

# NORTH BRIDGE OPPORTUNITY AS



ÅRSRAPPORT 2009

# STYRETS BERETNING

## Virksomhetens art

North Bridge Opportunity AS (NBO/Selskapet) ble stiftet 9. august 2007. Året 2009 er følgelig selskapets andre hele driftsår. Virksomheten drives fra Skøyen i Oslo. Selskapet har siden stiftelsen gjennomført fire emisjoner og ervervet en eiendom i Trondheim og fire eiendommer i Sverige, samt er deleier i en eiendom i Sandnes og en i Trondheim. Konsernet består av Selskapet og 9 direkte og indirekte eide datterselskaper og 2 tilknyttede selskaper.

Selskapet eier pr. 31. desember 2009 en portefølje på 5 kontantstrømeiendommer lokalisert i Norge og Sverige. Brutto verdi av konsernets eiendommer i henhold til verdsettelsen i IFRS-konsernregnskapet er MNOK 198,3 ved årsskiftet. Verdiene fordeler seg med 71,8 % for den norske eiendommen og 28,1 % for de svenske eiendommene. I tillegg kommer verdien av eiendom i tilknyttede selskaper.

Formålet med Selskapet er å skape verdier for aksjonærene, ved alene eller sammen med andre, investere i fast eiendom og tomter, samt hva annet som står i forbindelse med dette. Minst 90 % av selskapets investeringer skal gjøres i Norge, Sverige og Danmark.

Med et investeringsmandat som ligger mellom den "tradisjonelle eiendomsforvalteren" og den "spekulative utvikleren", skal det etableres en attraktiv portefølje som kombinerer gode kontantstrømeiendommer med utviklingsprosjekter som har et høyt avkastningspotensiale. Det er styrets oppfatning at porteføljen ligger innenfor dette investeringsmandatet.

Selskapet forvaltes av North Bridge Management AS gjennom en særskilt Managementavtale. Styret har først og fremst en kontrolloppgave og har fokusert på å etterse at forvalter følger de retningslinjer som er nedfelt i avtaleverket, og at forvalter for øvrig driver virksomheten på forsvarlig vis. Investeringsbeslutninger fattes med utgangspunkt i Selskapets investeringsstrategi som er vedtatt av styret. Selskapets investeringskomité fatter investeringsbeslutningene i tråd med bestemmelsene i Selskapets vedtekter. For tiden er medlemmene i investeringskomiteen identisk med Selskapets styre.

Styret finner at Selskapet forvaltes forsvarlig og i henhold til avtaleverkets retningslinjer.

## Konsernets årsregnskap

Konsernets årsregnskap er utarbeidet i samarbeid med IFRS. Selskapets regnskap er utarbeidet etter norsk GRS. Hovedprinsippet i IFRS er at det fastsettes en markedsverdi for de fleste av Selskapets aktiva pr. 31.12. hvert år, herunder alle eiendommene i porteføljen, og at de verdiendringer som fremkommer føres som en kostnad eller inntekt i resultatregnskapet.

## Avkastning, resultat og status

Konsernets resultatregnskap for 2009 omfatter driften av eiendommene Vestre Rosten 81 i Trondheim, samt de fire eiendommene som inngår i den svenske Phima-porteføljen. Samtlige eiendommer er kontantstrømeiendommer. Videre inkluderer konsernregnskapet to tilknyttede selskaper.

Konsernets leieinntekter for perioden utgjør MNOK 18,2. Felleskostnader som er viderebelastet leietakere er nettoført. Vedlikeholds-, eiendomskostnader samt andre driftskostnader vedrørende eiendommene utgjorde MNOK 5,6, og andre driftskostnader utgjorde MNOK 1,9. Driftsresultatet for konsernet, før verdiendringer, er positivt med MNOK 10,7.

En positiv verdiendring på konsernets eiendommer med MNOK 5,4 i 2009, samt et positivt netto resultat, inklusive verdiendring, fra de tilknyttede selskaper på MNOK 8,9 fører til at konsernets driftsresultat etter verdiendring blir MNOK 25,0.

I konsernet utgjør renteinntekter og andre finansinntekter MNOK 0,9, mens rentekostnader, endring i markedsverdi på finansielle avtaler og andre finanskostnader utgjør MNOK 7,6. Dette gir et negativt finansresultat på MNOK 6,7.

I konsernet er resultat før skattekostnad, positivt med MNOK 18,3, skattekostnaden er MNOK 2,1 og årsoverskuddet etter skattekostnad er MNOK 16,2. I tillegg kommer en omregningsdifferanse på MNOK 0,1 slik at totalresultatet blir MNOK 16,3, hvorav MNOK 15,7 utgjør majoritetseierens andel og MNOK 0,7 utgjør minoritetseierens andel.

Konsernets egenkapital var på MNOK 86,7 pr. 31.12.2009 mot MNOK 70,4 året før. Minoritetens andel av konsernets egenkapital utgjør MNOK 0,2.

Selskapet har driftsinntekter på MNOK 0,1. Andre driftskostnader i Selskapet, MNOK 1,9, utgjør i det alt vesentlige honorarer. Kostnader i forbindelse med erverv av eiendom er balanseført som en del av anskaffelseskost.

Driftsresultatet for Selskapet ble negativt med MNOK 1,8. Selskapet har renteinntekter på MNOK 2,7. I regnskapet for 2008 ble verdien av aksjer i datterselskaper og lån til datterselskaper nedskrevet med til sammen MNOK 22,8. Etter en samlet vurdering er MNOK 7,0 av dette beløpet tilbakeført i årets regnskap. Finansresultatet i Selskapet er etter dette positivt med MNOK 8,8.

Årsoverskuddet før skattekostnad i Selskapet er MNOK 6,9, og etter skattekostnad MNOK 6,9.

Pr. 31.12.2009 hadde Selskapet en bokført egenkapital på MNOK 77,4 mot MNOK 70,5 året før.


Konsernets mål er å ha en gjeldsgrad på ca. 60-75 %. Gjeldsgraden ved årsskiftet var 64,6 %. Konsernet hadde på dette tidspunkt MNOK 149,3 i lån fra kredittinstitusjoner, samt MNOK 1,9 i annen rentebærende gjeld. Det var inngått rentesikringsavtaler pålydende MNOK 85 med en snittrente på 4,15 % med tillegg av margin. Rentesikrede lån tilsvarer 56,2 % av totalt utbetalte lån. Gjennomsnittlig rentebindingstid pr. årsskiftet var ca 4,5 år.

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter, sammen med de eksterne verdsettelsene, fyllestgjørende informasjon om driften og stillingen ved årsskiftet. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2009 er satt opp under denne forutsetningen.

Selskapets frie midler er plassert i bank som vurderes å ha meget lav risiko. Eventuelt ytterligere likviditetsbehov vil kunne dekkes ved rettede emisjoner eller porteføljetilpasninger.

Selskapet har ingen ansatte og styret består av 4 menn.

Selskapets eiendommer forurenser ikke det ytre miljøet utover det som følger av normal eiendomsdrift, og det er derfor ikke satt i verk tiltak på dette området.



## STYRETS BERETNING

### Hendelser etter regnskapsårets avslutning

#### *Fusjon av datterselskaper*

Det ble den 25.2.2010 besluttet å fusjonere selskapene Trekanten Eiendom og Drift AS (TED) og Trekanten Eiendom og Drift Holding AS (TEDH). Fusjonen gjennomføres ved at aksjene i TED først overdras fra TEDH til NBO AS, slik at TED og TEDH blir likestilte datterselskaper, som så fusjoneres. Den etablerte finansiering og den tilhørende rentesikring for TEDH og datterselskaper videreføres med mindre justeringer.

#### *Emisjon i Selskapet*

Styret i Selskapet har besluttet å planlegge en emisjon i selskapet med en ramme på fra NOK 5.115.000.- til 153.450.000.-, med tegningsperiode fra 7. april til 28. mai 2010. Tilretteleggere for emisjonen er Terra Markets AS og North Bridge Capital AS. I tillegg til tilretteleggerne vil også Optimum ASA delta som distributør. Emisjonen vil bli gjennomført som en rettet emisjon uten fortrinnsrett for eksisterende aksjeeiere. Ellers henvises til eget Informasjonsmemorandum datert 6. april 2010.

Utover dette er det ikke inntrådt hendelser som etter styrets oppfatning er av betydning for bedømmelsen av virksomheten.

### Risiko

#### *Markedsrisiko*

Selskapet er eksponert for systematisk risiko knyttet til endring i makroøkonomiske konjunkturer, men også til enkelthendelser uavhengig av konjunkturutviklingen. Eksempler på dette er hendelser knyttet til eiendommene, leietakere, samt politiske og planmessige beslutninger.

Endring i konjunkturer vil kunne gi systematiske endringer i leienivåer, utleiegrad,

verdien på eiendommer, og i tillegg påvirke muligheten til å realisere utviklingsprosjekter.

Fallende leieinntekter følger av enten økt ledighet i porteføljen eller lavere leienivå, og kan f.eks. oppstå dersom Selskapets eiendommer mister sin popularitet, dersom utleiemarkedet generelt opplever en svakere etterspørselsside og/eller en økning i tilbuds-siden, dersom Selskapets leietakere mister sin betalingssevne, eller dersom leienivået faller av andre grunner.

Risikoen for at eiendomsverdien faller skjer i hovedsak som følge av fallende leieinntekter eller stigende avkastningskrav. Stigende avkastningskrav kan oppstå dersom rentenivået øker, de økonomiske utsikter forverres, eller ved at risikopremien på eiendom i markedet øker.

Styrets vurdering er at Selskapet er tilnærmet fullt eksponert for systematisk markedsrisiko, og i noe mer begrenset grad eksponert for enkelthendelser på grunn av en viss diversifisering knyttet til eiendommer, lokalisering, eiendomstyper og leietakere.

#### *Finansiell risiko*

Finansiell risiko er soliditetsrisiko eller likviditetsrisiko. Soliditetsrisiko er risikoen for at eiendomsverdiene blir lavere enn forpliktelsene, først og fremst gjeldsforpliktelsene. Likviditetsrisiko er risikoen for at Selskapet ikke kan imøtekomme sine betalingsforpliktelser. Dette kan i prinsippet skje som følge av økende rente eller manglende innbetaling av husleie fra leietakere.

