NOM	USA	1 000 000	0,18
FORTE TRØNDER	ORD	GBR	1 000 000	0,18
ANDRE			27 437 711	5,00
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.

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 fokusert virksomheten ved salg av eiendommer utenfor kjerneområdene, samtidig som porteføljen er styrket i satsingsområdene. Det er kjøpt en rekke nye næringsseksjoner på Aker Brygge i Oslo, og det er investert i et spennende prosjekt på Hasle i Oslo der konsernet har muligheten til å utnytte kompetansen fra Aker Brygge på en sammenlignbar kombinasjonseiendom med bolig, næring og handel. Konsernet arbeider aktivt med å utvide porteføljen ytterligere, og det arbeides også med flere interessante langsiktige utviklingsmuligheter i eksisterende eiendomsportefølje.

Den norske økonomien er sterk, men det er en viss usikkerhet i forhold til 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. Yield-kompresjonen 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	1KV-19	1KV-18	31.12.18
Driftsinntekter		191,6	197,1	798,9
Driftsrelaterte eiendomskostnader		(15,7)	(17,9)	(71,7)
Andre eiendomskostnader		(14,0)	(16,4)	(65,8)
Eiendomskostnader		(29,7)	(34,4)	(137,5)
Administrative eierkostnader		(14,4)	(13,5)	(57,1)
Sum driftskostnader		(44,1)	(47,9)	(194,6)
Andel resultat i felleskontrollert virksomhet	6	1,6	-	0,3
Driftsresultat før verdiendringer		149,1	149,2	604,6
Verdiendring investeringseiendom	4	124,7	11,1	161,1
Driftsresultat		273,8	160,2	765,7
Finansinntekt	10	1,5	0,5	3,6
Finanskostnad	10	(65,4)	(65,3)	(263,2)
Realiserte netto finansposter		(63,9)	(64,8)	(259,6)
Verdiendring finansielle derivater	7, 10	10,3	46,2	71,3
Netto finansposter		(53,6)	(18,6)	(188,3)
Resultat før skatt		220,3	141,7	577,4
Skattekostnad	11	(51,0)	(49,4)	(86,8)
Periodens resultat		169,3	92,3	490,6
Resultat tilordnet ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-
Resultat tilordnet aksjonærene i morselskapet		169,3	92,3	490,6
Beløp i NOK mill.	Note	1KV-19	1KV-18	31.12.18
Verdiendring og avskrivning eierbenyttet eiendom, etter skatt	4	0,3	1,5	4,8
Øvrige resultatelement som ikke vil bli reklassifisert til resultatet, etter skatt		0,3	1,5	4,8
Øvrige resultatelement som senere kan bli reklassifisert til resultatet, etter skatt		-	-	-
Periodens totalresultat		169,6	93,8	495,4
Andel av periodens totalresultat for aksjonærene i morselskapet		169,6	93,8	495,4
Andel av periodens totalresultat for ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-

Konsolidert sammendratt balanse

Beløp i NOK mill.	Note	31.03.19	31.03.18	31.12.18
Finansielle derivater	7	7,5	17,1	8,1
Investerings eiendom	4	14 736,8	14 430,2	14 573,7
Eierbenyttet eiendom	4	76,7	71,5	75,6
Andre varige driftsmidler		43,1	41,2	39,2
Investering i felleskontrollert virksomhet	6	31,7	-	30,1
Fordringer	6	10,2	-	10,0
Sum anleggsmidler		14 906,0	14 560,1	14 736,7
Finansielle derivater	7	0,1	1,0	0,2
Fordringer	6, 9	73,8	93,1	445,7
Varelager (eiendom)	5	882,7	-	815,5
Kontanter og kontantekvivalenter	9	445,9	146,5	124,6
Investerings eiendom holdt for salg	4	59,4	908,4	941,6
Sum omløpsmidler		1 461,9	1 149,1	2 327,7
Sum eiendeler		16 367,9	15 709,2	17 064,3
Aksjekapital		274,2	274,2	274,2
Overkurs		2 295,2	2 295,2	2 295,2
Annen innbetalt egenkapital		7 557,3	7 557,3	7 557,3
Opptjent resultat		(1 991,9)	(2 415,1)	(2 123,9)
Sum egenkapital		8 134,8	7 711,6	8 002,8
Utsatt skatt	11	667,0	581,3	615,9
Finansielle derivater	7	153,0	203,0	163,2
Rentebærende gjeld	9	4 692,6	6 343,8	4 679,6
Annen gjeld		6,2	2,4	2,3
Sum langsiktig gjeld		5 518,7	7 130,5	5 461,0
Finansielle derivater	7	0,8	-	1,6
Rentebærende gjeld	9	2 336,9	606,3	3 153,8
Annen gjeld		376,6	260,9	445,2
Sum kortsiktig gjeld		2 714,3	867,1	3 600,6
Sum gjeld		8 233,1	7 997,6	9 061,5
Sum egenkapital og gjeld		16 367,9	15 709,2	17 064,3

