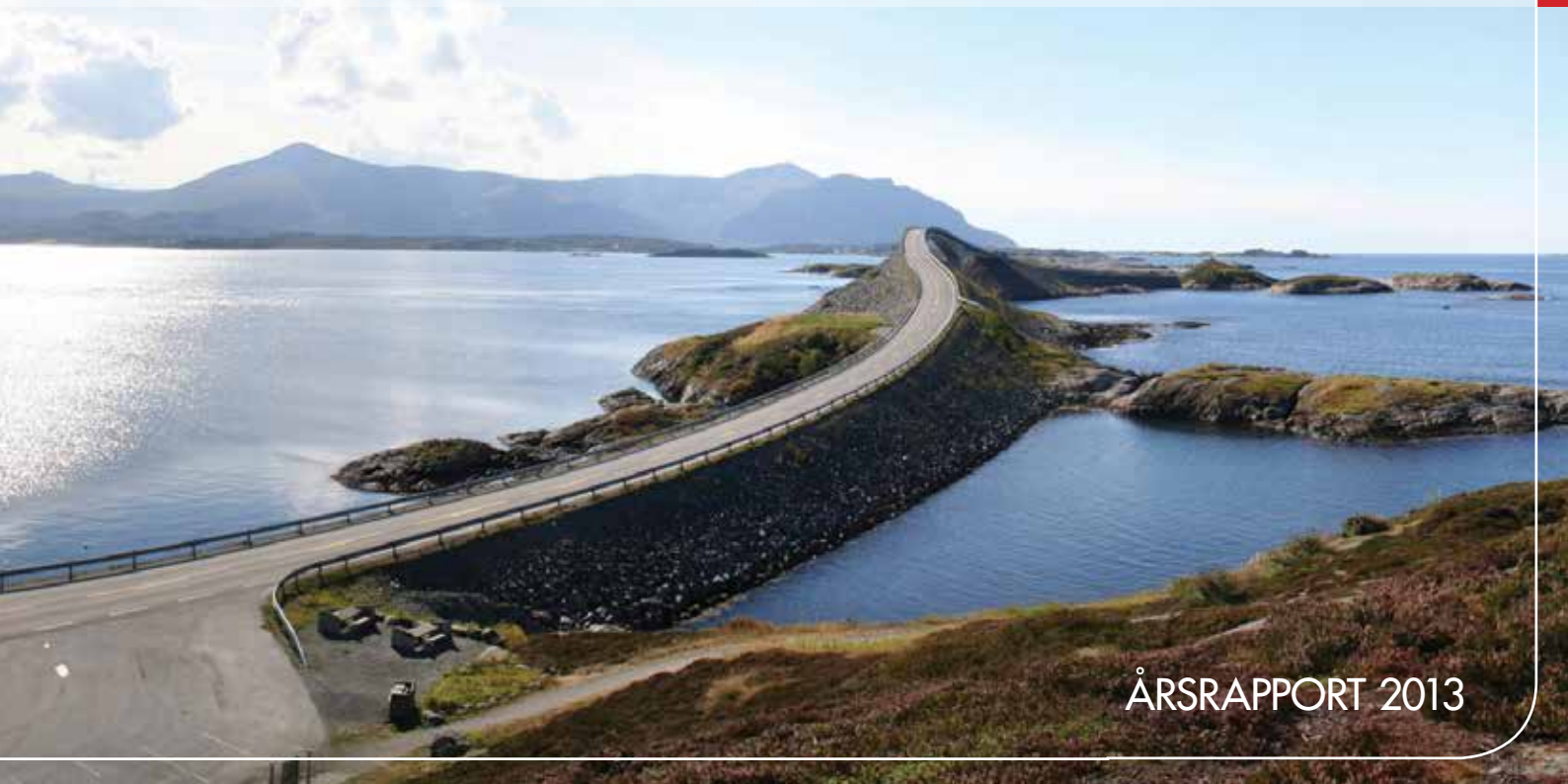


NORTH BRIDGE OPPORTUNITY AS



ÅRSRAPPORT 2013

STYRETS BERETNING

Virksomhetens art

North Bridge Opportunity AS (Selskapet/ NBO) ble stiftet 9. august 2007. Året 2013 er følgelig selskapets sjette hele driftsår. Virksomheten drives fra Skøyen i Oslo. Selskapet har siden stiftelsen gjennomført emisjoner som har tilført virksomheten totalt MNOK149,3 pr 31.12.2013.

NBO inngikk 7. mai 2013 avtale om kjøp av 100% av aksjene Trollåsveien 34-36 AS og 40,63% av aksjene i Sømmegården Eiendom AS. Etter dette eier selskapet 90,43% av aksjene i Sømmegården Eiendom AS. Kjøpene ble gjennomført med delvis oppgjør i aksjer i NBO gjennom rettet emisjon. Kapitalutvidelsen i forbindelse med kjøpet utgjorde MNOK 34. Videre tegnet NBO seg med 25,07% i et syndikat, Innherredsveien Eiendom Invest AS, som den 7. mai 2013 kjøpte aksjene i Innherredsveien Eiendom AS.

Etter dette besto konsernet pr. 31.12.2013 av NBO som morselskap, med Trekanten Eiendom og Drift AS (TED), Sandvika Kinematografbygg AS (SK AS), Trollåsveien 34-36 AS, Phima AB og Sømmegården Eiendom AS (90,43% andel) som datterselskaper. TED eier og driver fast eiendom og har to datterselskaper med begrenset virksomhet. SK AS har i løpet av 2013 gjennomført en restruktureringsprosess for å redusere antall juridiske enheter i strukturen og består pr. 31.12.2013 kun av dette ene selskapet som eier og har hjemmel til eiendommen Sandvika Kino. Trollåsveien 34-36 AS eier og driver fast eiendom på Kolbotn i Opepgård, mens Sømmegården Eiendom AS eier og driver næringseiendom i Sandnes utenfor Stavanger. Phima AB har to datterselskaper som eier og driver fast eiendom i Sverige.

I tillegg har NBO pr. 31.12.2013 et tilknyttet selskap, Innherredsveien Eiendom Invest AS (25,07% andel) som eier aksjene i Innherredsveien Eiendom AS som igjen eier og driver eiendommen Innherredsveien 7 i Trondheim.

Brutto verdi av konsernets eiendommer i henhold til verdsettelsen i IFRS-konsernreg-

skapet er MNOK 512,4 ved årsskiftet. I tillegg kommer verdien av aksjene i det tilknyttede selskapet med MNOK 10,0 for den eiervektede andelen. Verdiene i konsernet fordeler seg med 91,6 % for de norske eiendommene og 8,4 % for de svenske eiendommene. Justert for eiervektede andeler av eiendom i tilknyttede selskaper fordeler verdiene av de underliggende eiendommer seg med 92,5 % for de norske eiendommene og 7,5 % for de svenske eiendommene.

