

NORTH BRIDGE OPPORTUNITY AS



ÅRSRAPPORT 2010

STYRETS BERETNING

Virksomhetens art

North Bridge Opportunity AS (Selskapet) ble stiftet 9. august 2007. Året 2010 er følgelig selskapets tredje hele driftsår. Virksomheten drives fra Skøyen i Oslo. Selskapet har siden stiftelsen gjennomført seks emisjoner som har tilført virksomheten totalt MNOK 114,6 pr. 31.12.2010. Konsernet består av Selskapet og 8 direkte og indirekte eide datterselskaper, samt 2 tilknyttede selskaper.

Selskapets eier pr. 31.12.2010 en eiendom i Trondheim (100 %), og har videre del-eierskap i fire eiendommer i Sverige (80 %), en eiendom i Sandnes (49,8 %) og en i Trondheim (25 %). Brutto verdi av konsernets eiendommer i henhold til verdsettelsen i IFRS-konsernregnskapet er MNOK 207,2 ved årsskiftet. I tillegg kommer verdien av eiendom i de tilknyttede selskapene med MNOK 86,3 for eiervektede andeler. Verdiene fordeler seg med 73,1 % for den norske eiendommen og 26,9 % for de svenske eiendommene. Justert for eiervektede andeler av eiendom i tilknyttede selskaper fordeler verdiene av de underliggende eiendommer seg med 81,0 % for de norske eiendommene og 19,0 % 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.

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 IFRS, mens 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 2010 omfatter driften av eiendommene Vestre Rosten 81 i Trondheim, samt de fire eiendommene som inngår i den svenske Phima porteføljen. Samtlige eiendommer er kontantstrømeieendommer. Videre inkluderer konsernregnskapet to tilknyttede selskaper.

Konsernets leieinntekter for perioden utgjør MNOK 18,7. Felleskostnader som er viderebelastet leietakere er nettoført. Vedlikeholds-, eiendomskostnader samt andre driftskostnader vedrørende eiendommene utgjorde MNOK 6,6, og andre driftskostnader utgjorde MNOK 3,0. Driftsresultatet for konsernet, før verdiendringer, viser et overskudd på MNOK 9,1.

En positiv verdiendring på konsernets eiendommer med MNOK 4,6 i 2010, samt et positivt netto resultat, inklusive verdiendring, fra de tilknyttede selskaper på MNOK 6,5 fører til at konsernets driftsresultat etter verdiendring blir MNOK 20,3.

I konsernet utgjør renteinntekter og andre finansinntekter MNOK 1,3, mens rentekostnader, endring i markedsverdi på finansielle avtaler og andre finanskostnader utgjør

MNOK 8,2. Dette gir et negativt finansresultat på MNOK 7,0.

I konsernet er resultat før skattekostnad, positivt med MNOK 13,3, skattekostnaden er MNOK 3,3 og årsoverskuddet etter skattekostnad er MNOK 10,1. I tillegg kommer en omregningsdifferanse på MNOK 0,1 slik at totalresultatet blir MNOK 10,0, hvorav MNOK 10,7 utgjør majoritetsseierens andel og MNOK -0,8 utgjør minoritetsseierens andel.

Konsernets egenkapital var på MNOK 117,4 pr. 31.12.2010 mot MNOK 86,7 året før. Minoritetens andel av konsernets egenkapital utgjør MNOK 0.

Selskapet har driftsinntekter på MNOK 0. Andre driftskostnader i Selskapet, MNOK 3,0 utgjør i det alt vesentlige honorarer.


Driftsresultatet for Selskapet ga et underskudd på MNOK 3,0. Selskapet har renteinntekter på MNOK 0,7. Det er tilbakeført tidligere nedskrivninger og gjennomført nye nedskrivninger med netto MNOK 2,7. Videre har selskapet mottatt MNOK 4,0 i konsernbidrag og har MNOK 0,7 i andre finansinntekter. Til sammen gir dette finansinntekter på MNOK 8,1. Annen finanskostnad er MNOK 0,1 og netto finansresultat utgjør MNOK 8,0.

Årsoverskuddet i Selskapet før skattekostnad er MNOK 5,0, og etter skattekostnad MNOK 5,5.

Pr. 31.12.2010 hadde Selskapet en bokført egenkapital på MNOK 100,0 mot MNOK 77,4 året før.

Selskapets balanse har endret seg betydelig fra 31.12.2009 som følge av en fusjon mellom datterselskapet Trekanten Eiendom og Drift Holding AS og datterdatterselskapet Trekanten Eiendom og Drift AS. De underliggende verdier er ikke påvirket av dette.

