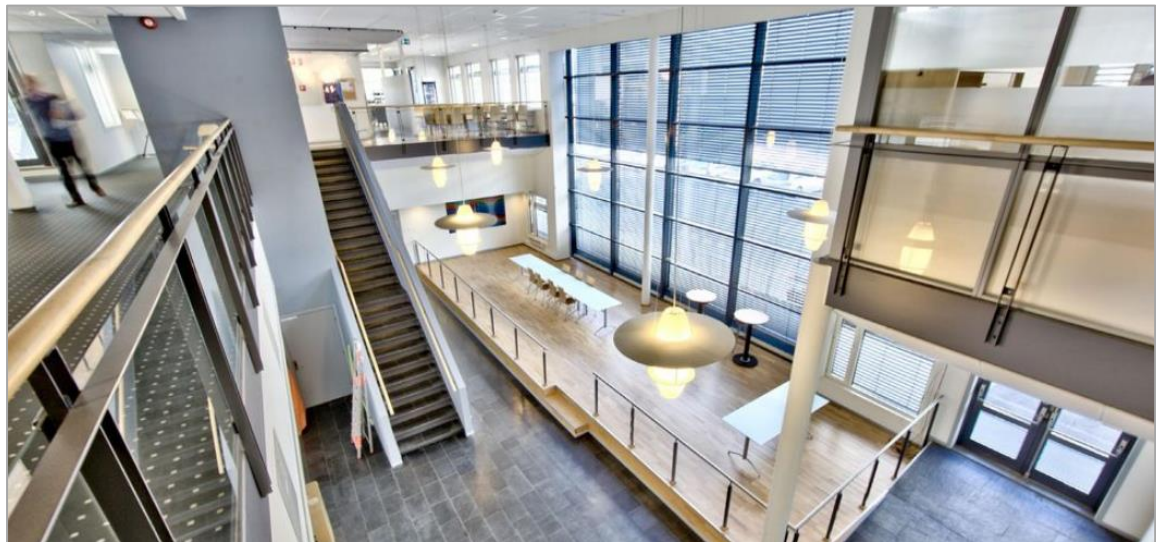


Delårsrapport

Andre kvartal og første halvår 2019



Sandakerveien 130, Nydalen, Oslo

30.06.2019

NORWEGIAN PROPERTY ASA

Hovedpunkter i andre kvartal 2019

Like-for-like økning i leieinntekter

Samlede leieinntekter var NOK 179,2 millioner i andre kvartal 2019, noe som like for like representerer en økning på NOK 9,0 millioner fra samme kvartal i fjor.

Resultat før skatt og verdiendringer NOK 75,0 millioner

Resultat før skatt og verdiendringer var NOK 75,0 millioner, sammenlignet med NOK 84,3 millioner for tilsvarende periode i fjor. Endringen skyldes hovedsaklig salg av eiendommer, hhv. på Skøyen og i Stavanger.

Positiv endring i markedsverdien for investeringseiendom

Verdivurderingen av eiendomsporteføljen resulterte i en urealisert positiv verdiendring på NOK 230,4 millioner (negativ endring på NOK 29,7 millioner for samme periode i 2018), etter at forutsetningene for markedsleier og avkastningskrav fortsatt styrkes i de områdene konsernet har hovedtyngden av eiendomsverdiene.

Langsiktige markedsrenter er ikke vesentlig endret ved utgangen av andre kvartal sammenlignet med utgangen av foregående kvartal, og verdiendringen for rentederivatene viste en flat utvikling i perioden (NOK 0,7 millioner i redusert verdi sammenlignet med en mindre økning på NOK 2,4 millioner i samme periode i fjor).

Resultat etter skatt NOK 240,3 millioner og ordinær fortjeneste per aksje (EPS) NOK 0,45

Resultat før skatt var NOK 304,7 millioner (NOK 57,0 millioner). Etter en økning i avsetningen for utsatt skatt med NOK 64,4 millioner ble periodens overskudd NOK 240,3 millioner. Dette medførte et ordinært resultat per aksje (EPS) i andre kvartal på NOK 0,45. Bokført verdi av egenkapitalen var NOK 15,60 per aksje den 30.

juni 2019, opp fra NOK 14,83 ved utgangen av første kvartal.

Nye leiekontrakter

Det er inngått nye leiekontrakter og forlengelse av tidligere avtaler med et samlet årlig leiebeløp på NOK 54 millioner i andre kvartal 2019.

Tilbakekjøp og sletting av aksjer

I henhold til fullmakt fra den ordinære generalforsamlingen i 2019 har Norwegian Property ASA i andre kvartal gitt aksjonærene et tilbud om tilbakekjøp av inntil 10 prosent av utestående aksjer i selskapet, noe som representerte inntil 54 800 000 aksjer. Tilbudet ble gjennomført som en book building med en tilbudspris på NOK 11,75 per aksje, som representerte en premie på 10,3 prosent i forhold til kursen på tilbudstidspunktet.

Det ble mottatt aksepter for tilbakekjøp av mer enn 10 prosent av utestående aksjer, og selskapet kjøpte etter en allokering 54 800 000 aksjer til NOK 11,75 per aksje. Tilbakekjøpte aksjer vil i hovedsak bli slettet etter vedtak om kapitalnedsettelse på avholdt ekstraordinær generalforsamling i andre kvartal.

Refinansiering av rentebærende gjeld

Norwegian Property har i løpet av andre kvartal refinansiert et NOK 1 502,2 millioner stort lån i DNB og Danske Bank med forfall i fjerde kvartal 2019.

Det er utvidet og utstedt nye obligasjonslån med totalt NOK 1 110,0 millioner i andre kvartal, i form av nye obligasjoner pålydende NOK 950 millioner og utvidelser av eksisterende obligasjoner med NOK 160 millioner. I tillegg er det etablert et banklån i Skandinaviske Enskilda Banken på NOK 530 millioner.

Utbytte

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

Nøkkeltall

Tabellen nedenfor viser sentrale finansielle nøkkeltall¹ for konsernet.