Selskapets målsatte gjeldsgrad er på 60-75 %, og Selskapets finansielle risiko må vurderes i dette lys. Det er styrets vurdering av Selskapets soliditetsrisiko og likviditetsrisiko er på et akseptabelt nivå og i tråd med det investor kunne påregne på basis av respek-

tive tegningspresentasjoner. Gjeldsgraden er i konsernregnskapet pr. 31.12.2009 på 64,6 %.

Styret vurderer likviditeten i Selskapet som tilfredsstillende, og det vurderes å være tilgjengelig noe kapital for nyinvesteringer.

Konsernet har etablert rentebytteavtaler, for derigjennom å øke den finansielle forutsigbarhet.

### Fremtidig utvikling

Selskapet er av den generelle oppfatning at verdiutviklingen i eiendomsmarkedet flatet ut i løpet av 2009, etter et betydelig fall i 2008. Inneværende år forventes det å være muligheter for god verdiskaping innen næringseiendom, selv om enkelte eiendommer og delmarkeder fortsatt vil kunne vise svakere utvikling. Den generelle usikkerheten som preget mange finansielle markeder i 2009, inklusive markedet for næringseiendom, oppleves å være vesentlig redusert. Forannevnte markedssyn, kombinert med styrets kunnskap om enkelte eiendommene i Selskapets portefølje, gir en forventning til at North Bridge Opportunity AS vil gi en langsiktig, positiv utvikling i verdijustert egenkapital.

### Disponering av årets resultat

I 2009 ble resultatet i morselskapet North Bridge Opportunity AS et overskudd på NOK 6.921.185.- som styret foreslår disponert som følger: Overført til annen egenkapital NOK 6.921.185.-.

Selskapets frie egenkapital pr. 31.12.2009 var MNOK 26,7. I tråd med Selskapets strategi, som legger til grunn at det ikke skal utbetales utbytte så lenge selskapet er i investeringsfasen og fortsatt søker ny kapital, foreslås det ikke utdeling av utbytte for 2009.

Oslo, den 6. april 2010  
Styret i North Bridge Opportunity AS

(sign)  
Jon Gausen  
Styrets leder

(sign)  
Odd-Einar Christophersen  
Styremedlem

(sign)  
Marius Bruu  
Styremedlem

(sign)  
Aage Hagen  
Styremedlem

(sign)  
Eivind Devold  
Administrerende direktør



# RESULTATREGNSKAP

Alle tall i NOK 1.000						
North Bridge Opportunity AS			Konsern			
2009	2008	Note	Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2009	2008
-	-		Leieinntekter	6,9	18 177	17 977
100	50		Annen driftsinntekt		0	1 636
<b>100</b>	<b>50</b>		<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>18 177</b>	<b>19 613</b>
			Driftskostnader eiendom	6	5 620	6 182
1 920	1 111	18,22	Andre driftskostnader	18,22	1 860	2 486
<b>1 920</b>	<b>1 111</b>		<b>Sum driftskostnader</b>		<b>7 480</b>	<b>8 668</b>
<b>-1 820</b>	<b>-1 061</b>		<b>Driftsresultat (før verdiendring)</b>		<b>10 697</b>	<b>10 945</b>
-	-		Verdiendring investeringseiendom	7	5 362	-31 212
-	-		Andel resultat, inkl verdiendring, tilknyttet selskap	25	8 921	0
-	-		<b>Driftsresultat etter verdiendring</b>		<b>24 980</b>	<b>-20 267</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>						
2 671	3 422		Annen renteinntekt		915	1 251
0	2 892		Gevinst salg aksjer		0	0
0	491		Annen finansinntekt		1	769
-	-		Endring i markedsverdi finansielle avtaler	10	92	5 131
0	12		Annen rentekostnad		6 596	8 040
-7 043	22 800	8	Nedskrivning aksjer og fordringer i datterselskaper		-	-
945	2		Annen finanskostnad		932	34
<b>8 769</b>	<b>-16 008</b>		<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-6 704</b>	<b>-11 184</b>
6 949	-17 068		Resultat før skattekostnad		18 276	-31 451
-28	-795	16	Skattekostnad	16	2 065	-2 104
<b>6 921</b>	<b>-17 864</b>		<b>Årsresultat</b>		<b>16 211</b>	<b>-29 347</b>
<b>Utvidet resultatregnskap etter IAS 1</b>						
			<b>Årsresultat</b>		<b>16 211</b>	<b>-28 204</b>
<b>Andre inntekter og kostnader</b>						
			Omregningsdifferanse valuta		118	-104
			<b>Totalresultat</b>		<b>16 329</b>	<b>-28 308</b>
			Majoritetens andel totalresultat		15 682	-28 308
			Minoritetens andel totalresultat		662	0

# BALANSE

Alle tall i NOK 1.000						
North Bridge Opportunity AS			Konsern			
2009	2008		EIENDELER	2009	2008	
<b>Immaterielle eiendeler</b>						
954	982	15	Utsatt skattefordel	15	0	1 292
<b>Varige driftsmidler</b>						
-	-		Investerings eiendommer	7,23	198 317	196 348
-	-		Driftsløsøre og inventar		0	198
<b>0</b>	<b>0</b>		<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>198 317</b>	<b>196 546</b>	
<b>Finansielle driftsmidler</b>						
1 000	100	8,23	Aksjer i datterselskaper	-	-	
49 706	42 532	8	Lån til datterselskaper	-	-	
-	-		Finansielle avtaler	10	779	666
11 542	0	25	Aksjer i tilknyttet selskap	25	20 463	0
2 148	0		Lån til tilknyttet selskap		2 148	0
<b>64 395</b>	<b>42 632</b>		<b>Sum finansielle driftsmidler</b>	<b>23 389</b>	<b>666</b>	
<b>65 349</b>	<b>43 613</b>		<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>221 707</b>	<b>198 504</b>	
<b>Omløpsmidler</b>						
<b>Fordringer</b>						
125	0	11	Kundefordringer	11	283	318
121	38		Andre fordringer		1 819	1 653
<b>246</b>	<b>38</b>		<b>Sum fordringer</b>	<b>2 102</b>	<b>1 971</b>	
11 910	27 538	12	Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	21 031	36 659
<b>12 156</b>	<b>27 576</b>		<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>23 133</b>	<b>38 630</b>	
<b>77 504</b>	<b>71 189</b>		<b>Sum eiendeler</b>	<b>244 840</b>	<b>237 134</b>	

# BALANSE

Alle tall i NOK 1.000						
North Bridge Opportunity AS			Konsern			
2009	2008			2009	2008	
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>						
<b>Egenkapital</b>						
<b>Innskutt egenkapital</b>						
46 154	46 154	13	Aksjekapital	13	46 154	46 154
3 613	3 613	13	Overkursfond		8 007	8 007
<b>49 767</b>	<b>49 767</b>		<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>54 161</b>	<b>54 161</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>						
27 636	20 715	13	Annen egenkapital		32 352	16 204
-	-		Minoritetsinteresser		194	0
<b>27 636</b>	<b>20 715</b>		<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>32 547</b>	<b>16 204</b>
<b>77 403</b>	<b>70 482</b>		<b>Sum egenkapital</b>		<b>86 708</b>	<b>70 364</b>
<b>Gjeld</b>						
-	-		Utsatt skatt	15	688	0
<b>Langsiktig gjeld</b>						
-	-		Gjeld til kredittinstitusjoner	14	142 840	154 553
-	-		Annen langsiktig gjeld		1 941	2 166
-	-		<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>144 782</b>	<b>156 718</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>						
-	-		Gjeld til kredittinstitusjoner	14	6 494	3 615
-	-		Finansielle avtaler	10	205	0
86	222		Leverandørgjeld		1 641	948
-	-		Skyldig offentlige avgifter		567	608
15	485		Annen kortsiktig gjeld		3 756	4 879
<b>101</b>	<b>707</b>		<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>12 663</b>	<b>10 051</b>
<b>101</b>	<b>707</b>		<b>Sum gjeld</b>		<b>158 132</b>	<b>166 770</b>
<b>77 504</b>	<b>71 189</b>		<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>244 840</b>	<b>237 134</b>

Oslo, den 6. april 2010  
Styret i North Bridge Opportunity AS

(sign)  
Jon Gausen  
Styrets leder

(sign)  
Odd-Einar Christophersen  
Styremedlem

(sign)  
Marius Bruu  
Styremedlem

(sign)  
Aage Hagen  
Styremedlem

(sign)  
Eivind Devold  
Administrerende direktør

# KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Alle tall i NOK 1.000				
North Bridge Opportunity AS			Konsern	
2009	2008		2009	2008
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>				
6 949	-17 068	Resultat før skatt	18 276	-31 451
925	0	Agio	925	0
-	-	Verdiendring investeringseiendommer	-5 362	31 212
-	-	Endring markedsverdi finansielle avtaler	92	5 131
-	-	Andel resultat tilknyttet selskap	-8 921	0
-208	644	Endring fordringer	-131	-562
-	-	Endring varelager	0	42
-606	-1 746	Endring leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	-472	-369
-7 043	22 800	Nedskrivning aksjer og fordringer i datterselskaper	-	-
<b>17</b>	<b>4 630</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>4 407</b>	<b>4 003</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>				
-11 542	0	Kjøp av tilknyttet selskap	-11 542	0
-	-	Kjøp/påkostning investeringseiendommer m.v.	-2 609	-60 491
0	-2 912	Kjøp av datterselskaper	-	-
0	60 212	Avgang datterselskaper	-	-
<b>-11 542</b>	<b>57 300</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetet</b>	<b>-14 151</b>	<b>-60 491</b>
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>				
-	-	Netto økning gjeld til kredittinstitusjoner	-3 737	64 668
-2 148	0	Lån til tilknyttet selskap	-2 148	0
-1 956	-62 520	Lån til datterselskap	-	-
0	20 892	Utstedelse av aksjekapital	0	20 892
<b>-4 104</b>	<b>-41 628</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-5 885</b>	<b>85 560</b>
<b>-15 628</b>	<b>20 302</b>	<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>-15 628</b>	<b>29 072</b>
<b>11 910</b>	<b>27 538</b>	<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved årets slutt</b>	<b>21 031</b>	<b>36 659</b>