Konsernets mål er å ha en gjeldsgrad på 60–75 %. Gjeldsgraden ved årsskiftet var 58,4 %. Konsernet hadde på dette tidspunkt MNOK 145,2 i lån fra kredittinstitusjoner, samt MNOK 2,2 i annen rentebærende gjeld. Det var inngått rentesikringsavtaler



STYRETS BERETNING

pålydende MNOK 65 med en snittrente på 4,02 % med tillegg av margin. Rentesikrede lån tilsvarer 44,8 % av totalt utbetalte lån. Gjennomsnittlig rentebindingstid pr. årsskiftet var ca. 4,7 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 2010 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.

HENDELSER ETTER REGNSKAPS-ÅRETS AVSLUTNING

Emisjon i Selskapet

Selskapet gjennomført en emisjon med bestillingsperiode fra 22. november 2010 til 19. januar 2011 som tilførte selskapet MNOK 6,5. Og selskapet er i prosess med ytterligere to emisjoner med bestillingsperiode fra henholdsvis 28. februar til 29. april 2011 og fra 2. til 10. mai 2011. Disse to emisjonene forventes å tilføre selskapet henholdsvis MNOK 22,0 og MNOK 8,5. De tre siste emisjoner er ikke medtatt i regnskapet pr. 31.12.2010. Tilretteleggere for emisjonen var North Bridge Capital AS. I tillegg til tilrettelegger deltok Optimum ASA som distributør.

Kjøp av Sandvika Kino

Den 15. april 2011 inngikk NBO avtale om kjøp av Sandvika kino i Bærum (Kinoen) i Claude Monets allé 25 basert på en eiendomsverdi på MNOK 117. Eiendommen ble overtatt den 2. mai 2011.

Sandvika kino har 918 seter fordelt 8 saler og en storkiosk, fordelt på et totalt areal på 4.339 m². Eiendommen har en meget god beliggenhet i Sandvika sentrum, rett ved Sandvika Storsenter som er Norges største kjøpesenter, og vegg i vegg med kulturhuset i Sandvika. Det er ikke egen parkering på eiendommen, men god parkeringsdekning i nærliggende, felles parkeringsanlegg.

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 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 pr. 31.12.2010 på 58,4 %.

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

Styret er av den generelle oppfatning at den moderat, positive verdiutviklingen man erfarte i eiendomsmarkedet i 2010, vil fortsette i 2011. Også inneværende år er det derfor muligheter for positiv verdiskaping på enkelte eiendommer, men i andre områder og segmenter vil man fortsatt kunne oppleve stagnasjon og nedgang. Markeds-situasjonen vil fortsatt være preget av noe usikkerhet. Styret forventer at North Bridge Opportunity AS vil ha en fortsatt langsiktig positiv utvikling i verdijustert egenkapital.

Disponering av årets resultat

I 2010 ble resultatet i morselskapet North Bridge Opportunity AS et overskudd på NOK 5 493 749, som styret foreslår disponert som følger:

Avsatt til utbytte	NOK 3 627 885
Overført til annen egenkapital	NOK 1 865 864
Sum	NOK 5 493 749

Selskapets frie egenkapital pr. 31.12.2010 er MNOK 27,7.

Styret vil foreslå for generalforsamlingen å utbetale et utbytte på NOK 2,50 pr. aksje, samlet NOK 3 627 885. Ved utbyttebetalingen vil også aksjer tegnet ved emisjonene fram til ordinær GF 2011 motta utbytte.