Resultat		2KV-19	2KV-18	30.06.19	30.06.18	31.12.18
Driftsinntekter	NOK mill.	179,2	198,8	370,7	395,9	798,9
Driftsresultat før eierkostnader	NOK mill.	149,8	163,2	311,6	325,9	661,4
Driftsresultat før verdiendringer	NOK mill.	140,2	150,3	289,3	299,5	604,6
Resultat før skatt og verdiendringer	NOK mill.	75,0	84,3	160,2	168,7	345,0
Resultat før skatt	NOK mill.	304,7	57,0	525,0	198,6	577,4
Resultat etter skatt	NOK mill.	240,3	32,7	409,6	124,9	490,6

Balanse		2KV-19	2KV-18	30.06.19	30.06.18	31.12.18
Markedsverdi av eiendomsportefølje	NOK mill.	15 181,2	15 434,6	15 181,2	15 434,6	15 590,9
Sum egenkapital	NOK mill.	7 700,7	7 707,7	7 700,7	7 707,7	8 002,8
Rentebærende gjeld	NOK mill.	7 528,0	6 951,4	7 528,0	6 951,4	7 833,4
Egenkapitalandel	Prosent	46,8	49,2	46,8	49,2	46,9
Egenkapitalavkastning før skatt	Prosent	15,5	3,0	13,4	5,2	7,4

Kontantstrøm		2KV-19	2KV-18	30.06.19	30.06.18	31.12.18
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	NOK mill.	(57,2)	59,3	(43,4)	194,7	419,7
Kontanter og kontantekvivalenter	NOK mill.	129,0	110,5	129,0	110,5	124,6

Nøkkeltall; per aksje		2KV-19	2KV-18	30.06.19	30.06.18	31.12.18
Antall aksjer ved periodeslutt	Mill. aksjer	493,6	548,4	493,6	548,4	548,4
Gjennomsnittlig antall aksjer i perioden	Mill. aksjer	532,8	548,4	540,6	548,4	548,4
Resultat før skatt	NOK	0,57	0,10	0,97	0,36	1,05
Ordinær fortjeneste (EPS)	NOK	0,45	0,06	0,76	0,23	0,89
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	NOK	(0,11)	0,11	(0,08)	0,36	0,77
Rentebærende gjeld	NOK	15,25	12,68	15,25	12,68	14,28
Bokført NAV	NOK	15,60	14,05	15,60	14,05	14,59
Utsatt skatt for investeringseiendom	NOK	1,48	1,15	1,48	1,15	1,19
Virkelig verdi av finansielle instrument	NOK	0,23	0,26	0,23	0,26	0,22
Justert NAV	NOK	17,32	15,47	17,32	15,47	16,01
Virkelig verdi av utsatt skatt	NOK	(0,75)	(0,50)	(0,75)	(0,50)	(0,62)
Virkelig verdi av finansielle instrument	NOK	(0,27)	(0,30)	(0,27)	(0,30)	(0,26)
Virkelig verdi av gjeld	NOK	(0,05)	(0,02)	(0,05)	(0,02)	(0,00)
NNNAV	NOK	16,25	14,64	16,25	14,64	15,13

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

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

Finansiell utvikling

Resultat

Driftsinntekter

Samlede driftsinntekter for Norwegian Property var NOK 179,2 millioner i andre kvartal 2019. Til sammenligning oppnådde selskapet driftsinntekter på NOK 198,8 millioner i tilsvarende periode i 2018.

Reduksjonen er knyttet til salg av eiendommer i Stavanger og på Skøyen i Oslo. Endringen representerer like for like en økning i driftsinntektene på NOK 9,0 millioner i andre kvartal. For første halvår utgjør totale driftsinntekter NOK 370,7 millioner (NOK 395,9 millioner²), og like for like økningen utgjør NOK 15,4 millioner.

Leietakernes omsetningen knyttet til handel og servering på Aker Brygge i Oslo falt med 7,5 prosent i andre kvartal sammenlignet med samme periode i fjor. For første halvår utgjør reduksjonen 3,3 prosent. Nedgangen er hovedsakelig drevet av lavere inntekter fra servering, sammenlignet med den høye omsetningen under fjorårets ekstraordinært gode værperiode i andre kvartal.

Driftskostnader

Etter salg av eiendommer er eiendomsrelaterte driftskostnader redusert i 2019 sammenlignet med fjoråret. Driftsrelaterte eiendomsrelaterte driftskostnader utgjorde NOK 16,3 millioner i andre kvartal (NOK 18,7 millioner), og for første halvår utgjør kostnaden NOK 32,0 millioner (NOK 36,6 millioner). Andre eiendomsrelaterte driftskostnader utgjorde NOK 13,1 millioner i andre kvartal (NOK 17,0 millioner), og for første halvår utgjør kostnaden NOK 27,1 millioner (NOK 33,4 millioner).

Administrative eierkostnader var NOK 12,2 millioner i kvartalet (NOK 12,9 millioner). For halvåret utgjør kostnaden NOK 26,6 millioner (NOK 26,4 millioner).

Andel resultat fra felleskontrollert virksomhet

Konsernets andel av netto resultat fra felleskontrollert virksomhet var NOK 2,7 millioner i kvartalet og NOK 4,3 millioner for første halvår, og gjelder eiendommen Badehusgata 33-39 i Stavanger sentrum. Den felleskontrollerte virksomheten ble etablert i fjerde kvartal 2018.

Driftsresultat før verdiendringer

Driftsresultat før verdiendringer beløp seg med utgangspunkt i ovenstående til NOK 140,2 millioner i andre kvartal (NOK 150,3 millioner), og NOK 289,3 millioner for halvåret (NOK 299,5 millioner).

Verdiendring for investeringseiendom

Verdivurderingen av eiendomsporteføljen resulterte i en urealisert positiv verdiendring på NOK 230,4 millioner i kvartalet (negativ endring på NOK 29,7 millioner), og NOK 355,1 millioner for halvåret (negativ endring på NOK 18,7 millioner). Forutsetningene for markedsleie og avkastningskrav er styrket i 2019 i de områdene konsernet har hovedtyngden av eiendomsverdiene. Total markedsverdi i balansen for eiendomsporteføljen eksklusiv felleskontrollert virksomhet var NOK 15 181,2 millioner ved utgangen av andre kvartal 2019.

Netto finansposter

Realiserte netto finanskostnader var NOK 65,2 millioner i andre kvartal (NOK 66,0 millioner), og NOK 129,1 millioner (NOK 130,7 millioner) for halvåret. Det er kostnadsført NOK 2,5 millioner i andre kvartal 2019 knyttet til gjennomført refinansiering.

Langsiktige markedsrenter er ikke vesentlig endret ved utgangen av andre kvartal sammenlignet med utgangen av første kvartal, og verdiendringen for rentederivatene viste en mindre negativ verdiendring på NOK 0,7 millioner i kvartalet (økning på NOK 2,4 millioner). For første halvår sett under ett har redusert løpetid bidratt til en positiv verdiendring for derivatene med NOK 9,7 millioner (NOK 48,6 millioner).

Periodens resultat

Overskudd før skatt i andre kvartal var NOK 304,7 millioner (NOK 57,0 millioner), og NOK 525,0 millioner for halvåret (NOK 198,6 millioner). Økning i avsatt, ikke betalbar utsatt skatt i kvartalet var NOK 64,4 millioner (NOK 24,3 millioner), og NOK 115,4 millioner for halvåret (NOK 73,7 millioner). Periodens resultat for andre kvartal ble dermed NOK 240,3 millioner (NOK 32,7 millioner), og NOK 409,6 millioner for første halvår (NOK 124,9 millioner).

