



STATUS  
**RAPPORT**

3. KV. 2007

## AVKASTNING, KAPITAL OG INVESTORER

### Avkastning

Siste beregning av verdijustert egenkapital (VEK) ble foretatt per 30.06.2007 og viste en økning i VEK på totalt 45,5 % siden oppstart i august 2006. Neste verdivurdering vil bli foretatt per 31.12.2007.

### Kapital og investorer

Ved utgangen av 3. kvartal 2007 hadde Selskapet innhentet NOK 400 millioner i samlet egenkapital fra 53 aksjonærer.

### PORTEFØLJEN

Selskapet har posisjonert porteføljen ut fra at utviklingsprosjekter og reforhandling av leier til høyere nivåer blir de største drivkreftene for verdistigning og avkastning fremover, etter en lang periode hvor fallende yieldnivå har gitt særskilt høy avkastning.

Det er oppnådd budaksept på Klostergt. 46/48 - Schwachs gt. 3 i Trondheim helt mot slutten av kvartalet. Eiendommen består av et næringsbygg på 1.000 m<sup>2</sup> og en tomt på 2.800 m<sup>2</sup>. Beliggenheten er meget sentral på Øya i Trondheim, i umiddelbar nærhet til St. Olavs Hospital.

Dette er et område hvor det er et særskilt behov for små boligenheter til både studenter, ansatte og hospiterende ved forskningsmiljøet i Trondheim.

Helsebygg Midt-Norge har henvendt seg til Sør-Trøndelag Fylkeskommune (Selger) med forespørsel om mulig etablering av en ungdomsenhet for Rusbehandling Midt-Norge på eiendommene. Arealbehovet er ca. 5-6.000 m<sup>2</sup> og Rusbehandling Midt-Norge vil i tilfelle være leietaker i et eventuelt nytt bygg. Sør-Trøndelag Fylkeskommune har orientert Helsebygg Midt-Norge om at eiendommene nå er solgt, og at en avtale om en slik utbygging i tilfelle må inngås med ny eier.

Selskapet planlegger å oppføre et nybygg på inntil 6.000 m<sup>2</sup> i Klostergt. 46/48 - Schwachs gt. 3. Både bolig og næring vurderes som aktuelle bruksområder.

I tillegg til Klostergaten nevnt over har Selskapet per 30.09.2007 investert i en portefølje på 7 eiendommer som følger;

#### Eiendomsoversikt North Bridge Nordic Property AS 30.09.2007

Eiendom	Sted	Land	Segment	Bebygget areal BRA (m <sup>2</sup> )	Brutto areal tomt (m <sup>2</sup> )
Avtjerna*	Bærum	Norge	Utviklingstomt bolig	-	480 000
Ole Bulls gt.	Sandnes	Norge	Utviklingstomt næring/bolig - kontantstrøm	6200	4870
Sveberg	Malvik	Norge	Utviklingseiendom kjøpesenter	-	35 000
Trollåsveien 34-36	Opppegård (Oslo)	Norge	Kontantstrøm næring	10 263	10 424
Innherredsveien	Trondheim	Norge	Kontantstrøm næring	18 533	3 670
Lyckebacken 3 og 5	Lund	Sverige	Kontantstrøm næring/Utvikling	77 165	237 741
Mejselgatan	Vellinge	Sverige	Kontantstrøm næring	3 012	3 700

\* inkl. opsjon, rundt 1/3 av arealet

Det arbeides fortløpende med verdiøkende tiltak og oppfølging av den meget spennende porteføljen som Selskapet besitter.

På sentrumstomten i Sandnes er det utarbeidet skisser for et nytt næringsbygg på rundt 20.000 m<sup>2</sup> i samarbeid med arkitekt. Regulering av eiendommen er under oppstart. Den 16. oktober 2007 vedtok bystyret i Sandnes ny kommuneplan for Sandnes sentrum for perioden 2007-2020. Planen er på alle måter i tråd med Selskapets forventninger til hvordan tomten kan utnyttes på en god måte for byen og for utvikler.

Kjøpesentertomten på Sveberg er ferdig regulert og prosjektert, og arbeidet med å finne leietakere pågår for fullt.

