

NORTH BRIDGE NORDIC PROPERTY AS

under avvikling

ÅRSRAPPORT 2013

STYRETS BERETNING

Virksomhetens art

North Bridge Nordic Property AS under avvikling (Selskapet) ble stiftet 20. juni 2006, og 2013 var Selskapets syvende hele driftsår. Virksomheten drives fra Skøyen i Oslo.

I henhold til vedtektene ble det i generalforsamling den 17. desember 2012 fattet vedtak om avvikling av Selskapet, og det ble valgt et avviklingsstyre. Avviklingsstyret fokuserer på realisering av verdiene i Selskapet.

Selskapet solgte den 7. mai 2013 sine aksjer i datterselskapet Trollåsveien 34-36 AS og det tilknyttede selskapet Sømmegården Eiendom AS. Salgene ble delvis gjort opp med aksjer i North Bridge Opportunity AS (NBO), og Selskapet eier etter dette ca. 19,4% av aksjene i NBO. Samtidig solgte Selskapets datterselskap Innherredsveien Eiendom Holding AS sin 100% aksjeandel i Innherredsveien Eiendom AS.

Den 18. desember 2013 solgte Selskapet sine aksjer i datterselskapet North Bridge Sweden Syd AB (NBSS). Det var avtalt at Lyckebacken 3 ikke skulle inngå i salget av NBSS, og i forkant av salget etablerte NBSS selskapet Højelycken Lund AB som ervervet eiendommen Lyckebacken 3 av NBSS. Selskapet ervervet deretter Højelycken Lund AB av NBSS. Selskapet eier etter dette 100% av aksjene i Højelycken Lund AB.

North Bridge Nordic Property konsernet (Konsernet) består etter salgene av Selskapet, 3 datterselskaper, hvorav ett selskap er klassifisert som «holdt for salg» og ett selskap er uten virksomhet, samt ett tilknyttet selskap. Det er to eiendommer i gjenværende portefølje, en i Norge og en i Sverige («holdt for salg»), i tillegg til eiendomsporteføljen i det tilknyttede selskapet NBO.

Brutto verdi av konsernets 2 konsoliderte eiendommer er ved årsskiftet MNOK 59,4, fordelt på 80,9 % for den norske eiendommen og 19,1 % for den svenske eiendommen. Den svenske eiendommen er klassifisert som «holdt for salg». I tillegg kommer egenkapitalverdien av eiendommene i det

tilknyttede selskapet NBO med MNOK 34,8 for selskapets andel.

Formålet med North Bridge Nordic Property AS har vært å skape verdier for aksjonærene, ved alene eller sammen med andre, investere i fast eiendom og tomter, samt annet som står i forbindelse med dette. Selskapet er imidlertid nå i en avviklingsfase og selskapet er i prosess med å realisere gjenværende verdier for utdeling til selskapets aksjonærer.

Den vesentligste delen av selskapets eiendomsportefølje ble solgt i 2012 og 2013. I denne perioden har disse eiendommene vært avviklingsstyrets og administrasjonens fokusområde. Den gjenværende delen av eiendomsportefølje har særegenheter som medfører at realiseringen tar noe lenger tid. Disse eiendommene utgjør imidlertid en mindre del av Selskapets verdier. Avviklingsstyret vurderer sammen med administrasjonen videre avviklingsstrategi for den gjenværende porteføljen basert på markeds-situasjonen og Selskapets avviklingsmandat. En særskilt vurdering for Avviklingsstyret er hurtigheten i avviklingen satt opp mot hvilke salgsv verdier som kan oppnås og ut fra dette kan Selskapet bruke kortere eller lengre tid i en avviklingsprosess; herunder basert på markeds-situasjonen og eventuelle andre relevante forhold.

Selskapets administrasjon utføres i hovedsak av North Bridge Management AS gjennom en særskilt Management-avtale. Avviklingsstyret har fokus på å fastlegge en avviklingsstrategi og følge opp administrasjonens gjennomføring av denne. Videre har avviklingsstyret en kontrolloppgave og fokuserer på å etterse at forvalter følger de retningslinjer som er nedfelt i avtaleverket, og at forvalter for øvrig driver virksomheten på forsvarlig vis. Selskapets investeringskomité fatter investeringsbeslutninger og salgsbeslutninger i tråd med bestemmelsene i Selskapets vedtekter.

Det har i 2013 ikke vært organisert forsknings- eller utviklingsarbeid.

Gjenværende portefølje

Gjenværende portefølje per 31.12.2013 består av følgende:

NORGE

Sandnes Sentrumsutvikling AS (100 %)
Eiendommen (Våggsgaten 7 og 9, Julie Egges gate 8-14 i Sandnes) består av en eldre bygningsmasse som er delvis utleid på kort-siktige leieavtaler og til relativt lave leienivåer.


Eiendommen er preget av vesentlige setningsskader som har preget forvaltningen og utviklingen av eiendommen. Setningsskadene skyldes utbygging av naboeiendommen, og skader og ulemper i denne forbindelse antas å bli kompensert. En slik status gir likevel stor usikkerhet og medfører at eiendommen ikke er egnet for markedsføring i salgsmarkedet. Parallelt med avklaring av setningsskader og kompensasjon for dette, er det iverksatt arbeid med omregulering av eiendommen. En ny og markedsorientert regulering som inkluderer mulighet for boligutvikling anses både å være verdiknende og gjøre det lettere å realisere verdiene som ligger i en så vidt sentral tomt.

SVERIGE

Højelycken Lund AB, (100 %) - "holdt for salg"

Lyckebacken 3 har et tomteområde på 48 mål med enkel bebyggelse og var en del av eiendommen som tidligere er omtalt som «Lund Business Park» beliggende i Lund i Sverige. Lyckebacken 3 var ikke en del av salget som ble gjennomført 18. desember 2013 da dette ble antatt å ikke påvirke kjøpesummen i særlig grad. Eiendommen ble skilt ut i et eget eiendomsselskap i forkant av salget.

På bakgrunn av flere sammenfallende og positive prosesser i Lund kommune knyttet til reguleringsarbeid og vedtak om ny togstasjon ved eiendommen, forventes det at eiendommens potensial og attraktivitet vil bli synliggjort i løpet av relativt kort tid.



STYRETS BERETNING

North Bridge Opportunity AS (19,4%)

– tilknyttet selskap

NBO er et eiendomskonsern bestående av et holdingselskap og 9 direkte og indirekte eide datterselskaper og ett tilknyttet selskap som til sammen eier 7 eiendommer i Norge og Sverige.

Årsregnskap

Årsregnskapet for både Selskapet og Konsernet er utarbeidet i samsvar med reglene om forenklet IFRS. Hovedprinsippet i IFRS er at det fastsettes en markedsverdi for de fleste av Selskapets aktiva per 31.12, herunder alle kontantstrømeiendommer, og at de verdiendringer som fremkommer føres som en kostnad eller inntekt i resultatregnskapet.

Eiendeler og gjeld som er klassifisert som «holdt for salg» er presentert på egen linje på henholdsvis eiendels- og gjeldssiden i balansen. Tilsvarende er resultat etter skatt fra virksomhet klassifisert som «holdt for salg» og «ikke videreført virksomhet» presentert på egne linjer etter årsresultat fra videreført virksomhet. Balansepostene og resultatpostene for øvrig relaterer seg til øvrig gjenværende virksomhet i morselskapet og datterselskapene Sandnes Sentrumsutvikling AS og Innherredsveien Eiendom Holding AS (tomt selskap), samt det tilknyttede selskapet NBO som er presentert på egen linje i balanse- og resultatoppstillingene. Sammenligningstallene for 2012 er omarbeidet slik at klassifiseringen av videreført og ikke videreført virksomhet er konsistent for 2013 og 2012.

Alle Konsernets eiendommer blir halvårlig gjenstand for en verddivurdering foretatt av Selskapet, underbygget av ekstern verddivurderer.

Avkastning, resultat og status

Konsernets driftsresultat før verdiendringer og resultatandel i tilknyttet selskap viser et underskudd på MNOK 2,8 mot MNOK 8,6 i 2012. Endringen skyldes primært salg av underliggende virksomhet gjennom året som medfører lavere kostnader for morselskapet.

Konsernets driftsresultat, etter verdiendring og resultatandel i tilknyttet selskap, er negativt med MNOK 5,7 mot negativt MNOK 10,5 i 2012. Verdiendringen i datterselskapet Sandnes Sentrumsutvikling AS er negativt med MNOK 4,5 mot negativt med MNOK 1,9 i 2012 og Konsernet har en positiv resultatandel i 2013 på investeringen i den tilknyttede virksomheten NBO med MNOK 1,6.

I Konsernet er netto finansresultat positivt med MNOK 5,0, hvorav finansinntekter utgjør MNOK 8,9 og finanskostnader MNOK 4,0. Finansinntektene relaterer seg i hovedsak til valutagevinster som følge av kursutviklingen i 2013 på svenske kroner.

Årsresultatet etter resultat for virksomhet «holdt for salg» og fra «ikke videreført virksomhet» for Konsernet er negativt med MNOK 12,7 mot negativt MNOK 60,3 i 2012. Resultat for virksomhet «holdt for salg» i 2013 er negativt med MNOK 6,8 og gjelder Højelycken Lund AB, mens resultat etter skatt fra «ikke videreført virksomhet» i 2013 er negativt med MNOK 5,8 og relaterer seg til virksomhet som er solgt i 2013, herunder gevinst-/tap ved salg og resultatføring av omregningsdifferanser ved salg.

Driftsresultatet for Selskapet er negativt med MNOK 4,6 før andel resultat fra tilknyttet virksomhet og MNOK 3,0 etter resultatandel fra tilknyttet selskap, mot negativt MNOK 10,4 både før og etter resultatandel fra tilknyttet selskap i 2012.

En negativ verdiendring på Selskapets investeringer i datterselskaper på MNOK 13,5, mot negativ MNOK 13,4 i 2012, samt øvrige finansposter, gir et negativt finansresultat i Selskapet på MNOK 1,8, mot negativt MNOK 4,8 i 2012.

Årsresultatet for Selskapet etter resultat etter skatt fra virksomhet «holdt for salg» og «ikke videreført virksomhet» utgjør et underskudd på MNOK 12,7 mot et underskudd på MNOK 61,1 i 2012.

Per 31.12.2013 hadde Selskapet og Konser-

net en bokført egenkapital på MNOK 194,9, mot MNOK 257,5 pr. 31.12.2012. Nedgangen er påvirket av utdeling til aksjonærene i 2013 med MNOK 49,1, samt årsresultater etter verdiendringer og salg av underliggende virksomheter.

Konsernets samlede kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var negativ med MNOK 20,7. Kontantstrømmen fra investeringsaktiviteter er positiv med MNOK 218,6. Hovedvekten av den positive kontantstrømmen kommer fra salg av eiendommer som var klassifisert som «holdt for salg» pr. 31.12.2012. Netto bidro disse salgene med en positiv kontantstrøm på MNOK 301,7. I tillegg inkluderer kontantstrømmen fra investeringsaktiviteter MNOK 49,1 i utdeling til aksjonærene og MNOK 34,0 i anskaffelse av aksjer i tilknyttet selskap.

Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter er negativ med MNOK 79,6 og gjelder i sin helhet nedbetaling av ekstern gjeld i virksomhet klassifisert som videreført virksomhet pr. 31.12.2012.

Netto endring av likviditet i 2013 er positiv med MNOK 118,2 og relaterer seg til postene beskrevet over.

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter, et rettvissende bilde av, og fyllestgjørende informasjon om driften og stillingen ved årsskiftet. Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om avvikling, der eiendeler og gjeld således er vurdert til virkelig verdi.

Selskapets frie midler er plassert i bank.

Selskapet har ingen ansatte og avviklingsstyret består av 5 menn.

Konsernets 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.

Tilbakebetaling av kapital

Det er foretatt tilbakebetaling av kapital til

STYRETS BERETNING

Selskapets aksjonærer i 2013 med MNOK 49,1.

Hendelser etter regnskapsårets avslutning

Det har ikke inntrådt hendelser etter regnskapsårets avslutning som er av vesentlig betydning for bedømmelsen av virksomheten.

Risiko

Markedsrisiko

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

Endring i konjunkturer, samt andre hendelser som politiske og planmessige beslutninger vil kunne gi systematiske endringer i leienivåer, utleiegrad, verdien på eiendommer, samt påvirke muligheten til å realisere utviklingsprosjekter.

Finansiell risiko

Finansiell risiko er i hovedsak 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.

Gjeldsgraden i Konsernet pr. 31.12.2013 er på ca. 18,4%. Konsernets gjeld relaterer seg i hovedsak til lån i Sandnes Sentrumsutvikling AS som ble refinansiert i 2013, og Sandnes Sentrumsutvikling AS har rentebytteavtale relatert til dette lånet. Det foreligger garantistillelser i forbindelse med salg av virksomhet i 2012 og 2013.

Styret vurderer likviditeten og egenkapitalen i Selskapet som tilfredsstillende.

Konsernet har rentebytteavtale relatert til lån i Sandnes Sentrumsutvikling AS.

Fremtidig utvikling

Den gjenværende delen av eiendomsporteføljen har særegenheter som medfører at realiseringen tar noe lenger tid. Disse eiendommene utgjør imidlertid en mindre del av Selskapets verdier. Avviklingsstyret vurderer sammen med administrasjonen videre avviklingsstrategi for den gjenværende porteføljen basert på markedssituasjonen og Selskapets avviklingsmandat. En særskilt vurdering for Avviklingsstyret er hurtigheten i avviklingen satt opp mot hvilke salgsver-

dier som kan oppnås og ut i fra dette kan Selskapet bruke kortere eller lengre tid i en avviklingsprosess; herunder basert på fra markedssituasjonen og eventuelle andre relevante forhold.

Disponering av årets resultat

Årsoverskuddet i morselskapet North Bridge Nordic Property AS under avvikling i 2013 ble negativt med MNOK 12,7 mot negativt MNOK 61,1 i 2012. Styret foreslår at resultatet reduserer fond for vurderingsforskjeller med MNOK 46,1 og øker annen egenkapital med MNOK 33,4.

Det er ikke avsatt utbytte i årsregnskapet for 2013. Styret legger opp til fortløpende å dele ut fri likviditet fra gjennomførte og kommende realisasjoner til aksjonærene hensyntatt Konsernets forpliktelser, herunder garantiforpliktelser.

Oslo, den 23. mai 2014

Avviklingsstyret i North Bridge Nordic Property AS under avvikling

(sign)
Kjetil Grønskag
Styrets leder

(sign)
Jon Guste-Pedersen
Styremedlem

(sign)
Svein Erik Nordang
Styremedlem

(sign)
Mats Clarhäll
Styremedlem

(sign)
Jon Gausen
Styremedlem

RESULTATREGNSKAP 01.01. – 31.12.

North Bridge Nordic Property AS under avvikling				Konsern		
Tall i tusen NOK						
2013	2012	Note		Note	2013	2012
Driftsinntekter						
-	-		Leieinntekter	3	3 215	2 951
1 800	720		Annen driftsinntekt		0	0
1 800	720		Sum driftsinntekter		3 215	2 951
Driftskostnad						
6 374	11 153	4, 5, 6	Annen driftskostnad	4, 5, 6	6 056	11 559
6 374	11 153		Sum driftskostnader		6 056	11 559
-4 574	-10 433		Driftsresultat før verdiendring og resultatandel TS		-2 842	-8 609
Verdiendring investeringseiendommer						
1 554	0	2	Andel resultat, inkl verdiendring, tilknyttet selskap	3, 11 2	-4 465 1 554	-1 931 0
-3 020	-10 433		Driftsresultat etter verdiendring og resultatandel TS		-5 753	-10 539
Finansinntekter og finanskostnader						
-13 470	-13 331	2, 10	Verdiendring investering i datterselskap		-	-
11 797	10 558	7	Finansinntekt	7	8 931	1 632
103	1 977	7	Finanskostnad	7	3 975	7 338
-1 777	-4 750		Resultat av finansposter		4 956	-5 706
-4 797	-15 183		Resultat før skatt fra videreført virksomhet		-796	-16 245
0	0	8	Skattekostnad	8	-808	-2 144
-4 797	-15 183		Årsresultat fra videreført virksomhet		12	-14 102
-6 864	-44 585	17	Resultat fra virksomhet holdt for salg	18	-6 827	-45 260
-1 036	-1 370	17	Resultat etter skatt fra ikke videreført virksomhet	18	-5 848	-931
-12 697	-61 138		Årsresultat		-12 663	-60 293
Oppstilling over totalresultatet						
-12 697	-61 138		Årsresultat		-12 663	-60 293
Andre inntekter og kostnader						
-	-		Omregningsdifferanse valuta		-267	0
-12 697	-61 138		Totalresultat		-12 930	-60 293
Andel av totalresultatet til eiere av morselskapet					-12 930	-60 732
Andel av totalresultatet til ikke-kontrollerende eierinteresse					0	439
Disponering av Årsresultatet						
-46 117	-57 357		Fra fond for vurderingsforskjeller			
33 420	-3 782		Til/fra annen egenkapital			
-12 697	-61 138		Sum disponering			

BALANSE PR. 31.12.

North Bridge Nordic Property AS under avvikling				Konsern		
Tall i tusen NOK						
2013	2012	Note		Note	2013	2012
ANLEGGSMIDLER						
Varige driftsmidler						
-	-		Investeringseiendommer	11	48 000	52 465
-	-		Sum varige driftsmidler		48 000	52 465
Finansielle driftsmidler						
15 760	146 046	16	Langsiktige fordringer konsernselskaper		-	-
34 761	0	2	Aksjer i tilknyttede selskaper	2	34 761	-
2 192	15 663	2, 10	Aksjer i datterselskaper		-	-
52 713	161 708		Sum finansielle driftsmidler		34 761	0
52 713	161 708		Sum anleggsmidler		82 761	52 465
Omløpsmidler						
Fordringer						
-	-		Kundefordringer		359	464
2 558	3 530		Andre fordringer		3 266	212
2 558	3 530		Sum fordringer		3 625	677
138 779	16 420	14	Bankinnskudd og kontanter	14	140 943	22 694
141 337	19 950		Sum omløpsmidler		144 568	23 371
-	-		Eiendeler holdt for salg	18	11 366	654 712
4 640	101 547	2, 17	Aksjer holdt for salg	2, 18	0	15 625
198 690	283 205		Sum eiendeler		238 696	746 173

BALANSE PR. 31.12.

North Bridge Nordic Property AS under avvikling				Konsern		
Tall i tusen NOK						
2013	2012	Note		Note	2013	2012
EGENKAPITAL						
Innskutt egenkapital						
99 647	99 647	15	Aksjekapital	15	99 647	99 647
18 294	18 294		Overkurs		18 294	18 294
39 208	88 279		Annen innskutt egenkapital		39 208	88 279
157 149	206 221		Sum innskutt egenkapital		157 149	206 221
Opptjent egenkapital						
0	46 942		Fond		-	-
37 740	4 319		Annen egenkapital		37 741	51 261
37 740	51 261		Sum opptjent egenkapital		37 741	51 261
194 890	257 482		Sum egenkapital		194 890	257 482
Gjeld						
-	-	8	Utsatt skatt	8	3 646	4 454
Langsiktig gjeld						
-	-	16	Gjeld til kredittinstitusjoner	16	30 270	0
-	-		Finansielle kontrakter	13	3 323	4 036
47	14 374		Langsiktig gjeld konsernselskaper			
47	14 374		Sum langsiktig gjeld		33 593	4 036
Kortsiktig gjeld						
-	-		Gjeld til kredittinstitusjoner		0	109 888
2 257	4 249		Leverandørgjeld		2 887	4 329
-	-	8	Betalbar skatt	8	0	0
551	0		Skyldig offentlige avgifter		645	0
945	7 101		Annen kortsiktig gjeld		1 565	8 703
3 752	11 350		Sum kortsiktig gjeld		5 097	122 919
0	-		Forpliktelse knyttet til eiendeler holdt for salg	16, 18	1 470	357 282
3 800	25 723		Sum gjeld		43 805	488 691
198 690	283 205		Sum egenkapital og gjeld		238 696	746 173

Oslo, den 23. mai 2014
 Avviklingsstyret i North Bridge Nordic Property AS under avvikling

(sign)
 Kjetil Grønskag
 Styrets leder

(sign)
 Jon Guste-Pedersen
 Styremedlem

(sign)
 Svein Erik Nordang
 Styremedlem

(sign)
 Mats Clarhäll
 Styremedlem

(sign)
 Jon Gausen
 Styremedlem

KONTANTSTRØMOPPSTILLING 01.01. – 31.12.

North Bridge Nordic Property AS			Konsern	
Tall i tusen NOK				
2013	2012		2013	2012
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter				
-12 697	-61 138	Totalresultat	-12 697	-60 293
0	6 304	Verdiendring salg av aksjer i datterselskap	0	0
13 470	43 587	Verdiendring investering i datterselskap	0	0
-1 554	9 395	Verdiendring tilknyttet selskap	-1 554	9 395
0	0	Verdiendring investeringseiendom	4 465	58 151
0	0	Verdiendring finansielle instrumenter*	-713	362
-6 624	-841	Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter*	-10 219	-3 101
-7 405	-2 693	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-20 719	4 514
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter				
0	0	Kjøp av investeringseiendom	0	-12 550
0	0	Påkostninger investeringseiendom	0	-10 800
0	54 218	Innbetaling ved salg av aksjer i datterselskap	0	0
-34 031	0	Utbetaling ved kjøp av aksjer i tilknyttet selskap	-34 031	0
-49 072	0	Utbetaling av utbytte	-49 072	0
0	0	Innbetaling ved salg av eiendom	0	273 250
0	-60 522	Avgang Klostergata fisjonsbalanse ***	0	-60 522
96 907	0	Netto endring holdt for salg**	301 689	-7 808
0	7 406	Endring fisjongs gjeld	0	7 406
13 804	1 102	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	218 586	188 976
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter				
0	0	Nedbetaling av lån	0	-180 500
-14 327	-578	Netto endring rentebærende gjeld*	-79 618	-4 533
130 286	-1 693	Netto endring langsiktige fordringer/opsjon*	0	0
115 959	-2 271	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-79 618	-185 033
122 359	-3 862	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	118 249	8 458
16 420	44 636	Kontanter og kontantekvivalenter pr. 01.01	22 694	63 795
0	-24 355	Avgang kontanter og kontantekvivalenter ved fisjon	0	-25 284
0	0	Kontanter og kontantekvivalenter klassifisert holdt for salg	0	-24 276
138 779	16 420	Kontanter og kontantekvivalenter pr. 31.12.	140 943	22 694

* Eksklusive selskap som er solgt, fisjonert eller klassifisert som «holdt for salg».