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

Balanse

Konsernets totale eiendeler i balansen var NOK 16 440,4 millioner (NOK 15 680,9 millioner), herav utgjorde investeringseiendom NOK 15 042,1 millioner (NOK 14 466,2 millioner), eierbenyttet eiendom NOK 86,2 millioner (NOK 72,7 millioner) og investerings-eiendom holdt for salg NOK 52,9 millioner (NOK 895,7 millioner). Frem til ferdigstilling regnskapsføres boligprosjektet på Hasle i Oslo som varelager, og balanseført verdi ved utgangen av andre kvartal var NOK 950,0 millioner.

Selskapet hadde en beholdning av likvide midler på NOK 129,0 millioner (NOK 110,5 millioner).

Total rentebærende gjeld i balansen var NOK 7 528,0 millioner (NOK 6 951,4 millioner), der langsiktig rentebærende gjeld utgjorde NOK 6 610,1 millioner (NOK 6 344,5 millioner) og kortsiktig rentebærende gjeld NOK 918,0 millioner (NOK 606,9 millioner). Byggelån knyttet til boligprosjektet på Hasle er inkludert i rentebærende gjeld med NOK 787,6 millioner (NOK 217,6 millioner er langsiktig gjeld og NOK 570,0 millioner er kortsiktig gjeld).

Finansielle derivater utgjorde en netto gjeldspost på NOK 146,8 millioner (NOK 179,0 millioner), der NOK 153,1 millioner er klassifisert som gjeld (NOK 191,0 millioner) og NOK 6,3 millioner som eiendeler (NOK 12,0 millioner).

Total egenkapital ved utgangen av kvartalet var NOK 7 700,7 millioner (NOK 7 707,8 millioner), som tilsvarer en egenkapitalandel på 46,8 prosent (49,2 prosent). Bokført egenkapital per aksje var NOK 15,60 (NOK 14,05). Antall utestående aksjer etter vedtak om sletting av egne aksjer ved utgangen av kvartalet var 499 875 596 (548 446 832). Beholdning av egne aksjer var 6 250 000, slik at 493 625 596 aksjer var eid av ordinære aksjonærer.

Kontantstrøm

Netto operasjonell kontantstrøm var negativ med NOK 57,2 millioner i andre kvartal (positiv med NOK 59,3 millioner), og NOK 43,4 millioner for halvåret (positiv med NOK 194,7 millioner). Investering i eiendoms-relatert varelager knyttet til boligprosjektet på Hasle i Oslo er hovedgrunnen til den negative endringen.

Kontanteffekten av investering i anleggsmidler utgjorde NOK 74,6 millioner i andre kvartal (NOK 54,8 millioner), og gjelder næringsdelen av prosjektet på Hasle, leietakertilpasninger knyttet til nye og

reforhandlede leieavtaler og løpende drifts-investeringer. For halvåret utgjør investeringene 99,2 millioner (NOK 91,7 millioner). Kontanteffekten fra salg av anleggsmidler i første halvår utgjør NOK 823,0 millioner knyttet til eiendommer på Skøyen i Oslo, og oppgjør av selgerkreditter og midlertidig finansiering av felleskontrollert virksomhet for solgte eiendommer i Stavanger utgjør NOK 354,0 millioner.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var negativ med NOK 185,1 millioner i andre kvartal (NOK 40,6 millioner), etter en økning i rentebærende gjeld med NOK 497,8 millioner, utbetaling av utbytte med NOK 38,4 millioner og tilbakekjøp av egne aksjer med NOK 644,5 millioner. For halvåret var netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter negativ med NOK 1 030,0 millioner (NOK 81,8 millioner), etter en reduksjon i rentebærende gjeld med NOK 308,7 millioner, utbetaling av utbytte med NOK 76,8 millioner og effekten av det omtalte kjøpet av egne aksjer.

Netto reduksjon i kontantbeholdningen for kvartalet var NOK 316,9 millioner (NOK 36,1 millioner). For halvåret var det en økning i kontantbeholdningen med NOK 4,4 millioner (NOK 21,2 millioner).

Finansiering

Nøkkeltall

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

Rentebærende gjeld og sikring		30.06.19	30.06.18	31.12.18
Rentebærende gjeld				
eks. byggelån ¹	NOK mill.	6 740,4	6 951,4	7 201,9
Konter og kontantekvivalenter	NOK mill.	129,0	110,5	124,6
Rentebærende fordringer	NOK mill.	10,3	-	354,0
Rentesikringsgrad	Prosent	62,3	61,0	60,3
Ubenyttede lånefasiliteter	NOK mill.	550,0	900,0	650,0
Gjenstående løpetid rentesikring	År	4,8	4,2	4,2
Gjennomsnittlig rente	Prosent	3,63	3,65	3,62
Gjennomsnittlig rentemargin	Prosent	1,22	1,38	1,38
Gjenstående løpetid rentebærende gjeld	År	2,9	2,9	2,3
Markedsverdi eiendomsportefølje	NOK mill.	15 181,2	15 434,6	15 590,9
Brutto belåningsgrad (brutto LTV)	Prosent	44,4	45,0	46,2
Netto belåningsgrad (netto LTV) ²	Prosent	43,5	44,3	43,1

¹ Eksklusiv NOK 787,6 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 7 528,0 millioner (NOK 6 951,4 millioner), inkludert byggelån på NOK 787,6 millioner for boligprosjektet på Hasle i Oslo (total låneramme utgjør NOK 1 125 millioner for byggelånet). I tillegg hadde selskapet NOK 550 millioner i ubenyttede lånefasiliteter og kassekreditt ved utgangen av andre kvartal (NOK 900 millioner).

Kortsiktig rentebærende gjeld ved utgangen av andre kvartal er i all hovedsak knyttet til ett obligasjonslån på NOK 350 millioner med forfall i fjerde kvartal 2019, samt andel byggelån for boliger som selges i 2019.

Norwegian Property har refinansiert en lånefasilitet i DNB og Danske Bank med forfall i fjerde kvartal 2019 med trekk på NOK 1502,2 millioner ved inngangen til andre kvartal. Det er etablert en bankfasilitet med en løpetid på tre år i Skandinaviska Enskilda Banken på NOK 530 millioner, og det er utvidet og utstedt nye obligasjonslån med NOK 1 110,0 millioner i andre kvartal. Det er utstedt NOK 89 millioner i obligasjonslånet NPRO 07 med løpetid til andre kvartal 2024, og det er utstedt NOK 71 millioner i obligasjonslånet NPRO 12 med løpetid til fjerde kvartal 2020. Videre er det utstedt NOK 950 millioner i senior sikrede obligasjoner fordelt på tre transjer på henholdsvis NOK 500 millioner, NOK 300 millioner og NOK 150 millioner. Løpetiden for de tre transjene er på henholdsvis 3, 5 og 7 år.

