


NORTH BRIDGE OPPORTUNITY AS



ÅRSRAPPORT 2007



STYRETS BERETNING

Virksomhetens art

North Bridge Opportunity AS (Selskapet) ble stiftet 9. august 2007, og virksomheten drives fra Skøyen i Oslo. Selskapet har siden stiftelsen gjennomført to emisjoner og overtatt en eiendom i Trondheim. Konsernet består av Selskapet og 3 direkte og indirekte eide datterselskaper knyttet til eiendommen i Trondheim.

Formålet med Selskapet er å skape verdier for aksjonærene gjennom investeringer i eiendom hvorav minst 90 % av selskapets investeringer skal gjøres i Norge, Sverige og Danmark. Selskapet skal, alene eller sammen med andre, investere i fast eiendom og tomter, samt annet som står i forbindelse med dette.

Med et investeringsmandat som ligger mellom den "tradisjonelle eiendomsforvalteren" og den "spekulative utvikleren", skal det etableres en attraktiv portefølje som kombinerer gode kontantstrømeiendommer med utviklingsprosjekter som har et høyt avkastningspotensiale. Det er styrets oppfatning at porteføljen ligger innenfor investeringsmandatet.

Selskapet forvaltes av North Bridge Management AS gjennom en særskilt Managementavtale. Styret har først og fremst en kontrolloppgave og har fokusert på å etterse at forvalter følger de retningslinjer som er nedfelt i avtaleverket, og at forvalter for øvrig driver virksomheten på forsvarlig vis. Styret har gjennomgått investeringsstrategien og beregninger av aksjeværdien. Styret finner at Selskapet forvaltes forsvarlig og i henhold til avtaleverkets retningslinjer.

Konsernets årsregnskap

Konsernets årsregnskap er utarbeidet i samsvar med IFRS. Selskapets regnskap er utarbeidet etter norsk GRS. Selskapet ble etablert 9. august 2007 og det finnes derfor ikke sammenlignbare tall for 2006.

Avkastning, resultat og status

Konsernets resultatregnskap for 2007 omfatter driften av eiendommen Vestre Rosten 81 i Trondheim, fra kjøpstidspunktet 28. november 2007 og ut året, i tillegg til Selskapets drift fra stiftelsen, 9. august 2007 til års slutt.

Leieinntekter for perioden utgjør NOK 1,2 mill. Felleskostnader som er viderebelastet leietakere er nettoført. Vedlikeholds-, eiendoms- og andre driftskostnader vedrørende eiendommen utgjorde NOK 0,4 mill.

Andre driftskostnader i Selskapet, NOK 2,1 mill, utgjør i det alt vesentlige honorarer. Stiftelseskostnader og emisjonskostnader er belastet egenkapitalen direkte. Kostnader i forbindelse med erverv av eiendom er balanseført som en del av anskaffelseskost. Driftsresultatet for Selskapet utgjør et underskudd på NOK 2,1 mill. Driftsresultatet for konsernet, før verdiendringer, utgjorde et underskudd på NOK 1,3 mill.

En positiv verdiendring på selskapets eiendom fra kjøpstidspunktet til balansedagen med NOK 8,0 mill, fører til at konsernets driftsresultat blir NOK 6,8 mill.

Finansresultatet i Selskapet utgjør NOK 0,1 mill. I konsernet utgjør endring i markedsverdi på finansielle avtaler og renteinntekter NOK 0,7 mill, mens rentekostnader utgjør NOK 0,5 mill. Dette gir et positivt finansresultat på NOK 0,2 mill.

Ved årsskiftet hadde Selskapet en bokført egenkapital på NOK 67,1 millioner, mens konsernets egenkapital var på NOK 77,9 mill,

Konsernets mål er å ha en gjeldsgrad på ca. 65-75 %, og gjeldsgraden ved årsskiftet var 56,1%. Konsernet hadde på dette tidspunkt NOK 93,7 millioner i lån fra kredittinstitusjoner. Det var inngått rentesikringsavtaler pålydende NOK 65 millioner med en

snittrente på 4,67 % inklusive lånemargin. Rentesikrede lån tilsvarer 69,4 % av totalt utbetalte lån. Gjennomsnittlig rentebindingstid per årsskiftet var ca 7,8 år.

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter, sammen med de eksterne verdsettelsene, fyllestgjørende informasjon om driften og stillingen ved årsskiftet. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2007 er satt opp under denne forutsetningen.

Selskapets frie midler er plassert i bank eller i pengemarkedsfond med kort durasjon og sikre papirer og vurderes å ha lav risiko. Eventuelt ytterligere likviditetsbehov vil kunne dekkes ved rettede emisjoner eller porteføljetilpasninger.

Selskapet har ingen ansatte og styret består av 3 menn. Man er klar over de samfunnsmessige krav som stilles til likestilling og vil ved senere endringer i styresammensetning ta dette i betraktning.

Selskapets eiendommer forurenser ikke det ytre miljøet utover det som følger av normal eiendomsdrift, og det er derfor ikke satt i verk tiltak på dette området.

Hendelser etter regnskapsårets avslutning Den 21. januar 2008 ble det vedtatt en kontantemisjon som tilførte Selskapet NOK 11,4 mill. Tegningskurs var NOK 100 per aksje. Etter denne emisjonen er samlet aksjekapital i Selskapet NOK 46,9 mill, og samlet innbetalt kapital NOK 82,1 mill

I januar og februar 2008 har Selskapet ervervet 80 % av Phima Fastighets AB (Phima). Medinvestor i dette svenske holdingselskapet er Lundh Gruppen AB som eier de øvrige 20 % av aksjene. Selskapet har skutt inn SEK 12,7 millioner i aksjekapital og ansvarlig lån for 80 % eierskap i Phima som



gjennom SPV datterselskap har ervervet fire fysiske eiendommer;

Phylatterion 17, Trelleborg; Eiendommen har et areal på 6.800 m² og er en kombinasjonseiendom for industri, kontor, lager og handel. Dagens leieinntekter er SEK 4,2 mill per år og kostprisen var SEK 39,5 millioner.

Mörten 22, Eslöv; Eiendommen har et areal på 8.600 m² og er en kombinasjonseiendom for industri, kontor, lager og handel. Dagens leieinntekter er SEK 1,8 mill per år og kostprisen var SEK 15,5 millioner.

Burlöv Tågarp 16:68 og Burlöv Tågarp 16:73; De to eiendommene har et samlet areal på 2.500 m² og er kombinasjonseiendommer for industri, kontor, lager og handel. Dagens leieinntekter er SEK 1,6 mill per år og kostprisen var SEK 15,0 millioner.

Utover egenkapital og ansvarlig lån er det er tatt opp banklån på til sammen SEK 56 millioner for å kjøpe eiendommene.

Selskapet planlegger å gjennomføre en ny emisjon i juni 2008. Aksjer kan bestilles i perioden 12. mars til 9. mai 2008 og First Securities, Svenska Handelsbanken og Optimum er norske tilretteleggere og Distributører. Utover dette er det ikke inntrådt hendelser som etter styrets oppfatning er av betydning for bedømmelsen av virksomheten.

Risiko

Selskapet har som formål å investere i eiendom og vil til enhver tid være eksponert for

risikoen i eiendomsmarkedet. Styret deler på generell basis risikobildet i to deler; markedsrisiko og finansiell risiko.

Markedsrisiko

Markedsrisiko er risikoen for at eiendomsverdien faller som følge av fallende leieinntekter eller stigende avkastningskrav.

Fallende leieinntekter følger av enten økt ledighet eller lavere leienivå og kan f.eks. oppstå dersom Selskapets eiendommer mister sin popularitet, dersom utleiemarkedet generelt blir lite likvid, dersom Selskapets leietakere mister sin betalings evne, eller dersom leienivået generelt faller. Stigende avkastningskrav kan f.eks. oppstå dersom rentenivået øker, de økonomiske utsikter forverres, eller ved at risikopremien på eiendom i markedet øker.

Styrets vurdering er at Selskapet er tilnærmet fullt eksponert for systematisk markedsrisiko. Med en enkelt eiendom i porteføljen per 31.12.2007 er Selskapet fullt ut eksponert for usystematisk (eiendomsspesifikk) risiko. Med investeringen i Phima porteføljen er usystematisk risiko allerede redusert vesentlig, og vil reduseres ytterligere i tråd med en vekst i porteføljen. Dette skyldes Selskapets strategiske satsning med bred diversifisering over eiendomstyper, eiendommer og leietakere.

Finansiell risiko

Finansiell risiko er soliditetsrisiko eller likviditetsrisiko. Soliditetsrisiko er risikoen for at eiendomsverdiene blir lavere enn forpliktelsene, først og fremst gjeldsforpliktelsene.

Likviditetsrisiko er risikoen for at Selskapet ikke kan imøtekomme sine betalingsforpliktelser. Dette kan i prinsippet skje som følge av økende rente eller manglende innbetaling av husleie fra leietakere.