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 kontantstrømeieendommer med utviklingsprosjekter som har et høyt avkastningspotensiale. Det er styrets oppfatning at porteføljen ligger innenfor dette investeringsmandatet, dog slik at utviklingselementet er vektet ned.

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

samsvar med forenklet IFRS, mens Selskapets regnskap er utarbeidet etter norsk GRS. Hovedprinsippet i IFRS er at det fastsettes en markedsverdi for de fleste av Selskapets aktiva per 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 2013 omfatter driften av eiendommene Vestre Rosten 81 i Trondheim, Sandvika Kino i Bærum, Trollåsveien 34-36 i Opepgård kommune, Langgata 1c i Sandnes utenfor Stavanger, samt eiendommene som inngår i den svenske Phima porteføljen. Samtlige eiendommer er kontantstrømeieendommer. Videre inkluderer konsernregnskapet ett tilknyttet selskap.


Konsernets leieinntekter for perioden utgjør MNOK 46,3. Felleskostnader som er viderebelastet leietakere er nettoført. Vedlikeholds-, eiendomskostnader samt andre driftskostnader vedrørende eiendommene utgjorde MNOK 9,2, og andre driftskostnader utgjorde MNOK 5,2. Driftsresultatet for konsernet, før verdiendringer, viser et overskudd på MNOK 31,9.

En positiv verdiendring på konsernets eiendommer med MNOK 6,1 og positiv verdiendring fra det tilknyttede selskap på MNOK 3,0 i 2013, fører til at konsernets driftsresultat etter verdiendring blir positivt med MNOK 41,0.

I konsernet utgjør renteinntekter og andre finansinntekter, herunder endring i markedsverdi på finansielle avtaler, MNOK 4,8, mens rentekostnader og andre finanskostnader utgjør MNOK 18,2. Dette gir et negativt finansresultat på MNOK 13,4.

I konsernet er resultat før skattekostnad, positivt med MNOK 27,5, skattekostnaden er MNOK 6,9 og årsresultatet etter skattekostnad er positivt med MNOK 20,6.

Konsernets egenkapital var på MNOK 178,7 pr. 31.12.2013 mot MNOK 124,9 året før. Selskapet har driftsinntekter på MNOK 0,0.



STYRETS BERETNING

Andre driftskostnader i Selskapet, MNOK 5,2, utgjør i det alt vesentlige honorarer.

Driftsresultatet for Selskapet er et underskudd på MNOK 5,2. Selskapet har finansinntekter på MNOK 3,7. Finanskostnader utgjør MNOK 3,9 hvorav nedskrivning av aksjer i datterselskaper utgjør MNOK 3,3. Til sammen gir dette ett netto negativt finansresultat på MNOK 0,2.

Årsunderskuddet i Selskapet før skattekostnad er MNOK 5,4, og etter skattekostnad MNOK 4,9.

Pr. 31.12.2013 hadde Selskapet en bokført egenkapital på MNOK 141,5 mot MNOK 112,8 året før.

Konsernets mål er å ha en gjeldsgrad på 60-75 %. Gjeldsgraden ved årsskiftet var 68,1 %. Konsernet hadde på dette tidspunkt MNOK 345,0 i lån fra kredittinstitusjoner, samt MNOK 1,1 i annen rentebærende gjeld. Det var inngått rentesikringsavtaler pålydende MNOK 205 med en snittrente på 3,96% med tillegg av margin. Rentesikrede lån tilsvarer 59,4 % av totalt utestående lån. Gjennomsnittlig løpetid på rentebytteavtalene var per årsskiftet 2,0 år.

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter, fyllestgjørende informasjon om driften og stillingen ved årsskiftet. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2013 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.

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 tilbudssiden, 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 lokalisering, eiendomstyper, eiendommer 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 respektive tegningspresentasjoner. Gjeldsgraden er i konsernregnskapet per 31.12.2013 på 68,1 %.

Styret vurderer likviditeten i Selskapet som tilfredsstillende.


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

Fremtidig utvikling

Markedet for eiendom forventes i 2014 å utvikle seg flatt eller svakt positivt. Det er muligheter for positiv verdiskaping på enkelte eiendommer, mens i andre områder og segmenter vil man kunne oppleve økning av risikopremie og stagnasjon eller nedgang. Styret har iverksatt arbeid knyttet til strategi for enkelte eiendommer og for Selskapet samlet. Utfall av dette kan være salg eller justeringer i eiendomsporteføljen i løpet av 2014 og potensielt strukturelle endringer for å optimalisere aksjonærenes verdier. Styret forventer at North Bridge Opportunity AS vil ha en positiv utvikling i verdijustert egenkapital.

Hendelser etter balansedagen

Det har ikke inntrådt hendelser etter regnskapsårets avslutning som er av vesentlig betydning for bedømmelsen av virksomheten. Det nevnes likevel at det er iverksatt et investeringsprogram for utskifting av varme- og ventilasjonsanlegg på Trekanten som vil gå over 2 år og med økonomisk ramme på ca. MNOK 10.



STYRETS BERETNING

Disponering av årets resultat

I 2013 ble resultatet i morselskapet North Bridge Opportunity AS et underskudd på NOK 4.949.264 som styret foreslår disponert som følger:

Overført fra annen egenkapital	NOK 4.949.264
Sum	NOK 4.949.264

Det forventes behov for investeringer på enkelte av eiendommene i porteføljen. Det foreslås ikke utdeling av utbytte i Selskapet.