Rentesikring

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

Forfallsstruktur rentesikringer	Beløp (NOK mill.)	Rente ¹ (prosent)	Andel av total gjeld (prosent)
< 1 år	2 540	1,7	38
1 > 2 år	800	3,8	12
2 > 3 år	200	2,6	3
3 > 4 år	1 050	3,0	16
4 > 5 år	500	1,8	7
> 5 år	1 650	2,2	24
Sum	6 740	2,3	100

¹ Gjennomsnittlig basisrente for forfalt beløp.

Markedet og virksomheten

Markedet for forretningseiendom

Kontorledigheten i Oslo er i andre kvartal 2019 på 4,6 prosent, det laveste nivået siden 2008. I Oslo sentrum er ledigheten på 3,1 prosent. Det forventes at ledigheten vil falle ytterligere 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, men med en utflating i siste del av perioden. 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 30. juni 2019 er basert på et gjennomsnitt av de to verdivurderingene.

Ved utgangen av andre kvartal ble konsernets portefølje av investeringseiendommer eksklusiv felleskontrollert virksomhet verdsatt til NOK 15 181,2 millioner (NOK 15 434,6 millioner). Investeringseiendom holdt for salg og eierbenyttet eiendom er balanseført separat med henholdsvis NOK 52,9 millioner og NOK 86,2 millioner, og regnskapsføres til virkelig verdi. Investeringseiendom holdt for salg gjelder eiendommer på Gardermoen, som er avtalt solgt ved utgangen av 2019. Resultatført verdiendring for investeringseiendom var positiv med NOK 230,4

millioner for andre kvartal, og NOK 355,1 millioner for første halvår.

Total løpende årsleie (run rate) for eiendomsporteføljen var NOK 705,1 millioner per 30. juni 2019. Dette representerer en økning på NOK 32,6 millioner fra inngangen til kvartalet, primært knyttet til leiestart for avtaler i eiendommen Drammensveien 60.

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 4,8 år.

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

Miljø- og samfunnsansvar

Det vil i løpet av tredje kvartal 2019 gjennomføres rapportering til Carbon Disclosure Project for syvende gang.

Norwegian Property har en miljøstrategi med måltall for perioden frem til 2022. Effekten av energisentralen med sjøvannspumpe på Aker Brygge måles ved å se på hvor mye energi den leverer ut i forhold til hvor mye energi den forbraker. Effekten er forbedret fra 2,1 ganger i 2016 til 2,9 i 2018. For den øvrige eiendomsporteføljen er energiforbruk per kvm redusert med 11 prosent fra 2016 til 2018, og CO₂-utslipp per kvm er redusert med 17 prosent.

Aksjonærinformasjon

I henhold til fullmakt fra den ordinære generalforsamling i 2019 har Norwegian Property ASA i andre kvartal gitt aksjonærene et tilbud om tilbakekjøp av inntil 10 prosent av utestående aksjer i selskapet, noe som representerte inntil 54 800 000 aksjer. Tilbudet ble gjennomført som en book building med en tilbudspris på NOK 11,75 per aksje, som representerte en premie på 10,3 prosent i forhold til kursen på tilbuds-tidspunktet.

Det ble mottatt aksept for tilbakekjøp av 57 862 854 aksjer til NOK 11,75 per aksje, og selskapet kjøpte etter en allokering 54 800 000 aksjer til nevnte kurs per aksje. Tilbakekjøpte aksjer er i hovedsak slettet ved vedtak om kapitalnedsettelse på avholdt ekstraordinær generalforsamling i andre kvartal.

Total aksjekapital i selskapet etter gjennomført kapitalnedsettelse per 30. juni 2019 var NOK 249 937 798 fordelt på 499 875 596 aksjer med pålydende verdi per aksje på NOK 0,50. Selskapet eier 6 250 000 egne aksjer.

Selskapet hadde ved utgangen av andre kvartal 1 231 registrerte aksjonærer, som tilsvarer en nedgang på 255 aksjonærer sammenlignet med utgangen av første kvartal 2019.

Andel utenlandsk beholdning utgjorde 62,3 prosent av aksjekapitalen ved utgangen av kvartalet, litt ned fra forrige kvartal.

Likviditeten i aksjehandelen i kvartalet var i gjennomsnitt 626 167 aksjer per dag. For året 2018 var gjennomsnittet på 175 071 aksjer omsatt per dag. Tilsvarende omsetningsnivå i 2017 var på 227 590 aksjer per dag og i 2016 på 338 534 aksjer per dag.

Nedenfor følger en oversikt over de største aksjonærene slik disse er registrert i Verdipapirsentralen (VPS) per 30. juni 2019 (før sletting av egne aksjer).

Aksjonær	Konto- type	Land	Antall aksjer	Eier- andel
GEVERAN TRADING CO LTD	ORD	CYP	329 147 372	60,01
FOLKETRYGDFONDET	ORD	NOR	73 951 642	13,48
NIAM V PROSJEKT AS	ORD	NOR	67 437 425	12,30
TREASURY SHARES (NORW. PROPERTY ASA)	ORD	NOR	54 821 236	10,00
DANSKE BANK AS	ORD	DNK	2 830 532	0,52
MORGAN STANLEY INVESTMENT FUNDS	ORD	LUX	1 297 608	0,24
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV	NOM	NLD	1 262 838	0,23
SANDEN AS	ORD	NOR	1 000 000	0,18
BANAN II AS	ORD	NOR	1 000 000	0,18
SIJOITUSRAHASTO UB EUROOPPA REIT	ORD	FIN	763 640	0,14
STATE STREET BANK AND TRUST COMP	NOM	USA	719 939	0,13
KAS BANK N.V.	NOM	NLD	716 239	0,13
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL	ORD	GBR	713 918	0,13
SIJOITUSRAHASTO UB GLOBAL REIT	ORD	FIN	607 777	0,11
CANOMARO REAL ESTATE AS	ORD	NOR	452 870	0,08
BARCLAYS CAPITAL SEC. LTD FIRM	ORD	GBR	317 481	0,06
CLEARSTREAM BANKING S.A.	NOM	LUX	295 164	0,05
STATE STREET BANK AND TRUST COMP	NOM	USA	235 440	0,04
SOLBERG INVEST & CONSULT AS	ORD	NOR	233 445	0,04
VIK, ERIK MARTIN	ORD	NOR	226 516	0,04
CAMVECTI HOLDING AS	ORD	NOR	211 556	0,04
ANDRE			10 204 194	1,86
Totalt antall aksjer			548 446 832	100,00

Risiko- og usikkerhetsfaktorer

Norwegian Property er gjennom sin virksomhet eksponert for markedsrisiko knyttet til etterspørsel etter næringslokaler og hvordan dette påvirker leienivå og ledighet i porteføljen. I selskapets kjerneområder i Oslo opplever selskapet lav ledighet, god aktivitet i utleiemarkedet og økende leienivåer.