I Innherredsveien i Trondheim er det fristilt et areal på rundt 2.096 m<sup>2</sup> med attraktiv beliggenhet i 5. etg. etter at Næringsakademiet har besluttet å nedlegge virksomheten. Kontrakten hadde en opprinnelig løpetid

frem til 31.12.2010 og opsjon på forlengelse med 5 år. Arbeidet med reutleie er iverksatt, og det vurderes å være et betydelig potensiale for økte leieinntekter på det aktuelle arealet i dagens marked.

I Oppegård er det så langt ikke oppnådd ønskede resultater knyttet til utleie av ledige arealer og denne oppgaven er derfor gitt spesielt fokus. Installasjon av nye kjølemaskiner og varmpumper tilknyttet eksisterende ventilasjonsanlegg avsluttes ultimo oktober og bidrar til å høyne kvaliteten på eiendommen.

På Lykkebacken iverksettes en kampanje knyttet opp mot utleie av relativt store kontorareal som har stått ledige siden overtakelse.

Mejselgatan i Vellinge er en mindre kontantstrømeiendom på en lang bare-house kontrakt.

## REGNSKAP 1. HALVÅR 2007

### Implementering av IFRS regnskapsstandard

---

IFRS (International Financial Reporting Standards) er fra 2005 den obligatoriske regnskapsstandard for alle børsnoterte selskaper i EU/EØS området, og benyttes i Norge eksempelvis av børsnoterte Norwegian Property ASA, Steen & Strøm ASA, Scandinavian Property Development ASA og av ikke-børsnoterte Entra Eiendom AS, eiet av den norske stat.

Styret i North Bridge Nordic Property har besluttet at Selskapet skal benytte IFRS som regnskapsstandard fra og med regnskapsåret 2007. Det er også utarbeidet regnskap for 2006 etter IFRS regnskapsstandard som sammenligningsgrunnlag.

IFRS er valgt som regnskapsstandard fordi dette er en standard som er anerkjent både i Norge og internasjonalt. I tillegg vil standarden medføre et betydelig større samsvar mellom regnskapet og Selskapets overordnede, økonomiske styringsparameter, utvikling i verdijustert egenkapital (VEK).

IFRS er valgt som regnskapsstandard fordi dette er en standard som er anerkjent både i Norge og internasjonalt. I tillegg vil standarden medføre et betydelig større samsvar mellom regnskapet og Selskapets overordnede, økonomiske styringsparameter, utvikling i verdijustert egenkapital (VEK).

### Hovedkonsekvensen av IFRS for selskapets resultat

---

For selskapet vil implementering av IFRS ha størst betydning for Selskapets resultat på følgende områder:

**Investerings eiendommer:** Eiendommer eid for å generere leieinntekter og/eller verdistigning bokføres til virkelig verdi i balansen. Slike eiendommer

verdsettes ved hver regnskapsavleggelse av eksterne verddivurderer til "virkelig verdi". Dette innebærer at av- og nedskrivninger på eiendommene bortfaller samt at gevinster og tap som oppstår som følge av endringer i virkelig verdi føres i resultatregnskapet. I Selskapets regnskap er eiendommene Innherredsveien, Ole Bulls gate, Trollåsveien, Avtjerna, Lyckebacken og Mejselgatan klassifisert som Investeringseiendommer.

**Finansielle instrumenter:** Konsernet benytter finansielle instrumenter til å tilpasse konsernets rentereguleringsprofil til gjeldende renteforventninger og til målsetninger for renterisiko. Verdiendringer på rentederivatene føres som urealiserte verdiforandringer over resultatregnskapet.

IFRS regnskapet vil likevel ikke reflektere "virkelig verdi" på alle områder. Det vil derfor fortsatt kunne være (betydelige) avvik mellom VEK per aksje og bokført egenkapital iht. IFRS. For Selskapet gjelder dette særskilt to grupper eiendeler:

**Eiendommer under utvikling:** Etter dagens IFRS standard bokføres eiendommer som er kjøpt med konkrete utviklingsplaner til kostpris med tillegg av påløpte utviklingskostnader i utviklingsperioden. Dersom det er sannsynlig med et tap på utviklingsprosjektet skal et slikt tap bokføres så snart dette er påvist. En gevinst skal bokføres ved realisert salg eller gjennom en omklassifisering til Investeringseiendom når prosjektet er ferdig utviklet. I Selskapets regnskap er tomten på Sveberg klassifisert som eiendom under utvikling.