Konsolidert sammendratt oppstilling over endring i egenkapital

Beløp i NOK mill.		Aksjekapital	Overkurs	Annen innbetalt egenkapital	Tilbakeholdt resultat	Total egenkapital
Total egenkapital	31.12.17	274,2	2 295,2	7 557,3	(2 471,9)	7 654,8
Totalresultat		-	-	-	93,8	93,8
Ansatteopsjoner		-	-	-	1,4	1,4
Utbetalt utbytte		-	-	-	(38,4)	(38,4)
Total egenkapital	31.03.18	274,2	2 295,2	7 557,3	(2 415,1)	7 711,6
Totalresultat		-	-	-	401,7	401,7
Ansatteopsjoner		-	-	-	4,8	4,8
Utbetalt utbytte		-	-	-	(115,2)	(115,2)
Total egenkapital	31.12.18	274,2	2 295,2	7 557,3	(2 123,9)	8 002,8
Totalresultat		-	-	-	169,6	169,6
Ansatteopsjoner		-	-	-	0,8	0,8
Utbetalt utbytte		-	-	-	(38,4)	(38,4)
Total egenkapital	31.03.19	274,2	2 295,2	7 557,3	(1 991,9)	8 134,8

Konsolidert sammendratt kontantstrømoppstilling

Beløp i NOK mill.	Note	1KV-19	1KV-18	31.12.18
Resultat før skatt		220,3	141,7	577,4
Avskrivning varige driftsmidler		1,7	1,4	10,1
Verdiendring investeringseiendom	3	(124,7)	(11,1)	(161,1)
Verdiendring finansielle derivater	4	(10,3)	(46,1)	(74,5)
Endring i eiendomsrelatert varelager	5	(67,2)	-	-
Endring i andrekortsiktige poster		(5,9)	49,6	67,7
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		13,8	135,5	419,7
Innbetalt ved salg av investeringseiendom		823,0	-	110,6
Betalt ved kjøp av inv.eiendom og andre inv. i anleggsmidler		(24,6)	(36,9)	(582,2)
Andre investeringsaktiviteter		354,0	-	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		1 152,4	(36,9)	(471,6)
Netto regulering av rentebærende gjeld	6	(806,5)	(2,8)	240,8
Betalt utbytte		(38,4)	(38,4)	(153,6)
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(844,9)	(41,2)	87,3
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		321,4	57,3	35,4
Inngående balanse, kontanter og kontantekvivalenter		124,6	89,2	89,2
Utgående balanse, kontanter og kontantekvivalenter		445,9	146,5	124,6

Konsoliderte sammendratte noteopplysninger

NOTE 1: Generell informasjon

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

Delårsrapporten til Norwegian Property ASA ble godkjent i styremøte den 2. mai 2019. Rapporten er ikke revidert.

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

NOTE 2: Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

- IFRS 16 Leieavtaler ble utgitt i januar 2016 og trådte i kraft fra regnskapsåret 2019. Standarden krever at nesten alle leieavtaler vil bli balanseført, ettersom skillet mellom finansiell og operasjonell leieavtale fjernes. Etter den nye standarden, vil både en eiendel (retten til å benytte det leide objektet) og en finansiell forpliktelse (verdien av fremtidige leiebetalinger) balanseføres. De eneste unntakene er kortsiktige leieavtaler eller leieavtaler av lav verdi. For utleier vil det ikke være noen vesentlige endringer i regnskapsføringen. Konsernet har enkelte mindre leieavtaler som har blitt påvirket av den nye standarden. Endringene ved inngangen til 2019 er spesifisert i note 4.