Selskapets leieinntekter påvirkes av det generelle inflasjonsnivået, ved at leieprisen normalt reguleres årlig i samsvar med økning i konsumprisindeksen. For kontrakter der deler av leien er omsetningsbasert vil leienivået utover minimumsleien variere med leietakers omsetningsnivå.

Gjennomføring av større utviklingsprosjekt innebærer midlertidig arealledighet med tilhørende bortfall av leieinntekter, samt risiko knyttet til kostnads-overskridelser, forsinkelser, mangelfulle leveranser, negativ markedsutvikling og reutleie. Konsernet har etablerte rutiner for prosjektstyring og prosjektgjennomføring.

Selskapets finansielle risiko er primært knyttet til endringer i resultat og egenkapital forårsaket av utvikling i leieinntekter, verdiendringer på eiendomsporteføljen, resultat- og likviditetseffekt av renteendringer, samt likviditetsrisiko og resultat-effekter ved refinansiering av selskapets gjeld. Enkelte av selskapets låneavtaler inneholder krav til finansielle nøkkeltall for blant annet belåningsgrad og rentedekning. Resultat og likviditetseffekter av renteendringer søkes avdempet ved rentesikring. En økning i markedsrentene vil derfor ha begrenset effekt på selskapets rentekostnader. Selskapet søker løpende å ha en likviditetsreserve som er tilpasset avdragsprofil på gjelden og løpende svingninger i driftskapitalbehovet.

Norwegian Property's portefølje av kontoreiendommer kjennetegnes av høy kvalitet, med en solid og diversifisert gruppe leietakere. Norwegian Property's leietakere betaler normalt leie kvartalsvis på forskudd. I tillegg stilles det i de fleste leieforhold sikkerhet for leiebetaling i form av depositumskonto eller bankgaranti. Risiko for direkte tap i forbindelse med konkurs og betalingsproblemer er derfor begrenset og først og fremst relatert til reutleie av lokaler.

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 både utviklingen i internasjonal økonomi og en tilstrømming av det norske boligmarkedet med et høyt gjeldsnivå i husholdningene. Langsiktige renter er på historisk lave nivåer. Rentene har steget noe det siste året, med en utflating i siste del av perioden. Dette kan generelt medføre økte finansieringskostnader og yeldnivåer. 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 har en positiv effekt på verdivurderingene.

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.

Erklæring fra styret og daglig leder

Styret og daglig leder har i dag behandlet og fastsatt halvårsberetningen for 1. halvår 2019 og det sammendratte konsoliderte halvårsregnskapet for Norwegian Property ASA per 30. juni 2019. Halvårsrapporten er avlagt i samsvar med kravene i IAS 34 Delårsrapportering som fastsatt av EU samt norske tilleggskrav i verdipapirhandelloven.

Etter styret og daglig leders beste overbevisning er halvårsregnskapet for 1. halvår 2019 utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder, og opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernets eiendeler, gjeld og finansielle stilling og resultat som helhet per 30. juni 2019.

Etter styret og daglig leders beste overbevisning gir halvårsberetningen en rettviseende oversikt over viktige begivenheter i regnskapsperioden og deres innflytelse på halvårsregnskapet. Etter styret og daglig leders beste overbevisning gir også beskrivelsen av de mest sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer virksomheten står overfor i neste regnskapsperiode, samt beskrivelsen av nærstående vesentlige transaksjoner, en rettviseende oversikt.

Styret og daglig leder i Norwegian Property ASA

Oslo, 9. juli 2019

Perioderegnskap

Konsolidert sammendratt resultatregnskap og oppstilling over utvidet resultat

Beløp i NOK mill.	Note	2KV-19	2KV-18	30.06.19	30.06.18	31.12.18
Driftsinntekter		179,2	198,8	370,7	395,9	798,9
Driftsrelaterte eiendomskostnader		(16,3)	(18,7)	(32,0)	(36,6)	(71,7)
Andre eiendomskostnader		(13,1)	(17,0)	(27,1)	(33,4)	(65,8)
Eiendomskostnader		(29,4)	(35,6)	(59,2)	(70,0)	(137,5)
Administrative eierkostnader		(12,2)	(12,9)	(26,6)	(26,4)	(57,1)
Sum driftskostnader		(41,7)	(48,5)	(85,8)	(96,4)	(194,6)
Andel resultat i felleskontrollert virksomhet	6	2,7	-	4,3	-	0,3
Driftsresultat før verdiendringer		140,2	150,3	289,3	299,5	604,6
Verdiendring investeringseiendom	4	230,4	(29,7)	355,1	(18,7)	161,1
Driftsresultat		370,6	120,6	644,4	280,8	765,7
Finansinntekt	10	1,7	0,4	3,3	1,0	3,6
Finanskostnad	10	(66,9)	(66,4)	(132,4)	(131,7)	(263,2)
Realiserte netto finansposter		(65,2)	(66,0)	(129,1)	(130,7)	(259,6)
Verdiendring finansielle derivater	7, 10	(0,7)	2,4	9,7	48,6	71,3
Netto finansposter		(65,9)	(63,6)	(119,4)	(82,2)	(188,3)
Resultat før skatt		304,7	57,0	525,0	198,6	577,4
Skattekostnad	11	(64,4)	(24,3)	(115,4)	(73,7)	(86,8)
Periodens resultat		240,3	32,7	409,6	124,9	490,6
Resultat tilordnet ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-	-	-
Resultat tilordnet aksjonærene i morselskapet		240,3	32,7	409,6	124,9	490,6

Beløp i NOK mill.	Note	2KV-19	2KV-18	30.06.19	30.06.18	31.12.18
Verdiendring og avskrivning eierbenyttet eiendom, etter skatt	4	7,7	0,5	8,0	2,0	4,8
Øvrige resultatelement som ikke vil bli reklassifisert til resultatet, etter skatt		7,7	0,5	8,0	2,0	4,8
Øvrige resultatelement som senere kan bli reklassifisert til resultatet, etter skatt		-	-	-	-	-
Periodens totalresultat		248,0	33,2	417,6	126,9	495,4
Andel av periodens totalresultat for aksjonærene i morselskapet		248,0	33,2	417,6	126,9	495,4
Andel av periodens totalresultat for ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-	-	-	-

