

NORTH BRIDGE NORDIC PROPERTY AS

under avvikling

ÅRSRAPPORT 2014

STYRETS BERETNING

Virksomhetens art

North Bridge Nordic Property AS under avvikling (Selskapet) ble stiftet 20. juni 2006. 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.

North Bridge Nordic Property konsernet (Konsernet) består per 31.12.2014, etter fusjon av datterselskapene Sandnes Sentrumsutvikling AS og Innherredsveien Eiendom Holding AS, av Selskapet, 2 datterselskaper, hvorav ett selskap er klassifisert som «holdt for salg», 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 60,4, fordelt på 78,5 % for den norske eiendommen og 21,5 % for den svenske eiendommen. I tillegg kommer egenkapitalverdien av eiendommene i det tilknyttede selskapet NBO med MNOK 36,3 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.

Den vesentligste delen av selskapets eiendomsportefølje ble solgt i 2012 og 2013. Den gjenværende delen av eiendomsporteføljen har særegenheter som medfører at realiseringen tar noe lenger tid.

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 investerings- og salgsbeslutninger i tråd med bestemmelsene i Selskapets vedtekter.

Det har i 2014 ikke vært organisert forsknings- eller utviklingsarbeid.

Gjenværende portefølje

Gjenværende portefølje per 31.12.2014 består av følgende:

Norge

Sandnes Sentrumsutvikling AS (100 %)
Eiendommen (Våggaten 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, pågår arbeid med omregulering av eiendommen. En ny og markedsorientert regulering som inkluderer mulighet for boligutvikling anses å være verdikende 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 tomtområde 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. Eiendommen ble skilt ut i et eget eiendomsselskap i forkant av salget av Lund Business Park i 2013.

På bakgrunn av flere sammenfallende og positive prosesser i Lund kommune knyttet til

reguleringsarbeid og vedtak om ny togstasjon ved eiendommen, samt prosesser for utleie, forventes det at eiendommens potensial og attraktivitet vil bli synliggjort i løpet av relativt kort tid.

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 datterselskapet Sandnes Sentrumsutvikling AS, samt det tilknyttede selskapet NBO som er presentert på egen linje i balanse- og resultatoppstillingene.

Alle Konsernets eiendommer blir halvårlig gjenstand for en verdivurdering foretatt av Selskapet, underbygget av ekstern verdivurderer.

Avkastning, resultat og status

Konsernets driftsresultat, etter verdiendring og resultatandel i tilknyttet selskap, er negativt med MNOK 1,1 mot negativt MNOK 5,8 i 2013.

STYRETS BERETNING

Årsresultatet etter resultat for virksomhet holdt for salg og fra ikke videreført virksomhet for Konsernet er positivt med MNOK 2,4 mot negativt MNOK 12,7 i 2013.

Årsresultatet for Selskapet etter resultat fra virksomhet holdt for salg og ikke videreført virksomhet utgjør et overskudd på MNOK 2,5 mot et underskudd på MNOK 12,7 i 2013.

Per 31.12.2014 hadde Selskapet og Konsernet en bokført egenkapital på MNOK 112,4, mot MNOK 194,9 pr. 31.12.2013. Endringen i bokført egenkapital skyldes utbetaling av MNOK 85,1 i løpet av 2014 og årets resultat.

Konsernets samlede kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var negativ med MNOK 1,4. Kontantstrømmen fra investeringsaktiviteter er negativ med MNOK 87,9 hvorav utdeling til aksjonærene utgjør MNOK 85,1.

Netto endring av likviditet i konsernet i 2014 er negativ med MNOK 89,3 og relaterer seg i hovedsak til postene beskrevet over.

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter, et rettviseende 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.

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 Selskapets aksjonærer i 2014 med MNOK 85,1.

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. 31.12.2014 er på ca. 24,8%. 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. Garantiene har tidsbegrensninger og beløpsbegrensninger.

Styret vurderer likviditeten og egenkapitalen i Selskapet som tilfredsstillende.

Fremtidig utvikling

Den gjenværende delen av eiendomsporteføljen har særegenheter som medfører at realiseringen tar noe lenger tid. 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 salgsv verdier 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. Gjennom vedtak i ordinær generalforsamling i 2014 ble det forankret at avviklingsstyret kan bruke tid og ressurser for å oppnå en mest mulig verdioptimaliserende avvikling.

Disponering av årets resultat

Årsoverskuddet i morselskapet North Bridge Nordic Property AS under avvikling i 2014 ble positivt med MNOK 2,5 mot negativt MNOK 12,7 i 2013. Styret foreslår at resultatet overføres til annen egenkapital.

Det er ikke avsatt utbytte i årsregnskapet for 2014. Styret legger opp til fortløpende å dele ut fri likviditet fra gjennomførte og kommende realisasjoner til aksjonærene hensyntatt Konsernets forpliktelser, herunder garantiforpliktelser.