Oslo, den 26. mai 2011
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

North Bridge Opportunity AS				Konsern		
Tall i tusen NOK						
2010	2009	Note	Note	2010	2009	
Driftsinntekter og driftskostnader						
0	0		6, 9	18 682	18 177	Leieinntekter
0	100			0	0	Annen driftsinntekt
0	100			18 682	18 177	Sum driftsinntekter
Driftskostnader eiendom						
			6	6 566	5 620	
3 003	1 920	18, 22	18, 22	2 988	1 860	Andre driftskostnader
3 003	1 920			9 554	7 480	Sum driftskostnader
-3 003	-1 820			9 129	10 697	Driftsresultat (før verdiendring)
-	-		7	4 615	5 362	Verdiendring investeringseiendom
-	-		25	6 548	8 921	Andel resultat, inkl. verdiendring, tilknyttet selskap
-	-			20 292	24 980	Driftsresultat etter verdiendring
Finansinntekter og finanskostnader						
714	2 671			597	915	Annen renteinntekt
653	0			654	1	Annen finansinntekt
4 000	0			-	-	Konsernbidrag
-	-		10	1 581	92	Endring i markedsverdi finansielle avtaler
0	0			6 568	6 596	Annen rentekostnad
-2 693	-7 043	8		-	-	Tilbakeført nedskrivning aksjer og fordringer i datterselskaper
29	945			78	932	Annen finanskostnad
8 031	8 769			-6 975	-6 704	Resultat av finansposter
5 027	6 949			13 317	18 276	Resultat før skattekostnad
466	-28	16	16	3 254	2 065	Skattekostnad
5 494	6 921			10 063	16 211	Årsresultat
Oppstilling over totalresultatet						
				10 063	16 211	Årsresultat
						Andre inntekter og kostnader
				-136	118	Omregningsdifferanse valuta
				9 927	16 329	Totalresultat
				10 704	15 682	Majoritetens andel totalresultat
				-777	662	Minoritetens andel totalresultat

BALANSE

North Bridge Opportunity AS				Konsern		
Tall i tusen NOK						
2010	2009	Note		Note	2010	2009
EIENDELER						
Immaterielle eiendeler						
1 772	954	15	Utsatt skattefordel		-	-
1 772	954		Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler						
-	-		Investerings eiendommer	7.23	207 161	198 317
0	0		Sum varige driftsmidler		207 161	198 317
Finansielle driftsmidler						
68 945	1 000	8, 23	Aksjer i datterselskaper		-	-
10 935	49 706	8	Lån til datterselskaper		-	-
-	-		Finansielle avtaler	10	0	779
11 542	11 542	25	Aksjer i tilknyttet selskap	25	27 011	20 463
2 194	2 148		Lån til tilknyttet selskap		2 194	2 148
93 616	64 395		Sum finansielle driftsmidler		29 205	23 389
95 387	65 349		Sum anleggsmidler		236 366	221 707
Omløpsmidler						
Fordringer						
0	125	11	Kundefordringer	11	93	283
87	121		Andre fordringer		703	1 819
87	246		Sum fordringer		796	2 102
30 031	11 910	12	Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	36 467	21 031
30 118	12 156		Sum omløpsmidler		37 263	23 133
125 506	77 504		Sum eiendeler		273 629	244 840

BALANSE

North Bridge Opportunity AS				Konsern		
Tall i tusen NOK						
2010	2009	Note		Note	2010	2009
EGENKAPITAL OG GJELD						
Egenkapital						
Innskutt egenkapital						
56 605	46 154	13	Aksjekapital	13	56 605	46 154
13 863	3 613	13	Overkursfond		18 257	8 007
70 469	49 767		Sum innskutt egenkapital		74 863	54 161
Opptjent egenkapital						
29 502	27 636	13	Annen egenkapital		42 501	32 352
-	-		Minoritetsinteresser		0	194
29 502	27 636		Sum opptjent egenkapital		42 501	32 547
99 971	77 403		Sum egenkapital		117 364	86 708
Gjeld						
-	-		Utsatt skatt	15	3 665	688
Langsiktig gjeld						
-	-		Gjeld til kredittinstitusjoner	14	141 254	142 840
21 176	0		Annen langsiktig gjeld		2 225	1 941
21 176	0		Sum langsiktig gjeld		143 478	144 782
Kortsiktig gjeld						
-	-		Gjeld til kredittinstitusjoner	14	3 898	6 494
-	-		Finansielle avtaler	10	1 006	205
3 628	0		Utbytte		0	0
665	86		Leverandørgjeld		1 520	1 641
0	0		Skyldig offentlige avgifter		243	567
66	15		Annen kortsiktig gjeld		2 456	3 756
4 359	101		Sum kortsiktig gjeld		9 122	12 663
25 535	101		Sum gjeld		156 265	158 132
125 506	77 504		Sum gjeld og egenkapital		273 629	244 840

