Årsrapport

2019

NORWEGIAN PROPERTY ASA

Innhold

Forretningsidé, visjon og verdier	Side 3
Eiendomsporteføljen	Side 4
Administrerende direktørs oppsummering	Side 5
Styrets årsberetning	Side 9
Årsregnskapet for konsernet	Side 18
Årsregnskapet for morselskapet	Side 52
Erklæring fra styrets medlemmer og CEO	Side 65
Uavhengig revisors beretning	Side 66
Nøkkeltall	Side 71
Eierstyring og selskapsledelse	Side 74
Samfunnsansvar	Side 83
Risiko og risikostyring	Side 92
Beskrivelse av styrets medlemmer	Side 104
Definisjoner	Side 105
Kontaktdata	Side 108

Forretningsidé, visjon og verdier

FORRETNINGSIDÉ

«Norwegian Property skal skape bærekraftig verdivekst gjennom å forvalte, utvikle og investere i næringseiendom beliggende i sentrale vekstområder der vi har komparative fortrinn.
Leietakerporteføljen skal bestå av en god mix av leietakere som bidrar til å skape engasjerende møteplasser og relasjoner.»

VISJON

Vi skal skape engasjerende møteplasser og relasjoner

VERDIER

Eiendomsporteføljen

Norwegian Property ASA er et børsnotert eiendomsselskap med hovedsete i Oslo.

Vi er et rendyrket og helintegrert eiendomsselskap med eiendommer lokalisert hovedsakelig i Oslo-området; hvor vi eier, utvikler og forvalter konsernets eiendommer.

Vi fokuserer på å utvikle attraktive miljøer med et blandet innhold av kontorer, handel, tjenester og kultur.

Vår filosofi og verdigrunnlag bunner i lidenskap for faget. Eiendomsfaget handler for oss om å skape engasjerende møteplasser som gir grobunn for vekst og relasjoner mellom mennesker og omgivelsene.

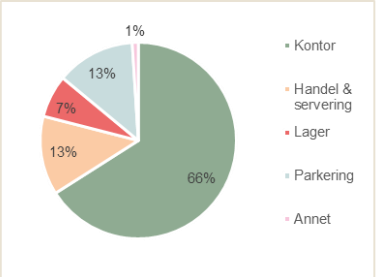
Selskapet har identifisert fire verdidrivere for langsiktig verdiskapning; Marked og utleie, eiendomsutvikling, drift & forvaltning, transaksjoner og finans.

Eiendomsporteføljen deles inn i tre områder: CBD, Nydalen og andre som omfatter Fornebu, Hasle og Stavanger.

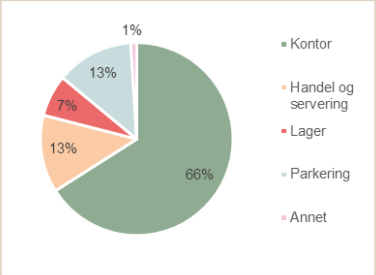
CBD

12 eiendommer

Portefølje:
140 000 kvm
Løpende årsleie:
NOK 489,0 mill
Fullt utviklet



Kvm per type lokale i %

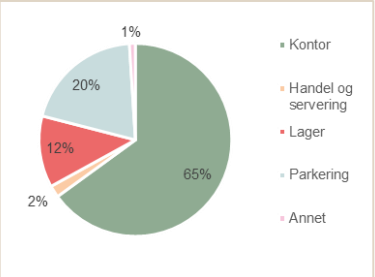


Leieinntekt per type lokale i %

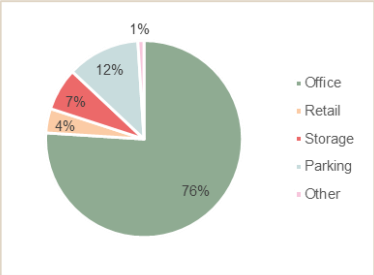
Nydalen

13 eiendommer

Portefølje:
92 000 kvm
Løpende årsleie:
NOK 141,5 mill
Utviklingspotensial:
~ 60 000 kvm



Kvm per type lokale i %



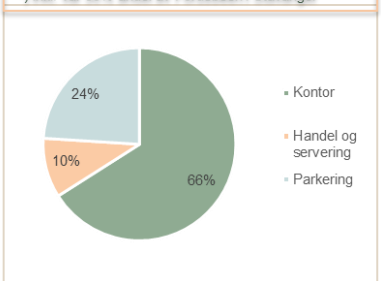
Leieinntekt per type lokale i %

Andre områder

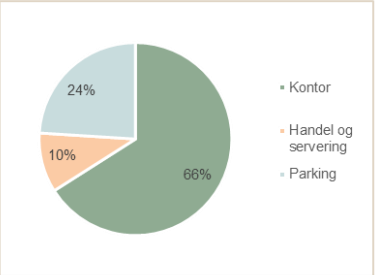
3 eiendommer

Portefølje:
90 000 kvm
Løpende årsleie:
NOK 55,1 mill
Utvikling:
~ 20 000 kvm*

*) inkl. vår 50% andel av Forusbeen i Stavanger



Kvm per type lokale i %



Leieinntekt per type lokale i %

Adm. direktørs oppsummering

Hovedfokus i Norwegian Property det siste året har vært vekst og foredling av eiendomsporteføljen. Vi har utvidet porteføljen i områder hvor selskapet har komparative fortrinn, som i Oslo og Nydalen, og vi har solgt eiendommer i Stavanger og på Gardermoen.

I 2019 har vi jobbet videre for å være et av de ledende eiendomsselskapene til å skape bærekraftig vekst. Alt via fokus på våre kjerneverdier; Samspillende, Modig, Initiativrik og Lyttende. Vi har valgt fire av FNs bærekraftsmål som vi fokuserer på i vårt arbeid for miljø og samfunnsansvar fremover.

Verdiveksten i eiendomsmarkedet i 2019 ble blant annet drevet av et godt leiemarked i Oslo, samt et vedvarende lavt rentenivå. Vi har nå også ansatt en prosjektdirektør, og har ambisjoner om å skape ytterligere verdi-utvikling gjennom dette forretningsområdet fremover. Samtidig ser vi at vår daglige forvaltning, kontakt med leietakerne våre og vår fleksibilitet er det som gir oss fart, motivasjon og langsiktig verdiskapning.

Som et industrielt eiendomsselskap notert på Oslo Børs ønsker vi å ha verdiskapning i flest mulige forretningsområder. Vi skal skape verdi gjennom å forvalte, utvikle og investere i næringseiendom i sentrale vekstområder.

Ambisjonen for Norwegian Property om videre vekst i 2020 og fremover er satt. Dette skal skje på en bærekraftig måte, både med tanke på lønnsomhet, miljø og det sosiale aspektet. Samtidig skal alltid våre verdier; Samspillende, Modig, Initiativrik og Lyttende prege måten vi jobber på.

Veksten i 2019 har kommet til syne gjennom to dimensjoner; økte eiendomsverdier og investeringer. Eiendomsverdiene har økt som følge av vekst i leienivået, mindre ledighet og vedvarende lave renter.

Vår bokførte egenkapital vokste med 10,9 prosent siste 12 måneder, justert for tilbakekjøpet av ca. 10 prosent egne aksjer i 2. kvartal. Aksjekursen åpnet 2019 på kroner 10,46 pr aksje og stengte 30. desember på kroner 13,90. Løpende gjennom året har vi utbetalt et utbytte på 7 øre pr aksje pr kvartal, totalt 28 øre pr aksje. Aksjonærverdiene har økt med kroner 3,72 pr aksje, tilsvarende 35,6 prosent.

Eiendomsporteføljen vår har blitt ytterligere rendyrket gjennom 2019. Ved utgangen av året lå over 90 prosent av våre eiendomsverdier på Aker Brygge og i Nydalen. Det er også disse områdene hvor vi har den største delen av vår organisasjon. Dette bidrar til at vi har god og kontinuerlig kontakt med våre leietakere og besøkende, som igjen bidrar til at vi kan realisere vår visjon om å skape engasjerende møteplasser og relasjoner. I kampen om leietakerne mener vi de engasjerende møteplassene er og blir viktige. Gjennom attraktive bygulv og et engasjerende miljø som tiltrekker seg aktivitet og mennesker, har vi ambisjon om at leietakerne skal være fornøyde og at eiendommene våre skal være i bruk flere timer i døgnet. Kapitalen vår kan dermed være med å gi en høyere avkastning til eierne våre.

I 2019 hadde vi igjen over 1 milliard kroner i totale inntekter. Dette fordelte seg på 735 millioner kroner i leieinntekter og 383 millioner kroner fra salg av leiligheter. Gjennom kjøpet av eiendommen Vinslottet på Hasle i 2018 fulgte både næringslokalene og boligprosjektet med. Ved overlevering av de første 69 leilighetene mot slutten av 2019 har også dette forretningsområdet bidratt til vår økonomiske vekst og økte inntekter. Vi ser frem til fortsettelsen i 2020 og vil samtidig søke å utvikle bolig i kombinasjon med næringslokaler som forretningsområde videre.

Gjennom året har vi overlevert store eiendommer på både Skøyen og Gardermoen som tidligere har blitt solgt på forward kontrakter. Eiendommene har årlig tilført oss ca. 130 millioner kroner i leieinntekter. I 2018 solgte vi 50 prosent av eiendommen Badehusgata 33-39 i Stavanger til et joint venture. Vi sa den gang at dette samarbeidet var opportunistisk for vår del, og at vi ville selge oss ut hvis vi fikk et tilbud vi mente var bra nok. I midten av desember 2019 ble dette prosjektet solgt og vi realiserte en god avkastning på egenkapitalen vår. Det har vært viktig å reinvestere mer av kapitalen fra salgene i prosjekter hvor vi mener vi har komparative fortrinn i forhold til våre konkurrenter.

I begynnelsen av tredje kvartal 2019 kjøpte vi eiendommene Gjerdrums vei 3 og 5 i Nydalen. Eiendommene har to næringsbygg, et boligbygg og et garasjeanlegg på til sammen ca. 2 430 BTA. Byggene var fullt utleid med ca. 3,4 millioner kroner i leieinntekter. Tomtearealet er ca. 3 275 kvm. Eiendommene ligger helt inntil flere av våre eiendommer i Nydalen og passer derfor godt inn i vår visjon og portefølje. Vår plan fremover er å skape et prosjekt på eiendommene, med kombinasjon av både bolig og kontor. I hele regulerings- og planleggingsfasen vil vi kunne ha løpende inntekter fra eiendommene.

Vi har også gjennom 2019 kjøpt flere næringsseksjoner på Aker Brygge. Med den økende aktiviteten og interessen for å etablere seg i området har dette vært svært nyttig for oss. Kontorseksjonene har blitt leid ut og eventuelle ledige lokaler på bygulvet har stor interesse. Det viktige for oss er å signere leieavtaler med aktører som våre øvrige leietakere, besøkende og andre interessenter ønsker i området. En god leietakermiks bidrar til et godt samspill slik at Aker Brygge blir oppfattet som en engasjerende møteplass.

I desember 2019 kjøpte vi eiendommen Lille Grensen 7 i Oslo sentrum. Eiendommen er en hjørnebygård og har svært sentral beliggenhet ved siden av Stortinget og Karl Johans gate. Bygget har en god miks av leietakere som sammen med retail leietakerne i de lavere etasjene er med og bidrar til å få bygget og dets uteareal til å bli en engasjerende møteplass hvor relasjoner kan utvikles.

For å lykkes med veksten fremover vil vi fortsette å fokusere på områder hvor vi har komparative fortrinn til våre konkurrenter, og vi jobber målrettet mot å gjøre bærekraftige tiltak til muligheter og konkurransefortrinn for Norwegian Property. Vi har valgt ut 4 av FNs bærekrafts mål frem mot 2030 som er viktige for oss. Disse er:

Bærekraftsmål 8: Anstendig arbeid og økonomisk vekst passer godt med våre etiske retningslinjer. Norwegian Property skal jobbe mot korrupsjon, diskriminering og sosial dumping. Vi skal bidra til at flere unge får lærlingeplasser og /eller sommerjobber både hos oss og våre leverandører, og vi vil jobbe for å få en organisasjon med mangfold og uten diskriminering. Bærekraftsmålet har ligget til grunn for mange av våre beslutninger i 2019.

Bærekraftsmål 11: Bærekraftige byer og samfunn ble valgt fordi dette er midt i kjernen for både vår virksomhet og våre verdier. I samarbeid med våre omgivelser ønsker vi å tilby trygge og inkluderende områder, ta vare på gamle bygg samtidig som vi vil ta i bruk nye tekniske løsninger for å skape trivelige miljøer hvor folk ønsker å oppholde seg. Det er også innenfor disse områdene vi mener vi har konkurransefortrinn gjennom vår erfaring på Aker Brygge. Dette ønsker vi å kapitalisere på ift. nye investeringer.

Bærekraftsmål 13: Stoppe klimaendringene er et mål vi allerede har jobbet aktivt med siden 2011 da vi fikk vår første klimastrategi. Eiendomsbransjen står for en betydelig del av verdens CO_2e-utslipp, og vi har en rolle som eier, utleier, byggherre og investor som vi ønsker å forvalte på en ansvarlig og bærekraftig måte.

Bærekraftsmål 14: Liv under vann ble valgt på grunn av nærheten Aker Brygge har til fjorden og våre eiendommer i Nydalen har til Akerselva. Vi ser at vi har både nytte og glede av en ren fjord i tilknytning til byggene våre og marinaen. En ren fjord og rikt liv under vann bidrar til at våre møteplasser blir mer attraktive som igjen vil gi oss større kommersielle muligheter i fremtiden.

Gjennom de siste årene har vi jobbet målbevisst med å synliggjøre utviklingsmuligheter i vår eksisterende portefølje. Store rehabiliteringsprosjekter er gjennomført, og vi vil fremover også komme i gang med utviklingsprosjekter av mer nybyggingskarakter. I denne forbindelse har vi i 2019 ansatt en Prosjektdirektør som vil få mye av dette ansvaret. Ansettelsen øker også vår ledergruppe med en person og vi er nå totalt fem personer.

Samtidig har vi implementert en målsetting om å Breeam-in-use sertifisere vår eksisterende portefølje. Vårt første bygg er Fornebu WORKS i Snarøyveien 36. Målsettingen før vi begynte arbeidet var minimum Breeam Very Good, og vi har fortsatt dette som et minimum ambisjonsnivå. Klassifiseringen er forventet ferdigstilt i løpet av første halvår 2020. Vi velger i første omgang å klassifisere byggene og forvaltningen. Ambisjonsnivået er å utvikle KPI'er til våre forvaltere basert på resultatet av Breeam-in-use klassifiseringen vi får på forvaltningen og derigjennom stadig forbedre vår forståelse og utvikling som selskap. Vi har foreløpig valgt å ikke starte Breeam-in-use klassifisering av våre leietakere.

I løpet av 4. kvartal 2019 åpnet vi også Vinslottet på Hasle. Dette er et historisk bygg som nå har en fin kombinasjon av handel, servering, service og bolig. Vår ambisjon er å skape en møteplass der for innbyggerne og de som jobber i nærområdet. Vi åpnet alle handelsarealene i oktober, på tross av et litt vanskelig retailmarked generelt, og selv om ikke alle boligene er ferdigstilte. Spesielt gledelig er det å se mottakelsen bygget har fått i markedet og at store leietakere har signert noen av de ledige lokalene vi hadde ved den tidlige åpningen. I løpet av 2020 skal alle de 223 boligene være overlevert til sluttbruker, noe vi tror vil styrke handelsarealene ytterligere.

2019 har vært et aktivt år. Jeg opplever organisasjonen og våre ansatte som sterkere enn

noen gang. Vi har noen av byens beste eiendommer i et sterkt leiemarked. Belåningen i selskapet er fortsatt lav, selv med et stort tilbakekjøp og vekst. Med ny Prosjektdirektør på plass tror jeg også vi vil komme til markedet med spennende og bærekraftige produkter fremover. Vi oppfatter våre diskusjoner med leietakere, regulerende myndigheter, investorer, långivere og andre interessenter som fruktbare og konstruktive.

Den siste tidens utvikling i spredningen av coronaviruset og myndighetenes delvis nedstengning av Norge, vil også påvirke oss og våre interessenter. Vi mener vi er rustet til å håndtere dette, og har aktivert vår business contingency plan. Situasjonen er i kontinuerlig endring og vi vil søke å finne tilpasninger til situasjonen sammen med våre leietakere og besøkende. Det er bare å brette opp ermene, og jobbe på.

Bent Oustad
CEO

Styrets årsberetning

Hovedpunkter i 2019

Solid finansiell posisjon med god inntjening fra driften og positive verdiendringer for eiendommene

Norwegian Property leverer stabilt gode resultater fra driften. Selskapet opplever god etterspørsel etter arealer til stigende markedsleier, og arealledigheten er lav.

Verdiutviklingen for eiendomsporteføljen har vist en positiv utvikling.

Den finansielle posisjonen til selskapet er solid, med høy egenkapitalandel og lav belåningsgrad.

Det arbeides med å styrke, videreutvikle og fokusere porteføljen av eiendommer, og det er foretatt flere strategiske kjøp og salg i året.

Økning i resultat før skatt og verdiendringer
Resultat før skatt og verdiendringer for 2019 var på 397,4 millioner kroner sammenlignet med 345,0 millioner kroner året før. Økningen er knyttet til salg av boliger og gevinst ved salg av deleid eiendom (felleskontrollert virksomhet, FKV).

Økning i driftsinntekter
Totale driftsinntekter for Norwegian Property er for 2019 knyttet til leieinntekter for næringseiendommer og inntekter fra salg av boliger. Leieinntektene for 2019 var 735,1 millioner kroner, noe som like for like representerer en økning på 28,3 millioner sammenlignet med 2018. I 2019 er 69 av totalt 223 leiligheter i boligprosjektet på Hasle i Oslo overlevert til kundene, og salgsinntektene utgjør 382,9 millioner kroner med et resultat før skatt for prosjektet på 24,8 millioner kroner.

Positiv utvikling i markedsverdien for eiendommene
Verdivurderingen av eiendommene har over flere år vist positive verdiendringer i resultatet. I 2019 var den positive verdiendringen på 786,8 millioner kroner. Inngåelse av nye og forbedrede leiekontrakter og forventninger om økte markedsleier for de mest sentrale eiendommene har bidratt til en økning i eiendomsverdiene for 2019.

Sluttføring av næringsprosjekt på Hasle i Oslo
I 2018 kjøpte Norwegian Property et utviklingsprosjekt på Hasle i Oslo, for bygging av en kombinasjonseiendom med bolig, næring og handel. Kjøpesenteret utgjør ca. 8 800 kvm. næringsarealer, og byggeprosjektet er avsluttet i løpet av året med åpning av senteret som planlagt i oktober. Når det gjelder boligdelen av prosjektet er alle de 223 leilighetene i prosjektet videresolgt til sluttbruker, og 69 enheter er overlevert i 2019. Resterende enheter ferdigstilles og overleveres i første halvår 2020.

Et godt utleiemarked
Konsernet opplever god etterspørsel etter lokaler i Oslo. Leieprisene er økende i konsernets kjerneområder i Oslo sentrum og Nydalen, og arealledighet for eiendommene i disse områdene er lav.

Solid finansiell posisjon
Konsernet har en solid finansiell posisjon, med høy egenkapitalandel og forholdsvis lav belåningsgrad. Egenkapitalandelen utgjør 46,4 prosent og belåningsgraden 43,6 prosent ved utgangen av året.

Styrking og fokusering av eiendomsporteføljen
Konsernet har fokus på å øke, videreutvikle og fokusere porteføljen av eiendommer i hovedsatsingsområdene. På denne bakgrunn er porteføljen av eiendommer i kjerneområdet Oslo CBD utvidet i 2019 ved kjøp av eiendommen Lille Grensen 7, samt nye næringsseksjoner i eiendommen Stranden på Aker Brygge. I Nydalen er næringseiendommen Gjerdrums vei 5 kjøpt med en tilhørende boligeiendom i Gjerdrums vei 3. De nye eiendommene er lokalisert i tilknytning

til konsernets eksisterende eiendomsmasse, og har potensiale for videreutvikling.

Konsernet har arbeidet med å fokusere kapitalen til områder hvor det er synergier, egen bemanning eller andre komparative fortrinn. I 2018 ble med dette utgangspunktet flere eiendommer i Stavangerområdet solgt. I 2019 er en 50 prosentandel i eiendommen Badehusgata 33-39 i Stavanger solgt, og gjenværende eksponering mot Stavangerregionen er etter dette knyttet til en utviklingseiendom der det er avtalt et prosjektsamarbeid med en lokal aktør. Salg av eiendommer på Skøyen i Oslo og ved Oslo Lufthavn Gardermoen avtalt tidligere år er også sluttført i 2019.

Om Norwegian Property

Ved utgangen av 2019 eide Norwegian Property 28 kontor-, forretnings- og boligeiendommer i Norge. Eiendommene er i det alt vesentlige lokalisert i Osloregionen.

Konsernets eiendommer hadde ved årsskiftet en samlet markedsverdi på 16,6 milliarder kroner. Eiendommene omfatter hovedsakelig kontorlokaler med tilhørende lager og parkeringsarealer, samt butikk- og serverings-arealer. Konsernet har i tillegg ett boligprosjekt under bygging. Virksomheten er organisert i morselskapet Norwegian Property ASA med tilhørende datterselskaper. Konsernet hadde 47 ansatte ved utgangen av 2019, med hovedkontor på Aker Brygge i Oslo.

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

Selskapet er notert på Oslo Børs med tickerkoden NPRO. Selskapets markedsverdi per 31. desember 2019 var 6,9 milliarder kroner.

Virksomheten i 2019

Marked og utleie

UTLEIEMARKEDET

Aktiviteten i utleiemarkedet har vært høy i 2019, med et godt marked for utleie av kontorarealer. Leieprisene er økende i Oslo sentrum og Nydalen, og arealledigheten er lav i disse områdene. Den generelle arealledigheten i Oslo utgjør i underkant av 5,5 prosent. Både i Oslo sentrum og Nydalen er ledigheten lavere enn totalt sett for Oslo. Fallende ledighet har bidratt til en positiv utvikling i leieprisene.

Markedet for utleie av handelsarealer er bra på Aker Brygge i Oslo sentrum, der selskapet har hoveddelen av handelsarealene. Leietakernes omsetning knyttet til handel og servering på Aker Brygge var i 2019 på samme nivå som det gode fjoråret. Den gode omsetningen er først og fremst drevet av inntekter fra servering. For handelsarealer utenom dette kjerneområdet er markedet for tradisjonell handel noe mer utfordrende.

UTLEIEAKTIVITETER

Det er forlenget og inngått nye leiekontrakter med et samlet årlig leiebeløp på 136,2 millioner kroner i 2019, sammenlignet med 72 millioner kroner for fjoråret. Vektet gjenværende leietid (durasjon) for leiekontraktene var 4,8 år ved ut-gangen av året (3,9 år[1]).

Norwegian Property opplever god etterspørsel etter kontorlokaler i sentrale deler av Oslo-regionen. Leieprisene er økende i konsernets kjerneområder i Oslo sentrum og Nydalen, og arealledighet for konsernets eiendommer i disse områdene er lav.

Selskapet eier en eiendom på Fornebu i Bærum kommune utenfor Oslo. Hovedleietaker fraflyttet eiendommen ved utløp av leieavtalen i fjerde kvartal 2019. Det er inngått flere leieavtaler for

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

eiendommen, og i overkant av halvparten av arealene er reutleid ved årsslutt.

KUNDETILFREDSHET

Norwegian Property arbeider for å sikre høy leietakertilfredshet i eiendomsporteføljen, og deltar jevnlig i Norsk Leietakerindeks sin undersøkelse om kundetilfredshet. Selskapet oppnådde en score på 84 i forbindelse med den seneste målingen ved utgangen av 2019, som er opp fra en score på 80 ved foregående undersøkelse.

Finansiering

FINANSIERINGSMARKEDET

Markedsrentene er i et historisk perspektiv på lave nivåer. For langsiktige renter var 10 års renten på årets laveste nivå i august 2019. En økning frem mot årsslutt 2019 resulterte i et tilnærmet uendret nivå fra utgangen av 2018. De kortere rentene har økt jevnt gjennom det siste året, og det er nå liten avstand mellom korte og lange renter.

Obligasjonsmarkedet er fortsatt et attraktivt alternativ til bankfinansiering.

FINANSIERINGSAKTIVITETER

Selskapets netto belåningsgrad knyttet til investeringseiendommer utgjør 43,6 prosent, og der 82 prosent av belåningen for disse eiendommene ved utgangen av 2019 er obligasjonslån notert på Oslo Børs. I tillegg har konsernet bankfasiliteter, samt et byggelån for boligeiendom finansiert i en bank.

I 2019 har Norwegian Property utstedt nye obligasjonslån pålydende 1,6 milliarder kroner, samt etablert en trekkfasilitet i en bankgruppering på 1 milliard kroner med 3 års løpetid. Kortsiktig rentebærende gjeld med forfall i 2020 utgjør 2,5 milliarder kroner, primært knyttet til to obligasjonslån og byggelån for boligprosjektet på Hasle. Det arbeides med refinansiering av obligasjonslånene. Boligprosjektet avsluttes i 2020 ved sluttføring og salg av resterende enheter.

Eiendomstransaksjoner

TRANSAKSJONSMARKEDET

Aktiviteten i transaksjonsmarkedet har over flere år vært høyt, med mange eiendomstransaksjoner innenfor ulike segment og til skarpe yieldnivåer. Langsiktige renter er fortsatt på historisk lave nivåer. Økninger i markedsrentene antas å kunne påvirke investorers villighet til eksponering mot investeringseiendom. 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.

GJENNOMFØRTE OG AVTALTE TRANSAKSJONER

Styret har fokus på muligheter som kan styrke konsernets posisjon i kjerneområdene i Osloregionen. På denne bakgrunn er porteføljen av eiendommer i Oslo CBD utvidet i 2019 ved kjøp av eiendommen Lille Grensen 7 for en brutto eiendomsverdi på 710 millioner kroner, med fratrekk for skatterabatt samt gjenstående investeringer og garantileie for ledige arealer. I tillegg er det kjøpt nye næringsseksjoner i eiendommen Stranden på Aker Brygge for en brutto eiendomsverdi på 56 millioner kroner i 2019.

I Nydalen er næringseiendommen Gjerdrums vei 5 kjøpt med en tilhørende boligeiendom i Gjerdrums vei 3. Brutto eiendomsverdi utgjør 70 millioner kroner. De nye eiendommene er lokalisert i tilknytning til konsernets eksisterende eiendomsmasse, og har potensiale for videreutvikling.

Som et ledd i arbeidet med å fokusere kapitalen til områder hvor det er synergier, egen bemanning eller andre komparative fortrinn, er enkelte eiendommer avhendet. I 2018 ble flere eiendommer i Stavangerområdet solgt. I 2019 er en 50 prosentandel i eiendommen Badehusgata 33-39 i Stavanger sentrum solgt, og gjenværende eksponering mot regionen er etter dette knyttet til en utviklingseiendom der det er avtalt et prosjektsamarbeid med en lokal aktør. Salg av eiendommer på Skøyen i Oslo og ved Oslo

Lufthavn Gardermoen avtalt tidligere år er også sluttført i 2019.

Strategiske mål

Konkurransedyktig avkastning med balansert risiko
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.

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

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

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

- Ledende aktør innen kontor- og tilknyttet forretningseiendom i utvalgte områder i Osloregionen
- Prioriterer eiendom nær kollektivknutepunkt, og søker å skape naturlige klynger av eiendommer i satsingsområdene
- Over tid søke å ha en utviklingsandel i porteføljen på mellom 5 og 15 prosent av porteføljens areal
- Aktiv forvaltning av porteføljen gjennom transaksjoner, herunder kjøp av eiendommer med verdiutviklingspotensiale

Finansieringsstrategi
Norwegian Property har som mål å levere konkurransedyktig avkastning med en balansert finansiell risikoprofil. Hovedparametere i finansieringsstrategien er:

- Målsetting om at netto belåningsgrad (Loan To Value, netto rentebærende gjeld i forhold til verdi) over tid skal utgjøre 45-55 prosent av samlet verdi av konsernets investeringseiendommer
- Låneopptak skal være basert på langsiktige relasjoner til banker og andre aktører som har en langsiktig strategi i det norske eiendomsmarkedet
- Konsernet søker å diversifisere fundingkilder og forfallsstruktur for å redusere refinansieringsrisiko
- Mål om en stabil utvikling i kontantstrøm som tilsier en forholdsvis høy grad av rentesikring, der rentesikringsgraden skal utgjøre 50-100 prosent av konsernets rentebærende gjeld. Løpetiden på sikringen skal vektes mot løpetid på leiekontraktene, samtidig som den skal fordeles utover for å unngå for stor eksponering mot enkelttidspunkter.

Risiko og risikostyring

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

Overordnede mål er etablert og videreforedles gjennom løpende oppdatering av konsernets strategi. Med basis i strategien, verdigrunnlaget og de etiske retningslinjene er det etablert en

overordnet styringsinstruks med angivelse av fullmakter for delegering av ansvar til definerte roller i organisasjonen. Det er videre etablert retningslinjer for styring og risikohåndtering innenfor de viktigste risikoområder, som drift og finans. Basert på de overordnede retningslinjene er det etablert styrende prosesser og rutiner for den løpende forvaltningen av konsernet. Styret gjennomgår jevnlig konsernets styrende dokumenter.

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

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

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

Resultat- og likviditetseffekter av renteendringer søkes avdempet med rentesikring. Per 31. desember 2019 var rentesikringsgraden 69 prosent (60 prosent), med en gjenstående løpetid for rentesikringene på 4,9 år (4,2 år). Svingninger i kortsiktige og langsiktige markedsrenter vil derfor ha begrenset effekt på konsernets rentekostnader før verdiendring av derivater.

Konsernets lånefasiliteter inneholder finansielle lånebetingelser (covenants) knyttet til rentedekning og belåningsgrad. Konsernet overholder disse betingelsene og øvrige vilkår i låneavtalene knyttet til konsernets gjeld per 31. desember 2019.

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

Prosjektrisiko
Større byggeprosjekt kan generelt medføre risiko, blant annet knyttet til fremtidig utleiegrad og leienivå for ombygde arealer, kostnads-overskridelser på innkjøp og prosjektering, forsinket fremdrift, mangelfulle leveranser og markedsutvikling.

Konsernet har ved utgangen av 2019 et boligprosjekt under bygging på Hasle i Oslo. Alle leilighetene er solgt, og det er inngått totalentreprise for byggekostnaden. Ferdigstillelse og overlevering av resterende leiligheter skjer i første halvår 2020.

Kredittrisiko
Norwegian Propertys portefølje av kontoreiendommer kjennetegnes av høy kvalitet, sentral beliggenhet og en solid og diversifisert gruppe leietakere. Kredittapene de siste årene har vært begrensede. Konsernets leietakere i kontorlokalene betaler normalt leie kvartalsvis forskuddsvis. I tillegg stilles det i de fleste leieforhold sikkerhet for leiebetaling i form av depositumskonto med beløp tilsvarende tre til seks måneders leie eller bankgaranti. Konsernet

kontrollerer kredittrating og kreditthistorie til nye leietakere. Risikoen for direkte tap i forbindelse med konkurs og betalingsproblemer er derfor begrenset og er primært relatert til reutleie av lokaler.

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

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

Ved utgangen av 2019 har konsernet 8 161,8 millioner kroner (7 833,4 millioner kroner) i rentebærende gjeld, inkludert gjeld knyttet til balanseførte leieavtaler. Gjenstående løpetid for gjelden var på 2,7 år. Forfall og avdrag i 2020 er klassifisert som kortsiktig gjeld i konsernets balanse per 31. desember 2019. På samme tidspunkt har konsernet en likviditetsreserve, inklusive ubenyttede lånerammer på 429,1 millioner kroner (772,0 millioner kroner). Tilgjengelige lånerammer øker etter årsslutt 2019 da et nytt obligasjonslån på 460 millioner kroner blir utbetalt, som erstatning for midlertidig benyttet trekkfasilitet ved kjøp av eiendom. Konsernet søker løpende å ha en likviditetsbuffer som er tilpasset avdragsprofilen på gjelden og de løpende kortsiktige svingningene i driftskapitalbehovet, samt behov som følge av konsernets til enhver tid pågående og planlagte prosjekter. Konsernet tilstreber å ha gode og langsiktige relasjoner med sine hovedbankforbindelser.

Bærekraftsrisiko
Samfunnsutviklingen går mot økt fokus på bærekraft. Konsernet har jobbet i henhold til TCFD-rammeverket med å avdekke hvilke risikoer man er mest utsatt for. Disse beskrives nærmere i redegjørelsen av miljø- og samfunnsansvar.

Redegjørelse for regnskapet

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

Forutsetning om fortsatt drift
I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet for 2019 er utarbeidet i samsvar med dette.

Resultatregnskap
Driftsinntekter i 2019 utgjorde 1 118,0 millioner kroner (798,9 millioner kroner). Samlede driftsinntekter for Norwegian Property er i 2019 knyttet til både utleie av næringseiendommer (735,1 millioner kroner) og salg av boliger (382,9 millioner kroner). Driftsinntektene for 2018 inkluderer ikke inntekter fra salg av boliger.