Selskapets målsatte gjeldsgrad på 65-75 %, og Selskapets finansielle risiko må vurderes i dette lys. Det er styrets vurdering av Selskapets soliditetsrisiko og likviditetsrisiko er på et akseptabelt nivå og i tråd med det investor kunne påregne på basis av respektive investorpresentasjoner.

Fremtidig utvikling

Selskapet er av den generelle oppfatning at utviklingen i eiendomsmarkedet vil flate ut. Fortsatt vil det være geografiske områder og markedssegmenter som vil utvikle seg positivt, men i andre områder og segmenter vil man kunne oppleve stagnasjon og nedgang. Markedssituasjonen vil være preget av større usikkerhet. På selektiv basis ser vi muligheter for å skape god avkastning i et relativt krevende marked, og nye attraktive investeringsobjekter er fortløpende til vurdering. Styret forventer derfor at North Bridge Opportunity AS står foran en positiv utvikling.

Disponering av årets resultat

I 2007 ble resultatet i morselskapet North Bridge Opportunity AS ble et underskudd på NOK 1 421 625 som styret foreslår disponert som følger:

Overført annen egenkapital NOK (1 421 625)

I tråd med Selskapets strategi foreslås det ikke utdeling av utbytte.

Oslo, den 6. mars 2008

Styret i North Bridge Opportunity AS

(sign.)
Kjetil Grønskag
Styrets leder

(sign.)
Jon Gausen
Styremedlem

(sign.)
Erik Kristiansen
Styremedlem

REGNSKAP

North Bridge Opportunity AS		Resultatregnskap		North Bridge Opportunity konsern	
2007	Note	Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2007	
0		Leieinntekter	9	1 211 518	
0		Annen driftsinntekt		149	
0		Sum driftsinntekter		1 211 667	
		Driftskostnader eiendom		364 205	
2 107 416	18, 22	Honorarer	18, 22	2 107 416	
2 107 416		Sum driftskostnader		2 471 621	
-2 107 416		Driftsresultat før verdiendring		-1 259 954	
0		Verdiendring investeringseiendom		8 020 306	
-2 107 416		Driftsresultat		6 760 352	
		Finansinntekter og finanskostnader		134 189	
		Annen renteinntekt		150 469	
0		Endring i markedsverdi finansielle avtaler	10	506 779	
1 237		Annen rentekostnad		501 983	
15		Annen finanskostnad		66	
132 938		Resultat av finansposter		155 200	
-1 974 479		Resultat før skattekostnad		6 915 552	
552 854	16	Skattekostnad	16	1 936 154	
-1 421 625		Årsresultat		4 979 398	

REGNSKAP

North Bridge Opportunity AS		Balanse		North Bridge Opportunity konsern	
31.12.2007	Note	EIENDELER	Note	31.12.2007	
Immaterielle eiendeler					
1 443 438	15	Utsatt skattefordel		0	
		Varige driftsmidler		0	
		Investerings eiendommer	7, 23	162 628 700	
0		Sum varige driftsmidler		162 628 700	
Finansielle driftsmidler					
60 211 894	8, 23	Aksjer i datterselskap		0	
60 211 894		Sum finansielle driftsmidler		0	
61 655 332		Sum anleggsmidler		162 628 700	
Omløpsmidler					
Fordringer					
		Verdi finansielle avtaler	10	5 797 496	
0		Kundefordringer	11	426 498	
681 816		Andre fordringer		982 528	
681 816		Sum fordringer		7 206 522	
0		Varelager		42 211	
7 236 282		Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	7 586 500	
7 918 098		Sum omløpsmidler		14 835 233	
69 573 430		Sum eiendeler		177 463 933	

REGNSKAP

North Bridge Opportunity AS		Balanse	North Bridge Opportunity konsern	
31.12.2007	Note	EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.2007
		Egenkapital		
		Innskutt egenkapital		
35 461 050		Aksjekapital	13	35 461 050
33 080 976		Overkursfond		37 474 602
68 542 026		Sum innskutt egenkapital		72 935 652
		Opptjent egenkapital		
-1 421 625		Annen egenkapital		4 979 397
-1 421 625		Sum opptjent egenkapital		4 979 397
67 120 401		Sum egenkapital		77 915 049
		Gjeld		
0		Utsatt skatt	15	943 381
		Langsiktig gjeld		
0		Gjeld til kredittinstitusjoner	14	92 000 000
0		Sum langsiktig gjeld		92 000 000
		Kortsiktig gjeld		
0		Gjeld til kredittinstitusjoner		1 704 986
228 490		Leverandørgjeld		602 018
0		Skyldig offentlige avgifter		60 932
2 224 539		Annen kortsiktig gjeld		4 237 567
2 453 029		Sum kortsiktig gjeld		6 605 503
2 453 029		Sum gjeld		99 548 884
69 573 430		Sum gjeld og egenkapital		177 463 933

Oslo, den 6. mars 2008
Styret i North Bridge Opportunity AS

(sign.)
Kjetil Grønsgag
Styrets leder

(sign.)
Jon Gausen
Styremedlem

(sign.)
Erik Kristiansen
Styremedlem

REGNSKAP

North Bridge Opportunity AS	Kontantstrømoppstilling	North Bridge Opportunity konsern
2007		2007
	Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	
-1 974 479	Resultat før skatt	6 915 552
0	Verdiendring investeringseiendommer	-8 020 306
0	Endring markedsverdi finansielle avtaler	-506 779
-681 816	Endring fordringer	-6 699 743
0	Endring varelager	-42 211
2 453 029	Endring leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	5 105 503
-203 266	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-3 247 984
	Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	
-60 211 894	Kjøp av datterselskaper	
	Kjøp av investeringseiendommer m.v.	-150 316 958
-60 211 894	Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetet	-150 316 958
	Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	
0	Overtakelse av gjeld	93 500 000
67 651 442	Utstedelse av aksjekapital	67 651 442
67 651 442	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	161 151 442
7 236 282	Netto endring kontant og kontantekvivalenter	7 586 500
7 236 282	Kontanter og kontantekvivalenter ved årets slutt	7 586 500

Endringer i konsernets egenkapital				
	EGENKAPITAL SOM TILSKRIVES SELSKAPETS AKSJONÆRER			
	Aksjekapital	Overkursfond	Annen egenkapital	Total egenkapital
Stiftelse - august 2007	100 000			100 000
Netto resultat for 2007			4 979 398	4 979 398
Kapitalforhøyelse - november 2007	13 500 050	13 500 050		27 000 100
Kapitalforhøyelse - november 2007	21 861 000	21 861 000		43 722 000
Kapitalforhøyelse - merverdi *)		4 393 626		4 393 626
Emisjonskostnader, netto etter skatt		-2 280 074		-2 280 074
Merverdi ved oppkjøp				0
Transaksjoner med akisjonærer	35 361 050	37 474 602	0	72 835 652
Total egenkapital 31. desember 2007	35 461 050	37 474 602	4 979 398	77 915 049

*) merverdi eiendom på overtakelsestidspunktet av kapitalinnskuddet

NORTH BRIDGE OPPORTUNITY AS og KONSERNET

Noter til regnskap

Note 1 Generell informasjon

North Bridge Opportunity AS, heretter kalt NBO eller Selskapet, ble formelt stiftet 9. august 2007, og gjennomførte en kombinert kontant- og tingsinnskuddsemisjon pålydende NOK 70,7 millioner i november 2007. Selskapet har i henhold til Managementavtalen overlatt den praktiske daglige ledelsen til North Bridge Management AS (Manager). Manager skal blant annet yte Selskapet bistand i forbindelse med identifisering av investeringsobjekter, gjennomføring av emisjoner i Selskapet, samt yte tjenester tilknyttet drift, forvaltning og utvikling av eiendommene. Manager kjøper tjenester fra underleverandører.

Med et investeringsmandat som ligger mellom den "tradisjonelle eiendomsforvalteren" og den "spekulative utvikleren", skal det etableres en attraktiv portefølje som kombinerer gode kontantstrømeiendommer med utviklingsprosjekter som har et høyt avkastningspotensiale. Det er styrets oppfatning at porteføljen ligger innenfor investeringsmandatet.

Eiendommer og utviklingsprosjekter skal håndplukkes på tvers av segmenter og lokalisering innenfor mandatet (analogt til en "stock-picking" strategi). I tillegg til den risikoreduksjonen som oppnås gjennom porteføljediversifisering, bidrar krav til forhåndssalg eller forhåndutsleie samt en konservativ rentebindingsstrategi, til et moderat risikonivå.

Konsernet besto pr. 31.12.2007 av NBO som morselskap, med Trekanten Eiendom og Drift AS (TED) som datterselskap. TED har igjen 3 datterselskaper med begrenset virksomhet.

NBO overtok pr. 28.11.2007 Eiendommen Vestre Rosten 81 i Trondheim, gjennom et kjøp av aksjene i eierselskapet til Eiendommen, Trekanten Eiendom og Drift AS. I tilbudet om kjøp av aksjene i TED ble verdien av selve eiendommen satt til NOK 152.000.000.-

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

Note 2 Sammendrag av de viktigste regnskapsprinsipper

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av konsernregnskapet. Disse prinsippene er benyttet på samme måte i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet fremgår av beskrivelsen.