Oslo, den 8. juni 2015
Avviklingsstyret i North Bridge Nordic Property AS under avvikling

(sign)
Kjetil Grønsgag
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						
2014	2013	Note		Note	2014	2013
Driftsinntekter						
0	0		Leieinntekter	3	3 377	3 215
86	1 800		Annen driftsinntekt		0	0
86	1 800		Sum driftsinntekter		3 377	3 215
Driftskostnad						
2 628	6 374	4, 5, 6	Annen driftskostnad	4, 5, 6	5 380	6 056
2 628	6 374		Sum driftskostnader		5 380	6 056
-2 543	-4 574		Driftsresultat før verdiendring og resultatandel TS		-2 003	-2 842
Verdiendring investeringseiendommer						
1 507	1 554	2	Andel resultat, inkl verdiendring, tilknyttet selskap	2	1 507	1 554
					0	0
-1 035	-3 020		Driftsresultat etter verdiendring og resultatandel TS		-1 088	-5 753
Finansinntekter og finanskostnader						
-352	-13 470	2, 7, 10	Verdiendring investering i datterselskap		0	0
3 691	11 797	7	Finansinntekt	7	3 655	8 931
540	103	7	Finanskostnad	7	2 922	3 975
2 799	-1 777		Resultat av finansposter		733	4 956
1 764	-4 797		Resultat før skatt fra videreført virksomhet		-354	-796
0	0	8	Skattekostnad	8	-2 118	-808
1 764	-4 797		Årsresultat fra videreført virksomhet		1 764	12
767	-6 864	16	Resultat fra virksomhet holdt for salg	17	675	-6 827
0	-1 036	16	Resultat etter skatt fra ikke videreført virksomhet	17	0	-5 848
2 530	-12 697		Årsresultat		2 440	-12 663
Oppstilling over totalresultatet						
2 530	-12 697		Årsresultat		2 440	-12 663
Andre inntekter og kostnader						
0	0		Omregningsdifferanse valuta		92	-267
2 530	-12 697		Totalresultat		2 531	-12 930
Andel av totalresultatet til eiere av morskapet					2 531	-60 732
Andel av totalresultatet til ikke-kontrollerende eierinteresse					0	439
Disponering av Årsresultatet						
0	-46 117		Fra fond for vurderingsforskjeller			
2 530	33 420		Til/fra annen egenkapital			
2 530	-12 697		Sum disponering			

BALANSE PR. 31.12.

North Bridge Nordic Property AS under avvikling				Konsern		
Tall i tusen NOK						
2014	2013	Note		Note	2014	2013
ANLEGGSMIDLER						
Varige driftsmidler						
0	0		Investeringseiendommer	11	47 408	48 000
0	0		Sum varige driftsmidler		47 408	48 000
Finansielle driftsmidler						
11 847	15 760	15	Langsiktige fordringer konsernselskaper	15	0	0
36 268	34 761	2	Aksjer i tilknyttede selskaper	2	36 268	34 761
1 840	2 192	2, 10	Aksjer i datterselskaper		0	0
49 955	52 713		Sum finansielle driftsmidler		36 268	34 761
49 955	52 713		Sum anleggsmidler		83 676	82 761
Omløpsmidler						
Fordringer						
0	0		Kundefordringer		705	359
109	2 558		Andre fordringer		261	3 266
109	2 558		Sum fordringer		965	3 625
50 124	138 779	13	Bankinnskudd og kontanter	13	51 621	140 943
50 233	141 337		Sum omløpsmidler		52 586	144 568
0	0		Eiendeler holdt for salg	17	13 238	11 366
12 767	4 640	2, 16	Aksjer holdt for salg	2, 17	0	0
112 955	198 690		Sum eiendeler		149 500	238 696

BALANSE PR. 31.12.

North Bridge Nordic Property AS under avvikling				Konsern		
Tall i tusen NOK						
2014	2013	Note		Note	2014	2013
EGENKAPITAL						
Innskutt egenkapital						
3 271	99 647	14	Aksjekapital	14	3 271	99 647
18 294	18 294		Overkurs		18 294	18 294
39 208	39 208		Annen innskutt egenkapital		39 208	39 208
60 773	157 149		Sum innskutt egenkapital		60 773	157 149
Opptjent egenkapital						
0	0		Fond		0	0
0	0		Udekket tap		0	0
51 590	37 740		Annen egenkapital		51 591	37 741
-	-		Ikke kontrollerte eierinteresser		0	0
51 590	37 740		Sum opptjent egenkapital		51 591	37 741
112 363	194 890		Sum egenkapital		112 364	194 890
Gjeld						
0	0	8	Utsatt skatt	8	1 528	3 646
Langsiktig gjeld						
0	0	16	Gjeld til kredittinstitusjoner	15	30 270	30 270
0	0		Annen langsiktig gjeld		0	0
0	0		Finansielle kontrakter	12	3 169	3 323
0	47		Langsiktig gjeld konsernselskaper			
0	47		Sum langsiktig gjeld		33 439	33 593
Kortsiktig gjeld						
0	0		Gjeld til kredittinstitusjoner		0	0
665	2 257		Leverandørgjeld		1 041	2 887
0	0	8	Betalbar skatt	8	0	0
-74	551		Skyldig offentlige avgifter		-34	645
0	945		Annen kortsiktig gjeld		691	1 565
590	3 752		Sum kortsiktig gjeld		1 698	5 097
0	0	16	Forpliktelse knyttet til eiendeler holdt for salg	15, 17	471	1 470
590	3 800		Sum gjeld		37 136	43 805
112 954	198 690		Sum egenkapital og gjeld		149 500	238 696