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

NOTE 3: Segmentinformasjon

Norwegian Property's virksomhet består primært av å eie og forvalte næringsseiendommer 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 Næringsseiendom og Boligeiendom fra fjerde kvartal 2018. Tilsvarende fordeling er også gjort for alle balanseposter utenom poster knyttet til konsernfunksjoner, finansieringen av konsernet og skatteposisjoner.

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

Beløp i NOK mill.	Nærings- eiendom	Bolig- eiendom	Konsernet	Sum
Driftsinntekter	191,6	-	-	191,6
Eiendomskostnader	(29,5)	(0,2)	-	(29,7)
Administrative eierkostnader	-	-	(14,4)	(14,4)
Andel resultat i felleskontrollert virksomhet	1,6	-	-	1,6
Verdiendring investeringseiendom	124,7	-	-	124,7
Driftsresultat	288,4	(0,2)	(14,4)	273,8
Netto finansposter			(53,6)	(53,6)
Resultat før skatt			(67,9)	220,3
Skattekostnad			(51,0)	(51,0)
Periodens resultat			(118,9)	169,3

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. mars 2019 er spesifisert i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK mill.	Nærings- eiendom	Bolig- eiendom	Konsernet	Sum
Sum investeringseiendom	14 872,9	-	-	14 872,9
Andre varige driftsmidler	41,1	-	2,0	43,1
Investering i felleskontrollert virksomhet	31,7	-	-	31,7
Sum fordringer	84,0	-	-	84,0
Varelager (eiendom)	-	882,7	-	882,7
Kontanter og kontantekvivalenter	-	-	445,9	445,9
Utsatt skatt	-	-	(667,0)	(667,0)
Netto finansielle derivater	-	-	(146,1)	(146,1)
Sum rentebærende gjeld	-	-	(7 029,5)	(7 029,5)
Sum annen gjeld	(130,9)	(168,9)	(83,0)	(382,8)
Sum egenkapital			(8 134,8)	(8 134,8)

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: Investerings eiendom og andre varige driftsmidler**Investerings eiendom**

Periodens endring i balanseposten investeringseiendom er spesifisert i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK mill.	Note	1KV-19	1KV-18	31.12.18
Total verdi investeringseiendom, inngående balanse		15 590,9	15 360,5	15 360,5
Avgang bokført verdi ved salg av eiendommer	1	(878,0)	-	(237,0)
Avg. bokf. verdi ved overgang til felleskontr.virksomhet	2	-	-	(280,0)
Tilgang ved kjøp/investerings i eiendommer		28,2	36,9	577,7
Resultatført total verdiendring investeringseiendom		124,7	11,1	161,1
Resultatført verdiendring for solgte eiendommer		6,9	-	3,7
Innregnet i totalresultatet i perioden		0,1	1,6	4,8
Total verdi investeringseiendom, utgående balanse		14 872,9	15 410,1	15 590,9
Hvorav investeringseiendom holdt for salg	3	(59,4)	(908,4)	(941,6)
Investerings eiendom, ikke holdt for salg		14 813,5	14 501,7	14 649,3
Hvorav eierbenyttet eiendom	4	(76,7)	(71,5)	(75,6)
Bokført verdi investeringseiendom		14 736,8	14 430,2	14 573,7

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

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

³ Norwegian Property har inngått avtale om salg av eiendommer på Oslo Lufthavn Gardermoen med overtakelse ved utløp av leieavtalen ved årsslutt 2019. Eiendommene er i balansen per 31. mars 2019 klassifisert som investeringseiendom holdt for salg, vurdert til nåverdien av de avtalefestede kontantstrømmer.

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

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

Beløp i NOK mill.	Nivå 1 ¹	Nivå 2 ¹	Nivå 3 ¹	Sum
	31.03.19			
Investerings eiendom	-	-	14 736,8	14 736,8
Eierbenyttet eiendom	-	-	76,7	76,7
Investerings eiendom holdt for salg	-	-	59,4	59,4
Sum	-	-	14 872,9	14 872,9
	31.03.18			
Investerings eiendom	-	-	14 430,2	14 430,2
Eierbenyttet eiendom	-	-	71,5	71,5
Investerings eiendom holdt for salg	-	-	908,4	908,4
Sum	-	-	15 410,1	15 410,1
	31.12.18			
Investerings eiendom	-	-	14 573,7	14 573,7
Eierbenyttet eiendom	-	-	75,6	75,6
Investerings eiendom holdt for salg	-	-	941,6	941,6
Sum	-	-	15 590,9	15 590,9