2.1. Basisprinsipper

Konsernregnskapet til North Bridge Opportunity AS er utarbeidet i samsvar med International Financial Reporting Standards (IFRS) som fastsatt av EU. Konsernregnskapet er utarbeidet basert på historisk kost prinsippet med følgende modifikasjoner: investeringseiendommer og finansielle eiendeler og forpliktelser (herunder finansielle derivater) er vurdert til virkelig verdi over resultatet.

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med IFRS krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, stor grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for konsernregnskapet, er beskrevet i note 4.

Alle nye og endrede standarder og fortolkninger, som er relevant for konsernet, og som er trådt i kraft med virkning fra regnskapsperioden som starter 1. januar 2007, er anvendt ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

På tidspunkt for avleggelse av dette årsregnskapet, er en rekke ytterligere nye og endrede standarder og endrede fortolkninger ennå ikke trådt i kraft og hvor konsernet ikke har valgt tidlig anvendelse. Det er ledelsens vurdering at disse standarder og fortolkninger ikke vil få vesentlig innvirkninger på årsregnskapet.

2.2. Konsolideringsprinsipper

Datterselskaper er alle enheter (inklusive foretak med avgrenset formål - Singel Purpose Vehicle - SPV) der Selskapet har bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt gjennom eie av mer enn halvparten av stemmeberettiget kapital. Ved fastsettelse av om det foreligger bestemmende innflytelse inkluderes effekten av potensielle stemmerettigheter som kan utøves eller konverteres på balansedagen. Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontroll er overført til konsernet og blir utelatt fra konsolideringen når kontroll opphører.

Den nåværende virksomheten startet i september 2007. Det er følgelig ingen sammenlignbare tall for 2006.

Oppkjøp av SPV som kun eier eiendom og verken har ansatte, ledelse eller signifikante prosesser er ikke behandlet som virksomhetskjøp (IFRS 3 Business Combinations kommer ikke til anvendelse). NBO allokerte kostnadene tilknyttet oppkjøp til identifiserbare eiendeler og gjeld basert på deres virkelige verdi på oppkjøpstidspunktet.

Oppkjøpsmetoden benyttes for regnskapsføring ved kjøp av datterselskaper. Anskaffelseskost ved oppkjøp måles til virkelig verdi av eiendeler som ytes som vederlag ved kjøpet, egenkapitalinstrumenter som utstedes, pådratte forpliktelser ved overføring av kontroll og direkte kostnader forbundet med selve oppkjøpet.

Konserninterne transaksjoner, mellomværende og urealisert fortjeneste mellom konsernselskaper er eliminert. Urealiserte tap elimineres, men vurderes som en indikator på verdifall i forhold til nedskrivning av den overførte eiendelen. Regnskapsprinsipper i datterselskaper endres når dette er nødvendig for å oppnå samsvar med konsernets regnskapsprinsipper.

2.3. Omregning av utenlandsk valuta

Regnskapet til de enkelte enheter i konsernet måles i den valuta som i hovedsak benyttes i det økonomiske området der enheten operer (funksjonell valuta). For 2007 har alle konsernselskaper NOK som funksjonell valuta. Konsernregnskapet er presentert i NOK som er både den funksjonelle valutaen og presentasjonsvalutaen til morselskapet.

2.4. Investeringseiendom

Investeringseiendom som er anskaffet for å oppnå langsiktig avkastning på leieinntekter eller for å oppnå verdistigning, eller begge deler, klassifiseres som investeringseiendom. På kjøpstidspunktet verdsettes investeringseiendom til anskaffelseskost inkludert transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres investeringseiendom til virkelig verdi, basert på markedsverdier, justert for egenskap ved, lokasjon og tilstand til den enkelte eiendel. Virkelig verdi av investeringseiendom reflekterer blant annet leieinntekter fra inngåtte leiekontrakter og forutsetninger om fremtidig leienivå basert på nåværende markedssituasjon.

Endringer i virkelig verdi resultatføres som "verdiendring investeringseiendom".

Utgifter knyttet til eiendommen tillegges investeringseiendom dersom det er sannsynlig at disse gir fremtidig verdi, og utgiften kan måles pålitelig. Andre utgifter til reparasjoner og vedlikehold resultatføres i den perioden de påløper. Dersom det for eksempel gjøres leietakertilpasninger ved å skifte ut vegger, aktiveres kostnaden, samtidig som de vegger som tas ned nedskrives.

2.5 Finansielle eiendeler

Klassifiseringen avhenger av hensikten med eiendelen. Ledelsen klassifiserer finansielle eiendeler ved anskaffelse. Konsernet klassifiserer finansielle eiendeler i følgende kategorier:

(a) Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet

Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet er finansielle eiendeler holdt for handelsformål. En finansiell eiendel klassifiseres i denne kategorien dersom den primært er anskaffet med henblikk på å gi fortjeneste fra kortsiktige prissvingninger. Derivater klassifiseres som holdt for handelsformål, med mindre de er en del av en sikring. Eiendeler i denne kategorien klassifiseres som omløpsmidler i balansen.

(b) Lån og fordringer

Lån og fordringer er ikke-derivate finansielle eiendeler med faste betalinger som ikke omsettes i et aktivt marked. De klassifiseres som omløpsmidler, med mindre de forfaller mer enn 12 måneder etter balansedagen. I så fall klassifiseres de som anleggsmidler. Lån og fordringer klassifiseres som "kundeordringer og andre fordringer" i balansen, note 11

2.6 Derivater og sikring

Derivater balanseføres til virkelig verdi på det tidspunkt derivatkontrakten inngås, og deretter løpende til virkelig verdi.

Regnskapsføringen av tilhørende gevinster og tap avhenger av hvorvidt derivatet er utpekt som et sikringsinstrument, og hvis dette er tilfelle, typen av sikring.

Ved begynnelsen av sikringstransaksjonen dokumenterer konsernet sammenhengen mellom sikringsinstrumentene og sikringsobjektene, formålet med risikostyringen og strategien bak de forskjellige sikringstransaksjonene. Konsernet dokumenterer også hvorvidt derivatene som benyttes er effektive i å utligne endringene i virkelig verdi eller kontantstrøm knyttet til sikringsobjektene. Slike vurderinger dokumenteres både ved sikringens begynnelse og løpende i sikringsperioden.

Endringer i egenkapitalposten sikring vises i oppstillingen endring i egenkapital. Virkelig verdi av et sikringsderivat klassifiseres som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld dersom gjenværende løpetid på sikringsobjektet er lenger enn 12 måneder og som omløpsmiddel eller kortsiktig gjeld dersom gjenværende løpetid på sikringsobjektet er mindre enn 12 måneder.

Konsernet har ingen derivater brukt i sikringsrelasjoner i 2007.

Ved utgangen av 2007 er konsernets rentebytteavtaler forutsatt å ikke kvalifisere for sikringsbøkføring. Endringer i virkelig verdi på derivater som ikke kvalifiserer for sikringsbøkføring resultatføres umiddelbart i resultatregnskapet netto på linjen "endring i markedsverdi finansielle avtaler".

2.7 Kundefordringer

Kundefordringer måles ved første gangs balanseføring til virkelig verdi. Ved senere måling vurderes kundefordringer til amortisert kost fastsatt ved bruk av effektiv rente metoden, fratrukket avsetning for inntruffet tap. Avsetning for tap regnskapsføres når det foreligger objektive indikatorer for at konsernet ikke vil motta oppgjør i samsvar med opprinnelige betingelser. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering og utsettelse og mangler ved betalinger (forfalt med mer enn 30 dager) ansees som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives. Avsetningen utgjør forskjellen mellom pålydende og gjenvinnbart beløp, som er nåverdien av forventede kontantstrømmer, diskontert med opprinnelig effektiv rente. Bokført verdi av kundefordringene reduseres ved bruk av en avsetningskonto, endringer i avsetningen resultatføres. Når en kundefordring er tapt, blir den ført mot avsetningskontoen for tap på fordringer. Eventuelle senere innbetalinger på tidligere tapsførte fordringer regnskapsføres som annen driftskostnad.

2.8 Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd, andre kortsiktige, lett omsettelige investeringer med maksimum tre måneders opprinnelig løpetid og trekk på kassekreditt. I balansen er kassekreditt inkludert i lån under kortsiktig gjeld.

2.9 Aksjekapital og overkurs

Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital dersom det ikke ligger noen forpliktelse til å overføre kontanter eller eiendeler. Utgifter som knyttes direkte til utstedelse av nye aksjer eller opsjoner med fradrag av skatt, føres som reduksjon av mottatt vederlag i egenkapitalen.