# REGNSKAP

Endring i konsernets egenkapital								
	Egenkapital som tilskrives selskapets aksjonærer						Minoritets interesse	Total egen- kapital
	Aksjekapital	Overkurs- fond	Innskutt annen egenkapital	Opptjent egenkapital	Omregnings- differanser	Sum		
Total egenkapital 31. desember 2007	35 461	37 474	0	4 979	0	77 915	0	77 915
Kapitalforhøyelse januar 2008	5 693	5 693				11 386		11 386
Kapitalforhøyelse juni 2008	5 000	5 800				10 800		10 800
Emisjonskostnader netto etter skatt		-960				-960		-960
Minoritetens andel av egenkapital						0	676	676
Nedsettelse overkursfond		-40 000	40 000			0		0
Årets resultat 2008				-28 204		-28 204	-1 143	-29 347
Omregningsdifferanser					-104	-104		-104
Minoritetens negative egenkapital				-468		-468	468	0
<b>Total egenkapital 31. desember 2008</b>	<b>46 154</b>	<b>8 007</b>	<b>40 000</b>	<b>-23 692</b>	<b>-104</b>	<b>70 364</b>	<b>0</b>	<b>70 364</b>
Årets resultat 2009				15 564		15 564	662	16 226
Omregningsdifferanser					118	118		118
Tilbakeføring minoritetens negative egenkapital				468		468	-468	0
<b>Total egenkapital 31. desember 2009</b>	<b>46 154</b>	<b>8 007</b>	<b>40 000</b>	<b>-7 660</b>	<b>13</b>	<b>86 513</b>	<b>194</b>	<b>86 708</b>





# NORTH BRIDGE OPPORTUNITY AS og KONSERNET

## Noter til regnskap

### Note 1 Generell informasjon

North Bridge Opportunity AS, heretter kalt NBO eller Selskapet, ble formelt stiftet 9. august 2007, og gjennomførte en kombinert kontant- og tingsinnskuddsemisjon pålydende MNOK 70,7 i november 2007. I januar og juni 2008 ble selskapet tilført ytterligere MNOK 11, 4 og MNOK 10,8 i to kontantemisjoner. I 2009 er det ikke gjennomført kapitalutvidelser, men selskapet har besluttet å planlegge en emisjon med tegningsperiode fra 7. april til 28. mai 2010.

Selskapet har i henhold til Managementavtalen overlatt den praktiske daglige ledelsen til North Bridge Management AS (Manager). Manager skal blant annet yte Selskapet bistand i forbindelse med identifisering av investeringsobjekter, gjennomføring av emisjoner i Selskapet, samt yte tjenester tilknyttet drift, forvaltning og utvikling av eiendommene. Manager kjøper tjenester fra underleverandører.

Med et investeringsmandat som ligger mellom den "tradisjonelle eiendomsforvalteren" og den "spekulative utvikleren", skal det etableres en attraktiv portefølje som kombinerer gode kontantstrømeiendommer med utviklingsprosjekter som har et høyt avkastningspotensiale. Det er styrets oppfatning at porteføljen ligger innenfor investeringsmandatet.

Eiendommer og utviklingsprosjekter skal håndplukkes på tvers av segmenter og lokalisering innenfor mandatet. I tillegg til den risikoreduksjonen som oppnås gjennom porteføljediversifisering, bidrar krav til forhåndssalg eller forhåndutleie ved evt. utviklingsprosjekter samt en konservativ rentebindingsstrategi, til et moderat risikonivå.

Konsernet besto pr. 31.12.2009 av NBO som morselskap, med Trekanten Eiendom og Drift Holding AS (TEDH) og Phima AB som datterselskaper. TEDH har igjen et operativt datterselskaper som eier og driver fast eiendom og 2 datterselskaper med begrenset virksomhet. Phima AB har 3 datterselskaper, som alle eier og driver fast eiendom.

I tillegg har NBO i 2009 investert i 2 tilknyttede selskaper, Sømmegården Eiendom AS (SGE) 49,8 % og Nedre Bakklandet Næring AS (NBN) 25 %.

Regnskapene avlegges i NOK. Aksjene i Selskapet er registrert i VPS.

### Note 2 Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper

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

#### 2.1 Basisprinsipper

Konsernregnskapet til North Bridge Opportunity AS er utarbeidet i samsvar med International Financial Reporting Standards (IFRS) som fastsatt av EU. Konsernregnskapet er utarbeidet basert på historisk kost prinsippet med følgende modifikasjoner: investeringseiendommer og finansielle eiendeler og forpliktelser (herunder finansielle derivater) er vurdert til virkelig verdi over resultatet.

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 4.

Alle nye og endrede standarder og fortolkninger, som er relevant for konsernet, og som er trådt i kraft med virkning fra regnskapsperioden som starter 1. januar 2009, er anvendt ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Det er gjort endringer i regnskapsoppstilling og noteinformasjon som følge av tilpasning til endret IAS 1. De viktigste endringene er innføring av presentasjon av totalresultat og reklassifisering av finansielle derivater til langsiktig. Reklassifisering av derivater medfører også krav om utarbeidelse av tre års balansetall. Reklassifiseringen er beløpsmessig så ubetydelig og endringen fremgår så tydelig at man har valgt ikke å vise sammenlignbare tall for 2007.

På tidspunkt for avleggelse av dette årsregnskapet, er en rekke ytterligere nye og endrede standarder og endrede fortolkninger ennå ikke trådt i kraft og hvor konsernet ikke har valgt tidlig anvendelse. Det er ledelsens vurdering at disse standarder og fortolkninger ikke vil få vesentlig innvirkninger på årsregnskapet.

#### 2.2 Konsolideringsprinsipper

Datterselskaper er alle enheter (inklusive foretak med avgrenset formål - Singel Purpose Vehicle - SPV) der Selskapet har bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt gjennom eie av mer enn halvparten av stemmeberettiget kapital. Ved fastsettelse av om det foreligger bestemmende innflytelse inkluderes effekten av potensielle stemmerettigheter som kan utøves eller konverteres på balansedagen. Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontroll er overført til konsernet og blir utelatt fra konsolideringen når kontroll opphører.

Oppkjøp av SPV som kun eier eiendom og verken har ansatte, ledelse eller signifikante prosesser er ikke behandlet som virksomhetskjøp (IFRS 3 Business Combinations kommer ikke til anvendelse). NBO allokerte kostnadene tilknyttet oppkjøp til identifiserbare eiendeler og gjeld basert på deres virkelige verdi på oppkjøpstidspunktet.

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, pådratte forpliktelser ved overføring av kontroll og direkte kostnader forbundet med selve oppkjøpet.

Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig innflytelse, men ikke kontroll over den finansielle og operasjonelle styringen (normalt ved eierandel på mellom 20% og 50%). Konsernregnskapet inkluderer konsernets andel fra tilknyttede selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden fra det tidspunkt betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører.

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 og tilknyttede selskaper endres når dette er nødvendig for å oppnå samsvar med konsernets regnskapsprinsipper.

### 2.3 Omregning av utenlandsk valuta

Regnskapet til de enkelte enheter i konsernet måles i den valuta som i hovedsak benyttes i det økonomiske området der enheten operer (funksjonell valuta). For 2009 har de norske datterselskapene og de tilknyttede selskaper NOK som funksjonell valuta, mens de svenske datterselskapene har SEK som funksjonell valuta. Konsernregnskapet er presentert i NOK som er både den funksjonelle valutaen og presentasjonsvalutaen til morselskapet.

### 2.4 Investerings eiendom

Investerings eiendom som er anskaffet for å oppnå langsiktig avkastning på leieinntekter eller for å oppnå verdistigning, eller begge deler, klassifiseres som investerings eiendom. På kjøpstidspunktet verdsettes investerings eiendom til anskaffelseskost inkludert transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres investerings eiendom til virkelig verdi, basert på markedsv verdier, justert for egenskap ved, lokasjon og tilstand til den enkelte eiendel. Virkelig verdi av investerings eiendom reflekterer blant annet leieinntekter fra inngåtte leiekontrakter og forutsetninger om fremtidig leienivå basert på nåværende markedssituasjon.

Endringer i virkelig verdi resultatføres som "verdiendring investerings eiendom".

Utgifter knyttet til eiendommen tillegges investerings eiendom dersom det er sannsynlig at disse gir fremtidig verdi, og utgiften kan måles pålitelig. Andre utgifter til reparasjoner og vedlikehold resultatføres i den perioden de påløper. Dersom det for eksempel gjøres leietakertilpasninger ved å skifte ut vegger, aktiveres kostnaden, samtidig som de vegger som tas ned nedskrives.

### 2.5 Finansielle eiendeler

Klassifiseringen avhenger av hensikten med eiendelen. Ledelsen klassifiserer finansielle eiendeler ved anskaffelse. Konsernet klassifiserer finansielle eiendeler i følgende kategorier:

#### (a) Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet

Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet er finansielle eiendeler holdt for handelsformål. En finansiell eiendel klassifiseres i denne kategorien dersom den primært er anskaffet med henblikk på å gi fortjeneste fra kortsiktige prissvingninger. Derivater klassifiseres som holdt for handelsformål, med mindre de er en del av en sikring.

Fra 2009 er reglene slik at virkelig verdi av en rentesikringskontrakt klassifiseres som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld dersom gjenværende løpetid på kontrakten er lenger enn 12 måneder og som omløpsmiddel eller kortsiktig gjeld dersom gjenværende løpetid på kontrakten er mindre enn 12 måneder. Denne endring har resultert i en reklassifisering mellom omløpsmiddel og anleggsmiddel i balansen. Reklassifiseringen er beløpsmessig så ubetydelig og endringen fremgår så tydelig at man har valgt ikke å vise sammenlignbare tall også for 2007 som følge av reklassifiseringen.