** Endring finansielle instrumenter, driftsrelaterte tidsavgrensingsposter, rentebærende gjeld og langsiktige fordringer for selskap klassifisert som «holdt for salg».

*** Effekt av avgang ikke-kontrollerende eierintresser er ført (netto) på samme linje som NBNP's andel.

ENDRING I KONSERNETS EGENKAPITAL

Oppstilling av endringer i egenkapitalen							
Tall i TNOK							
Konsern	Eiere av morselskapet				Sum	Ikke-kontrollerende eierinteresse	Sum egenkapital
	Aksjekapital	Overkursfond	Innskutt annen egenkapital	Annen egenkapital			
Egenkapital pr. 31.12.2010	163 975	30 029	196 770	202 860	593 635	30 279	623 913
Årsresultat konsern	0	0	0	8 701	8 701	3 204	11 905
Andre inntekter/kostnader direkte innregnet i egenkapital	0	0	0	15	15	0	15
Totalresultat	0	0	0	8 716	8 716	3 204	11 920
Kapitalnedsettelse	0	0	0	0	0	-8 559	-8 559
Fusjon	-404	0	-78 514	5 136	-73 782	0	-73 782
Egenkapital pr. 31.12.2011	163 571	30 029	118 256	216 712	528 569	24 924	553 492
Årsresultat konsern	0	0	0	-59 466	-59 466	439	-59 027
Omrigningsdifferanser	0	0	0	-1 266	-1 266	0	-1 266
Totalresultat	0	0	0	-60 732	-60 732	439	-60 293
Korrigerings feil tidligere år	0	0	0	-1 713	-1 713	0	-1 713
Avgang ikke kontrollerende eierinteresser ifm salg	0	0	0	0	0	-25 363	-25 363
Fisjon	-63 924	-11 735	-29 977	-103 004	-208 640	0	-208 640
Egenkapital pr. 31.12.2012	99 647	18 294	88 279	51 262	257 482	0	257 482
Årsresultat konsern	0	0	0	-12 663	-12 663	0	-12 663
Omrigningsdifferanser	0	0	0	-267	-267	0	-267
Totalresultat	0	0	0	-12 930	-12 930	0	-12 930
Kapitalnedsettelse med tilbakebetaling	0	0	-49 071	0	-49 071	0	-49 071
Verdiendring i tilknyttet selskap ført direkte mot egenkapitalen	0	0	0	-825	-825	0	-825
Annet direkte mot EK	0	0	0	234	234	0	234
Egenkapital pr. 31.12.2013	99 647	18 294	39 208	37 741	194 890	0	194 890
Morselskap	Aksjekapital	Overkursfond	Innskutt annen egenkapital	Fond	Udekket tap	Annen egen kapital	Sum
Egenkapital pr. 31.12.2010	163 975	30 029	196 770	257 945	-54 147	0	594 572
Årsresultat	0	0	0	17 043	-6 663	0	10 380
Salg av datterselskaper	0	0	0	-60 822	60 810	12	0
Totalresultat	0	0	0	-43 779	54 147	12	10 380
Fusjon	-404	0	-78 514	0	0	1 227	-77 691
Egenkapital pr. 31.12.2011	163 571	30 029	118 256	214 166	0	1 239	527 261
Årsresultat	0	0	0	-52 982	0	-8 157	-61 139
Salg av datterselskaper	0	0	0	-4 375	0	4 375	0
Totalresultat	0	0	0	-57 357	0	-3 782	-61 139
Fisjon	-63 924	-11 735	-29 977	-109 866	0	6 862	-208 641
Egenkapital pr. 31.12.2012	99 647	18 294	88 279	46 942	0	4 319	257 482
Årsresultat	0	0	0	-14 873	0	2 176	-12 697
Salg av datterselskaper	0	0	0	-31 244	0	31 244	0
Totalresultat	0	0	0	-46 117	0	33 420	-12 697
Kapitalnedsettelse med utbetaling	0	0	-49 071	0	0	0	-49 071
Verdiendring i tilknyttet selskap ført direkte mot egenkapitalen	0	0	0	-825	0	0	-825
Egenkapital pr. 31.12.2013	99 647	18 294	39 208	0	0	37 741	194 890

Note 1

Generelt

North Bridge Nordic Property AS under avvikling (heretter: NBNP, Morselskapet eller Selskapet) er hjemmehørende i Norge. North Bridge Nordic Property Konsern (Heretter: Konsernet) består av North Bridge Nordic Property AS under avvikling, og dets datterselskaper pr 31. desember 2013 og 31. desember 2012.

I henhold til vedtektene ble det i generalforsamling den 17. desember 2012 fattet vedtak om avvikling av Selskapet, og det ble valgt et avviklingsstyre. Avviklingsstyret vil fokusere på realisering av verdiene i Selskapet.

Det ble gjennomført en fisjon av Selskapet den 20. september 2012 hvor tre av eiendomsselskapene i porteføljen ble fisjonert ut i eget nystiftet selskap.

Selskapet solgte den 7. mai 2013 sine aksjer i datterselskapet Trollåsveien 34-36 AS og det tilknyttede selskapet Sømmegården Eiendom AS. Samtidig solgte Selskapets datterselskap Innherredsveien Eiendom Holding AS sin 100% aksjeandel i Innherredsveien Eiendom AS. Salgene ble delvis gjort opp med aksjer i North Bridge Opportunity AS.

Den 18. desember 2013 solgte selskapet sine aksjer i datterselskapet North Bridge Sweden Syd AB. Samtidig kjøpte selskapet North Bridge Sweden Syd AB' aksjer i Højelyckan Lund AB etter at Højelyckan Lund AB ervervet eiendommen Lyckebacken 3 fra North Bridge Sweden Syd AB.

Konsernregnskapet og selskapsregnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med Regnskapsloven § 3-9 om anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder. Konsernet og Morselskapet følger forskrift om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder (forenklet IFRS) som er fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008. Årsregnskapet er vedtatt av selskapets styre.

Konsernregnskapet er utarbeidet i tråd med prinsippene om historisk kost, med unntak av følgende regnskapsposter:

- Investerings eiendommer
- Finansielle instrumenter (renteswap, m.v.)
- Eiendeler og forpliktelser som er klassifisert som holdt for salg

Selskapsregnskapet er utarbeidet i tråd med prinsippene om historisk kost, med unntak av følgende regnskapsposter:

- Aksjer i datterselskaper, tilknyttede selskaper og aksjer holdt for salg

Utarbeidelse av årsregnskap i samsvar med forenklet IFRS forutsetter bruk av skjønn for enkelte regnskapsposter. Videre forutsetter det at ledelsen utøver skjønn i anvendelsen av Konsernets regnskapsprinsipper. Dette gjelder spesielt ved vurdering av verdi av eiendommer.

I det følgende beskrives de viktigste regnskapsprinsipper som er benyttet ved utarbeidelsen av konsernregnskapet og selskapsregnskapet.

Konsolidering

Konsernregnskapet består av årsregnskapet for North Bridge Nordic Property AS under avvikling, og dets datterselskaper pr 31. desember 2013 og 31. desember 2012. Datterselskaper er selskaper hvor NBNP har kontroll på enhetens finansielle og operasjonelle strategi. Kontroll oppnås normalt gjennom eie av mer enn halvparten av stemmeberettiget kapital eller at Konsernet faktisk er i stand til å utøve kontroll over selskapet. Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontroll er overført til Konsernet og blir utelatt fra konsolideringen når kontroll opphører.

Konsernregnskapet er utarbeidet som om Konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i Konsernet er eliminert. Transaksjoner med ikke-kontrollerende eierinteresser behandles som transaksjoner med tredjepart. Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapitalen er vist på egen linje i konsernets egenkapital. Ikke-kontrollerende eierinteresser inkluderer deres andel av balanseført verdi av datterselskapet inkludert andel av identifiserte merverdier på tidspunkt for oppkjøp av et datterselskap. I resultatregnskapet vises ikke-kontrollerende eierandels andel av resultatet etter skattekostnad.

Kjøpte datterselskaper innregnes i konsernregnskapet basert på Morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Investering i datterselskaper er eliminert mot Konsernets andel av selskapenes egenkapital på ervervstidspunktet.

Eierandeler i tilknyttet virksomhet (investeringer hvor selskapet har betydelig innflytelse, og som normalt oppnås ved 20% av aksjene eller stemmene) er regnskapsført etter egenkapitalmetoden i både selskapsregnskapet og konsernregnskapet og der aksjene presenteres på én linje i balansen, mens konsernets andel av årets resultat i det tilknyttede selskapet vises i egen linje i resultatregnskapet.

Alle konsernselskaper og tilknyttede selskaper er regnskapsført med ensartede regnskapsprinsipper for like transaksjoner og andre hendelser under like omstendigheter.

Konsoliderings- og klassifiseringsprinsipper for morselskap

Datterselskap vurderes etter virkelig verdi-opsjonen iht IAS 39. Verdiendring på investeringen føres over resultat. Virkelig verdi-opsjonen besluttes ved førstegangsinnregning av investeringen. Investeringen følges opp av ledelsen basert på virkelig verdi på investeringen. Verdsettelsen av aksjer i datterselskapene er basert på verdijustert egenkapital i det enkelte datterselskap. Datterselskapene er single purpose selskaper og den verdijusterte egenkapitalen fastsettes som en følge av ledelsens verdivurderinger, underbygget av ekstern verdsettelse av investeringseiendommene som utgjør de vesentligste eiendelene i datterselskapene.

Oppkjøp

For selskaper som er ervervet i regnskapsåret eller det foregående år er konsolideringen gjennomført etter oppkjøpsmetoden. Betalt merpris utover selskapenes egenkapital på ervervstidspunktet er tillagt balanseført verdi av underliggende eiendeler.

Kjøp av single purpose eiendomsselskaper hvor den eneste vesentlige eiendelen er eiendom klassifiseres som kjøp av eiendel og ikke kjøp av virksomhet. Merverdi på eiendelene tilsvarer forskjellen mellom virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet og bokført verdi i selskapsregnskapet. Dette legges til som merverdi på eiendelene. Utgjør betalt merpris mindre enn forskjell mellom virkelig verdi på eiendelene og bokført verdi i selskapet anses dette som badwill og inntektsføres.

Virksomhet holdt for salg og avvirket virksomhet

Anleggsmidler og grupper av anleggsmidler og gjeld er klassifisert som holdt for salg hvis deres balanseførte verdi vil bli gjenvunnet gjennom en salgstransaksjon i stedet for via fortsatt bruk. Dette er ansett oppfylt bare når salg er høyst sannsynlig og anleggsmidlet (eller grupper av anleggsmidler og gjeld) er tilgjengelig for umiddelbart salg i dets nåværende form. Ledelsen må ha forpliktet seg til et salg og salget må være forventet gjennomført innen ett år fra dato for klassifiseringen.