2.10 Leverandørgjeld

Leverandørgjeld måles til virkelig verdi ved første gangs balanseføring. Ved senere måling vurderes leverandørgjeld til amortisert kost fastsatt ved bruk av effektiv rente metoden.

2.11 Lån

Lån regnskapsføres til virkelig verdi når utbetaling av lånet finner sted, med fradrag for transaksjonskostnader. I etterfølgende perioder regnskapsføres lånet til amortisert kost beregnet ved bruk av effektiv rente. Forskjellen mellom det utbetalte lånebeløpet (fratrasket transaksjonskostnader) og innløsningsverdien resultatføres over lånets løpetid.

Lån klassifiseres som kortsiktig gjeld med mindre det foreligger en ubetinget rett til å utsette betaling av gjelden i mer enn 12 måneder fra balansedato.

2.12 Utsatt skatt

Det er beregnet utsatt skatt på alle midlertidige forskjeller mellom skattemessige og konsoliderte regnskapsmessige verdier på eiendeler og gjeld, ved bruk av gjeldsmetoden. Dersom utsatt skatt oppstår ved første gangs balanseføring av en gjeld eller eiendel i en transaksjon, som ikke er en foretaksintegrasjon, og som på transaksjonstidspunktet verken påvirker regnskaps- eller skattemessig resultat, blir den ikke balanseført. Utsatt skatt fastsettes ved bruk av skattesatser og skattelover som er vedtatt eller i det alt vesentlige er vedtatt på balansedagen, og som antas å skulle benyttes når den utsatte skattefordelen realiseres eller når den utsatte skatten gjøres opp.

Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at fremtidig skattbar inntekt vil foreligge, og at de midlertidige forskjellene kan fratrekkes i denne inntekten.

Utsatt skatt beregnes på midlertidige forskjeller fra investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper, bortsett fra når konsernet har kontroll over tidspunktet for reversering av de midlertidige forskjellene, og det er sannsynlig at de ikke vil bli reversert i overskuelig fremtid.

2.13 Inntektsføring

Salgsinntekt består av husleieinntekt og gevinster fra omsetning av eiendom. I salgsinntekt resultatføres virkelig verdi av vederlaget som mottas for tjenester innenfor selskapets ordinære virksomhet. Salgsinntekt er presentert netto etter fradrag for merverdiavgift, rabatter og avslag. Konserninterne transaksjoner elimineres i konsernet.

a) Husleieinntekt

Husleie inntektsføres over leieperioden.

b) Annen inntekt

Annen inntekt inntektsføres når den er opptjent.

2.14 Utbytte

Utbyttebetalinger til selskapets aksjonærer klassifiseres som gjeld fra og med det tidspunkt utbyttet er fastsatt av generalforsamlingen.

2.15 Rentekostnad

Renter resultatføres som "finanskostnad" i resultatregnskapet ved bruk av effektiv rente metoden. Den effektive rente metode blir benyttet for å allokere amortisert kost på finansielle eiendeler og gjeld, og for rett periodisering av renteinntekter og rentekostnader. Den effektive rente fordeler fremtidige kontantstrømmer over lånets løpetid, og angir reell nettoverdi på den finansielle eiendelen eller lånebeløpet.

Når effektiv rente beregnes estimerer konsernet alle kontraktfestede kontantstrømmer i tilknytning til det finansielle instrumentet (for eksempel, betalingsbetingelser) men tar ikke hensyn til fremtidige tap. Ved beregning av den effektive rente inkluderes alle etableringskostnader og fordeles over den relevante periode (lånets løpetid).

Note 3 Operasjonell og finansiell risikostyring

Konsernets aktiviteter medfører ulik finansiell risiko. Operasjonell risiko er relatert til byggenes kvalitet, oppføring og utvidelse av bygg, samt drift av byggene, herunder også drift av tilkomstveier og utendørsareal. Finansiell risiko er relatert til rentekostnad, leieinntekters stabilitet og forutsigbarhet, samt konsernets likviditet og finansielle fleksibilitet. Risiko for misligheter er relatert til forsettlig tjenesteforseelse og/eller urettmessig/uriktig anvendelse av selskapets midler.

Konsernets overordnede risikostyringsplan fokuserer på kapitalmarkedenes uforutsigbarhet og forsøker å minimalisere de potensielle negative effektene på konsernets finansielle resultater. Konsernet benytter finansielle derivater for å sikre seg mot renterisiko.

Risikostyringen for konsernet ivaretas av Manager i overensstemmelse med de retningslinjer som er gitt av styret og i Managementavtalen. Manager identifiserer, evaluerer og sikrer finansiell risiko i nært samarbeid med de ulike driftsenhetene. Styret fremlegger skriftlige prinsipper for den overordnede risikostyringen, og angir skriftlige retningslinjer for spesifikke områder som forsikring, valutarisiko og renterisiko

3.1 Operasjonell risiko

Konsernets eiendom er driftet av profesjonell eiendomsforvalter med et klart skriftlig mandat om å ansette eller engasjere nødvendig kompetanse og ressurser for å overholde lovmessige standarder.

Konsernet har inngått forsikringspoliser som dekker uforutsett fysisk skade på, eller tap av, forsikret eiendom som oppstår grunnet farer som brann, vannskade, storm osv i tillegg til ansvarsforsikring. Forsikringsverdien av byggene er generelt lik gjenanskaffelsesverdien. Forsikringsvilkårene dekker også tap av leieinntekter når årsaken følger av ovennevnte farer. Forsikringsordninger er inngått med anerkjente forsikringsselskaper.

3.2 Finansiell risiko

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

Selskapet søker å oppnå en belåning på 65-75 % av den totale eiendomsporteføljen. Dersom kostnadene med lånefinansiering er lavere enn avkastning på Eiendommene, vil dette sikre en økt avkastning på egenkapitalen. Belåning av Eiendommene vil imidlertid medføre en risiko for at Selskapet eller dets underliggende selskaper ved et evt. betydelig verdifall i eiendomsmarkedet, ikke lenger oppfyller de nødvendige krav til egenkapital satt av långivere eller myndigheter. I sin ytterste konsekvens vil dette eventuelt kunne medføre at Selskapet, og derved Investorene, taper sin egenkapital.

Finansieringskostnad - renterisiko

Konsernet er eksponert for markedsrisiko relatert til renteendringer, gitt at det foreligger lån med flytende rente. Ved utgangen av 2007 var total gjennomsnittlig margin på lån med flytende rente 65 basispunkter.

For å redusere renterisiko, har konsernet overtatt og inngått en rentebytteavtale pålydende NOK 65 mill ved årets slutt. Avtalen har en gjennomsnittlig basisrente på 4,02% + margin på 0,65% prosent og en gjenværende løpetid på rentebytteavtalen på 7,8 år.

Den overordnede retningslinjen for konsernet er at ca 50 prosent av selskapets gjeld i flytende rente til enhver tid skal sikres. Ved årets slutt var ca 70 prosent av denne type gjeld sikret.

Markedsverdien av eiendommene vil variere med langsiktige renteforventninger i markedet. Slike virkelige verdiendringer regnskapsføres og rapporteres i tråd med IFRS (se note 7).

Leieinntekters stabilitet og forutsigbarhet

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

(i) Markedet

Konsernet vil ha en blanding av kortere og lengre leieavtaler. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leiekontraktene, hensyntatt leiekontraktenes verdi er ca 4,2 år.

(ii) Inflasjon

Majoriteten av konsernets leiekontrakter blir 100 prosent KPI-justert, slik at selskapet kan justere leien i samsvar med utvikling i KPI. Konsernet ønsker å sikre slik regulering i alle fremtidige leiekontrakter.

(iii) Kredittrisiko

Majoriteten av konsernets leieinntekter kommer fra normalt betalingsdyktige leietakere. Selskapet kontrollerer kredittrating og kredithistorie til nye leietakere. De fleste leietakere har gitt bankgaranti eller opprettet depositumskonto med beløp tilsvarende 6 måneders leie. De som ikke har avgitt garanti er i det alt vesentlige statlige eller kommunale leietakere, samt en bank.

Kreditttap i konsernets eiertid i 2007 har vært ubetydelige.

Likviditetsrisiko og finansiell fleksibilitet

Konsernet skal søke 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.

3.3 Risiko for misligheter og feil

I Managementavtalen er hovedprinsippene for den etiske standarden innen ledelse og forretningsatferd innad i selskapet fastsatt.

Konsernet har ikke avdekket noen tilfeller av misligheter.

Note 4 Viktige regnskapsestimer og skjønnsmessige vurderinger

Estimer og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer, inklusive forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige under nåværende omstendigheter.

Ledelsen utarbeider estimer og gjør antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden. De regnskapsestimer som følger av dette vil per definisjon sjelden være fullt ut i samsvar med det endelige utfall. Estimer og antakelser/forutsetninger som representerer en betydelig risiko for vesentlige endringer i balanseført verdi på eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår, drøftes nedenfor.

Virkelig verdi av investeringseiendom

Investeringseiendom vurderes til virkelig verdi basert på halvårlig oppdatert verdivurdering.