#### (b) Lån og fordringer

Lån og fordringer er ikke-derivate finansielle eiendeler med faste betalinger som ikke omsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som omløpsmidler, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som anleggsmidler. Lån og fordringer klassifiseres som "kundeordringer og andre fordringer" i balansen, note 11.

### 2.6 Derivater og sikring

Derivater balanseføres til virkelig verdi på det tidspunkt derivatkontrakten inngås, og deretter løpende til virkelig verdi. Regnskapsføringen av tilhørende gevinster og tap avhenger av hvorvidt derivatet er utpekt som et sikringsinstrument, og hvis dette er tilfelle, typen av sikring.

Ved begynnelsen av sikringstransaksjonen dokumenterer konsernet sammenhengen mellom sikringsinstrumentene og sikringsobjektene, formålet med risikostyringen og strategien bak de forskjellige sikringstransaksjonene. Konsernet dokumenterer også hvorvidt derivatene som benyttes er effektive i å utligne endringene i virkelig verdi eller kontantstrøm knyttet til sikringsobjektene. Slike vurderinger dokumenteres både ved sikringens begynnelse og løpende i sikringsperioden.

Endringer i egenkapitalposten sikring vises i oppstillingen endring i egenkapital. Virkelig verdi av et sikringsderivat klassifiseres som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld dersom gjenværende løpetid på sikringsobjektet er lenger enn 12 måneder og som omløpsmiddel eller kortsiktig gjeld dersom gjenværende løpetid på sikringsobjektet er mindre enn 12 måneder.

Konsernet har ingen derivater brukt i sikringsrelasjoner i 2009.

### 2.7 Kundeordringer

Kundeordringer måles ved første gangs balanseføring til virkelig verdi. Ved senere måling vurderes kundeordringer til amortisert kost fastsatt ved bruk av effektiv rente metoden, fratrukket avsetning for inntruffet tap. Avsetning for tap regnskapsføres når det foreligger objektive indikatorer for at konsernet ikke vil motta oppgjør i samsvar med opprinnelige betingelser. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering og utsettelse og mangler ved betalinger (forfalt med mer enn 30 dager) ansees som indikatorer på at kundeordringer må nedskrives. Avsetningen utgjør forskjellen mellom pålydende og gjenvinnbart beløp, som er nåverdien av forventede kontantstrømmer, diskontert med opprinnelig effektiv rente. Bokført verdi av kundeordringene reduseres ved bruk av en avsetningskonto, endringer i avsetningen resultatføres. Når en kundeordring er tapt, blir den ført mot avsetningskontoen for tap på fordringer. Eventuelle senere innbetalinger på tidligere tapsførte fordringer regnskapsføres som annen driftskostnad.

## 2.8 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.

## 2.9 Aksjekapital og overkurs

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.

## 2.10 Leverandørgjeld

Leverandørgjeld måles til virkelig verdi ved første gangs balanseføring. Ved senere måling vurderes leverandørgjeld til amortisert kost fastsatt ved bruk av effektiv rente metoden.

## 2.11 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.

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

## 2.12 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.

## 2.13 Inntektsføring

Salgsinntekt består av husleieinntekt og gevinster fra omsetning av eiendom. I salgsinntekt resultatføres virkelig verdi av vederlaget som mottas for tjenester innenfor selskapets ordinære virksomhet. Salgsinntekt er presentert netto etter fradrag for merverdiavgift, rabatter og avslag. Konserninterne transaksjoner elimineres i konsernet.

### a) Husleieinntekt

Husleie inntektsføres over leieperioden.

### b) Annen inntekt

Annen inntekt inntektsføres når den er opptjent.

## 2.14 Utbytte

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

## 2.15 Rentekostnad

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

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

## Note 3 Operasjonell og finansiell risikostyring

Konsernets aktiviteter medfører ulik finansiell risiko. Operasjonell risiko er relatert til byggenes kvalitet, oppføring og utvidelse av bygg, samt drift av byggene, herunder også drift av tilkomstveier og utendørsareal. Finansiell risiko er relatert til rentekostnad, leieinntekters stabilitet og forutsigbarhet, samt konsernets likviditet og finansielle fleksibilitet. Risiko for misligheter er relatert til forsettlig tjenesteforselse og/eller urettmessig/uriktig anvendelse av selskapets midler.

Konsernets overordnede risikostyringsplan fokuserer på kapitalmarkedenes uforutsigbarhet og forsøker å minimalisere de potensielle negative effektene på konsernets finansielle resultater. Konsernet benytter finansielle derivater for å sikre seg mot renterisiko.

Risikostyringen for konsernet ivaretas av Manager i overensstemmelse med de retningslinjer som er gitt av styret og i Managementavtalen. Manager identifiserer, evaluerer og sikrer finansiell risiko i nært samarbeid med de ulike driftsenhetene. Styret fremlegger skriftlige prinsipper for den overordnede risikostyringen, og angir skriftlige retningslinjer for spesifikke områder som forsikring, valutarisiko og renterisiko.



### 3.1 Operasjonell risiko

Konsernets eiendom er driftet av profesjonell eiendomsforvalter med et klart skriftlig mandat om å ansette eller engasjere nødvendig kompetanse og ressurser for å overholde lovmessige standarder.

Konsernet har inngått forsikringspoliser som dekker uforutsett fysisk skade på, eller tap av, forsikret eiendom som oppstår grunnet farer som brann, vannskade, storm osv i tillegg til ansvarsforsikring. Forsikringsverdien av byggene er generelt lik gjenanskaffelsesverdien. Forsikringsvilkårene dekker også tap av leieinntekter når årsaken følger av ovennevnte farer. Forsikringsordninger er inngått med anerkjente forsikringselskaper.

### 3.2 Finansiell risiko

Finansiell risiko er relatert til rentekostnad, leieinntekters stabilitet og forutsigbarhet, samt selskapets likviditet og finansielle fleksibilitet.

Selskapet søker å oppnå en belåning på 60-75 % av den totale eiendomsporteføljen. Dersom kostnadene med lånefinansiering er lavere enn avkastning på Eiendommene, vil dette sikre en økt avkastning på egenkapitalen. Belåning av Eiendommene vil imidlertid medføre en risiko for at Selskapet eller dets underliggende selskaper ved et evt. betydelig verdifall i eiendomsmarkedet, ikke lenger oppfyller de nødvendige krav til egenkapital satt av långivere eller myndigheter. I sin ytterste konsekvens vil dette eventuelt kunne medføre at Selskapet, og derved Investorene, taper sin egenkapital.

#### *Finansieringskostnad - renterisiko*

Konsernet er eksponert for markedsrisiko relatert til renteendringer, gitt at det foreligger lån med flytende rente. Ved utgangen av 2009 var total gjennomsnittlig margin på lån med flytende rente 158 basispunkter.

For å redusere renterisiko, har konsernet overtatt og inngått rentebytteavtaler pålydende MNOK 85 ved årets slutt. Avtalen har en gjennomsnittlig basisrente på 4,15 % med tillegg av margin og en gjenværende løpetid på rentebytteavtalen på 4,5 år. Ved årets slutt var ca 56,2 % av rentebærende gjeld sikret.

Markedsverdien av eiendommene vil variere med langsiktige renteforventninger i markedet. Slike virkelige verdiendringer regnskapsføres og rapporteres i tråd med IFRS (se note 7).

#### *Leieinntekters stabilitet og forutsigbarhet*

Leieinntekter er eksponert for endringer i markedsleie og omsetningsbasert leie, samt kredittrisiko og valutarisiko.

##### (i) Markedet

Konsernet vil ha en blanding av kortere og lengre leieavtaler. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leiekontraktene, hensyntatt leiekontraktenes verdi er ca 3,6 år.

##### (ii) Inflasjon

Majoriteten av konsernets leiekontrakter blir 100 prosent KPI-justert, slik at selskapet kan justere leien i samsvar med utvikling i KPI. Konsernet ønsker å sikre slik regulering i alle fremtidige leiekontrakter.

##### (iii) Kredittrisiko

Majoriteten av konsernets leieinntekter kommer fra normalt betalingsdyktige leietakere. Selskapet kontrollerer kredittrating og kredithistorie til nye leietakere. De fleste leietakere har gitt bankgaranti eller opprettet depositumskonto med beløp tilsvarende 6 måneders leie. De som ikke har avgitt garanti er i det alt vesentlige statlige eller kommunale leietakere, samt en bank.

Kredittap i konsernet i 2009 har vært ubetydelige.

#### *Likviditetsrisiko og finansiell fleksibilitet*

Konsernet søker å ha tilstrekkelig likviditet/trekkrammer til å møte sine forpliktelser. Finansieringsstrategien har som mål å opprettholde fleksibilitet i markedet og tåle svingninger i leieinntekter.

Ved årets slutt hadde konsernet en tilfredsstillende likviditetsreserve og finansiell fleksibilitet.

### 3.3 Risiko for misligheter og feil

I Managementavtalen er hovedprinsippene for den etiske standarden innen ledelse og forretningsatferd innad i selskapet fastsatt.

Konsernet har ikke avdekket noen tilfeller av misligheter.

## Note 4 Viktige regnskapsestimer og skjønsmessige vurderinger

Estimer og skjønsmessige 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 estimer og gjør antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden. De regnskapsestimer som følger av dette vil per definisjon sjelden være fullt ut i samsvar med det endelige utfall. Estimer 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.

#### *Virkelig verdi av investeringseiendom*

Investeringseiendom vurderes til virkelig verdi basert på halvårlig oppdatert verdivurdering.

En separat verdsettelse utføres av uavhengige verdivurdere hvor alle eiendommene verdsettes ved bruk av oppdaterte makroøkonomiske forutsetninger (rentenivå, inflasjonsforventninger, etc.) og justeringer for vesentlige endringer i utleiporteføljen. I tillegg foretas teknisk gjennomgang av alle eiendommer jevnlig. Konsernets eiendom er i tråd med dette eksternt verdivurdert pr 30.6.2009 og pr 31.12.2009.

Basert på den eksterne verdsettelse, som suppleres med en intern vurdering av markedet for utleieporteføljen, gjør ledelsen en vurdering og konkluderer om det gir et riktig bilde av den virkelige verdien av investeringseiendommene.