Oslo, den 5. juni 2014
Styret i North Bridge Opportunity AS

(sign)
Jon Gausen
Styrets leder

(sign)
Odd-Einar Christophersen
Styremedlem

(sign)
Kjell-Gunnar Fjeldstad
Styremedlem

(sign)
Lars Thalberg
Styremedlem

(sign)
Jørn H. Hynne
Administrerende direktør

RESULTATREGNSKAP

North Bridge Opportunity AS				Konsern		
Tall i tusen NOK						
2013	2012	Note	Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2013	2012
0	0		Leieinntekter	6,9	46 255	26 813
0	100		Annen driftsinntekt		0	0
0	100		Sum driftsinntekter		46 255	26 813
			Driftskostnader eiendom	6	9 218	6 635
5 177	3 929	18,22	Andre driftskostnader	18,22	5 177	3 829
5 177	3 929		Sum driftskostnader		14 395	10 464
-5 177	-3 829		Driftsresultat (før verdiendring)		31 861	16 349
0	0		Verdiendring investeringseiendom	7	6 076	-19 372
0	0		Andel resultat, inkl verdiendring, tilknyttet selskap	25	3 024	-8 017
-5 177	-3 829		Driftsresultat etter verdiendring		40 960	-11 041
			Finansinntekter og finanskostnader			
0	0		Gevinst salg aksjer		0	0
816	1 256		Annen renteinntekt		1 136	1 153
781	0		Annen finansinntekt		782	1 234
2 092	0		Konsernbidrag		0	-
-	-		Endring i markedsverdi finansielle avtaler (- inntekt/+ kostnad)	10	-2 871	1 676
518	0		Annen rentekostnad		18 187	11 674
3 340	10 007	8	Nedskrivning aksjer og fordringer i datterselskaper		0	-
6	793		Annen finanskostnad		40	212
-175	-9 543		Resultat av finansposter		-13 439	-11 175
-5 351	-13 373		Resultat før skattekostnad		27 522	-22 216
-402	-942	16	Skattekostnad	16	6 921	-1 677
-4 949	-12 430		Årsresultat		20 601	-20 539
			Oppstilling over totalresultatet			
			Årsresultat		20 601	-20 539
			Andre inntekter og kostnader			
			Omregningsdifferanse valuta		288	-33
			Totalresultat		20 889	-20 572
			Majoritetens andel totalresultat		19 704	-20 572
			Minoritetens andel totalresultat		1 185	0

BALANSE

North Bridge Opportunity AS			Konsern		
Tall i tusen NOK					
2013	2012	Note	Note	2013	2012
EIENDELER					
Immaterielle eiendeler					
4 351	3 948	15		0	0
4 351	3 948			0	0
Varige driftsmidler					
0	0		6, 7	512 425	290 910
0	0			0	0
0	0			512 425	290 910
Finansielle driftsmidler					
132 386	87 997	8		0	0
2 052	1 498	8		0	0
0	0		10	0	0
8 034	9 769	25	25	9 992	16 946
10 146	0			10 146	0
152 618	99 263			20 139	16 946
156 969	103 211			532 563	307 857
Omløpsmidler					
Fordringer					
0	0	11	11	1 121	114
2 092	0	8		0	0
0	39			1 901	1 774
2 092	39			3 022	1 889
6 081	31 419	12	12	24 587	40 967
8 173	31 458			27 609	42 855
165 142	134 669			560 172	350 712

BALANSE

North Bridge Opportunity AS			Konsern		
Tall i tusen NOK					
2013	2012	Note	Note	2013	2012
EGENKAPITAL OG GJELD					
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
89 983	72 558	13	13	89 983	72 558
49 190	32 934	13		53 585	37 328
139 173	105 492			143 567	109 885
Opptjent egenkapital					
2 375	7 324	13		30 497	15 053
0	0			4 657	0
2 375	7 324			35 153	15 053
141 547	112 816			178 721	124 938
Gjeld					
0	0		15	14 883	1 254
Langsiktig gjeld					
0	0		6, 14	336 213	204 332
22 277	21 756	8		1 125	2 893
22 277	21 756			337 338	207 224
Kortsiktig gjeld					
0	0		6, 14	8 773	5 563
0	0		10	8 587	6 338
0	0			0	0
1 243	50			6 049	996
0	0			-144	0
75	0			119	203
0	47			5 847	4 195
1 318	97			29 231	17 295
23 594	21 854			381 452	225 774
165 142	134 669			560 172	350 712

Oslo, den 5. juni 2014
Styret i North Bridge Opportunity AS

(sign)
Jon Gausen
Styrets leder

(sign)
Odd-Einar Christophersen
Styremedlem

(sign)
Kjell-Gunnar Fjeldstad
Styremedlem

(sign)
Lars Thalberg
Styremedlem

(sign)
Jørn H. Hynne
Administrerende direktør

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

North Bridge Opportunity AS			Konsern	
Tall i tusen NOK				
2013	2012		2013	2012
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter				
-5 351	-13 373	Resultat før skatt	27 522	-22 216
0	0	Verdiendring investeringseiendommer	-6 076	19 372
0	0	Endring markedsverdi finansielle avtaler	-2 871	1 676
0	0	Andel resultat tilknyttet selskap	-3 024	8 017
-2 053	50	Endring fordringer	-1 133	-476
1 220	-981	Endring leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	6 475	-1 363
3 340	10 007	Nedskrivning aksjer og fordringer i datterselskaper	0	0
-2 844	-4 297	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	20 893	5 011
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter				
1 735	0	Kjøp/salg av tilknyttet selskap	-8 033	0
0	0	Kjøp/påkostning investeringseiendommer m.v.	-215 439	-2 347
0	0	Salg investeringseiendom	0	12 579
-47 730	-5 312	Investeringer i datterselskaper	16 946	0
-45 994	-5 312	Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetet	-206 525	10 232
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter				
520	580	Netto endring gjeld til kredittinstitusjoner og ansvarlig lån	135 572	-18 164
-10 146	0	Lån til tilknyttet selskap	0	0
-555	7 494	Lån til datterselskap	0	0
0	-4 353	Utbytte	0	-4 353
33 681	0	Utstedelse av aksjekapital	33 682	0
23 500	3 722	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	169 254	-22 517
-25 338	-5 887	Netto endring kontant og kontantekvivalenter	-16 378	-7 274
6 081	31 419	Kontanter og kontantekvivalenter ved årets slutt	24 588	40 967

ENDRING I KONSERNETS EGENKAPITAL

Endring i konsernets egenkapital								
Tall i tusen NOK	Egenkapital som tilskrives selskapets aksjonærer						Minoritets interesse	Total egenkapital
	Aksjekapital	Overkurs- fond	Innskutt annen egenkapital	Opptjent egen- kapital	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
Total egenkapital 31. desember 2008	46 154	8 007	40 000	-23 692	-104	70 364	0	70 364
Årets resultat 2009				15 564		15 564	662	16 226
Omregningsdifferanser					118	118		118
Tilbakeføring minoritetens negative egenkapital				468		468	-468	0
Total egenkapital 31. desember 2009	46 154	8 007	40 000	-7 660	13	86 513	194	86 708
Kapitalforhøyelse juli 2010	4 139	4 159				8 298		8 298
Kapitalforhøyelse nov 2010	6 313	6 995				13 308		13 308
Emisjonskostnader netto etter skatt		-904				-904		-904
Årets resultat 2010				10 840		10 840	-777	10 063
Omregningsdifferanser					-108	-108		-108
Minoritetens negative egenkapital				-583		-583	583	0
Total egenkapital 31. desember 2010	56 605	18 257	40 000	2 597	-95	117 364	0	117 364
Utbytte for 2010			-3 628			-3 628		-3 628
Kapitalforhøyelse februar 2011	3 059	3 481				6 540		6 540
Kapitalforhøyelse juni 2011	9 241	11 995				21 237		21 237
Kapitalforhøyelse juni 2011	3 653	4 851				8 503		8 503
Emisjonskostnader netto etter skatt		-1 255				-1 255		-1 255
Kapitalforhøyelse minoritet						0	957	957
Årets resultat 2011				224		224	183	407
Omregningsdifferanser					-39	-39		-39
Tilbakeført minoritetens negative egenkapital				583		583	-583	0
Total egenkapital 31. desember 2011	72 558	37 328	36 372	3 404	-134	149 528	557	150 085
Utbytte for 2011			-4 353			-4 353		-4 353
Årets resultat 2012				-20 539		-20 539	0	-20 539
Omregningsdifferanser					-33	-33		-33
Tilbakeført minoritetens negative egenkapital				335		335	-557	-222
Total egenkapital 31. desember 2012	72 558	37 328	32 019	-16 800	-167	124 938	0	124 938
Kapitalforhøyelse mai 2013	17 425	16 606				34 031	0	34 031
Emisjonskostnader		-350				-350		-350
Årets resultat				19 444		19 444	1 157	20 601
Omregningsdifferanser					261	261	28	288
Minoritetens andel av egenkapital ved konsernetablering						0	3 470	3 470
Fusjon Sandvika Kino				-4 258		-4 258		-4 258
Total egenkapital 31. desember 2013	89 983	53 584	32 019	-1 615	94	174 065	4 655	178 721