En separat verdsettelse utføres av uavhengige eksperter hvor alle eiendommene verdsettes ved bruk av oppdaterte makroøkonomiske forutsetninger (rentenivå, inflasjonsforventninger, etc.) og justeringer for vesentlige endringer i utleieporteføljen. I tillegg foretas teknisk gjennomgang av alle eiendommer jevnlig. Konsernets eiendom er i tråd med dette eksternt verdivurdert ved oppkjøpstidspunktet og pr 31.12.2007.

Basert på den eksterne verdsettelse, som suppleres med en intern vurdering av markedet for utleieporteføljen, gjør ledelsen en vurdering og konkluderer om det gir et riktig bilde av den virkelige verdien av investeringseiendommene.

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

Virkelig verdi av derivater og andre finansielle instrumenter

Konsernet innhenter eksternt bekreftelse på verdien av slike instrumenter fra eksterne verdsettere.

Note 5 Regnskapsprinsipper for morselskapet

Morselskapet avlegger regnskap etter Norsk God Regnskapsskikk GRS. Regnskapet for konsernet er som beskrevet i note 2 avlagt etter IFRS. Notene til konsernregnskapet gjelder også for morselskapet med unntak av note 2.4, 2.6, 2.11 og 2.14

Der hvor det er relevant er tall for morselskapet inkludert i notene til konsernregnskapet. Videre vil enkelte noter, som investering i datterselskaper, kun være relevant for morselskapet.

Note 6 Segmentinformasjon

Selskapets virksomhet har i 2007 hovedsakelig bestått av å eie og forvalte Trekanten, en attraktiv eiendom beliggende ved City Syd i Trondheim. Konsernet vil derfor for 2007 kun ha ett virksomhetsområde og et geografisk område.

Note 7 Investeringseiendom

	2007
Eiendom til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet	156 000 000
Balanseførte anskaffelseskostnader	979 694
Skattekompensasjon	- 2 371 300
Tilgang	154 608 394
Verdiendring investeringseiendom	8 020 306
Bokført verdi 31.12.2007	162 628 700
Husleieinntekt (fra oppkjøpstidspunktet, dvs. 1 mnd)	1 211 518
Direkte eiendomsrelaterte kostnader (fra oppkjøpstidspunktet, dvs. 1 mnd)	364 205
Netto leieinntekt (fra oppkjøpstidspunktet, dvs. 1 mnd)	847 313

Tilgang ved kjøp av eiendom er målt til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet 28.11.2007. Bokført verdi pr. 31.12.2007 tar utgangspunkt i en virkelig verdi på eiendommen på NOK 165 mill, fratrukket initiell skattekompensasjon.

Generelle prinsipper

Konsernets investeringseiendommer verdsettes halvårlig til virkelig verdi og ble per 31. desember 2007 verdsatt av en eksternt verdivurderer (Newsec AS). Investeringseiendom avskrives ikke.

Eiendommene verdsettes ved bruk av oppdaterte makroøkonomiske forutsetninger (rentenivå inflasjonsforventninger, etc.) og justeringer for vesentlige endringer i utleieporteføljen. I tillegg foretas det jevnlig tekniske gjennomganger av alle eiendommer, i tråd med selskapets vedlikeholdsplan.

Basert på den eksterne verdsettelsen, supplert med intern analyse av markedet for utleieporteføljen, gjør ledelsen en vurdering og konkluderer om de eksterne verdivurderinger gir et riktig bilde av den virkelige verdien av investeringseiendommene.

Restriksjoner knyttet til investeringseiendom

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

Note 8 Aksjer i datterselskaper i Morselskapets balanse

Selskapet ervervet 28.11.2007 selskapet Trekanten Eiendom og Drift AS, som eier eiendommen Vestre Rosten 81 i Trondheim.

Videre er selskapet eier av de to "tomme" selskapene, NBO Startup 1 AS og NBO Startup 2 AS, som ble stiftet 23.12.2007

Navn	Selskaps-kapital	Antall aksjer	Balanseført verdi	Egen-kapital	Resultat 2007
Trekanten Eiendom og Drift AS	1 270 000	12 700	60 011 894	16 067 598	- 2 989 967
NBO Startup 1 AS	100 000	100 000	100 000	100 000	0
NBO Startup 2 AS	100 000	100 000	100 000	100 000	0
Totalt			60 211 894		- 2 989 967

Note 9 Leiekontrakter

Konsernet har inngått kontrakter for utleie av fast eiendom. For ikke kansellerbare leiekontrakter forfaller konsernets minimum leieinntekter som følger (Tallene er angitt som kontraktsverdien for 2008):

	31.12.2007
Innen 1 år	2 951 000
Mellom 1 og 5 år	6 525 000
Over 5 år	4 160 000
Sum	13 636 000

Note 10 Finansielle instrumenter (derivater)

Balanseført verdi i kategorien finansielle forpliktelser til amortisert kost utgjorde NOK 98.605.503 per 31.12.2007. Av disse relaterte NOK 93.500.000 seg til langsiktig lån på Veste Rosten 81, hvorav NOK 1.500.000 forfaller i årlige avdrag frem til 2017 hvorpå restbeløpet forfaller med NOK 79.250.000. I 2007 er det resultatført brutto rentekostnader på NOK 501.983 i eierperioden på linje for annen rentekostnad knyttet til denne kategorien.

Balanseført verdi i kategorien til virkelig verdi over resultat utgjorde NOK 5.797.496 per 31.12.2007. Hele kategorien relaterer seg til en avtale om rentesikring knyttet til det langsiktige lånet i Vestre Rosten 81. Rentebytteavtalen dekker NOK 65.000.000 av hovedstol på lånet og løper til 29. september 2015. Verdiendring fra kontraktovertakelse 28. november 2007 til årslutt er beregnet til NOK 506.779 og er inkludert på linjen endring i markedsverdi finansielle avtaler. Virkelig verdi på rentebytteavtalen er beregnet av eksternt part basert på eksisterende markedsdata på rapporteringsdato.

Balanseført verdi i kategorien lån og fordringer utgjorde NOK 8.995.526 (herunder bankinnskudd med NOK 7.586.500) per 31. desember 2007. I 2007 ble det inntektsført brutto NOK 150.469 på linjen annen renteinntekt fra kategorien lån og fordringer.

Note 11 Kundefordringer

	31.12.2007
Kundefordringer	211 498
Opptjent, ikke faktuert	215 000
Avsetning tap på fordringer	0
Netto kundefordringer	426 498

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

Maksimal kredittesponering tilsvarer bokførte verdier og består i all hovedsak av fordringer og bankinnskudd. Risikoen for at en motpart i et finansielt instrument vil påføre konsernets et finansielt tap ved å ikke kunne innfri en plikt anses derfor uvesentlig.

Note 12 Kontanter og kontantekvivalenter

(Alle beløp i 1 000 kroner)

31.12.2007		
	Konsern	Morselskap
Kontanter og bank	7 586 500	7 236 282
Bundet bankinnskudd	0	0
Sum kontanter og kontantekvivalenter	7 586 500	7 236 282

Konsernet har en trekkrettighet med ramme på NOK 1 mill, hvorav NOK 0,2 mill var trukket pr. 31.12.2007 og inkludert i kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner.

Note 13 Aksjekapital

Spesifikasjon av endringer i aksjekapitalen

Dato	Type endring	Endring i aksjekapital	Aksjekapital etter endring	Antall aksjer etter endring	Nominell verdi (NOK)	Pris per aksje (NOK)
27.8.2007	Stiftelse	100 000	100 000	1 000	100	100
18.9.2007	Splitt			2 000	50	
30.09.2007			100 000	2 000	50	
28.11.2007	Kontant emisjon	13 500 050	13 600 050	270 001	50	100
28.11.2007	Tingsinnskudd	21 861 000	35 461 050	437 220	50	100
31.12.2007			35 461 050	709 221	50	

Morselskapets egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs Fond	Annen Egenkapital	Sum
Stiftelse aug. 2007	100 000			100 000
Kapitalforhøyelse nov. 2007	13 500 050	13 500 050		27 000 100
Kapitalforhøyelse nov. 2007	21 861 000	21 861 000		43 722 000
Emisjonskostnader		- 2 280 074		- 2 280 074
Årets resultat			- 1 421 625	- 1 421 625
Sum	35 461 050	33 080 976	- 1 421 625	67 120 401