Konsolidert sammendratt balanse

Beløp i NOK mill.	Note	30.06.19	30.06.18	31.12.18
Finansielle derivater	7	6,3	11,3	8,1
Investerings eiendom	4	15 042,1	14 466,2	14 573,7
Eierbenyttet eiendom	4	86,2	72,7	75,6
Andre varige driftsmidler		41,4	45,4	39,2
Investering i felleskontrollert virksomhet	6	34,4	-	30,1
Fordringer	6	10,3	-	10,0
Sum anleggsmidler		15 220,7	14 595,6	14 736,7
Finansielle derivater	7	-	0,7	0,2
Fordringer	6, 9	87,8	78,5	445,7
Varelager (eiendom)	5	950,0	-	815,5
Kontanter og kontantekvivalenter	9	129,0	110,5	124,6
Investerings eiendom holdt for salg	4	52,9	895,7	941,6
Sum omløpsmidler		1 219,7	1 085,3	2 327,7
Sum eiendeler		16 440,4	15 680,9	17 064,3
Aksjekapital		246,8	274,2	274,2
Overkurs		1 678,1	2 295,2	2 295,2
Annen innbetalt egenkapital		7 557,3	7 557,3	7 557,3
Opptjent resultat		(1 781,5)	(2 419,0)	(2 123,9)
Sum egenkapital		7 700,7	7 707,7	8 002,8
Utsatt skatt	11	733,5	605,8	615,9
Finansielle derivater	7	140,0	191,0	163,2
Rentebærende gjeld	9	6 610,1	6 344,5	4 679,6
Annen gjeld		5,8	2,3	2,3
Sum langsiktig gjeld		7 489,4	7 143,6	5 461,0
Finansielle derivater	7	13,1	-	1,6
Rentebærende gjeld	9	918,0	606,9	3 153,8
Annen gjeld		319,3	222,6	445,2
Sum kortsiktig gjeld		1 250,3	829,5	3 600,6
Sum gjeld		8 739,7	7 973,1	9 061,5
Sum egenkapital og gjeld		16 440,4	15 680,9	17 064,3

Konsolidert sammendratt oppstilling over endring i egenkapital

Beløp i NOK mill.		Aksjekapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen innbetalt egenkapital	Tilbakeholdt resultat	Total egenkapital
Total egenkapital	31.12.17	274,2	-	2 295,2	7 557,3	(2 471,9)	7 654,8
Totalresultat		-	-	-	-	126,9	126,9
Ansatteopsjoner		-	-	-	-	2,8	2,8
Utbetalt utbytte		-	-	-	-	(76,8)	(76,8)
Total egenkapital	30.06.18	274,2	-	2 295,2	7 557,3	(2 419,0)	7 707,7
Totalresultat		-	-	-	-	368,5	368,5
Ansatteopsjoner		-	-	-	-	3,4	3,4
Utbetalt utbytte		-	-	-	-	(76,8)	(76,8)
Total egenkapital	31.12.18	274,2	-	2 295,2	7 557,3	(2 123,9)	8 002,8
Totalresultat		-	-	-	-	417,6	417,6
Ansatteopsjoner		-	-	-	-	1,6	1,6
Utbetalt utbytte		-	-	-	-	(76,8)	(76,8)
Kjøp av egne aksjer ¹		-	(27,4)	(617,1)	-	-	(644,5)
Sletting av aksjer ²		(24,3)	24,3	-	-	-	-
Total egenkapital	30.06.19	249,9	(3,1)	1 678,1	7 557,3	(1 781,5)	7 700,7

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

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

Konsolidert sammendratt kontantstrømoppstilling

Beløp i NOK mill.	Note	2KV-19	2KV-18	30.06.19	30.06.18	31.12.18
Resultat før skatt		304,7	57,0	525,0	198,6	577,4
Avskrivning varige driftsmidler		1,7	1,5	3,3	2,9	10,1
Verdiendring investeringseiendom	3	(230,4)	29,7	(355,1)	18,7	(161,1)
Verdiendring finansielle derivater	4	0,7	(5,8)	(9,7)	(51,9)	(74,5)
Endring i eiendomsrelatert varelager	5	(100,2)	-	(167,3)	-	-
Endring i andre kortsiktige poster		(33,7)	(23,1)	(39,6)	26,5	67,7
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		(57,2)	59,3	(43,4)	194,7	419,7
Innbetalt ved salg av investeringseiendom		-	-	823,0	-	110,6
Betalt ved kjøp av inv.eiendom og andre inv. i anleggsmidler		(74,6)	(54,8)	(99,2)	(91,7)	(582,2)
Andre investeringsaktiviteter		-	-	354,0	-	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		(74,6)	(54,8)	1 077,8	(91,7)	(471,6)
Netto regulering av rentebærende gjeld	6	497,8	(2,2)	(308,7)	(5,1)	240,8
Betalt utbytte		(38,4)	(38,4)	(76,8)	(76,8)	(153,6)
Andre finansieringsaktiviteter		(644,5)	-	(644,5)	-	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(185,1)	(40,6)	(1 030,0)	(81,8)	87,3
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		(316,9)	(36,1)	4,4	21,2	35,4
Inngående balanse, kontanter og kontantekvivalenter		445,9	146,5	124,6	89,2	89,2
Utgående balanse, kontanter og kontantekvivalenter		129,0	110,5	129,0	110,5	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 9. juli 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 leiebetaling) 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 andre kvartal 2019 er spesifisert i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK mill.	Nærings- eiendom	Bolig- eiendom	Konsernet	Sum
Driftsinntekter	179,2	-	-	179,2
Eiendomskostnader	(29,1)	(0,3)	-	(29,4)
Administrative eierkostnader	-	-	(12,2)	(12,2)
Andel resultat i felleskontrollert virksomhet	2,7	-	-	2,7
Verdiendring investeringseiendom	230,4	-	-	230,4
Driftsresultat	383,1	(0,3)	(12,2)	370,6
Netto finansposter			(65,9)	(65,9)
Resultat før skatt			(78,1)	304,7
Skattekostnad			(64,4)	(64,4)
Periodens resultat			(142,5)	240,3

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

Beløp i NOK mill.	Nærings- eiendom	Bolig- eiendom	Konsernet	Sum
Driftsinntekter	370,7	-	-	370,7
Eiendomskostnader	(58,7)	(0,5)	-	(59,2)
Administrative eierkostnader	-	-	(26,6)	(26,6)
Andel resultat i felleskontrollert virksomhet	4,3	-	-	4,3
Verdiendring investeringseiendom	355,1	-	-	355,1
Driftsresultat	671,5	(0,5)	(26,6)	644,4
Netto finansposter			(119,4)	(119,4)
Resultat før skatt			(146,1)	525,0
Skattekostnad			(115,4)	(115,4)
Periodens resultat			(261,4)	409,6