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. Selskapet gjennomførte i 2010 ytterligere 2 emisjoner som til sammen tilførte MNOK 21,6. Videre gjennomførte Selskapet en emisjon med bestillingsperiode fra 22. november 2010 til 19. januar 2011 som tilførte selskapet MNOK 6,5. Selskapet har gjennomført ytterligere to emisjoner med bestillingsperiode fra henholdsvis 28. februar til 29. april 2011 og fra 2. til 10. mai 2011. Disse to emisjonene tilførte Selskapet til sammen MNOK 34,5 etter dekning av emisjonskostnader.

NBO inngikk 7. mai 2013 avtale om kjøp av 100% av aksjene Trollåsveien 34-36 AS og 40,63% av aksjene i Sømmegården Eiendom AS. Etter dette eier selskapet 90,43% av aksjene i Sømmegården Eiendom AS. Kjøpene ble gjennomført med delvis oppgjør i aksjer i NBO gjennom rettet emisjon. Kapitalutvidelsen i forbindelse med kjøpet utgjorde MNOK 34. Videre tegnet NBO seg med 25,07% i et syndikat, Innherredsveien Eiendom Invest AS, som den 7. mai 2013 kjøpte aksjene i Innherredsveien Eiendom AS.

Etter dette besto konsernet pr. 31.12.2013 av NBO som morselskap, med Trekanten Eiendom og Drift AS (TED), Sandvika Kinematografbygg AS (SK AS), Trollåsveien 34-36 AS, Phima AB og Sømmegården Eiendom AS (90,43% andel) som datterselskaper. TED eier og driver fast eiendom og har to datterselskaper med begrenset virksomhet. SK AS har i løpet av 2013 gjennomført en restruktureringsprosess for å redusere antall juridiske enheter i strukturen og består pr. 31.12.2013 kun av dette ene selskapet som eier og har hjemmel til eiendommen Sandvika Kino. Trollåsveien 34-36 AS eier og driver fast eiendom på Kolbotn i Oppegård, mens Sømmegården Eiendom AS eier og driver næringseiendom i Sandnes utenfor Stavanger. Phima AB har to datterselskaper som eier og driver fast eiendom i Sverige.

I tillegg har NBO pr. 31.12.2013 et tilknyttet selskap, Innherredsveien Eiendom Invest AS (25,07% andel) som eier aksjene i Innherredsveien Eiendom AS som igjen eier og driver eiendommen Innherredsveien 7 i Trondheim.

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

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, dog slik at utviklingsmomentet er vektet ned.

Eiendommer og utviklingsprosjekter skal velges på tvers av segmenter og lokalisering innenfor mandatet. I tillegg til den risikoreduksjonen som oppnås gjennom portefølje diversifisering, vil tiltak som forhåndssalg eller forhåndutleie ved eventuelle utviklingsprosjekter, samt en antatt konservativ rentebindingsstrategi, bidra til å dempe risiko.

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 overensstemmelse med Regnskapsloven § 3-9 om anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder. Konsernet følger forskrift om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder (forenklet IFRS) som er fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008.

Konsernregnskapet er utarbeidet basert på historisk kost prinsippet med følgende modifikasjoner:

- Investeringseiendommer er vurdert til virkelig verdi over resultatet
- 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 2013, er anvendt ved utarbeidelsen av 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).

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.

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 2013 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 markedsverdier, 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.

(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 "kundefordringer 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 2013.

2.7 Kundefordringer

Kundefordringer måles ved første gangs balanseføring til virkelig verdi. Ved senere måling vurderes kundefordringer 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 kundefordringer må nedskrives. Avsetningen utgjør forskjellen mellom pålydende og gjenvinnbart beløp, som er nåverdien av forventede kontantstrømmer, diskontert med opprinnelig effektiv rente. Bokført verdi av kundefordringene reduseres ved bruk av en avsetningskonto, endringer i avsetningen resultatføres. Når en kundefordring er tap, 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 tjenesteforseelse 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.

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 eventuelt 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 2013 var total gjennomsnittlig margin på lån med flytende rente 222 basispunkter.

For å redusere renterisiko, har konsernet overtatt og inngått rentebytteavtaler pålydende MNOK 205,0 ved årets slutt. Avtalene har en gjennomsnittlig basisrente på 3,96% med tillegg av margin og en gjenværende løpetid på rentebytteavtalen på 2,0 år. Ved årets slutt var ca. 59,4 % av konsernets 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 5,5 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 kreditthistorie til nye leietakere. De fleste leietakere har gitt bankgaranti eller opprettet depositumskonto med beløp tilsvarende 3-12 måneder eller har avgitt annen form for sikkerhet.

Kredittap i konsernets eiertid i 2013 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 regnskapsestimater og skjønsmessige vurderinger

Estimater 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 estimater og gjør antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden. De regnskapsestimater 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.

Virkelig verdi av investeringseiendom

Investeringseiendom vurderes til virkelig verdi basert på halvårlig oppdatert verdivurdering.

En separat verdsettelse utføres av uavhengige verdivurderere hvor alle eiendommene verdsettes ved bruk av oppdaterte makroøkonomiske forutsetninger (rentenivå, inflasjonsforventninger, etc.) og justeringer for vesentlige endringer i utleieporteføljen. Konsernets eiendommer er i tråd med dette eksternt verdivurdert pr. 30.6.2013 og pr. 31.12.2013.