Anleggsmidler og grupper av anleggsmidler og gjeld klassifisert som holdt for salg måles til den laveste verdien av tidligere balanseført verdi og virkelig verdi fratrukket salgskostnader og presenteres på egen linje på henholdsvis eiendels- og gjeldssiden.

Resultat etter skatt fra virksomhet klassifisert som holdt for salg og ikke videreført virksomhet er presentert på egne linjer etter årsresultat fra videreført virksomhet.

Sammenligningstallene for 2012 er omarbeidet slik at klassifiseringen av videreført og ikke videreført virksomhet er konsistent for 2013 og 2012.

Segmentinformasjon

Konsernet har eiendommer i Norge og i Sverige. Primærsegmentet er definert til kontantstrømseiendommer og utviklingseiendommer. Sekundærsegmentet er definert til den geografiske lokaliseringen. Se note 3.

Inntektsføring

Inntekter inkluderer leieinntekter, samt salg av servicetjenester. Inntekter er vist netto eksklusiv merverdiavgift, evt rabatter og etter eliminering av evt konserninternt salg. Leieinntekter inntektsføres i takt med utleieperioden. Salg av tjenester inntektsføres når tjenesten er utført.

Erstatninger som følge av at leieforhold bringes til opphør før opprinnelig avtalt utløpstidspunkt, inntektsføres med det beløp som overstiger den til enhver tid nødvendige avsetning til dekning av utleieobjektets driftskostnader for gjenværende del av opprinnelig avtalt leieperiode på tidspunkt for avtale om fraflytting.

Renteinntekter og andre inntekter inntektsføres i den periode de gjelder.

Avsetninger

Konsernet regnskapsfører usikre forpliktelser (avsetninger) når det eksisterer en juridisk eller selvpålagt forpliktelse som følge av tidligere hendelser, det er sannsynlighetsovervekt for at forpliktelsen vil komme til oppgjør og forpliktelsens størrelse kan estimeres med tilstrekkelig grad av pålitelighet. Ved vesentlig tidseffekt er forpliktelsen regnskapsført til nåverdien av fremtidige kontantstrømmer.

Investerings eiendom

Investerings eiendommer er eiendeler som eies for enten å oppnå leieinntekter og/eller verdistigning og som ikke er benyttet til eget bruk av Konsernets selskaper. Investerings eiendommer består av bygninger og tomter eiet av Konsernets selskaper. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi på oppkjøpstidspunkt. Alle Konsernets eiendommer blir halvårlig gjenstand for en verddivurdering foretatt av ledelsen, underbygget av ekstern verddivurderer.

Senere påkostninger tillegges regnskapsført verdi på eiendommen, dersom det er sannsynlig at en fremtidig økonomisk fordel vil tilfalle Konsernet som følge av påkostningen, og at påkostningen kan måles nøyaktig.

Endring i virkelig verdi regnskapsføres og vises over resultatet som "verdiendring investeringseiendommer".

Se forøvrig avsnittet "Oppkjøp".

Direkte vedlikehold av investeringseiendommer kostnadsføres løpende under driftskostnader.

Dersom en eiendom blir benyttet av selskap i Konsernet, reklassifiseres eiendommen til anleggsmiddel, og virkelig verdi på reklassifiseringstidspunktet regnskapsføres som ny kostpris for eiendommen.

Når Konsernet fatter endelig beslutning for fremtidig bruk av tomt, annet enn å eie for å oppnå verdistigning, reklassifiseres tomten og regnskapsføres i samsvar med IAS 2, IAS 16, eller IAS 17.

Andre aksjer

Andre aksjer er oppført til kostpris, som er ansett å tilsvare markedspris på kjøpstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer måles til virkelig verdi ved første gangs balanseføring. Avsetning for tap regnskapsføres når det foreligger objektive indikatorer for at Konsernet ikke vil motta oppgjør i samsvar med opprinnelige betingelser.

Lån

Lånekostnader kostnadsføres normalt når de oppstår. Renter aktiveres dersom de er direkte relatert til oppkjøp av eiendom, konstruksjon av nybygg, eller på annen måte kvalifiserer til aktivisering.

Lån regnskapsføres til virkelig verdi når utbetaling finner sted, med fradrag for transaksjonskostnader.

I etterfølgende perioder regnskapsføres lån til amortisert kost beregnet ved bruk av effektiv rente. Forskjellen mellom det utbetalte lånet (fratrukket transaksjonskostnader) og innløsningsverdien resultatføres over lånets løpetid. Første års avdrag av langsiktig gjeld er iht IAS 23 klassifisert som kortsiktig gjeld.

Utsatt skatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Det er ikke beregnet utsatt skatt på virkelig verdireguleringer av eiendommene i konsernet, da alle eiendommene er eiet gjennom egne aksjeselskaper og konsernet har lagt til grunn at de ikke vil selge eiendommene, men aksjene som er fritatt beskatning.

Utsatt skattefordel er regnskapsført når det er sannsynlig at selskapet vil ha tilstrekkelige skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre skattefordelen. Selskapet regnskapsfører tidligere ikke regnskapsført utsatt skattefordel i den grad det har blitt sannsynlig at selskapet kan benytte seg av den utsatte skattefordelen. Likeledes vil selskapet redusere utsatt skattefordel i den grad selskapet ikke lenger anser det som sannsynlig at det kan nyttiggjøre seg av den utsatte skattefordelen.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel er målt basert på forventet fremtidig skattesats knyttet til postene hvor den midlertidige forskjellen har oppstått.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel føres opp til nominell verdi og er klassifisert som finansielt anleggsmiddel (langsiktig forpliktelse) i balansen.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

Inntektsføring konsernbidrag

Selskapet har valgt å benytte adgangen etter forenklet IFRS til å inntektsføre konsernbidrag fra datter til mor etter reglene i God regnskapsskikk (GRS) ved at det tas til inntekt i det året det har skattemessig effekt. Videre føres foreslått avgitt konsernbidrag som kortsiktig gjeld i balansen.

Finansielle instrumenter / Derivater

Konsernet bruker finansielle instrumenter til å tilpasse rentereguleringsprofilen til gjeldende renteforventninger og til målsetninger for renterisiko. Finansielle instrumenter regnskapsføres første gang til virkelig verdi (som normalt tilsvarer kostpris), og i etterfølgende perioder til virkelig verdi. Gevinst eller tap ved revurdering til virkelig verdi regnskapsføres i resultatregnskapet.

Virkelig verdi av en renteswap er det estimerte beløp som Konsernet ville motta eller betale for å innfri avtalen på balansedagen. Dette beløpet vil avhenge av rentenivået, og gjenværende løpetid på avtalen.

Egenkapital

Kostnader relatert til egenkapitaltransaksjoner er innregnet direkte i egenkapitalen.

Kontantstrøm

Kontantstrømoppstillingen settes opp etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter defineres som bankinnskudd og kontanter.

Valuta

Konsernregnskapet er presentert i NOK, som er Morselskapets funksjonelle valuta. Den funksjonelle valutaen for svenske datterselskaper er SEK. På balansedagen er eiendeler og gjeld til datterselskap i Sverige omregnet til valutakursen på balansedagen. Resultatposter er omregnet til gjennomsnittskurs. Omregningsdifferanser for resultatposter som er omregnet til gjennomsnittskurs, og balanseposter som er omregnet til balansedagens kurs føres mot egenkapitalen. Akkumulerte historiske omregningsdifferanser resultatføres ved avhendelse.

Dato	Valutakurs 100 SEK
31. desember 2013:	94,72 NOK
31. desember 2012:	85,49 NOK
Gjennomsnitt 2013:	90,22 NOK

Estimat og vurderinger

Estimater og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer. Estimater, antakelser og forutsetninger som innebærer stor sannsynlighet for vesentlige endringer i balanseført verdi i løpet av neste regnskapsår, er i hovedsak knyttet til investeringseiendommer og finansielle instrumenter.

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 av hver eiendom utføres av ledelsen, underbygget av verdivurderinger utarbeidet av uavhengige verdivurderere, hvor alle eiendommene verdsettes ved bruk av oppdaterte makroøkonomiske forutsetninger (rentenivå, inflasjonsforventninger, etc.) og justeringer for vesentlige endringer i utleiporteføljen.

Avkastningskravet fastsettes for hver eiendom med utgangspunkt i en langsiktig risikofri rente med tillegg av en risikojustering.

Risikojusteringen foretas normalt ut fra en vurdering av geografiske forhold, beliggenhet, eiendommens standard, leietakernes soliditet og leiekontraktens varighet.

Konsernets eiendom er i tråd med dette verddivurdert halvårlig og senest pr 31.12.2013.

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

Verdien av en utviklingseiendom beregnes primært ved å diskontere fremtidige netto leieinntekter for å finne brutto verdi av prosjektet, redusert med prosjektets samlede kostnader, som gir en netto verdi, som igjen justeres i forhold til gjenværende tid til ferdigstillelse og vurdert risiko.

Virkelig verdi av aksjer i datterselskaper

Konsernet utarbeider en vurdering av de enkelte eiendommer og innhenter uavhengige verddivurderinger som beskrevet ovenfor. Basert på dette blir den virkelige verdi av aksjer i datterselskaper i Morselskapet beregnet.

Virkelig verdi av derivater og andre finansielle instrumenter

Konsernet innhenter eksterne bekreftelse på verdien av slike instrumenter fra eksterne verdsetterne.

Finansiell risiko

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

Konsernet har normalt en belåning på inntil 75 % av investeringskostnaden i kontantstrømeiendommer. 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.

For å redusere renterisiko, har Konsernet inngått en rentebytteavtale på deler av låneporteføljen.

Markedsverdien av eiendommene vil variere med langsiktige renteforventninger i markedet. Slike virkelige verdiendringer regnskapsføres og rapporteres i tråd med forenklet IFRS (se note 11).

Leieinntekters stabilitet og forutsigbarhet

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

(i) Markedet

Konsernet har hatt en blanding av kortere og lengre leieavtaler, men har nå kun korte leieavtaler.

(ii) Inflasjon

En betydelig del av Konsernets leiekontrakter blir justert med KPI eller tilsvarende indeks, slik at Konsernet kan justere leiene i samsvar med utvikling i KPI. Konsernet søker å sikre slik regulering i alle fremtidige leiekontrakter.

(iii) Kredittrisiko

Majoriteten av Konsernets leieinntekter kommer fra normalt betalingsdyktige leietakere, men det er noe økt risiko i gjenværende portefølje. Selskapet kontrollerer kredittrating og kreditthistorie til nye leietakere. Flere av leietakere har gitt bankgaranti eller opprettet depositumskonto med beløp tilsvarende 3 til 6 måneders leie. Konsernet søker å etablere slik garanti i alle nye leieforhold.

Kredittap i 2013 har vært ubetydelige.

Likviditetsrisiko og finansiell fleksibilitet

Konsernet søker å ha tilstrekkelig likviditet/trekkrammer til å møte sine forpliktelser. I tillegg søker Konsernet en fornuftig likviditet til å møte uforutsette 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.

Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.