Oslo, den 8. juni 2015
 Avviklingsstyret i North Bridge Nordic Property AS under avvikling

(sign)
 Kjetil Grønskog
 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				
2014	2013		2014	2013
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter				
2 530	-12 697	Totalresultat	2 531	-12 697
352	13 470	Verdiendring investering i datterselskap	0	0
-1 507	-1 554	Andel av resultat ink. verdiendring tilknyttet selskap	-1 507	-1 554
-759	-6 624	Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter*	-3 010	-10 219
616	-7 405	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-1 393	-20 719
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter				
-7 360	0	Aksjeeiertilskudd i aksjer holdt for salg	0	0
0	-34 031	Utbetaling ved kjøp av aksjer i tilknyttet selskap	0	-34 031
-85 057	-49 072	Utbetaling av utbytte	-85 057	-49 072
-767	96 907	Netto endring holdt for salg**	-2 871	301 689
-93 184	13 804	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-87 928	218 586
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter				
0	-14 327	Netto endring rentebærende gjeld*	0	-79 618
3 913	130 286	Netto endring langsiktige fordringer/opsjon*	0	0
3 913	115 959	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	0	-79 618
-88 655	122 359	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-89 321	118 249
138 779	16 420	Kontanter og kontantekvivalenter pr. 01.01	140 943	22 694
50 124	138 779	Kontanter og kontantekvivalenter pr. 31.12.	51 621	140 943

* 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».

ENDRING I EGENKAPITAL

Oppstilling av endringer i egenkapitalen								
Tall i TNOK								
Konsern	Eiere av morselskapet					Ikke-kontrollerende eierinteresse	Sum egenkapital	
	Aksjekapital	Overkursfond	Innskutt annen egenkapital	Annen egenkapital	Sum			
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	
Omregningsdifferanser	0	0	0	-1 266	-1 266	0	-1 266	
Totalresultat	0	0	0	-60 732	-60 732	439	-60 293	
Korrigering 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	
Omregningsdifferanser	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	
Årsresultat konsern	0	0	0	2 440	2 440	0	2 440	
Omregningsdifferanser	0	0	0	92	92	0	92	
Totalresultat	0	0	0	2 532	2 532	0	2 532	
Kapitalnedsettelse med overføring til Annen egenkapital	-96 376	0	0	96 376	0	0	0	
Utbytte	0	0	0	-85 057	-85 057	0	-85 057	
Egenkapital pr. 31.12.2014	3 271	18 294	39 208	51 592	112 364	0	112 364	
Morselskapet								
Morselskapet	Aksjekapital	Overkurs	Innskutt annen egenkapital	Fond	Udekket tap	Annen egenkapital	Sum	
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	
Årsresultat	0	0	0	0	0	2 530	2 530	
Totalresultat	0	0	0	0	0	2 530	2 530	
Kapitalnedsettelse med overføring til Annen egenkapital	-96 376	0	0	0	0	96 376	0	
Utbytte	0	0	0	0	0	-85 057	-85 057	
Verdiendring i tilknyttet selskap ført direkte mot egenkapitalen	0	0	0	0	0	0	0	
Egenkapital pr. 31.12.2014	3 271	18 294	39 208	0	0	51 590	112 363	

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 2014 og 31. desember 2013.

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 har fokusert på realisering av verdiene i Selskapet. Avviklingsstyret fremmet plan for avvikling for beslutning i ordinær generalforsamling i 2014 som avklarte at Avviklingsstyret kan bruke tid for en optimal realisering fremfor en hurtig realisering.

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.

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:

- Investeringseiendommer
- Finansielle instrumenter (renteswap, m.v.)
- Eiendeler og forpliktelser 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 2014 og 31. desember 2013. Datterselskaper er selskaper hvor NBNP har bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi. Bestemmende innflytelse 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 ervervsstidspunktet.