Verdien av en kontantstrømseiendom beregnes primært ved å diskontere eiendommens leieinntekter, basert på gjeldende markedsleie og justere for mer-/mindre-verdier i porteføljen av inngåtte leieavtaler, samt permanent ledighet, dersom det er relevant.

#### *Virkelig verdi av derivater og andre finansielle instrumenter*

Konsernet innhenter ekstern bekreftelse på verdien av slike instrumenter fra eksterne verdsettere, som innarbeides i konsernregnskapet.

## Note 5 Regnskapsprinsipper for morselskapet

Morselskapet avlegger regnskap etter Norsk God Regnskapsskikk GRS. Regnskapet for konsernet er som beskrevet i note 2 avlagt etter IFRS. Notene til konsernregnskapet gjelder også for morselskapet med unntak av note 2.4, 2.6, 2.11 og 2.14

Der hvor det er relevant er tall for morselskapet inkludert i notene til konsernregnskapet. Videre vil enkelte noter, som investering i datterselskaper, kun være relevant for morselskapet.

## Note 6 Segmentinformasjon

#### *Geografisk segment*

Konsernets leieinntekter er fordelt på regionene Norge og Sverige. Fordeling av inntekter er basert på eiendelenes geografiske lokalisering som følger i 2009:

Segment	Brutto Leieinntekt		Eiendomsrelaterte kostnader		Netto bidrag fra eiendom	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Norge	12 721 659	11 745 889	2 061 785	3 524 718	10 659 874	8 221 171
Sverige	5 455 535	6 231 211	3 558 146	2 657 450	1 897 389	3 573 761
<b>Totalt</b>	<b>18 177 194</b>	<b>17 977 100</b>	<b>5 619 931</b>	<b>6 182 168</b>	<b>12 557 263</b>	<b>11 794 932</b>

Segment	Investeringseiendom		Rentebærende gjeld	
	2009	2008	2009	2008
Norge	142 433 395	138 836 344	106 650 000	109 000 000
Sverige	55 883 995	57 511 798	42 684 170	49 168 136
<b>Totalt</b>	<b>198 317 390</b>	<b>196 348 142</b>	<b>149 334 170</b>	<b>158 168 136</b>

#### *Virksomhetssegment*

Både i 2008 og 2009 er hele selskapets virksomhet klassifisert som "kontantstrømeiendommer", og ingen eiendommer faller innefor kategorien "utviklingseiendommer".

## Note 7 Investeringseiendom

Tilgang ved kjøp av eiendom er målt til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Bokført verdi pr. 31.12.2009 tar utgangspunkt i en virkelig verdi på eiendommene, fratrukket eventuell initiell skattekompensasjon.

#### *Restriksjoner knyttet til investeringseiendom*

Bortsett fra covenants knyttet til låneavtaler (se note 14), eksisterer det ingen restriksjoner på når investeringseiendommene kan realiseres, eller hvordan inntektene fra salg kan brukes.

	2009	2008
<b>Bokført verdi 31.12.2007</b>		<b>162 628 700</b>
Netto tilgang eiendom i 2008		60 490 930
Omregningsdifferanser		4 794 521
Verdiendring investeringseiendom		-31 566 009
<b>Bokført verdi 31.12.2008</b>	<b>196 348 142</b>	<b>196 348 142</b>
Netto tilgang eiendom i 2009	2 608 529	
Omregningsdifferanser	-5 953 445	
Verdiendring investeringseiendom	5 314 164	
<b>Bokført verdi 31.12.2009</b>	<b>198 317 390</b>	
Husleieinntekt	18 177 194	17 977 099
Direkte eiendomsrelaterte kostnader	5 619 931	6 182 056
<b>Netto leieinntekt</b>	<b>12 557 263</b>	<b>11 795 043</b>

Datterselskapet Phima AB har stilt garanti til Skånes Provinsbank for de lån banken har gitt til Phimas datterselskaper.

## Note 8 Aksjer i datterselskaper i Morselskapets balanse

Selskapet ervervet 4.1.2008 80 % av aksjene i det svenske aksjeselskapet Phima AB, som igjen eier 3 heleide datterselskaper i Sverige, som igjen eier og driver fast eiendom. De resterende 20 % av aksjene i Phima AB eies av selskapet Lundh-Gruppen AB.

Selskapet overdro 1.7.2008 samtlige aksjer i selskapet Trekanten Eiendom og Drift AS (TED), som eier eiendommen Vestre Rosten 81 i Trondheim til det heleide datterselskapet NBO Startup 1 AS, som samtidig skiftet navn til Trekanten Eiendom og Drift Holding AS (TEDH). TED og TEDH er den 25.2.2010 besluttet fusjonert, slik at når fusjonen er registrert, så vil NBO igjen være direkte aksjonær i TED.

Videre er Selskapet eier av det "tomme" selskapet NBO Startup 2 AS, som ble stiftet 23.12.2007.

Selskap	Selskapskapital	Antall aksjer	Balanseført verdi i NOK
Trekanten Eiendom og Drift Holding AS	NOK 100 000	100 000	100 000
Phima AB	SEK 4 000 000	4 000	800 000
NBO Startup 2 AS	NOK 100 000	100 000	100 000
<b>Totalt</b>			<b>1 000 000</b>

Som følge av reduksjonen i virkelig verdi i konsernets eiendommer ble det pr. 31.12.2008 gjennomført en tilsvarende nedskrivning av verdien av aksjer i datterselskaper, med MNOK 2,8 og lån til datterselskaper med MNOK 20,0, til sammen MNOK 22,8.

Av denne nedskrivningen har man pr. 31.12.2009 besluttet å tilbakeføre MNOK 0,8 i nedskrivning på aksjer i Phima AB, videre hele nedskrivningen på aksjer i TEDH samt MNOK 6,1 i nedskrivning av lån til datterselskaper, til sammen MNOK 7,0.

Se også note 25 om tilknyttede selskaper.

## Note 9 Leiekontrakter

Konsernet har inngått kontrakter for utleie av fast eiendom. Kontraktene har en gjenværende leietid som angitt i tabellen nedenfor.

Vektet gjenværende leietid NBO 31.12.2009		Årsleie	Leietid *)	Eierandel	Leie (MNOK)
Trekanten	MNOK	12,6	4,2	100 %	12,6
Eslöv	MSEK	0,6	1,2	80 %	0,5
Burlöv	MSEK	1,7	0,8	80 %	1,4
Trelleborg	MSEK	4,6	2,8	80 %	3,7
<b>SUM NBO Konsern</b>			<b>3,6</b>		<b>18,1</b>
Sømmegården	MNOK	12,1	7,0	49,8 %	6,0
Nedre Bakklandet	MNOK	2,9	9,0	25 %	0,7
<b>SUM NBO Tilknyttede Selskaper</b>			<b>7,2</b>		<b>6,8</b>

\*) Gjenværende leietid vektet etter årsleie og eierandel

## Note 10 Rentebytteavtaler

Konsernets finansielle risiko knyttet til utviklingen i finanskostnader og kontantstrøm som følge av endret rentenivå reduseres ved å ha en balansert rentereguleringsprofil på gjeldsporteføljen. Konsernets gjeld opptas i hovedsak med flytende rente, og for å tilpasse gjeldsporteføljen til Konsernets målsetting for renteprofil anvendes følgende finansielle instrumenter.

Rentebytteavtaler (Renteswap) - avtaler om å bytte rentebetingelser for et bestemt nominelt beløp over et bestemt antall perioder.

Rentebytteavtalene fungerer slik at man får kompensert for differansen mellom flytende og avtalt fast rente, slik at man faktisk betaler den faste renten.

Pr. 31.12.09 har Konsernet inngått avtaler vedrørende følgende renteinstrumenter:

Selskap		Kontrakts beløp 1)	Utløpsår	Flytende rente	Fast rente	Virkelig verdi (NOK) 2)
Trekanten Eiendom og Drift AS	NOK	65 000 000	2015	3m nibor	4,02 %	778 869
Trekanten Eiendom og Drift AS	NOK	20 000 000	2010	3m nibor	4,59 %	(204 584)
<b>Sum konsern</b>	<b>NOK</b>	<b>85 000 000</b>				<b>574 285</b>

1) Kontraktsbeløp defineres som hovedstolen på instrumentet

2) Vurdering til virkelig verdi er på nivå 2, dvs. basert på verdier innhentet fra andre, men som ikke inngår i et aktivt marked med tilhørende omsetningskurser

## Note 11 Kundefordringer

	31.12.2009	31.12.2008
Kundefordringer	282 922	318 053
Opptjent, ikke faktuert	0	0
Avsetning tap på fordringer	0	0
<b>Netto kundefordringer</b>	<b>282 922</b>	<b>318 053</b>

Det er ingen vesentlige rettslige krav eller uenigheter vedrørende service og/eller vedlikeholdskostnader mot konsernet på tidspunktet for utarbeidelse av dette årsregnskapet.

Maksimal kredittsponering tilsvarer bokførte verdier og består i all hovedsak av fordringer og bankinnskudd. Risikoen for at en motpart i et finansielt instrument vil påføre konsernets et finansielt tap ved å ikke kunne innfri en plikt anses som uvesentlig.