Selskapets største aksjonærer per 31. desember 2007

Aksjonær	Antall aksjer	% andel
Lars Henrik Høie	40 800	5,75 %
Abraham Od fjell	40 800	5,75 %
Belgavia Holding	22 780	3,21 %
Cenor Ltd. Bermuda	20 400	2,88 %
Asbjørg Kristine Langberg	20 400	2,88 %
Fotograf Schrøder AS	20 400	2,88 %
Opdals Sparebank	20 400	2,88 %
Selbu Sparebank	20 400	2,88 %
Skjold Invest AS	19 040	2,68 %
Otto Teksum Lund	19 040	2,68 %
Sestev Invest AS	14 040	1,98 %
Cajo AS	13 600	1,92 %
Tinn Sparebank	13 600	1,92 %
Terje Gundersen	13 600	1,92 %
Arendal og Omegns Sparekass	13 600	1,92 %
Jon Gausen	11 560	1,63 %
MGL Investments Ltd.	10 200	1,44 %
Atlantic Cross Inc.	10 200	1,44 %
Erik Enger	10 000	1,41 %
Eddie Clas Hammaren Smith Nygren	9 751	1,37 %
Andre aksjonærer	344 610	48,59 %
Sum	709 221	100,00 %

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

Aksjonær	Antall aksjer
Styret	
Kjetil Grøn skag	22 780
Jon Gausen	11 560
Ledende ansatte	
Eivind Devold	6 785
Ulf Lund	7 585
Sum	48 710

Note 14 Pantegjeld

Langsiktig gjeld kontoreiendom	Valuta	31.12.2007 Beløp
Vestre Rosten 81	NOK	92 000 000
Kortsiktig gjeld Vestre Rosten 81, (avdrag som forfaller i 2008)		1 500 000
Sum gjeld - pålydende verdi – relatert til eiendom	NOK	93 50000

Forfallsoversikt langsiktig gjeld kontoreiendom	Avdrag	Estimert rente i samme periode	Sum
Mellom 1-2 år (2009 og 2010)	3 000 000	9 273 800	12 273 800
Mellom 3-5 år (2011, 2012 og 2013)	4 500 000	13 204 200	17 704 200
Over 5 år (2014, 2015, 2016 og 2017) *)	86 000 000	17 503 175	103 503 175
Sum	93 500 000	39 981 175	133 481 175

*) Lånet forfaller i sin helhet 29.9.2017

De viktigste vilkårene for de langsiktige lånefasilitetene per 31.12.2007, er:

- Rente vilkårene for lånet er NIBOR + en margin på 0,65 % p.a..
- Videre er lånet rentesikret gjennom en avtale som dekker NOK 65 mill eller 69,5 % av lånebeløpet. Avtalen sikrer en rentebelastning på 4,02 % med tillegg av margin på 0,65 %.
- Som sikkerhet for lånet har långiver pant i datterselskapets fordringer med inntil NOK 10 mill, samt 1. prioritets panterett i eiendommen Vestre Rosten 81, gnr 315, bnr 425, Trondheim pålydende NOK 105 mill
- Datterselskapet kan ikke ta opp ytterligere lån uten långivers samtykke
- Långiver må godkjenne eventuelle utbyttebetalinger fra datterselskapet

Endringer i markedsrenter påvirker konsernets kontantstrøm, resultat og egenkapital. Dersom for eksempel gjennomsnittlig rente ved utgangen av 2007 endres med 10 basispunkter vil dette påvirke årlig rentekost for konsernet med i størrelsesorden NOK 28 500 hensyntatt rentebytteavtalen. Sensitiviteten på rentebetalinger (kontantstrøm og resultat/egenkapital) ved endringer i markedsrentene er i vesentlig grad redusert av konsernets rentesikringsstrategi. Endringer i markedsrentene påvirker også markedsverdien av rentesikringskontrakter og investeringseiendommer (se note 10). En økning/reduksjon i markedsrentene øker/reduserer verdien av rentesikringskontraktene i balansen. Endringene i verdien av rentesikringskontraktene blir generelt kompensert av en motsatt utvikling i verdien av investeringseiendommer i balansen

Bokført verdi av konsernets eiendeler stillet som pant	31.12.2007
Investeringseiendommer	162 628 700
Fordringer	391 617
Sum	163 020 317

Gjeld sikret ved pant	
Lån Vestre Rosten 81	93 500 000
Kassekreditt Trekanten Eiendom og Drift AS	204 986
Sum gjeld sikret ved pant	93 704 986

Spesifikasjon av sikringsgrad, gjennomsnittlig rente og gjenstående løpetid	31.12.2007
Total rentebærende gjeld til pålydende verdi	93 500 000
- Hvorav rentesikret	65 000 000
Sikringsgrad, eksklusiv likviditet	69,5 %
Likvide midler (million kroner)	7 586 500
Effektiv sikringsgrad, inklusiv likviditet	77,6 %
Gjennomsnittlig rente (inkludert margin)	6,3 %
Gjennomsnittlig basisrente på sikringskontrakter	4,7 %
Gjennomsnittlig margin	0,65 %
Gjennomsnittlig gjenstående løpetid, lån (år)	9
Gjennomsnittlig gjenstående bindingstid rentebytteavtale (år)	8
Eiendomsverdi	165 000 000

Note 15 Utsatt skatt

Utsatt skatt nettoføres når konsernet har en juridisk rett til å motregne utsatt skattefordel mot utsatt skatt i balansen og dersom den utsatte skatten er til samme skattemyndighet.

Følgende beløp har blitt nettoført:

Utsatt skatt	31.12.2007	
	Konsern	Morselskap
Utsatt skattefordel	3 211 799	1 443 438
Utsatt skatt	4 155 180	0
Netto utsatt skatt /	943 381	
Netto utsatt skattefordel		1 443 438
Endring i balanseført utsatt skatt		
Tilgang ved foretaksintegrasjon	102 189	0
Resultatført i perioden (Note 16)	-1 936 154	552 854
Skatt på emisjonskostnad ført mot egenkapitalen	890 584	890 584
Per 31. desember	- 943 381	1 443 438
Utsatt skatt ført mot egenkapitalen		
Skatt på emisjonskostnader	890 584	890 584
Per 31. desember	890 584	890 584

Endring i utsatt skattefordel og utsatt skatt (uten nettoføring innen samme skatteregime)

Konsern:	Fremlørbart underskudd	Bygg	Andre poster	Sum
Utsatt skattefordel ved kjøp av selskap	1 869 785			1 869 785
Utsatt skatt ved kjøp av selskap		-286 194	-1 481 402	-1 767 596
Resultatført utsatt skatt	-65 321	-2 245 686	374 853	-1 936 154
Skatt ført direkte mot egenkapital	890 584			890 584
Per 31. desember 2007	2 695 048	-2 531 880	-1 106 549	-943 381

* Oppkjøp av "single purpose" selskap som kun eier eiendom og verken har ansatte, ledelse eller signifikante prosesser er ikke behandlet som virksomhetskjøp (faller utenfor IFRS 3 Business Combinations). Balanseførte utsatt skatt på oppkjøpstidspunktet i av "single purpose" selskapene er ikke balanseført i konsernet, da den kommer fra kjøp av en eiendel eller gjeld som ikke er virksomhetskjøp, og som på transaksjonstidspunktet ikke påvirker skattbar inntekt eller kostnad.

Endring i utsatt skattefordel og utsatt skatt (uten nettoføring innen samme skatteregime)

Morselskap	Fremlørbart underskudd	Avsetninger	Andre poster	Sum
Resultatført utsatt skatt	36 103	516 751	0	552 854
Skatt ført direkte mot egenkapital	890 584			890 584
Per 31. desember 2007	926 687	516 751	0	1 443 438

Note 16 Skattekostnad

	2007	
	Konsern	Morselskap
Betalbar skatt	0	0
Endring Utsatt skatt (se note 15)	1 936 154	-552 854
Total skatt i perioden	1 936 154	-552 854
Resultat før skatt:	6 915 552	-1 974 479
Skattekostnad kalkulert med 28 prosent	1 936 154	-552 854
Skattefri inntekt, ikke fradagsberettiget kostnad etc	0	0
Skattekostnad	1 936 154	-552 854

Note 17 Personalkostnader

Morselskapet har ikke ansatte og datterselskapene har ikke hatt lønnskostnader av betydning i den aktuelle eierperiode.

Note 18 Godtgjørelse til revisor

Deloitte er ved utgangen av 2007 revisor for North Bridge Opportunity AS og NBO Startup 1 & 2 AS. L.C. Revisjon AS v/Arve Sunde var revisor for Trekanten Eiendom og Drift AS, Trekanten Invest AS og ANS Trekanten 1. Revisjonsfirmaet Arne Klæth AS var revisor for Trekanten Kurssenter AS.

Godtgjørelse	Deloitte	L.C.Revisjon	Klæth
Lovpålagt revisjon		0	36 900
Andre attestasjonstjenester	24 600		0
Skatt og avgiftsrådgivning	0		0
Annen bistand	0		0
Sum	24 600		36 900

Revisjonshonorar er oppgitt ekskl. merverdiavgift

Note 19 Engangskostnader

Morselskapet og konsernet har ikke resultatført engangskostnader av betydning

Note 20 Fortjeneste per aksje

Resultat per aksje er beregnet ved å dividere resultat for perioden som tilfaller aksjonærene med antall ordinære utestående aksjer ved utløpet av perioden. (Man har ikke valgt et gjennomsnittlig antall utestående aksjer fordi selskapet ble stiftet i august 2007, og det alt vesentlige av utestående aksjer ble utstedt 28.11.2007. Gjennomsnittlig antall aksjer settes derfor likt med antall aksjer 31.12.2007.)