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

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

Andre varige driftsmidler og leieavtaler

Andre varige driftsmidler i balansen er spesifisert i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK mill.	31.03.19	31.03.18	31.12.18
Aker Brygge Energisentral	30,8	32,8	31,3
Andre anleggsmidler	12,3	8,4	7,9
Andre varige driftsmidler	43,1	41,2	39,2

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

både en eiendel (retten til å benytte det leide objektet) og en finansiell forpliktelse (verdien av fremtidige leiebetalinger) balanseføres.

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

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

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

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

Beløp i NOK mill.	31.03.19	31.03.18	31.12.18
Balanseført verdi ved inngangen til perioden	815,5	-	-
Kjøp av selskap	-	-	815,5
Påløpt kostnad i perioden	67,2	-	-
Balanseført verdi ved utgangen av perioden	882,7	-	815,5

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

Beløp i NOK mill.	31.03.19	31.03.18	31.12.18
Råtomter	-	-	-
Prosjekt under bygging/utvikling	882,7	-	815,5
Ferdigstilte enheter	-	-	-
Sum regnskapsført verdi varelager (eiendom)	882,7	-	815,5

NOTE 6: Felleskontrollert virksomhet

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

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

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

NOTE 5: Varelager

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

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

Beløp i NOK mill.	31.03.19	31.03.18	31.12.18
Bokført verdi, periodestart	30,1	-	-
Ny FKV i perioden	-	-	29,8
Andel av periodens resultat	1,6	-	0,3
Bokført verdi, periodeslutt	31,7	-	30,1

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

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

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

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

Beløp i NOK mill.	31.03.19	31.03.18	31.12.18
Sum investeringseiendom	284,4	-	280,8
Sum fordringer	1,4	-	0,9
Kontanter og kontantekvivalenter	4,9	-	0,9
Utsatt skatt	(1,2)	-	-
Rentebærende gjeld	(200,0)	-	(200,0)
Aksjonærlån	(20,4)	-	(20,0)
Annen gjeld	(5,7)	-	(2,5)
Sum egenkapital	(63,4)	-	(60,1)
Konsernets andel av sum egenkapital	(31,7)	-	(30,1)

NOTE 7: Finansielle derivater

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

Beløp i NOK mill.	1KV-19	1KV-18	31.12.18
Inngående balanse netto verdi balanseførte derivater	(156,5)	(230,9)	(230,9)
Terminering derivater	-	(0,1)	3,1
Netto resultatført verdiendring derivater	10,3	46,2	71,3
Utgående balanse netto verdi balanseførte derivater	(146,1)	(184,8)	(156,5)
Hvorav klassifisert som anleggsmidler	7,5	17,1	8,1
Hvorav klassifisert som omløpsmidler	0,1	1,0	0,2
Hvorav klassifisert som langsiktig gjeld	(153,0)	(203,0)	(163,2)
Hvorav klassifisert som kortsiktig gjeld	(0,8)	0,0	(1,6)

¹ Alle konsernets rentederivater er ikke sikringsbokførte kontantstrømsikringer.

NOTE 8: Finansielle instrumenter

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

Beløp i NOK mill.	31.03.19		31.03.18		31.12.18	
	Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi
Langsiktige derivater	7,5	7,5	17,1	17,1	8,1	8,1
Langsiktige fordringer	10,2	10,2	-	-	10,0	10,0
Kortsiktige derivater	0,1	0,1	1,0	1,0	0,2	0,2
Kortsiktige fordringer	73,8	73,8	93,1	93,1	445,7	445,7
Kontanter og kontantekvivalenter	445,9	445,9	146,5	146,5	124,6	124,6
Sum finansielle eiendeler	537,5	537,5	257,8	257,8	588,6	588,6
Langsiktige derivater	153,0	153,0	203,0	203,0	163,2	163,2
Langsiktig rentebærende gjeld	4 692,6	4 689,5	6 343,8	6 357,7	4 679,6	4 676,5
Kortsiktige derivater	0,8	0,8	(0,0)	(0,0)	1,6	1,6
Kortsiktig rentebærende gjeld	2 336,9	2 340,9	606,3	606,3	3 153,8	3 159,9
Annen kortsiktig gjeld	377,0	377,0	257,4	257,4	441,5	441,5
Sum finansielle forpliktelser	7 560,2	7 561,1	7 410,4	7 424,3	8 439,6	8 442,6