Oslo, den 26. mai 2011
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

North Bridge Opportunity AS			Konsern	
Tall i tusen NOK				
2010	2009		2010	2009
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter				
5 027	6 949	Resultat før skatt	13 317	18 276
-653	925	Agio	-653	925
-	-	Verdiendring investeringseiendommer	-4 615	-5 362
-4 000	0	Konsernbidrag fra TED	-	-
-	-	Endring markedsverdi finansielle avtaler	1 581	92
-	-	Andel resultat tilknyttet selskap	-6 548	-8 921
158	-208	Endring fordringer	1 306	-131
630	-606	Endring leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	-1 746	-472
-2 693	-7 043	Nedskrivning aksjer og fordringer i datterselskaper	-	-
-1 530	17	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	2 642	4 407
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter				
0	-11 542	Kjøp av tilknyttet selskap	0	-11 542
-	-	Kjøp/påkostning investeringseiendommer m.v.	-235	-2 609
-68 825	0	Kjøp av datterselskaper	-	-
100	0	Avgang datterselskaper	-	-
-68 725	-11 542	Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetet	-235	-14 151
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter				
-	-	Netto endring gjeld til kredittinstitusjoner	-7 255	-3 737
-46	-2 148	Lån til tilknyttet selskap	-46	-2 148
21 176	0	Gjeld til datterselskaper	-	-
46 916	-1 956	Lån til datterselskap	-	-
20 330	0	Utstedelse av aksjekapital	20 330	0
88 376	-4 104	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	13 029	-5 885
18 121	-15 628	Netto endring kontant og kontantekvivalenter	15 436	-15 628
30 031	11 910	Kontanter og kontantekvivalenter ved årets slutt	36 467	21 031



Endring i konsernets egenkapital

Tall i tusen NOK	Egenkapital som tilskrives selskapets aksjonærer					Minoritets interesse	Total egenkapital	
	Aksjekapital	Overkurs-fond	Innskutt annen egen- kapital	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
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

NORTH BRIDGE OPPORTUNITY AS

Noter til regnskap

Note 1 – Generelt

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 ble det ikke gjennomført kapitalutvidelser, men selskapet har i 2010 gjennomført ytterligere 2 emisjoner som har tilført til sammen MNOK 21,6. Videre har selskapet gjennomført en emisjon med bestillingsperiode fra 22. november 2010 til 19. januar 2011 som tilførte selskapet MNOK 6,5. Og selskapet er i prosess med ytterligere to emisjoner med bestillingsperiode fra henholdsvis 28. februar til 29. april 2011 og fra 2 til 10 mai 2011. Disse to emisjonene forventes å tilføre selskapet henholdsvis MNOK 22,0 og MNOK 8,5. De tre siste emisjoner er ikke medtatt i regnskapet pr. 31.12.2010.

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. 31.12.2010 av NBO som morselskap, med Trekanten Eiendom og Drift AS (TED) og Phima AB som datterselskaper. TED eier og driver fast eiendom og har 2 datterselskaper med begrenset virksomhet. Phima AB har 3 datterselskaper, som alle eier og driver fast eiendom.

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

Regnskapet 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: investeringsseiendommer 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 2010, er anvendt ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

På tidspunkt for avleggelse av dette årsregnskapet, er 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 innvirkning på årsregnskapet.

2.2. Konsolideringsprinsipper

Datterselskaper er alle enheter (inklusive foretak med avgrenset formål - Single 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 2010 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.

(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 «kunde fordringer 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 2010.

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 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 ulike finansielle risikoer. 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. 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 forsikrings-selskaper.

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 2010 var total gjennomsnittlig margin på lån med flytende rente 160 basispunkter.

For å redusere renterisiko, har konsernet overtatt og inngått rentebytteavtaler pålydende MNOK 65 ved årets slutt. Avtalene har en gjennomsnittlig basisrente på 4,02 % med tillegg av margin og en gjenværende løpetid på rentebytteavtalen på 4,7 år. Ved årets slutt var ca. 44,8 % 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. 2,6 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 kreditt-rating og kreditt-historie 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.

Kreditttap i konsernets eiertid i 2010 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 pr. 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 verdivurdere hvor alle eiendommene verdsettes ved bruk av oppdaterte makroøkonomiske forutsetninger (rentenivå, inflasjonsforventninger, etc.) og justeringer for vesentlige endringer i utleieporteføljen. I tillegg foretas teknisk gjennomgang av alle eiendommer jevnlig. Konsernets eiendom er i tråd med dette eksternt verdivurdert pr. 30.06.2010 og pr. 31.12.2010.