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 eksternt 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 forenklet 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 2013:

Segment	Brutto Leieinntekt		Eiendoms relaterte kostnader		Netto bidrag fra eiendom	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Norge	42 457 721	21 956 817	6 795 169	2 995 443	35 662 552	18 961 374
Sverige	3 797 483	4 855 900	2 422 718	3 639 219	1 374 765	1 216 681
Totalt	46 255 204	26 812 717	9 217 887	6 634 662	37 037 317	20 178 055

Segment	Investeringseiendom		Rentebærende gjeld	
	2013	2012	2013	2012
Norge	469 376 825	248 859 079	310 216 656	177 000 000
Sverige	43 047 872	42 051 341	34 769 344	32 894 415
Totalt	512 424 697	290 910 420	344 986 000	209 894 415

Rentebærende gjeld i Sverige er tatt opp i SEK, her vist i NOK

Virksomhetssegment

Både i 2012 og 2013 er hele selskapets virksomhet klassifisert som "kontantstrømseiendommer", og ingen eiendommer faller innenfor kategorien "utviklingseiendommer".

Note 7: Investerings eiendom

Tilgang ved kjøp av eiendom er målt til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Bokført verdi pr. 31.12.2013 tar utgangspunkt i en virkelig verdi på eiendommene, fratrukket eventuell initiell skattekompensasjon.

Restriksjoner knyttet til investerings eiendom

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

	2013	2012
Bokført verdi 31.12.2011		321 131 462
Netto tilgang eiendom 2012		2 347 825
Netto avgang eiendom i 2012		-12 579 536
Omregningsdifferanser		-617 013
Verdiendring investerings eiendom		-19 372 318
Bokført verdi 31.12.2012	290 910 420	290 910 420
Netto tilgang eiendom 2013	211 066 802	
Omregningsdifferanser	4 371 846	
Verdiendring investerings eiendom	6 075 629	
Bokført verdi 31.12.2013	512 424 697	
Husleieinntekt	46 255 204	26 812 717
Direkte eiendomsrelaterte kostnader	9 217 887	6 634 662
Netto leieinntekt	37 037 317	20 178 055

Datterselskapet Phima AB har stilt garanti til Danske Bank for de lån banken har gitt til Phimas datterselskaper. NBO har pro rata sammen med minoritetsaksjonærene i Sømmegården Eiendom AS kausjonert for til sammen 1,4 MNOK av selskapets gjeld til BN Bank pr. 31.12.2013. Kausjonsansvaret reduseres i takt med nedbetalinger på lånet, og utløper 15.04.2015.

Note 8 Aksjer i datterselskaper i Morselskapets balanse

Den 4.1.2008 ervervet Selskapet 80 % av aksjene i det svenske aksjeselskapet Phima AB som eide 3 heleide datterselskaper i Sverige. Selskapene eier og driver fast eiendom. Phima AB solgte i 2012 aksjene i det ene datterselskapet, Fastighets AB Bäckahästen. NBO kjøpte samtidig de resterende 20 % av aksjene i Phima AB fra selskapet Lundh-Gruppen AB og eier etter dette 100% av aksjene i selskapet.

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 ble i 2010 fusjonert, slik at NBO igjen ble direkte aksjonær i TED.

NBO Startup 2 AS, omdøpt til Sandvika Kinematografbygg AS (SK AS), som ble stiftet 23.12.2007 og det innkjøpte «tomme» selskapet NB Startup 1 AS etablerte i mai 2011 i fellesskap selskapet Sandvika Kinematografbygg DA (SK DA), som i sin tur ervervet 100 % av aksjene i Claude Monets Alle 25 Komplementar AS (CMA Komplementar AS) og 90 % av eierandelene i Claude Monets Alle 25 KS (CMA 25 KS) (de resterende 10 % eies av komplementaren). CMA 25 KS eide i sin tur samtlige aksjer i Claude Monets Alle 25 Hjemmel AS (CMA 25 Hjemmel AS), som hadde hjemmel til eiendommen.

CMA 25 KS stiftet i 2012 datterselskapet Claude Monets Alle 25 AS og virksomheten i CMA 25 KS ble overført som tingsinnskudd i det nystiftede AS'et etter skattelovens regler om skattefri omdanning. CMA 25 KS ble deretter meldt oppløst. Videre ble SK DA meldt oppløst. Ved oppløsningen tilfalt eiendeler, rettigheter og forpliktelser andelseierne gjennom naturalutdeling. CMA 25 KS og SK DA ble endelig slettet i 2013.

Planlagt restruktureringsprosess ble ferdigstilt i 2013 ved at det er gjennomført søsterfusjon mellom SK AS og NB Startup 1 AS og mor-datterfusjon mellom CMA 25 AS og CMA 25 Hjemmel AS. Videre er CMA Komplementar AS sine aksjer i CMA 25 AS solgt til SK AS til virkelig verdi med påfølgende mor-datter fusjoner mellom henholdsvis CMA 25 AS og SK AS, samt mellom CMA Komplementar AS og SK AS. Fusjonene er gjennomført i henhold til de forenklete reglene i aksjeloven §§13-23 og 13-24, og til regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet. Etter dette er det kun ett selskap igjen i strukturen, SK AS.

Selskapet ervervet 7. mai 2013 100% av aksjene i Trollåsveien 34-36 AS som eier og driver fast eiendom i Oppegård kommune. Samme dato ervervet Selskapet ytterligere 9 547 aksjer i Sømmegården Eiendom AS og eier nå totalt 21 250 aksjer som utgjør en andel på 90,43%. Aksjene er etter kjøpet reklassifisert fra aksjer i tilknyttede selskaper til aksjer i datterselskaper i Selskapets balanse.

Selskap		Selskapskapital	Antall aksjer	Balanseført verdi i NOK
Trekanten Eiendom og Drift AS	NOK	1 270 000	12 700	58 020 891
Phima AB	SEK	4 000 000	4 000	1 004 139
Sandvika Kinematografbygg AS	NOK	2 600 000	100 000	25 631 612
Trollåsveien 34-36 AS	NOK	1 250 000	1 000	23 181 195
Sømmegården Eiendom AS*	NOK	235 000	21 250	24 548 344
Totalt				132 386 181

* Selskapet eier 21 250 aksjer av totalt 23 500 aksjer som gir en eierandel på 90,43%

Pr. 31.12.2013 ble nedskrivning på aksjer i Phima AB økt med MNOK 3,3.

Lån til datterselskaper gjelder i hovedsak nedskrevet verdi av fordring mot Phima og datterselskap, mens kortsiktig fordring konsernselskap gjelder konsernbidrag fra Trollåsveien 34-36 AS og SK AS. Annen langsiktig gjeld er gjeld til datterselskapet Trekanten Eiendom og Drift AS.