**Ikke-finansielle opsjoner:** En opsjon på kjøp av tomt verdsettes gjennom anerkjente verddivurderingsmetoder (Black-Scholes) på kjøpstidspunktet iht. IFRS. Dersom opsjonen ikke er notert i et finansielt marked oppjusteres ikke verdien før innløsning selv om underliggende aktiva har økt i verdi. I VEK beregningen for Selskapet verdsettes slike opsjoner løpende til opsjonens realverdi basert på eksterne verddivurderinger. I Selskapets regnskap er opsjon på kjøp av tomt på Avtjerna klassifisert som en ikke-finansiell opsjon.

## Presentasjonsvaluta

---

Konsernet presenterer sitt regnskap i norske kroner (NOK). Dette er også morselskapets funksjonelle valuta. Omregningsdifferanser er ført mot egenkapital.

Ved avhendelse av utenlandske datterselskaper blir akkumulerte omregningsdifferanser knyttet til datterselskapet resultatført.

## Regnskap 1. halvår 2007

Selskapets virksomhet startet i 2. halvår 2006. Det er derfor ikke mulig å foreta en sammenligning mot tilsvarende periode i 2006. I stedet er det foretatt en sammenligning

mellom 1. halvår 2007 og 2. halvår 2006. Tall for 2006 presenteres i parantes. Det fullstendige regnskapet følger vedlagt.

<b>Konsernregnskap North Bridge Nordic Property</b>			
<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>30.06.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
Leieinntekter		26 417 245	13 457 221
Annen driftsinntekt		3 550 944	149 270
<b>Sum Driftsinntekter</b>		<b>29 968 190</b>	<b>13 606 491</b>
Avskrivning driftsmidler		449 131	334 200
Annen driftskostnad		29 473 090	19 258 015
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>29 922 221</b>	<b>19 592 215</b>
<b>Driftsresultat før verdiendringer</b>		<b>45 968</b>	<b>-5 985 724</b>
Verdiendring investeringseiendommer		76 050 278	77 142 096
<b>Driftsresultat</b>		<b>76 096 246</b>	<b>71 156 372</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 084 893	815 297
Annen finansinntekt		5 887 926	3 330 310
Annen rentekostnad		9 332 224	3 528 342
Annen finanskostnad		18 418	65 804
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-2 377 823</b>	<b>611 461</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		73 718 424	71 767 833
Skattekostnad		3 815 120	-1 355 809
<b>Årsresultat</b>		<b>69 903 304</b>	<b>73 123 642</b>
Årsresultat, majoritetens andel		69 979 662	73 156 317
Årsresultat, minoritetens andel		-76 358	-32 675

Samlede inntekter for første halvår utgjorde MNOK 30,0, en økning på MNOK 16,4 i forhold til andre halvår i 2006. Dette skyldes full effekt i 2007 for leieinntekter fra eiendommer overtatt i løpet av høsten 2006.

Konsernets samlede driftskostnader i første halvår 2007 utgjorde MNOK 29,9. Dette er MNOK 10,3 høyere enn andre halvår 2006 og har samme

## Konsernregnskap North Bridge Nordic Property

## Balanse

<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>30.06.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
<b>Immatrielle eiendeler</b>			
Opsjon		3 119 474	3 119 474
Sum immatrielle eiendeler		<b>3 119 474</b>	<b>3 119 474</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringseiendommer		811 995 048	644 388 983
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		23 162 000	23 162 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		5 282 413	4 635 944
Sum varige driftsmidler		<b>840 439 461</b>	<b>672 186 926</b>
<b>Finansielle driftsmidler</b>			
Langsiktige fordringer		1 809 570	1 458 213
Andre finansielle eiendeler		7 377 608	1 489 682
Sum finansielle driftsmidler		<b>9 187 178</b>	<b>2 947 895</b>
Sum anleggsmidler		<b>852 746 113</b>	<b>678 254 295</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 342 324	1 030 533
Andre fordringer		9 676 529	9 844 373
Sum fordringer		<b>14 018 853</b>	<b>10 874 906</b>
Bankinnskudd og kontanter		151 337 451	73 142 542
Sum omløpsmidler		<b>165 356 304</b>	<b>84 017 448</b>
Sum eiendeler		<b>1 018 102 417</b>	<b>762 271 744</b>

forklaring som økningen i driftsinntekter. Driftskostnader inkluderer løpende driftskostnader på alle investeringseiendommer og honorar til Manager.

Driftsresultat før verdiendringer på investeringseiendommer utgjorde MNOK 0,0 for første

halvår 2007, mot MNOK - 6,0 i andre halvår 2006.