Eierandeler i tilknyttet virksomhet er regnskapsført etter egenkapitalmetoden og konsernets andel av årets resultat i det tilknyttede selskapet vises i egen linje i resultatregnskapet.

Alle konsernselskaper 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 verdjustert egenkapital i det enkelte datterselskap. Datterselskapene er single purpose selskaper og den verdjusterte egenkapitalen fastsettes som en følge av ledelsens verddivurderinger, underbygget av ekstern verdsettelse av investeringseiendommene som utgjør de vesentligste eiendelene i datterselskapene.

Anleggsmidler holdt for salg og avviklet 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.

Sammenligningstillene er omarbeidet slik at klassifisering av videreført og ikke videreført virksomhet er konsistent.

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.

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 verdigradering foretatt av ledelsen, underbygget av eksterne verdigraderere.

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.

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 aktivering.

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

I etterfølgende perioder regnskapsføres lånet til amortisert kost beregnet ved bruk av effektiv rente. Forskjellen mellom det utbetalte lånet (fratrasket 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 2014:	95,97 NOK
31. desember 2013:	94,72 NOK
Gjennomsnitt 2014:	95,35 NOK

Estimat og vurderinger

Estimater og skjønsmessige 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 regnskapestimater 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 utleieporteføljen.

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 verdivurdert halvårlig og senest pr 31.12.2014.

Verdien av en kontantstrømseiendom beregnes primært ved å diskontere eiendommens netto leieinntekter, basert på gjeldende markedisleie 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 ferdigstilling og vurdert risiko.

Virkelig verdi av aksjer i datterselskaper

Konsernet utarbeider en vurdering av de enkelte eiendommer og innhenter uavhengige verdivurderinger 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 ekstern bekreftelse på verdien av slike instrumenter fra eksterne verdsettere.

Finansiell risiko

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

Konsernet søker å oppnå 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 vil ha en blanding av kortere og lengre 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 også enkelte leietakere som vurderes å ha kredittrisiko. Selskapet kontrollerer kredittrating og kreditthistorie til nye leietakere. Et flertall 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.

Konsernet har hatt kredittap i 2014.

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.

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 klassifisert som tilknyttet selskap da det er vurdert at Selskapet reelt sett har betydelig innflytelse.

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 og eier etter dette 100% av aksjene i selskapet.

Selskapets heleide datterselskaper Sandnes Sentrumsutvikling AS og Innherredsveien Eiendom Holding AS fusjonerte i 2014 med Sandnes Sentrumsutvikling som det overtakende selskapet. Fusjonen ble gjennomført med regnskapsmessig virkning fra 1.1.2014 og med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet. Fusjonen ble registrert endelig gjennomført i Foretaksregisteret 19.12.2014.

Følgende datterselskaper er inkludert i det konsoliderte regnskapet

Datterselskap	Hjem land	Hoved virksomhet	Eierandel	Stemme andel	Ervervet/stiftet	Kostpris aksjer	Årsresultat (IFRS)	EK i selskap (IFRS)
Sandnes Sentrumsutvikling AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	09.08.06	17 482	-352	1 840
Sum						17 482	-352	1 840

Datterselskap holdt for salg	Hjem land	Hoved virksomhet	Eierandel	Stemme andel	Ervervet	Kostpris aksjer	Årsresultat (IFRS)	EK i selskap (IFRS)
Højelyckan Lund AB	Sverige	Eiendom	100 %	100 %	18.12.13	21 621	676	12 767
Sum						21 621	676	12 767

Det forelå en negativ verdiregulering for Højelyckan 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.

NBNP konverterte i 2014 en fordring på Højelyckan Lund AB til aksjeeiertilskudd med 7,4 MNOK.

Ved vurdering av selskapets samlede investering i datterselskaper må også ansvarlig eierlån hensyntas.

Disse beløper seg pr. 31.12.2014 til totalt TNOK 11 847.

Tilknyttet selskap

Selskapet eier 31.12.2014 19,36 % av aksjene i North Bridge Opportunity AS. 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

NBNPs andel av aksjene i North Bridge Opportunity AS, som er et eiendomskonsern med eiendom i Norge og Sverige, var delvis oppgjør for salgene av selskapets aksjer i Trollåsveien 34-36 AS (100%) og Sømmegården Eiendom AS (40,6%) med transaksjonstidspunkt 7. mai 2013. Kjøpsprisen utgjorde MNOK 34,0. Bokført egenkapital i selskapet var på kjøpstidspunktet ca. MNOK 174,9 (100 %).

Aksjer i tilknyttede selskaper	31.12.14	31.12.13
Kostpris NBO 7. mai 2013	0	34 031
Bokført verdi av aksjer i NBO IB	34 761	
Verdiendring NBO resultatført	1 507	1 554
Verdiendring ført over egenkapital i NBO	0	-825
Bokført verdi av aksjer i NBO	36 268	34 761

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.