Note 2: Oversikt over investeringer, datterselskaper og tilknyttet selskap

Selskapet solgte den 7. mai 2013 sine aksjer i datterselskapet Trollåsveien 34-36 AS og det tilknyttede selskapet Sømmegården Eiendom AS. Samtidig solgte Selskapets datterselskap Innherredsveien Eiendom Holding AS sin 100% aksjeandel i Innherredsveien Eiendom AS. Salgene ble delvis gjort opp med aksjer i North Bridge Opportunity AS, og Selskapet eier etter dette ca. 19,4% av aksjene i North Bridge Opportunity AS.

Den 18. desember 2013 solgte Selskapet sine aksjer i datterselskapet North Bridge Sweden Syd AB. Samtidig kjøpte Selskapet North Bridge Sweden Syd AB' aksjer i Höjelyckan Lund AB, som i forkant hadde kjøpt eiendommen Lyckebacken 3 fra North Bridge Sweden Syd AB, og eier etter dette 100% av aksjene i selskapet.

Følgende datterselskaper er inkludert i det konsoliderte regnskapet

Datterselskap	Hjemland	Hoved virksomhet	Eierandel	Stemmeandel	Ervervet/stiftet	Kostpris aksjer	Årsresultat (IFRS)	EK i selskap (IFRS)
Sandnes Sentrumsutvikling AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	09.08.06	17 482	-4 085	794
Innherredsveien Eiendom Holding AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	26.10.11	22 002	-9 385	1 398
Sum						39 484	-13 470	2 192

Datterselskap holdt for salg	Hjemland	Hoved virksomhet	Eierandel	Stemmeandel	Ervervet	Kostpris aksjer	Årsresultat (IFRS)	EK i selskap (IFRS)
Højelycken Lund AB	Sverige	Eiendom	100 %	100 %	18.12.13	14 261	-6 827	4 640
Sum						14 261	-6 827	4 640

Det forelå en negativ verdiregulering for Höjelycken Lund AB på kjøpstidspunktet på 2,7 MNOK. Denne relaterer seg til eiendommen Lyckebacken 3 som ble beholdt av NBNP ved salget av North Bridge Sweden Syd AB.

Ved vurdering av selskapets samlede investering i datterselskap må også ansvarlig eierlån hensyntas. Disse beløper seg pr. 31.12.2013 til totalt TNOK 15 760.

Tilknyttet selskap

Selskapet eier pr. 31.12.2013 19,36 % av aksjene i North Bridge Opportunity AS (NBO). Selskapet er regnskapsmessig behandlet som tilknyttet selskap (TS) da det er vurdert at Selskapet reelt sett har betydelig innflytelse.

Selskapsnavn	Bransje	Eierandel	Kjøpstidspunkt
North Bridge Opportunity AS	Eiendom	19,3648 %	07.05.13

NBNP's andel av aksjene i NBO, som er et eiendomskonsern med eiendom i Norge og Sverige, var delvis oppgjør for salgene av Selskapets aksjer i Trollåsveien 34-36 AS og Sømmegården Eiendom AS med transaksjonstidspunkt 7. mai 2013. Kostprisen for aksjene utgjorde MNOK 34,0. Bokført egenkapital i NBO var på kjøpstidspunktet ca. MNOK 174,2 (100 %).

Aksjer i tilknyttede selskaper	31.12.13
Kostpris NBO 7. mai 2013	34 031
Verdiendring NBO resultatført	1 554
Verdiendring ført over egenkapital i NBO	-825
Bokført verdi av aksjer i NBO	34 761

Selskapet hadde frem til 7. mai 2013 en 40,6% eierandel i Sømmegården Eiendom AS som i balansen pr. 31.12.2012 var klassifisert som «holdt for salg».

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 NBNP's andel av egenkapital i selskapene, inkludert verdiregulering av investeringseiendom og finansielle kontrakter. Sammenligningstallene for 2012 gjelder den tidligere eierandelen i Sømmegården Eiendom AS, og som pr. 31.12.2012 er klassifisert som aksjer «holdt for salg».

Sammendrag balanse TS i TNOK	31.12.2013*	31.12.2012
Sum eiendeler i TS, etter verdiregulering	560 172	133 760
Sum gjeld i TS	381 452	95 299
Egenkapital i TS	178 720	38 461
NBNP's andel av Egenkapital	34 609	15 625

* Basert på foreløpige og ikke reviderte tall

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

Sammendrag resultat TS i TNOK	31.12.2013*	31.12.2012**
Sum driftsinntekter	23 414	12 154
Sum resultat etter verdiregulering	8 026	-23 126
NBNP's andel av Resultatet	1 554	-9 395

* Tallene i tabellen er oppgitt for eierperioden og gjelder andel i North Bridge Opportunity AS

** Tallene gjelder tidligere eierandel i Sømmegården Eiendom AS og er presentert under resultat fra virksomhet «holdt for salg»

Note 3: Segmentinformasjon

Virksomhetssegment

Konsernets virksomhetssegmenter fordelt på kontantstrøms- og utviklingseiendommer.

2013	Kontantstrøm*	Utvikling	Totalt
<i>Beløp i TNOK</i>			
Utleieinntekt av fast eiendom	3 215	0	3 215
Verdiendring investeringseiendommer	-4 464	0	-4 464

2012	Kontantstrøm*	Utvikling	Totalt
<i>Beløp i TNOK</i>			
Utleieinntekt av fast eiendom	2 951	0	2 951
Verdiendring investeringseiendommer	-1 931	0	-1 931

* Konsernets virksomhet er lokalisert i Norge

Utleieinntekt og verdiendring for virksomhet klassifisert som holdt for salg og for ikke videreført virksomhet er sammen med øvrige resultatposter nettoført på egne linjer i resultatregnskapet. Se egen note 18 for spesifikasjoner.

Note 4: Andre driftskostnader

Konsernet	2013	2012
<i>Tall i TNOK</i>		
Driftskostnader eiendom	296	463
Forvaltnings- og forretningsfører-honorar	4 025	8 414
Tap ved salg av eiendom	-	-
Tap på fordringer	347	(41)
Øvrige kostnader	1 388	2 722
Sum andre driftskostnader	6 056	11 559

Morselskapet	2013	2012
<i>Tall i TNOK</i>		
Forvaltningshonorar	3 711	8 014
Suksesshonorar	-	-
Andre kostnader	2 663	3 139
Sum andre driftskostnader	6 374	11 153

Andre driftskostnader for virksomhet klassifisert som «holdt for salg» og for «ikke videreført virksomhet» er sammen med øvrige resultatposter nettoført på egne linjer i resultatregnskapet. Se egen note 18 for spesifikasjoner.

Note 5: 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.

Det er i 2013 utbetalt totalt TNOK 150 i styrehonorar til aksjonærvalgte styremedlemmer i Morselskapet.

Tidligere daglig leder i NBNP AS var ansatt i North Bridge Management AS og fikk sin lønn i dette selskapet. Etter generalforsamlingen 17. desember 2012 hvor avvikling av Selskapet ble besluttet har Selskapet ikke hatt daglig leder.

Det betales ikke honorar til North Bridge Management AS utover de honorarer som fremgår av note 6.

Konsernets revisor har fått godtgjort for sine tjenester som følger:

Konsernet: Revisorhonorar/ -tjenester	2013	2012
<i>Tall i TNOK</i>		
Lovpålagt revisjon	192	323
Utvidet finansiell revisjon	122	98
Andre attestasjonstjenester	5	11
Skatterådgivning	39	12
Andre tjenester utenfor revisjonen	83	-
Sum	441	444

Morselskapet: Revisorhonorar/ -tjenester	2013	2012
<i>Tall i TNOK</i>		
Lovpålagt revisjon	85	115
Utvidet finansiell revisjon	74	85
Andre attestasjonstjenester	-	3
Skatterådgivning	33	12
Andre tjenester utenfor revisjon	49	-
Sum	241	215

Revisjonshonorar er eksklusiv merverdiavgift.

Note 6: Transaksjoner med nærstående parter

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

- Kjøp/salg av aksjer eller fast eiendom
- Drifts- og forvaltningsavtaler
- Lån i konsernforhold

NBNP AS solgte i 7. mai 2013 sine 100% eierandeler i Trollåsveien 34-36 AS og Sørmegården Eiendom AS til North Bridge Opportunity AS mot delvis oppgjør i North Bridge Opportunity AS. Selskapet eier etter dette ca. 19,36% av selskapet og er etter denne transaksjonen å anse som nærstående parter.

Samtidig solgte NBNP AS's datterselskap Innherredsveien Eiendom Holding AS sin 100% eierandel i Innherredsveien Eiendom AS til et nyetablert selskap Innherredsveien Eiendom Invest AS, og hvor North Bridge Opportunity AS tegnet seg for en andel på 25,07%. Styreformann i NBNP AS og hans nærstående tegnet seg for en andel tilsvarende 27,1% i syndikatet Innherredsveien Eiendom Invest AS som til sammen hadde 15 aksjonærer på etableringstidspunktet.

Styreformannen, og styremedlem som også er styreformann i North Bridge Opportunity AS, deltok ikke i styremøtet som behandlet transaksjonene beskrevet over.

Det har utover dette ikke vært transaksjoner mellom Selskapet og henholdsvis North Bridge Opportunity AS eller Innherredsveien Eiendom Invest AS.

NBNP solgte 18. desember 2013 sin 100% eierandel i North Bridge Sweden Syd AB med den tilhørende eiendommen i Lyckebacken 5 i Lund i Sverige. Forut for salget etablerte North Bridge Sweden Syd AB et datterselskap, Höjelycken Lund AB, og solgte eiendommen i Lyckebacken 3 til dette selskapet. I forbindelse med salget av North Bridge Sweden Syd AB kjøpte NBNP 100% av aksjene i Höjelycken Lund AB fra North Bridge Sweden Syd AB.

Det har i 2013 ikke vært andre salg av eiendom/aksjer mellom aksjonærer og Selskapet, eller transaksjoner hvor aksjer i Selskapet inngår i vederlaget.

Det ble i 2012 gjennomført en fisjon av Selskapet hvor tre av datterselskapene ble fisjonert ut i nystiftet selskap NBNP 2 AS. Aksjonærene i Selskapet ble ved fisjonen aksjonærer i NBNP 2 AS med tilsvarende eierandel som de hadde før fisjonen.

Konsernet har avtaler om drift og vedlikehold av de fleste eiendommer, med eksterne forvaltere, på markedsmessige vilkår.

For eiendommene Innherredsveien og Trollåsveien har eiendomsselskapene avtaler om drift og utvikling med selskapet North Bridge Eiendomsforvaltning AS (NBE), som har en indirekte eiertilknytning til North Bridge Management AS gjennom felles bakenforliggende eiere. NBE er også leietaker i Innherredsveien Eiendom AS. Aksjene i Innherredsveien Eiendom AS og Trollåsveien 34-36 AS er i 2013 solgt, men konsernet har indirekte eierskap gjennom sin eierandel i North Bridge Opportunity AS.

Videre har Selskapet i 2013 hatt en avtale med Exacta Services AS om regnskapsførsel for flere av selskapene i Konsernet, inklusive Morselskapet. Exacta Services AS har hatt indirekte eiertilknytning til Konsernet gjennom felles bakenforliggende eiere ved at North Bridge AS har hatt en minoritetsandel i selskapet siden høsten 2008. North Bridge AS solgte sine aksjer i Exacta Services AS i 2013 og er ikke lenger nærstående til Selskapet.