I fjerde kvartal 2018 kjøpte konsernet et utviklingsprosjekt på Hasle i Oslo med 223 boligenheter samt nærings- og handelsarealer. Alle leilighetene er videresolgt til sluttbruker. I fjerde kvartal 2019 ble 69 enheter overlevert, og resterende ferdigstilles og overleveres i første halvår 2020. Salg av boliger i 2019 bidro til et resultat før skatt på 24,8 millioner kroner.

Leieinntekter for næringseiendommene i 2019 viste en like for like vekst på 28,3 millioner kroner.

Driftsrelaterte eiendomskostnader utgjorde 63,8 millioner kroner (71,7 millioner kroner). Andre eiendomskostnader beløp seg til 53,4 millioner kroner (65,8 millioner kroner). Administrative eierkostnader utgjorde 48,8 millioner kroner (57,1 millioner kroner). Resultatandel fra deleid eiendom var 56,8 millioner kroner (0,3 millioner kroner), der 48,1 millioner kroner er knyttet til

salg deleiet eiendom. Driftsresultat før verdiendringer ble dermed 651,4 millioner kroner (604,6 millioner kroner). Regnskapene for 2019 og 2018 er ikke belastet kostnader knyttet til forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Resultat før skatt og verdiendringer utgjør 397,4 millioner kroner, sammenlignet med 345,0 millioner kroner for foregående år.

Regnskapsmessig verdiendring for eiendoms-porteføljen var positiv med 786,8 millioner kroner i 2019 (161,1 millioner kroner). Det er inngått flere nye og forbedrede leieavtaler i 2019, og forutsetningene om markedsleier er styrket i de områdene konsernet har hovedtyngden av eiendomsverdiene.

Finansinntekter, som hovedsakelig er renteinntekter, utgjorde 4,6 millioner kroner (3,6 millioner kroner). Finanskostnader, som hovedsakelig er rentekostnader og andre kostnader knyttet til konsernets finansiering, utgjorde 258,6 millioner kroner (263,2 millioner kroner). Redusert løpetid er hovedårsaken til en positiv verdiendring for finansielle derivater med 69,5 millioner kroner (71,3 millioner kroner). De finansielle derivatene er rentesikringsavtaler inngått for å kontrollere renterisikoen.

Overskudd før skatt var dermed 1 253,7 millioner kroner (577,4 millioner kroner).

Regnskapet for 2019 er belastet med 247,0 millioner kroner i skattekostnad (86,8 millioner kroner). Periodens overskudd ble dermed 1 006,7 millioner kroner (490,6 millioner kroner).

Kontantstrøm

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var positiv med 354,9 millioner kroner (419,7 millioner kroner). Resultat før skatt og verdiendringer var 397,4 millioner kroner for 2019. Forskjellen sammenlignet med netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er knyttet til resultat fra deleid eiendom og endring i varelager og andre arbeidskapitalposter.

Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var positiv med 271,7 millioner kroner i 2019 (negativ med 471,6 millioner kroner). Investeringer var 1 040,2 millioner kroner og gjelder kjøp av eiendommer, leietakertilpasninger knyttet til nye og reforhandlede leieavtaler samt løpende driftsinvesteringer. Salg av eiendommer med 957,9 millioner kroner gjelder eiendommer på Skøyen i Oslo og på Oslo Lufthavn Gardermoen samt deleid eiendom i Stavanger. Oppgjør av selgerkreditter og midlertidig finansiering av deleid eiendom i Stavanger har tilført 354 millioner kroner.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter i 2019 var negativ med 469,4 millioner kroner (positiv med 87,3 millioner kroner). Netto økning i rentebærende gjeld var 321,0 millioner kroner, utbetaling av utbytte 145,9 millioner kroner og tilbakekjøp av aksjer 644,5 millioner kroner.

Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter var positiv med 157,2 millioner kroner (35,4 millioner kroner).

Balanse og likviditet

Konsernets totale eiendeler i balansen var 17 735,1 millioner kroner (17 064,3 millioner kroner), herav utgjorde investeringseiendom 16 469,3 millioner kroner (14 573,7 millioner kroner), eierbenyttet eiendom 89,0 millioner kroner (75,6 millioner kroner). Varelager knyttet til solgte, ikke overleverte, boliger i prosjektet på Hasle i Oslo utgjør 708,5 millioner kroner (815,5 millioner kroner).

Konsernet hadde en kontantbeholdning på 281,8 millioner kroner (124,6 millioner kroner). I tillegg hadde konsernet ubenyttede trekkrammer ved årsslutt på 150,0 millioner kroner (650,0 millioner kroner).

Total rentebærende bank- og obligasjonsgjeld i balansen var 8 157,4 millioner kroner (7 833,4 millioner kroner), der langsiktig rentebærende gjeld utgjorde 5 690,5 millioner kroner (4 679,6 millioner kroner) og kortsiktig rentebærende gjeld 2 466,8 millioner kroner (3 153,8 millioner kroner). Kortsiktig rentebærende gjeld er primært

knyttet til obligasjonslån med forfall i 2020 og byggelån knyttet til boliger som ferdigstilles og selges i 2020.

Gjennomsnittlig rente for konsernets lån (inklusive rentederivatbetalinger og eksklusive byggelånet) var 3,50 prosent per 31. desember 2019 (3,62 prosent). Gjennomsnittlig rentemargin var 1,22 prosent (1,38 prosent). Gjenstående løpetid for rentebærende gjeld var 2,7 år (2,3 år). Finansielle derivater knyttet til rentesikring utgjorde en netto gjeldspost på 75,5 millioner kroner (156,5 millioner kroner). Gjenstående løpetid for derivatene var 4,9 år (4,2 år).

Total egenkapital ved utgangen av året var 8 233,9 millioner kroner (8 002,8 millioner kroner), som tilsvarer en egenkapitalandel på 46,4 prosent (46,9 prosent). Bokført egenkapital per aksje var 16,68 kroner (14,59 kroner).

Verdivurdering av eiendommene
Konsernets verdsettelsesprosess er basert på kvartalsvise eksterne verdsettelser, supplert med interne analyser, der konsernet gjør en vurdering av og konkluderer om de eksterne verdivurderinger gir et riktig bilde av den virkelige verdien av investeringseiendommene. Basert på denne verdsettelsesprosessen ble eiendommene per 31. desember 2019 verdsatt av to uavhengige profesjonelle aktører. Cushman & Wakefield og Akershus Eiendom har utarbeidet en verdivurdering av alle eiendommer. Et gjennomsnitt av vurderingene benyttes som utgangspunkt for regnskapsføring av investerings-eiendommer til virkelig verdi ved utgangen av 2019. Verdivurderernes verdsettelsesmodeller er basert på diskontering av kontantstrømmer knyttet til inngåtte leiekontrakter og verdien av markedsleie etter utløp av inngåtte leiekontrakter. Det gjøres individuelle vurderinger av løpende kostnader, oppgraderingskostnader og risiko for ledighet per eiendom.

Administrasjonen og styret har gjort selvstendige vurderinger av parametere som påvirker verdien av konsernets eiendommer, herunder renteutvikling, markedsleie, leiesituasjon, yieldnivå på eiendomstransaksjoner og eiendommenes kvalitet. Det er konkludert med at de eksterne verdsettelsene kan benyttes som utgangspunkt for vurdering av eiendommenes virkelige verdi. Bokført verdi av konsernets investeringseiendom, eierbenyttet eiendom og investeringseiendom holdt for salg var 16 558,3 millioner kroner per 31. desember 2019 (15 590,9 millioner kroner).

Hendelser etter balansedagen

I tråd med fullmakt fra den ordinære generalforsamlingen har styret den 6. februar 2020 vedtatt at det utbetales et utbytte på 0,07 kroner per aksje basert på regnskapet ved utgangen av fjerde kvartal 2019.

Det foreligger ikke andre vesentlige hendelser etter 31. desember 2019, som gir informasjon om forhold som eksisterte på balansedagen.

Morselskapets regnskap og disponering av årets resultat

Morselskapet Norwegian Property ASA hadde i 2019 et overskudd for året på 535,3 millioner kroner (underskudd på 208,4 millioner kroner).

Styret har en fullmakt fra den ordinære generalforsamlingen om kvartalsvis utbetaling av utbytte. For kvartalene i 2019 er det vedtatt utbytte på totalt 0,28 kroner per aksje, herunder er det inkludert et vedtak i styremøtet den 6. februar 2020.

Styret foreslår at årets overskudd på 535,3 millioner kroner og avsatt utbytte med 34,6 millioner kroner føres mot annen egenkapital.

Redegjørelser for samfunnsansvar og foretaksstyring

Konsernet har utarbeidet en separat redegjørelse for samfunnsansvar i henhold til Regnskapsloven § 3-3c, som omfatter beskrivelser av det ytre miljø, arbeidstakerrettigheter og sosiale forhold samt menneskerettigheter. Redegjørelsen inkluderer opplysninger om forhold som nevnt i Regnskapsloven § 3-3a ledd 9-12 knyttet til

arbeidsmiljøet, likestilling, diskriminering og konsernets påvirkning på det ytre miljø. Redegjørelsen er inntatt i årsrapporten på side 83.

Det er også utarbeidet en separat redegjørelse for foretaksstyring, der det er redegjort for konsernets prinsipper og praksis vedrørende foretaksstyring i henhold til Regnskapsloven § 3-3b. Redegjørelsen er inntatt i årsrapporten på side 74.

Styret

Ved avleggelsen av regnskapet for 2019 består styret av Merete Haugli (styreleder), Bjørn Henningsen (styrets nestleder), Cecilie Astrup Fredriksen, Kathrine Astrup Fredriksen, Carl Erik Krefting og Lars Erich Nilsen. Alle ble valgt på ordinær generalforsamling i april 2019.

Aksjonærforhold

Norwegian Property hadde 1 223 aksjonærer ved utgangen av 2019, som er 256 færre aksjonærer enn på samme tidspunkt i 2018 (1 479 aksjonærer). Utenlandske aksjonærer eier 82,1 prosent av aksjene mot 68,3 prosent ett år tidligere. Aksjonærpolitikk og andre forhold rundt aksjonærstruktur er beskrevet på området for investor relations på selskapets nettsider.

Fremtidsutsikter

Norwegian Property leverer stabilt gode resultater fra driften. Konsernet opplever god etterspørsel etter arealer til stigende kontormarkedsleier i CBD, og arealledigheten i porteføljen 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, med lav ledighet og gode leiepriser. Samtidig oppleves deler av retailmarkedet i Oslo som litt utfordrende. Norwegian Property styrker arbeidet med å tilrettelegge for stabil vekst i retailmarkedet fremover.

Verdiutviklingen for eiendomsporteføljen har vist en positiv utvikling over flere år. Den finansielle posisjonen til konsernet er solid, med høy egenkapitalandel og forholdsvis lav belåningsgrad. Konsernet har fokusert virksomheten ved salg av eiendommer utenfor kjerneområdene, samtidig som porteføljen er styrket i satsingsområdene. Konsernet arbeider aktivt med å utvide porteføljen ytterligere, og det arbeides også med flere interessante langsiktige utviklingsmuligheter i eksisterende eiendomsportefølje, samt utviklingsprosjekter med kombinasjon av bolig og næring.

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

Ved avleggelsen av årsregnskapet er det usikkerhet knyttet til effekter og omfang fra coronaviruset på noen av våre leietakere, utleiemarkedet, finansieringsmarkedet og forvaltningen for øvrig. Effektene påvirker ikke regnskapsavleggelsen ved utgangen av 2019. Konsernet vil redegjøre for eventuelle vesentlige forhold i perioderapporteringene fremover.

Oslo, 19. mars 2020

Norwegian Property ASA

Årsregnskapet for konsernet

Konsolidert resultatregnskap 1.1 - 31.12

(Alle beløp i mNOK)	Note	2019	2018
Leieinntekter for næringseiendom	17, 18	735,1	798,9
Inntekt fra salg av boliger	12, 17	382,9	-
Driftsinntekter		1 118,0	798,9
Driftsrelaterte eiendomskostnader	20	(63,8)	(71,7)
Andre eiendomskostnader	20	(53,4)	(65,8)
Eiendomskostnader		(117,2)	(137,5)
Prosjektkostnad ved salg av boliger	12, 17	(357,4)	-
Administrative eierkostnader	20, 21	(48,8)	(57,1)
Sum driftskostnader		(523,4)	(194,6)
Andel resultat i felleskontrollert virksomhet	8	56,8	0,3
Driftsresultat før verdiendringer		651,4	604,6
Verdiendring investeringseiendommer	6	786,8	161,1
Driftsresultat		1 438,1	765,7
Finansinntekt	9, 19	4,6	3,6
Finanskostnad	9, 19	(258,6)	(263,2)
Realisert netto rentekostnad og realiserte finansielle instrumenter		(253,9)	(259,6)
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter	9, 10	69,5	71,3
Netto finansposter		(184,4)	(188,3)
Resultat før skatt		1 253,7	577,4
Skattekostnad	16	(247,0)	(86,8)
Resultat		1 006,7	490,6
Årsresultat tilordnet ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-
Årsresultat tilordnet aksjonærene i morselskapet		1 006,7	490,6
Resultat per aksje som er tilordnet aksjonærene i morselskapet (beløp i NOK)	23	1,95	0,89
Utvannet resultat per aksje som er tilordnet aksjonærene i morselskapet (beløp i NOK)	23	1,92	0,88

Note 1-28 er en integrert del av konsernregnskapet.

Konsolidert oppstilling over utvidet resultat 1.1 - 31.12

(Alle beløp i mNOK)		2019	2018
Årsresultat		1 006,7	490,6
Verdiregulering av eierbenyttet eiendom	6	14,7	6,1
Skatt på verdiregulering av eierbenyttet eiendom	16	(3,2)	(1,3)
Øvrige resultatelement som ikke vil bli reklassifisert til resultatet, etter skatt		11,5	4,8
Øvrige resultatelement som senere kan bli reklassifisert til resultatet, etter skatt		-	-
Årets totalresultat		1 018,2	495,4
Andel av årets totalresultat for aksjonærene i morselskapet		1 018,2	495,4
Andel av årets totalresultat for ikke-kontrollerende eierinteresser		-	-

Note 1-28 er en integrert del av konsernregnskapet.

Konsolidert balanse per 31.12

(Alle beløp i mNOK)	Note	2019	2018
EIENDELER			
Anleggsmidler:			
Finansielle derivater	3, 9, 10, 11	16,2	8,1
Investeringseiendom	6	16 469,3	14 573,7
Eierbenyttet eiendom	6	89,0	75,6
Andre varige driftsmidler	7	40,5	39,2
Investering i felleskontrollert virksomhet	8	-	30,1
Fordringer	13	-	10,0
Anleggsmidler		16 615,1	14 736,7
Omløpsmidler:			
Finansielle derivater	3, 9, 10, 11	1,0	0,2
Fordringer	9, 13	128,8	445,7
Varelager (solgte, ikke leverte boliger)	12	708,5	815,5
Kontanter og kontantekvivalenter	3, 9	281,8	124,6
Investeringseiendom holdt for salg	6	-	941,6
Sum omløpsmidler		1 120,1	2 327,6
SUM EIENDELER		17 735,1	17 064,3
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital:			
Aksjekapital	22	246,8	274,2
Overkurs		1 678,0	2 295,2
Annen innskutt egenkapital		7 566,8	7 563,5
Opptjent resultat		(1 257,6)	(2 130,1)
Sum egenkapital		8 233,9	8 002,8
Langsiktig gjeld:			
Utsatt skatt	16	866,1	615,9
Finansielle derivater	3, 9, 10, 11	92,6	163,2
Rentebærende gjeld	9, 15	5 690,5	4 679,6
Annen langsiktig gjeld	9, 14	5,3	2,3
Langsiktig gjeld		6 654,5	5 461,0
Kortsiktig gjeld:			
Finansielle derivater	3, 9, 10, 11	-	1,6
Rentebærende gjeld	9, 15	2 466,8	3 153,8
Annen kortsiktig gjeld	9, 14	379,9	445,1
Kortsiktig gjeld		2 846,7	3 600,5
Sum gjeld		9 501,2	9 061,5
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 735,1	17 064,3

Note 1-28 er en integrert del av konsernregnskapet.

Oslo, 19. mars 2020

Norwegian Property ASA

Merete Haugli
Styrets leder

Bjørn Henningsen
Styrets nestleder

Cecilie Astrup Fredriksen
Styremedlem

Kathrine Astrup Fredriksen
Styremedlem

Carl Erik Krefting
Styremedlem

Lars Erich Nilsen
Styremedlem

Bent Oustad
CEO

Endringer i konsernets egenkapital

(Alle beløp i mNOK)	Note	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Opptjent resultat	Total egenkapital
Total egenkapital 31. desember 2017		274,2	-	2 295,1	7 557,2	(2 471,7)	7 654,8
Årsresultat		-	-	-	-	490,6	490,6
Årets utvidede resultat		-	-	-	-	4,8	4,8
Ansatteopsjoner	22	-	-	-	6,2	-	6,2
Sum årets totalresult		-	-	-	6,2	495,4	501,6
Utdelt utbytte	24	-	-	-	-	(153,6)	(153,6)
Sum transaksjoner med aksjonærene		-	-	-	-	(153,6)	(153,6)
Total egenkapital 31. desember 2018		274,2	-	2 295,1	7 563,4	(2 129,9)	8 002,8
Årsresultat		-	-	-	-	1 006,7	1 006,7
Årets utvidede resultat		-	-	-	-	11,5	11,5
Ansatteopsjoner	22	-	-	-	3,4	-	3,4
Sum årets totalresult		-	-	-	3,4	1 018,2	1 021,5
Utdelt utbytte	24	-	-	-	-	(145,9)	(145,9)
Kjøp av egne aksjer	22	-	(27,4)	(617,1)	-	-	(644,5)
Sletting av aksjer	22	(24,3)	24,3	-	-	-	-
Sum transaksjoner med aksjonærene		(24,3)	(3,1)	(617,1)	-	(145,9)	(790,4)
Total egenkapital 31. desember 2019		249,9	(3,1)	1 678,0	7 566,8	(1 257,6)	8 233,9

Note 1-28 er en integrert del av konsernregnskapet.

Konsolidert kontantstrømoppstilling 1.1 - 31.12

(Alle beløp i mNOK)	Note	2019	2018
Resultat før skatt		1 253,7	577,4
Netto finansposter	9, 19	184,4	188,3
Mottatte renter	19	4,6	3,6
Betalte renter og realiserte rentederivater	15, 19	(245,7)	(250,3)
Utkjøp finansielle derivater	10	(11,5)	(3,2)
Avskrivninger av varige driftsmidler	6, 7	7,7	10,1
Verdiendring investeringseiendommer	6	(786,8)	(161,1)
Resultat felleskontrollert virksomhet	8	(56,8)	-
Endring i eiendomsrelatert varelager	12	61,4	-
Endring i kortsiktige poster		(56,3)	54,9
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		354,9	419,7
Betaling for investering i eiendommer og andre driftsmidler	6, 7	(1 040,2)	(582,2)
Mottatt ved salg av investeringseiendommer	6	957,9	110,6
Andre investeringsaktiviteter	7	354,0	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		271,7	(471,6)
Nedbetaling av rentebærende gjeld	15	(2 175,4)	(1,3)
Opptak av rentebærende gjeld	15	2 496,4	242,2
Betalt utbytte	24	(145,9)	(153,6)
Andre finansieringsaktiviteter	22	(644,5)	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(469,4)	87,3
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		157,2	35,4
Kontanter og kontantekvivalenter per 1. januar	3	124,6	89,2
Kontanter og kontantekvivalenter per 31. desember	3	281,8	124,6

Note 1-28 er en integrert del av konsernregnskapet.

NOTE 1: Generell informasjon

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

Regnskapet er fastsatt av styret den 19. mars 2020 for endelig godkjennelse av generalforsamlingen den 16. april 2020.

NOTE 2: Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper

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

2.1 - Basisprinsipper

Konsernregnskapet til Norwegian Property ASA er utarbeidet i samsvar med International Financial Reporting Standards (IFRS) som fastsatt av EU og trått i kraft per 31. desember 2019, samt de ytterligere norske opplysningskrav som følger av regnskapsloven per 31. desember 2019.

Konsernregnskapet er i utgangspunktet utarbeidet basert på historisk kost prinsippet, men med sentrale modifikasjoner for vurdering av investeringseiendom samt finansielle instrumenter og derivater til virkelig verdi (se note 4).

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

Konsernet har i 2019 implementert en ny regnskapsstandard:

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, som er implementert ved en modifisert retrospektiv metode med innregning av en eiendel lik nåverdien av leieforpliktelsen ved inngangen til 2019. Sammenligningstallene for 2018 er ikke omarbeidet. Endringene ved inngangen til 2019 er spesifisert i note 7.

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

2.2 - Konsolideringsprinsipper

A) DATTERSELSKAPER

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

Oppkjøpsmetoden benyttes for regnskapsføring ved kjøp av datterselskaper. Anskaffelseskost ved oppkjøp måles til virkelig verdi av; eiendeler som ytes som vederlag ved kjøpet, egenkapitalinstrumenter som utstedes og pådratte forpliktelser ved overføring av kontroll. Kostnader tilknyttet oppkjøp kostnadsføres over resultatet på oppkjøpstidspunktet. Identifiserbare oppkjøpte eiendeler, overtatt gjeld og betingede forpliktelser er regnskapsført til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet, uavhengig av eventuelle

minoritetsinteresser. Anskaffelseskost som overstiger andel av virkelig verdi av identifiserbare netto eiendeler i datterselskapet balanseføres som goodwill. Hvis anskaffelseskost er lavere enn virkelig verdi av netto eiendeler i datterselskapet, resultatføres differansen på oppkjøpstidspunktet.

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

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

B) FELLESKONTROLLERTE ORDNINGER

Ved inngangen til 2019 hadde konsernet en investering i en felleskontrollert virksomhet (FKV), i form av en eierandel på 50 prosent i en eiendom. Andelen er solgt innen utgangen av året, slik at konsernet ved årsslutt 2019 ikke har noen investeringer i FKV.

Konsernets andel av resultat etter skatt fra FKV presenteres etter egenkapitalmetoden på en egen linje i konsernets resultatregnskap, og tilsvarende innregnes investeringen på en egen linje under anleggsmidler i balansen. Konsernets andel av gevinst og tap fra transaksjonene med den felleskontrollerte virksomheten elimineres. Regnskapsprinsipper i den felleskontrollerte virksomheten endres når dette er nødvendig for å oppnå samsvar med konsernets regnskapsprinsipper.

C) MINORITETSINTERESSER

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

2.3 - Segmentrapportering

Driftssegmenter rapporteres på samme måte som ved intern rapportering til selskapets øverste beslutningstaker. Selskapets øverste beslutningstaker, som er ansvarlig for allokering av ressurser til og vurdering av inntjening i driftssegmentene, er definert som konsernledelsen. Se note 17.

2.4 - Omregning av utenlandsk valuta

(A) FUNKSJONELL VALUTA OG PRESENTASJONSVALUTA

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

(B) TRANSAKSJONER OG BALANSEPOSTER

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

2.5 - Klassifisering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

2.6 - Investeringseiendom

Investeringseiendom som er anskaffet for å oppnå langsiktig avkastning på leieinntekter eller for å oppnå verdistigning, eller begge deler,

klassifiseres som investeringseiendom. På kjøpstidspunktet verdsettes investeringseiendom til anskaffelseskost inkludert transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres investeringseiendom til virkelig verdi i henhold til IAS 40. Virkelig verdi av investeringseiendom reflekterer blant annet leieinntekter fra inngåtte leiekontrakter og forutsetninger om fremtidig leienivå basert på nåværende markedssituasjon.

Endringer i virkelig verdi resultatføres som verdiendring investeringseiendommer.

Utgifter knyttet til eiendommen tillegges investeringseiendom dersom det er sannsynlig at disse gir fremtidig verdi, og utgiften kan måles pålitelig. Andre utgifter til reparasjon og vedlikehold resultatføres i den perioden de påløper. Dersom det gjøres leietakertilpasninger, for eksempel ved å skifte ut vegger, aktiveres kostnaden samtidig som de vegger som tas ned nedskrives. Kostnader knyttet til terminering av leieavtaler aktiveres dersom hovedformålet med termineringen er knyttet til et videreutviklingsprosjekt for eiendommen, og kostnadsføres dersom hovedformålet med termineringen er et rent bytte av leietaker.

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

Dersom en eiendom benyttes som egne lokaler omklassifiseres dette til eierbenyttet eiendom, dersom dette ikke utgjør en uvesentlig andel av eiendommen. Virkelig verdi på tidspunkt for reklassifisering blir eiendommens kostpris. Eierbenyttet eiendom vurderes til oppskrevet verdi fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Det foretas en vurdering av virkelig verdi for slike eiendommer på samme måte som beskrevet for investeringseiendommer. Økning i verdi for eierbenyttet eiendom regnskapsføres som endring i revalueringsreserven over utvidet resultat. En nedskrivning av bygningens verdi regnskapsføres først mot revalueringsreserven som gjelder oppskrivninger på den aktuelle bygningen. Dersom nedskrivningen overstiger revalueringsreserven resultatføres det resterende.

Skattekompensasjon ved kjøp av investeringseiendom («single purpose» selskaper) blir resultatført i regnskapsperioden etter kjøpet som verdiendring investeringseiendom.

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

2.7 - Varige driftsmidler

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

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

I henhold til IFRS 16 er vesentlige leieavtaler balanseført. En eiendel i form av retten til å benytte det leide objektet balanseføres med en tilhørende finansiell forpliktelse knyttet til verdien av fremtidige leiebetalinger.

2.8 - Nedskrivning av ikke finansielle eiendeler

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

til det laveste nivået der det er mulig å skille ut uavhengige kontantstrømmer.

2.9 - Finansielle instrument
Norwegian Property implementerte IFRS 9 Finansielle instrumenter per 1. januar 2018. Implementeringen av standarden har ikke gitt noen vesentlige effekter for konsernet.

(A) GENERELLE PRINSIPPER OG DEFINISJONER

Innregning og fraregning
Finansielle eiendeler og forpliktelser innregnes i balansen når konsernet blir part i instrumentets kontraktsmessige bestemmelser. Alminnelige kjøp og salg av finansielle eiendeler regnskapsføres på transaksjonsdagen og finansielle forpliktelser regnskapsføres på oppgjørsdagen. Når en finansiell eiendel eller en finansiell forpliktelse blir førstegangsinnregnet måles den til virkelig verdi med unntak av kundefordringer, som måles til transaksjonsprisen med fradrag for forventet kredittap ved førstegangsinnregning i den grad det har oppstått fra tjenestedelen av utleievirksomheten, og der det ikke er et betydelig finansieringselement inkludert i transaksjons-prisen.

Finansielle eiendeler fraregnes når de kontraktsmessige rettene til kontantstrømmene fra den finansielle eiendelen utløper, eller når foretaket overfører den finansielle eiendelen i en transaksjon hvor all eller tilnærmet all risiko og fortjenestemuligheter knyttet til eierskap av eiendelen overføres.

Finansielle forpliktelser fraregnes fra balansen når de har opphørt. Det vil si når plikten angitt i kontrakten er oppfylt, kansellert eller utløpt.

Klassifisering
Konsernet klassifiserer finansielle instrument i kategoriene til virkelig verdi over resultatet og til amortisert kost. Klassifiseringen avhenger av hensikten med instrumentet, og selskapet vurderer klassifiseringen av finansielle instrument ved anskaffelse.

(B) FINANSIELLE INSTRUMENT TIL VIRKELIG VERDI OVER RESULTATET
Finansielle instrument til virkelig verdi over resultatet er derivater med mindre de er en del av sikring. Se note 2.10.

(C) FINANSIELLE INSTRUMENT TIL AMORTISERT KOST
Konsernets finansielle instrumenter til amortisert kost består primært av lån og bankinnskudd, samt fordringer og gjeld som stammer fra den ordinære driften.

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

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

Kundefordringer
Kundefordringer i balansen er i hovedsak knyttet til utleievirksomheten. Hovedprioriteringen med kundefordringene er å få innbetalt utestående leieinntekter ved forfall. Fordringer klassifiseres til amortisert kost.

Leverandørgjeld
Leverandørgjeld måles til amortisert kost.

Definisjon av amortisert kost
Amortisert kost etter effektiv rentes metode benyttes ved førstegangsinnregning for finansielle eiendeler og gjeld der vilkårene er oppfylt. Se omtale nedenfor. Ved beregning av den effektive renten estimeres aktuelle kontantstrømmer og det tas hensyn til kontraktsmessige vilkår, som

førtidig betaling, kjøpsopsjoner og tilsvarende. Beregningen omfatter alle honorarer og rentepunkter betalt eller mottatt mellom parter i kontrakten som er en integrert del av den effektive renten, transaksjonsutgifter og alle andre merbetalinger eller rabatter.

Etter førstegangsinnregning måles alle finansielle forpliktelser til amortisert kost ved bruk av effektiv rentes metode.

For finansielle eiendeler som er innregnet til amortisert kost, vurderes det på hver balansedag om det finnes objektive indikasjoner på at en finansiell eiendel eller en gruppe av finansielle eiendeler har falt i verdi.

Verdifall på finansielle eiendeler, hovedsakelig kundefordringer er basert på en «expected credit loss» modell. Konsernet benytter unntaks-muligheten definert i standarden for kundefordringer, slik at avsetning for forventet kredittap er basert på tap for hele livssyklusen til fordringen.

Før inngåelse av nye leiekontrakter gjennomføres det kredittvurderinger o.l. for å sikre at kunden kan betale. Normalt innhentes garanti fra bank, morselskap eller lignende. I det alt vesentlige forskuddsfaktureres husleie, og konsernet har etablert gode rutiner for purring mv. Konsernet har historisk hatt svært lave kredittap. Det er ikke identifisert noen vesentlig endring i avsetning for forventet kredittap ved overgangen fra IAS 39 til IFRS 9.

2.10 - Derivater og sikring

Alle konsernets rentebytteavtaler benyttes som økonomisk sikring. Det benyttes ikke sikringsbokføring.

Derivater balanseføres til virkelig verdi på det tidspunkt derivatkontrakten inngås, og regnskapsføres deretter løpende til virkelig verdi.

Endring i virkelig verdi for derivater resultatføres over resultatet på linjen for endring i markedsverdi finansielle instrumenter.

Den realiserte betalbare del av rentebytteavtalene presenteres på linjen for finanskostnad med splitt i note.

2.11 - Varelager (boligeiendom)

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

2.12 - Aksjekapital, egne aksjer, overkurs og aksjeopsjoner

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

Ansatteopsjoner representerer rettigheter for ansatte til å tegne aksjer i selskapet på fremtidige tidspunkt til en forutbestemt tegningskurs (tegningsrett). Tegning krever fortsatt ansettelse. Virkelig verdi av ansattetjenester mottatt i bytte mot tildeling av opsjoner regnskapsføres som en kostnad. Det totale beløp som skal kostnadsføres over opptjeningsperioden reflekterer virkelig verdi av tildelte opsjoner. På balansedagen reviderer

selskapet estimatene av antall opsjoner som forventes å bli utnyttet, og endring av estimater regnskapsføres i resultatregnskapet over gjenværende opptjeningsperiode med en tilsvarende justering av egenkapitalen. Utøvelseskursen med fradrag for eventuelle transaksjonskostnader krediteres aksjekapital og overkurs når opsjonen utøves.

2.13 - Utsatt skatt

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

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

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

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

2.14 - Inntektsføring

Driftsinntekter består av husleieinntekter og andre driftsrelaterte inntekter. Gevinst ved salg av investeringseiendom inngår som del av resultatposten verdiendring investeringseiendom.

I driftsinntekter resultatføres virkelig verdi av vederlaget som mottas for tjenester innenfor selskapets ordinære virksomhet. Driftsinntekter er presentert netto etter fradrag for merverdiavgift, rabatter og avslag. Felleskostnader viderebelastet leietakere blir ført i balansen sammen med à konto innbetalinger fra leietaker, og påvirker derfor ikke resultatet utover et administrativt påslag som inntektsføres under driftsinntekter. Avregningen av felleskostnader foretas etter balansedagen.

(A) LEIEINNTEKT

Leieinntekt inntektsføres lineært over leieperioden. Eventuelle kostnader ved leierabatter, kompensasjoner eller tilsvarende blir fordelt over leieperioden slik at inntektsført beløp er lineært. Periodiseringsbeløpet presenteres under andre fordringer i balansen. Terminering av leiekontrakter vurderes konkret i forhold til den enkelte avtale. Utkjøp av resterende leieperiode inntektsføres frem til termineringsdatoen.

(B) SALG AV BOLIGER

Inntekter fra salg av bolig innregnes på transaksjonstidspunktet. For boliger anses risiko og kontroll overført ved overlevering til kjøper.

(C) ANNEN DRIFTSINNTEKT

Annen driftsinntekt inntektsføres når den er opptjent. Inntekten er opptjent når varen eller tjenesten er levert. Opptjeningstidspunktet er ofte sammenfallende med transaksjonstidspunktet. Resultatføringen utsettes for inntekt som ikke er opptjent på transaksjonstidspunktet, og fremskyndes for inntekt som er opptjent før transaksjonstidspunktet.