Sammendrag balanse TS i TNOK	31.12.2014*	31.12.2013
Sum eiendeler i TS, etter verdiregulering	571 572	560 172
Sum gjeld i TS	385 275	381 452
Egenkapital i TS	186 297	178 720
NBNPs andel av Egenkapital	36 076	34 609

* 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	31.12.2014*	31.12.2013*
Sum driftsinntekter	43 472	23 414
Sum resultat etter verdiregulering	7 784	8 026
NBNPs andel av Resultatet	1 507	1 554

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

Note 3: Segmentinformasjon

Virksomhetssegment

Konsernets virksomhetssegmenter fordelt på kontantstrøms- og utviklingseiendommer.

2014	Kontantstrøm*	Utvikling	Totalt
Beløp i TNOK			
Utleieinntekt av fast eiendom	3 377	0	3 377
Verdiendring investeringseiendommer	-592	0	-592

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

* Konsernets virksomhet er lokalisert i Norge

Note 4: Andre driftskostnader

Konsernet	2014	2013
<i>Tall i TNOK</i>		
Driftskostnader eiendom	1 015	296
Forvaltnings- og forretningsfører-honorar	1 893	4 025
Tap på fordringer	821	347
Øvrige kostnader	1 652	1 388
Sum andre driftskostnader	5 380	6 056

Morselskapet	2014	2013
<i>Tall i TNOK</i>		
Forvaltningshonorar	1 468	3 711
Suksesshonorar	-	-
Andre kostnader	1 159	2 664
Sum andre driftskostnader	2 628	6 375

Note 5: Kostnader ved ytelser til ansatte og revisor

Det er pr. 31.12.2014 ikke ansatte verken i Morselskapet eller i Konsernet. Det er følgelig ikke etablert OTP-ordning.

Det er i 2014 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 utover de honorarer som fremgår av note 6.

Konsernets revisor har fått godtgjort for sine tjenester som følger:

Konsernet: Revisorhonorar/ -tjenester	2014	2013
<i>Tall i TNOK</i>		
Lovpålagt revisjon	142	192
Utvidet finansiell revisjon	51	122
Andre attestasjonstjenester	-	5
Skatterådgivning	187	39
Andre tjenester utenfor revisjonen	58	83
Sum	438	441

Morselskapet: Revisorhonorar/ -tjenester	2014	2013
<i>Tall i TNOK</i>		
Lovpålagt revisjon	110	85
Utvidet finansiell revisjon	51	74
Andre attestasjonstjenester	-	-
Skatterådgivning	187	33
Andre tjenester utenfor revisjon	58	49
Sum	406	241

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

Det har i 2014 ikke vært salg av eiendom/aksjer mellom aksjonærer og Selskapet, eller transaksjoner hvor aksjer i Selskapet inngår i vederlaget.

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

For eiendommene Rosenborggården (tidligere 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 Rosenborggården AS. Aksjene i Rosenborggården AS og Trollåsveien 34-36 AS ble solgt i 2013, men konsernet har indirekte eierskap gjennom sin eierandel i North Bridge Opportunity AS.

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 investeringskomitéen har vedtatt utvikling til et bestemt formål og fått godkjent regulering til dette formålet. Fra 2012 er honorarsatsen 0,65% både for bebyggede og ubebyggede eiendommer.

Følgende presiseringer gjelder for beregningen av totalkapitalen;

- Inntil første verddivurdering foreligger, settes totalkapitalen 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 investeringskomitéen har vedtatt utvikling til et bestemt formål og fått godkjent regulering til dette formålet, defineres totalkapitalen 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 Totalkapitalen 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 verddivurdering fra ekstern verddivurderer, 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 eiendomsmegler 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 reforhandler 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	2014	2013
<i>Tall i TNOK</i>		
Forvaltningshonorar	1 468	3 711
Totalt	1 468	3 711

Note 7: Finansposter og finansielle instrumenter

KONSERNET

Finansinntekter	2014	2013
<i>Tall i TNOK</i>		
Renteinntekt	2 890	684
Endring i virkelig verdi på rentebytteavtaler	154	713
Annen finansinntekt	611	7 534
Sum finansinntekt	3 656	8 931
Finanskostnader	2014	2013
<i>Tall i TNOK</i>		
Rentekostnad på lån	2 382	3 854
Andre finanskostnader	540	121
Sum finanskostnader	2 922	3 975
Netto finansresultat	734	4 956

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

MORSELSKAPET

Finansinntekter	2014	2013
<i>Tall i TNOK</i>		
Renteinntekt	2 828	446
Renteinntekt - konsernintern	252	3 817
Annen finansinntekt	611	7 534
Sum finansinntekt	3 691	11 797
Finanskostnader	2014	2013
<i>Tall i TNOK</i>		
Verdiendring investering i datterselskap	352	13 470
Andre finanskostnader	540	104
Sum finanskostnader	892	13 574
Netto finansresultat	2 799	-1 777