Alle avtalene er inngått på markedsmessige vilkår.

Selskapet har videre inngått en managementavtale med North Bridge Management AS (Manager), som forestår samlet drift av Selskapet. En betydelig andel av de bakenforliggende aksjonærene i North Bridge Management AS er direkte eller indirekte også aksjonærer i NBNP. Honorarstrukturen for de aktuelle tjenester er som følger:

Kapitalforvaltnings- og forvaltningshonorar

For bebyggede eiendommer beregnes et honorar til Manager med 0,65 % pro anno av oppdragsgivers total kapital. For eiendommer som er ubebygget, beregnes et honorar til Manager med 1,75 % pro anno av markedsverdien på tomten inntil investeringskomiteén har vedtatt utvikling til et bestemt formål og fått godkjent regulering til dette formålet. Fra 2013 er honorarsatsen 0,65% både for bebyggede og ubebyggede eiendommer.

Følgende presiseringer gjelder for beregningen av total kapitalen;

- Inntil første verdivurdering foreligger, settes total kapitalen lik brutto kostpris for eiendommen inklusive omkostninger (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 fra ubebygget tomt hvor investeringskomiteén har vedtatt utvikling til et bestemt formål og fått godkjent regulering til dette formålet, defineres total kapitalen som:
 - 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
 - For eiendommer som ikke er heleiet beregnes Total kapitalen etter samme prinsipper pro rata.

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

- (i) Eksterne kostnader knyttet til oppdragsgiver eller SPV-selskap,
- (ii) Kostnader knyttet til eksterne leverandører, eller
- (iii) VPS-kostnader knyttet til kontoføring av aksjen og kostnader knyttet til produksjon og utsendelse av materiell til investorer.

Kostnader som nevnt i punktene (i) til (iii) 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 ekstern verdivurderer, minimum kvartalsvis eller halvårlig på Managers anmodning. For den delen av avkastning på egenkapitalen som overstiger en avkastning på "1 års NIBOR + 4 %", tilfaller 18 % Manager som et suksesshonorar.

Utbetalinger forutsetter "high watermark" som innebærer at den akkumulerte avkastningen må overstige "1 års NIBOR + 4 %" på årsbasis for alle foregående perioder, før nytt suksesshonorar utbetales.

Suksesshonorar opptjenes løpende i henhold til bestemmelsene overfor. Det ble første gang beregnet og utbetalt suksesshonorar 1. januar 2008. Deretter utbetales eventuelt suksesshonorar halvårlig og senest 1. september og 1. mars i kalenderåret.

Utleiehonorar

Ved utleie av lokaler der eiendomsmedglør benyttes, anses administrasjonen av prosessen som en del av Managers oppgaver etter Avtalen. Manager har rett til utleiehonorar hvor denne ved egeninnsats forestår utleie og/eller forhandler om utleie av lokaler. Manager skal motta 10 % av første års leie ved nyutleie. Ved fornyelse og/eller forlengelse av eksisterende leieforhold 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.

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. 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.

North Bridge Management AS har belastet NBNP for følgende honorarer:

Honorarer	2013	2012
<i>Tall i TNOK</i>		
Forvaltningshonorar	3 711	8 014
Utleiehonorar	0	0
Tilretteleggingshonorar	0	0
Suksesshonorar	0	0
Totalt	3 711	8 014

Note 7: Finansposter og finansielle instrumenter

Konsernet

Finansinntekter	2013	2012
<i>Tall i TNOK</i>		
Renteinntekt	684	1 504
Endring i virkelig verdi på rentebytteavtaler	713	0
Tilbakeført nedskrivning	0	0
Annen finansinntekt	7 534	129
Sum finansinntekt	8 931	1 632
Finanskostnader		
Rentekostnad på lån	3 854	5 285
Endring i virkelig verdi på rentebytteavtaler	0	362
Tap ved salg av aksjer	0	0
Andre finanskostnader	121	1 692
Sum finanskostnader	3 975	7 338
Netto finansresultat	4 956	-5 706

Resultatført endring verdi på rentebytteavtaler er klassifisert som finansinntekt/-kostnad siden verdiendringen ikke er ført som sikring.

Morselskapet

Finansinntekter	2013	2012
<i>Tall i TNOK</i>		
Renteinntekt	446	1 356
Renteinntekt - konsernintern	3 817	6 857
Konsernbidrag	0	2 218
Annen finansinntekt	7 534	127
Sum finansinntekt	11 797	10 558
Finanskostnader		
Verdiendring investering i datterselskap	13 470	13 331
Tap ved salg av aksjer	0	0
Rentekostnader - konsernintern	0	286
Andre finanskostnader	104	1 692
Sum finanskostnader	13 574	15 309
Netto finansresultat	-1 777	-4 750

Konsernet

Finansielle eiendeler	2013	2012
<i>Tall i TNOK</i>		
Bankinnskudd	140 943	22 694
Kunder	359	464
Kortsiktige fordringer	3 266	212
Sum finansielle eiendeler	144 568	23 370

Finansielle forpliktelser	2013	2012
<i>Tall i TNOK</i>		
Leverandører	2 887	4 329
Rentebytteavtaler	3 323	4 036
Gjeld til kredittinstitusjoner	30 270	109 888
Annen kortsiktig gjeld	3 679	8 703
Sum finansielle forpliktelser	40 159	126 956

Morselskapet		
Finansielle eiendeler	2013	2012
<i>Tall i TNOK</i>		
Bankinnskudd	138 779	16 420
Kortsiktige fordringer	2 558	3 530
Langsiktige fordringer datterselskaper	15 760	146 046
Sum finansielle eiendeler	157 097	165 996

Finansielle forpliktelser	2013	2012
<i>Tall i TNOK</i>		
Langsiktig gjeld datterselskaper	47	14 374
Leverandører	2 257	4 249
Annen kortsiktig gjeld	1 496	7 101
Sum finansielle forpliktelser	3 800	25 724

Alle eiendeler med unntak av bankinnskudd, kontanter og lignende er regnskapsført som utlån eller fordringer til amortisert kost. Rentebytteavtaler er ført til virkelig verdi med endring over resultatet. Alle forpliktelser, med unntak av rentebytteavtaler, er regnskapsført som andre forpliktelser til amortisert kost. Balansførte verdier er lik virkelig verdi eller tilnærmet lik virkelig verdi.

Note 8: Skatt

Konsernet	2013	2012
-----------	------	------

Tall i tusen NOK

Årets skattekostnad fordeler seg på:

Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-808	-736
Skatteeffekt av fisjon/salg	0	-1 830
Andre forskjeller	0	422
Sum skattekostnad	-808	-2 144

Beregning av årets skattegrunnlag:

Resultat før skatt fra videreført virksomhet	-797	-16 245
Permanente forskjeller	1 191	14 658
Endring i midlertidige forskjeller	2 885	2 629
Årets skattegrunnlag	3 279	1 042

Oversikt over midlertidige forskjeller:

Fordringer	-463	-668
Finansielle instrumenter	-3 323	-11 985
Anleggsmidler	-11 914	50 413
Annet	0	-1 104
Underskudd til framføring	-49 668	-52 858
Delsum	-65 367	-16 203
Midlertidige forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt/skattefordel	34 876	22 841
Grunnlag utsatt skatt	-30 491	6 638
Beregnet netto utsatt skatt	-8 233	1 859
Ikke balanseført utsatt skattefordel	11 879	13 748
Netto utsatt skatt	3 646	15 607
Herav utsatt skatt holdt for salg	0	11 153
Utsatt skatt i balansen	3 646	4 454

Avstemming endring i underskudd til fremføring:

Underskudd til fremføring per 01.01	-52 858	-87 571
Korrigerings feil tidligere år	0	-1 967
Utsatt skatt overført til NBNP 2 ifm fisjon *)	0	29 719
Årets skattemessige resultat	3 279	1 042
Andre forskjeller	-88	5 919
Underskudd til fremføring per 31.12	-49 668	-52 858

*) Allokering av underskudd til fremføring er gjort iht. bytteforholdet

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 28 % av resultat før skatt:

Resultat før skatt fra videreført virksomhet	-797	-16 245
28 % skatt av resultat før skatt	-223	-4 549
28 % skatt av permanente forskjeller	333	4 104
28 % av underskudd / MF uten nettoeffekt på skatt	-918	-292
Andre forskjeller	0	-1 408
Beregnet skattekostnad	-808	-2 144

Effektiv skattesats *)

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

Morselskapet	2013	2012
<i>Tall i tusen NOK</i>		
Årets skattekostnad fordeler seg på:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	0	0
Sum skattekostnad	0	0
Beregning av årets skattegrunnlag:		
Resultat før skatt fra videreført virksomhet	-4 797	-15 183
Permanente forskjeller	11 917	13 330
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Årets skattegrunnlag	7 120	-1 853
Oversikt over midlertidige forskjeller:		
Underskudd til framføring	-41 060	-48 180
Grunnlag utsatt skatt/(skattefordel)	-41 060	-48 180
Beregnet 27% / 28 % utsatt skatt/(skattefordel)	-11 086	-13 490
herav balanseført	0	0
Avstemming endring i underskudd til fremføring:		
Underskudd til fremføring per 31.12.12	-48 180	-74 079
Korrigerende feil tidligere år	0	-1 967
Utsatt skatt overført til NBNP 2 ifm fisjon *	0	29 719
Årets skattemessige resultat	7 120	-1 853
Underskudd til fremføring per 31.12.13	-41 060	-48 180

* Allokering av underskudd til fremføring er gjort iht. bytteforholdet

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 28 % av resultat før skatt:

Resultat før skatt fra videreført virksomhet	-4 797	-15 183
28 % skatt av resultat før skatt	-1 343	-4 251
28 % skatt av permanente forskjeller	3 337	3 732
28 % av underskudd /MF uten nettoeffekt på skatt	-1 994	519
Beregnet skattekostnad	0	0

Effektiv skattesats *) 0 % 0 %

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

Selskapet hadde pr. 31.12.2011 et skattemessig fremførbart underskudd på MNOK 74,1. I forbindelse med den gjennomførte fisjonen i 2012 ble fremførbart underskudd fordelt mellom NBNP og NBNP 2 AS i forhold til bytteforholdet. Dette resulterte i at utsatt skattefordel ble redusert til MNOK 48,2 per 31.12.12. Pr 31.12.2013 utgjør det fremførbare underskuddet MNOK 41,1, der reduksjonen i sin helhet skyldes et skattemessig overskudd i 2013 på MNOK 7,1.

Som følge av dette og usikkerhet til fremtidige skattemessige overskudd, er utsatt skattefordel ikke balanseført.

Note 9: Resultat per aksje

Ordinært resultat per aksje er beregnet som forholdet mellom årets resultat som tilfaller de ordinære aksjeeierne på MNOK – 12,7 (MNOK -60,7 i 2012) og vektet gjennomsnittlig utestående ordinære aksjer gjennom regnskapsåret på 3.271.416.