2.15 - Utbytte

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

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

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

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

2.17 - Pensjoner
Norwegian Property ASA har en innskuddsplan for alle ansatte. En innskuddsplan er en pensjonsordning hvor konsernet betaler faste bidrag til en separat juridisk enhet. Konsernet har ingen juridisk eller annen forpliktelse til å betale ytterligere bidrag. Bidragene resultatføres som pensjonskostnader når de påløper. Forskuddsbetalte bidrag balanseføres som en eiendel dersom dette kan refunderes eller redusere fremtidige betalinger.

2.18 - Driftskostnader
Driftsrelaterte eiendomskostnader inkluderer administrative kostnader knyttet til forvaltning av eiendommene samt drifts- og vedlikeholds-kostnader.

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

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

NOTE 3: Finansiell risikostyring

Konsernets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: markedsrisiko (inkludert valutarisiko, renterisiko og prisrisiko), kredittrisiko og likviditetsrisiko. Konsernets overordnede risikostyringsplan fokuserer på kapitalmarkedenes uforutsigbarhet og forsøker å minimalisere de potensielle negative effektene på konsernets resultat og egenkapital. Konsernet benytter finansielle derivater for å sikre seg mot visse risikoer. Det benyttes ikke regnskapsmessig sikring.

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

3.1 - Markedsrisiko

VALUTARISIKO
Konsernet har ikke inngått leieavtaler i utenlandsk valuta, og alle operasjonelle kostnader er i praksis i NOK.

PRISRISIKO
Leieinntekter er eksponert for endringer i markedsleie, omsetningsbasert leie og inflasjon. Konsernet ønsker langsiktige leieavtaler. Vektet gjenværende leietid (durasjon) for

leiekontraktene er 4,8 år ved utgangen av 2019 (2018: 3,9 år).

Leieavtalene for forretningseiendommene gir faste inntekter i avtaleperioden. Majoriteten av leiekontrakter blir 100 prosent KPI-justert, slik at selskapet kan justere leien i samsvar med utviklingen i KPI. Selskapet ønsker å sikre slik regulering i alle leiekontrakter. Indeksreguleringen i 2019 var 1,8 prosent for kontrakter med regulering i oktober og 1,6 prosent for kontrakter med regulering i november, noe som øker årlig avtalebasert leieinntekt ved utgangen av 2019 med 12 millioner kroner. For kjøpesenteret på Aker Brygge i Oslo er deler av leien omsetningsbasert.

RENTERISIKO

Konsernet er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende rente. Den overordnede retningslinjen i henhold til gjeldende låneavtaler er at minimum 60 prosent av selskapets rentebærende gjeld til enhver tid skal sikres. Ved årets slutt var 69,5 prosent (se note 15) av gjelden utenom byggelån sikret (60,4 prosent).

For å redusere renterisikoen har konsernet inngått rentebytteavtaler pålydende 5,8 milliarder kroner ved årets slutt (5,7 milliarder kroner). Ved utgangen av 2019 var total gjennomsnittlig rentemargin på lån med flytende rente 122 basispunkter (138 basispunkter). Låneporteføljen har ved utgangen av 2019 en gjennomsnittlig rente på 3,50 prosent (3,62 prosent). Gjenstående løpetid for rentesikring var 4,9 år (4,2 år). Hovedstol og forfallsstruktur for konsernets samlede portefølje av rentesikringsavtaler ved utgangen av året er spesifisert (millioner kroner) i tabellen nedenfor (se også note 10).

År	2019	2018
< 1 år	(200,0)	(550,0)
1-2 år	(900,0)	(650,0)
3-5 år	(2 770,0)	(2 335,0)
Over 5 år	(1 900,0)	(2 135,0)
Hovedstol	(5 770,0)	(5 670,0)

Dersom gjennomsnittlig rente for konsernet hadde vært 25 basispunkter høyere/lavere per 31. desember 2019 og alle andre variabler konstant, ville dette utgjort en endring i årlig rentekostnad for usikret del av låneporteføljen på 7 millioner kroner og en endring av verdien av rentebytte-avtalene på 33 millioner kroner.

3.2 - Kredittrisiko

Majoriteten av konsernets leieinntekter kommer fra solide leietakere. Leietakerne skal hovedsakelig være solide selskaper eller offentlige leietakere, og man søker å oppnå en god sammensetning av leietakere og forfallsprofil for å redusere risikoen knyttet til leiekontraktene. Konsernet kontrollerer kredittrating og kreditthistorie til nye leietakere. De fleste leietakere har gitt bankgaranti eller opprettet depositumskonto med beløp tilsvarende tre måneders leie. Leieinntekter blir i stor grad fakturert kvartalsvis på forskudd. Kredittap har historisk vært begrenset. Konsernets kundefordringer på balansedagen er i sin helhet i NOK.

3.3 - Likviditetsrisiko

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

(Alle beløp i mNOK)	2019	2018
Kontanter og kontantekvivalenter	281,8	124,6
- herav bundne midler	(2,7)	(2,6)
Frie likvide midler	279,1	122,0
Ubenyttede låne- og trekkfasiliteter	150,0	650,0
Likviditetsreserve	429,1	772,0

Per 31.12.2019 hadde konsernet konsernet inngått en avtale om et nytt obligasjonslån på 460 millioner kroner. Lånet ble utbetalt 17. januar 2020.

Som beskrevet ovenfor har konsernet høy grad av sikring mot svingninger i markedsrenter og valuta-

kurser, noe som reduserer behovet for likviditets-reserver til å møte uforutsette forpliktelser på disse områdene. Konsernet har generert en positiv kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter både for 2019 (354,9 millioner kroner) og 2018 (419,7 millioner kroner). Øvrig likviditetsrisiko er først og fremst knyttet til betjening av avdrag og forfall på gjeld. Tabellen nedenfor spesifiserer konsernets gjeld klassifisert i henhold til forfallsstrukturen. Klassifisering er gjennomført i henhold til forfallstidspunktet i kontraktene. Beløpene i tabellen spesifiserer tidspunktene for tilbakebetaling av hovedstol og renter (millioner kroner).

2019[1]:

(Alle beløp i mNOK)	Rentebærende lån	Annen gjeld til amortisert kost
< 1 år	2 712,9	258,2
1-2 år	200,8	-
3-5 år	5 789,7	-
Over 5 år	157,9	-
Forventet kontantstrøm	8 861,3	258,2
Balanseført beløp	8 157,4	258,2

2018[1]:

(Alle beløp i mNOK)	Rentebærende lån	Annen gjeld til amortisert kost
< 1 år	3 389,2	234,8
1-2 år	2 045,8	-
3-5 år	2 007,1	-
Over 5 år	987,6	-
Forventet kontantstrøm	8 429,7	234,8
Balanseført beløp	7 833,4	234,8

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

I 2019 har Norwegian Property etablert en ny trekkfasilitet på 1 milliard kroner med 3 års løpetid i Nordea, SEB og DNB, som erstatning for tidligere trekkfasilitet. Det er utstedt nye obligasjonslån pålydende totalt 1 615 millioner kroner i løpet av året. Ett obligasjonslån pålydende 350 millioner kroner har forfalt i 2019.

Total rentebærende bank- og obligasjonsgjeld i balansen ved utgangen av 2019 var 8 157,4 millioner kroner, der langsiktig rentebærende gjeld utgjorde 5 690,5 millioner kroner og kortsiktig rentebærende gjeld 2 466,8 millioner kroner. Kortsiktig rentebærende gjeld ved utgangen av 2019 er knyttet til fasiliteter med forfall i 2020, som vil bli refinansiert i løpet av året, samt byggelån for boliger som selges i 2020.

3.4 - Kapitalforvaltning

Konsernets mål knyttet til kapitalforvaltningen er å trygge fortsatt drift for å sikre avkastning for eierne og andre interessenter. For å oppnå dette søkes det å opprettholde en kapitalstruktur som bidrar til å redusere kapitalkostnadene.

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

Kapitalstyringen søker å opprettholde en god balanse mellom gjeld og egenkapital. Konsernet skal ha en betryggende egenkapitalandel, men der hovedfokuset er knyttet til gjeldsgraden. Gjeldsgraden beregnes ved at brutto rentebærende gjeld fratrukket likvide midler og rentebærende fordringer deles på brutto eiendomsverdi. Konsernet har som målsetning over tid å ha en gjeldsgrad på 45-55 prosent. Gjeldsgraden ved utgangen av året er spesifisert i tabellen nedenfor. For konsernets trekkfasilitet er det en betingelse at gjeldsgraden ikke overstiger 75 prosent. Avtalte krav i låneavtaler knyttet til LTV er overholdt med god margin både ved årsslutt og ved interimsrapporteringer i 2018 og 2019. For å endre på kapitalstrukturen kan konsernet justere nivået på utbytte til aksjonærene, tilbakebetale kapital til aksjonærene, utstede nye aksjer eller selge eiendeler for å tilbakebetale lån.

(Alle beløp i mNOK)	2019	2018
Langsiktig rentebærende gjeld	5 690,5	4 679,6
Kortsiktig rentebærende gjeld	2 466,8	3 153,8
Byggelån boliger inkl. i renteb. gjeld[1]	(662,9)	(631,5)
Balanseførte lånekostnader	10,7	13,7
Rentebærende fordringer	-	(354,0)
Kontanter og kontantekvivalenter	(281,8)	(124,6)
Netto rentebærende gjeld	7 223,4	6 737,0
Markedsverdi eiendomsportefølje	16 558,3	15 590,9
Gjeldsgrad (prosent)	43,6	43,2

[1] Byggelån inkludert i rentebærende gjeld er ikke knyttet til eiendomsporteføljen (investeringseiendom), men til boliger for videresalg (varelager). Beløpet er derfor trukket ut av rentebærende gjeld ved beregning av gjeldsgrad for eiendomsporteføljen

NOTE 4: Fastsettelse av virkelig verdi

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

4.1 - Investeringseiendom

I henhold til konsernets verdsettelsesprosess er avdelingen for finans og investeringer ansvarlig for utarbeidelse av verdivurderingene av investeringseiendommer til bruk i finans-regnskapet. Finans- og investeringsavdelingen er ansvarlig for at alle konsernets investerings-eiendommer verdsettes kvartalsvis til virkelig verdi. Konsernets verdsettelsesprosess er basert på eksterne verdsettelser, supplert med interne analyser, der selskapet gjør en vurdering av og konkluderer om de eksterne verdivurderingene gir et riktig bilde av den virkelige verdien av investeringseiendommene. Det foretas jevnlige befaringer og tekniske gjennomganger av alle eiendommer. Verdivurderingene gjennomgås hvert kvartal som en sentral del av revisjonsutvalgets kvalitetssikring av periode- og årsregnskapet. Basert på denne verdsettelsesprosessen ble eiendommene per 31. desember 2019 verdsatt av to uavhengige profesjonelle aktører. Cushman & Wakefield og Akershus Eiendom har utarbeidet en verdivurdering av eiendommene. Konsernet har konkludert med at et gjennomsnitt av vurderingene kan benyttes som grunnlag for vurdering i forbindelse med regnskapsføring av investeringseiendommer til virkelig verdi ved utgangen av 2019. Se også note 5 for viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger.

4.2 - Finansielle instrumenter og derivater

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

KONTANTER OG KONTANTEKVIVALENTER

Virkelig verdi er antatt å være lik bokført verdi.

RENTEBÆRENDE FORPLIKTELSER

Konsernet regnskapsfører rentebærende forpliktelser til amortisert kost. I note til regnskapet (se note 15) er det gitt informasjon om estimert virkelig verdi for rentebærende forpliktelser. Obligasjonslån vurderes til børskurs per 31. desember og banklån til estimert virkelig verdi av fremtidige kontantstrømmer der det er tatt hensyn til antatt forskjell mellom dagens margin og markedsmessige vilkår.

KUNDEFORDRINGER/ANDRE FORDRINGER OG LEVERANDØRGJELD/ANNEN GJELD

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

DERIVATER

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

NOTE 5: Viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger

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

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

5.1 - Virkelig verdi av investeringseiendom

Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi basert på en kvartalsvis oppdatert verdivurdering. Fremgangsmåten ved vurdering av virkelig verdi for investeringseiendommer er beskrevet i note 4. Porteføljen av forretningseiendommer blir i tråd med dette verdivurdert hvert kvartal med utgangspunkt i eksterne verdivurderinger.

Eiendommene verdsettes ved diskontering av fremtidige kontantstrømmer. Både kontraktsfestede og forventede kontantstrømmer er inkludert i beregningene. Fastsettelse av virkelig verdi for investeringseiendommer avhenger således i stor grad av forutsatt markedsleie, diskonteringsrente og inflasjon. Markedsleie er basert på en konkret vurdering av hver enkelt eiendom, med differensiering av ulike arealer innenfor den enkelte eiendom der dette er relevant. I den grad det er knyttet konkrete utviklingspotensial til en eiendom, vurderes det om dette underbygger eller påvirker virkelig verdi. Oppdaterte makroøkonomiske forutsetninger for rentenivå, inflasjonsforventninger etc. legges til grunn i beregningene. Inflasjonsforutsetningene er basert på konsensus fra banker og offentlige statistikkbyrå (i beregningsperioden 1,8-2,1 prosent). Basert på en vurdering av eiendommene, leietakerne og makroøkonomiske forhold på balansedagen diskonteres kontantstrømmene med diskonteringsrenter basert på individuelle vurderinger av den enkelte eiendom.

Sensitiviteten ved vurdering av virkelig verdi for investeringseiendommer påvirkes i vesentlig grad av forutsatt yield, rentenivå, markedsleie og driftskostnader for eiendommene. Tabellen[1] nedenfor viser eksempler på i hvor stor grad endringer i hver enkelt av disse variablene påvirker eiendomsverdiene ved årsslutt 2019, under forutsetning av at alle andre faktorer er uendret (beløp i millioner kroner).

Variabler	Endring i variabler	Verdiendring
Exit yield	+ 0,25 prosent	(773)
Diskonteringsrente	+ 0,25 prosent	(505)
Driftskost	+ NOK 25 per kvm	(136)
Markedsleie	+ 10 prosent	1 471

[1] Beregningene er utarbeidet av Cushman & Wakefield i forbindelse med verdivurderingene ved årsslutt 2019.

5.2 - Virkelig verdi av finansielle derivater

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

NOTE 6: Investeringseiendom og eierbenyttet eiendom

6.1 - Bokført verdi av investeringseiendom og eierbenyttet eiendom

Endring i balanseposten investeringseiendom er spesifisert i tabellen nedenfor. Forfallsstruktur for ikke kansellerbare leiekontrakter knyttet til investeringseiendom er spesifisert i note 18.

(Alle beløp i mNOK)	2019	2018
Bokført verdi investeringseiendom per 1. januar	14 573,7	15 289,8
Bokført verdi eierbenyttet eiendom per 1. januar	75,6	70,8
Bokført verdi investeringseiendom holdt for salg per 1. januar	941,6	-
Sum inngående balanse verdi inv.eiendom per 1. januar	15 590,9	15 360,6
Avgang bokført verdi ved salg av eiendommer[1]	(926,0)	(237,0)
Avgang bokført verdi ved overgang til felleskontrollert virksomhet[2]	-	(280,0)
Tilgang ved kjøp og påkostning av eiendommer	1 086,6	577,7
Resultatført verdiendring investeringseiendom	786,8	161,1
Salg av eiendommer	6,7	3,7
Netto verdiendring for eierbenyttet eiendom	13,4	4,8
Total verdi for investeringseiendom og eierbenyttet eiendom per 31. desember	16 558,3	15 590,9
Eierbenyttet eiendom (se spesifikasjon nedenfor)	(89,0)	(75,6)
Investeringseiendom holdt for salg[3]	-	(941,6)
Bokført verdi investeringseiendom per 31. desember	16 469,3	14 573,7

[1] For 2019 gjelder avgang Nedre Skøyen vei 24-26 og Hovfaret 11 i Oslo, samt eiendommer på Oslo Lufthavn Gardermoen. For 2018 gjelder avgang eiendommer på Forus ved Stavanger.
[2] Gjelder salg av 50 prosent andel i eiendommen Badehusgata 33-39 i Stavanger i 2018. Eiendommen er ved årsslutt 2018 regnskapsført som FKV. Se note 8.
[3] For 2018 gjelder investeringseiendom holdt for salg eiendommer der det forelå avtale om salg med overtakelse i 2019 (Nedre Skøyen vei 24-26, Hovfaret 11 og eiendommer på Oslo Lufthavn Gardermoen). Eiendommene var i balansen klassifisert som investeringseiendom holdt for salg, vurdert til nåverdien av de avtalefestede kontant-strømmer.

Leieinntekter og eiendomsrelaterte kostnader knyttet til eiendelene fremkommer av resultatregnskapet.

Ved utgangen av 2019 er økonomisk arealledighet 9,5 prosent for investeringseiendommer. Driftskostnader for ledige arealer utgjør totalt 28,7 millioner kroner for 2019 (2018: 33,4 millioner kroner).

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

Konsernet har ikke vesentlige kontraktuelle forpliktelser for entreprisekontrakter knyttet til investeringseiendom ved utgangen av 2018 eller 2019.

6.2 - Eierbenyttet eiendom

Endring i balanseposten eierbenyttet eiendom er spesifisert i tabellen nedenfor.

(Alle beløp i mNOK)	2019	2018
Bokført verdi eierbenyttet eiendom per 1. januar	75,6	70,8
Tilgang ved egen bruk av investeringseiendom	-	-
Avgang ved opphør av egen bruk av investeringseiendom	-	-
Verdiendring for eierbenyttet eiendom mot revalueringsreserven	14,7	6,1
Avskrivning av eierbenyttet eiendom mot revalueringsreserven	(1,3)	(1,3)
Bokført verdi eierbenyttet eiendom per 31. desember	89,0	75,6
Akkumulert anskaffelseskost per 31. desember	65,1	65,1
Akkumulerte avskrivninger per 31. desember	4,0	2,7
Akkumulert netto verdiendring per 31. desember	25,6	10,9

6.3 - Virkelig verdivurderinger

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

2019[1]:

(Alle beløp i mNOK)	Investerings-eiendom	Eierbenyttet eiendom	Inv.eiendom holdt for salg
Gitt markedsverdi for tilsvarende eiendeler og gjeld (nivå 1)	-	-	-
Signifikant annen observerbar input (nivå 2)	-	-	-
Signifikant annen ikke observerbar input (nivå 3)	16 469,3	89,0	-
Total estimert virkelig verdi	16 469,3	89,0	-

2018[1]:

(Alle beløp i mNOK)	Investerings-eiendom	Eierbenyttet eiendom	Inv.eiendom holdt for salg
Gitt markedsverdi for tilsvarende eiendeler og gjeld (nivå 1)	-	-	-
Signifikant annen observerbar input (nivå 2)	-	-	-
Signifikant annen ikke observerbar input (nivå 3)	14 573,7	75,6	941,6
Total estimert virkelig verdi	14 573,7	75,6	941,6

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

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

NOTE 7: Andre varige driftsmidler

7.1 – Varige driftsmidler

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

(Alle beløp i mNOK)	Andre anleggs-midler	Aker Brygge Energi-sentral	Sum
Anskaffelseskost:			
Per 31. desember 2017	39,1	40,1	79,2
Tilgang 2018	5,8	-	5,8
Avgang 2018	-	-	-
Per 31. desember 2018	44,9	40,1	85,0
Tilgang 2019	5,6	2,1	7,7
Avgang 2019	-	-	-
Per 31. desember 2019	50,5	42,2	92,7
Akkumulert avskrivning:			
Per 31. desember 2017	30,1	6,8	36,9
Tilgang 2018	6,8	2,0	8,8
Avgang 2018	-	-	-
Per 31. desember 2018	36,9	8,8	45,7
Tilgang 2019	4,3	2,1	6,4
Avgang 2019	-	-	-
Per 31. desember 2019	41,2	10,9	52,1
Bokført verdi:			
Per 31. desember 2018	7,9	31,3	39,2
Per 31. desember 2019	9,2	31,3	40,5

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

7.2 - Leieavtaler

IFRS 16 Leieavtaler trådte i kraft fra regnskapsåret 2019. Standarden innebærer at vesentlige leieavtaler balanseføres, etter at skillet mellom finansiell og operasjonell leie er 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.

Konsernet har enkelte leieavtaler av begrenset størrelse som er påvirket av standarden, og endringene for 2019 er spesifisert nedenfor.

(Alle beløp i mNOK)	Leie-avtaler firma-biler	Leie-avtale kontor-areal	Sum
Nåverdi av leieforpliktelsen 31.12.2018	0,7	5,1	5,8
- Kortsiktige leieavtaler	-	-	-
- Leieavtaler med lav leie	-	-	-
Balanseført verdi av leieforpliktelse 01.01.2019	0,7	5,1	5,8
Tilgang i 2019	-	-	-
Avdrag i 2019	(0,4)	(1,0)	(1,4)
Balanseført verdi av leieforpliktelse 31.12.2019	0,3	4,1	4,4

De balanseførte leieavtalene inkluderer en leieavtale om leie av kontorarealer på Aker Brygge i Oslo, benyttet i virksomheten til et datterselskap. I tillegg leier selskapet firmabiler, benyttet i forbindelse med driften av konsernets eiendommer.

I 2019 er bruksretten regnskapsført 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 8: Felleskontrollert virksomhet (FKV)

Eiendommen Badehusgata 33-39 i Stavanger ble opprinnelig ervervet av Norwegian Property i 2006. I desember 2018 solgte Norwegian Property en 50 prosent andel i eiendommen. Ved utgangen av 2018 var konsernets eneste investering i FKV knyttet til denne eiendommen. Den 18. desember 2019 er andelen i eiendommen solgt, og Norwegian Property har ved årsslutt 2019 ingen investeringer i FKV.

Årets endring i balanseposten for netto investering i FKV er spesifisert i tabellen nedenfor.

(Alle beløp i mNOK)	2019	2018
Balanseført verdi per 1. januar	30,1	-
Ny FKV i året	-	29,8
Andel av årets resultat	8,7	0,3
Avgang FKV i perioden	(38,8)	-
Balanseført verdi per 31. desember	-	30,1

Konsernets andel av resultat i FKV er spesifisert i tabellen nedenfor.

(Alle beløp i mNOK)	2019	2018
Driftsinntekter	18,7	0,9
Eiendomskostnader	(7,0)	(0,6)
Verdiendring investeringseiendom	20,5	0,8
Driftsresultat	32,3	1,1
Netto finansposter	(10,0)	(0,6)
Resultat før skatt	22,2	0,5
Skattekostnad	(4,9)	-
Periodens resultat	17,3	0,5
Konsernets andel av periodens resultat	8,7	0,3
Konsernets andel av gevinst ved avgang	48,1	-
Konsernets andel av periodens resultat og gevinst ved avgang	56,8	0,3

Konsernets andel av egenkapitalen i FKV er spesifisert i tabellen nedenfor.

(Alle beløp i mNOK)	31.12.19	18.12.19	31.12.18
Sum investeringseiendom	-	319,9	280,8
Sum fordringer	-	6,2	0,9
Kontanter og kontantekvivalenter	-	0,8	0,9
Utsatt skatt	-	(4,9)	-
Sum rentebærende gjeld	-	(215,0)	(200,0)
Sum aksjonærlån	-	(21,2)	(20,0)
Sum annen gjeld	-	(8,2)	(2,5)
Sum egenkapital	-	(77,5)	(60,1)
Konsernets andel av sum egenkapital	-	(38,8)	(30,1)
Andel salgssum ved avgang per 18. des. 2019		86,9	
Konsernets andel av gevinst ved avgang		48,1	

Ved årsslutt 2018 hadde Norwegian Property ytet et rentebærende lån på 200 millioner kroner til den felleskontrollerte virksomheten. Lånet er i sin helhet innfridd i januar 2019, ved opprettelse av tilsvarende ekstern bankfasilitet i den felleskontrollerte virksomheten. I balansen til Norwegian Property er lånet inkludert i andre kortsiktige fordringer ved utgangen av 2018 (se note 13). Deltakerne i den felleskontrollerte virksomheten hadde i tillegg i forhold til eierandelen ytet et langsiktig aksjonærlån til virksomheten på totalt 20 millioner kroner. Norwegian Property klassifiserte sin andel på 10 millioner kroner som annen langsiktig fordring i balansen ved utgangen av 2018 (se note 13).

Salget av andelen i datterselskapet og overgang til FKV medførte ikke vesentlig resultateffekt ved transaksjonen i 2018. Eiendommen var i tidligere perioder vurdert til virkelig verdi som

investeringseiendom, og eiendomsverdien lagt til grunn ved salget var ikke vesentlig forskjellig fra foregående verdivurdering.

NOTE 9: Finansielle instrumenter

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

Bokført verdi av finansielle instrumenter i konsernets balanse er vurdert å gi et rimelig uttrykk for virkelig verdi, med unntak for rentebærende gjeld. Virkelig verdi av rentebærende gjeld er beskrevet i note 15.

Nedenfor følger en spesifikasjon av konsernets finansielle instrumenter.

2019[1]:

(Alle beløp i mNOK)	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Amortisert kost	Ikke-finansielle eiendeler og forpliktelser	Sum
Finansielle eiendeler:				
Langsiktige derivater	16,2	-	-	16,2
Langsiktige fordringer	-	-	-	-
Kortsiktige fordringer	-	13,7	115,1	128,8
Kortsiktige derivater	1,0	-	-	1,0
Kontanter og kontantekvivalenter	-	281,8	-	281,8
Finansielle forpliktelser:				
Langsiktige derivater	92,6	-	-	92,6
Langsiktig rentebærende gjeld	-	5 690,5	-	5 690,5
Annen langsiktig gjeld	-	2,2	3,1	5,3
Kortsiktige derivater	-	-	-	-
Kortsiktig rentebærende gjeld	-	2 466,8	-	2 466,8
Annen kortsiktig gjeld	-	258,2	121,7	379,9
Resultateffekt av finansielle instrumenter:				
Finansinntekt	-	4,6	-	4,6
Finanskostnad	-	(258,6)	-	(258,6)
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter	69,5	-	-	69,5
Gevinst/tap mot utvidet resultat:				
Regnskapsført mot utvidet resultat	-	-	-	-

2018[1]:

(Alle beløp i mNOK)	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Amortisert kost	Ikke-finansielle eiendeler og forpliktelser	Sum
Finansielle eiendeler:				
Langsiktige derivater	8,1	-	-	8,1
Langsiktige fordringer	-	10,0	-	10,0
Kortsiktige fordringer	-	374,1	71,6	445,7
Kortsiktige derivater	0,2	-	-	0,2
Kontanter og kontantekvivalenter	-	124,6	-	124,6
Finansielle forpliktelser:				
Langsiktige derivater	163,2	-	-	163,2
Langsiktig rentebærende gjeld	-	4 679,6	-	4 679,6
Annen langsiktig gjeld	-	-	2,3	2,3
Kortsiktige derivater	1,6	-	-	1,6
Kortsiktig rentebærende gjeld	-	3 153,8	-	3 153,8
Annen kortsiktig gjeld	-	234,8	210,3	445,1
Resultateffekt av finansielle instrumenter:				
Finansinntekt	-	3,6	-	3,6
Finanskostnad	-	(263,2)	-	(263,2)
Endring i markedsverdi finansielle instrumenter	71,3	-	-	71,3
Gevinst/tap mot utvidet resultat:				
Regnskapsført mot utvidet resultat	-	-	-	-

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

NOTE 10: Derivater

10.1 - Spesifikasjon av derivater i regnskapet

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

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

2019:

(Alle beløp i mNOK)	Eiendeler	Gjeld
Rentesikringskontrakter	16,2	92,6
Valutasikringskontrakter	-	-
Derivater, anleggsmidler/langsiktig gjeld	16,2	92,6
Rentesikringskontrakter	1,0	-
Valutasikringskontrakter	-	-
Derivater, omløpsmidler/kortsiktig gjeld	1,0	-
Sum derivater	17,1	92,6
Netto finansielle derivater i balansen		(75,5)

2018:

(Alle beløp i mNOK)	Eiendeler	Gjeld
Rentesikringskontrakter	8,1	163,2
Valutasikringskontrakter	-	-
Derivater, anleggsmidler/langsiktig gjeld	8,1	163,2
Rentesikringskontrakter	0,2	1,6
Valutasikringskontrakter	-	-
Derivater, omløpsmidler/kortsiktig gjeld	0,2	1,6
Sum derivater	8,3	164,8
Netto finansielle derivater i balansen		(156,5)

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

(Alle beløp i mNOK)	2019	2018
Netto verdi balanseførte derivater per 1. januar	(156,5)	(230,9)
Utkjøp sikringskontrakter	11,5	3,1
Netto resultatført verdiendring derivater i året	69,5	71,3
Netto verdi balanseførte derivater per 31. desember	(75,5)	(156,5)

10.2 - Rentederivater

Nedenfor følger en spesifikasjon over hovedstol per valuta for konsernets rentederivater per 31.

desember. Forfallsfordelingen for derivatene fremkommer i note 3.

	Valuta	2019	2018
Hovedstol	NOK	5 770,0	5 670,0

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

10.3 - Virkelig verdi av derivater

Virkelig verdi fastsettes basert på følgende metoder:

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

Alle finansielle derivater i balansen gjelder rente-bytteavtaler der virkelig verdi er fastsatt i samsvar med Nivå 2.

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

NOTE 11: Presentasjon av finansielle eiendeler og gjeld som er gjenstand for netto oppgjør

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

2019:

(Alle beløp i mNOK)	Anleggs-midler derivater	Omløps-midler derivater	Totalt
Brutto finansielle eiendeler	16,2	1,0	17,1
Brutto finansielle eiendeler som er presentert netto	-	-	-
Bokført verdi	16,2	1,0	17,1
Finansielle instrumenter	(16,2)	(1,0)	(17,1)
Sikkerhet i kontanter	-	-	-
Netto beløp	-	-	-

(Alle beløp i mNOK)	Langsiktig gjeld derivater	Kortsiktig gjeld derivater	Totalt
Brutto finansiell gjeld	92,6	-	92,6
Brutto finansiell gjeld som er presentert netto	-	-	-
Bokført verdi	92,6	-	92,6
Finansielle instrumenter	(16,2)	(1,0)	(17,1)
Sikkerhet i kontanter	-	-	-
Netto beløp	76,4	(1,0)	75,5

2018:

(Alle beløp i mNOK)	Anleggs-midler derivater	Omløps-midler derivater	Totalt
Brutto finansielle eiendeler	8,1	0,2	8,3
Brutto finansielle eiendeler som er presentert netto	-	-	-
Bokført verdi	8,1	0,2	8,3
Finansielle instrumenter	(8,1)	(0,2)	(8,3)
Sikkerhet i kontanter	-	-	-
Netto beløp	-	-	-

(Alle beløp i mNOK)	Langsiktig gjeld derivater	Kortsiktig gjeld derivater	Totalt
Brutto finansiell gjeld	163,2	1,6	164,8
Brutto finansiell gjeld som er presentert netto	-	-	-
Bokført verdi	163,2	1,6	164,8
Finansielle instrumenter	(8,1)	(0,2)	(8,3)
Sikkerhet i kontanter	-	-	-
Netto beløp	155,1	1,4	156,5

NOTE 12: Varelager

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

I slutten av desember 2018 ervervet Norwegian Property et selskap som har 223 leiligheter under bygging på Hasle i Oslo. Alle leilighetene er

videresolgt til sluttbruker. I fjerde kvartal 2019 er 69 enheter overlevert. Inntekt fra salg av boliger i 2019 utgjør 382,9 millioner kroner. Resterende leveres i første halvår 2020, med en estimert inntekt på ca. 850 millioner kroner.

Endring i balanseposten varelager er i sin helhet knyttet til prosjektet på Hasle både for 2018 og 2019, som spesifisert i tabellen nedenfor.

(Alle beløp i mNOK)	2019	2018
Balanseført verdi per 1. januar	815,5	-
Kjøp av selskap	-	815,5
Påløpt kostnad i perioden	250,4	-
Kostnad for solgte enheter	(357,4)	-
Balanseført verdi per 31. desember	708,5	815,5

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

(Alle beløp i mNOK)	2019	2018
Råtomter	-	-
Prosjekt under bygging/utvikling	708,5	815,5
Ferdigstilte enheter	-	-
Sum regnskapsført verdi varelager	708,5	815,5

NOTE 13: Fordringer

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

(Alle beløp i mNOK)	2019	2018
Kundefordringer	19,4	24,6
Avsetning tap på fordringer	(5,7)	(4,5)
Netto kundefordringer	13,7	20,1
Lån til FKV og utsatt oppgjør ved salg eiendom[1]	-	354,0
Til gode offentlige avgifter	22,4	11,0
Andre kortsiktige fordringer	92,7	60,6
Sum andre kortsiktige fordringer	115,1	425,6
Sum kortsiktige fordringer	128,8	445,7

[1] Ved utgangen av 2018 var det gitt et lån til deleid eiendom på 200,0 millioner. Utsatt oppgjør ved salg av eiendommer foretatt mot slutten av året utgjør 154,0 millioner kroner. Total fordring på 354 millioner kroner er innfridd i januar 2019.