Gjennom 1. halvår har markedsleiene vist en stigende tendens. Generelt vil dette bidra til å motvirke en negativ verdiendring som følge av økte renter

## Konsernregnskap North Bridge Nordic Property

## Balanse

<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>30.06.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		271 448 000	220 408 000
Overkursfond		32 832 120	17 009 720
Innbetalt ikke registrert aksjekapital og overkurs		89 314 671	0
Sum innskutt egenkapital		<b>393 594 791</b>	<b>237 417 720</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		153 547 551	73 123 643
Minoritetsinteresser		36 022	36 022
Sum opptjent egenkapital		<b>153 583 573</b>	<b>73 159 664</b>
Sum egenkapital		<b>547 178 364</b>	<b>310 577 384</b>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt		12 706 493	12 701 211
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		411 275 478	364 010 088
Sum langsiktig gjeld		<b>411 275 478</b>	<b>364 010 088</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	1 139 000
Leverandørgjeld		7 929 048	2 029 366
Betalbar skatt		4 883 187	1 068 067
Skyldig offentlige avgifter		-299 792	61 689
Annen kortsiktig gjeld		34 429 638	70 684 937
Sum kortsiktig gjeld		<b>46 942 081</b>	<b>74 983 060</b>
Sum gjeld		<b>470 924 053</b>	<b>451 694 359</b>
Sum gjeld og egenkapital		<b>1 018 102 417</b>	<b>762 271 744</b>

og påfølgende høyere avkastningskrav (yield). Avhengig av løpetiden på leiekontrakter og størrelsen på leieøkning versus rentøkning, vil nettoeffekten kunne variere fra positiv til negativ på selskapets resultat.

Konsernets investeringseiendommer har i første halvår

2007 hatt en netto verdiøkning på MNOK 76,1, mot MNOK 77,1 for andre halvår 2006.

Økning i markedsrentene i NOK har medført at markedsverdien på selskapets finansielle instrumenter har hatt en positiv utvikling. I første halvår har dette gitt en resultateffekt på MNOK 5,9.

Konsernets resultat før skattekostnad i første halvår 2007 beløp seg til MNOK 73,7 (MNOK 71,8).

Konsernets samlede eiendeler ved utgangen av andre kvartal 2007 utgjorde MNOK 1.018,1 (MNOK 762,3). Av dette utgjør investeringseiendommer NOK 812,0 (MNOK 644,4). Økningen skyldes overtakelse av Lyckebacken 3 og Trollåsveien samt verdiendringer. Selskapet hadde pr. 30.06.07 en likviditetsbeholdning (kontanter og øvrige plasseringer) på MNOK 151,3 (MNOK 73,1).

Konsernets langsiktige rentebærende nominelle gjeld var pr. 30.06.07 MNOK 411,3 (MNOK 364,0). Gjennomsnittrenten for konsernets portefølje av banklån var 5,6 % for lån i NOK og 4,4 % for lån i SEK pr. 30.06.07. Avtaler om rentetak med "tak" som ligger over dagens markedsrente er ikke tatt med i beregningen.

Konsernet har en belåningsgrad på 61,4 % på eiendommene basert på kostpris.

Konsernets egenkapital pr. 30.06.07 utgjorde MNOK 547,2 (MNOK 310,6), som tilsvarer en egenkapitalandel på 54 % (41 %).

## FREMTIDSUTSIKTER

---

Det forventes at renteøkning som følge av høyt aktivitetsnivå i både svensk og norsk økonomi etter hvert vil resultere i noe høyere avkastningskrav (yield). Generell usikkerhet i internasjonale finansmarkeder som følge av sub-prime krisen vil også kunne bidra til at investorenes avkastningskrav øker.

Etter kraftig vekst i VEK per aksje første halvår ser vi ikke bort fra en utflating i verdiutviklingen for andre halvår. Selskapet er dog godt posisjonert til å dra nytte av høy økonomisk aktivitet og økte markedsleier, både på utviklingsprosjekter og på kontantstrømeiendommer. På litt lengre sikt forventes nettoeffekten av renteøkning og leieprisøkning å være klart positiv for Selskapet.

Det arbeides med OTC-notering som vil finne sted innen 31.12.2007.

Med vennlig hilsen  
North Bridge Nordic Property AS

(Sign.)  
Eivind Devold  
Administrerende direktør