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 verdsetter, 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 2010:

Segment	Brutto leieinntekt		Eiendomsrelaterte kostnader		Netto bidrag fra eiendom	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Norge	13 003 501	12 721 659	3 235 323	2 061 785	9 768 178	10 659 874
Sverige	5 678 674	5 455 535	3 330 308	3 558 146	2 348 366	1 897 389
Totalt	18 682 175	18 177 194	6 565 631	5 619 931	12 116 544	12 557 263

Segment	Investeringseiendom		Rentebærende gjeld	
	2010	2009	2010	2009
Norge	151 425 951	142 433 395	100 800 000	106 650 000
Sverige	55 735 510	55 883 995	44 351 281	42 684 170
Totalt	207 161 461	198 317 390	145 151 281	149 334 170

Virksomhetssegment

Både i 2009 og 2010 er hele selskapets virksomhet klassifisert som «kontantstrømseiendommer», og ingen eiendommer faller innefor kategorien «utviklingseiendommer».

Driftsmargin

Konsernet viser i 2010 en lav driftsmargin for denne type virksomhet. Noen av årsaken til dette er:

For svenske eiendommer påvirket driftsmarginen av at eier dekker en vesentlig høyere andel av løpende driftskostnader, og at det i tillegg har vært tilnærmet ingen leieinntekter på eiendommen i Eslöv samtidig som det har påløpt driftskostnader på SEK 1 033 163.

Når det gjelder norske eiendomsrelaterte kostnader gjelder NOK 3 235 323 eiendommen Trekanten. Det er foretatt en kostnadsgjennomgang som har resultert i at tilsvarende kostnad er redusert til NOK 2 600 000 i budsjettet for 2011, hvorav NOK 650 000 gjelder modernisering av inngangsparti på høyblokk og oppgradering av herregarderobe i kjeller. Justert for sistnevnte forhold er budsjetterte eierkostnader rundt 16 % for Trekanten i 2011, som i 2009.

Videre er de tilknyttede selskaper Sømmegården Eiendom AS (49,8 %) og Nedre Baklandet Næring (25 %) vist i en linje som netto resultat fra virksomheten, justert for verdiregulering, etter skatt. Regnskapene for disse to selskapene viser en en samlet eierkostnadsprosent på ca. 14 %. Se note 25.

Note 7 – Investerings eiendom

Tilgang ved kjøp av eiendom er målt til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Bokført verdi pr. 31.12.2010 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.

	2010	2009
Bokført verdi 31.12.2008		196 348 142
Netto tilgang eiendom i 2009		2 608 529
Omregningsdifferanser		-5 953 445
Verdiendring investerings eiendom		5 314 164
Bokført verdi 31.12.2009	198 317 390	198 317 390
Netto tilgang eiendom i 2010	235 184	
Omregningsdifferanser	3 994 129	
Verdiendring investerings eiendom	4 614 758	
Bokført verdi 31.12.2010	207 161 461	
Husleieinntekt	18 682 175	18 177 194
Direkte eiendomsrelaterte kostnader	6 565 631	5 619 931
Netto leieinntekt	12 116 544	12 557 263

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 04.01.2008 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 01.07.2008 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 er 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 AS	NOK 1 270 000	12 700	68 844 736
Phima AB	SEK 4 000 000	4 000	0
NBO Startup 2 AS	NOK 100 000	100 000	100 000
Totalt			68 944 736

Pr. 31.12.2010 besluttet man å øke nedskrivning på aksjer og lån i Phima AB med MNOK 1,2, samt etter fusjonen TED/TEDH å redusere den samlede nedskrivningen på aksjer i TED med MNOK 3,9, netto MNOK 2,7.

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 31.12.2010

		Årsleie	Leietid ¹⁾	Eierandel	Leie (MNOK)
Trekanten	MNOK	12,9	2,5	100 %	12,9
Eslöv	MSEK	0	-	80 %	-
Burlöv	MSEK	0	-	80 %	-
Trelleborg	MSEK	4,6	2,8	80 %	3,7
Sum NBO Konsern			2,6		16,6
Sømmegården	MNOK	12,5	6,0	49,8 %	6,2
Nedre Bakklandet	MNOK	2,9	8,0	25 %	0,7
Sum NBO Tilknyttede Selskaper			6,2		7,0

1) Gjenværende leietid vektet etter årsleie og eierandel.

Eiendommen i Eslöv har stått uten leieinntekter av betydning i 2010 og er fortsatt ikke utleid. Eiendommen i Burlöv står uten leiekontrakt fra april 2011.