Beregning av resultat pr aksje	2013	2012
Årets resultat etter skatt i TNOK (Majoritetens andel)	-12 663	-60 732
Antall utestående aksjer pr. 31.12	3 271 416	3 271 416
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	3 271 416	3 271 416
Resultat per utestående aksje i NOK	-3,87	-18,56
Resultat per aksje utvannet i NOK	-3,87	-18,56

Note 10: Investering i datterselskap

	2013	2012
<i>Tall i TNOK</i>		
Inngående balanse 01.01	39 483	51 124
Avgang ved fisjon	0	-210
Tilgang ved gjeldskonvertering	0	11 372
Omklassifisering (aksjer for salg)	0	-22 803
Kostpris pr. 31.12	39 483	39 483
Virkelig verdi justering pr. 01.01	-23 820	134 382
Endring i virkelig verdi, resultatført i perioden	-13 470	-48 577
Avgang ved fisjon	0	-46 506
Omklassifisering (aksjer for salg)	0	-63 119
Virkelig verdi justering pr. 31.12	-37 290	-23 820
Balanseført verdi pr. 31.12	2 192	15 663

Investeringer i aksjer i datterselskap er behandlet som finansiell eiendel og regnskapsført etter virkelig verdi-opsjonen iht IAS 39 ved førstegangsinnregning. Verdiendringer på investeringene føres løpende over resultatet.

Pant i aksjer og garantier

NBNP har stilt morselskapsgaranti for rett betaling av lånerenter i låneperioden for ekstern gjeld i datterselskapet Sandnes Sentrumsutvikling AS.

Det er gitt normale salgsgarantier knyttet til salgene av aksjer i North Bridge Sweden Syd AB, Sømmegården Eiendom AS, Trollåsveien 34-36 AS og Innherredsveien Eiendom AS. NBNP har stilt sine aksjer i North Bridge Opportunity AS som sikkerhet for garantistillelser for salgene av henholdsvis Sømmegården Eiendom AS, Trollåsveien 34-36 AS og Innherredsveien Eiendom AS.

Note 11: Investerings eiendom

	2013	2012
<i>Tall i TNOK</i>		
Inngående balanse 1.1.	52 466	838 145
Tilganger	0	31 350
Endring i virkelig verdi, resultatført i perioden	-4 465	-58 422
Avgang ved fisjon	0	-128 000
Omklassifisering (eiendom holdt for salg)	0	-625 085
Omregningsdifferanser/annet	0	-5 522
Pr. 31 desember	48 000	52 466

Investerings eiendommer er eiendeler som eies for enten å oppnå leieinntekter og/eller verdistigning og som ikke er benyttet til eget bruk av Konsernets selskaper. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi på oppkjøpstidspunkt. Alle Konsernets eiendommer blir halvårlig gjenstand for en redivurdering foretatt av ledelsen, hvor alle eiendommene verdsettes ved bruk av oppdaterte makroøkonomiske forutsetninger (rentenivå, inflasjonsforventninger, etc.) og justeringer for vesentlige endringer i utleieporteføljen. Konsernets eiendom er i tråd med dette redivurdert halvårlig og senest pr 31.12.2013.

Avkastningskravet fastsettes for hver eiendom med utgangspunkt i en langsiktig risikofri rente med tillegg av en risikojustering. Risikojusteringen foretas normalt ut fra en vurdering av geografiske forhold, beliggenhet, eiendommens standard, leietakernes soliditet og leiekontraktens varighet.

Verdien av en kontantstrømseiendom beregnes primært ved å diskontere netto eiendommens leieinntekter, basert på gjeldende markedsleie og justere for mer-/mindre-verdier i porteføljen av inngåtte leieavtaler, samt permanent ledighet, dersom det er relevant. Særsilt utviklingspotensial hensyntas med relevant tilleggsverdi. Ved verdsettelsen per 31.12.2013 ble det benyttet yield på 8,25%.

Som en underbygging av ledelsens vurderinger innhenter selskapet også eksterne redivurderinger per 31.12.2013 fra selskapet Newsec. I likhet med selskapet har også den eksterne verdsetteren lagt stor vekt på kapitaliseringsverdien.

Endringer i virkelig verdi vises over resultatet som «verdiendring investerings eiendommer». Investerings eiendommer avskrives ikke.

Det foreligger ingen vesentlige kontraktuelle forpliktelser til å kjøpe, konstruere eller utvikle investerings eiendommer.

Pr. 31.12.2013 var kun eiendommen i Sandnes Sentrumsutvikling AS klassifisert som Investerings eiendom. Årets leieinntekter ved utleie av eiendom var MNOK 3,2 (2012: MNOK 3,0).

Note 12: Fisjon

Generalforsamlingen besluttet den 26.06.2012 fisjon av NBNP hvor aksjene i datterselskapene Klostergata Holding AS, Mejselgatan Holding AB og Sollihøgda Eiendom AS ble skilt ut som datterselskaper i et nystiftet selskap, NBNP 2 AS. Selskapsrettslig og regnskapsmessig gjennomføringstidspunkt var 20.10.2012. Regnskapsmessig ble fisjonen i NBNP gjennomført basert på virkelige verdier. Fisjonen ble gjennomført med skattemessig kontinuitet, i henhold til skatteloven kapittel 11 om skattefri fisjon.

Selskapets aksjekapital ble ved fisjonen nedsatt med NOK 63 923 469, fra NOK 163 570 800 til NOK 99 647 331, ved at pålydende pr. aksje ble nedsatt fra NOK 50 med NOK 19,54 til NOK 30,46, Selskapets overkursfond ble nedsatt fra NOK 30 029 163 med NOK 11 735 397 til NOK 18 293 766, og annen innskutt egenkapital ble nedsatt fra NOK 118 267 584 med NOK 29 988 138 til NOK 88 279 446 som ledd i fisjonen av selskapet.

Utstedelse av vederlagsaksjene til aksjonærene ved stiftelse av NBNP 2 AS skjedde ved innskudd av eiendeler, rettigheter, forpliktelser som ved fisjonen ble overført.

Note 13: Renteavtaler

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 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. I en del av låneavtalene er det et krav fra långiver at det etableres Rentebytteavtaler.

Pr. 31.12.2013 hadde konsernets rentebytteavtaler negativ verdi og er inkludert i posten "Finansielle kontrakter" i balansen.

Pr. 31.12.2013 har Konsernet inngått avtaler vedrørende følgende renteinstrumenter:

Selskap	Val	Kontraksbeløp ¹⁾	Utløpsår	Fastrente (ex margin)	Virkelig verdi (TNOK) ²⁾
Sandnes Sentrumsutvikling AS	TNOK	27 500	2017	5,56 %	-3 323
Sum konsern					-3 323

1) Kontraksbeløp defineres som hovedstolen på instrumentet

2) Virkelig verdi defineres som mulig markedsverdi pr. 31.12. basert på rapporter fra avtalemotpartene

Note 14: Bundne midler og kredittfasiliteter

Konsernet har MNOK 0,1 i bundne midler knyttet til depositum på husleie.

I Konsernet er det ingen uopptrukket kredittfasilitet.

Note 15: Aksjekapital, aksjonærer og utbytte

Det ble gjennomført en fisjon av NBNP den 20.10.2012 hvor datterselskapene Klostergata Holding AS, Mejselgatan Holding AB og Sollihøgda Eiendom AS ble skilt ut som datterselskaper av nystiftet selskap NBNP 2 AS. Aksjekapitalen ble ved fisjonen redusert med MNOK 63 023 til MNOK 99 647, og pålydende per aksje ble redusert med NOK 19,54 til NOK 30,46.

Endringer i aksjekapital

Ordinære aksjer	Antall	Pålydende (NOK)	Balanseført (TNOK)
01.01.06			
Kapitalforhøyelse 2006	220 408	1 000	220 408
Sum 31.12.06	220 408	1 000	220 408
Kapitalforhøyelse 2007	107 542	1 000	107 542
Kapitalnedsettelse pålydende - overføring annen egenkapital	327 950	(500)	(163 975)
Sum 31.12.07	327 950	500	163 975
Kapitalforhøyelse 2008	-	-	-
Sum 31.12.08	327 950	500	163 975
Kapitalforhøyelse 2009	-	-	-
Sum 31.12.09	327 950	500	163 975
Kapitalforhøyelse 2010	-	-	-
Sum 31.12.10	327 950	500	163 975
Splitting av aksjenes pålydende i september 2011	3 279 500	50	-
Justering aksjekapital ved fusjon i september 2011	(8 084)	50	(404)
Sum 31.12.11	3 271 416	50	163 571
Justering aksjekapital ved fisjon i september 2012	-	(20)	(63 923)
Sum 31.12.12	3 271 416	30	99 648
Sum 31.12.13	3 271 416	30	99 648

Beregning av resultat per aksje og utvannet resultat per aksje er vist i note 9.

Stemmerettsbegrensning

Alle aksjer har like rettigheter i Selskapet, men ingen aksjonær eller fullmektig kan på generalforsamlingen i selskapet stemme for mer enn 20 % av Selskapets aksjekapital, inklusive fullmakter fra andre aksjonærer. Stemmetaket over gjelder ikke for stemmer som daglig leder, styreleder og/eller North Bridge Management AS avgir etter fullmakt fra aksjonærer i Selskapet, dog slik at det for hver slik fullmakt(er) fra én aksjonær ikke kan avgis stemmer for mer enn 20 % av Selskapets aksjekapital.

Oversikt over de største aksjonærene pr 31.12.2013:	Antall aksjer	Eierandel
MGL Investments Ltd	595 590	18,21 %
Trondheim Kommunale Pensjonskasse	139 071	4,25 %
ASEO AS	90 900	2,78 %
Skaaret Holding AS	89 240	2,73 %
Kjetil Grønskag	63 620	1,94 %
Sparebanken Midt-Norge Invest AS	51 340	1,57 %
Saga Eiendom AS	51 000	1,56 %
SIX SIS AG (klientkonto)	48 000	1,47 %
Ligna AS	47 550	1,45 %
Steinar Drægebø	45 450	1,39 %
BSN AS	41 670	1,27 %
Kragerø Sparebank	41 551	1,27 %
Christopher Berkeley Pease	36 330	1,11 %
Andre	1 930 104	59,00 %
Totalt antall aksjer	3 271 416	100,00 %

Alle aksjene i Selskapet har lik rett på utbytte.

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

Aksjonær	Antall aksjer
Styret	
Kjetil Grønskag	63 620
Jon Gausen	39 100
Svein Erik Nordang	5 112
Mats Clarhäll	4 355
Jon Guste-Pedersen	a)
Totalt	112 187

a) Jon Guste-Pedersen har en ledende stilling i Kragerø Sparebank, som eier 41.551 eller 1,27 % av aksjene i NBNP. (Disse aksjene er ikke tatt med i summen "totalt" eiet av styret.)

Note 16: Fordringer og gjeld

Konsern

Fordringer med forfall senere enn ett år	2013	2012
<i>Tall i TNOK</i>		
Langsiktige fordringer	-	-
Sum	-	-

Kortsiktig/Langsiktig gjeld	2013	2012
Gjeld til kredittinstitusjoner med forfall innen 1 år	-	109 888
Gjeld til kredittinstitusjoner med forfall senere enn 1 år	30 270	-
Sum	30 270	109 888

Gjeld sikret ved pant	30 270	109 888
Gjeld vedrørende eiendom holdt for salg sikret ved pant	-	320 919

Pantsatte eiendeler

Investerings eiendommer	48 000	52 465
Eiendom holdt for salg	11 366	625 085
Sum	59 366	677 550

I tillegg er aksjene i North Bridge Opportunity AS stilt som sikkerhet i forbindelse med salg i 2013, se note 10.