NOTE 14: Annen gjeld

14.1 - Annen kortsiktig gjeld

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

(Alle beløp i mNOK)	2019	2018
Leverandørgjeld	111,3	67,9
Offentlige avgifter	5,3	4,9
Skyldig lønn	5,5	13,9
Påløpte renter	55,9	59,1
Leieforpliktelse (se note 7)	1,3	-
Forskuddsbetalt inntekt	30,4	18,6
Forskudd salg av boliger	80,5	117,9
Forskudd salg av eiendom (se note 6)	-	55,0
Påløpt kost og annen gjeld	89,7	107,8
Sum annen kortsiktig gjeld	379,9	445,1

14.2 - Annen langsiktig gjeld

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

(Alle beløp i mNOK)	2019	2018
Leieforpliktelse (se note 7)	3,1	-
Pensjonsforpliktelse (se note 21)	2,2	2,3
Sum annen langsiktig gjeld	5,3	2,3

NOTE 15: Rentebærende gjeld

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

	2019	2018
Sum rentebærende gjeld (millioner kroner)	8 157,4	7 833,4
Herav byggelån boliger for varelager (millioner kroner)	(662,9)	(631,5)
Herav øvrig rentebærende gjeld (millioner kroner)	7 494,5	7 201,9
Herav rentesikret (millioner kroner)[1]	5 205,0	4 350,0
Sikringsgrad (prosent)	69,5	60,4
Kontanter og kontantekvivalenter (millioner kroner)	281,8	124,6
Rentebærende fordringer (millioner kroner)	-	354,0
Ubenyttede lånefasiliteter (millioner kroner)	150,0	650,0
Gjennomsnittlig rente (prosent)	3,50	3,62
Gjennomsnittlig rentemargin (prosent)	1,22	1,38
Gjenstående løpetid rentebærende gjeld (år)	2,7	2,3
Gjenstående løpetid rentesikring (år)	4,9	4,2

[1] Alle rentebytteavtaler som har startet på balansedagen.

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

2019:

(Alle beløp i mNOK)	Langsiktig	Kortsiktig	Sum
Obligasjonslån	4 314,0	1 806,0	6 120,0
Banklån - lånefasiliteter	1 383,8	1,4	1 385,1
Banklån - byggelån	-	662,9	662,9
Sum rentebærende gjeld	5 697,8	2 470,3	8 168,0
Balanseførte lånekostnader	(7,2)	(3,4)	(10,7)
Sum bokført verdi rentebærende gjeld	5 690,5	2 466,8	8 157,4
Virkelig verdi banklån, mer-/ (mindreverdi) for konsernet i forhold til bokført verdi	-	-	-
Virkelig verdi obligasjonslån, mer-/ (mindreverdi) for konsernet i forhold til bokført verdi	11,2	16,8	28,0

2018:

(Alle beløp i mNOK)	Langsiktig	Kortsiktig	Sum
Obligasjonslån	4 505,0	350,0	4 855,0
Banklån - lånefasiliteter	5,2	2 355,4	2 360,6
Banklån - byggelån	174,5	457,0	631,5
Sum rentebærende gjeld	4 684,7	3 162,4	7 847,1
Balanseførte lånekostnader	(5,1)	(8,6)	(13,7)
Sum bokført verdi rentebærende gjeld	4 679,6	3 153,8	7 833,4
Virkelig verdi banklån, mer-/ (mindreverdi) for konsernet i forhold til bokført verdi	-	4,0	4,0
Virkelig verdi obligasjonslån, mer-/ (mindreverdi) for konsernet i forhold til bokført verdi	(3,1)	2,1	(1,0)

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

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

2019[1]:

(Alle beløp i mNOK)	Banklån	Obl.lån
Gitt markedsverdi for tilsvarende eiendeler og gjeld (nivå 1)	-	28,0
Signifikant annen observerbar input (nivå 2)	-	-
Signifikant annen ikke observerbar input (nivå 3)	-	-
Total estimert virkelig verdi	-	28,0

2018[1]:

(Alle beløp i mNOK)	Banklån	Obl.lån
Gitt markedsverdi for tilsvarende eiendeler og gjeld (nivå 1)	-	(1,0)
Signifikant annen observerbar input (nivå 2)	-	-
Signifikant annen ikke observerbar input (nivå 3)	4,0	-
Total estimert virkelig verdi	4,0	(1,0)

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

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

Årets endring i rentebærende gjeld er spesifisert i tabellene nedenfor.

2019:

(Alle beløp i mNOK)	Banklån	Obl.lån	Sum
Rentebærende gjeld per 1. januar	2 992,1	4 855,0	7 847,1
Opptak av ny gjeld	881,4	1 615,0	2 496,4
Nedbetaling av gjeld	(1 825,4)	(350,0)	(2 175,4)
Rentebærende gjeld per 31. desember	2 048,1	6 120,0	8 168,1
Balanseførte lånekostnader	(3,8)	(6,9)	(10,7)
Bokført verdi rentebærende gjeld	2 044,3	6 113,1	8 157,4

2018:

(Alle beløp i mNOK)	Banklån	Obl.lån	Sum
Rentebærende gjeld per 1. januar	2 349,7	4 625,0	6 974,7
Opptak av ny gjeld	12,2	230,0	242,2
Kjøp av selskap	631,5	-	631,5
Nedbetaling av gjeld	(1,3)	-	(1,3)
Rentebærende gjeld per 31. desember	2 992,1	4 855,0	7 847,1
Balanseførte lånekostnader	(5,6)	(8,1)	(13,7)
Bokført verdi rentebærende gjeld	2 986,5	4 846,9	7 833,4

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

(Alle beløp i mNOK)	2019	2018
Forfall i 2021 og 2022 (2020 og 2021)	3 682,7	1 914,7
Forfall i 2023, 2024 og 2025 (2022, 2023 og 2024)	1 865,0	2 770,0
Forfall etter 2025 (etter 2024)	150,0	-
Sum	5 697,8	4 684,7

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

(Alle beløp i mNOK)	2019	2018
Investeringseiendommer[1]	14 842,5	15 325,4
Varelager	708,5	815,5
Sum	15 551,0	16 140,9
Gjeld sikret ved pant	8 168,0	7 847,1

[1] Eiendommer med bokført verdi på 1 715,8 millioner kroner ved utgangen av 2019 er ikke pantsatt for rentebærende gjeld.

Konsernet har ved utgangen av 2019 utestående elleve obligasjonslån på totalt 6 120 millioner kroner. Obligasjonslånene har forfall i 2020 med 1 806 millioner kroner, i 2022 for 3 680 millioner kroner, i 2024 for 1 864 millioner kroner og i 2026 for 150 millioner kroner. Alle obligasjonslånene er sikret med pant i eiendom, og er notert på Oslo Børs.

Norwegian Property har i 2019 etablert en trekkfasilitet på 1 milliard kroner med 3 års løpetid i Nordea, SEB og DNB, der trekk er sikret med pant i en portefølje av eiendommer. De viktigste vilkårene for bankfasiliteten er krav om en rentesikringsgrad på maksimalt 65 prosent, et rentedekningskrav på minimum 1,4 og en maksimal LTV på 75 prosent. Avtalte krav låneavtaler er overholdt ved årsslutt i 2019, og ved interimsrapporteringene i 2018 og 2019.

I forbindelse med boligprosjektet på Hasle i Oslo er det etablert et byggelån med trekk på 662,9 millioner kroner ved utgangen av 2019. Total låneramme for byggelånet utgjør 1 125 millioner kroner. Prosjektet ferdigstilles i 2020.

NOTE 16: Utsatt skatt og skattekostnad

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

(Alle beløp i mNOK)	2019	2018
Betalbar skatt	-	-
Utsatt skatt	247,0	86,8
Skattekostnad	247,0	86,8
Resultat før skatt:	1 253,7	577,4
Skattekostnad kalkulert med 22 prosent	275,8	127,0
Effekt på utsatt skatt ved endret skattesats[1]	-	(22,2)
Andre forskjeller[2]	(28,8)	(18,0)
Skattekostnad	247,0	86,8

[1] Selskapsskattesatsen i Norge ble reduserts 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.
[2] Gjelder først og fremst utsatt skattefordel knyttet til investeringseiendom, som ikke er balanseført når virkelig verdi er høyere enn skattemessig verdi men lavere enn kostpris for konsernet.

Årets endring i netto utsatt skatt fremkommer som følger:

(Alle beløp i mNOK)	2019	2018
Per 1. januar	615,9	531,5
Resultatført i perioden	247,0	86,8
Tilgang ved kjøp av selskap	-	(3,7)
Skatt ført mot utvidet resultat	3,2	1,3
Per 31. desember	866,1	615,9

Årets endring i utsatt skatt fremkommer som følger:

(Alle beløp i mNOK)	Investerings-eiendom[1]	Gevinst- og tapskonto	Fremførbart underskudd	Finansielle derivater	Øvrige	Sum[2]
Totalt per 1. januar 2018	1 137,0	56,1	(656,5)	(53,1)	(0,9)	482,5
Ikke balanseført per 1. januar 2018[3]	-	(4,0)	53,0	-	-	49,0
Balanseført per 1. januar 2018	1 137,0	52,1	(603,5)	(53,1)	(0,9)	531,5
Resultatført i 2018	(24,1)	(18,0)	110,1	18,7	-	86,8
Tilgang ved kjøp av selskap i 2019	-	-	-	-	(3,7)	(3,7)
Ført mot utvidet resultat i 2018	1,3	-	-	-	-	1,3
Sum endring beregnet utsatt skatt 2018	(22,7)	(18,0)	110,1	18,7	(3,7)	84,4
Totalt per 31. desember 2018	1 114,3	37,9	(544,1)	(34,4)	(4,6)	569,0
Ikke balanseført per 31. desember 2018[3]	-	(3,8)	50,7	-	-	46,9
Balanseført per 31. desember 2018	1 114,3	34,1	(493,4)	(34,4)	(4,6)	615,9
Resultatført i 2019	124,3	23,4	78,1	17,8	3,4	247,0
Tilgang ved kjøp av selskap i 2019	-	-	-	-	-	-
Ført mot utvidet resultat i 2019	3,2	-	-	-	-	3,2
Sum endring beregnet utsatt skatt 2019	127,5	23,4	78,1	17,8	3,4	250,2
Totalt per 31. desember 2019	1 241,8	57,5	(415,3)	(16,6)	(1,2)	866,1
Ikke balanseført per 31. desember 2019[3]	-	-	-	-	-	-
Balanseført per 31. desember 2019	1 241,8	57,5	(415,3)	(16,6)	(1,2)	866,1

[1] Skattemessig verdi utgjør 6,3 milliarder kroner ved utgangen av 2019. Teoretisk latent skatt ved salg av alle eiendommer til virkelig verdi utgjør tilnærmet 2,2 milliarder kroner. Differanse mot beregnet utsatt skatt for investeringseiendom skyldes innregningsunntaket i IAS 12.15 for innmatskjøp.
[2] Utsatt skatt nettoføres når konsernet har en juridisk rett til å motregne utsatt skattefordel mot utsatt skatt i balansen og dersom den utsatte skatten er til samme skattemyndighet. Alle selskapslignede konsernselskaper inngår i skattekonsernet og er hjemmehørende i Norge.
[3] Oppkjøp av «single purpose» selskap som kun eier eiendom og verken har ansatte, ledelse eller signifikante prosesser er ikke behandlet som virksomhetskjøp (faller utenfor IFRS 3 Business Combinations). Balanseført utsatt skatt på oppkjøpstidspunktet av single purpose selskapene er ikke balanseført i konsernet, da den kommer fra kjøp av en eiendel eller gjeld som ikke er virksomhetskjøp, og som på transaksjonstidspunktet ikke påvirker skattbar inntekt eller -kostnad.

Fra 2019 er det implementert endringer i rente-begrensningsreglene i den norske skattelovgivningen, 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 og saldo på gevinst- og tapskonto som kan benyttes for å begrense effekten på betalbar skatt.

NOTE 17: Segmentinformasjon

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

Norwegian Propertys virksomhet består primært av å eie og forvalte næringseiendommer i Osloregionen. I tillegg har konsernet en portefølje av boliger under utvikling i Oslo. Boligvirksomheten ble ervervet i 2018. For tidligere perioder forutsatte konsernet å kun operere i ett virksomhetsområde og ett geografisk marked, og det ble derfor ikke utarbeidet ytterligere segmentinformasjon. Boligprosjektet ferdigstilles i 2020.

Segmentinndelingen av driftsresultat utenom administrative eierkostnader følger inndelingen i segmentene Næringseiendom og Boligeiendom fra 2018. Tilsvarende fordeling er også gjort for balansepostene, men der poster knyttet til konsernfunksjoner, finansieringen av konsernet og skatteposisjoner ikke er fordelt til segmentene.

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

Beløp i NOK mill.	Næringseiendom	Boligeiendom	Konsernet	Sum
Driftsinntekter	735,1	382,9	-	1 118,0
Prosjektkostnad ved salg av boliger	-	(357,4)	-	(357,4)
Eiendomskostnader	(116,5)	(0,7)	-	(117,2)
Administrative eierkostnader	-	-	(48,8)	(48,8)
Andel resultat i felleskontrollert virksomhet	56,8	-	-	56,8
Verdiendring investeringseiendom	786,8	-	-	786,8
Driftsresultat	1 462,1	24,8	(48,8)	1 438,1
Netto finansposter			(184,4)	(184,4)
Resultat før skatt			(233,2)	1 253,7
Skattekostnad			(247,0)	(247,0)
Periodens resultat			(480,2)	1 006,7

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

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

Segmentinformasjon knyttet til balanseposter per 31. desember 2019 er spesifisert i tabellen nedenfor.

Beløp i NOK mill.	Næringseiendom	Boligeiendom	Konsernet	Sum
Sum investeringseiendom	16 558,3	-	-	16 558,3
Andre varige driftsmidler	39,2	-	1,3	40,5
Investering i felleskontrollert virksomhet	-	-	-	-
Sum fordringer	127,2	1,6	-	128,8
Varelager (eiendom)	-	708,5	-	708,5
Kontanter og kontantekvivalenter	-	-	281,8	281,8
Utsatt skatt	-	-	(866,1)	(866,1)
Netto finansielle derivater	-	-	(75,5)	(75,5)
Sum rentebærende gjeld	-	-	(8 157,4)	(8 157,4)
Sum annen gjeld	(189,9)	(120,1)	(75,2)	(385,2)
Sum egenkapital			(8 233,9)	(8 233,9)

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

Beløp i NOK mill.	Næringseiendom	Boligeiendom	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 18: Kontraktsbaserte leieinntekter

Norwegian Propertys virksomhet består primært i å eie og forvalte næringseiendommer. I tillegg har konsernet et prosjekt med boliger under bygging for videresalg. Konsernets driftsinntekter for 2019 utgjør 1 118,0 millioner kroner (2018: 798,9 millioner kroner).

18.1 - Næringseiendom

Konsernets næringseiendommer er i det alt vesentlige beliggende i sentrale deler av Oslo. Konsernet har en eiendom på Fornebu i Bærum, samt en eiendom på Forus ved Stavanger under omregulering til blandet formål. Næringseiendommene består primært av kontorarealer med tilhørende arealer for lager og parkering. Enkelte av eiendommene inkluderer arealer for utleie til retail- og restaurant-virksomhet. For alle større eiendommer utgjør kontorarealene hoveddelen av eiendommene. På Aker Brygge i Oslo sentrum er eiendommene beliggende ved sjøen, med en mindre tilhørende marinavirksomhet og energisentral som benytter sjøvann for varme/kjøling av eiendommene.

Leietakere er næringsdrivende og offentlige institusjoner av ulik art og størrelse. Leieinntektene er basert på leieavtaler av ulik lengde, og der inntekter basert på avtalene inntektsføres lineært over leieperioden. Leieinntekter faktureres generelt kvartalsvis på forskudd med 30 dagers kredittid. Inntektene for marinaen er knyttet til både sesongbaserte leieinntekter, døgnleie, leie for arrangementer med videre. Inntektene for energisentralen faktureres til leietakere som er tilknyttet denne.

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

(Alle beløp i mNOK)	2019	2018
Innen 1 år	674,6	689,0
Mellom 1 og 5 år	2 082,7	1 961,1
Over 5 år	866,2	872,4
Sum	3 623,5	3 522,5

Driftsinntektene inkluderer ikke felleskostnader viderebelastet leietakere. Påløpte felleskostnader blir regnskapsført i balansen sammen med a-konto innbetalinger fra leietaker, og påvirker derfor ikke resultatet utover et administrativt påslag som resultatføres. Avregning av felleskostnader foretas etter balansedagen. Felleskostnader som er viderebelastes leietakere for 2019 utgjør 94,4 millioner kroner og det resultatførte administrative påslaget utgjør 4,7 millioner kroner.

18.2 - Boligeiendom

Konsernet har et prosjekt med 223 boliger under utvikling på Hasle i Oslo. Alle enhetene er videresolgt til sluttbruker. I fjerde kvartal 2019 ble 69 enheter overlevert. Resterende er planlagt levert i første halvår 2020. Salgsinntektene for boliger i 2019 utgjør 382,9 millioner kroner, som

bidro til et resultat før skatt på 24,8 millioner kroner. Total salgssum for de 223 boligenhetene på Hasle utgjør ca. 1,2 milliarder kroner. Eiendeler og forpliktelser knyttet til boligvirksomheten fremgår av note 17. Eiendeler er primært knyttet til varelager med 708,5 millioner kroner ved utgangen av 2019 og kortsiktige gjeldsposter med 120,1 millioner kroner, der forskudd ved salg av boliger utgjør 80,5 millioner kroner (se note 14.1).

NOTE 19: Realiserte netto finansposter

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

(Alle beløp i mNOK)	2019	2018
Renteinntekter bankinnskudd	4,2	2,6
Renteinntekter fordringer	0,4	1,0
Sum finansinntekter	4,6	3,6
Rentekostnader lån	(204,7)	(191,6)
Realiserte rentederivater	(53,9)	(71,6)
Sum finanskostnader	(258,6)	(263,2)
Sum realiserte netto finansposter	(254,0)	(259,6)

NOTE 20: Driftskostnader

Nedenfor følger en spesifikasjon av driftskostnadene i resultatet.

20.1 - Driftsrelaterte eiendomskostnader

(Alle beløp i mNOK)	2019	2018
Administrative forvaltningskostnader	12,7	12,6
Drifts- og vedlikeholdskostnader	51,1	59,1
Sum driftsrelaterte eiendomskostnader	63,8	71,7

20.2 - Andre eiendomskostnader

(Alle beløp i mNOK)	2019	2018
Utleie-, markeds- og andre inntektsrelaterte kostnader	24,7	32,4
Eiers andel felleskostnader for eiendommene	28,7	33,4
Sum andre eiendomskostnader	53,4	65,8

20.3 - Administrative eierkostnader

(Alle beløp i mNOK)	2019	2018
Personalkostnader (se note 21)	76,0	82,5
Avskrivninger	3,6	5,2
Øvrige driftskostnader	14,9	14,7
Kostnader allokert til eiendomskostnader	(45,7)	(45,3)
Sum administrative eierkostnader	48,8	57,1

NOTE 21: Personalkostnader og ytelser til ledelse og revisor

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

21.1 - Personalkostnad

Årets personalkostnad fremkommer som følger:

(Alle beløp i mNOK)	2019	2018
Lønn og bonus	58,5	62,1
Ansatteopsjoner (se note 22.4)	3,3	6,2
Arbeidsgiveravgift	8,9	9,4
Pensjonskostnader innskuddsplaner	2,5	2,5
Andre personalkostnader	2,7	2,4
Sum personalkostnad	76,0	82,5
Antall ansatte per 31. desember	47	49
Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret	51	50
Gjennomsnittlig antall ansatte i regnskapsåret	48	49

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

Konsernet har en kontrollerende eierandel i Bryggedrift AS (se note 28), som har en individuell ytelsesbasert pensjonsforpliktelse finansiert over driften til en tidligere ansatt på 2,2 millioner kroner.

21.2 - Godtgjørelse til styret

Utbetalt honorar til selskapets styre i 2019 fremgår av tabellen nedenfor.

Navn	Godtgjørelse[1]
Merete Haugli, styrets leder 01.01-31.12	700 000
Bjørn Henningsen, styrets nestleder 01.01-31.12	408 334
Cecilie Astrup Fredriksen, styremedl. 01.01-31.12	250 000
Kathrine Astrup Fredriksen, styrem. 01.01-31.12	250 000
Carl Erik Krefting, styremedlem 01.01-31.12	250 000
Lars Erich Nilsen, styremedlem 01.01-31.12	250 000
Kjell Sagstad, styremedlem 01.01-03.09	166 666
Sum	2 275 000

1) Lønnsinnberettede ytelser i 2019 (beløp i kroner). I tillegg tilkommer arbeidsgiveravgift (14,1 prosent).

Utbetalt honorar til selskapets styre i 2018 fremgår av tabellen nedenfor.

Navn	Godtgjørelse[1]
Merete Haugli, styrets leder 19.04-31.12 og styremedlem 01.01-19.04	587 500
Martin Mæland, styrets leder 01.01-19.04	175 000
Bjørn Henningsen, styrets nestleder 01.01-31.12	416 666
Cecilie Astrup Fredriksen, styremedl. 01.01-31.12	250 000
Kathrine Astrup Fredriksen, styrem. 01.01-31.12	250 000
Carl Erik Krefting, styremedlem 19.04-31.12	187 500
Lars Erich Nilsen, styremedlem 01.01-31.12	250 000
Kjell Sagstad, styremedlem 01.01-31.12	250 000
Sum	2 366 666

[1] Lønnsinnberettede ytelser i 2018 (beløp i kroner). I tillegg tilkommer arbeidsgiveravgift (14,1 prosent).

21.3 - Godtgjørelse til revisor

Utbetalt honorar til selskapets valgte revisor[1] fremgår av tabellen nedenfor.

Type tjeneste	2019	2018
Lovpålagt revisjon	1 244 500	1 292 171
Andre attestasjonstjenester	186 000	353 300
Skatt- og avgiftsrådgivning	811 100	533 910
Sum	2 241 600	2 179 381

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

21.4 - Godtgjørelse til ledelsen

Utbetalt honorar til selskapets ledende ansatte i 2019 fremgår av tabellen nedenfor.

Navn	Stilling	Lønn[1]	Bonus[1]	Andre fordeler[1]	Pensjon/ forsikring[2]
Bent Oustad	CEO	3 548 513	2 000 000	4 392	93 949
Haavard Rønning	CFO	2 558 306	1 116 071	7 392	93 668
Bjørge Aarvold	Direktør kommersiell FDV	1 854 723	324 000	124 392	107 083
Ellen Cathrine Kobro	Markedsdirektør	1 830 979	368 750	7 392	95 733
Sum		9 792 522	3 808 821	143 568	390 433

[1] Lønnsinnberettede ytelser i 2019 (beløp i kroner). I tillegg tilkommer arbeidsgiveravgift (14,1 prosent).
[2] Innskudd betalt til innskuddsbasert pensjonsordning og personalforsikringer i 2019 (beløp i kroner).

Utbetalt honorar til selskapets ledende ansatte i 2018 fremgår av tabellen nedenfor.

Navn	Stilling	Lønn[1]	Bonus[1]	Andre fordeler[1]	Pensjon/ forsikring[2]
Bent Oustad	CEO	3 208 333	-	4 026	89 694
Haavard Rønning	CFO fra 01.03.18	2 122 175	-	8 157	75 975
Bjørge Aarvold	Direktør kommersiell FDV	1 824 703	309 736	144 392	101 201
Ellen Cathrine Kobro	Markedsdirektør fra 15.06.18	1 568 058	128 125	7 705	91 202
Tore Heldrup Rasmussen	Kommersiell dir. til 30.04.18	2 411 113	339 844	129 514	87 360
Sum		11 134 382	777 705	293 794	445 432

[1] Lønnsinnberettede ytelser i 2018 (beløp i kroner). I tillegg tilkommer arbeidsgiveravgift (14,1 prosent).
[2] Innskudd betalt til innskuddsbasert pensjonsordning og personalforsikringer i 2018 (beløp i kroner).

21.5 - Erklæring om lederlønn

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

Erklæringen gjelder for det kommende regnskapsåret. Styret vil legge erklæringen til grunn for sitt arbeid etter behandlingen på ordinær generalforsamling i 2020. I 2019 har konsernet fulgt de retningslinjer for lederlønn som fremgår av årsregnskapets erklæring om lederlønn for 2018, fremlagt for general-forsamlingen i 2019. Eventuelle endringer av prinsipp i denne erklæringen, sammenlignet med foregående år, er forklart.

1. PRINSIPP FOR GRUNNLØNN

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

2. PRINSIPP FOR VARIABLE YTELSER, INCENTIV ORDNINGER MV.

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

3. PRINSIPP FOR YTELSER UTEN KONTANTVEDERLAG

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

Konsernet har ved utgangen av 2019 ikke noe generelt aksjeopsjonsprogram eller aksjekjøpsordning for ansatte. CEO og ett styremedlem har en individuell aksjeopsjonsordning (se note 22.4).

4. ETTERLØNNSORDNINGER

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

5. OPPLYSNINGER OM FORBEREDELSES- OG BESLUTNINGSPROSESSENE

Styret behandler årlig lønnsbetingelsene for CEO i møte.

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

NOTE 22: Aksjekapital og aksjonærer

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

22.1 - Endringer i aksjekapitalen og gjennomsnittlig antall aksjer

	2019	2018
Gjennomsnittlig antall aksjer (1 000 aksjer)	520 493	548 447
Antall aksjer utstedt per 31. desember (1 000 aksjer)	499 876	548 447

Aksjekapitalen på kroner 249 937 798 består ved utgangen av 2019 av 499 875 596 aksjer hver med pålydende kroner 0,50. Beholdning egne aksjer ved utgangen av 2019 er 6 250 000 aksjer.

Selskapet har kjøpt 54 800 000 egne aksjer for NOK 11,75 i andre kvartal 2019. Fra tidligere eide selskapet 21 236 egne aksjer, slik at total beholdning av egne aksjer etter dette ble 54 821 236. På ekstraordinær generalforsamling den 28. juni 2019 ble det vedtatt å redusere aksjekapitalen med NOK 24 285 618, fra NOK 274 223 416 til NOK 249 937 798. Nedsettelsesbeløpet ble 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 fra utgangen av andre kvartal 2019. Vedtaket om kapitalnedsettelsen ble registrert i Foretaksregisteret den 29. juni 2019. Endelig sletting av aksjene er registrert i Foretaksregisteret den 15. oktober 2019 etter utløp av kreditorfristen.

22.2 - Selskapets største aksjonærer per 31. desember

2019:

Hovedaksjonærer	Konto-type	Land	Antall aksjer	Andel
GEVERAN TRADING CO LTD	ORD	CYP	397 932 667	79,61
FOLKETRYGDFONDET	ORD	NOR	73 951 642	14,79
NORWEGIAN PROPERTY ASA 1	ORD	NOR	6 250 000	1,25
DANSKE BANK AS	ORD	DNK	3 210 224	0,64
MORGAN STANLEY INVESTMENT FUNDS	ORD	LUX	1 034 229	0,21
SANDEN AS	ORD	NOR	1 000 000	0,20
BANAN II AS	ORD	NOR	1 000 000	0,20
SIJOITUSRAHASTO UB EUROOPPA REIT	ORD	FIN	763 640	0,15
KAS BANK N.V.	NOM	NLD	716 239	0,14
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL	ORD	GBR	714 499	0,14
STATE STREET BANK AND TRUST COMP	NOM	USA	670 769	0,13
SIJOITUSRAHASTO UB GLOBAL REIT	ORD	FIN	607 777	0,12
NORDEA BANK ABP	NOM	SWE	386 349	0,08
AVANZA BANK AB	NOM	SWE	333 725	0,07
NORDNET BANK AB	NOM	SWE	312 135	0,06
SWEDBANK AB	NOM	SWE	307 390	0,06
CARNEGIE FASTIGHETSFOND NORDEN	ORD	SWE	300 000	0,06
CLEARSTREAM BANKING S.A.	NOM	LUX	294 280	0,06
STATE STREET BANK AND TRUST COMP	NOM	GBR	235 440	0,05
SOLBERG INVEST & CONSULT AS	ORD	NOR	233 445	0,05
ANDRE			9 621 146	1,92
Totalt antall aksjer per 31. desember 2019			499 875 596	100,00

2018:

Hovedaksjonærer	Konto-type	Land	Antall aksjer	Andel
GEVERAN TRADING CO LTD	ORD	CYP	326 468 339	59,53
FOLKETRYGDFONDET	ORD	NOR	73 751 642	13,45
NIAM V PROSJEKT AS	ORD	NOR	67 437 425	12,30
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV	NOM	NLD	23 131 995	4,22
DANSKE BANK AS	NOM	USA	4 285 692	0,78
STATE STREET BANK AND TRUST COMP	ORD	NOR	3 481 459	0,63
SALT VALUE AS	NOM	USA	2 017 969	0,37
NIKI AS	ORD	NOR	2 000 000	0,36
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV	NOM	GBR	1 752 264	0,32
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	ORD	NOR	1 656 436	0,30
KAS BANK N.V.	ORD	NOR	1 591 737	0,29
ECKHOFF HOLDING AS	NOM	LUX	1 489 780	0,27
MATHIAS HOLDING AS	ORD	NOR	1 400 000	0,26
STATE STREET BANK AND TRUST COMP	NOM	FIN	1 377 813	0,25
EIKA NORGE	NOM	NLD	1 364 325	0,25
ESPEDAL & CO AS	ORD	NOR	1 264 767	0,23
MORGAN STANLEY INVESTMENT FUNDS	ORD	NOR	1 207 608	0,22
JPMORGAN CHASE BANK, N.A., LONDON	ORD	NOR	1 102 326	0,20
SANDEN AS	NOM	USA	1 000 000	0,18
BANAN II AS	ORD	GBR	1 000 000	0,18
ANDRE			29 665 255	5,41
Totalt antall aksjer per 31. desember 2018			548 446 832	100,00

22.3 - Aksjer eid av ledende ansatte samt styret og selskaper disse representerer per 31. desember 2019

Aksjeeier	Antall aksjer
Styret:	
Tilknyttet Geveran Trading Co Ltd[1]	397 932 667
Bjørn Henningsen, Styrets nestleder[2]	311 556
Carl Erik Krefting, Styremedlem[3]	44 884
Ledende ansatte:	
Bent Oustad, CEO[4]	55 000
Totalt antall aksjer	398 344 107

[1] Cecilie Astrup Fredriksen, Kathrine Astrup Fredriksen og Lars Erich Nilsen er tilknyttet Geveran Trading Co Ltd, som per 31. desember 2019 er den største aksjonæren i selskapet. Geveran Trading Co Ltd eier 397 932 667 aksjer, noe som representerer 79,61 prosent av de utstedte aksjene i selskapet.
[2] Ved årsslutt 2019 er 100 000 aksjer eid av Max Eiendom AS og 211 556 aksjer er eid av Camvecti Holding AS. Begge selskapene er 100 prosent eiet av Bjørn Henningsen.
[3] Ved årsslutt 2019 er 44 884 aksjer eid av Carucel Holding AS. Selskapet er 100 prosent eiet av Carl Erik Krefting. Carucel Holding AS har også en TRS-avtale knyttet til 3 500 000 aksjer med løpetid til 24. januar 2021 og innløsningskurs på 14,40 kroner per aksje.
[4] Ved årsslutt 2019 er 55 000 aksjer eid av Yanka AS. Selskapet er 100 prosent eiet av Bent Oustad.

22.4 - Aksjeopsjoner

Aksjeopsjoner er tildelt CEO og ett styremedlem (Carl Erik Krefting) i selskapet ved utgangen av 2019. Hver aksjeopsjon gir rett til å tegne en aksje i Norwegian Property ASA.

Ansatteopsjoner	Antall opsjoner	Vektet gjennom-snittlig utøvelseskurs (NOK)
Utestående 1. januar 2018	5 750 000	12,54
Tildelt	500 000	11,50
Utøvet	-	-
Terminert	-	-
Utestående 31. desember 2018	6 250 000	12,46
Opptjent 1. januar 2019	1 166 666	10,21
Utestående 1. januar 2019	6 250 000	12,46
Tildelt	-	-
Utøvet	-	-
Terminert	-	-
Utestående 31. desember 2019	6 250 000	12,46
Opptjent 1. januar 2020	2 583 333	10,92

Virkelig verdi for opsjonene er beregnet på tidspunkt for tildeling, og kostnadsføres over opptjeningstiden. Følgende beløp er regnskapsført mot egenkapitalen knyttet til ansatteopsjoner ved utgangen av perioden:

Ansatteopsjoner	2019	2018
Regnskapsført mot egenkapitalen per 1. januar	6,2	-
Resultatført i perioden	3,4	6,2
Regnskapsført mot egenkapitalen per 31. desember	9,6	6,2

Opsjonsavtalen til CEO er inngått i 2017 og innebærer rett til tegning av totalt 5 750 000 aksjer som følger:

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

Opsjonene bortfaller hvis de ikke er utøvd innen 1. juli 2022. Som alternativ til levering av aksjer, kan styret i Norwegian Property velge å gjøre opp opsjonsgevinster kontant. Avtalen inneholder for øvrig vanlige vilkår om blant annet

ansettelsesforhold og regulering av kurser m.v. ved selskapshendelser.

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

Opsjonsavtalen til styremedlemmet er inngått i 2018 og innebærer rett til tegning av totalt 500 000 aksjer som følger:

Tidligste utøvelse	Antall aksjer	Tegningskurs (NOK)
01.01.2019	166 666	11,50
01.01.2020	166 667	11,50
01.01.2021	166 667	11,50

Opsjonene bortfaller hvis de ikke er utøvd innen 19. oktober 2021. Som alternativ til levering av aksjer, kan styret i Norwegian Property velge å gjøre opp opsjonsgevinster kontant. Avtalen inneholder for øvrig vilkår om blant annet videreføring av verv som styremedlem i opptjeningsperioden og regulering av kurser m.v. ved selskapshendelser.