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

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

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

Beløp i NOK mill.	Nivå 1 ¹	Nivå 2 ¹	Nivå 3 ¹	Sum
	31.03.19			
Langsiktige derivater (eiendel)	-	7,5	-	7,5
Kortsiktige derivater (eiendel)	-	0,1	-	0,1
Langsiktige derivater (gjeld)	-	(153,0)	-	(153,0)
Kortsiktige derivater (gjeld)	-	(0,8)	-	(0,8)
Sum	-	(146,1)	-	(146,1)
	31.03.18			
Langsiktige derivater (eiendel)	-	17,1	-	17,1
Kortsiktige derivater (eiendel)	-	1,0	-	1,0
Langsiktige derivater (gjeld)	-	(203,0)	-	(203,0)
Kortsiktige derivater (gjeld)	-	-	-	-
Sum	-	(184,8)	-	(184,8)
	31.12.18			
Langsiktige derivater (eiendel)	-	8,1	-	8,1
Kortsiktige derivater (eiendel)	-	0,2	-	0,2
Langsiktige derivater (gjeld)	-	(163,2)	-	(163,2)
Kortsiktige derivater (gjeld)	-	(1,6)	-	(1,6)
Sum	-	(156,5)	-	(156,5)

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

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

NOTE 9: Netto rentebærende posisjon

Periodens endring i netto rentebærende posisjon fremkommer i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK mill.	Note	1KV-19	1KV-18	31.12.18
Lånefasiliteter til pålydende verdi, inngående balanse		7 847,0	6 974,7	6 974,7
Opptrekk lånefasiliteter		45,8	230,0	873,7
Nedregulering lånefasiliteter		(852,2)	(232,9)	(1,3)
Lånefasiliteter til pålydende verdi, utgående balanse	1	7 040,6	6 971,8	7 847,0
Balanseførte lånekostnader		(11,1)	(21,8)	(13,7)
Bokført verdi rentebærende gjeld		7 029,5	6 950,1	7 833,3
Hvorav klassifisert som langsiktig gjeld		4 692,6	6 343,8	4 679,6
Hvorav klassifisert som kortsiktig gjeld		2 336,9	606,3	3 153,8
Rentebærende gjeld		(7 029,5)	(6 950,1)	(7 833,3)
Rentebærende fordring	2	10,2	-	354,0
Kontanter og kontantekvivalenter		445,9	146,5	124,6
Netto rentebærende posisjon		(6 573,4)	(6 803,5)	(7 354,8)

¹ Ubenyttede lånefasiliteter utgjør NOK 800 millioner per 31. mars 2019, NOK 900 millioner per 31. mars 2018 og NOK 650 millioner per 31. desember 2018.

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

Konsernet er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende rente. Den overordnede retningslinjen i henhold til gjeldende låneavtaler er en rentesikringsgrad på minimum 60 prosent. Per 31. mars 2019 var rentesikringsgraden 62,9 prosent (31. mars 2018: 64,5 prosent). Total gjennomsnittlig rentemargin

på lån med flytende rente var 140 basispunkter (138 basispunkter). Rentebærende gjeld har en gjennomsnittlig rente på 3,85 prosent (3,58 prosent) og gjenstående løpetid på 2,4 år (3,2 år). Gjenstående løpetid for rentesikring var 3,9 år (3,8 år).

NOTE 10: Netto finansposter

Nedenfor følger en spesifisering av netto finansposter i resultatregnskapet.

Beløp i NOK mill.	1KV-19	1KV-18	31.12.18
Renteinntekter bankinnskudd og fordringer	1,5	0,5	3,6
Sum finansinntekter	1,5	0,5	3,6
Rentekostnader lån	(65,4)	(65,3)	(263,2)
Sum finanskostnader	(65,4)	(65,3)	(263,2)
Realiserte netto finansposter	(63,9)	(64,8)	(259,6)
Verdiendring finansielle derivater	10,3	46,2	71,3
Netto finansposter	(53,6)	(18,6)	(188,3)