KONSERNET**Finansielle eiendeler** **2014** **2013***Tall i TNOK*

Bankinnskudd	51 621	140 943
Kunder	705	359
Kortsiktige fordringer	261	3 266
Sum finansielle eiendeler	52 586	144 568

Finansielle forpliktelser **2014** **2013***Tall i TNOK*

Leverandører	1 041	2 887
Rentebytteavtaler	3 169	3 323
Gjeld til kredittinstitusjoner	30 270	30 270
Annen kortsiktig gjeld	1 128	3 679
Sum finansielle forpliktelser	35 608	40 159

MORSELSKAPET**Finansielle eiendeler** **2014** **2013***Tall i TNOK*

Bankinnskudd	50 124	138 779
Kortsiktige fordringer	109	2 558
Langsiktige fordringer datterselskaper	11 847	15 760
Sum finansielle eiendeler	62 080	157 097

Finansielle forpliktelser **2014** **2013***Tall i TNOK*

Langsiktig gjeld datterselskaper	0	47
Leverandører	665	2 257
Annen kortsiktig gjeld	-74	1 496
Sum finansielle forpliktelser	590	3 800

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

Note 8: Skatt

Konsernet	2014	2013
<i>Tall i tusen NOK</i>		
Årets skattekostnad fordeler seg på:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-2 118	-808
Skatteeffekt av fisjon/salg	0	0
Andre forskjeller	0	0
Sum skattekostnad	-2 118	-808
Beregning av årets skattegrunnlag:		
Resultat før skatt fra videreført virksomhet	-354	-797
Permanente forskjeller	-4 562	1 191
Endring i midlertidige forskjeller	1 418	2 885
Årets skattegrunnlag	-3 498	3 279
Oversikt over midlertidige forskjeller:		
Fordringer	-1 100	-463
Finansielle instrumenter	-3 169	-3 323
Anleggsmidler	-12 848	-11 914
Underskudd til framføring	-52 479	-49 668
Delsum	-69 596	-65 367
Midlertidige forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt/skattefordel	34 876	34 876
Grunnlag utsatt skatt	-34 720	-30 491
Beregnet netto utsatt skatt	-9 374	-8 233
Ikke balanseført utsatt skattefordel	10 902	11 879
Netto utsatt skatt	1 528	3 646
Herav utsatt skatt holdt for salg	0	0
Utsatt skatt i balansen	1 528	3 646
Avstemming endring i underskudd til fremføring:		
Underskudd til fremføring per 01.01	-49 668	-52 858
Årets skattemessige resultat	-3 498	3 279
Andre forskjeller	687	-88
Underskudd til fremføring per 31.12	-52 479	-49 668
Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 27 % av resultat før skatt:		
Resultat før skatt fra videreført virksomhet	-354	-797
27 % skatt av resultat før skatt	-96	-223
27 % skatt av permanente forskjeller	-1 232	333
27 % av underskudd / MF uten nettoeffekt på skatt	-977	-918
Andre forskjeller	186	0
Beregnet skattekostnad	-2 118	-808

Morselskapet	2014	2013
<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	1 764	-4 797
Permanente forskjeller	-1 205	11 911
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Årets skattegrunnlag	559	7 114
Oversikt over midlertidige forskjeller:		
Underskudd til framføring	-40 507	-41 066
Grunnlag utsatt skatt/(skattefordel)	-40 507	-41 066
Beregnet 27% utsatt skatt/(skattefordel)	-10 937	-11 088
herav balanseført	0	0
Avstemming endring i underskudd til fremføring:		
Underskudd til fremføring per 01.01	-41 066	-48 180
Årets skattemessige resultat	559	7 114
Underskudd til fremføring per 31.12	-40 507	-41 066
Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 27 % av resultat før skatt:		
Resultat før skatt fra videreført virksomhet	1 764	-4 797
27 % skatt av resultat før skatt	476	-1 343
27 % skatt av permanente forskjeller	-325	3 337
27 % av underskudd /MF uten nettoeffekt på skatt	-160	-1 994
Annet	10	0
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 ble fremførbart underskudd fordelt mellom NBNP og NBNP 2 AS i forhold til bytteforholdet. Dette har resultert i at utsatt skattefordel er redusert til MNOK 48,2 per 31.12.12. Per 31.12.2014 utgjør det fremførbare underskuddet MNOK 40,4.

Ved avleggelse av regnskapet er det ikke tilstrekkelig fri egenkapital, eller skattepliktig overskudd i døtre til å gi konsernbidrag for å utligne det fremførbare underskuddet i mor. 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 2,4 (MNOK -12,7 i 2013) og vektet gjennomsnittlig utestående ordinære aksjer gjennom regnskapsåret på 3.271.416.