## Note 12 Kontanter og kontantekvivalenter

	31.12.2009		31.12.2008	
	Konsern	Morselskap	Konsern	Morselskap
Sum kontanter og kontantekvivalenter	21 030 849	1 190 984	36 658 978	27 538 264

## Note 13 Aksjekapital

Dato	Type endring	Aksjekapital	Antall aksjer	Nominell verdi (NOK)
31.12.2009	Ingen endringer i 2009	46 153 800	923 076	50

### Morselskapets egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs Fond	Annen Egenkapital	Sum
Sum 31.12.2008	46 153 800	3 613 394	20 714 860	70 482 054
Årets resultat			6 921 185	6 921 185
<b>Sum 31.12.2009</b>	<b>46 153 800</b>	<b>3 613 394</b>	<b>27 636 044</b>	<b>77 403 238</b>

Selskapets største aksjonærer per 31. desember 2009:

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel i %
ASEO AS	40 800	4,4 %
MM Invest AS	22 960	2,5 %
Belgavia Holding (Kjetil Grønskag)	22 780	2,5 %
Brødrene Mo AS	22 396	2,4 %
Cenor Ltd. Bermuda	20 400	2,2 %
Asbjørg Kristine Langberg	20 400	2,2 %
Fotograf Schrøder AS	20 400	2,2 %
Opdals Sparebank	20 400	2,2 %
Selbu Sparebank	20 400	2,2 %
Skjold Invest AS	19 040	2,1 %
Otto Tøksum Lund	19 040	2,1 %
Magnus Hellesylt	17 779	1,9 %
North Bridge Norge Holding AS	15 259	1,7 %
Sestev Invest AS	14 040	1,5 %
Cajo AS	13 600	1,5 %
Tinn Sparebank	13 600	1,5 %
Arendal og Omegns Sparekasse	13 600	1,5 %
Sjøheim	13 600	1,5 %
Kjeveortopedene Bjørnaas AS	13 600	1,5 %
Jon Gausen	13 260	1,4 %
Atlantic Cross Inc.	10 200	1,1 %
Erik Enger	10 000	1,1 %
Eddie Clas Hammaren Smith Nygren	9 751	1,1 %
Energi Corporate AS (Eivind Devold)	9 490	1,0 %
Atlantic Trading Company AS	9 360	1,0 %
Thorkild Christensen	9 360	1,0 %
Danneborg Invest AS	9 360	1,0 %
Frank Erling Hamborg	9 360	1,0 %
Tolga-Os Sparebank	9 360	1,0 %
Erling Skytøen AS	9 360	1,0 %
Larvikbanken Brunlanes Sparebank	9 360	1,0 %
Runar Invest AS	9 360	1,0 %
Njål Gunnar Isene	9 360	1,0 %
Sigurd Birkeland	9 360	1,0 %
Sparebanken Hemne	9 360	1,0 %
Erik Snekvik	9 360	1,0 %
Nils Halvor Snekvik	9 360	1,0 %
Ola Hogstad	9 260	1,0 %
Kragerø Sparebank	9 000	1,0 %
Morten Ljøkel	8 840	1,0 %
Tikki AS	8 796	1,0 %
Målsnes Invest AS	8 796	1,0 %
Forming-Hobby Holding AS	8 796	1,0 %
Alba Holding AS	8 796	1,0 %
Holdens Holding AS	8 796	1,0 %
Andre	313 521	34,0 %
<b>SUM</b>	<b>923 076</b>	<b>100,0 %</b>

**Aksjer eid av styret og ledende ansatte. direkte eller indirekte gjennom egne selskaper:**

<b>Aksjonær</b>	<b>Antall aksjer</b>
<b>Styret</b>	
Kjetil Grønskag (styreformann til 15.3.2010)	22 780
Jon Gausen	13 260
<b>Adm. dir.</b>	
Eivind Devold	9 490
<b>Totalt</b>	<b>45 530</b>

**Note 14 Pantegjeld**

<b>Pantegjeld kontoreiendom</b>		<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
Norge	NOK	101 550 250	106 940 000
Sverige (Gjelden er tatt opp i SEK, her vist i NOK)	NOK	41 289 938	47 612 912
<b>Sum pantegjeld, langsiktig del</b>	<b>NOK</b>	<b>142 840 188</b>	<b>154 552 912</b>
Kortsiktig del pantegjeld i Norge	NOK	5 099 750	2 060 000
Kortsiktig del pantegjeld i Sverige	NOK	1 394 232	1 555 224
<b>Sum pantegjeld kortsiktig del</b>	<b>NOK</b>	<b>6 493 982</b>	<b>3 615 224</b>
<b>Sum pantegjeld totalt</b>	<b>NOK</b>	<b>149 334 170</b>	<b>158 168 136</b>

<b>Forfallsoversikt langsiktig gjeld kontoreiendom</b>	<b>Avdrag (NOK)</b>
Mellom 1-2 år (2010 og 2011)	6 920 464
Mellom 3-5 år (2012, 2013 og 2014)	10 380 696
Over 5 år (fra 2015)	132 033 009
<b>Sum</b>	<b>149 334 169</b>

De viktigste vilkårene for de langsiktige lånefasilitetene per 31.12.2009, er:

- Rente vilkårene for lånet er NIBOR/STIBOR + margin.
- Videre er de norske lånene rentesikret gjennom avtaler som dekker NOK 85 mill eller 56,2 av total gjeld i konsernet.

Som sikkerhet for lånene har långiverne pant som beskrevet nedenfor.

Endringer i markedsrenter påvirker konsernets kontantstrøm, resultat og egenkapital. Dersom for eksempel gjennomsnittlig rente ved utgangen av 2009 endres med 10 basispunkter vil dette påvirke årlig rentekost for konsernet med i størrelsesorden NOK 66 275 hen-syntatt rentebytteavtalen. Sensitiviteten på rentebetalinger (kontantstrøm og resultat/egenkapital) ved endringer i markedsrentene er i vesentlig grad redusert av konsernets rentesikringsstrategi. Endringer i markedsrentene påvirker også markedsverdien av rentesikrings-kontrakter og investeringseiendommer (se note 10). En økning/reduksjon i markedsrentene øker/reducerer verdien av rentesikrings-kontraktene i balansen. Endringene i verdien av rentesikringskontraktene blir generelt kompensert av en motsatt utvikling i verdien av investeringseiendommer i balansen.

<b>Bokført verdi av konsernets eiendeler stillet som pant</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Investerings eiendommer	198 317 391	196 348 142
Fordringer	157 922	0
<b>Sum</b>	<b>198 475 313</b>	<b>196 348 142</b>

#### **Gjeld sikret ved pant**

Lån Phima selskaper, (lånene løper i SEK)	NOK	42 684 170	49 168 136
Lån Trekanten Eiendom og Drift Holding AS	NOK	16 150 000	17 000 000
Lån Trekanten Eiendom og Drift AS	NOK	90 500 000	92 000 000
Kassekreditt Trekanten Eiendom og Drift AS	NOK	0	0
<b>Sum gjeld sikret ved pant</b>	<b>NOK</b>	<b>149 334 170</b>	<b>158 168 136</b>

<b>Spesifikasjon av sikringsgrad, gjennomsnittlig rente og gjenstående løpetid (NOK)</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Total rentebærende gjeld til pålydende verdi	149 334 170	158 168 136
- Hvorav rentesikret	85 000 000	85 000 000
Sikringsgrad, eksklusiv likviditet	56,9 %	53,7 %
Likvide midler	21 030 849	36 658 978
Effektiv sikringsgrad, inklusiv likviditet	71,0 %	76,9 %
Gjennomsnittlig rente (inkludert margin)	4,2 %	6,4 %
Gjennomsnittlig basisrente på sikringskontrakter (inkl.margin)	5,5 %	5,5 %
Gjennomsnittlig margin	1,6 %	1,4 %
Gjennomsnittlig gjenstående utløpstid, lån (år)	14,0	15,4
Gjennomsnittlig gjenstående bindingstid rentebytteavtale (år)	4,5	5,5
<b>Eiendomsverdier</b>	<b>198 317 391</b>	<b>196 348 142</b>

I tillegg til banklån som angitt ovenfor, så har datterselskapet Phima AB i tillegg til et ansvarlig lån fra Selskapet på MSEK 9,5, som er eliminert i konsernregnskapet også et tilsvarende proratarisk ansvarlig lån fra minoritetsaksjonæren Lundh Gruppen AB på MSEK 2,4. Begge lån løper på markedsmessige vilkår.

Virkelig verdi av langsiktig gjeld avviker kun marginalt fra regnskapsført verdi av samme.



## Note 15 Utsatt skatt

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

Utsatt skatt	31.12.2009		31.12.2008	
	Konsern	Morselskap	Konsern	Morselskap
<b>Følgende beløp har blitt nettoført:</b>				
Utsatt skattefordel	3 426 553	953 902	2 959 268	981 781
Utsatt skatt	4 114 677	0	1 667 477	0
Netto utsatt skatt	0	0	0	0
<b>Netto utsatt skattefordel</b>	<b>-688 124</b>	<b>953 902</b>	<b>1 291 791</b>	<b>981 781</b>
<b>Endringer i balanseført skatt:</b>				
Tilgang ved foretaksintegrasjon	0	0	253 766	0
Resultatført i perioden (note 16)	-2 039 538	-27 878	1 677 248	-795 035
Skatt på emisjonskostnader ført mot egenkapitalen	0	0	333 378	333 378
Omregningsdifferanse	59 623	0	-29 220	0
<b>Per 31. desember</b>	<b>-1 979 915</b>	<b>-27 878</b>	<b>2 235 172</b>	<b>-461 657</b>
<b>Utsatt skatt ført mot egenkapitalen:</b>				
Skatt på emisjonskostnader	0	0	333 378	333 378
<b>Per 31. desember</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 223 962</b>	<b>1 223 962</b>

Endring i utsatt skattefordel og utsatt skatt (uten nettoføring innen samme skatteregime)

Konsern	Fremførbart underskudd		Bygg		Andre poster		Sum	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Utsatt skattefordel ved kjøp av selskap	0	0	0	0	0	0	0	0
Utsatt skatt ved kjøp av selskap	0	-253 766	0	0	0	0	0	-253 766
Resultatført utsatt skatt	467 285	1 102 639	1 602 962	-872 922	-30 709	-1 907 465	2 039 538	-1 677 748
Skatt ført direkte mot egenkapital	0	-333 378	0	0	0	0	0	-333 378
Omregningsdifferanse	0	0	-64 701	29 220	5 078	0	-59 623	29 220
<b>Per 31. desember</b>	<b>467 285</b>	<b>515 495</b>	<b>1 538 261</b>	<b>-843 702</b>	<b>-25 631</b>	<b>-1 907 465</b>	<b>1 979 915</b>	<b>-2 235 672</b>

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 oppgjørstidspunktet 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.