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

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

Segmentinformasjon knyttet til balanseposter per 30. juni 2019 er spesifisert i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK mill.	Nærings- eiendom	Bolig- eiendom	Konsernet	Sum
Sum investeringseiendom	15 181,2	-	-	15 181,2
Andre varige driftsmidler	39,8	-	1,6	41,4
Investering i felleskontrollert virksomhet	34,4	-	-	34,4
Sum fordringer	98,0	-	-	98,0
Varelager (eiendom)	-	950,0	-	950,0
Kontanter og kontantekvivalenter	-	-	129,0	129,0
Utsatt skatt	-	-	(733,5)	(733,5)
Netto finansielle derivater	-	-	(146,8)	(146,8)
Sum rentebærende gjeld	-	-	(7 528,0)	(7 528,0)
Sum annen gjeld	(99,7)	(150,2)	(75,2)	(325,1)
Sum egenkapital			(7 700,7)	(7 700,7)

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	2KV-19	2KV-18	30.06.19	30.06.18	31.12.18
Total verdi investeringseiendom, inngående balanse		14 872,9	15 410,1	15 590,9	15 360,5	15 360,5
Avgang bokført verdi ved salg av eiendommer	1	-	-	(878,0)	-	(237,0)
Avg. bokf. verdi ved overgang til felleskontr.virksomhet	2	-	-	-	-	(280,0)
Tilgang ved kjøp/investeringer i eiendommer		68,4	54,8	96,6	91,7	577,7
Resultatført total verdiendring investeringseiendom		230,4	(29,7)	355,1	(18,7)	161,1
Resultatført verdiendring for solgte eiendommer		0,1	(0,8)	7,0	(0,8)	3,7
Innregnet i totalresultatet i perioden		9,4	0,3	9,5	1,9	4,8
Total verdi investeringseiendom, utgående balanse		15 181,2	15 434,6	15 181,2	15 434,6	15 590,9
Hvorav investeringseiendom holdt for salg	3	(52,9)	(895,7)	(52,9)	(895,7)	(941,6)
Investeringseiendom, ikke holdt for salg		15 128,3	14 538,9	15 128,3	14 538,9	14 649,3
Hvorav eierbenyttet eiendom	4	(86,2)	(72,7)	(86,2)	(72,7)	(75,6)
Bokført verdi investeringseiendom		15 042,1	14 466,2	15 042,1	14 466,2	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 Badehusgata 33-39 i Stavanger i 2018. Eiendommen er regnskapsført som felleskontrollert virksomhet (se note 6).

³ Norwegian Property har inngått avtale om salg av eiendommer på Oslo Lufthavn Gardermoen med overtakelse ved utløp av leieavtalen ved årsslutt 2019. Eiendommene er i balansen per 30. juni 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
Investerings eiendom	-	-	15 042,1	15 042,1
Eierbenyttet eiendom	-	-	86,2	86,2
Investerings eiendom holdt for salg	-	-	52,9	52,9
Sum	-	-	15 181,2	15 181,2
			30.06.18	
Investerings eiendom	-	-	14 466,2	14 466,2
Eierbenyttet eiendom	-	-	72,7	72,7
Investerings eiendom holdt for salg	-	-	895,7	895,7
Sum	-	-	15 434,6	15 434,6
			31.12.18	
Investerings eiendom	-	-	14 573,7	14 573,7
Eierbenyttet eiendom	-	-	75,6	75,6
Investerings eiendom holdt for salg	-	-	941,6	941,6
Sum	-	-	15 590,9	15 590,9

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

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

Andre varige driftsmidler og leieavtaler

Andre varige driftsmidler i balansen er spesifisert i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK mill.	30.06.19	30.06.18	31.12.18
Aker Brygge Energisentral	30,3	32,3	31,3
Andre anleggsmidler	11,1	13,1	7,9
Andre varige driftsmidler	41,4	45,4	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
31.12.2018	0,4	5,1	5,5
- Kortsiktige leieavtaler	-	-	-
- Leieavtaler med lav leie	-	-	-
Balanseført verdi av leieforpliktelse 01.01.2019	0,4	5,1	5,5

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

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

NOTE 5: Varelager

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

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

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

Beløp i NOK mill.	30.06.19	30.06.18	31.12.18
Balanseført verdi ved inngangen til perioden	815,5	-	-
Kjøp av selskap	-	-	815,5
Påløpt kostnad i perioden	134,5	-	-
Balanseført verdi ved utgangen av perioden	950,0	-	815,5

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

Beløp i NOK mill.	30.06.19	30.06.18	31.12.18
Råtomter	-	-	-
Prosjekt under bygging/utvikling	950,0	-	815,5
Ferdigstilte enheter	-	-	-
Sum regnskapsført verdi varelager (eiendom)	950,0	-	815,5

NOTE 6: Felleskontrollert virksomhet

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

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

Beløp i NOK mill.	30.06.19	30.06.18	31.12.18
Bokført verdi, periodestart	30,1	-	-
Ny FKV i perioden	-	-	29,8
Andel av periodens resultat	4,3	-	0,3
Bokført verdi, periodeslutt	34,4	-	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.	2KV-19	2KV-18	30.06.19	30.06.18	31.12.18
Driftsinntekter	5,3	-	10,4	-	0,9
Eiendomskostnader	(1,6)	-	(3,2)	-	(0,6)
Verdiendring investeringseiendom	5,5	-	9,0	-	0,8
Driftsresultat	9,1	-	16,1	-	1,1
Netto finansposter	(2,5)	-	(5,1)	-	(0,6)
Resultat før skatt	6,6	-	11,0	-	0,5
Skattekostnad	(1,2)	-	(2,4)	-	-
Periodens resultat	5,3	-	8,5	-	0,5
Konsernets andel av periodens resultat	2,7	-	4,3	-	0,3

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

Beløp i NOK mill.	30.06.19	30.06.18	31.12.18
Sum investeringseiendom	290,4	-	280,8
Sum fordringer	1,3	-	0,9
Kontanter og kontantekvivalenter	2,4	-	0,9
Utsatt skatt	(2,4)	-	-
Rentebærende gjeld	(200,0)	-	(200,0)
Aksjonærlån	(20,7)	-	(20,0)
Annen gjeld	(2,3)	-	(2,5)
Sum egenkapital	(68,7)	-	(60,1)
Konsernets andel av sum egenkapital	(34,3)	-	(30,1)

NOTE 7: Finansielle derivater

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

Beløp i NOK mill.	2KV-19	2KV-18	30.06.19	30.06.18	31.12.18
Inngående balanse netto verdi balanseførte derivater	(146,1)	(184,8)	(156,5)	(230,9)	(230,9)
Terminering derivater	-	3,4	-	3,3	3,1
Netto resultatført verdiendring derivater	(0,7)	2,4	9,7	48,6	71,3
Utgående balanse netto verdi balanseførte derivater	(146,8)	(179,0)	(146,8)	(179,0)	(156,5)
Hvorav klassifisert som anleggsmidler	6,3	11,3	6,3	11,3	8,1
Hvorav klassifisert som omløpsmidler	-	0,7	-	0,7	0,2
Hvorav klassifisert som langsiktig gjeld	(140,0)	(191,0)	(140,0)	(191,0)	(163,2)
Hvorav klassifisert som kortsiktig gjeld	(13,1)	-	(13,1)	-	(1,6)

¹ Alle konsernets rentederivater er ikke sikringsbokførte kontantstrømsikringer.