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. 31.12.2010 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 %	(1 006 244)
Sum konsern	NOK	65 000 000				(1 006 244)

1) Kontraktsbeløp defineres som hovedstolen på instrumentet

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

Note 11 – Kundefordringer

	31.12.10	31.12.09
Kundefordringer	93 000	282 922
Opptjent, ikke faktuert	0	0
Avsetning tap på fordringer	0	0
Netto kundefordringer	93 000	282 922

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

Maksimal kredittkspenning 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

	31.12.10		31.12.09	
	Konsern	Morselskap	Konsern	Morselskap
Sum kontanter og kontantekvivalenter	36 466 676	30 031 051	21 030 849	11 909 840

Note 13 – Aksjekapital

	Aksjekapital	Overkurs fond	Annen egenkapital	Sum
Sum 31.12.2009	46 153 800	3 613 394	27 636 044	77 403 238
Kapitalforhøyelse 2010	10 451 650	11 154 137		21 605 787
Emisjonskostnader		-904 241		-904 241
Årets resultat			5 493 749	5 493 749
Utbytte			-3 627 885	-3 627 885
Sum 31.12.2010	56 605 450	13 863 291	29 501 909	99 970 650

Morselskapets egenkapital

Dato	Type endring	Aksjekapital	Antall aksjer	Nominell verdi (NOK)	Pris pr. aksje (NOK)
31.12.09		46 153 800	923 076	50	
01.07.10	Kontant emisjon	4 138 750	1 005 851	50	100,25
18.11.10	Kontant emisjon	6312900	1 132 109	50	105,40
31.12.10	Sum	56 605 450	1 132 109	50	

Selskapets største aksjonærer pr. 31. desember 2010:
Aksjonærer over 1 % eierandel i NBO pr. 31.12.2010

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel i %
ASEO AS	40 800	3,6 %
AS ESSDAL	37 002	3,3 %
BC INVEST AS	28 179	2,5 %
O,C BENTZEN AS	28 166	2,5 %
MM INVEST AS	22 960	2,0 %
KJETIL GRØNSKAG	22 780	2,0 %
BRØDRENE MO AS	22 396	2,0 %
CENOR LTD BERMUDA	20 400	1,8 %
FOTO SCHRØDER AS	20 400	1,8 %
ASBJØRG KRISTINE LANGBERG	20 400	1,8 %
OPDALS SPAREBANK	20 400	1,8 %
SELBU SPAREBANK	20 400	1,8 %
OTTO TEKSUM LUND	19 040	1,7 %
SKJOLD INVEST AS	19 040	1,7 %
MAGNUS HELLESYLT	17 779	1,6 %
NORTH BRIDGE NORGE HOLDING AS	15 259	1,3 %
SVEBERG INVEST AS	13 663	1,2 %
ARENDAL OG OMEGNS SPAREKASSE	13 600	1,2 %
CAJO AS	13 600	1,2 %
KJEVEORTOPEDENE BJØRNAAS AS	13 600	1,2 %
TINN SPAREBANK	13 600	1,2 %
JON GAUSEN	13 260	1,2 %
SESTEV INVEST AS	11 327	1,0 %
Andre	664 058	58,7 %
Sum	1 132 109	100,0 %

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

Aksjonær	Antall aksjer
Styret	
Jon Gausen	13 260
Adm, dir,	
Eivind Devold	9 490
Totalt	22 750

Note 14 – Pantegjeld

Pantegjeld kontoreiendom		31.12.2010	31.12.2009
Norge	NOK	98 400 000	101 550 250
Sverige (Gjelden er tatt opp i SEK, her vist i NOK)	NOK	42 853 677	41 289 938
Sum pantegjeld, langsiktig del	NOK	141 253 677	142 840 188
Kortsiktig del pantegjeld i Norge	NOK	2 400 000	5 099 750
Kortsiktig del pantegjeld i Sverige	NOK	1 497 604	1 394 232
Sum pantegjeld kortsiktig del	NOK	3 897 604	6 493 982
Sum pantegjeld totalt	NOK	145 151 281	149 334 170

Forfallsoversikt langsiktig gjeld kontoreiendom		Avdrag (NOK)
Mellom 1–2 år (2011 og 2012)		7 800 000
Mellom 3–5 år (2013, 2014 og 2015)		11 700 000
Over 5 år (fra 2016)		125 651 281
Sum		145 151 281

De viktigste vilkårene for de langsiktige lånefasilitetene pr. 31.12.2010 er:

- Rente vilkårene for lånet er NIBOR/STIBOR + margin.
- Videre er de norske lånene rentesikret gjennom avtaler som dekker NOK 65 millioner eller 44,8 % 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 2010 endres med 10 basispunkter vil dette påvirke årlig rentekost for konsernet med i størrelsesorden NOK 80 151 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		2010	2009
Investeringseiendommer		207 161 461	198 317 391
Fordringer		796 035	157 922
Sum		207 957 496	198 475 313