Se også note 24 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 31.12.2013

		Årsleie	Leietid *)	Eierandel	Leie (MNOK)**
Trekanten	MNOK	12,0	7,0	100 %	12,0
Sandvika Kino	MNOK	9,0	1,8	100 %	9,0
Trollåsveien 34-35	MNOK	8,3	1,7	100 %	8,3
Sømmegården	MNOK	12,4	5,2	90,43 %	11,2
Eslöv	MSEK	0,2	0,8	100 %	0,2
Trelleborg	MSEK	3,6	3,0	100 %	3,6
Sum NBO Konsern		45,4	5,0		44,3
Innherredsveien	MNOK	22,0	6,1	25,07 %	5,5
Sum NBO Tilknyttede Selskaper			6,1		5,5

*) Gjenværende leietid vektet etter husleie og eierandel

***) Årsleie justert for eierandel

Eiendommen i Eslöv har stått uten leieinntekter av betydning i 2013.

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. 31.12.2013 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 %	-2 513 763
Claude Monets Alle (Sandvika Kino)	NOK	35 000 000	2016	3m nibor	4,00 %	-1 913 527
Claude Monets Alle (Sandvika Kino)	NOK	30 000 000	2014	3m nibor	3,17 %	-276 524
Sømmegården Eiendom AS	NOK	50 000 000	2017	3m nibor	4,26 %	-3 425 172
Sømmegården Eiendom AS	NOK	25 000 000	2015	3m nibor	4,06 %	-457 742
Sum konsern	NOK	205 000 000				-8 586 728

1) Kontraktsbeløp defineres som hovedstolen på instrumentet

2) Virkelig verdi defineres som mulig markedsverdi eksklusive påløpt rente pr. dato basert på rapporter fra avtalemotpartene

Note 11: Kundefordringer

	31.12.2013	31.12.2012
Kundefordringer	1 420 576	114 275
Opptjent, ikke faktuert	0	0
Avsetning tap på fordringer	-300 000	0
Netto kundefordringer	1 120 576	114 275

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

Maksimal kredittksporing 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

	31.12.2013		31.12.2012	
	Konsern	Morselskap	Konsern	Morselskap
Sum kontanter og kontantekvivalenter	24 587 340	6 080 653	40 966 585	31 418 891

Note 13: Aksjekapital

Morselskapets egenkapital	Aksjekapital	Overkurs Fond	Annen Egenkapital	Sum
Sum 31.12.2012	72 557 700	32 934 108	7 324 009	112 815 817
Kapitalforhøyelser 2013	17 424 950	16 605 975		34 030 925
Emisjonskostnader		-350 000		-350 000
Årets resultat			-4 949 264	-4 949 264
Sum 31.12.2013	89 982 650	49 190 083	2 374 745	141 547 478

Dato	Type endring	Aksjekapital	Antall aksjer	Nominell verdi (NOK)	Pris per aksje (NOK)
31.12.2012	Sum	72 557 700	1 451 154	50	
07.05.2013	Gjeldskonvertering ved kjøp av aksjer	17 424 950	348 499	50	97,65
31.12.2013	Sum	89 982 650	1 799 653	50	

Aksjonærer over 1 % eierandel i NBO pr. 31.12.2013

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel i %
NORTH BRIDGE NORDIC PROPERTY AS	348 499	19,4 %
ASEO AS	40 800	2,3 %
AS ESSDAL	37 002	2,1 %
KJETIL GRØNSKAG	32 140	1,8 %
BC INVEST AS	28 179	1,6 %
CORUNA AS	22 960	1,3 %
BRØDRENE MO AS	22 396	1,2 %
CENOR LTD BERMUDA	20 400	1,1 %
FOTO SCHRØDER AS	20 400	1,1 %
ASBJØRG KRISTINE LANGBERG	20 400	1,1 %
OPDALS SPAREBANK	20 400	1,1 %
SELBU SPAREBANK	20 400	1,1 %
OTTO TEKSUM LUND	19 040	1,1 %
MAGNUS HELLESYLT	17 779	1,0 %
ANDRE	1 128 858	62,7 %
SUM	1 799 653	100,0 %

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

Aksjonær	Antall aksjer
Styret	
Jon Gausen	13 260
Totalt	13 260

Note 14: Pantegjeld

Pantegjeld kontoreiendom		31.12.2013	31.12.2012
Norge	NOK	302 816 656	172 600 000
Sverige (Gjelden er tatt opp i SEK, her vist i NOK)	NOK	33 395 904	31 731 751
Sum pantegjeld, langsiktig del	NOK	336 212 560	204 331 751
Kortsiktig del pantegjeld i Norge	NOK	7 400 000	4 400 000
Kortsiktig del pantegjeld i Sverige	NOK	1 373 440	1 162 664
Sum pantegjeld kortsiktig del	NOK	8 773 440	5 562 664
Sum pantegjeld totalt	NOK	344 986 000	209 894 415

Forfallsoversikt pantegjeld kontoreiendom	Avdrag (NOK)
Mellom 1-2 år (2014 og 2015)	23 543 040
Mellom 3-5 år (2016, 2017 og 2018)	116 504 576
Over 5 år (fra 2019)	204 938 384
Sum	344 986 000

De viktigste vilkårene for de langsiktige lånefasilitetene per 31.12.2013, er:

- Rente vilkårene for lånet er NIBOR/STIBOR + margin.
- Videre er de norske lånene rentesikret gjennom avtaler som dekker MNOK 205 eller 59,4 % 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 2013 endres med 10 basispunkter vil dette påvirke årlig rentekost for konsernet med i størrelsesorden NOK 139.986 hensyntatt 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 rentesikringskontrakter og investeringseiendommer (se note 10). En økning/reduksjon i markedsrentene øker/reducerer verdien av rentesikringskontraktene i balansen. Endringene i verdien av rentesikringskontraktene blir generelt kompensert av en motsatt utvikling i verdien av investeringseiendommer i balansen.

Bokført verdi av konsernets eiendeler stillet som pant	2013	2012
Investeringseiendommer	512 424 697	290 910 420
Fordringer	13 167 979	1 888 667
Sum	525 592 676	292 799 087

Gjeld sikret ved pant

Lån Phima selskaper, (lånene løper i SEK)	NOK	34 769 344	32 894 415
Lån Trekanten Eiendom og Drift AS	NOK	93 600 000	96 000 000
Sandvika Kinematografbygg AS	NOK	78 250 000	81 000 000
Trollåsveien 34-36 AS	NOK	53 500 000	
Sømmegården Eiendom AS	NOK	84 866 656	
Sum gjeld sikret ved pant	NOK	344 986 000	209 894 415

Spesifikasjon av sikringsgrad, gjennomsnittlig rente og gjenstående løpetid (NOK)	2013	2012
Total rentebærende gjeld til pålydende verdi	344 986 000	209 894 415
- Hvorav rentesikret	205 000 000	160 000 000
Sikringsgrad, eksklusiv likviditet	59,4 %	76,2 %
Likvide midler	24 587 340	40 966 585
Effektiv sikringsgrad, inklusiv likviditet	66,5 %	95,7 %
Gjennomsnittlig rente (inkludert margin)	5,21 %	5,37 %
Gjennomsnittlig basisrente på sikringskontrakter (inkl.margin)	6,18 %	5,65 %
Gjennomsnittlig margin	2,22 %	2,36 %
Gjennomsnittlig gjenstående utløpstid, lån (år)	10,1	9,8
Gjennomsnittlig gjenstående bindingstid rentebytteavtale (år)	2,0	2,3
Verdier stillet som pant	525 592 676	292 799 087

I tillegg til banklån som angitt ovenfor, så har datterselskapet Phima AB et ansvarlig lån fra Selskapet på MNOK 4,7, som er eliminert i konsernregnskapet.