Total virkelig verdi for aksjeopsjoner tildelt i 2018 var 0,9 millioner kroner (eksklusiv arbeidsgiveravgift). Virkelig verdi er beregnet av eksterne basert på Black-Scholes modellen. I beregningen av virkelig verdi er volatiliteten i perioden satt til 26,76 prosent og risikofri rente 1,21 prosent. Aksjekursen på tildelings-tidspunktet var kroner 10,24.

NOTE 23: Fortjeneste per aksje

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

	2019	2018
Resultat for perioden som tilfaller aksjonærene (millioner kroner)	1 006,7	490,6
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer for perioden, eksklusiv egne aksjer (millioner aksjer)[1]	516,9	548,4
Gjennomsnittlig utvannet antall utestående aksjer for perioden, eksklusiv egne aksjer (millioner aksjer)[2]	523,1	554,4
Fortjeneste per aksje for perioden (kroner per aksje)	1,95	0,89
Utvannet fortjeneste per aksje for perioden (kroner per aksje)	1,92	0,88

[1] Selskapet eier ved utgangen av 2019 6 250 000 egne aksjer.
[2] Utvannet antall aksjer er justert for tildelte opsjoner (se note 22).

NOTE 24: Utbytte per aksje og utbyttepolitikk

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

Styret har en fullmakt fra den ordinære general-forsamlingen om kvartalsvis utbetaling av utbytte. For kvartalene i 2019 er det vedtatt utbytte på totalt 0,28 kroner per aksje, herunder er det inkludert et vedtak i styremøtet den 6. februar 2020 om utbetaling av utbytte på 0,07 kroner per aksje.

NOTE 25: Nærstående parter

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

Mellomværende og transaksjoner med datterselskaper (som er nærstående parter av Norwegian Property ASA) er eliminert i konsernregnskapet, og er ikke omfattet av

informasjon gitt i denne note. Økonomiske forhold relatert til styret og ledende ansatte er beskrevet i note 21 og 22.

Det er ikke inngått vesentlige avtaler eller gjennomført vesentlige transaksjoner med nærstående parter i 2018 og 2019.

NOTE 26: Betingede forpliktelser og -eiendeler

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

Garantier i forbindelse med salg av eiendommer og virksomhet
I forbindelse med salg av eiendommer avgir normalt selger garantier knyttet til formelle, fysiske med videre forhold relatert til overdratte eiendommer og/eller selskaper. Avgitte garantier inkluder typisk forhold som legal status, eierskap til aksjer, gyldigheten til regnskaper og avgifts-/skattemessige forhold, avtalemessige forhold, heftelser, miljømessige forhold, forsikrings-dekninger, mangelsvurderinger med videre. Selger må typisk dekke økonomiske tap for kjøper ved eventuelle feil eller mangler som kan knyttes til avgitte garantier.

Ved salg av enkelteiendommer/-selskaper i perioden etter etableringen av konsernet har Norwegian Property avgitt denne typen garantier ovenfor kjøper. Ved utgangen av 2019 er vurderingen at det ikke foreligger forhold som medfører en forpliktelse og et avsetningsbehov for Norwegian Property.

NOTE 27: Hendelser etter balansedagen

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

I tråd med fullmakt fra den ordinære general-forsamlingen har styret den 6. februar 2020 vedtatt at det utbetales et utbytte på 0,07 kroner per aksje basert på regnskapet ved utgangen av 2019.

Det foreligger ikke andre vesentlige hendelser etter 31. desember 2019, som gir informasjon om forhold som eksisterte på balansedagen.

NOTE 28: Konsernselskaper

Konsernregnskapet består av følgende heleide datterselskap av Norwegian Property ASA ved utgangen av 2018:

Aker Brygge AS
Aker Brygge Business Village AS
Aker Brygge Energisentral AS
Aker Brygge Marina AS
Aker Brygge Marina Drift AS
Aker Brygge Uteareal AS
Bryggegata 9 AS
Bydel Aker Brygge Forvaltning AS
Dokkbygningen Aker Brygge AS
Drammensveien 60 AS
Fondbygget AS
Forusbeen 35 AS
Gardermoen Næringseiendom ANS
Gardermoen Næringseiendom AS
Gardermoen Næringseiendom KS
Gjerdrums vei 3 AS
Gjerdrums vei 5 AS
Gjerdrums vei 10 D AS
Gjerdrums vei 8 AS
Gjerdrums vei 14-16 AS
Gjerdrums vei 17 AS

Grensen Investment AS
Gullhaug Torg 3 AS
Gullhaugveien 9-13 AS
Hasle Linje Bygg 01 AS
Hasle Linje Bygg 01 Næring AS
Hasle Linje 7 AS
Kaibygning 1 AS
Kaibygning 2 AS
Lille Grensen 7 AS
Lille Grensen 7 ANS
Lille Grensen 7 Andel AS
NPRO Drift AS
NPRO Holding AS
NPRO Invest AS
NPRO 1 AS
NPRO 2 AS
Nydalsveien 15-17 AS
Sandakerveien 130 AS
Snarøyveien 36 AS
Stranden AS
Støperiet AS
Terminalbygget Aker Brygge AS
Tingvalla AS
Verkstedhallene AS

Alle datterselskapene har samme forretningsadresse som Norwegian Property ASA (Støperigata 2, 0250 Oslo). I tillegg til de heleide datterselskapene har Norwegian Property konsernet en eierandel i Bryggedrift AS (med forretningsadresse Støperigata 1, 0250 Oslo), som forestår enkelte driftstjenester og forvaltning av sameier på Aker Brygge i Oslo. Bryggedrift AS er et forvaltningsselskap uten vesentlige aktiva. Alle sameiene på Aker Brygge er aksjonærer i Bryggedrift AS, og Norwegian Property har som deltaker i sameiene ved utgangen av 2019 en kontrollerende eierandel på ca. 56 prosent med utgangspunkt i eiersammensetningen i sameiene. Norwegian Property er representert i styret til Bryggedrift AS med to av totalt fem medlemmer.

Årsregnskapet for morselskapet

Resultatregnskap 1.1 - 31.12

(Alle beløp i mNOK)	Note	2019	2018
Management- og service fee til konsernselskap	13	40,7	46,7
Sum driftsinntekter		40,7	46,7
Personalkostnader	10	(69,0)	(75,8)
Avskrivninger	5	(2,3)	(3,9)
Andre driftskostnader	10	(20,7)	(26,7)
Sum driftskostnader		(91,9)	(106,4)
Driftsresultat		(51,2)	(59,7)
Finansinntekt	11, 13	797,5	77,6
Finanskostnad	11, 13	(260,3)	(251,7)
Netto finansposter		537,2	(174,1)
Resultat før skatt		486,0	(233,8)
Skattekostnad	12	49,3	25,3
Resultat		535,3	(208,4)

Resultatet foreslåes disponert som følger:		
Utdeling av utbytte til aksjonærene	(34,6)	(38,4)
Overført til/fra annen innskutt egenkapital	1 117,9	(171,1)
Overført til/fra overkurs	(617,1)	(75,7)

Balanse per 31.12

(Alle beløp i mNOK)	Note	2019	2018
EIENDELER			
Anleggsmidler:			
Utsatt skattefordel	12	563,4	581,7
Finansielle derivater	9	16,2	8,1
Varige driftsmidler	5	1,3	2,5
Investering i datterselskap	4, 13	8 553,9	8 727,4
Konsernmellomværende	13	-	465,3
Sum anleggsmidler		9 134,8	9 785,0
Omløpsmidler:			
Finansielle derivater	9	1,0	0,2
Konsernmellomværende	13	567,7	217,0
Andre fordringer		3,1	2,5
Kontanter og kontantekvivalenter	3	236,4	42,3
Sum omløpsmidler		808,2	262,0
SUM EIENDELER		9 942,9	10 047,0
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital:			
Aksjekapital		246,8	274,2
Overkurs		1 602,2	2 219,3
Annen innskutt egenkapital		396,6	-
Sum egenkapital	6	2 245,6	2 493,5
Langsiktig gjeld:			
Finansielle derivater	9	92,6	163,2
Rentebærende gjeld	8	5 686,8	4 499,9
Rentebærende konserngjeld	13	-	70,0
Annen langsiktig gjeld		0,1	-
Sum langsiktig gjeld		5 779,5	4 733,1
Kortsiktig gjeld:			
Finansielle derivater	9	-	1,6
Rentebærende gjeld	8	1 802,6	2 695,5
Konsernmellomværende	13	-	-
Avsatt utbytte	6	34,6	38,4
Annen kortsiktig gjeld	7	80,7	84,9
Sum kortsiktig gjeld		1 917,8	2 820,4
Sum gjeld		7 697,3	7 553,5
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 942,9	10 047,0

Oslo, 19. mars 2020

Norwegian Property ASA

Merete Haugli
Styrets leder

Bjørn Henningsen
Styrets nestleder

Cecilie Astrup Fredriksen
Styremedlem

Kathrine Astrup Fredriksen
Styremedlem

Carl Erik Krefting
Styremedlem

Lars Erich Nilsen
Styremedlem

Bent Oustad
CEO

Kontantstrøm 1.1 - 31.12

(Alle beløp i mNOK)	Note	2019	2018
Ordinært resultat før skatt		486,0	(233,8)
Netto finansposter	11	(537,2)	174,1
Mottatte renter	11	2,4	3,2
Betalte renter	11	(236,3)	(215,7)
Betalte øvrige finanskostnader	11	(27,2)	(23,0)
Avskrivning av varige driftsmidler	5	2,3	3,9
Endring i kortsiktige poster		4,8	16,8
Netto kontantstrøm fra drift		(305,3)	(274,4)
Betaling for kjøp av varige driftsmidler	5	(1,2)	-
Innbetaling knyttet til varige driftsmidler	5	0,1	0,1
Investering i datterselskap	4	1 124,0	-
Kapitalendring i datterselskap	4	(515,0)	
Innbetalinger lån datterselskap	13	390,9	222,1
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		998,8	222,2
Nedbetaling av rentebærende gjeld	8	(2 174,1)	-
Opptak av rentebærende gjeld	8	2 465,0	242,2
Utbetalt utbytte	6	(145,9)	(153,6)
Andre finansieringsaktivititeter	6	(644,5)	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(499,5)	88,6
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		194,0	36,4
Kontanter og kontantekvivalenter per 1. januar	3	42,3	5,9
Kontanter og kontantekvivalenter per 31. desember	3	236,4	42,3

NOTE 1: Generell informasjon

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

Regnskapet er fastsatt av styret den 19. mars 2020 for endelig godkjennelse av generalforsamlingen den 16. april 2020.

NOTE 2: Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beholdningen av egne aksjer balanseføres til pålydende.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.13 - Bruk av estimater

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

Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres løpende.

2.14 - Kontantstrømoppstilling

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

NOTE 3: Finansiell risikostyring

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

3.1 - Markedsrisiko

Markedsrisikoen for selskapet er først og fremst knyttet til renterisiko. Selskapets inntekter er i sin helhet knyttet til managementhonorar fra datterselskaper.

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

År	2019	2018
< 1 år	(200,0)	(550,0)
1-2 år	(900,0)	(650,0)
3-5 år	(2 770,0)	(2 335,0)
Over 5 år	(1 900,0)	(2 135,0)
Hovedstol	(5 770,0)	(5 670,0)

3.2 - Kredittrisiko

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

3.3 - Likviditetsrisiko

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

(Alle beløp i mNOK)	2019	2018
Selskapets innskudd/trekk i konsern-kontosystemet og egne konti	496,9	259,3
Konsernselskapers innskudd/trekk i konsernkontosystemet[1]	(260,5)	(217,0)
Kontanter og kontantekvivalenter	236,5	42,3
Herav bundne midler	(2,5)	(2,4)
Frie likvide midler	234,0	39,8
Ubenyttede låne- og trekkfasiliteter	150,0	650,0
Likviditetsreserve	384,0	689,8

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

Som beskrevet ovenfor har selskapet høy grad av sikring mot svingninger i markedsrenter, noe som reduserer behovet for likviditetsreserver til å møte uforutsette forpliktelser på disse områdene. Likviditetsrisiko er først og fremst knyttet til betjening av avdrag og forfall på gjeld. Tabellen nedenfor spesifiserer selskapets gjeld klassifisert i henhold til forfallsstrukturen. Klassifisering er gjennomført i henhold til forfallstidspunktet i kontraktene. Beløpene i tabellen spesifiserer tidspunktene for tilbakebetaling av hovedstol (millioner kroner).

2019[1]:

(Alle beløp i mNOK)	Rente-bærende lån	Annen gjeld
< 1 år	1 806,0	80,8
1-2 år	-	
3-5 år	5 544,0	
Over 5 år	150,0	
Forventet kontantstrøm	7 500,0	80,8
Balanseført beløp	7 489,3	80,8

2018[1]:

(Alle beløp i mNOK)	Rente-bærende lån	Annen gjeld
< 1 år	2 918,6	84,9
1-2 år	1 869,2	
3-5 år	2 076,9	
Over 5 år	987,6	
Forventet kontantstrøm	7 852,3	84,9
Balanseført beløp	7 265,4	84,9

[1] Differanse mellom balanseført beløp og forventet kontantstrøm for rentebærende lån skyldes aktiverte kostnader og beregnet rentekost basert på gjennomsnittlig rente ved utgangen av året (konsern-mellomværende forutsatt oppgjort per 1. januar 2023). Differanse mellom balanseført beløp og forventet kontantstrøm for annen gjeld skyldes avsetning sikringskontrakter.

NOTE 4: Investering i datterselskap

Balanseposten investering i datterselskap er spesifisert i tabellen nedenfor per 31. desember 2019. Selskapene eier konsernets eiendommer («single purpose» selskaper).

		NPRO Holding AS	NPRO Invest AS
Anskaffet/stiftet	Dato	17.01.07	26.09.13
Forretningskontor	Sted	Oslo	Oslo
Eierandel[1]	Prosent	100,0	100,0
Bokført verdi	Mill. kroner	8 553,8	0,1

[1] Stemmeberettiget eierandel er identisk med ordinær eierandel.

Årets endring i bokført verdi fremkommer som følger:

(Alle beløp i mNOK)	2019	2018
Bokført verdi per 1. januar	8 727,4	8 981,5
Kapitalforhøyelse i datterselskap	515,0	-
Utbytte	(409,9)	-
Konsernbidrag ført mot aksjer i datterselskap	(278,6)	(254,1)
Bokført verdi per 31. desember	8 553,9	8 727,4

NOTE 5: Varige driftsmidler

Endring i balanseposten varige driftsmidler er spesifisert i tabellen nedenfor.

(Alle beløp i mNOK)	IT-systemer og andre immat-erielle eiendeler	Kontor-/IT-utstyr, biler, m.v.	Totalt
Anskaffelseskost:			
Per 31. desember 2017	28,3	1,3	29,6
Tilgang	-	-	-
Avgang/endring	(0,1)	-	(0,1)
Per 31. desember 2018	28,2	1,3	29,5
Tilgang	0,4	0,7	1,2
Avgang/endring	(0,1)	-	(0,1)
Per 31. desember 2019	28,6	2,0	30,6
Akkumulert avskrivning:			
Per 31. desember 2017	22,8	0,3	23,1
Årets avskriving og nedskrivning	3,9	-	3,9
Per 31. desember 2018	26,7	0,3	27,0
Årets avskriving og nedskrivning	1,8	0,5	2,3
Per 31. desember 2019	28,6	0,8	29,3
Bokført verdi:			
Per 31. desember 2017	5,5	1,0	6,5
Per 31. desember 2018	1,5	1,0	2,5
Per 31. desember 2019	-	1,3	1,3

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

NOTE 6: Egenkapital

6.1 - Endring i egenkapital

Endring i balansepostene for egenkapital er spesifisert i tabellen nedenfor.

(Alle beløp i mNOK)	Aksje-kapital[1]	Egne aksjer[1]	Overkurs	Annen innskutt egen-kapital	Annen egen-kapital	Total egen-kapital
Egenkapital per 31. desember 2017	274,2	-	2 295,1	280,1	-	2 849,4
Utdelt utbytte	-	-	-	(115,2)	-	(115,2)
Ansattoppsjoner	-	-	-	6,2	-	6,2
Avsatt utbytte	-	-	(38,4)	-	-	(38,4)
Transaksjoner med aksjonærer	-	-	(38,4)	(109,0)	-	(147,4)
Årets resultat	-	-	(37,3)	(171,1)	-	(208,4)
Årets resultat	-	-	(37,3)	(171,1)	-	(208,4)
Egenkapital per 31. desember 2018	274,2	-	2 219,3	-	-	2 493,5
Utdelt utbytte	-	0,0	-	-	(107,5)	(107,5)
Kjøp av egne aksjer	-	(27,4)	-	-	-	(27,4)
Sletting av aksjer	(24,3)	24,3	(617,1)	-	-	(617,1)
Ansattopsjoner	-	-	-	-	3,3	3,3
Avsatt utbytte	-	-	-	-	(34,6)	(34,6)
Transaksjoner med aksjonærer	(24,3)	(3,1)	(617,1)	-	(138,7)	(783,2)
Årets resultat	-	-	-		535,3	535,3
Årets resultat	-	-	-	-	535,3	535,3
Egenkapital per 31. desember 2019	249,9	(3,1)	1 602,2	-	396,6	2 245,6

[1] Aksjekapitalen på kroner 249 937 798 består ved utgangen av 2019 av 499 875 596 aksjer hver med pålydende kroner 0,50. Beholdning egne aksjer ved utgangen av 2019 er 6 250 000 aksjer.

Selskapet har kjøpt 54 800 000 egne aksjer for NOK 11,75 i andre kvartal 2019. Fra tidligere eide selskapet 21 236 egne aksjer, slik at total beholdning av egne aksjer etter dette ble 54 821 236. På ekstraordinær generalforsamling den 28. juni 2019 ble det vedtatt å redusere aksjekapitalen med NOK 24 285 618, fra NOK 274 223 416 til NOK 249 937 798. Nedsettelsesbeløpet ble 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 fra utgangen av andre kvartal 2019. Vedtaket om kapitalnedsettelsen ble registrert i Foretaksregisteret den 29. juni 2019. Endelig sletting av aksjene er registrert i Foretaksregisteret den 15. oktober 2019 etter utløp av kreditorfristen.

6.2 - Selskapets største aksjonærer per 31. desember

2019:

Hovedaksjonærer	Konto-type	Land	Antall aksjer	Andel
GEVERAN TRADING CO LTD	ORD	CYP	397 932 667	79,61
FOLKETRYGDFONDET	ORD	NOR	73 951 642	14,79
NORWEGIAN PROPERTY ASA 1	ORD	NOR	6 250 000	1,25
DANSKE BANK AS	ORD	DNK	3 210 224	0,64
MORGAN STANLEY INVESTMENT FUNDS	ORD	LUX	1 034 229	0,21
SANDEN AS	ORD	NOR	1 000 000	0,20
BANAN II AS	ORD	NOR	1 000 000	0,20
SIJOITUSRAHASTO UB EUROOPPA REIT	ORD	FIN	763 640	0,15
KAS BANK N.V.	NOM	NLD	716 239	0,14
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL	ORD	GBR	714 499	0,14
STATE STREET BANK AND TRUST COMP	NOM	USA	670 769	0,13
SIJOITUSRAHASTO UB GLOBAL REIT	ORD	FIN	607 777	0,12
NORDEA BANK ABP	NOM	SWE	386 349	0,08
AVANZA BANK AB	NOM	SWE	333 725	0,07
NORDNET BANK AB	NOM	SWE	312 135	0,06
SWEDBANK AB	NOM	SWE	307 390	0,06
CARNEGIE FASTIGHETSFOND NORDEN	ORD	SWE	300 000	0,06
CLEARSTREAM BANKING S.A.	NOM	LUX	294 280	0,06
STATE STREET BANK AND TRUST COMP	NOM	GBR	235 440	0,05
SOLBERG INVEST & CONSULT AS	ORD	NOR	233 445	0,05
ANDRE			9 621 146	1,92
Totalt antall aksjer per 31. desember 2019			499 875 596	100,00

2018:

Hovedaksjonærer	Konto-type	Land	Antall aksjer	Eier-andel
GEVERAN TRADING CO LTD	ORD	CYP	326 468 339	59,53
FOLKETRYGDFONDET	ORD	NOR	73 751 642	13,45
NIAM V PROSJEKT AS	ORD	NOR	67 437 425	12,30
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV	NOM	NLD	23 131 995	4,22
DANSKE BANK AS	NOM	USA	4 285 692	0,78
STATE STREET BANK AND TRUST COMP	ORD	NOR	3 481 459	0,63
SALT VALUE AS	NOM	USA	2 017 969	0,37
NIKI AS	ORD	NOR	2 000 000	0,36
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV	NOM	GBR	1 752 264	0,32
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	ORD	NOR	1 656 436	0,30
KAS BANK N.V.	ORD	NOR	1 591 737	0,29
ECKHOFF HOLDING AS	NOM	LUX	1 489 780	0,27
MATHIAS HOLDING AS	ORD	NOR	1 400 000	0,26
STATE STREET BANK AND TRUST COMP	NOM	FIN	1 377 813	0,25
EIKA NORGE	NOM	NLD	1 364 325	0,25
ESPEDAL & CO AS	ORD	NOR	1 264 767	0,23
MORGAN STANLEY INVESTMENT FUNDS	ORD	NOR	1 207 608	0,22
JPMORGAN CHASE BANK, N.A., LONDON	ORD	NOR	1 102 326	0,20
SANDEN AS	NOM	USA	1 000 000	0,18
BANAN II AS	ORD	GBR	1 000 000	0,18
ANDRE			29 665 255	5,41
Totalt antall aksjer per 31. desember 2018			548 446 832	100,00

6.3 - Aksjer eid av ledende ansatte samt styret og selskaper disse representerer per 31. desember 2019

Aksjeeier	Antall aksjer
Styret:	
Tilknyttet Geveran Trading Co Ltd[1]	397 932 667
Bjørn Henningsen, Styrets nestleder[2]	311 556
Carl Erik Krefting, Styremedlem[3]	44 884
Ledende ansatte:	
Bent Oustad, CEO[4]	55 000
Totalt antall aksjer	398 344 107

[1] Cecilie Astrup Fredriksen, Kathrine Astrup Fredriksen og Lars Erich Nilsen er tilknyttet Geveran Trading Co Ltd, som per 31. desember 2019 er den største aksjonæren i selskapet. Geveran Trading Co Ltd eier 397 932 667 aksjer, noe som representerer 79,61 prosent av de utstedte aksjene i selskapet.
[2] Ved årsslutt 2019 er 100 000 aksjer eid av Max Eiendom AS og 211 556 aksjer er eid av Camvecti Holding AS. Begge selskapene er 100 prosent eiet av Bjørn Henningsen.
[3] Ved årsslutt 2019 er 44 884 aksjer eid av Carucel Holding AS. Selskapet er 100 prosent eiet av Carl Erik Krefting. Carucel Holding AS har også en TRS-avtale knyttet til 3 500 000 aksjer med løpetid til 24. januar 2021 og innløsningskurs på 14,40 kroner per aksje.
[4] Ved årsslutt 2019 er 55 000 aksjer eid av Yanka AS. Selskapet er 100 prosent eiet av Bent Oustad.

6.4 - Aksjeopsjoner

Aksjeopsjoner er tildelt CEO og ett styremedlem (Carl Erik Krefting) i selskapet ved utgangen av 2019. Hver aksjeopsjon gir rett til å tegne en aksje i Norwegian Property ASA.

Ansatteopsjoner	Antall opsjoner	Vektet gjennom-snittlig utøvelseskurs (NOK)
Utestående 1. januar 2018	5 750 000	12,54
Tildelt	500 000	11,50
Utøvet	-	-
Terminert	-	-
Utestående 31. desember 2018	6 250 000	12,46
Opptjent 1. januar 2019	1 166 666	10,21
Utestående 1. januar 2019	6 250 000	12,46
Tildelt	-	-
Utøvet	-	-
Terminert	-	-
Utestående 31. desember 2019	6 250 000	12,46
Opptjent 1. januar 2020	2 583 333	10,92

Virkelig verdi for opsjonene er beregnet på tidspunkt for tildeling, og kostnadsføres over opptjeningstiden. Følgende beløp er regnskapsført mot egenkapitalen knyttet til ansatteopsjoner ved utgangen av perioden:

Ansatteopsjoner	2019	2018
Regnskapsført mot egenkapitalen per 1. januar	6,2	-
Resultatført i perioden	3,4	6,2
Regnskapsført mot egenkapitalen per 31. desember	9,6	6,2

Opsjonsavtalen til CEO er inngått i 2017 og innebærer rett til tegning av totalt 5 750 000 aksjer som følger:

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

Opsjonene bortfaller hvis de ikke er utøvd innen 1. juli 2022. Som alternativ til levering av aksjer, kan styret i Norwegian Property velge å gjøre opp opsjonsgevinster kontant. Avtalen inneholder for øvrig vanlige vilkår om blant annet ansettelsesforhold og regulering av kurser m.v. ved selskapshendelser.

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

Opsjonsavtalen til styremedlemmet er inngått i 2018 og innebærer rett til tegning av totalt 500 000 aksjer som følger:

Tidligste utøvelse	Antall aksjer	Tegningskurs (NOK)
01.01.2019	166 666	11,50
01.01.2020	166 667	11,50
01.01.2021	166 667	11,50

Opsjonene bortfaller hvis de ikke er utøvd innen 19. oktober 2021. Som alternativ til levering av aksjer, kan styret i Norwegian Property velge å gjøre opp opsjonsgevinster kontant. Avtalen inneholder for øvrig vilkår om blant annet

videreføring av verv som styremedlem i opptjeningsperioden og regulering av kurser m.v. ved selskapshendelser.

Total virkelig verdi for aksjeopsjoner tildelt i 2018 var 0,9 millioner kroner (eksklusiv arbeidsgiveravgift). Virkelig verdi er beregnet av eksterne basert på Black-Scholes modellen. I beregningen av virkelig verdi er volatiliteten i perioden satt til 26,76 prosent og risikofri rente 1,21 prosent. Aksjekursen på tildelings-tidspunktet var kroner 10,24.

NOTE 7: Annen kortsiktig gjeld

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

(Alle beløp i mNOK)	2019	2018
Offentlige avgifter	3,9	3,6
Skyldig lønn	5,0	6,5
Påløpte renter	55,9	59,2
Leverandørgjeld	2,3	2,3
Annen gjeld	13,5	13,4
Sum annen kortsiktig gjeld	80,7	84,9

NOTE 8: Rentebærende gjeld

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

	2019	2018
Rentebærende gjeld (millioner kroner)	7 489,3	7 265,4
- Hvorav rentesikret (millioner kroner)[1]	5 205,0	4 350,0
Sikringsgrad (prosent)	69,5	59,9
Kontanter og kontantekvivalenter (millioner kroner)	236,4	42,3
Ubenyttede lånefasiliteter (millioner kroner)	150,0	650,0
Gjennomsnittlig rente (prosent)	3,50	3,62
Gjennomsnittlig rentemargin (prosent)	1,22	1,38
Gjenstående løpetid rentebærende gjeld (år)	2,7	2,3
Gjenstående løpetid rentesikring (år)	4,9	4,2

[1] *Alle rentebytteavtaler som har startet på balansedagen.*

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

2019:

(Alle beløp i mNOK)	Langsiktig	Kortsiktig	Sum
Banklån	1 380,0	-	1 380,0
Obligasjonslån	4 314,0	1 806,0	6 120,0
Konsernmellomværende	-	-	-
Sum rentebærende gjeld	5 694,0	1 806,0	7 500,0
Balanseførte lånekostnader	(7,2)	(3,4)	(10,7)
Sum bokført verdi rentebærende gjeld	5 686,8	1 802,6	7 489,3

2018:

(Alle beløp i mNOK)	Langsiktig	Kortsiktig	Sum
Banklån	-	2 354,1	2 354,1
Obligasjonslån	4 505,0	350,0	4 855,0
Konsernmellomværende	70,0	-	70,0
Sum rentebærende gjeld	4 575,0	2 704,1	7 279,1
Balanseførte lånekostnader	(5,1)	(8,6)	(13,7)
Sum bokført verdi rentebærende gjeld	4 569,9	2 695,5	7 265,4

Selskapet har ved utgangen av 2019 utestående elleve obligasjonslån på totalt 6 120 millioner kroner. Obligasjonslånene har forfall i 2020 med 1 806 millioner kroner, i 2022 for 3 680 millioner kroner, i 2024 for 1 864 millioner kroner og i 2026 for 150 millioner kroner. Alle obligasjonslånene er sikret med pant i eiendom, og er notert på Oslo Børs.

Norwegian Property har i 2019 etablert en trekkfasilitet på 1 milliard kroner med 3 års løpetid i Nordea, SEB og DNB, der trekk er sikret med pant i en portefølje av eiendommer. De viktigste vilkårene for bankfasiliteten er krav om en rentesikringsgrad på maksimalt 65 prosent, et rentedekningskrav på minimum 1,4 og en maksimal LTV på 75 prosent. Avtalte krav låneavtaler er overholdt ved årsslutt i 2019, og ved interimsrapporteringene i 2018 og 2019.

Forfallsfordelingen for rentebærende gjeld per 31. desember fremgår av tabellen nedenfor.

(Alle beløp i mNOK)	2019	2018
Forfall i 2021 og 2022 (2020 og 2021)	3 680,0	4 439,1
Forfall i 2023, 2024 og 2025 (2022, 2023 og 2024)	1 864,0	1 800,0
Forfall etter 2025 (etter 2024)	150,0	1 040,0
Sum	5 694,0	7 279,1

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

(Alle beløp i mNOK)	2019	2018
Investering i datterselskap[1]	8 553,9	8 981,5
Sum	8 553,9	8 981,5
Gjeld sikret med pant[2]	1 380,0	2 341,9

[1] Aksjene i eiendomseiende selskap og hjemmelselskap eiet av andre konsernselskap er stillet som sikkerhet for konsernfasilitetene i Norwegian Property ASA. Se for øvrig note 15 i konsernregnskapet.
[2] Eiendommer til datterselskap er stillet som sikkerhet for obligasjonslån.

NOTE 9: Derivater

9.1 - Derivater i regnskapet

Selskapet er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende rente, og for å redusere renterisikoen inngås rentesikringsavtaler. Urealisert gevinst/tap knyttet til slike avtaler resultatføres.

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

2019:

(Alle beløp i mNOK)	Eiendeler	Gjeld
Rentesikringskontrakter	17,1	92,6

2018:

(Alle beløp i mNOK)	Eiendeler	Gjeld
Rentesikringskontrakter	8,3	164,8

9.2 - Rentederivater

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

	Valuta	2019	2018
Hovedstol	NOK	5 770,0	5 670,0

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

Årets personalkostnad fremkommer som følger:

(Alle beløp i mNOK)	2019	2018
Lønn og bonus	53,3	56,8
Ansatteopsjoner	3,3	6,2
Arbeidsgiveravgift	8,0	8,6
Pensjonskostnader innskuddsplaner	2,3	2,3
Andre personalkostnader	2,0	1,9
Sum personalkostnader	69,0	75,8
Antall ansatte 31. desember	41	43
Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret	42	44
Gjennomsnittlig antall ansatte i regnskapsåret	42	43

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

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

Type tjeneste	2019	2018
Lovpålagt revisjon	495 700	365 421
Andre attestasjonstjenester	51 000	195 000
Skatt- og avgiftsrådgivning	125 700	226 260
Sum	672 400	786 681

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

Utbetalt honorar til selskapets styre i 2019 fremgår av tabellen nedenfor:

Navn	Godt-gjørelse[1]
Merete Haugli, styrets leder 01.01-31.12	700 000
Bjørn Henningsen, styrets nestleder 01.01-31.12	408 334
Cecilie Astrup Fredriksen, styremedl. 01.01-31.12	250 000
Kathrine Astrup Fredriksen, styrem. 01.01-31.12	250 000
Carl Erik Krefting, styremedlem 01.01-31.12	250 000
Lars Erich Nilsen, styremedlem 01.01-31.12	250 000
Kjell Sagstad, styremedlem 01.01-03.09	166 666
Sum	2 275 000

[1] Lønnsinnberettede ytelser i 2019 (beløp i kroner). I tillegg tilkommer arbeidsgiveravgift (14,1 prosent).

Utbetalt honorar til selskapets styre i 2018 fremgår av tabellen nedenfor:

Navn	Godt-gjørelse[1]
Merete Haugli, styrets leder 19.04-31.12 og styremedlem 01.01-19.04	587 500
Martin Mæland, styrets leder 01.01-19.04	175 000
Bjørn Henningsen, styrets nestleder 01.01-31.12	416 666
Cecilie Astrup Fredriksen, styremedl. 01.01-31.12	250 000
Kathrine Astrup Fredriksen, styrem. 01.01-31.12	250 000
Carl Erik Krefting, styremedlem 19.04-31.12	187 500
Lars Erich Nilsen, styremedlem 01.01-31.12	250 000
Kjell Sagstad, styremedlem 01.01-31.12	250 000
Sum	2 366 666

[1] Lønnsinnberettede ytelser i 2018 (beløp i kroner). I tillegg tilkommer arbeidsgiveravgift (14,1 prosent).