Morselskapet

Langsiktig fordring konsernmellomværende	2013	2012
<i>Tall i TNOK</i>		
Forfall mellom 1 og 5 år	15 760	146 046
Sum	15 760	146 046

Note 17: Aksjer holdt for salg / ikke videreført virksomhet

Aksjer holdt for salg og ikke videreført virksomhet

Sammendrag resultatregnskap 2013	Höjelycken Lund AB	Sum aksjer holdt for salg	Trollåsveien 34-36 AS	North Bridge Sweden Syd AB	Sømmegården (40,63% andel)	Pro/contra salg i 2012	Sum eiendom solgt
<i>Tall i TNOK</i>							
Verdiendring investering i datterselskap	-6 864	-6 864	0	3 907	0	0	3 907
Gevinst/tap ved salg av aksjer	0	0	-1 845	-1 789	-971	-337	-4 942
Resultat etter skatt	-6 864	-6 864	-1 845	2 118	-971	-337	-1 036

Sammendrag resultatregnskap 2012	North Bridge Sweden Syd AB	Sømmegården (40,63% andel)	Trollåsveien 34-36 AS	Sum aksjer holdt for salg	Klostergata (solgt)	Mejselgatan/Sollihøgda (fisjon)	Sum aksjer ikke videreført virksomhet
<i>Tall i TNOK</i>							
Verdiendring investering i datterselskap	-23 639	0	-11 551	-35 190	1 074	3 860	4 934
Gevinst/tap ved salg av aksjer	0	0	0	0	-6 304	0	-6 304
Resultatandel tilknyttet selskap	0	-9 395		-9 395	0	0	0
Resultat etter skatt	-23 639	-9 395	-11 551	-44 585	-5 230	3 860	-1 370

Note 18: Eiendom holdt for salg / ikke videreført virksomhet

Selskapet er under avvikling og har eiendommer klassifisert som «holdt for salg» i 2013 og 2012. Eiendommene som var klassifisert som «holdt for salg» pr. 31.12.2012 er solgt i løpet av 2013 med unntak av Lyckebacken 3 i Lund i Sverige som ble skilt ut i eget selskap, Höjelycken Lund AB, i forbindelse med salget av North Bridge Sweden Syd AB. Höjelycken Lund AB er pr. 31.12.2013 klassifisert som «holdt for salg». Se spesifikasjoner nedenfor av datterselskaper og tilknyttet selskap «holdt for salg» for henholdsvis 2013 og 2012, samt datterselskaper og tilknyttet selskap solgt i 2013 og 2012.

Det er i forbindelse med salgene inngått garantiforpliktelser. Garantiene har tidsbegrensninger og beløpsbegrensninger.

Datterselskaper holdt for salg 2013

Sammendrag balanse 31.12.2013	Højelycken Lund AB	Sum eiendom holdt for salg
<i>Tall i TNOK</i>		
Investerings eiendom	11 366	11 366
Omløpsmidler	0	0
Sum	11 366	11 366
Utsatt skatt	0	0
Pantegjeld	0	0
Annen kortsiktig gjeld	1 470	1 470
Sum	1 470	1 470

Datterselskaper og tilknyttet selskap holdt for salg 2012

Sammendrag balanse 31.12.2012	Innherreds- veien	Trollås- veien	North Bridge Sweden Syd	Sum eiendom holdt for salg	Sømmegården (40,63% andel)
<i>Tall i TNOK</i>					
Investerings eiendom	251 500	76 500	297 085	625 085	0
Omløpsmidler	8 236	3 749	17 641	29 627	0
Sum	259 736	80 249	314 726	654 712	0
Utsatt skatt	6 003	1 079	4 071	11 153	0
Pantegjeld	105 000	55 500	160 419	320 919	0
Annen kortsiktig gjeld	4 127	1 819	19 263	25 210	0
Sum	115 130	58 398	183 753	357 282	15 625

Datterselskaper holdt for salg 2013

Sammendrag resultatregnskap 2013	Højelycken Lund AB	Sum eiendom holdt for salg
<i>Tall i TNOK</i>		
Leieinntekter	0	0
Annen driftskostnad	0	0
Virkelig verdi justering eiendom	-6 827	-6 827
Netto finans	0	0
Resultat før skatt	-6 827	-6 827

Højelycken Lund AB har ikke hatt inntekter eller kostnader i 2013 etter at selskapet ble etablert. North Bridge Sweden Syd AB hadde leieinntekter på eiendommen før salget 18. desember 2013 på ca. TNOK 800.

Sammenligningstall datterselskaper og tilknyttet selskap holdt for salg 2012

Sammendrag resultatregnskap 2012	Innherreds- veien	Trollås- veien	North Bridge Sweden Syd	Sømmegården (40,63% andel)	Sum eiendom holdt for salg
<i>Tall i TNOK</i>					
Leieinntekter	18 514	7 888	35 329	0	61 731
Annen driftskostnad	-4 185	-429	-13 385	0	-17 999
Virkelig verdi justering eiendom	-14 476	-14 946	-31 429	0	-60 851
Netto finans	-4 948	-1 726	-8 348	0	-15 022
Skatt	-787	-1 026	-645	0	-2 457
Omregningsdifferanse	0	0	-1 266	0	-1 266
Resultat etter skatt for virksomhet holdt for salg	-5 882	-10 239	-19 744	-9 395	-45 260

Datterselskaper og tilknyttet selskap solgt i 2013

Sammendrag resultatregnskap 2013	Innherreds- veien	Trollås- veien*	North Bridge Sweden Syd(40,63% andel)*	Sømmegården	Pro/contra salg i 2012	Sum eiendom solgt
<i>Tall i TNOK</i>						
Leieinntekter	0	0	35 785	0	0	35 785
Annen driftskostnad	0	0	-17 660	0	0	-17 660
Virkelig verdi justering eiendom	0	0	-10 583	0	0	-10 583
Netto finans	0	0	-6 250	0	0	-6 250
Skatt	0	0	-714	0	0	-714
Resultat etter skatt før salg	0	0	578	0	0	578
Gevinst/tap ved salg	-7 369	-1 845	-1 789	-971	-337	-12 311
Resultatført omregningsdifferanse ved salg	0	0	5 884	0	0	5 884
Resultat etter skatt fra ikke videreført virksomhet	-7 369	-1 845	4 673	-971	-337	-5 848

* I forbindelse med salgene av aksjer i Innherredsveien Eiendom AS, Trollåsveien 34-36 AS og Sømmegården Eiendom AS var det avtalt at inntekter og kostnader tilfaller nye eiere fra 1.1.2013. NBNP har således ingen resultatandel fra disse selskapene i 2013.

Datterselskaper og tilknyttet selskap solgt eller fisjonert i 2012

Sammendrag resultatregnskap 2012	Klostergata	Meiselgatan/ Sollihøgda (fisjon)	Sum eiendom holdt for salg
<i>Tall i TNOK</i>			
Leieinntekter	5 191	1 526	6 717
Annen driftskostnad	-37	-86	-123
Virkelig verdi justering eiendom	1 729	2 902	4 631
Netto finans	-5 370	-325	-5 695
Skatt	0	-158	-158
Resultat etter skatt	1 513	3 860	5 373
Gevinst/tap ved salg	-6 304	0	-6 304
Resultat etter skatt fra ikke videreført virksomhet	-4 791	3 860	-931

Note 19: Hendelser etter balansedagen og videre avviklingsstrategi

Det har ikke inntrådt hendelser etter regnskapsårets avslutning som er av vesentlig betydning for bedømmelsen av virksomheten.

Den vesentligste delen av selskapets eiendomsportefølje ble solgt i 2012 og 2013. I denne perioden har disse eiendommene vært avviklingsstyrets og administrasjonens fokusområde. Den gjenværende delen av eiendomsporteføljen har særegenheter som medfører at realiseringen tar noe lenger tid. Disse eiendommene utgjør imidlertid en mindre del av Selskapets verdier. Avviklingsstyret vurderer sammen med administrasjonen videre avviklingsstrategi for den gjenværende porteføljen basert på markedssituasjonen og Selskapets avviklingsmandat. En særskilt vurdering for Avviklingsstyret er hurtigheten i avviklingen satt opp mot hvilke salgsverdier som kan oppnås og ut i fra dette kan Selskapet bruke kortere eller lengre tid i en avviklingsprosess; herunder basert på markedssituasjonen og eventuelle andre relevante forhold.

Sandnes Sentrumsutvikling AS sin eiendom i Sandnes er preget av vesentlige setningsskader som har preget forvaltningen og utviklingen av eiendommen. Setningsskadene skyldes utbygging av naboeiendommen og skader og ulemper i denne forbindelse antas å bli kompensert. En slik status gir likevel stor usikkerhet og medfører at eiendommen ikke er egnet for lansering i salgsmarkedet. Parallelt med avklaring av setningsskader og kompensasjon for dette, er det iverksatt et arbeid mot omregulering av eiendommen. En ny og markedsorientert regulering som inkluderer mulighet for boligutvikling anses både å være verdiøkende og gjøre det lettere å realisere verdiene som ligger i en så vidt sentral tomt.

I forkant av salget av Lund Business Park ble et tomteområde på 48 mål med en enkel bebyggelse, Lyckebacken 3, skilt ut i eget selskap. Lyckebacken 3 ble således ikke en del av salget da dette ble antatt ikke å ville påvirke kjøpesummen i særlig grad. På bakgrunn av flere sammenfallende og positive prosesser i Lund kommune knyttet til reguleringsarbeid og ny togstasjon ved eiendommen, forventes det at eiendommens attraktivitet vil i større grad vil bli synliggjort i løpet av relativt kort tid.

Note 20: Andre forhold

Det er setningsskader i bygningsmassen på eiendommen tilhørende Sandnes Sentrumsutvikling AS i Sandnes som følge av graving/utbygging på tilliggende eiendom. Utviklingen i skadeomfanget følges nøye. Skadene forventes å bli dekket fullt ut av byggherren for den tilliggende eiendom gjennom deres forsikringsselskap. Det er utarbeidet rapporter som viser relativt omfattende skader på eiendommen. Det føres dialog med byggherre og deres forsikringsselskap knyttet til erstatning for de skader og ulemper som er påført.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Dronning Eufemias gate 6, NO-0191 Oslo
Oslo Atrium, P.O.Box 20, NO-0051 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax: +47 24 00 29 01
www.ey.no
Medlemmer av den norske revisorforening

Til generalforsamlingen i
North Bridge Nordic Property AS under avvikling

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for North Bridge Nordic Property AS under avvikling, som består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, oppstilling over totalresultat, oppstilling over endringer i egenkapitalen og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret 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 rettvise 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

Etter vår mening er årsregnskapet for North Bridge Nordic Property AS under avvikling avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2013 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 disponering av resultatet er konsistente med årsregnskapet og 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 styret 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, 23. mai 2014
ERNST & YOUNG AS



Eirik Moe
statsautorisert revisor



North Bridge Nordic Property 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