Endring i utsatt skattefordel og utsatt skatt (uten nettoføring innen samme skatteregime)

Morselskapet	Fremførbart underskudd		Avsetninger		Andre poster		Sum	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Resultatført utsatt skatt	-27 878	1 311 787	0	-516 751	0	0	-27 878	795 036
Skatt ført direkte mot egenkapital	0	-333 378	0	0	0	0	0	-333 378
<b>Per 31. desember</b>	<b>-27 878</b>	<b>978 409</b>	<b>0</b>	<b>-516 751</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-27 878</b>	<b>461 658</b>

## Note 16 Skattekostnad

	2009		2008	
	Konsern	Morselskap	Konsern	Morselskap
Betalbar skatt	25 770	0	-426 622	0
Endring i utsatt skatt (se note 15)	2 039 538	27 878	-1 677 248	-795 035
<b>Total skatt i perioden</b>	<b>2 065 308</b>	<b>27 878</b>	<b>-2 103 870</b>	<b>-795 035</b>
Resultat før skatt	18 276 448	6 949 063	-31 450 861	-17 068 479
Skattekostnad kalkulert med 28 %	5 054 145	1 721 738	-3 131 512	-4 779 174
Skattefri inntekt, ikke fradragsberettiget kostnad etc.	-2 988 837	-1 693 860	1 027 642	5 574 209
<b>Skattekostnad</b>	<b>2 065 308</b>	<b>27 878</b>	<b>-2 103 870</b>	<b>795 035</b>

## Note 17 Personalkostnader

Morselskapet har ingen ansatte og datterselskapene har ikke hatt lønnskostnader av betydning i den aktuelle eierperiode.

## Note 18 Kostnader ved ytelser til ansatte og revisor

Det er pr. 31.12.2009 ikke ansatte verken i Morselskapet eller i Konsernet. Det er følgelig ikke etablert OTP-ordning.

Det er ikke utbetalt eller avsatt styrehonorar i Morselskapet eller Konsernet for 2009.

Daglig leder i North Bridge Opportunity AS er ansatt i North Bridge Management AS og får sin lønn i dette selskapet. Styrets medlemmer får også sitt honorar utbetalt fra North Bridge Management AS.

Det betales ikke honorar til North Bridge Management utover de honorarer som fremgår av note 22. (Managementavtalen).

Konsernets revisorer har fått godgjort for sine tjenester som følger (NOK):

Konsernet	2009	2008
<b>Til Deloitte:</b>		
<b>Revisorhonorar/ -tjenester</b>		
Lovpålagt revisjon	103 076	65 000
Attetasjonstjenester	11 000	8 000
Annen bistand	152 400	181 300
<b>Sum Deloitte</b>	<b>266 476</b>	<b>254 300</b>
<b>Til andre revisorer i konsernet</b>		
Lovpålagt revisjon	77 666	142 882
Annen bistand	12 816	47 863
<b>Sum andre</b>	<b>90 482</b>	<b>190 745</b>
<b>Sum Konsern</b>	<b>356 958</b>	<b>445 045</b>
<b>Morselskapet</b>		
Lovpålagt revisjon	65 000	65 000
Attetasjonstjenester	5 000	8 000
Annen bistand	152 400	181 300
<b>Sum</b>	<b>222 400</b>	<b>254 300</b>

## Note 19 Engangskostnader

Morselskapet og Konsernet har ikke resultatført engangskostnader av betydning.

## Note 20 Fortjeneste per aksje

Resultat per aksje er beregnet ved å dividere resultat for perioden som tilfaller aksjonærene med antall ordinære utestående aksjer i perioden, som er 923.076 aksjer. Årets resultat er et overskudd, mot underskudd i 2008.

	2009	2008
Resultat for perioden som tilfaller aksjonærene	16 211 180	-29 346 991
Antall utestående aksjer pr. 31.12	923 076	923 076
Antall utestående aksjer i gjennomsnitt i året	923 076	872 874
<b>Resultat per aksje for perioden (NOK per aksje)</b>	<b>17,56</b>	<b>-33,62</b>

North Bridge Opportunity har ikke utstedt opsjoner eller andre finansielle instrumenter som medfører utvanningseffekt for utestående antall aksjer. Selskapet eier heller ikke egne aksjer. Utvannet fortjeneste per aksje er derfor lik ordinær fortjeneste per aksje.

## Note 21 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk

Investorene kan i utgangspunktet ikke påregne utbetaling av utbytte i investeringsfasen. Med investeringsfasen menes i denne sammenhengen perioden frem til og med 2012 hvor eiendomsporteføljen påregnes å være under oppbygging. Etter investeringsfasen vil størrelsen på eventuelt utbytte være avhengig av det løpende behovet for utviklingskapital samt finansieringsstruktur, resultatene og likviditeten i Selskapet.

## Note 22 Nærstående parter

Formålet med IAS 24 er å sikre at årsregnskapet inneholder informasjon om at den finansielle posisjon eller resultatet kan være påvirket av nærstående parter eller av transaksjoner med og mellomværende med nærstående parter.

Selskapet er ikke direkte kontrollert eller dominert av noen spesifikk aksjonær.

Det er følgende hovedkategorier transaksjoner mellom nærstående parter og Selskapet / Konsernet:

- Kjøp av fast eiendom, hvor aksjer i Selskapet utgjør hele eller deler av vederlaget til den enkelte selger
- Drifts- og forvaltningsavtaler

### *Eiendomstransaksjoner*

Selskapet har i 2009 ervervet 25 % av det tilknyttede selskap Nedre Bakklundet Næring AS (NBN) fra Kjetil Grønskag, som var styreleder i Selskapet frem til 15.3.2010. Kjøpesummen for aksjene var NOK 29.700.-. I tillegg har selskapet ytet NBN et ansvarlig lån på MNOK 2,1. Kjetil Grønskag eier etter dette 25 % av (NBN). Det er utover dette ikke gjennomført eiendomstransaksjoner med nærstående i 2009.

### *Avtaler om drift og vedlikehold (eiendomsforvaltning)*

Selskapet har avtale om drift og vedlikehold av Vestre Rosten 81, med North Bridge Eiendomsforvaltning AS.

Selskapet hadde videre i 2009 en formell avtale med det svenske selskapet Lundh-Gruppen AB om søk etter og utvikling av fast eiendom i Sverige.

Videre har Selskapet inngått en managementavtale med North Bridge Management AS, som forestår samlet drift av Selskapet. Honorarstrukturen for de aktuelle tjenester er som følger:

### *Kapitalforvaltnings- og forvaltningshonorar*

For bebyggede Eiendommer beregnes et kapitalforvaltnings- og forvaltningshonorar til Manager på tilsammen 0,75 % pro anno av Oppdragsgivers Totalkapital, definert som Brutto Eiendomsverdi (enten Oppdragsgiver eier Eiendommene direkte eller indirekte) med tillegg av øvrige aktiva i Oppdragsgiver og underliggende SPV-selskaper.

For Eiendommer som er ubebygget beregnes et kapitalforvaltnings- og forvaltningshonorar til Manager på 1,85 % pro anno av markedsverdien på tomten inntil Investeringskomiteen har vedtatt utvikling til et bestemt formål og fått godkjent regulering til dette formålet.

Følgende presiseringer gjelder for beregningen av Totalkapitalen;

- Inntil første verdigradering foreligger, settes Totalkapitalen lik brutto kostpris for Eiendommen inklusive omkostninger (ved kjøp av selskaper er kostprisen definert som summen av den verdi som betales for aksjer eller andeler (egenkapitalen) og den gjeld som overtas eller etableres ved transaksjonen).
- For Eiendommer og -prosjekter som utvikles hvor Investeringskomiteen har vedtatt utvikling til et bestemt formål og fått godkjent regulering til dette formålet, beregnes et honorar til Manager på 0,75 % av Totalkapitalen hvor Totalkapitalen er definert som følger:

- 40 % av estimert salgsverdi for de aktuelle Eiendommene eller prosjektet frem til byggestart og;
  - 80 % av estimert salgsverdi for de aktuelle Eiendommene eller prosjektet etter byggestart frem til fullført utbygging.
  - 100% av Brutto Totalkapital for Eiendommen etter fullført utbygging dersom utviklingseiendommen ikke blir solgt.
- For Eiendommer og prosjekter som utvikles/utbygges i flere trinn skal de ovennevnte prinsippene anvendes på hvert enkelt trinn.
  - For Eiendommer som ikke er heleiet beregnes Totalkapitalen til Oppdragsgivers eierandel av verdiene fastsatt etter de samme ovennevnte prinsippene.

Honoraret beregnes månedlig og faktureres etterskuddsvis per kvartal. Honoraret inkluderer Managers arbeid.

Honoraret omfatter ikke:

- Innkjøpt kompetanse knyttet til Oppdragsgiver eller SPV-selskap og kostnader knyttet til leverandører som konsulenter, verdivurderere, eiendomsめglere, tekniske konsulenter, advokater, revisorer, arkitekter, prosjektledere og annen operasjonell utviklingskompetanse. Selskap som eiermessig er direkte eller indirekte tilknyttet Manager kan benyttes på kommersielle vilkår.
- VPS-kostnader knyttet til kontoføring av aksjen, oppgjørskostnader ved emisjoner og kostnader knyttet til produksjon og utsendelse av materiell til investorer.
- Honorar til eksterne styremedlemmer i Oppdragsgiver eller SPV-selskapene, eller til eksterne medlemmer av Investeringskomitéen, standard styreansvarsforsikring, samt nødvendig reise-, diett- og møteutgifter for forannevnte personer og ansatte i Manager.

Kostnader som nevnt i punktene over faktureres og dekkes av Oppdragsgiver eller det respektive SPV-selskap.

#### *Suksesshonorar*

Manager har rett til et suksesshonorar knyttet til at det oppnås en minimum avkastning på investert egenkapital (eksklusive tegnings- og tilretteleggingshonorar) i Oppdragsgiver. Beregningen foretas på basis av verdsettelsen av Oppdragsgivers Eiendommer, inklusive verdien av kontraktsposisjoner på kjøpte men ikke overtatte Eiendommer, og realverdien av kjøpsopsjoner på Eiendommer. Beregningen gjøres for Oppdragsgiver samlet.

Beregningen foretas hver gang det utarbeides en verdivurdering fra eksterne verdivurderer, minimum kvartalsvis eller halvårlig på Managers anmodning.