Utbetalt honorar til selskapets ledende ansatte i 2019 fremgår av tabellen nedenfor:

Navn	Stilling	Lønn[1]	Bonus[1]	Andre fordeler[1]	Pensjon/ forsikring[2]
Bent Oustad	CEO	3 548 513	2 000 000	4 392	93 949
Haavard Rønning	CFO	2 558 306	1 116 071	7 392	93 668
Bjørge Aarvold	Direktør kommersiell FDV	1 854 723	324 000	124 392	107 083
Ellen Cathrine Kobro	Markedsdirektør	1 830 979	368 750	7 392	95 733
Sum		9 792 522	3 808 821	143 568	390 433

[1] Lønnsinnberettede ytelser i 2019 (beløp i kroner). I tillegg tilkommer arbeidsgiveravgift (14,1 prosent).
[2] Innskudd betalt til innskuddsbasert pensjonsordning og personalforsikringer i 2019 (beløp i kroner).

Utbetalt honorar til selskapets ledende ansatte i 2018 fremgår av tabellen nedenfor:

Navn	Stilling	Lønn[1]	Bonus[1]	Andre fordeler[1]	Pensjon/ forsikring[2]
Bent Oustad	CEO	3 208 333	-	4 026	89 694
Haavard Rønning	CFO fra 01.03.18	2 122 175	-	8 157	75 975
Bjørge Aarvold	Direktør kommersiell FDV	1 824 703	309 736	144 392	101 201
Ellen Cathrine Kobro	Markedsdirektør fra 15.06.18	1 568 058	128 125	7 705	91 202
Tore Heldrup Rasmussen	Kommersiell dir. til 30.04.18	2 411 113	339 844	129 514	87 360
Sum		11 134 382	777 705	293 794	445 432

[1] Lønnsinnberettede ytelser i 2018 (beløp i kroner). I tillegg tilkommer arbeidsgiveravgift (14,1 prosent).
[2] Innskudd betalt til innskuddsbasert pensjonsordning og personalforsikringer i 2018 (beløp i kroner).

NOTE 11: Netto finansposter

Årets netto finansposter fremkommer som følger:

(Alle beløp i mNOK)	2019	2018
Finansinntekter:		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2,4	3,1
Inntekt på inv. i datterselskaper	714,1	-
Verdiendring derivater	81,0	74,5
Finansinntekter	797,5	77,6
Finanskostnader:		
Tap ved salg av aksjer i datterselskap	-	(1,7)
Rentekostnader til foretak i samme konsern	(1,8)	(1,7)
Rentekostnader lån	(231,2)	(227,1)
Kostnad terminering finansielle instrument	(11,5)	(3,5)
Annen finanskost[1]	(15,8)	(17,8)
Sum finanskostnader	(260,3)	(251,7)
Netto finansposter	537,2	(174,1)

NOTE 12: Utsatt skatt og skattekostnad

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

(Alle beløp i mNOK)	2019	2018
Årets skattekostnad fordeler seg på:		
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt/(skattefordel)	(49,3)	(25,3)
Skattekostnad	(49,3)	(25,3)
Beregning av årets skattegrunnlag:		
Resultat før skattekostnad	486,0	(233,8)
Permanente forskjeller	(710,2)	8,7
Endring i midlertidige forskjeller	(83,0)	(73,9)
Konsernbidrag	307,2	330,0
Årets skattegrunnlag	0,0	31,1
Oversikt over midlertidige forskjeller og utsatt skatt:		
Anleggsmidler	(12,6)	(12,2)
Finansielle derivater	(75,5)	(156,5)
Andre avsetninger	0,3	(2,2)
Underskudd til fremføring	(2 473,1)	(2 473,1)
Grunnlag for utsatt skatt/(skattefordel)	(2 560,9)	(2 643,9)
Utsatt skatt/(skattefordel) i balansen	563,4	581,7
Avstemming av skattekostnaden og beregning av effektiv skattesats:		
Skattekostnad kalkulert med 22 prosent for 2019 og 23 prosent for 2018	106,9	(53,8)
Effekt på utgående balanse for utsatt skatt ved endret skattesats[1]	-	26,4
Permanente forskjeller	(156,2)	2,0
Skattekostnad	(49,3)	(25,3)
Effektiv skattesats (prosent)	(10,1)	10,8

[1] Selskapsskattesatsen i Norge ble redusert 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.

NOTE 13: Nærstående parter

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

(Alle beløp i mNOK)	2019	2018
Resultatposter:		
Management- og service fee til konsernselskap	40,7	46,7
Leie av lokaler betalt til datterselskap	(4,0)	(3,8)
Renteinntekt fra datterselskap (note 11)	2,4	3,1
Rentekostnader til datterselskap (note 11)	(1,8)	(1,7)
Balanseposter:		
Investering i datterselskap (note 4)	8 553,9	8 727,4
Anleggsmidler, konsernmellomværende	-	465,3
Omløpsmidler, konsernmellomværende	567,7	217,0
Langsiktig gjeld, konsernmellomværende	-	70,0
Kortsiktig gjeld, konsernmellomværende	-	-

NOTE 14: Betingede forpliktelser

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

NOTE 15: Hendelser etter balansedagen

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

Det foreligger ikke vesentlige hendelser etter 31. desember 2019, som gir informasjon om forhold som eksisterte på balansedagen.

Erklæring fra styrets medlemmer og CEO

Styret og CEO har i dag behandlet og godkjent årsberetning og årsregnskap for Norwegian Property ASA, konsern og morselskap, per 31. desember 2019. Konsernårsregnskapet er avlagt i samsvar med EU-godkjente IFRS-standarder og tilhørende fortolkningsuttalelser, samt de ytterligere norske opplysningskrav som følger av regnskapsloven og som skal anvendes per 31. desember 2019. Årsregnskapet for morselskapet er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge per 31. desember 2019. Årsberetningen for konsern og morselskap er i samsvar med regnskapslovens krav og norsk god regnskapsskikk NRS 16 årsberetning per 31. desember 2019.

Etter vår beste overbevisning bekrefter vi at:

- Årsregnskapet 2019 for morselskapet og konsernet er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder.
- Opplysningene i årsregnskapet gir et rettvisende bilde av morselskapets og konsernets eiendeler, gjeld og finansielle stilling og resultat som helhet per 31. desember 2019.
- Årsberetningen for konsernet og morselskapet gir en rettvisende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til konsernet og morselskapet, samt de mest sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer konsernet og selskapet står ovenfor.

Oslo, 19. mars 2020

Norwegian Property ASA

Merete Haugli
Styrets leder

Bjørn Henningsen
Styrets nestleder

Cecilie Astrup Fredriksen
Styremedlem

Kathrine Astrup Fredriksen
Styremedlem

Carl Erik Krefting
Styremedlem

Lars Erich Nilsen
Styremedlem

Bent Oustad
CEO

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Norwegian Property ASA

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Norwegian Property ASAs årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap og kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap, oppstilling over utvidet resultat, endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettvisende bilde av den finansielle stillingen til Norwegian Property ASA per 31. desember 2019 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettvisende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Norwegian Property ASA per 31. desember 2019 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

Grunnlag for konklusjonen

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

Sentrale forhold ved revisjonen

Sentrale forhold ved revisjonen er de forhold vi mener var av størst betydning ved revisjonen av årsregnskapet for 2019. Disse forholdene ble håndtert ved revisjonens utførelse og da vi dannet oss vår mening om årsregnskapet som helhet. Vi konkluderer ikke særskilt på disse forholdene.

Konsernets virksomhet er i det alt vesentlige uendret sammenlignet med forrige år. Vi har ikke identifisert regulatoriske endringer, transaksjoner eller andre hendelser som kvalifiserer som nye sentrale forhold ved revisjonen. Verdsettelse av investeringseiendom og eierbenyttet eiendom har samme karakteristika og risikoer i år som i fjor og har følgelig vært et viktig fokusområde også for revisjonen av 2019.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Sentrale forhold ved revisjonen	Hvordan vi i vår revisjon håndterte sentrale forhold ved revisjonen
Verdsettelse av investeringseiendom og eierbenyttet eiendom	
Konsernets investeringseiendom og eierbenyttet eiendom utgjør en betydelig del av konsernets balanse og består i hovedsak av kontor og handelseiendom hvor bokført verdi utgjør kr 16 558,3 millioner. Investeringseiendom og eierbenyttet eiendom regnskapsføres til virkelig verdi. Endring i virkelig verdi på eiendommene kan påvirke konsernets resultat vesentlig for året og dermed konsernets egenkapital. Verdsettelse av eiendommene innebærer bruk av estimater som er gjenstand for skjønnsanvendelse fra ledelsens side. Viktige forutsetninger for verdien av den enkelte eiendom som påvirkes av ledelsens skjønn er i første rekke forventede fremtidige kontantstrømmer og avkastningskrav. Grunnlaget for ledelsens estimat er verdivurderinger utført av to uavhengige verdsettere. Verdsetterne ble engasjert av selskapets ledelse, og opplyser at de legger IFRS 13 og anerkjente verdivurderings-metoder til grunn for sitt arbeid. Se styrets årsberetning samt note 2 (regnskapsprinsipper), note 4 (fastsettelse av virkelig verdi), note 5 (kritiske regnskapsestimater og forutsetninger) og note 6 (investeringseiendom og eierbenyttet eiendom) til årsregnskapet for nærmere beskrivelse av investerings-eiendom og eierbenyttet eiendom og metoden som benyttes for verdsettelsen.	Vi har innhentet, lest gjennom og forstått verdsettelsesrapportene og avholdt møte med begge verdsetterne uavhengig av ledelsen. Vi har innhentet bevis som underbygger at verdsettelsesrapportene er utarbeidet i samsvar med relevant rammeverk og er hensiktsmessig for bruk til å fastsette virkelig verdi på konsernets investeringseiendom og eierbenyttet eiendom. Vi har vurdert verdsetternes kvalifikasjoner, kompetanse og objektivitet. Vi leste gjennom engasjementsbrevene for verdsettelsesoppdragene for å vurdere hvorvidt det var noen uvanlige klausuler eller honorarbestemmelser som kunne påvirke deres objektivitet eller på noen annen måte ha begrenset deres oppdrag. Vi fant ingen indikasjoner på slike forhold. I vår gjennomgang med verdsetterne har vi gått igjennom og utfordret benyttede forutsetninger. Vi har hatt fokus på eiendommer der det er verdiforskjell av betydning mellom de to verdsetterne. Vi har kontrollert at konsernets bokførte verdi tilsvarer gjennomsnittet av de to eksterne verdsettelsene. Vi har sammenlignet forutsetninger benyttet av de to verdsetterne med observerbare markedsdata og vår kjennskap til markedet. Vi har videre vurdert om forutsetningene som ikke er direkte observerbare i markedet er rimelige. For et utvalg av eiendommene har vi kontrollert hvorvidt spesifikk informasjon om eiendommene ledelsen har gitt til verdsetterne som avtalt leie, varighet og utleid areal var i samsvar med underliggende eiendomsdata. Vi har på stikkprøve basis sporet denne underliggende informasjonen videre til verdsettelsesrapporter. Vi har innhentet verdsettelsene direkte fra verdsetterne. Vi fant ingen indikasjoner på at informasjonen var inkonsistent benyttet. Vi har lest relevant noteinformasjon og fant at informasjonen knyttet til verdsettelsesmodell, ulike parametere og skjønnsmessige vurderinger var tilstrekkelige og dekkende.

(2)

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

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

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

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og på tilbørlig måte opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

(3)

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

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

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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

(4)

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 19. mars 2020

PricewaterhouseCoopers AS

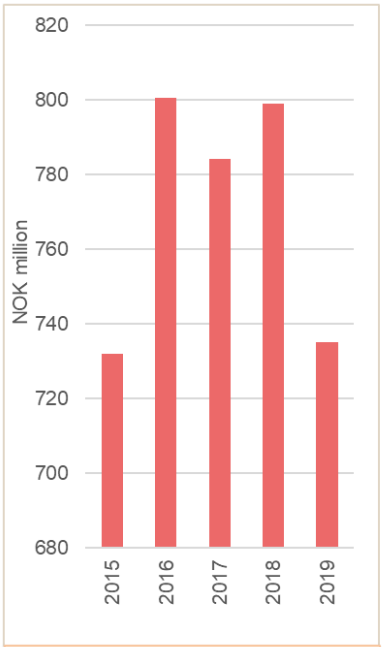
Stig Lund

Statsautorisert revisor

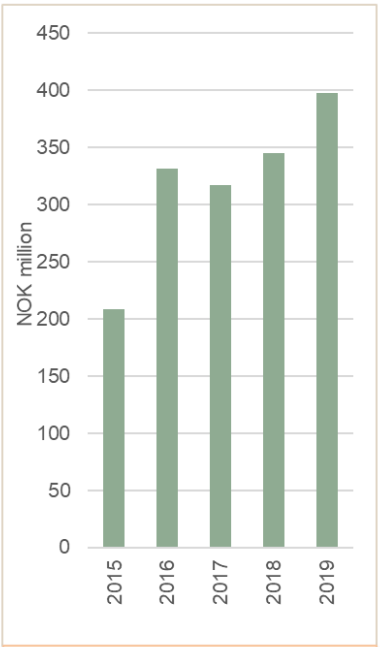
(5)

Nøkkeltall

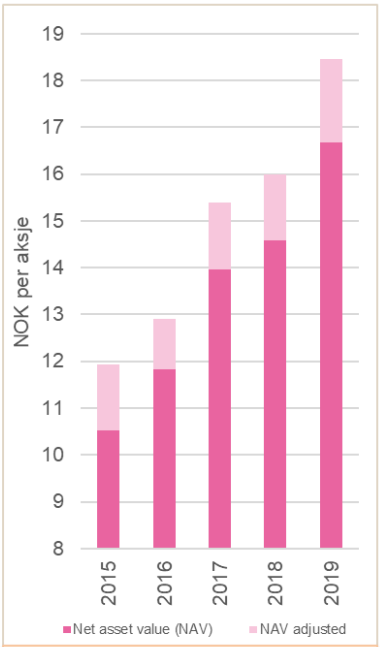
ØKONOMISKE NØKKELTALL



Årlig driftsinntekt (ekskl. salg av eiendommer)

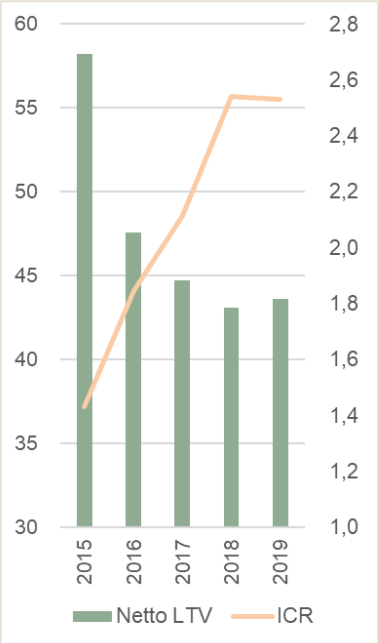


Resultat før skatt og verdijusteringer

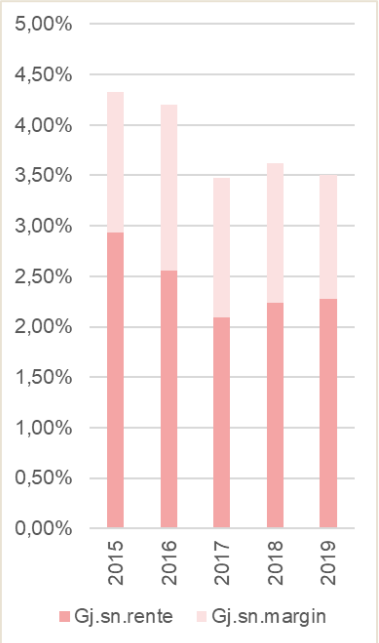


Verdi per aksje (antall aksjer redusert i -19)

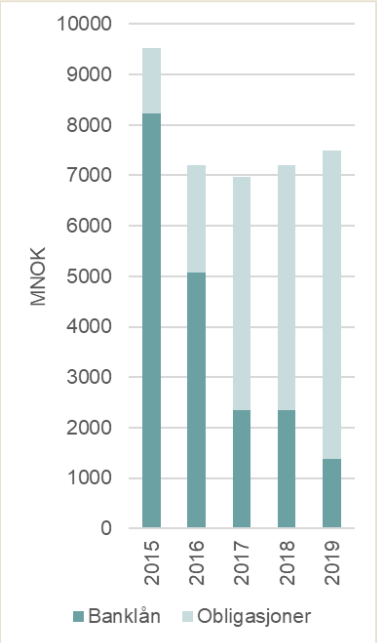
NØKKELTALL FINANSIERING



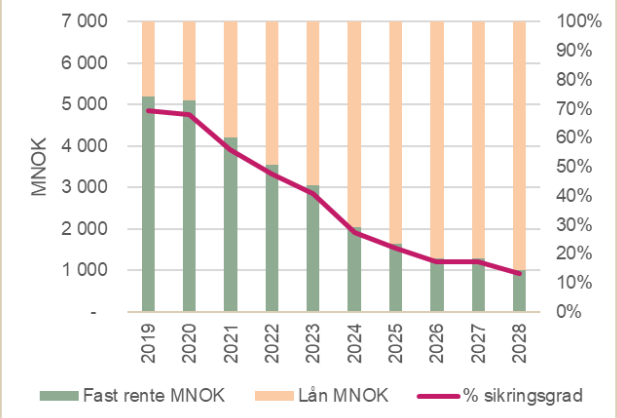
Utvikling i covenants



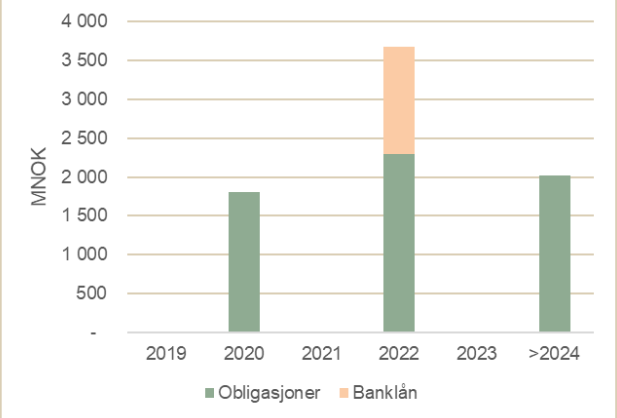
Utvikling i snittrente og margin



Finansieringskilder



Rentesikringsgrad



Låneforfall

Tabellen nedenfor viser en oppsummering av sentrale regnskapsstørrelser og finansielle nøkkeltall[2] for konsernet.

Resultat		2019	2018
Driftsinntekter	NOK mill.	1 118,0	798,9
Driftsresultat før eierkostnader	NOK mill.	1 000,8	661,4
Driftsresultat før verdiendringer	NOK mill.	651,4	604,6
Resultat før skatt og verdiendringer	NOK mill.	397,4	345,0
Resultat før skatt	NOK mill.	1 253,7	577,4
Resultat etter skatt	NOK mill.	1 006,7	490,6

Balanse		2019	2018
Markedsverdi av eiendomsportefølje	NOK mill.	16 558,3	15 590,9
Sum egenkapital	NOK mill.	8 233,9	8 002,8
Rentebærende gjeld	NOK mill.	8 157,4	7 833,4
Egenkapitalandel	Prosent	46,4	46,9
Egenkapitalavkastning før skatt	Prosent	15,4	7,4

Kontantstrøm		2019	2018
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	NOK mill.	354,9	419,7
Kontanter og kontantekvivalenter	NOK mill.	281,8	124,6

Nøkkeltall; per aksje		2019	2018
Antall aksjer ved periodeslutt	Mill. aksjer	493,6	548,4
Gjennomsnittlig antall aksjer i perioden	Mill. aksjer	540,6	548,4
Resultat før skatt	NOK	2,32	1,05
Ordinær fortjeneste (EPS)	NOK	1,86	0,89
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	NOK	0,66	0,77
Rentebærende gjeld	NOK	16,53	14,28
Bokført NAV	NOK	16,68	14,59
Utsatt skatt for investeringseiendom	NOK	1,65	1,19
Virkelig verdi av finansielle instrument	NOK	0,12	0,22
Justert NAV	NOK	18,45	16,01
Virkelig verdi av utsatt skatt	NOK	(0,98)	(0,62)
Virkelig verdi av finansielle instrument	NOK	(0,14)	(0,26)
Virkelig verdi av gjeld	NOK	(0,05)	-
NNNAV	NOK	17,29	15,13

[2] 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.

Eierstyring og selskapsledelse

Formålet med eierstyring og selskapsledelse for Norwegian Property er å sikre en tydelig og hensiktsmessig rolledeling mellom aksjeeiere, styre og daglig ledelse samt en betryggende kontroll av selskapet. En hensiktsmessig rolledeling og betryggende kontroll skal bidra til størst mulig verdiskapning over tid, til beste for eierne og øvrige interessegrupper. Det er et mål at god eierstyring og selskapsledelse skal bidra til et godt tillitsforhold mellom Norwegian Property og selskapets aksjeeiere og andre interessenter.

1 Redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse

Selskapet følger kravene til rapportering i rskl. §3-3b. Som børsnotert selskap følger vi også børsens IR-anbefaling av 1. juli 2019 som er tilgjengelig på Oslo Børs' hjemmeside, og NUES-anbefalingen fra 17.oktober 2018. NUES-anbefalingen er tilgjengelig på hjemmesidene til norsk utvalg for eierstyring og selskapsledelse (NUES); www.nues.no. Anbefalingene går utover det som følger av lovgivningen.

Nedenfor følger styrets redegjørelse for hvordan Norwegian Property har innrettet seg etter NUES-anbefalingen, og det er henvist til denne redegjørelsen i styrets årsberetning for 2019 og redegjørelsen er tilgjengelig på selskapets hjemmesider. Redegjørelsen omfatter hvert punkt i anbefalingen, og eventuelle avvik fra anbefalingen er omtalt under det aktuelle punkt.

Styret i Norwegian Property har utarbeidet overordnede prinsipper for eierstyring og selskapsledelse. Styret har også utarbeidet et sett styrende dokumenter med retningslinjer, instrukser og policies som skal sørge for at god eierstyring og selskapsledelse etterleves i praksis. Styret vurderer jevnlig selskapets styrende dokumenter, sist i februar 2020. Etiske retningslinjer, retningslinjer for samfunnsansvar og prinsipper for investorkommunikasjon er tilgjengelige på www.npro.no under «styrende dokumenter».

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

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

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

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

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

2 Virksomhet

Norwegian Propertys vedtekter er tilgjengelig på selskapets hjemmeside. Selskapets virksomhet fremkommer av vedtektenes § 3:

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

Norwegian Property har innenfor rammen av vedtektene presentert mål, strategier og risikoprofil for virksomheten i styrets årsberetning.

Styret har utformet etiske retningslinjer og retningslinjer for samfunnsansvar i samsvar med konsernets verdigrunnlag. Selskapets retningslinjer er tilgjengelig på www.npro.no. Kjernen i retningslinjene for samfunnsansvar er selskapets ansvar for mennesker, samfunn og

miljø som påvirkes av virksomheten og omhandler blant annet menneskerettigheter, antikorrupsjon, arbeidstakerforhold, HMS, diskriminering, samt miljømessige forhold. Dette er nærmere beskrevet i redegjørelsen om samfunnsansvar. Retningslinjene er gjenstand for årlig behandling i styret, og de ble sist oppdatert i februar 2020.

3 Selskapskapital og utbytte

Egenkapital
Konsernets egenkapital per 31. desember 2019 var 8 233,9 millioner kroner. Egenkapitalandelen var da 46,4 prosent. Styret vurderer egenkapitalandelen som tilfredsstillende ut fra konsernets mål, strategi og risikoprofil.

For å sikre god finansiell handlefrihet har styret en langsiktig målsetning om at forholdet mellom netto rentebærende gjeld og brutto eiendomsverdier skal være i området 45 til 55 prosent gjennom en syklus. Selskapets finansielle fleksibilitet vurderes til enhver tid i lys av selskapets mål, strategi og risikoprofil. Ved utgangen av 2019 var forholdet mellom netto rentebærende gjeld og brutto eiendomsverdier (netto LTV) 43,6 prosent.

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

For 2019 er det utbetalt utbytte som utgjør 35,7 prosent av utbyttegrunnlaget. Styret har hatt fullmakt fra generalforsamlingen til å beslutte kvartalsvise utbytter på grunnlag av godkjent årsregnskap for 2018. Selv om netto LTV er noe lavere enn målet, har man ønsket å holde igjen midler til nye investeringer, samt man vurderer at eiendomsbransjen nå er inne i en høykonjunktur slik at man bør holde seg til den nedre delen av målområdet for LTV.

Utbyttepolitikken er også beskrevet i note 24 til konsernregnskapet i årsrapporten og under området for Investor Relations på selskapets hjemmeside.

Styrefullmakter
I ordinær generalforsamling 11. april 2019 ble styret gitt fullmakt til å forhøye selskapets aksjekapital med inntil 27 420 000 kroner, noe som tilsvarte i underkant av ti prosent av selskapets aksjekapital da fullmakten ble gitt. Styrefullmakten er begrunnet i ønsket om å kunne utstede nye aksjer mot innskudd i penger, som oppgjørsform ved eiendomstransaksjoner og/eller som ledd i oppfyllelse av insentivordning for ansatte og/eller styremedlemmer. Som en konsekvens av formålene ble det også vedtatt at styret skal kunne beslutte at aksjeeiernes fortrinnsrett til de nye aksjene fravikes. I tråd med NUES-anbefalingen ble det stemt separat over hvert av de tre formålene. Insentivordningen for et av styremedlemmene er ikke i tråd med NUES-anbefalingen. Per 31. desember 2019 var denne fullmakten ikke benyttet.

I tillegg ble styret gitt fullmakt til å ta opp konvertibelt lån på til sammen 750 000 000 kroner. Begrunnelsen var at styret ønsket å ha muligheten til å utstede nye aksjer i kombinasjon med ny gjeld, for blant annet å optimalisere finansieringsstrukturen i Norwegian Property ASA. Per 31. desember 2019 var denne fullmakten ikke benyttet.

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

Styret fikk også fullmakt til å erverve egne aksjer med samlet pålydende verdi inntil 27 420 000 kroner. Begrunnelsen var at styret kunne erverve egne aksjer med formål å bruke dem som oppgjørsform ved eiendomstransaksjoner; og / eller oppfyllelse av insentivordning for ansatte

og/eller styremedlemmer; og/eller andre situasjoner som vurderes som attraktivt for aksjonærfellesskapet. Også i dette tilfellet ble det stemt separat over hvert formål.

Fullmakten til å erverve egne aksjer ble benyttet til tilbakekjøp av 54 800 000 aksjer pålydende kroner 0,50 i juni 2019. Tilbudet ble sendt ut 9. mai, og kjøpsprisen var 11,75 som innebar en premie på 10,3 prosent på sluttkursen 8.mai. Selskapets oppfatning var at premien var berettiget blant annet på bakgrunn av størrelsen på tilbakekjøpstilbudet, likviditeten i aksjen og den gjeldende rabatten til den underliggende verdien av selskapets eiendeler. Akseptperioden varte fra 10.-29. mai. Selskapet mottok gyldige aksepter for 57 862 854 aksjer til pris 11,75 kroner per aksje og kjøpte 54 800 000 aksjer til nevnte kurs per aksje.

Det ble besluttet at alle aksjonærer som aksepterte tilbudet kunne selge minst 10 000 aksjer, mens de resterende aksjene ble allokert på pro rata basis med utgangspunkt i det antall aksjer som aksjonæren hadde inngitt aksepter for. Endelig tildeling fant sted 4. juni, og oppgjøret fant sted 7. juni.

Styret ble tildelt fullmakt til å beslutte utbetaling av utbytte på grunnlag av selskapets årsregnskap for 2018. Begrunnelsen for vedtaket var å gi styret mulighet til løpende utdeling av utbytte dersom styret anså dette som hensiktsmessig ut fra selskapets situasjon. Norwegian Property har betalt utbytte i løpet av 2019 med 0,07 kroner per aksje hvert kvartal.

Alle styrefullmaktene gjelder frem til selskapets ordinære generalforsamling i 2019, likevel ikke lenger enn til 30. juni 2019.

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

4 Likebehandling av aksjeeiere og transaksjoner med nærstående

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

Norwegian Property har ikke gjennomført emisjoner i 2019. Det følger av anbefalingen at begrunnelsen for fravikelse av fortrinnsretten ved kapitalutvidelser skal offentliggjøres i børsmelding i forbindelse med en kapitalforhøyelse. Styret vil tilstrebe å etterleve dette punktet dersom en slik situasjon skulle oppstå i fremtiden.

For å opprettholde likebehandling mellom aksjonærene ved tilbakekjøp av 54 800 000 aksjer i juni 2019, gikk det samme tilbudet ut til alle aksjonærer. Etter akseptperioden ble det besluttet at alle aksjonærer som aksepterte tilbudet kunne selge minst 10 000 aksjer, mens de resterende aksjene ble allokert på pro rata basis med utgangspunkt i det antall aksjer som aksjonæren hadde inngitt aksepter for. I ekstraordinær generalforsamling den 28. juni 2019 ble det gjort vedtak om kapitalnedsettelse ved å slette 48 571 236 egne aksjer.

Eventuelle fremtidige transaksjoner i egne aksjer vil søkes foretatt på børs eller på annen måte til børskurs.

Styret og ledelsen er opptatt av likebehandling av alle selskapets aksjeeiere og at transaksjoner med nærstående parter skjer på armlengdes avstand. I note 25 til konsernregnskapet er det redegjort for transaksjoner med nærstående parter. Økonomiske forhold relatert til styret og ledende ansatte er beskrevet i note 21 og 22.

5 Fri omsettelighet

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

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

6 Generalforsamling

Innkalling, påmelding og deltagelse
Styret legger til rette for at flest mulig aksjeeiere skal kunne utøve sine rettigheter ved å delta på generalforsamlingen. For 2019 er generalforsamlingen fastsatt til 16. april. Selskapets finansielle kalender offentliggjøres i børsens meldingssystem Newsweb.no og under området for Investor Relations på selskapets nettside.

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

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

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

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

Protokoll fra generalforsamling offentliggjøres så snart som praktisk mulig i børsens meldingssystem Newsweb.no ticker: NPRO og under “formelle dokumenter” i området for Investor Relations, på www.npro.no.

7 Valgkomité

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

Valgkomitéens leder og medlemmer velges av generalforsamlingen for to år av gangen, og generalforsamlingen behandler også komitéens godtgjørelse. Valgkomitéens arbeid reguleres av

retningslinjer for valgkomitéen, som er fastsatt i ordinær generalforsamling.

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

Nåværende valgkomité ble valgt på ordinær generalforsamling den 11. april 2019 og består av: Marianne Johnsen og Robin Bakken. Robin Bakken har vært leder siden 13. april 2016. Ordinære medlemmer av styret eller den daglige ledelsen er ikke representert i valgkomitéen. Frister for å fremme forslag for valgkomitéen annonseres på selskapets hjemmesider. Frist for å melde inn forslag til valgkomitéen for behandling i ordinær generalforsamling i 2020 er 1. mars 2020. Forslag til valgkomitéen formidles til: info@npro.no.

8 Styret, sammensetning og uavhengighet

Selskapet har ikke bedriftsforsamling. I henhold til vedtektene skal styret i Norwegian Property bestå av mellom tre og ni medlemmer. I dag består styret av seks aksjonærvalgte representanter. Styrets medlemmer og styrets leder er valgt av generalforsamlingen frem til ordinær generalforsamling 2019, jfr. Allmennaksjelovens bestemmelser. Styret er satt sammen for å ivareta aksjonærfellesskapets interesser, samtidig som styret samlet innehar en bred forretnings- og ledelsesmessig bakgrunn og dyptgående forståelse for eiendomsmarkedet, kjøp og salg av virksomhet, finansiering og kapitalmarkedene. Det er i tillegg tatt hensyn til at styret skal fungere godt som et kollegialt organ. Styremedlemmenes bakgrunn og erfaring fremgår av egen presentasjon på selskapets nettsted og i årsrapporten under Beskrivelse av styrets medlemmer. Styret er satt sammen slik at det kan handle uavhengig av særinteresser. Selskapets daglige ledelse er ikke representert i styret.

To av seks styremedlemmer er uavhengige av både selskapets daglige ledelse, vesentlige forretningsforbindelser og større aksjeeiere, mens tre styremedlemmer er tilknyttet større aksjeeiere og ett styremedlem har en opsjonsavtale og en avtale om bistand til selskapet utover ordinært styrearbeid:

- Cecilie Astrup Fredriksen, er ansatt i Seatankers Management Co Ltd i London, og er styremedlem i flere selskaper inkludert MOWI ASA. Selskapene er tilknyttet den største aksjeeieren i Norwegian Property, Geveran Trading Co. Ltd.
- Kathrine Astrup Fredriksen er ansatt i Seatankers Management Co Ltd. i London, og er styremedlem i SFL Corporation Ltd. Hun har tidligere vært styremedlem blant annet i Seadrill Ltd., Frontline Ltd. og Golar LNG. Selskapene er tilknyttet den største aksjeeieren i Norwegian Property, Geveran Trading Co. Ltd.
- Lars Erich Nilsen er styremedlem i Axactor SE og har vært ansatt i Seatankers Management Norway AS siden 2014. Selskapet er tilknyttet den største aksjeeieren i Norwegian Property, Geveran Trading Co. Ltd.
- Carl Erik Krefting har en opsjonsavtale med Norwegian Property, og har dessuten inngått en avtale om å bistå selskapet med oppdrag utover ordinært styrearbeid. Han er også eier av Carucel Holding AS som eier 44 850 aksjer i Norwegian Property samt har inngått en TRS-avtale for 3 500 000 aksjer i Norwegian Property.