NOTE 8: Finansielle instrumenter

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

Beløp i NOK mill.	30.06.19		30.06.18		31.12.18	
	Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi
Langsiktige derivater	6,3	6,3	11,3	11,3	8,1	8,1
Langsiktige fordringer	10,3	10,3	-	-	10,0	10,0
Kortsiktige derivater	-	-	0,7	0,7	0,2	0,2
Kortsiktige fordringer	87,7	87,7	78,5	78,5	445,7	445,7
Kontanter og kontantekvivalenter	129,0	129,0	110,5	110,5	124,6	124,6
Sum finansielle eiendeler	233,3	233,3	200,9	200,9	588,6	588,6
Langsiktige derivater	140,0	140,0	191,0	191,0	163,2	163,2
Langsiktig rentebærende gjeld	6 610,1	6 635,7	6 344,5	6 361,2	4 679,6	4 676,5
Kortsiktige derivater	13,1	13,1	-	-	1,6	1,6
Kortsiktig rentebærende gjeld	918,0	919,1	606,9	607,0	3 153,8	3 159,9
Annen kortsiktig gjeld	315,0	315,0	220,4	220,4	441,5	441,5
Sum finansielle forpliktelser	7 996,1	8 022,8	7 362,8	7 379,6	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
30.06.19				
Langsiktige derivater (eiendel)	-	6,3	-	6,3
Kortsiktige derivater (eiendel)	-	-	-	-
Langsiktige derivater (gjeld)	-	(140,0)	-	(140,0)
Kortsiktige derivater (gjeld)	-	(13,1)	-	(13,1)
Sum	-	(146,8)	-	(146,8)
30.06.18				
Langsiktige derivater (eiendel)	-	11,3	-	11,3
Kortsiktige derivater (eiendel)	-	0,7	-	0,7
Langsiktige derivater (gjeld)	-	(191,0)	-	(191,0)
Kortsiktige derivater (gjeld)	-	-	-	-
Sum	-	(179,0)	-	(179,0)
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	2KV-19	2KV-18	30.06.19	30.06.18	31.12.18
Lånefasiliteter til pålydende verdi, inngående balanse		7 040,6	6 971,8	7 847,1	6 974,7	6 974,7
Netto regulering av lånefasiliteter		497,8	(2,2)	(308,7)	(5,1)	872,4
Lånefasiliteter til pålydende verdi, utgående balanse	1	7 538,4	6 969,6	7 538,4	6 969,6	7 847,1
Balanseførte lånekostnader		(10,4)	(18,2)	(10,4)	(18,2)	(13,7)
Bokført verdi rentebærende gjeld		7 528,0	6 951,4	7 528,0	6 951,4	7 833,4
Hvorav klassifisert som langsiktig gjeld		6 610,1	6 344,5	6 610,1	6 344,5	4 679,6
Hvorav klassifisert som kortsiktig gjeld		918,0	606,9	918,0	606,9	3 153,8
Rentebærende gjeld		(7 528,0)	(6 951,4)	(7 528,0)	(6 951,4)	(7 833,4)
Rentebærende fordring	2	10,3	-	10,3	-	354,0
Kontanter og kontantekvivalenter		129,0	110,5	129,0	110,5	124,6
Netto rentebærende posisjon		(7 388,7)	(6 840,9)	(7 388,7)	(6 840,9)	(7 354,8)

¹ Ubenyttede lånefasiliteter utgjør NOK 550 millioner per 30. juni 2019, NOK 900 millioner per 30. juni 2018 og NOK 650 millioner per 31. desember 2018.

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

Konsernet er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende rente. Den overordnede retningslinjen i henhold til gjeldende låneavtaler er en rentesikringsgrad på minimum 60 prosent. Per 30. juni 2019 var rentesikringsgraden 62,3 prosent (30. juni 2018: 61,0 prosent). Total gjennomsnittlig rentemargin på lån med

flytende rente var 122 basispunkter (138 basispunkter). Rentebærende gjeld har en gjennomsnittlig rente på 3,63 prosent (3,65 prosent) og gjenstående løpetid på 2,9 år (2,9 år). Gjenstående løpetid for rentesikring var 4,8 år (4,2 år).

NOTE 10: Netto finansposter

Nedenfor følger en spesifikasjon av netto finansposter i resultatregnskapet.

Beløp i NOK mill.	2KV-19	2KV-18	30.06.19	30.06.18	31.12.18
Renteinntekter bankinnskudd og fordringer	1,7	0,4	3,3	1,0	3,6
Sum finansinntekter	1,7	0,4	3,3	1,0	3,6
Rentekostnader lån	(66,9)	(66,4)	(132,4)	(131,7)	(263,2)
Sum finanskostnader	(66,9)	(66,4)	(132,4)	(131,7)	(263,2)
Realiserte netto finansposter	(65,2)	(66,0)	(129,1)	(130,7)	(259,6)
Verdiendring finansielle derivater	(0,7)	2,4	9,7	48,6	71,3
Netto finansposter	(65,9)	(63,6)	(119,4)	(82,2)	(188,3)

NOTE 11: Utsatt skatt og skattekostnad

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

Beløp i NOK mill.	Note	2Q-19	2Q-18	30.06.19	30.06.18	31.12.18
Resultat før skatt		304,7	57,0	525,0	198,6	577,4
Skattekostnad kalkulert med 22 prosent (23 prosent for 2018)		67,0	13,1	115,5	45,7	132,8
Endret skattesats	1	-	-	-	-	(28,0)
Differanser mellom finansregnskap og skatteregnskap		(2,7)	11,2	(0,1)	28,0	(18,0)
Skattekostnad		64,4	24,3	115,4	73,7	86,8
Utsatt skatt, inngående balanse		667,0	581,3	615,9	531,5	531,5
Resultatført		64,4	24,3	115,4	73,7	86,8
Tilgang/avgang ved kjøp/salg		-	-	-	-	(3,7)
Ført mot utvidet resultat		2,1	0,2	2,2	0,6	1,3
Utsatt skatt, utgående balanse		733,5	605,8	733,5	605,8	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. Underskuddene 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 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 9. juli 2019 vedtatt at det utbetales et utbytte på NOK 0,07 per aksje etter avleggelsen av regnskapet ved utgangen av andre kvartal 2019.

Det foreligger ikke andre vesentlige hendelser etter balansedagen per 30. juni 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 innteksrelaterte 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.

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.