NOTE 11: Utsatt skatt og skattekostnad

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

Beløp i NOK mill.	Note	1KV-19	1KV-18	31.12.18
Resultat før skatt		220,3	141,7	577,4
Skattekostnad kalkulert med 22 prosent (23 prosent for 2018)		48,5	32,6	132,8
Endret skattesats	1	-	-	(28,0)
Midlertidige forskjeller		2,5	16,8	(18,0)
Skattekostnad		51,0	49,4	86,8
Utsatt skatt, inngående balanse		615,9	531,5	531,5
Resultatført		51,0	49,4	86,8
Tilgang ved kjøp av selskap		-	-	(3,7)
Ført mot utvidet resultat		0,1	0,4	1,3
Utsatt skatt, utgående balanse		667,0	581,3	615,9

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

Fra 2019 er det vedtatt endringer i rentebegrensingsreguleringene i den norske skattelovgivning, der begrensningen utvides til også å omfatte eksterne renter for skattyter i konsern. Endringen påvirker Norwegian Property, som har en utenlandsk

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

NOTE 12: Nærstående parter

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

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

NOTE 13: Hendelser etter balansedagen

I tråd med fullmakt fra ordinær generalforsamling i 2019 har styret den 2. mai 2019 vedtatt at det utbetales et utbytte på NOK 0,07 per aksje etter avleggelsen av regnskapet ved utgangen av første kvartal 2019.

Det foreligger ikke andre vesentlige hendelser etter balansedagen per 31. mars 2019.

Definisjoner

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

Løpende årsleie (run rate)	Kontraktstestet annualisert leieinntekt for eiendomsporteføljen på balansedagen.
Vektet gjenværende leietid (durasjon)	Gjenværende kontraktstestet leie av inngåtte leiekontrakter på balansedagen dividert med total kontraktstestet leie 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 (kontraktstestet leie 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 kontraktstestet annualisert leieinntekt dividert med markedsverdien.
Netto yield	Ved beregning av netto yield trekkes driftsrelaterte eiendomskostnader fra kontraktstestet 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 gjennomsnittsrente på balansedagen. Fast gjennomsnittsrente beregnes som vektet gjennomsnitt av den faste renten selskapet betaler i utestående rentesikringsavtaler og på lån. Flytende gjennomsnittsrente beregnes som vektet gjennomsnitt av NIBOR-renten som betales for rentebærende gjeld. I basisrenten inngår ikke periodiserte finanskostnader eller margin.
Gjennomsnittlig rente	Vektet gjennomsnitt av renten på rentebærende lån og fastrenteavtaler på balansedagen.
Gjennomsnittlig rentemargin	Vektet gjennomsnitt av marginen på utestående rentebærende lån på balansedagen.
Gjenstående løpetid rentebærende gjeld	Vektet gjenstående periode til låneavtalenes endelige forfall for utestående rentebærende gjeld på balansedagen.
Gjenstående løpetid rentesikring	Vektet gjenstående avtaleperiode for inngåtte rentesikringsavtaler på balansedagen.
LTV	Belåningsgrad (loan to value).
Brutto belåningsgrad (brutto LTV)	Rentebærende gjeld dividert med markedsverdi for eiendomsporteføljen på balansedagen.
Netto belåningsgrad (netto LTV)	Netto rentebærende gjeld dividert med markedsverdi for eiendomsporteføljen på balansedagen.
Fortjeneste per aksje (EPS)	Periodens resultat dividert med gjennomsnittlig antall aksjer i perioden. Utvannet fortjeneste per aksje er identisk med ordinær fortjeneste per aksje dersom ikke annet er spesifisert.
Bokført NAV	Bokført sum egenkapital i balansen (net asset value).
Justert NAV	NAV ved et ordinært langsiktig driftsperspektiv for virksomheten. Med utgangspunkt i sum egenkapital i balansen justeres det for bokført verdi av utsatt skatt knyttet til verdiendring for investeringseiendom, samt virkelig verdi i balansen av finansielle derivater etter skatt.
NNNAV	I forhold til Justert NAV inkluderer NNNAV (triple net asset value) estimerte virkelig realiserbare verdier på balansedagen for utsatt skatt, finansielle derivater og rentebærende gjeld.
Nærstående parter	En nærstående part har betydelig innflytelse på konsernets strategi eller operative valg. Mulighet til å påvirke en annen part oppnås normalt gjennom eierskap, deltakelse i konsernets 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.

Disclaimer

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