	2007
Resultat for perioden som tilfaller aksjonærene	4 979 398
Antall utestående aksjer pr. 31.12.2007	709 221
Fortjeneste per aksje for perioden (NOK per aksje)	7,02

North Bridge Opportunity har ikke utstedt opsjoner eller andre finansielle instrumenter som medfører utvanningseffekt for utestående antall aksjer. Selskapet eier heller ikke egne aksjer. Utvannet fortjeneste per aksje er derfor lik ordinær fortjeneste per aksje.

Note 21 Utbytte per aksje og utbyttepolitikk

Investorene kan i utgangspunktet ikke påregne utbetaling av utbytte i investeringsfasen. Med investeringsfasen menes i denne sammenhengen de første 2-3 år hvor eiendomsporteføljen påregnes å være under oppbygging. Etter investeringsfasen vil størrelsen på eventuelt utbytte være avhengig av det løpende behovet for utviklingskapital, finansieringsstruktur, resultatene og likviditeten i Selskapet.

Note 22 Nærstående parter

Formålet med IAS 24 er å sikre at årsregnskapet inneholder informasjon om at den finansielle posisjon eller resultatet kan være påvirket av nærstående parter eller av transaksjoner med og mellomværende med nærstående parter.

Selskapet er ikke direkte kontrollert eller dominert av noen spesifikk aksjonær.

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

- Kjøp av fast eiendom, hvor aksjer i Selskapet utgjør hele eller deler av vederlaget til den enkelte selger
- Drifts og forvaltningsavtaler

Eiendomstransaksjoner

Selskaper og enkeltpersoner som har solgt eiendom til Selskapet og mottatt aksjer i Selskapet som helt eller delvis vederlag, betraktes som nærstående parter i denne noten.

Selskapet overtok eiendommen Vestre Rosten 81 i Trondheim for NOK 152.000.000, gjennom overtagelse av selskapet Trekanten Eiendom og Drift AS fra et større antall aksjonærer. Kjøpesummen ble i stor grad gjort opp ved utstedelse av aksjer i Selskapet.

Nærstående part	Antall aksjer	Aksje kurs	Eierandel på transaksjons tidspunktet *)
Belgravia Holding	22 780	100	3,21 %
Energi Corporate AS	6 120	100	0,86 %
Jon Gausen	11 560	100	1,63 %
North Bridge Management AS	2 000	100	0,28 %
North Bridge Capital Partners Ltd/ Terra Securities ASA – Syndikat	379 695	100	53,54 %
Thorkildsen Invest AS	7 480	100	1,05 %
Ulf Lund	7 585	100	1,07 %
Sum	437 200	100	61,65 %

*) Eierandel ved transaksjonstidspunktet, etter gjennomføring av transaksjonen.

Avtaler om drift og vedlikehold (eiendomsforvaltning)

Selskapet har videreført avtaler om drift og vedlikehold av Vestre Rosten 81, med den samme forvalter som utførte disse tjenestene for de tidligere eiere.

Selskapet har videre inngått en avtale med det svenske selskapet Lundh-Gruppen AB om søk etter og utvikling av fast eiendom i Sverige.

Videre har Selskapet inngått en managementavtale med North Bridge Management, som forestår samlet drift av Selskapet. Honorarstrukturen for de aktuelle tjenester er som følger:

Kapitalforvaltnings- og forvaltningshonorar

For bebyggede Eiendommer beregnes et kapitalforvaltnings- og forvaltningshonorar til Manager på tilsammen 0,75 % pro anno av Oppdragsgivers Totalkapital, definert som Brutto Eiendomsverdi (hva enten Oppdragsgiver eier Eiendommene direkte eller indirekte) med tillegg av øvrige aktiva i Oppdragsgiver og underliggende SPV-selskaper.

For Eiendommer som er ubebygget beregnes et kapitalforvaltnings- og forvaltningshonorar til Manager med 1,85 % pro anno av markedsverdien på tomten inntil Investeringskomiteen har vedtatt utvikling til et bestemt formål og fått godkjent regulering til dette formålet.

Følgende presiseringer gjelder for beregningen av Totalkapitalen;

- Inntil første verddivurdering foreligger, settes Totalkapitalen lik brutto kostpris for Eiendommen inklusive omkostninger (ved kjøp av selskaper er kostprisen definert som summen av den verdi som betales for aksjer eller andeler (egenkapitalen) og den gjeld som overtas eller etableres ved transaksjonen).
- For Eiendommer og -prosjekter som utvikles hvor Investeringskomiteen har vedtatt utvikling til et bestemt formål og fått godkjent regulering til dette formålet, beregnes honorar til Manager med 0,75 % av Totalkapitalen hvor Totalkapitalen er definert som følger:
 - 40 % av estimert salgsverdi for de aktuelle Eiendommene eller prosjektet frem til byggestart og;
 - 80 % av estimert salgsverdi for de aktuelle Eiendommene eller prosjektet etter byggestart frem til fullført utbygging.
 - 100% av Brutto Totalkapital for Eiendommen etter fullført utbygging dersom utviklingseiendommen ikke blir solgt.
- For Eiendommer og –prosjekter som utvikles/utbygges i flere trinn skal de ovennevnte prinsippene i anvendes på hvert enkelt trinn.
- For Eiendommer som ikke er heleiet beregnes Totalkapitalen til Oppdragsgivers eierandel av verdiene fastsatt etter de samme ovennevnte prinsippene.

Honoraret beregnes månedlig og faktureres etterskuddsvis per kvartal. Vedlegg 8 gir nærmere bestemmelser om oppdelingen av honoraret i et kapitalforvaltningshonorar og et forvaltningshonorar.

Honoraret inkluderer Managers arbeid.

Honoraret omfatter ikke:

- Innkjøpt kompetanse knyttet til Oppdragsgiver eller SPV-selskap og kostnader knyttet til leverandører som konsulenter, verddivurderere, eiendomsmeglere, tekniske konsulenter, advokater, revisorer, arkitekter, prosjektledere og annen operasjonell utviklingskompetanse. Selskaper som eiermessig er direkte eller indirekte tilknyttet Manager kan benyttes på kommersielle vilkår.

- VPS-kostnader knyttet til kontoføring av aksjen, oppgjørskostnader ved emisjoner og kostnader knyttet til produksjon og utsendelse av materiell til investorer.
- Honorar til eksterne styremedlemmer i Oppdragsgiver eller SPV-selskapene, eller til eksterne medlemmer av Investeringskomiteén, standard styreansvarsforsikring, samt nødvendig reise-, diett- og møteutgifter for forannevnte personer og ansatte i Manager.

Kostnader som nevnt i punktene over faktureres og dekkes av Oppdragsgiver eller det respektive SPV-selskap.

Suksesshonorar

Manager har rett til et suksesshonorar knyttet til at det oppnås en minimum avkastning på investert egenkapital (eksklusive tegnings- og tilretteleggingshonorar) i Oppdragsgiver. Beregningen foretas på basis av verdsettelsen av Oppdragsgivers Eiendommer, inklusive verdien av kontraktsposisjoner på kjøpte men ikke overtatte Eiendommer, og realverdien av kjøpsopsjoner på Eiendommer. Beregningen gjøres for Oppdragsgiver samlet.

Beregningen foretas hver gang det utarbeides en verddivurdering fra eksterne verddivurderer, minimum kvartalsvis eller halvårlig på Managers anmodning.

For den delen av avkastning på egenkapitalen som overstiger en avkastning på "1 års NIBOR + 1 %", tilfaller 18 % Manager som et suksesshonorar.

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

Suksesshonorar opptjenes løpende i henhold til bestemmelsene overfor. Det skal imidlertid ikke utbetales suksesshonorar før 1. januar 2009 hvoretter det innen 60 dager skal foretas en samlet utbetaling av eventuelt akkumulert suksesshonorar. Deretter utbetales eventuelt suksesshonorar halvårlig og senest 1. september og 1. mars i kalenderåret.

Utleiehonorar

Ved utleie av lokaler der eiendomsmegler benyttes, anses administrasjonen av prosessen som en del av Managers oppgaver etter Avtalen som er honorert i Ordinært honorar.

Manager har rett til utleiehonorar hvor denne ved egeninnsats forestår utleie og/eller reforhandler om utleie av lokaler.

Manager skal motta et utleiehonorar på 10 % av første års leie ved utleie av lokaler til nye leietakere, samt utleie av nye lokaler/utvidelser til eksisterende leietakere hvor de nye lokalene ikke kommer til erstatning for eksisterende lokaler (heretter "Nyutleie"). Ved fornyelse og/eller forlengelse av eksisterende leieforhold i de samme lokalene vil utleiehonoraret beregnes til 5 % av første års leie. Manager har ikke rett til utleiehonorar i de tilfeller leietaker benytter kontraktsfestet opsjon til forlengelse av allerede leiet areal. Utleiehonorar skal betales 2 uker etter oppstart av det aktuelle leieforholdet.