Beregning av resultat pr aksje	2014	2013
Årets resultat etter skatt i TNOK (Majoritetens andel)	2 440	-12 663
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	0,75	-3,87

Note 10: Investering i datterselskap

	2014	2013
<i>Tall i TNOK</i>		
Inngående balanse 01.01	39 483	39 483
Kostpris pr. 31.12	39 483	39 483
Virkelig verdi justering pr. 01.01	-37 290	-23 820
Endring i virkelig verdi, resultatført i perioden	-352	-13 470
Virkelig verdi justering pr. 31.12	-37 642	-37 290
Balanseført verdi pr. 31.12	1 840	2 192

Investeringer i aksjer i datterselskap er behandlet som finansiell eiendel og regnskapsført etter virkelig verdi-opsjonen iht IAS 39 ved førstegangsinnregning. Verdiendring på investeringen føres over resultat.

Pant i aksjer og garantier

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

Det er gitt normale salgsgarantier knyttet til salgene av aksjer i Sømmegården Eiendom AS, Trollåsveien 34-36 AS og Rosenborggården AS (tidligere 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 Rosenborggården AS.

Note 11: Investeringsseidendom

	2014	2013
<i>Tall i TNOK</i>		
Inngående balanse 1.1.	48 000	52 466
Endring i virkelig verdi, resultatført i perioden	-592	-4 465
Pr. 31 desember	47 408	48 000

Investeringsseidommer er eiendeler som eies for enten å oppnå leieinntekter og/eller verdistigning og som ikke er benyttet til eget bruk av Konsernets selskaper. Investeringsseidommer regnskapsføres til virkelig verdi på oppkjøpstidspunkt. Alle Konsernets eiendommer blir halvårlig gjenstand for en verddivurdering 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 verddivurdert halvårlig og senest pr 31.12.2014.

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. Særskillt utviklingspotensial hensyntas med relevant tilleggsverdi. Ved verdsettelsen per 31.12.2014 ble det benyttet yield på 8,25%.

Som en underbygging av ledelsens vurderinger innhenter selskapet også eksterne verddivurderinger per 31.12.2014 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 investeringseiendommer». Investeringsseidommer avskrives ikke.

Det er inngått samarbeidsavtale med Skanska Norge AS om utvikling av eiendommen tilhørende Sandnes Sentrumsutvikling AS. Avtalen er dog utformet slik at Sandnes Sentrumsutvikling AS kan avslutte utviklingsarbeidet mot å kompensere Skanska for medgått tid samt utlegg for eksternt kostnadsbruk. Det videre avtalt tak på kompensasjonsbeløpet som gir Selskapet god kostnadskontroll. For øvrig foreligger det ingen vesentlige kontraktuelle forpliktelser til å kjøpe, konstruere eller utvikle investeringseiendommer.

Pr. 31.12.2014 var kun eiendommen i Sandnes Sentrumsutvikling AS klassifisert som Investeringsseidendom. Årets leieinntekter ved utleie av eiendom var MNOK 3,4 (2013: MNOK 3,2).

Note 12: 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 enkelte låneavtaler er det et krav fra långiver at det etableres Rentebytteavtaler.

Pr. 31.12.2014 hadde konsernets rentebytteavtaler negativ verdi og er inkludert i posten "Finansielle kontrakter" i balansen.

Pr. 31.12.2014 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 %	-3 168
Sum konsern					-3 168

¹⁾ Kontraksbeløp defineres som hovedstolen på instrumentet

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

Note 13: Bundne midler og kredittfasiliteter

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

I Konsernet er det ingen uoptrukket kredittfasilitet.

Note 14: Aksjekapital, aksjonærer og utbytte

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
Splitt 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
Kapitalnedsettelse pålydende - overføring annen egenkapital	-	(29)	(96 376)
Sum 31.12.14	3 271 416	1	3 271

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. 31.12.2014	ANTALL AKSJER	EIERANDEL
CREDIT SUISSE SECURITIES (EUR) LTD	595 590	18,2 %
TRONDHEIM KOMMUNALE PENSJONSKASS	139 071	4,3 %
ASEO AS	90 900	2,8 %
SKAARET HOLDING AS	89 240	2,7 %
KJETIL GRØNSKAG	74 169	2,3 %
SPAREBANKEN MIDT-NORGE INVEST AS	51 340	1,6 %
SAGA EIENDOM AS	51 000	1,6 %
BANQUE LOMBARD ODIER & CIE S.A.	48 000	1,5 %
LIGNA AS	47 550	1,5 %
STEINAR DRÆGEBØ	45 450	1,4 %
BSN AS	41 670	1,3 %
KRAGERØ SPAREBANK	41 551	1,3 %
CHRISTOPHER BERKELEY PEASE	36 330	1,1 %
ANDRE	1 919 555	58,7 %
TOTALT ANTALL AKSJER	3 271 416	100 %