Det ble avholdt 10 styremøter i 2019.

9 Styrets arbeid

Styret har det overordnede ansvaret for forvaltning av konsernet og å føre tilsyn med daglig leder og konsernets virksomhet. Styrets hovedoppgaver består av fastlegging av selskapets

strategi og oppfølging av operativ gjennomføring av strategien. I tillegg har styret kontrollfunksjoner som sikrer en forsvarlig formuesforvaltning i selskapet. Styret har fastsatt en styreinstruks som beskriver regler for styrets arbeid og saksbehandling. Styreleder er ansvarlig for at styrearbeidet gjennomføres på en effektiv og korrekt måte.

Styret fastsetter en årsplan for styremøtene som angir tema for styremøtene; herunder gjennomgang og oppfølging av selskapets mål og strategi, budsjett, rapportering av finansiell informasjon, innkalling til generalforsamling med saksdokumentasjon og styrets møte med revisor.

Styret tilsetter administrerende direktør. Arbeidsdeling mellom styret og daglig leder er nærmere angitt i en egen instruks for daglig leder. Daglig leder har ansvaret for selskapets operative ledelse.

Styret har vurdert det som hensiktsmessig å etablere styreutvalg som rådgivende organ for styret. Det er i hht ASAL nedsatt et revisjonsutvalg bestående av tre av styrets medlemmer for å støtte styret i utøvelsen av ansvar for regnskapsrapportering, intern kontroll, revisjon og den samlede risikostyring. Ved utgangen av 2019 består revisjonsutvalget av Bjørn Henningsen (leder), Merete Haugli og Lars Erich Nilsen. Merete Haugli erstattet Kjell Sagstad som medlem i revisjonsutvalget da han trakk seg som styremedlem. Medlemmene i utvalget er uavhengige av virksomheten og arbeidet er regulert i egen instruks. Det er videre etablert et kompensasjonsutvalg bestående av to av styrets medlemmer for å bistå styret i forbindelse med daglig leders ansettelsesvilkår og i forbindelse med strategi og hovedprinsipper for kompensasjon til selskapets sentrale ledelse. Ved utgangen av 2019 består kompensasjonsutvalget av Merete Haugli og Carl Erik Krefting. Også kompensasjonsutvalget er regulert av egen instruks og består av medlemmer som er uavhengige av selskapets ledende ansatte.

Det har vært gjennomført en styreevaluering der styret evaluerer sitt arbeid og sin kompetanse i løpet av 2019. Resultatet av evalueringen blir meddelt valgkomitéen.

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

Av selskapets etiske retningslinjer går det frem at ingen ansatte skal arbeide med saker der de har personlige interesser, eller der det kan oppfattes at de har slike interesser. Etiske retningslinjer gjelder også styremedlemmer når de representerer Norwegian Property.

10 Risikostyring og intern kontroll

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

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

Operasjonell driftsrisiko er knyttet til kontraktsinngåelse og reforhandling av leieavtaler, som følges opp løpende i henhold til

etablerte retningslinjer og fullmakter. Operasjonell risiko knyttet til eiendomsdriften håndteres gjennom rutiner for daglig drift, compliance og HMS-arbeid. Finansiell risiko styres i henhold til selskapets finanspolicy.

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

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

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

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

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

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

11 Godtgjørelse til styret

Styrets godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen basert på forslag fra valgkomitéen. Godtgjørelsen til styret er basert på styrets ansvar, kompetanse, tidspunkt og virksomhetens kompleksitet, og har ikke vært resultatavhengig. Ett styremedlem har fått tildelt opsjoner som kompensasjon for å yte rådgivningstjenester til selskapet i tillegg til styrevervet. Dette ble vedtatt av generalforsamlingen i 2019. Dette er ikke i tråd med NUES-anbefalingen, men begrunnes med at styremedlemmet har spesiell kompetanse og at det er i selskapets interesse å benytte denne kompetansen utover de oppgaver vedkommende vil utføre som ordinært styremedlem.

Øvrige styremedlemmer har ikke påtatt seg særskilte oppgaver for selskapet utover styrevervet. Styremedlemmene kan ikke utføre særskilte oppgaver uten at dette er vedtatt av styret i det enkelte tilfellet.

Nærmere opplysninger om godtgjørelse som er utbetalt til de enkelte styremedlemmer fremgår av note 21 til årsregnskapet for konsernet. En oversikt over aksjer eid av styrets medlemmer med nærstående er inkludert i note 22 til konsernregnskapet.

12 Godtgjørelse til ledende ansatte

Konsernets retningslinjer for godtgjørelse til ledende ansatte er beskrevet i note 21 til årsregnskapet for konsernet. Note 21 inneholder også nærmere opplysninger om godtgjørelse for 2019 for enkelte ledende ansatte. Retningslinjene legges årlig frem for generalforsamlingen som en egen sak. Lederlønnserklæringen legges ut på selskapets nettsider under Styrende dokumenter.

Retningslinjene angir hovedprinsippene for selskapets lederlønnspolitikk og er utformet med hensikt om sammenfallende interesser mellom aksjeeiere og ledende ansatte. Daglig leder har en individuell aksjeopsjonsordning (se note 22).

Resultatavhengig godtgjørelse i form av bonusprogrammer er basert på måloppnåelse for konsernet eller en avdeling eller selskap der vedkommende er ansatt. Målene vil kunne bestå av oppnåelse av ulike forbedringstiltak eller finansielle kriterier, herunder utvikling i selskapets aksjekurs. Det er for ansatte som er omfattet av resultatavhengig godtgjørelse, satt tak på størrelsen på denne godtgjørelsen.

13 Informasjon og kommunikasjon

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

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

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

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

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

14 Selskapsovertakelse

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

I selskapets vedtekter er det ingen begrensninger når det gjelder kjøp av aksjer i selskapet. I en

tilbudssituasjon vil selskapets styre og ledelse søke å bidra til at aksjeeierne likebehandles og at selskapets virksomhet ikke forstyrres unødig. Styret vil legge spesiell vekt på at aksjeeierne har tilstrekkelig tid og informasjon til å kunne ta stilling til et eventuelt tilbud på selskapets virksomhet eller aksjer.

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

15 Revisor

Det er nedsatt et revisjonsutvalg bestående av tre av styrets medlemmer. Utvalget skal støtte styret i utøvelsen av ansvar for regnskapsrapportering, intern kontroll, revisjon og den samlede risikostyring. Arbeidet er regulert i instruks for revisjonsutvalgets arbeid. Selskapets revisor, PricewaterhouseCoopers AS, har i løpet av 2019 gjennomført følgende oppgaver knyttet til regnskapsåret 2019:

- Presentert hovedtrekkene i revisjonsarbeidet
- Deltatt i styremøtet som behandler årsregnskapet og gjennomgått eventuelle vesentlige endringer i selskapets regnskapsprinsipper, vurdering av vesentlige regnskapsestimater og alle vesentlige forhold hvor det eventuelt har vært uenighet mellom revisor og administrasjonen
- Hatt en gjennomgang med styret av selskapets interne kontroll herunder identifisering av svakheter og forslag til forbedringer
- Avholdt møte med styret uten at administrasjonen er til stede
- Bekreftet at krav til revisors uavhengighet er tilfredsstilt samt gitt oversikt over andre tjenester enn revisjon som er levert til selskapet

PricewaterhouseCoopers AS har deltatt i 3 møter med revisjonsutvalget, der blant annet hovedtrekkene i planen for gjennomføring av årets revisjon ble gjennomgått og resultatene fra revisjonen ble presentert.

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

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

Samfunnsansvar – bærekraftig utvikling i Norwegian Property ASA

I løpet av 2019 har selskapet jobbet med å fornye strategien for bærekraft. Selskapet har helt siden 2011 hatt en strategi for miljø- og samfunnsansvar, med fokus på klimarelaterte problemstillinger. I det siste har fokuset utvidet seg til å omfatte også den sosiale delen av bærekraftbegrepet. Fortsatt er det viktig at rutiner og rammeverk er på plass i organisasjonen som sikrer den økonomiske bærekraften og styringen.

Norwegian Property ASA har derfor i løpet av 2019 gjennomgått strategien og utviklet den videre. Styret vedtok den nye strategien i februar 2020, og den baseres nå på fire av FNs bærekraftsmål frem mot 2030.

Bærekraftsmål 8: Anstendig arbeid og økonomisk vekst ble valgt fordi det passer godt med konsernets etiske retningslinjer. NPRO skal jobbe mot korrupsjon, diskriminering og sosial dumping. Vi skal bidra til at flere unge får lærlingeplasser og /eller sommerjobber både hos oss og våre leverandører, og vi vil jobbe for å få en organisasjon med mangfold og uten diskriminering.

Bærekraftsmål 11: Bærekraftige byer og samfunn ble valgt fordi dette målet samsvarer svært godt med både vår virksomhet og våre verdier. Områdene hvor NPRO eier eiendommer skal være trygge og tilgjengelige for alle. Vi vil velge bærekraftige løsninger for drift og utvikling av byggene våre.

Bærekraftsmål 13: Stoppe klimaendringene er et mål vi allerede har jobbet aktivt med siden 2011 da selskapet fikk sin første klimastrategi. Vi jobber kontinuerlig med å redusere energiforbruket og gå over til renere energikilder i byggene våre, som f.eks. energisentralen på Aker Brygge. Vi jobber også med kildesorteringsgraden i byggene.

Bærekraftsmål 14: Liv under vann ble valgt på grunn av nærheten Aker Brygge har til fjorden og eiendommene i Nydalen har til elva, og derfor et ønske om at vannet rundt byggene, Marinaen og uteområdene er rent. Vi ønsker å bidra til å redusere avfall i havet og ser hele tiden på hvordan vi kan drive en mest mulig bærekraftig Marina.

Overordnede retningslinjer og ansvarsfordeling

Retningslinjene for samfunnsansvar ble oppdatert og vedtatt av styret i selskapet i februar 2020, og de er publisert på selskapets nettsted www.npro.no. Formålet med retningslinjene er å sikre at samfunnsansvar utøves i tråd med vedtatte verdigrunnlag og etiske retningslinjer, retningslinjer for eierstyring og selskapsledelse samt konsernets langsiktige verdiskaping for aksjonærer, ansatte, kunder og samfunnet. Retningslinjene gjelder for alle ansatte i konsernet og for styrets medlemmer når de opptrer på vegne av selskapet. Styret er ansvarlig for å påse at retningslinjene etterleves. Alle vesentlige brudd på retningslinjene skal innrapporteres til og følges opp av styret.

Styret har vedtatt strategien for bærekraft og har det overordnede ansvaret for å etablere strategien.

Det er selskapets administrerende direktør, Bent Oustad, som har det overordnede ansvaret for å implementere den vedtatte strategien i hele organisasjonen og sørge for at den blir etterlevet.

Driftsorganisasjonen, Kommersiell Forvaltning, Drift og Vedlikehold (KFDV); ved øverste leder Bjørge Aarvold, har ansvaret for å prioritere og gjennomføre alle tiltak knyttet til byggenes energiforbruk og avfallshåndtering som har stor betydning for selskapets CO_2e-utslipp.

Utviklingsavdelingen ved øverste leder Sindre Kornrud har ansvaret for at nybygg og større rehabiliteringer gjennomføres i henhold til selskapets bærekraftstrategi.

Selskapets CFO, Haavard Rønning er ansvarlig for at rutiner og rammeverk er på plass i organisasjonen som sikrer den økonomiske bærekraften og styringen.

Risiko og muligheter innenfor bærekraft

Selskapet har definert følgende som de viktigste risikoene og mulighetene for bærekraft frem mot 2030, de er nærmere beskrevet i tabellen på s 85:

Fysisk risiko som følge av klimaendringer

1. **Økt nedbør** kan føre til økende vedlikeholds- og tilpasningskostander mot 2030.
   Overvann kan medføre oversvømmelser, og slagregn kan medføre lekkasjer i fasader og tak.
   Det er også risiko for at vannstanden i elver, som Akerselva, kan gi oversvømmelser i eiendommer i nærheten av elva.
2. **Økt grad av fuktighet** gjør at vedlikeholdskostnader relatert til bekledning og ventilasjon øker.
3. **Høyere havnivå** vurderes som en mindre risiko for eiendommer i tilknytning til Oslofjorden, gitt at NVE anslår en økning på 46 cm. Det anses ikke å være en risiko før etter 2050.

Overgangsrisiko deles i markedsrisiko og regulatorisk risiko

MARKEDSRISIKO:

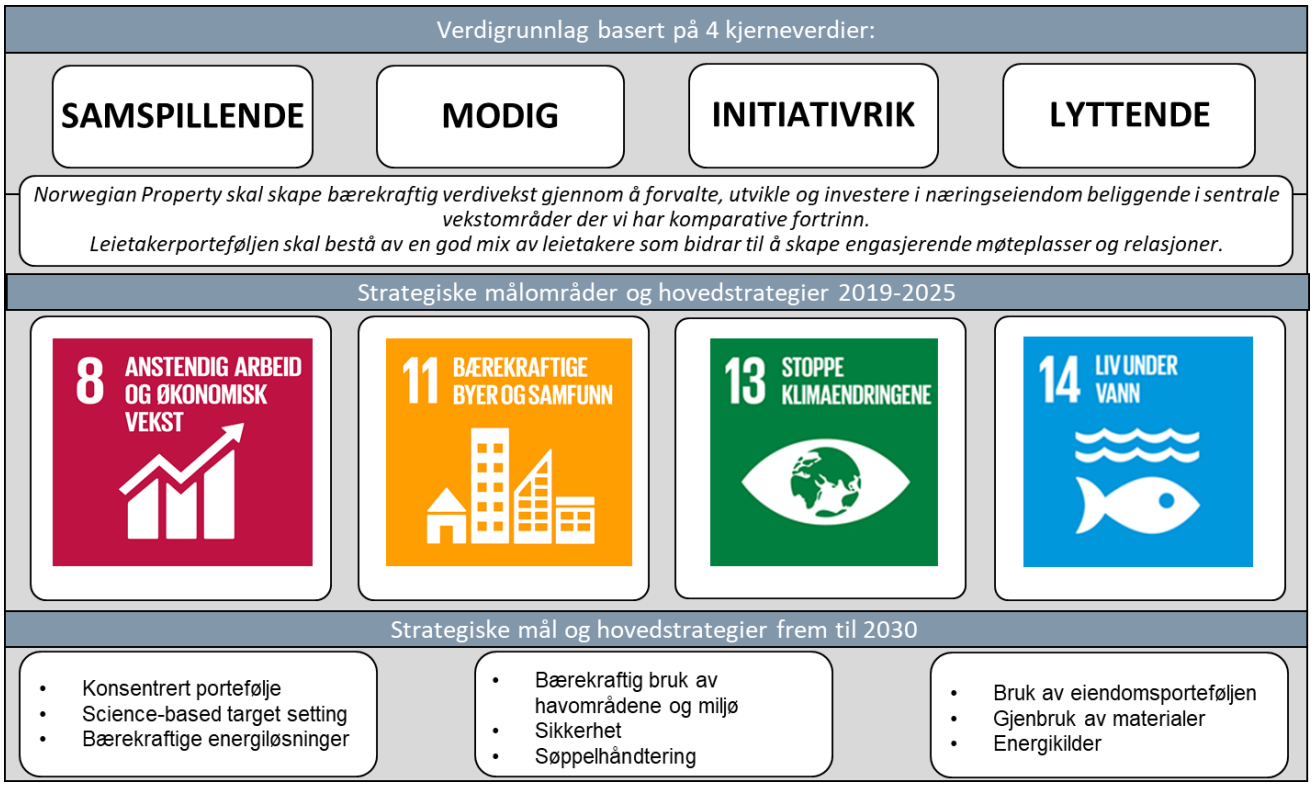
1. **Økt etterspørsel etter mer miljøvennlige lokaler** er en trend som begynner å vise seg i markedet.
2. **Investorers miljøkrav** vil etter hvert bli mer krevende å leve opp til. Det gjelder investorer i både obligasjoner og aksjer. Grønne obligasjoner byr også på muligheter.
3. **Bankers miljøkrav** blir strengere. Det blir høyere miljøkrav for å skaffe finansiering, men samtidig byr grønne lån på muligheter for lavere marginer og større investorbase.
4. **Forsikringspremier** kan øke dersom skader fra klimaendringer blir omfattende.
5. **Teknologisk risiko** er til stede. Det er viktig å følge med på den teknologiske utviklingen på energiløsninger og byggestandarder.
6. **Omdømmerisiko** er vesentlig etter som bevisstheten brer om seg knyttet til klima. Det er også økende fokus på arbeidsbetingelser, korrupsjon og hvitvasking i samfunnet, og brudd på lover og regler kan gi kraftige reaksjoner i media og samfunnet for øvrig.

REGULATORISK RISIKO:

1. **Offentlige krav og tillatelser** som byggestandarder, trafikk og infrastruktur forventes å bli strengere, offentlige skatter og avgifter kan øke med behov for økte investeringer i det offentlige.
2. **Bilfritt sentrum** i Oslo er en mulighet dersom Aker Brygge blir liggende i randsonen som i dag, men kan være en risiko dersom grensen flyttes lenger ut. Det er forventet at forbruker og kontorleietaker vil tilpasse seg endringene og derigjennom endre sitt vante reisemønster, noe vi igjen må tilpasse oss.

Strategi for bærekraft

For å møte disse risikoene og mulighetene ønsker selskapet å følge FN's bærekraftsmål med ekstra fokus på følgende mål for perioden 2019-2025:



Det ytre miljø

Når det gjelder det ytre miljø vurderer Norwegian Property at selskapets viktigste påvirkning skjer gjennom energiforbruket i byggene selskapet eier og hvilke byggematerialer som brukes i prosjektene. Men det er også viktig hvordan byggene brukes, hvordan avfallshåndteringen ordnes og hvordan de ansatte hos våre leietakere reiser til jobb i byggene vi eier. Alt dette passer inn i Bærekraftsmål nr 11 og 14.

Energiforbruk og CO_2-utslipp

Bærekraftsmål nr 13
Klimarelatert risikostyring har vært en del av vår finansielle planleggingsprosess og tverrfaglige risikostyring helt siden 2011. Mer detaljert informasjon ligger tilgjengelig i selskapets klimarapport på npro.no.

Norwegian Property har satt noen kvantitative mål for perioden 2019 til 2025. Disse målene er:

- 30-50 prosent reduksjon i energiforbruket i rehabiliterte bygg
- 5-10 prosent reduksjon i energiforbruket i eksisterende portefølje
- 10-20 prosent reduksjon av CO_2e -utslipp
- 60-65 prosent avfallsorteringsgrad

Utviklingen i energiforbruket per bygg måles og rapporteres årlig til styret.

Tallgrunnlaget er hentet inn fra selskapets energileverandører og fra EOS (energiovervåkningssystemet) på eiendommene, Cemasys har bistått med bearbeiding og verifisering av tallene for energiforbruk og CO_2e-utslipp.

Status for de tre siste årene er som følger ved utgangen av 2019, der reduksjon og økning fremkommer som endring fra fjoråret. Totalt forbruk og totalt CO_2e-utslipp inneholder alt energiforbruk i konsernet og omfatter scope 1, 2 og 3. Energiforbruk og CO_2e-utslipp per kvm måles for en portefølje med sammenlignbare bygg fra år til år (for en fullstendig liste over hvilke eiendommer som er med, se vår klimarapport som er tilgjengelig på nettsidene våre). Tallene som er splittet på kontor, butikk og restaurant omfatter kun disse typene lokaler og energiforbruk tilknyttet disse. Det er også benyttet sammenlignbare eiendommer.

		2019	2018	2017
Totalt energiforbruk	MWh	62 113	67 824	64 370
Energiforbruk i byggene	KWh/kvm	283	300	339
Endring fra året før:	Prosent	(6)	(12)	
Kontor (KWh per kvm)	KWh/kvm	191	202.5	
Butikk (KWh per kvm)	KWh/kvm	438	457.7	
Restaurant (KWh per kvm)	KWh/kvm	854	974.1	
Totalt CO2e-utslipp	Tonn	3 046	3 683	4 026
CO2e-utslipp fra byggene	Kg/kvm	14	16	21
Endring fra året før:	Prosent	(15)	(23)	
Kontor	Kg/kvm	6	7.3	
Butikk	Kg/kvm	12	15.0	
Restaurant	Kg/kvm	28	36.1	
Kildesorteringsgrad i byggene	Prosent	56	62	63
Miljø-KTI		78	utsatt	77

Aker Brygge utgjør en vesentlig del av vår bygningsmasse. Det er et sammensatt område med mange ulike typer aktiviteter i store deler av døgnet. Det forklarer hvorfor NPROs gjennomsnittlige energiforbruk kan synes høyt sammenlignet med andre eiendomsselskaper. Vi er derfor mer opptatt av å sammenligne utviklingen i vårt eget forbruk over flere år fremfor å sammenligne med andre aktører. I 2018 splittet vi for første gang forbruket på de tre kategoriene kontor, butikk og restaurant, noe som bidrar til å forklare hvorfor vi har noe høye gjennomsnittstall. I tillegg kommer effekten av antall timer byggene er i bruk i løpet av døgnet.

Total reduksjon av CO_2e-utslipp fra 2018 til 2019 er 636,3 tCO_2. Av dette skyldes 242,6 tCO_2 redusert energiforbruk. Fra 2018 til 2019 har forbruket av fjernvarme/kjøling gått ned med 9,5 prosent, og energisentralens produksjon har gått ned med 7,8 prosent. Elektrisitetsforbruket har blitt redusert med 8,1 prosent siden 2018.

De fleste energikildene, som elektrisitet (Nordisk mix) og fjernvarme/kjøling har økt sin andel av fornybar energi og redusert CO_2-utslippene med 13,3 prosent fra 2018 til 2019 (13,0 prosent fra 2017 til 2018).

ENØK-TILTAK

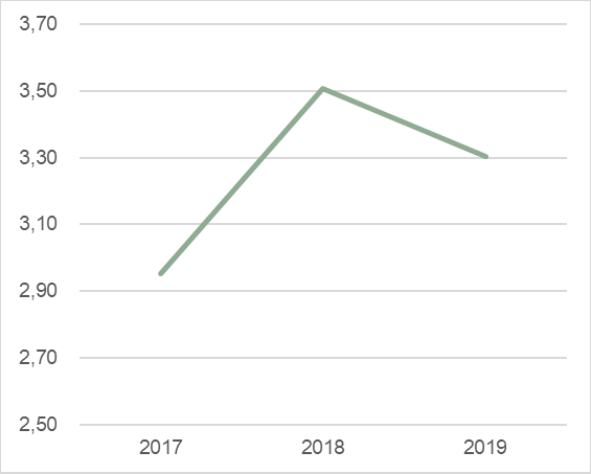
Hver gang et bygg skal rehabiliteres blir det gjort grundige analyser i samarbeid med eksperter på ulike områder, innen områder som energi og ventilasjon for å se hvordan man kan spare energiforbruk og redusere CO2e-utslipp.

GRØNNE LEIEKONTRAKTER

For bygg som er utleid vil ENØK-tiltak kunne gjennomføres på basis av «grønne leiekontrakter». De grønne klausulene tillater Norwegian Property å gjøre investeringer i miljøtiltak i løpet av leietiden dersom summen av besparelser fra redusert energiforbruk og økte avskrivninger på investeringer til sammen gir en lavere felleskostnad for leietaker. I 2019 ble grønne klausuler i 10 leieforhold benyttet for å gjennomføre ENØK-tiltak på Gjerdrums vei 16.

ENERGISENTRALEN PÅ AKER BRYGGE

Tre av byggene på Aker Brygge er tilknyttet en felles energisentral, som ble satt i drift sommeren 2014. Energisentralen leverte i 2019 energi tilsvarende 330 prosent av mengden tilført energi, og energien benyttes til varme og kjøling. Figuren nedenfor viser hvordan andelen produsert energi til byggene i forhold til tilført energi til sentralen har utviklet seg de siste fire årene.



Det jobbes kontinuerlig med effektiviteten i energisentralen. I 2018 var effektiviteten så høy fordi vi hadde en spesielt varm og lang sommer med høy produksjon av fjernkjøling.

Energisentralen produsert og leverte 7 163 MWh i 2019 mot 7 834 MWh i 2018.

Energisentralens effektivitet		2017	2018	2019
Forbrukt energi	MWh	2 247	2 233.0	2 169.0
Produsert energi levert til byggene	MWh	6 632	7 834.0	7 163.0
Produksjon vs forbruk		3.0	3.5	3.3

DRAMMENSVEIEN 60

Bygget i Drammensveien 60 stod ferdig rehabilitert for Oslo kommune og NAV høsten 2018. Prosjektet ble gjennomført med et høyt krav til avfallssortering, og vi oppnådde 92 prosent sorteringsgrad i 17 ulike fraksjoner.

Det ble investert ca. 14 millioner kroner i ENØK-tiltak i bygget, som skulle gi ca. 1 million kWh årlig reduksjon i energiforbruket. Resultatet fikk vi ved utgangen av 2019 som var det første hele driftsåret etter rehabiliteringen. Forbruket av energi endte på 1 382 MWh, noe som var en nedgang på 41 prosent fra gjennomsnittlig energiforbruk de tre siste bruksårene før rehabiliteringen.

Drammensveien 60		
Gj.snittlig forbruk 2014-2016	MWh	2 352
2019	MWh	1 383
Reduksjon i forbruk	MWh	969.9
Reduksjon i forbruk	Prosent	41.2

SANDAKERVEIEN 130

Eiendommen var ferdig rehabilitert og utleid i løpet av 2019. Det ble blant annet gjort investeringer i ventilasjonsanlegg og andre energibesparende tiltak, og bygget ble endret fra et enbrukerbygg til flerbrukerbygg. Gjennomførte tiltak forventes å gi en besparelse på minimum 600 000 kWh.

KILDESORTERING

Andelen kildesortering har vist en god økning siden 2011, men fra 2018 til 2019 har andelen sunket. Fokus har vært på å øke kildesorteringsgraden på Aker Brygge siden byggene der produserer den største andelen av avfallet. Prosjektet på Aker Brygge har gitt en økning fra 15 prosent sortering i 2011 til 58 prosent sortering i 2019. Målet i strategien er 60-65 prosent.

Avfallsorteringsgrad		2019	2018	2017
Aker Brygge	prosent	58	58	60
Nydalen	prosent	32	27	28
Stavanger	prosent	NA	94	92
Snarøyveien 36	prosent	59	58	52
SUM fra drift			59	63
Drammensveien 60 (prosjekt i 2017 og 2018)	prosent	39	92	93
SUM for NPRO	prosent	56	62	63

CDP-RAPPORTERING

I rapporteringen for 2019 oppnådde Norwegian Property karakteren B. Selskapet har rapportert til CDP siden 2011, og ønsker å fortsette med dette.

Rent vann i fjorden

Bærekraftsmål nr 14: Med nærheten til sjøen ved Aker Brygge ser NPRO at det er viktig å bidra til å holde havet rent. Selskapet har økonomiske interesser i sjøkanten. Eiendommene som ligger langs brygga nyter godt av idyllisk beliggenhet nær vannet, særlig på sommeren.

Gjennom Aker Brygge Marina, som er en elektrifisert småbåthavn, drives det utleie av el-båter og SUP-boards i tillegg til vanlig marinadrift. I 2019 har vi hatt utleie av tre elektriske båter gjennom hele sommersesongen. Båtene er rehabiliterte eldre båter som har fått nytt liv som

elbåter. Tilbudet var så populært at det vil bli utvidet til seks båter i 2020-sesongen. Vinteren 2019 har det også vært mulig å leie en utslippsfri badstue, det er med på å gi våre besøkende en nær opplevelse av havet. Vi har ellers som målsetning at Marinaen skal være en pådriver og tilrettelegger for miljøvennlig båtliv.

NPRO har gjennom flere sesonger samarbeidet med ulike aktører om søppelplukking fra havna. Gjennom våren, sommeren og høsten 2019 ble det plukket ca. to tonn avfall gjennom Seabin Project.

Katapult Ocean er et akseleratorprogram som hjelper start-ups innen havteknologi med å komme i gang. De fokuserer på folkeopplysning om viktigheten av havet, og på bærekraftige løsninger i bruken av havet. Via vår leietaker, Lekter'n, har NPRO tilrettelagt for at 11 startup-firmaer fra 7 ulike land fått presentere seg på Aker Brygge i 12 uker. NPRO har blant annet gitt Katapult Ocean tilgang til å bruke arealer på Aker Brygge, fasilitert samarbeid med flere av våre leietakere, og vi har informert om prosjektet i våre kanaler i sosiale medier.

Engasjerende møteplasser

Bærekraftsmål nr 11: Norwegian Property's visjon om å skape engasjerende møteplasser og relasjoner legger føringer for en kontinuerlig innsats for å skape trygge og tilgjengelige uteplasser for våre leietakere og besøkende. Byggene skal fortrinnsvis ha en sentral beliggenhet ved kollektivknutepunkter, og vi skal ta vare på gamle bygg og kulturminner.

BÆREKRAFT PÅ AKER BRYGGE

Aker Brygge har vært bilfritt i mange år, og det tror vi har bidratt til at det er et attraktivt område for byens befolkning og turister å oppholde seg. I tillegg fokuserer vi på tilgjengelighet for alle grupper gjennom universale gangveier, snørydding osv.

I løpet av 2019 har vi kartlagt hvilke bærekraft-tiltak alle restaurantene og butikkene på Aker Brygge har gjennomført og har planer om å sette i gang. Temaene var energiforbruk, avfall, matsvinn, plast og emballasje. De ble også spurt om hva de gjør innenfor kortreiste produkter, økologiske produkter, sunnhetsalternativer, krav til leverandørledd, samfunnsansvar og sertifiseringer innen bærekraft. Resultatene ble samlet i en rapport som ble levert tilbake til alle leietakerne så de kunne bruke dette for å måle seg mot hva andre gjør. Slik håper vi å lære og utvikle gode tiltak sammen. Det planlegges en ny undersøkelse for 2020.

Vi har også lagt til rette for produksjon av microgreens på Aker Brygge. Planen er å produsere spirer, salater, urter og sopp som videreselges som kortreiste ingredienser til restaurantene.

BÆREKRAFTIG REISE TIL JOBBEN

Norwegian Property har i løpet av 2019 spisset sammensetningen av porteføljen ved salg av eiendommer som ligger utenfor klyngene vi ønsker å satse på. De gjenværende eiendommene sammen med eiendommene vi har anskaffet i perioden ligger alle sentralt til, i tilknytning til kollektivtrafikk. Det sikrer leietakerne muligheten for å benytte kollektivtrafikk for å komme til og fra jobb. Vi tilbyr også sykkelparkering og sykkelgarderober i flere av byggene, samt lading av el-biler der vi har parkeringsplasser.

BREEAM-IN-USE

I løpet av 2019 har vi startet med å BREEAM-in-use-sertifisere Snarøyveien 36. Det er et økende fokus blant både leietakere og investorer på sertifisering av bygg.

DRAMMENSVEIEN 60

Bygget fra 1960 ble fredet i 2017 på grunn av den tidstypiske arkitekturen, og det tilførte noen ekstra utfordringer til rehabiliteringsprosjektet. Det har vært jobbet med å ta vare på både fasade, deler av innredningen og kunsten. Dette er i tråd med Norwegian Propertys målsetning om å ta vare på kulturarven og historiske bygg.

Samfunnsmessige forhold

Bærekraftsmål 8: tar frem en rekke målsetninger som er i tråd med Norwegian Propertys verdigrunnlag og etiske retningslinjer.

Bekjempe korrupsjon
Norwegian Property ønsker en rettferdig og åpen konkurranse i alle markeder, har høye krav til personlig og faglig integritet og tolererer ikke noen form for korrupsjon og bestikkelser.

ETISKE RETNINGSLINJER
Arbeidet mot korrupsjon sikres først og fremst gjennom arbeidet som ansvarlig investor og eier, som ansvarlig innkjøper og gjennom implementering og oppfølging av etiske retningslinjer. De etiske retningslinjene er normer og regler som gjelder for alle ansatte. De gjelder dessuten for medlemmer av styret når de representerer Norwegian Property.

De etiske retningslinjer er vedtatt av styret i selskapet, og fornyes årlig. Alle ansatte må hvert år gjennomgå og tilsluttes seg de etiske retningslinjene i en nettbasert løsning. Retningslinjene er publisert på selskapets nettsted.

Selskapets medarbeidere skal ikke ta imot eller gi gaver som kan påvirke egen eller andres integritet eller beslutninger, eller som kan oppfattes på en slik måte. Medarbeidere i Norwegian Property skal ikke på vegne av selskapet arbeide med saker der de har personlige interesser, eller der det kan oppfattes av andre at de har slike interesser.

INNKJØPSRUTINER
Norwegian Property har utarbeidet detaljerte prosesser for innkjøp, som dekker hele prosessen fra behovsavklaring til gjennomføring av innkjøp. Prosessene innebærer dokumenterte prosesser og arbeidsdeling som skal bidra til å begrense mulighetene for korrupsjon i forbindelse med innkjøp.