Gjeld sikret ved pant			
Lån Phima selskaper, (lånene løper i SEK)	NOK	44 351 281	42 684 170
Lån Trekanten Eiendom og Drift Holding AS	NOK	0	16 150 000
Lån Trekanten Eiendom og Drift AS	NOK	100 800 000	90 500 000
Kassekreditt Trekanten Eiendom og Drift AS	NOK	0	0
Sum gjeld sikret ved pant	NOK	145 151 281	149 334 170

Spesifikasjon av sikringsgrad, gjennomsnittlig rente og gjenstående løpetid (NOK)	2010	2009
Total rentebærende gjeld til pålydende verdi	145 151 281	149 334 170
- Hvorav rentesikret	65 000 000	85 000 000
Sikringsgrad, eksklusiv likviditet	44,8 %	56,9 %
Likvide midler	36 466 676	21 030 849
Effektiv sikringsgrad, inklusiv likviditet	69,9 %	71,0 %
Gjennomsnittlig rente (inkludert margin)	4,5 %	4,2 %
Gjennomsnittlig basisrente på sikringskontrakter (inkl. margin)	5,4 %	5,5 %
Gjennomsnittlig margin	1,6 %	1,6 %
Gjennomsnittlig gjenstående utløpstid, lån (år)	13,0	14,0
Gjennomsnittlig gjenstående bindingstid rentebytteavtale (år)	4,7	4,5
Eiendomsverdier	207 161 461	198 475 313

I tillegg til banklån som angitt ovenfor, så har datterselskapet Phima AB i tillegg til et ansvarlig lån fra Selskapet på MSEK 10,1, som er eliminert i konsernregnskapet også et tilsvarende proratarisk ansvarlig lån fra minoritetsaksjonæren Lundh Gruppen AB på MSEK 2,6. Begge lån løper på markedsmessige vilkår.

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

Note 15 – Utsatt skatt

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring:

2010	Inngående balanse	Endringer over årsresultatet	Endringer over totalresultatet	Endringer over egenkapital	Utgående balanse
Underskudd til fremføring	-953 902	-466 309	0	-351 649	-1 771 860
	-953 902	-466 309	-	-351 649	-1 771 860

Note 16 – Skattekostnad

	Konsern	Morselskap	Konsern	Morselskap
	2010	2010	2009	2009
Skattekostnad fremkommer slik:				
Endring i utsatt skatt	2 976 790	-817 953	2 039 308	-27 878
Utsatt skatt omklassifisert til egenkapital	351 644	351 644	-	-
Omregningsdifferanse	-74 426		25 770	
Skattekostnad ordinært resultat	3 254 008	-466 309	2 065 078	-27 878
Avstemming fra nominell til faktisk skattesats				
Ordinært resultat før skatt	13 316 838	5 027 440	18 276 448	6 949 063
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats på 28 %	3 728 715	1 407 683	5 117 405	1 945 738
Andre permanente forskjeller knyttet til investeringer (fritaksmetoden)	-443 237	-1 873 992	-2 989 067	-1 973 616
Effekt av ulik skattesatser i datterselskaper i andre land	-31 470		-63 260	
Skattekostnad	3 254 008	-466 309	2 065 078	-27 878
Effektiv skattesats	24,4	-9,3	11,3	-0,4

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. 31.12.2010 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 medlemmer vil motta et styrehonorar på til sammen NOK 120 000. Styrets medlemmer får sitt honorar utbetalt fra North Bridge Management AS, som igjen belaster Selskapet for kostnaden.

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	2010	2009
Til Deloitte:		
Revisorhonorar/ -tjenester		
Lovpålagt revisjon	109 000	103 076
Attetasjonstjenester	8 000	11 000
Annen bistand	162 692	152 400
Sum Deloitte	279 692	266 476
Til andre revisorer i konsernet		
Lovpålagt revisjon	121 500	77 666
Annen bistand	30 900	12 816
Sum andre	152 400	90 482
Sum Konsern	432 092	356 958
Morselskapet		
Lovpålagt revisjon	65 000	65 000
Attetasjonstjenester	8 000	5 000
Annen bistand	162 692	152 400
Sum	235 692	222 400

Note 19 – Engangskostnader

Morselskapet og Konsernet har ikke resultatført engangskostnader av betydning.