For den delen av avkastning på egenkapitalen som overstiger en avkastning på "1 års NIBOR + 1 %", tilfaller 18 % Manager som et suksesshonorar.

Utbetalinger forutsetter "high watermark" som innebærer at den akkumulerte avkastningen må overstige "1 års NIBOR + 1 %" på årsbasis for alle foregående perioder, før nytt suksesshonorar utbetales.

Suksesshonorar opptjenes løpende i henhold til bestemmelsene overfor. Det skal imidlertid ikke utbetales suksesshonorar før 1. januar 2009 hvorefter det innen 60 dager skal foretas en samlet utbetaling av eventuelt akkumulert suksesshonorar. Deretter utbetales eventuelt suksesshonorar halvårlig og senest 1. september og 1. mars i kalenderåret.

#### *Utleiehonorar*

Ved utleie av lokaler der eiendomsめgler benyttes, anses administrasjonen av prosessen som en del av Managers oppgaver etter Avtalen som er honorert i Ordinært honorar.

Manager har rett til utleiehonorar hvor denne ved egeninnsats forestår utleie og/eller reforhandler om utleie av lokaler.

Manager skal motta et utleiehonorar på 10 % av første års leie ved utleie av lokaler til nye leietakere, samt utleie av nye lokaler/utvidelser til eksisterende leietakere hvor de nye lokalene ikke kommer til erstatning for eksisterende lokaler (heretter "Nytleie"). Ved fornyelse og/eller forlengelse av eksisterende leieforhold i de samme lokalene vil utleiehonoraret beregnes til 5 % av første års leie. Manager har ikke rett til utleiehonorar i de tilfeller leietaker benytter kontraktsfestet opsjon til forlengelse av allerede leiet areal. Utleiehonorar skal betales 2 uker etter oppstart av det aktuelle leieforholdet.

#### *Tilretteleggingshonorar*

Manager skal motta tilretteleggingshonorar for bistand i forbindelse med Oppdragsgivers innhenting av egenkapital som avtales særskilt for hver transaksjon, og som skal ligge innenfor de rammer det opplyses om i tegningsinvitasjonen.

#### *Transaksjonshonorar*

Ved kjøp, salg eller andre transaksjoner vedrørende Eiendommer og/eller SPV-selskaper skal Manager motta et transaksjonshonorar på 0,50 % av transaksjonsverdien (normalt eiendomsverdien). Ved tomtekjøp eller prosjektkjøp settes brutto markedsverdi lik 80 % av estimert salgsverdi dersom prosjektering er fullført eller til fire ganger tomteverdien dersom det er en "greenfield" tomt som kjøpes. Tilleggshonoraret forfaller til betaling 2 uker etter gjennomføring av den aktuelle transaksjon.

I ekstraordinær generalforsamling 15.3.2010 ble denne bestemmelsen endret som følge av at Manager i fremtiden frafaller krav på transaksjonshonorar ved kjøp av eiendom.

#### *Fellesregler for samtlige honorarer*

Manager har adgang til, helt eller delvis, å avgi eget, opptjent honorar iht. punkt 8.1 til 8.5 til fordel for samarbeidspartnere eller andre underleverandører som eksempelvis Tilretteleggere og Distributører.

Manager og samarbeidspartnere som er berettiget til honorar etter dette punktets første avsnitt har adgang til å fakturere avtalefestede honorarer direkte mot det SPV-selskap honoraret gjelder, helt eller delvis, som alternativ til å fakturere Oppdragsgiver for samme honorar. Dersom det aktuelle SPV-selskap ikke kan betale det aktuelle honorar vil alltid Oppdragsgiver være ansvarlig for å betale dette. Vedlegg 7 gir nærmere bestemmelser om fordeling og fakturering av honorarene mellom Oppdragsgiver og SPV-selskapene.

Andre kostnader enn det som fremkommer i Avtalen kan ikke belastes Oppdragsgiver, dog kan eventuelle ekstraordinære kostnader som påløper som følge av nødssituasjon kreves dekket av Oppdragsgiver særskilt.

For 2009 har NBM belastet NBO for følgende honorarer:

Honorar	2009	2008
Forvaltningshonorar	1 769 365	1 579 772
Transaksjonshonorar	0	0
Tilretteleggingshonorar	32 875	425 762
<b>Totalt</b>	<b>1 802 240</b>	<b>2 005 534</b>

## Note 23 Foretaksintegrasjon

NBO har i 2009 ikke foretatt erverv av selskaper eller andeler som kvalifiserer til konsolidering. Se også note 25.

### Oppkjøpsanalyse

	2009	2008
Samlet kjøpspris for aksjene	0	2 712 072
Kostnader i forbindelse med overtakelsen	0	0
Total anskaffelseskost	0	2 712 072
Minoritetens andel egenkapital	0	675 510
Virkelig verdi av netto anskaffede eiendeler ( se nedenfor)	0	3 302 831
Merverdier	0	-84 751

Eiendeler og gjeld knyttet til oppkjøpet:

Investeringseiendom	0	33 629 374
Rentebytteavtale	0	0
Utsatt skattefordel	0	-253 766
Bankinnskudd, kontanter og lignende	0	4 121 899
Netto arbeidskapital/andre poster	0	-5 210 176
Rentebærende gjeld	0	-28 984 500
Netto anskaffede eiendeler	0	3 302 831

Netto kontantutbetalinger i forbindelse med oppkjøpet

Vederlag og kostnader i kontanter og kontantekvivalenter	0	2 712 072
Kontanter og kontantekvivalenter i ervervede selskaper	0	-4 121 899
Netto kontantutbetaling	0	-1 409 827

## Note 24 Betingede forpliktelser

Konsernet har ingen betingede forpliktelser i form av garantier eller andre forhold oppstått som et resultat av den ordinære virksomheten.

## Note 25 Tilknyttede Selskaper (TS)

NBO har i 2009 investert i 2 tilknyttede selskaper. Det er:

Selskapsnavn	Type eiendom	Eierandel	Kjøpstidspunkt
Sømmegården Eiendom AS	Kontor og handel	49,8 %	30.10.2009
Nedre Bakklandet Næring AS	Handel og service	25,0 %	01.10.2009

Sømmegården Eiendom AS eier en næringsseiendom i Sandnes på ca 12.000 m<sup>2</sup>, som ligger i Langgata, midt i Sandnes sentrum. Bygget har 16 leietakere, hvor offentlige leietakere og bank utgjør ca 55 % av brutto leie.

Nedre Bakklandet Næring AS eier en næringsseksjon på 1.760 m<sup>2</sup> som ligger på Nedre Bakklandet, sentralt i Trondheim sentrum. Seksjonen har Rema 1000 som hovedleietaker, samt 3 andre mindre leietakere.

Et sammendrag av de økonomiske nøkkeltall fra balanse og resultatregnskap er vist nedenfor:

I konsernets balanse er investeringer i TS vist i egen linje som viser NBO's andel av egenkapital i selskapene, inkludert verdiregulering av investeringseiendom og finansielle kontrakter.

	31.12.2009
Sum eiendeler i TS, etter verdiregulering	179 607 704
Sum gjeld i TS	135 350 692
Egenkapital i TS	44 257 012
NBO's andel av Egenkapital	20 462 874

Tilsvarende er netto resultat fra investeringer i TS, etter skatt, inkludert verdiregulering, vist i egen linje i konsernresultatregnskapet.

	31.12.2009
Sum driftsinntekter	2 567 912
Sum resultat etter verdiregulering	21 021 874
NBO's andel av Egenkapital	8 921 237

Selskapet har videre gitt et ansvarlig lån til Nedre Bakklandet Næring AS på MNOK 2,1. Lånet løper med en rente på 9 %.

## Note 26 Hendelser etter balansedagen – 31.12.2009

### *Fusjon av datterselskaper.*

Det ble den 25.2.2010 besluttet å fusjonere selskapene Trekanten Eiendom og Drift AS (TED) og Trekanten Eiendom og Drift Holding AS (TEDH). Fusjonen gjennomføres ved at aksjene i TED først overdras fra TEDH til NBO AS, slik at TED og TEDH blir likestilte datterselskaper, som så fusjoneres. Den etablerte finansiering og den tilhørende rentesikring for TEDH og datterselskaper videreføres med mindre justeringer

### *Emisjon i Selskapet*

Styret i Selskapet har besluttet å planlegge en emisjon i selskapet med en ramme på fra NOK 5.115.000.- til 153.450.000.-, med tegningsperiode fra 7. april til 28. mai 2010. Tilretteleggere for emisjonen er Terra Markets AS og North Bridge Capital AS. I tillegg til tilretteleggerne vil også Optimum ASA delta som distributør. Emisjonen vil bli gjennomført som en rettet emisjon uten fortrinnsrett for eksisterende aksjeeiere. Ellers henvises til eget Informasjonsmemorandum datert 6.4.2010.

Utover dette er det ikke intrådt hendelser som etter styrets oppfatning er av betydning for bedømmelsen av virksomheten.



Til generalforsamlingen i North Bridge Opportunity AS

## REVISJONSBERETNING FOR 2009

Vi har revidert årsregnskapet for North Bridge Opportunity AS for regnskapsåret 2009, som viser et overskudd på kr 6.921.185 for morselskapet og et overskudd på kr 16.211.000 for konsernet. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet. Årsregnskapet består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger. Selskapsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Konsernregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og oppstilling av endringer i egenkapital og noteopplysninger. International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU er anvendt ved utarbeidelse av konsernregnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av selskapets styre og daglig leder. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimer, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av selskapets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- selskapsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets økonomiske stilling 31. desember 2009 og av resultatet, kontantstrømmene i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk i Norge
- konsernregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av konsernets økonomiske stilling 31. desember 2009 og av resultatet, kontantstrømmene og endringene i egenkapital i regnskapsåret i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet, er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 6. april 2010  
Deloitte AS



Bernhard Lyngstad  
statsautorisert revisor



---

**North Bridge Opportunity AS**

Karenslyst allé 4  
P.O. Box 211 Skøyen  
0213 Oslo - Norge

**Kontakt**

t: +47 22 54 03 80  
f: +47 22 54 03 81  
[www.northbridge.no](http://www.northbridge.no)