Det stilles også krav til at leverandørene har sammenfallende etiske standarder og holdninger med Norwegian Property. Leverandørene som benyttes representerer Norwegian Property. Leverandørene det samarbeides med må derfor representere kjerneverdiene til Norwegian Property. Som et minimum stilles det følgende krav til leverandører og eventuelle underleverandører:

- Soliditet og gjennomføringsevne
- God historikk i forhold til overholdelse av lovpålagte krav (forretningsførsel, bruk av svart arbeidskraft o.l.)
- Tilfredsstille krav til HMS, internkontroll o.l.
- Estetiske og miljømessige retningslinjer i tråd med Norwegian Propertys strategi
- Medlemmer av leverandørregisteret Start-BANK der dette er aktuelt

StartBANK er et felles leverandørregister som brukes av innkjøpere innenfor bygg og anlegg, forvaltning, forsikring og fast eiendom i Norge, til støtte for seriøse leverandører og med oppdatert og kontrollert leverandørinformasjon. Med 7 000 leverandører som er evaluert på grunnlag av forhåndsbestemte godkjenningskriterier, er StartBANK en rettferdig, åpen og sikker løsning for valg av pålitelige leverandører. Dette gir leverandørene mulighet til å konkurrere på like vilkår og bidrar til bruk av seriøse aktører, og skaper nye forretningsmuligheter for både innkjøpere og leverandører. StartBANK utvikles kontinuerlig for å oppfylle de stadig mer krevende juridiske føringene og behovene for risikohåndtering i byggebransjen.

Norwegian Property har ikke avdekket noen forhold av misligheter, korrupsjon eller forsøk på dette ved sin virksomhet i 2019.

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

egenskaper skal bidra til en offensiv og effektiv organisasjon.

Det arbeides kontinuerlig med kunnskapsutvikling i form av tilpasset opplæring slik at den enkelte fullt ut mestrer arbeidsoppgavene og utvikler seg i takt med skiftende behov. Gjennom individuelle utviklingsplaner følges utviklings- og opplæringsbehovet opp i medarbeidersamtaler og løpende gjennom året. Basert på mål for egen utvikling kan medarbeidere søke om økonomisk støtte til videre- og etterutdanning.

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

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

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

Norwegian Property ønsker å tilby jobbmuligheter for representanter for vanskeligstilte grupper. Den ene gruppen er kvinnelige innvandrere. I løpet av 2019 har vi prioritert å gi kvinnelige innvandrere en sjanse i arbeidslivet da det oppstod behov for vikar i selskapet. Dette har vært vellykket, og to har nå fått faste stillinger. En annen sårbar gruppe er unge under utdanning eller i opplæring. Der vil vi jobbe for at flere får lærlingplasser ved å stille krav til våre leverandører i byggebransjen. Videre vil vi fortsette å tilby sommerjobber i Marinaen og uteområdene på Aker Brygge.

Bygge- og eiendomsbransjen er mannsdominert, og det gir noen utfordringer i arbeidet med å øke kvinneandelen til enkelte stillinger. Per 31. desember 2019 har konsernet 49 ansatte, sammenlignet med 43 ansatte ved forrige årsskifte. Av konsernets 49 ansatte er 32 menn og 17 kvinner. Konsernets ledergruppe bestod per 31.12.2019 av 4 personer, hvorav 1 kvinne. I januar 2020 ble ledergruppen utvidet med en mann. Ved avleggelsen av årsregnskapet består styret av 6 medlemmer, 3 er menn og 3 er kvinner.

Det ble utført totalt 51 årsverk i konsernet i 2019.

HMS-arbeidet
Norwegian Property følger etablerte arbeidslivsstandarder og vil overholde alle krav nedfelt i relevant lovgivning. Norwegian Property tilstreber arbeidsmetoder som sikrer gode arbeidsforhold med høye krav til helse, miljø og sikkerhet (HMS). Hensynene til HMS blir ivaretatt i den daglige driften. HMS er viktig for Norwegian Property, fordi konsernet er avhengig av å ha høye standarder for ansattes helse og trivsel for å lykkes. Strategien innebærer en nulltoleranse når det gjelder alvorlige menneskelige skader i forbindelse med Norwegian Propertys eiendommer og ansvarsområder.

Sykefravær er en viktig HMS-indikator. Det totale registrerte sykefraværet i Norwegian Property var i 2019 på 4,9 prosent, sammenlignet med 3,7 prosent i 2018.

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

Menneskerettigheter
Norwegian Property støtter og respekterer de internasjonale menneskerettighetene. En grunnleggende retningslinje for Norwegian Property er respekt for individet. Alle skal behandles med verdighet og respekt, uten diskriminering på grunnlag av etnisitet, nasjonalitet, religion, alder, kjønn,

funksjonshemming eller seksuell legning. Barn skal ikke benyttes som arbeidskraft, og tvangsarbeid skal ikke forekomme.

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

Risiko og risikostyring

Konsernet har gjennomgått risikoer og muligheter som Norwegian Property er eksponert mot. Resultatet av denne gjennomgangen er strukturert i tabellen nedenfor.

Risiko og ansvarlig	Beskrivelse og tidsaspekt	Strategi / tiltak	Endringer i utviklingen i 2019
Finansielle forhold Ansvarlig: CFO			
1. Verdiendringer på eiendommene	LØPENDE RISIKO: Verdiene av eiendommene er avgjørende for selskapets balanse.	Strategien er å eie eiendommer av høy kvalitet og med sentral beliggenhet i utvalgte klynger i Oslo. Fire verdidrivere er identifisert, og det jobbes kontinuerlig med utgangspunkt i disse: • Utleie • Forvaltning • Transaksjoner og finans • Utvikling Utviklingsandelen i porteføljen skal over tid tilsvare ca. 5-15 prosent av arealet.	Eiendomsverdiene for kontoreiendommer i Oslo generelt har økt i løpet av 2019. Lav ledighet (spesielt i CBD), økende leier og lave renter har bidratt til et godt marked. For Norwegian Property spesielt har både investeringer i nye bygg og høyere leier bidratt til verdiøkning i 2019.
2. Renterisiko	LØPENDE RISIKO: Rentekostnader utgjør en stor del av konsernets totale kostnader. Renteendringer vil derfor påvirke både resultatet og likviditeten.	Policy om rentebinding på over 50 prosent bidrar til forutsigbarhet for rentekostnadene. En fornuftig belåningsgrad (45-55 prosent LTV) bidrar til mindre risiko for svært høye kostnader knyttet til eventuelle renteøkninger.	Markedsrentene ligger fortsatt på et lavt nivå. Ved inngangen til 2019 og ved utgangen av året var rentene tilnærmet uendret, selv om det var en periode med lavere renter, særlig i tredje kvartal. Sikringsgraden for 2019 har gått fra 60,3 prosent til 69,4 prosent, noe som bidrar til redusert

Risiko og ansvarlig	Beskrivelse og tidsaspekt	Strategi / tiltak	Endringer i utviklingen i 2019
			risiko for fremtidig kontantstrøm.
3. Tilgang på fremmedkapital	LØPENDE RISIKO: Refinansieringsrisiko er risikoen for at det ikke er tilgjengelig kapital ved forfall på lånene. Covenants /betingelser er viktige å overholde, og de skal være tilstrekkelig stramme til å få finansiering, men også tilstrekkelig fleksible til at selskapet har handlefrihet.	Strategien for å redusere risiko knyttet til refinansiering er å bruke ulike finansieringskilder, ta opp lån med lange løpetider og spre forfallsstrukturen på lånene. NPRO søker å ha faste og forutsigbare lånebetingelser som gir selskapet tilstrekkelig handlingsrom. Opprettholdelse av gode relasjoner til de viktigste bankene er viktig. I 2019 etablerte selskapet en ny RCF på 1 000 millioner kroner i Nordea, DNB og SEB. I desember 2019 ble Lille Grensen kjøpt, og RCFen ble brukt ifm oppgjør mens et 5 års obligasjonslån på 460 millioner kroner med oppgjør i januar 2020 skal sikre langsiktig finansiering av eiendommen.	Det har generelt vært god tilgang på fremmedkapital i 2019, med synkende marginer gjennom året. Det har ikke vært noen vesentlig endring i covenants eller øvrige lånebetingelser i 2019.
Kredittrisiko Ansvarlig: CFO			
1. Risiko for tap på leieinntekter	LØPENDE: Leiekontrakter er gjerne langsiktige, de inngås for flere år av gangen. Det er en risiko for at	Alle leietakere må stille depositum eller leiegaranti for 3-6 mnd leie, og det er rutiner for godkjenning av	I 2019 er det ingen vesentlige leiekontrakter som har blitt avsluttet pga konkurs, og vi

Risiko og ansvarlig	Beskrivelse og tidsaspekt	Strategi / tiltak	Endringer i utviklingen i 2019
	leietaker kan gå konkurs i leieperioden, og at man kan tape både inntekter og investeringer i lokalene.	finansinstitusjonen som skal stille garanti. Leietakere blir kredittvurdert i forbindelse med inngåelse av kontrakt, og det gjøres analyser av totale bokostnader i prosent av total omsetning. For enkelte leietakere vil det ikke være naturlig å forlenge leieperioden utover kontraktsfestet leieperiode, evt avslutte leieforholdet før hvis leien ikke blir betalt.	vurderer risikoen som uendret fra fjoråret. Det er generelt økende konkurser innen handel.
Likviditetsrisiko Ansvarlig: CFO			
1. Risiko knyttet til refinansiering av gjeld og tilgang på fremmedkapital	LØPENDE RISIKO: Eiendom er en kapitalintensiv bransje, og tilgang til kapital for refinansiering av lån som kommer til forfall er en kontinuerlig risiko. Tilgang på kapital fra ulike markeder (f.eks. obligasjoner, sertifikater og banklån) vil variere.	Selskapet søker å redusere refinansieringsrisikoen gjennom: - Diversifisere finansieringskildene - Minst mulig avdrag - LTV mellom 45-55 prosent. - Spredt forfallsprofil - Lange lån - RCF som skal dekke deler av forfall i obligasjoner neste 12 mnd	Selskapet opplever at det har hatt god tilgang på fremmedkapital via banklån og obligasjonslån gjennom 2019, og marginer har kommet noe ned i løpet av året.
2. Risiko for forsinket leiebetaling	LØPENDE RISIKO: Leie betales kvartalsvis, forskuddsvis. Rentebetalinger på lån forfaller normalt rett etter leieinnbetalingene.	Det jobbes kontinuerlig med å purre Konsernet skal ha ledig likviditet i form av kontanter, utrukne trekkfasiliteter og/eller kassekreditt på totalt	Det har ikke vært noen økning i forsinkede leiebetalinger i 2019.

Risiko og ansvarlig	Beskrivelse og tidsaspekt	Strategi / tiltak	Endringer i utviklingen i 2019
	Dersom store deler av leiene blir forsinket kan det medføre risiko for å kunne betjene renter og eventuelle avdrag på gjelden.	300 millioner kroner til enhver tid.	
Markedsrisiko Ansvarlig: Markedsdirektør			
1. Endringer i markedsleie	LØPENDE RISIKO: Ved inngåelse av nye, eller forlengelse av gamle leiekontrakter er man utsatt for risiko knyttet til markedsforholdene på forhandlingstidspunktet.	Strategien er å eie eiendommer av høy kvalitet og med sentral beliggenhet tilknyttet kollektivknutepunkt. Attraktive områder vil opprettholde høy markedsleie i lengre perioder enn eiendommer i mer perifere områder.	I 2019 har det vært et godt utleiemarked, og selskapet har oppnådd gode leie ved utløp av leiekontrakter. Spesielt i CBD opplever selskapet at det er god etterspørsel etter lokaler.
2. Ledighet i porteføljen	LØPENDE RISIKO: Eiendomsbransjen er konjunkturutsatt. Ved lavkonjunkturer er det større risiko for at man ikke får leid ut byggene. Det er ofte høyere kostnader knyttet til nye leietakere enn å forlenge eksisterende leiekontrakter.	Strategien er å eie eiendommer av høy kvalitet og med sentral beliggenhet. Attraktive eiendommer er lettere å leie ut og gir også lavere ledighet. En god driftsorganisasjon gir god service til leietakere, og vil bidra til at leietakere blir mer lojale. Et kompetent markedsteam med erfarne medarbeidere jobber med utleie. Konsernet har konvertert flere enbrukerbygg i porteføljen til	Leiemarkedet i 2019 har vært svært godt og har hatt en positiv utvikling gjennom året. Gjennom 2019 har Norwegian Property solgt bygg som ligger utenfor de mest attraktive beliggenhetene og fylt opp ledige bygg. Det er nå færre enbrukerbygg i porteføljen som risikerer å bli stående ledig i nær fremtid. Risikoen for økt ledighet vurderes å ha blitt mindre i løpet av 2019.

Risiko og ansvarlig	Beskrivelse og tidsaspekt	Strategi / tiltak	Endringer i utviklingen i 2019
		flerbrukerbygg og dermed redusert risikoen for at store enkeltbygg blir stående ledig. Vi søker å oppnå en spredt utløpsprofil på leiekontraktene og en differensiert leietakermasse.	
3. Omsetningsbasert leie	LØPENDE RISIKO: På Aker Brygge har flere av butikkene og restaurantene omsetningsbasert leie. Det gjør at leieinntektene svinger i takt med salget hos leietakerne. Utfordringer i varehandel kan føre til lavere leie for butikklokaler.	Bydel Aker Brygge driver aktiv utvikling og markedsføring av området for å tiltrekke seg kunder. På Aker Brygge jobbes det kontinuerlig med å finne riktig mix av leietakere som vil trekke flere besøkende til bydelen og øke omsetningen. En relativt høy andel restauranter gjør Aker Brygge mindre sårbart for konkurranse fra f.eks. netthandel. Dessuten har vi kontrakter med gode nivåer på minimumsleier. Av 118,4 millioner kroner i løpende leie på Aker Brygge var 106,7 millioner kroner fast leie og 11,7 millioner kroner omsetningsbasert i 2019.	I 2018 var det en fantastisk sommer som bidro til høy omsetning for våre serveringssteder. At total omsetning i 2019 kun var ned med 0,3 prosent i 2019 sammenlignet med 2018 er selskapet derfor godt fornøyd med.
4. Inflasjon	LØPENDE RISIKO:	Vi anser dette som en mulighet for høyere inntekt ved høyere KPI.	Inflasjonen i 2019 var på 2,2%, som er i tråd med det nivået

Risiko og ansvarlig	Beskrivelse og tidsaspekt	Strategi / tiltak	Endringer i utviklingen i 2019
	De fleste leiekontraktene har 100 prosent KPI-justering.	Alle nye kontrakter som er inngått i 2019 har 100 prosent KPI justering	Norges Bank styrer etter.
Prosjektrisiko Ansvarlig: Prosjektdirektør og markedsdirektør			
1. Usikkerhet knyttet til fremtidig utleiegrad	OM 3-5 ÅR: Når man setter i gang et byggeprosjekt er det uklart hvordan leiemarkedet vil være på tidspunktet for ferdigstillelse.	Konsernet setter ikke i gang større prosjekter uten å ha signert en viss andel kontrakter for det ferdige bygget.	Det er ikke igangsatt bygging av et nytt prosjekt i 2019. Leiemarkedet har vært i positiv utvikling i 2019.
2. Kostnadsoverskridelser	OM 3-5 ÅR: Store prosjekter vil ofte ha et element av usikkerhet knyttet til kostnader knyttet til både innkjøp og prosjektering.	Konsernet benytter i størst mulig grad totalentrepriser for prosjektene.	Det har ikke vært noen pågående store prosjekter i 2019.
3. Forsinkelser	OM 3-5 ÅR: Utsatt leveranse er dyrt i form av redusert inntekt og eventuelle erstatninger.	Prosjektstyring er viktig og følges opp av et kompetent team. Totalentrepriseformen reduserer risikoen for NPRO.	Det har ikke vært noen pågående store prosjekter i 2019
4. Ulykker	LØPENDE RISIKO: Faren for ulykker knyttet til prosjekter er til stede, og det kan i verste fall forårsake skade på mennesker. Skader på materiell kan også påføre selskapet kostnader.	Det jobbes seriøst med HMS i ethvert prosjekt i regi av NPRO.	Det har ikke vært noen pågående store prosjekter i 2019.

Risiko og ansvarlig	Beskrivelse og tidsaspekt	Strategi / tiltak	Endringer i utviklingen i 2019
5. Riving og gjenbruk	LØPENDE RISIKO, ØKENDE: Den siste trenden er at det blir økte krav til gjenbruk av byggematerialer. Vi forventer at det blir vanskeligere å få tillatelse til å rive et eksisterende bygg. Riving vil også bli mer kostbart frem i tid fordi man må være mer varsom og nøye i prosessen slik at materialer kan gjenbrukes.	NPRO er i en sonderingsfase for større rehabiliteringer for å se på hvordan vi kan implementere dette på en kostnadseffektiv måte i prosjektene fremover. For leietakertilpasninger og mindre prosjekter gjøres det lønnsomhetsberegninger for hvert enkelt prosjekt.	Dette er en trend som har fått veldig oppmerksomhet i løpet av 2019, og vi forventer at dette er økende.
Klimarisiko **Ansvarlige:** Prosjektdirektør, driftsdirektør og CFO			
A. Fysisk risiko			
1. Økt nedbør	LØPENDE RISIKO, ØKENDE MOT 2030: Økende nedbør gir økt overvannsproblematikk og større risiko for lekkasjer. Fasadene er mer utsatt da slagregn eksponerer mer enn bare tak. Økt nedbør gir også økt vannstand i elveløp som kan gi oversvømmelse i kjellere og 1. etg. i bygg som ligger i nærheten.	NPRO velger materialer og løsninger ved vedlikehold som skal være bærekraftige og holdbare.	Det har generelt vært økende fokus på klimarisiko i 2019. Økt flomfare grunnet forventet økt nedbør har ført til strengere krav fra det offentlige til byggeprosjekter

Risiko og ansvarlig	Beskrivelse og tidsaspekt	Strategi / tiltak	Endringer i utviklingen i 2019
2. Høyere vannstand	OM 20-30 ÅR: Eiendommene på Aker Brygge vil være utsatt på lang sikt dersom havnivået stiger betydelig som følge av klimaendringer.	Ifølge Kartverket vil havnivået stige 46 cm rundt Aker Brygge. Det vil ikke være kritisk for eiendommene her.	Det har ikke vært noen endring i disse forventningene i 2019.
B. Overgangsrisiko			
1. Etterspørsel etter miljøvennlige lokaler	TIL STEDE OG ANTATT ØKENDE MOT 2030: Leietakere etterspør energieffektivitet, miljøvennlige løsninger og sertifiserte bygg. Noen etterspør også informasjon om materialvalg. Ulike leietakere har ulike krav. Det er særlig store og internasjonale kunder som er mest opptatt av dette.	NPRO jobber med å etablere energieffektive løsninger i byggene sine, og jobber med å gå over til mest mulig ren energi. F.eks. er sjøvannspumpen på Aker Brygge viktig for å redusere CO_2e-utslippene der. Bygg skal sertifiseres med BREEAM eller BREEAM-in-use.	Risikoen har ikke endret seg nevneverdig ila 2019. De større leietakerne etterspør dette i krav-spekker. I løpet av 2019 har vi forpliktet oss i nye leiekontrakter til å BREEAM-in-use-sertifisere bygg. Vi forventer at risikoen er økende.
2. Investorers miljøkrav	TIL STEDE OG ANTATT ØKENDE MOT 2030: Investorer i både obligasjoner og aksjer krever mer informasjon om klimarisiko. Grønne obligasjoner kan gi en bredere investorbase og kanskje lavere finansieringskostnader enn vanlige obligasjoner.	NPRO rapporterer til CDP, lager en klima-rapport årlig som er tilgjengelig på nettsidene og har en åpenhet rundt sin miljø-strategi. Det jobbes med å etablere et rammeverk for grønne obligasjoner.	I løpet av 2019 har fokus på miljøkrav, spesielt klima, men også generelt på bærekraft, økt veldig i finansmiljøet.
3. Bankers miljøkrav	TIL STEDE OG ANTATT ØKENDE MOT 2030: Krav til rapportering og klimatilpasning øker.	NPRO rapporterer til CDP, lager en klima-rapport årlig som er tilgjengelig på nettsidene og har en	Bankene har vist økende interesse for miljø i løpet av 2019, og vi ser at det begynner å gi

Risiko og ansvarlig	Beskrivelse og tidsaspekt	Strategi / tiltak	Endringer i utviklingen i 2019
	Det er sannsynlig at klimarisiko knyttes sterkere til lånebetingelser og tilgang på finansiering. Økende tilbud av grønne banklån.	åpenhet rundt sin miljø-strategi. Det jobbes med å etablere et rammeverk for grønne obligasjoner.	muligheter for reduserte finansieringskostnader for grønne formål.
4. Forsikring	FREMTIDIG: Med økende skader på eiendom som følge av økt nedbør og ekstremvær vil det kunne føre til økte forsikringspremier i fremtiden.	NPRO jobber kontinuerlig med vedlikehold av byggene, og da velger vi materialer av god kvalitet.	Det har ikke vært noen utvikling innen dette området i 2019.
5. Teknologisk risiko	TIL STEDE: Ved å ikke oppdatere løsninger for energieffektivitet eller tilpasse seg fremtidens løsninger i dag, vil NPRO kunne stå med en utdatert bygningsmasse i fremtiden der endringer i regelverk, bankers krav til lånebetingelser samt kundenes etterspørsel vil kunne påvirke selskapet negativt.	NPRO har en strategi om at alle nybygg skal ha minimum sertifisering BREEAM Excellent. Eldre bygg rehabiliteres ved utskifting av leietakere, og da velger man moderne og kostnadseffektive tekniske løsninger.	Det er en stadig utvikling innen teknologi, også for eiendomsbransjen. I løpet av 2019 har det dukket opp stadig nye prop-tech-firmaer. Det kommer også nye løsninger for mer klimavennlige byggematerialer og produkter, som f.eks. mer klimavennlig betong.
6. Omdømmerisiko	LØPENDE RISIKO, ØKENDE MOT 2030: Det å bli oppfattet som en anstendig, og gjerne fremoverlent, aktør på klima og miljø vil være viktig fremover. Dette gjelder både overfor	NPRO har etablert en strategi for bærekraft som skal møte kravene og forventningene fra omgivelsene. Leietakere på Aker Brygge blir involvert i bærekraftprosjekter i tiden som kommer.	Med det økte fokuset på klima i samfunnet i løpet av 2019 er risikoen knyttet til omdømme økt i løpet av året.

Risiko og ansvarlig	Beskrivelse og tidsaspekt	Strategi / tiltak	Endringer i utviklingen i 2019
	investorer og med tanke på rekruttering. Profilen vil påvirke hvor attraktivt det er for leietakere å velge Aker Brygge.		
7. Økte CO_2-avgifter	FREMTIDIG RISIKO: Dette er knyttet til både energipriser og avfallshåndtering. Vurderes som lav risiko	Avfall- og energipriser overføres til leietaker, men NPRO jobber for å redusere utslipp fordi det kan påvirke hvor attraktive byggene blir. Risikoen vurderes som lav fordi den påvirker NPRO indirekte.	Det har ikke vært noen store endringer på dette i 2019.
C. Regulatorisk risiko			
1. Offentlige krav og tillatelser	LØPENDE RISIKO, ØKENDE MOT 2030: Etter hvert som samfunnet tilpasser seg klimaendringer er det grunn til å tro at offentlige krav til energiforbruk, byggestandarder, trafikk og infrastruktur, og vedlikehold og utvikling av drenering / avløp vil medføre økte offentlige avgifter og/eller eiendomsskatt.	NPRO tilpasser seg de til enhver tid gjeldende lover og regler, og gjeldende byggestandarder blir fulgt i prosjektene. For nye prosjekter er målet å oppnå BREEAM sertifisering Excellent. De fleste leiekontraktene inneholder klausuler om at leietaker dekker eiendomsskatten.	Ingen store endringer i skatter og avgifter i løpet av 2019.
2. Bilfri by	LØPENDE RISIKO Aker Brygge ligger helt i utkanten av sonen for bilfri by i Oslo, og det er fortsatt tilgang til	Tilgangen til p-huset er en fordel for både de som arbeider på Aker Brygge og for de som besøker det på fritiden.	Det har ikke vært noen store endringer i 2019, men det ser heller ikke ut til at

Risiko og ansvarlig	Beskrivelse og tidsaspekt	Strategi / tiltak	Endringer i utviklingen i 2019
	parkeringshuset. Imidlertid er det ingen garanti for at ikke sonen blir utvidet.	Imidlertid har uteområdene på Aker Brygge vært et bilfritt område i mange år, og det bidrar til at det er attraktivt å oppsøke for kunder til butikker og restauranter. NPRO har jobbet for at en økende andel av de besøkende skal komme fra nærområdene, og det bidrar til å redusere sårbarheten for å nå Aker Brygge med bil.	ordningen vil bli reversert.

Risiko og ansvarlig	Beskrivelse og tidsaspekt	Strategi / tiltak	Endringer i utviklingen i 2020
Effekter av coronavirus i 2020			
Leiepriser, ledighet, verdiendringer, risiko for tap på leieinntekter og inflasjonsnivå.	Redusert økonomisk aktivitet i samfunnet generelt som følge av karantener, at færre oppsøker offentlige rom, mindre reisevirksomhet og bedrifter som får mindre å gjøre vil også påvirke leiemarkedet for næringseiendom. Det kan gi reduserte leienivåer, økt ledighet, reduserte eiendomsverdier og øke risikoen for tap på leieinntekter. Inflasjonen forventes å synke.	Attraktive eiendommer av høy kvalitet og med sentral beliggenhet En god driftsorganisasjon Et kompetent markedsteam Spredt utløpsprofil på leiekontraktene Differensiert leietakermasse. Aktiv utvikling og markedsføring av Aker Brygge Kontrakter med gode nivåer på minimumsleier.	Frykten for viruset har allerede medført lavere økonomisk aktivitet. Dette vil kunne påvirke eiendomsverdiene negativt fremover. Omsetningsleien kan bli negativt påvirket dersom publikum velger å holde seg hjemme fremfor å oppsøke restaurantene på Aker Brygge.
Renterisiko og tilgang på kapital	Økonomisk nedtur vil kunne medføre redusert rentenivå. Tilgangen på kapital blir dårligere. Negativ verdi av rentederivatene vil øke.	Policy om rentebinding på over 50 prosent bidrar til forutsigbarhet for rentekostnadene. En fornuftig belåningsgrad (45-55 prosent LTV) bidrar til mindre risiko for svært høye kostnader knyttet til eventuelle renteøkninger.	Rentene har falt siden 31.12.2019, og det gir lavere finanskostnad på den flytende delen av låneporteføljen. Økte marginer motvirker dette. Det er blitt vanskeligere å skaffe kapital, spesielt i obligasjonsmarkedet.

Beskrivelse av styrets medlemmer

Ved årsslutt 2019 består styret i Norwegian Property ASA av følgende medlemmer:

Merete Haugli (styrets leder)

Merete Haugli (født 1964), styremedlem siden 13. april 2016 og styreleder siden 19. april 2018, har utdannelse fra Bankakademiet og BI, og har gjennomført studier i transpersonlig psykologi. Hun driver egen konsulentvirksomhet innenfor blant annet ledertrening, mental trening og mentoring, og har allsidig bakgrunn fra finans og politiet. Hun er styremedlem i Solstad Offshore ASA og Axactor SE, samt medlem av valgkomiteen i Mowi ASA og North Energy ASA. Hun eier eller kontrollerer ingen aksjer i Norwegian Property ASA ved utgangen av 2019.

Bjørn Henningsen (styrets nestleder)

Bjørn Henningsen (født 1962), styremedlem siden 10. oktober 2014, er siviløkonom fra Heriot-Watt University, og er partner i Union Eiendomskapital AS som han var med å etablere i 2005. Henningsen har meget lang og allsidig erfaring fra eiendomsinvesteringer, eiendomsutvikling, bank og finans. Han var tidligere finansdirektør og administrerende direktør i Investra ASA, og har også lang erfaring fra banker og finansinstitusjoner. Henningsen innehar en rekke verv som styreleder og styremedlem i selskaper knyttet til Uniongruppen, inkludert styreleder i Union Gruppen AS og Union Eiendomskapital AS. Han eier og kontrollerer 311 556 aksjer i Norwegian Property ASA ved utgangen av 2019.

Cecilie Astrup Fredriksen (styremedlem)

Cecilie Astrup Fredriksen (født 1983), styremedlem siden 10. oktober 2014, er utdannet Bachelor (BA) i økonomi og spansk fra London Metropolitan University i 2006. Hun er ansatt i Seatankers Management Co Ltd, og er styremedlem i flere selskaper, inkludert Mowi ASA. Hun er tilknyttet Geveran Trading Co Ltd, som ved utgangen av 2019 eier og kontrollerer 397 932 667 aksjer i Norwegian Property ASA.

Kathrine Astrup Fredriksen (styremedlem)

Kathrine Astrup Fredriksen (født 1983), styremedlem siden 13. april 2016, er utdannet ved European Business School i London. Hun er ansatt i Seatankers Management Co Ltd. i London og er styremedlem i SFL Corporation Ltd. Hun har tidligere vært styremedlem blant annet i Seadrill Ltd., Frontline Ltd. og Golar LNG. Hun er tilknyttet Geveran Trading Co Ltd, som ved utgangen av 2019 eier og kontrollerer 397 932 667 aksjer i Norwegian Property ASA.

Carl Erik Krefting (styremedlem)

Carl Erik Krefting (født 1953), styremedlem siden 19. april 2018, er utdannet jurist fra Universitetet i Oslo. Han var med å etablere Søylen Eiendom AS i 2004. Selskapet åpnet i 2009 Norges første High End magasin, Eger. Han jobbet som advokat og partner i Advokatfirmaet Thommessen Krefting Greve Lund fra 1982 til 2004, og i den forbindelse hadde han flere styreverv i selskaper som Avantor ASA, Dyno Industrier ASA og Gresvig ASA. Han eier og kontrollerer 44 884 aksjer i Norwegian Property ASA ved utgangen av 2019, og har via det heleide selskapet Carucel Holding AS en TRS-avtale knyttet til 3 500 000 aksjer med løpetid til 24. januar 2021 og innløsningskurs 10,80 kroner per aksje. Krefting har også opsjon på å kjøpe totalt 500 000 aksjer fordelt på inntil tre transjer i Norwegian Property ASA til kurs 14,40 kroner i en periode fra 19. april 2019 til 19. april 2021.

Lars Erich Nilsen (styremedlem)

Lars Erich Nilsen (født 1981) har vært ansatt i Seatankers Management Norway AS siden 2014. Før dette arbeidet han som analytiker i Fearnley Advisors AS (2013-2014) og Fearnley Fonds ASA/Fearnley Securities AS (2005-2013, partner fra 2007). Han er styremedlem i Axactor SE. Lars Erich Nilsen er utdannet siviløkonom ved Handelshøyskolen BI. Han er tilknyttet Geveran Trading Co Ltd, som ved utgangen av 2019 eier og kontrollerer 397 932 667 aksjer i Norwegian Property ASA.

Definisjoner

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

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

Egenkapitalandel	Sum egenkapital dividert med sum egenkapital og gjeld i balansen.
Egenkapitalavkastning før skatt	Annualisert resultat før skatt i perioden dividert med gjennomsnittet av periodens sum egenkapital i balansen.
Ubenyttede lånefasiliteter	Differansen mellom totale tilgjengelige lånefasiliteter, basert på gjeldende låneavtaler, og beløp som på balansedagen er trukket og balanseført som rentebærende gjeld.
Rentesikringsgrad	Andel av rentebærende gjeld som på balansedagen er rentesikret.
Basisrente	Et vektet gjennomsnitt av fast og flytende 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.
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.
Scope 1	Bruk av fossile energikilder og CO_2e-utslipp knyttet til driften av Norwegian Property som selskap. Omfatter transport for ansatte i arbeidstiden med biler leaset eller eiet av NPRO, men også bruk av oljefyr i byggene.
Scope 2	Omfatter energiforbruk og utslipp fra energiforbruket i byggene, dvs fjernvarme, kjøling og elektrisitet.

Scope 3	Indirekte utslipp som er knyttet til leie eller kjøp av varer eller tjenester. Avfall og leietakeres propanforbruk, samt ansatte i NPROs forretningsreiser kategoriseres som scope 3.
CO_2e	CO_2-ekvivalenter. Selskapets energiforbruk og avfall omregnes til CO_2e-utslipp basert på den internasjonale standarden «Acorporate Accounting an Reporting Standard» som er utviklet av «the Greenhouse Gas Protocol Initiative» - GHG-protokollen.

Kontaktdata

Norwegian Property ASA:

Støperigata 2

0250 Oslo

Postboks 1657, Vika

0120 Oslo

www.npro.no

Sentralbord:

Telefon: +47 22 83 40 20

Kundesenter:

Telefon: +47 48 05 03 00

E-post: kundesenter@npro.no

Investor relations:

Haavard Rønning

CFO

Telefon: +47 40 02 00 19

E-post: hr@npro.no

Utleie:

Ellen Cathrine Kobro

Markedsdirektør

Telefon: +47 95 29 24 78

E-post: ek@npro.no