Note 20 – Fortjeneste pr. aksje

Resultat pr. aksje er beregnet ved å dividere resultat for perioden som tilfaller aksjonærene med gjennomsnittlig antall ordinære utestående aksjer i perioden, som er 1 027 593 aksjer. Årets resultat er et overskudd.

	2010	2009
Resultat for perioden som tilfaller aksjonærene	9 926 672	16 211 180
Antall utestående aksjer pr. 31.12.	1 132 109	923 076
Antall utestående aksjer i gjennomsnitt i året	1 027 593	923 076
Resultat pr. aksje for perioden (NOK pr. aksje)	9,66	17,56

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 pr. aksje er derfor lik ordinær fortjeneste pr. aksje.

Note 21 – Utbytte pr. aksje og utbyttepolitikk

Selskapet har som målsetning fra og med 2011 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 kapitalnedssettelse.

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

Det er ikke gjennomført eiendomstransaksjoner med nærstående i 2010.

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. Dette samarbeidet er i 2010 blitt videreført på en mer uformell basis.

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 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 prinsippene.

Honoraret beregnes månedlig og faktureres etterskuddsvis pr. 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. 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 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 tomte kjøp 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 15.03.2010 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. 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 2010 har NBM belastet NBO for følgende honorarer:

Honorar	2010	2009
Forvaltningshonorar	2 144 333	1 769 365
Transaksjonshonorar		
Tilretteleggingshonorar	101 866	32 875
Totalt	2 246 199	1 802 240

Note 23 – Foretaksintegrasjon

NBO har i 2010 ikke foretatt erverv av selskaper eller andeler som kvalifiserer til konsolidering. Se også note 25.

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 investerte i 2009 i 2 tilknyttede selskaper. Det er:

Selskapsnavn	Type eiendom	Eierandel	Kjøpstidspunkt
Sømmegården Eiendom AS	Kontor og handel	49,8 %	30.10.09
Nedre Bakklandet Næring AS	Handel og service	25,0 %	01.10.09

Sømmegården Eiendom AS eier en næringsseiendom i Sandnes på ca. 12 000 m², 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 m² 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 NBOs andel av egenkapital i selskapene, inkludert verdiregulering av investeringseiendom og finansielle kontrakter.

	31.12.2010	31.12.2009
Sum eiendeler i TS, etter verdiregulering	188 219 378	177 057 628
Sum gjeld i TS	130 255 513	135 350 692
Egenkapital i TS	57 963 865	41 706 936
NBOs Egenkapitalandel	27 011 168	20 462 872

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

	2010	2009
Sum driftsinntekter	15 573 060	2 567 912
Sum resultat etter verdiregulering	13 999 512	21 021 874
NBOs Resultatandel	6 548 295	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 – 31.12.2010

Emisjon i Selskapet

Selskapet har gjennomført en emisjon med bestillingsperiode fra 22. november 2010 til 19. januar 2011 og i tillegg en emisjon med bestillingsperiode fra 28. februar til 29. april 2011. De to emisjonene tilførte selskapet henholdsvis MNOK 6,5 og MNOK 22,0. Disse to emisjoner er ikke vist i regnskapet pr. 31.12.2010. Tilretteleggere for emisjonen var North Bridge Capital AS. I tillegg til tilrettelegger deltok Optimum ASA som distributør.

Kjøp av Sandvika Kino

Den 15. april 2011 inngikk NBO avtale om kjøp av Sandvika kino i Bærum (Kinoen) i Claude Monets allé 25, og den 2. mai 2011 ble eiendommen overtatt.

Sandvika kino har 918 seter fordelt 8 saler og en storkiosk, fordelt på et totalt areal på 4 339 m². Eiendommen har en meget god beliggenhet i Sandvika sentrum, rett ved Sandvika Storsenter som er Norges største kjøpesenter, og vegg i vegg med kulturhuset i Sandvika. Det er ikke egen parkering på eiendommen, men god parkeringsdekning i nærliggende, felles parkeringsanlegg.

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

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 2010, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger. Konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2010, resultatregnskap, 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 regnskapsestimatene 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 morselskapets årsregnskap avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til North Bridge Opportunity AS per 31. desember 2010 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 rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet North Bridge Opportunity AS per 31. desember 2010 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for det avsluttede regnskapsåret i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

Uttalelse om øvrige forhold*Konklusjon om årsberetningen og anvendelse av overskuddet*

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

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 begrenset revisjon av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 27. mai 2011
Deloitte AS



Bernhard Lyngstad
statsautorisert revisor

NOTATER



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