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

Note 15: Utsatt skatt

Spesifikasjon av av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:

	Inngående balanse	Tilgang ved kjøp	Endringer over resultatet	Endringer over egenkapitalen	Utgående balanse
Morselskapet 2013					
Underskudd til fremføring	-14 101 688	-	-2 011 480		-16 113 168
Utsatt skattefordel	-3 948 473		-402 083	-	-4 350 555
Konsern 2013					
Eiendom	34 992 856	14 408 227	29 850 816	15 771 156	95 023 055
Fordringer	-	-300 000			-300 000
Rentebytteavtaler	-6 338 408	-5 036 536	2 788 216		-8 586 728
Periodiseringsfond	147 224		15 895		163 119
Avsetning forpliktelser	-76 368		68 556		-7 812
Underskudd	-22 450 022		-5 968 435		-28 418 457
Sum midlertidige forskjeller	6 275 282	9 071 691	26 755 048	15 771 156	57 873 177
Utsatt skatt	1 254 364	2 449 357	6 920 667	4 258 212	14 882 600

Note 16: Skattekostnad

	Konsern 2013	Morselskap 2012	Konsern 2013	Morselskap 2012
Skattekostnad fremkommer slik:				
Endring i utsatt skatt	6 920 667	-402 083	1 938 761	942 467
Utsatt skatt omklassifisert til egenkapital				
Endring konsernsammensetning og omregningsdifferanse			-261 812	
Skattekostnad ordinært resultat	6 920 667	-402 083	1 676 949	942 467
Avstemming fra nominell til faktisk skattesats				
Ordinært resultat før skatt	27 521 699	-5 351 347	-22 215 758	-3 365 955
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats på 28%	7 706 076	-1 498 377	-6 220 412	-942 467
Permanente forskjeller	-410 373	935 163	4 529 722	
Effekt av ulik skattesatser i datterselskaper i andre land	55 067		13 741	
Virkning av endring i skatteregler	-430 102	161 132		
Skattekostnad	6 920 667	-402 082	-1 676 949	-942 467
Effektiv skattesats	25,1 %	7,5 %	7,5 %	28,0 %

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. 31.12.2013 ikke ansatte verken i Morselskapet eller i Konsernet. Det er følgelig ikke etablert OTP-ordning.

Daglig leder i North Bridge Opportunity AS er ansatt i North Bridge Management AS og får sin lønn i dette selskapet.

Styrets aksjonærvalgte medlemmer mottok i 2013 et styrehonorar på til sammen NOK 120.000.

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

Konsernets revisorer har fått godtgjort for sine tjenester i 2013 som følger (NOK):

Konsernet	2013	2012
Til Deloitte:		
Revisorhonorar/ -tjenester		
Lovpålagt revisjon	117 000	117 000
Attetasjonstjenester	40 000	-
Annen bistand	79 700	103 800
Sum Deloitte	236 700	220 800
Til andre revisorer i konsernet		
Lovpålagt revisjon	335 370	248 724
Annen bistand	20 907	-
Sum andre	356 278	248 724
Sum Konsern	592 978	469 524
Morselskapet		
Lovpålagt revisjon	75 000	75 000
Attetasjonstjenester	40 000	-
Annen bistand	79 700	103 800
Sum	194 700	180 808

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 konsernets resultat for perioden som tilfaller aksjonærene med gjennomsnittlig antall ordinære utestående aksjer i perioden, som er 1 625 404 aksjer. Årets resultat er et overskudd.

	2013	2012
Resultat for perioden som tilfaller aksjonærene (underskudd i 2012)	20 601 012	-20 538 809
Antall utestående aksjer pr. 31.12	1 799 653	1 451 154
Antall utestående aksjer i gjennomsnitt i året	1 625 404	1 451 154
Resultat per aksje for perioden (NOK per aksje)	12,67	-14,15

North Bridge Opportunity AS 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

Selskapet har som målsetning å foreta årlige utbetalinger til aksjonærene på mellom 2 % og 4 % av innskutt kapital, forutsatt at selskapet har disponibel likviditet til formålet og det for øvrig anses forsvarlig. Utbetalingene kan ta form av utbyttebetaling i den utstrekning regnskapene gir rom for det. Alternativt vil utbetalingene gjennomføres som tilbakebetaling av innbetalt kapital gjennom kapitalnedsettelse.

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
- Lån i konsernforhold

Eiendomstransaksjoner

Den 7. mai 2013 ervervet Selskapet 100% av aksjene i Trollåsveien 34-36 AS og 40,63% av aksjene i Sømmegården Eiendom fra North Bridge Nordic Property AS (NBNP). Etter dette eier Selskapet 90,43% av aksjene i Sømmegården Eiendom AS. Kjøpene ble gjennomført med delvis oppgjør i aksjer i NBO gjennom rettet emisjon. Etter dette er NBNP største aksjonær i Selskapet. Samtidig tegnet Selskapet seg for en 25,07% andel i syndikatet Innherredsveien Eiendom Invest AS som kjøpte 100% av aksjene i Innherredsveien Eiendom AS fra NBNP's datterselskap Innherredsveien Eiendom Holding AS.

Styreleder i NBO er også styremedlem i NBNP. Styreleder i NBNP og hans nærstående tegnet seg for en andel tilsvarende 27,1% i syndikatet Innherredsveien Eiendom Invest AS.

Transaksjonene ble gjennomført på markedsmessige vilkår.

For øvrig ble det ikke gjennomført eiendomstransaksjoner med nærstående i 2013.

Avtaler om drift og vedlikehold (eiendomsforvaltning)

Selskapet har avtale med North Bridge Eiendomsforvaltning AS om drift og vedlikehold av Vestre Rosten 81 og Trollåsveien 34-36, samt Innherredsveien 7 hvor Selskapet har en eierandel gjennom det tilknyttede selskapet Innherredsveien Eiendom Invest AS.

Videre har selskapet avtale om management av Sandvika Kino med Fazenda AS. Fazenda har også management avtale for Sømmegården. Fazenda var tilrettelegger av kjøpet av Sømmegården og har en avtale om suksesshonorar. NBC var medtilrettelegger og vil eventuelt motta en andel av Fazendas suksesshonorar.