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	74 169
JON GAUSEN	39 400
SVEIN ERIK NORDANG	5 112
MATS CLARHÅLL	4 355
JON GUSTE-PEDERSEN	a)
TOTALT	123 036

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 15: Fordringer og gjeld

Konsern

Fordringer med forfall senere enn ett år

Tall i TNOK

	2014	2013
Langsiktige fordringer	-	-
Sum	-	-

Kortsiktig/Langsiktig gjeld

	2014	2013
Gjeld til kredittinstitusjoner med forfall innen 1 år	-	-
Gjeld til kredittinstitusjoner med forfall senere enn 1 år	30 270	30 270
Sum	30 270	30 270

Gjeld sikret ved pant	30 270	30 270
Gjeld vedrørende eiendom holdt for salg sikret ved pant	-	-

Pantsatte eiendeler

Investerings eiendommer	47 408	48 000
Eiendom holdt for salg	13 238	11 366
Sum	60 646	59 366

Morselskapet

Langsiktig fordring konsernmellomværende

Tall i TNOK

Forfall mellom 1 og 5 år	11 847	15 760
Sum	11 847	15 760

Note 16: Aksjer holdt for salg / ikke videreført virksomhet

Aksjer holdt for salg og ikke videreført virksomhet

Tall i TNOK

Sammendrag resultatregnskap 2014 Højelycken Lund AB Sum aksjer holdt for salg

Verdiendring investering i datterselskap		767	767
Resultat etter skatt		767	767

Sammendrag resultatregnskap 2013	Højelycken Lund AB	Sum aksjer holdt for salg	Trollåsveien 34-36 AS	North Bridge Sweden Syd AB	Sømme-gården (40,63% andel)	Pro/contra salg i 2012	Sum eiendom solgt
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	-1 035

Note 17: Eiendom holdt for salg / ikke videreført virksomhet

Selskapet er under avvikling og har eiendommer klassifisert som holdt for salg i 2014 og 2013. Eiendommen som er klassifisert som holdt for salg pr. 31.12.2014 er Lyckebacken 3 i Lund i Sverige som ble skilt ut i eget selskap, Højelycken Lund AB, i forbindelse med salget av North Bridge Sweden Syd AB i 2013. Se spesifikasjoner nedenfor av datterselskaper holdt for salg for henholdsvis 2014 og 2013, samt datterselskaper og tilknyttet selskap solgt i 2013.

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

DATTERSELSKAPER HOLDT FOR SALG 2014

Sammendrag balanse 31.12.2014 Højelycken Lund AB Sum eiendom holdt for salg

Tall i TNOK

Investeringseiendom	13 004	13 004
Omløpsmidler	235	235
Sum eiendeler	13 238	13 238
Annen kortsiktig gjeld	471	471
Sum gjeld	471	471

DATTERSELSKAPER HOLDT FOR SALG 2013

Sammendrag balanse 31.12.2013 Højelycken Lund AB Sum eiendom holdt for salg

Tall i TNOK

Investeringseiendom	11 366	11 366
Omløpsmidler	0	0
Sum eiendeler	11 366	11 366
Sum gjeld	0	0

DATTERSELSKAPER HOLDT FOR SALG 2014

Sammendrag resultatregnskap 2014	Højelycken Lund AB	Sum eiendom holdt for salg
<i>Tall i TNOK</i>		
Leieinntekter	529	529
Annen driftskostnad	1 277	1 277
Virkelig verdi justering eiendom	1 424	1 424
Resultat før skatt	676	676

DATTERSELSKAPER HOLDT FOR SALG 2013

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

Sammenligningstall datterselskaper og tilknyttet selskap solgt i 2013

Sammendrag resultatregnskap 2013	Innherreds- veien	Trollås- veien	North Bridge Sweden Syd	Sømme- gården (40,63% andel)	Pro/contra salg i 2012	Sum eien- dom 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.

Det har ikke vært salg i 2014.

Note 18: Hendelser etter balansedagen

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

Note 19: Andre forhold

Det er setningsskader i bygningsmassen på eiendommen tilhørende Sandnes Sentrumsutvikling AS i Sandnes som følge av graving/utbygging på tiliggende eiendom. Utviklingen i skadeomfanget følges nøye. Skadene forventes å bli dekket fullt ut av byggherren for den tiliggende 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

Thormøhlens gate 53 D, NO-5008 Bergen
Postboks 6163 Bedriftssenter, NO-5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 55 21 30 00
Fax: +47 55 21 30 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 2014, oppstilling over totalresultat, oppstilling over endringer i egenkapitalen og kontantstrømpoppstilling 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 rettviseende 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 rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

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

Konklusjon

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 2014 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 bokføringskikk i Norge.

Bergen, 5. juni 2015
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