Selskapet har 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 bebygde Eiendommer beregnes et kapitalforvaltnings- og forvaltningshonorar til Manager på til sammen 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 verdivurdering 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 prinsipper.

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, eiendomsmeglere, tekniske konsulenter, advokater, revisorer, arkitekter, prosjektledere og annen operasjonell utviklingskompetanse. Selskaper 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 Investeringskomiteen, 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 verdivurderere, 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 eiendomsmegler 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 reforhandling av 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 "Nyutleie"). 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 punkts 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. Avtalen 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 2013 har NBM belastet NBO for følgende honorarer:

Honorar	2013	2012
Forvaltningshonorar	3 874 303	3 056 509
Transaksjonshonorar	0	0
Tilretteleggingshonorar	0	0
Totalt	3 874 303	3 056 509

Note 23: Foretaksintegrasjon

NBO investerte i 2009 i en 49,8 % andel i det tilknyttede selskapet Sømmegården Eiendom AS. Den 7. mai 2013 kjøpte Selskapet ytterligere 40,63 % av aksjene i Sømmegården Eiendom AS og eier pr. 31.12.2013 90,43% av aksjene i selskapet. Investeringen klassifiseres som datterselskap fra kjøpstidspunktet og konsolideres (se også note 8).

Kjøpet av Sømmegården Eiendom AS er regnskapsført etter reglene om trinnvise oppkjøp og basert på virkelige verdier på konsernetableringstidspunktet. Mer-/mindre verdier i forhold til tidligere inntatte verdier etter egenkapitalmetoden er resultatført. Minoritetens andel av årsresultatet og egenkapitalen pr. 31.12.2013 er spesifisert på egen linje i årsregnskapet.

NBO inngikk 7. mai 2013 avtale om kjøp av 100% av aksjene i Trollåsveien 34–36 AS som eier næringseiendom på 10.159 kvm på Kolbotn i Oppegård kommune. Kjøpsprisen representerer virkelig verdi på overtatte eiendeler og gjeld og er inntatt i konsernregnskapet på kjøpstidspunktet.

Investeringene i Trollåsveien 34-36 AS og Sømmegården Eiendom AS i 2013 ble delvis gjort opp ved kontantoppgjør og delvis ved oppgjør i aksjer i NBO gjennom en rettet emisjon.

	Trollåsveien 100 %	Sømmegården 40,63 %	Sum
Samlet kjøpspris for aksjene inkl. omkostninger	23 181 195	14 779 409	37 960 604
Total anskaffelseskost	23 181 195	14 779 409	37 960 604
Virkelig verdi av netto anskaffede eiendeler (se nedenfor)	23 181 195	14 779 409	37 960 604
Merverdier	0	0	0
Eiendeler og gjeld knyttet til oppkjøpet:			
Investeringseiendom	76 750 000	52 006 400	128 756 400
Utsatt skattefordel	-2 999 322	-1 138 004	-4 137 326
Netto arbeidskapital/andre poster	4 930 516	-537 740	4 392 776
Rentebærende gjeld	-55 500 000	-35 551 247	-91 051 247
Netto anskaffede eiendeler	23 181 194	14 779 409	37 960 603
Netto kontantutbetalinger i forbindelse med oppkjøpet			3 781 214
Andel oppgjør aksjer i NBO			34 030 925
Kjøpsomkostninger			148 464
Sum oppgjør kjøp av aksjer i datterselskaper			37 960 603

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)

Etter ytterligere oppkjøp i 2013 er Sømmegården Eiendom AS pr. 31.12.2013 klassifisert som datterselskap (se note 8 og 23). Mer-/mindre verdier i forhold til tidligere inntatte verdier etter egenkapitalmetoden er resultatført som resultatandel fra tilknyttede selskaper.

NBO har i 2013 tegnet seg med 25,07 % i et syndikat, Innherredsveien Eiendom Invest AS, som den 7. mai 2013 kjøpte aksjene i Innherredsveien Eiendom AS.

Innherredsveien Eiendom Invest AS er klassifisert som tilknyttet selskap og regnskapsført etter egenkapitalmetoden ved at Selskapets andel av driftsresultat og verdiendringer er vist på egen linje i resultatregnskapet og Selskapets andel av de underliggende verdier er tatt inn på egen linje i balansen.

Selskapsnavn	Type eiendom	Eierandel	Kjøpstidspunkt	Solgt
Innherredsveien Eiendom Invest AS	Kontor og handel	25,07 %	07.05.2013	-

Innherredsveien Eiendom Invest AS eier 100 % av aksjene i Innherredsveien Eiendom AS som igjen eier næringsseiendom på 18.533 kvm i Innherredsveien 7 i Trondheim sentrum.

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 NBOs andel av egenkapital i selskapene, inkludert verdiregulering av investeringseiendom og finansielle kontrakter.

	31.12.2013	31.12.2012
Sum eiendeler i TS, etter verdiregulering	262 272 617	133 760 168
Sum gjeld og utsatt skatt i TS	222 417 191	99 731 712
Egenkapital i TS	39 855 426	34 028 456
NBOs Egenkapitalandel	9 991 755	8 530 934

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

	2013	2012
Sum driftsinntekter	22 034 709	12 153 883
Sum resultat etter verdiregulering	7 813 442	-16 098 785
NBOs andel resultat etter verdiregulering	1 958 830	-8 017 195
Resultatføring ved trinnvis oppkjøp	1 065 175	0
Sum andel resultat tilknyttede selskaper	3 024 005	-8 017 195

Note 26: Hendelser etter balansedagen – 31.12.2013

Det har ikke inntrådt hendelser etter regnskapsårets avslutning som er av vesentlig betydning for bedømmelsen av virksomheten. Det nevnes likevel at det er iverksatt et investeringsprogram for utskifting av varme- og ventilasjonsanlegg på Trekanten som vil gå over 2 år og med økonomisk ramme på ca. MNOK 10.

Til generalforsamlingen i North Bridge Opportunity AS

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for North Bridge Opportunity AS som består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap og kontantstrømsoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger. Konsernregnskapet består av oppstilling av finansiell stilling per 31. desember 2013, og oppstilling av totalresultat, oppstilling av endringer i egenkapital og oppstilling av kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge for selskapsregnskapet og i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU, for konsernregnskapet, og for slik intern kontroll som styret og daglig leder finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon om selskapsregnskapet og vår konklusjon om konsernregnskapet.

Konklusjon om selskapsregnskapet

Etter vår mening er selskapsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til North Bridge Opportunity AS per 31. desember 2013 og av selskapets

resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Konklusjon om konsernregnskapet

Etter vår mening er konsernregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av den finansielle stillingen til konsernet North Bridge Opportunity AS per 31. desember 2013 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.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

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

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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 16. juni 2014
Deloitte AS



Eivind Skaug
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