Tilretteleggingshonorar

Manager skal motta tilretteleggingshonorar for bistand i forbindelse med Oppdragsgivers innhenting av egenkapital som avtales særskilt for hver transaksjon, og som skal ligge innenfor de rammer det opplyses om i tegningsinvitasjonen.

Transaksjonshonorar

Ved kjøp, salg eller andre transaksjoner vedrørende Eiendommer og/eller SPV-selskaper skal Manager motta et transaksjonshonorar på 0,50 % av transaksjonsverdien (normalt eiendomsverdien). Ved tomtekjøp eller prosjektkjøp settes brutto markedsverdi lik 80 % av estimert salgsverdi dersom prosjektering er fullført eller til fire ganger tomteverdien dersom det er en "greenfield" tomt som kjøpes. Tilleggshonoraret forfaller til betaling 2 uker etter gjennomføring av den aktuelle transaksjon.

Fellesregler for samtlige honorarer

Manager har adgang til, helt eller delvis, å avgjøre eget, opptjent honorar iht. punkt 8.1 til 8.5 til fordel for samarbeidspartnere eller andre underleverandører som eksempelvis Tilretteleggere og Distributører.

Manager og samarbeidspartnere som er berettiget til honorar etter dette punkts første avsnitt har adgang til å fakturere avtalefestede honorarer direkte mot det SPV-selskap honoraret gjelder, helt eller delvis, som alternativ til å fakturere Oppdragsgiver for samme honorar. Dersom det aktuelle SPV-selskap ikke kan betale det aktuelle honorar vil alltid Oppdragsgiver være ansvarlig for å betale dette. Vedlegg 7 gir nærmere bestemmelser om fordeling og fakturering av honorarene mellom Oppdragsgiver og SPV-selskapene.

Andre kostnader enn det som fremkommer i Avtalen kan ikke belastes Oppdragsgiver, dog kan eventuelle ekstraordinære kostnader som påløper som følge av nødssituasjon kreves dekket av Oppdragsgiver særskilt.

Ved utgangen av 2007 hadde NBM 2.000 aksjer i Selskapet

For 2007 har NBM belastet NBO for følgende honorarer:

Honorar	Beløp
Forvaltningshonorar	92 033
Transaksjonshonorar	760 000
Avsetning Suksesshonorar	1 845 539
Totalt	2 697 572

Note 23 Foretaksintegrasjon

North Bridge Opportunity AS overtok kontrollen over Trekanten Eiendom og Drift AS per 28. november 2007 og eier ved utgangen av 2007 alle aksjene i selskapet. Trekanten Eiendom og Drift konsernet består morselskapet, samt datterselskapene ANS Trekanten 1, Trekanten Invest AS og Trekanten Kurssenter AS. Morselskapet er eier av eiendommen Vestre Rosten 81 i Trondheim.

Oppkjøpet av Trekanten Eiendom og Drift er regnskapsmessig behandlet som kjøp av investeringseiendom i henhold til IAS 40. Oppkjøpsanalysen av Trekanten Eiendom og Drift er beregnet som følger:

Oppkjøpsanalysen

Kjøpspris for aksjene i Trekanten Eiendom og Drift AS	59 032 200
Kostnader i forbindelse med overtakelsen	979 694
Total anskaffelseskost	60 011 894
Virkelig verdi av netto anskaffede eiendeler (se nedenfor)	64 405 520
Merverdier	4 393 626

Merverdier på tidspunkt for overtakelse av kontroll kan henføres til verdistigning på investeringseiendommen i forhold til det frivillige tilbudet med kr 3.680.000 (netto etter skatt) og netto merverdier på øvrige netto eiendeler på overtakelsestidspunktet med kr 713.626. Merverdier er tilført egenkapitalen.

Eiendeler og gjeld knyttet til oppkjøpet

Investeringseiendom	154 608 394
Rentebytteavtale	5 290 717
Utsatt skattefordel	102 189
Bankinnskudd, kontanter og lignende	404 776
Netto arbeidskapital/andre poster	(2 500 556)
Rentebærende gjeld	(93 500 000)
Netto anskaffede eiendeler	64 405 520

Netto kontantutbetalinger i forbindelse med oppkjøpet

Vederlag og kostnader i kontanter og kontantekvivalenter	16 289 894
Kontanter og kontantekvivalenter i ervervede selskaper	(404 776)
Netto kontantutbetaling	15 885 118

Proforma resultat for 2007

Dersom overtakelse av Trekanten Eiendom og Drift hadde funnet sted den 1. januar 2007, ville konsernets beregnede proforma brutto driftsinntekter og årsresultat for 2007 vært henholdsvis NOK 12,6 mill. og NOK 3,2 mill. Proformatallene er beregnet med utgangspunkt i virkelige helårstall for North Bridge Opportunity (fra stiftelsen) og Trekanten Eiendom og Drift konsernet. Hele

oppkjøpet er egenkapitalfinansiert og det er derfor ingen korrigeringer for rentekostnader knyttet til oppkjøpet. Det er heller ikke korrigeret for mulige verdiendringer på investeringseiendom eller rentebytteavtale i perioden før oppkjøpet.

Proformatallene er ment å gi et sammenligningsgrunnlag basert på konsernets sammensetning etter overtakelsen av Trekanten Eiendom og Drift. Det presiseres at proformatall er beheftet med større usikkerhet enn faktiske sammenligningstall, og vil ikke nødvendigvis reflektere de resultater som ville blitt realisert dersom overtakelsen faktisk hadde vært foretatt på et tidligere tidspunkt.

Note 24 Betingede forpliktelser

Konsernet har ingen betingede forpliktelser i form av garantier eller andre forhold oppstått som et resultat av den ordinære virksomheten.

Note 25 Hendelser etter balansedagen – 31.12.2007

Den 21. januar 2008 ble det vedtatt en kontantemisjon som tilførte Selskapet NOK 11,4 mill. Tegningskurs var NOK 100 per aksje. Etter denne emisjonen er samlet aksjekapital i Selskapet NOK 46,9 mill, og samlet innbetalt kapital NOK 82,1 mill

I januar og februar 2008 har Selskapet ervervet 80 % av Phima Fastighets AB (Phima). Medinvestor i dette svenske holdingselskapet er Lundh Gruppen AB som eier de øvrige 20 % av aksjene. Selskapet har skutt inn SEK 12,7 millioner i aksjekapital og ansvarlig lån for 80 % eierskap i Phima som gjennom SPV datterselskap har ervervet fire fysiske eiendommer;

Phylatterion 17, Trelleborg; Eiendommen har et areal på 6.800 m² og er en kombinasjonseiendom for industri, kontor, lager og handel. Dagens leieinntekter er SEK 4,2 mill per år og kostprisen var SEK 39,5 millioner.

Mörten 22, Eslöv; Eiendommen har et areal på 8.600 m² og er en kombinasjonseiendom for industri, kontor, lager og handel. Dagens leieinntekter er SEK 1,8 mill per år og kostprisen var SEK 15,5 millioner.

Burlöv Tågarp 16:68 og Burlöv Tågarp 16:73; De to eiendommene har et samlet areal på 2.500 m² og er kombinasjonseiendommer for industri, kontor, lager og handel. Dagens leieinntekter er SEK 1,6 mill per år og kostprisen var SEK 15,0 millioner.

Utover egenkapital og ansvarlig lån er det er tatt opp banklån på til sammen SEK 56 millioner for å kjøpe eiendommene.

Selskapet planlegger å gjennomføre en ny emisjon i juni 2008. Aksjer kan bestilles i perioden 12. mars til 9. mai 2008 og First Securities, Svenska Handelsbanken og Optimum er norske tilretteleggere og Distributører.

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

Deloitte.

Deloitte AS
Karenslyst allé 20
Postboks 347 Skøyen
0213 Oslo
Telefon: 23 27 90 00
Telefax: 23 27 90 01
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i North Bridge Opportunity AS

REVISJONSBERETNING FOR 2007

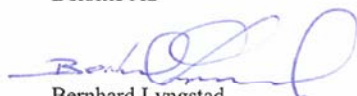
Vi har revidert årsregnskapet for North Bridge Opportunity AS for regnskapsåret 2007, som viser et underskudd på kr 1.421.625 for morselskapet og et overskudd på kr 4.979.398 for konsernet. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av underskuddet. Årsregnskapet består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger. Selskapsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Konsernregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling, oppstilling av endringer i egenkapital og noteopplysninger. International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU er anvendt ved utarbeidelse av konsernregnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av selskapets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av selskapets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- selskapsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets økonomiske stilling 31. desember 2007 og av resultatet, kontantstrømmene i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk i Norge
- konsernregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av konsernets økonomiske stilling 31. desember 2007 og av resultatet, kontantstrømmene og endringene i egenkapital i regnskapsåret i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av underskuddet, er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 6. mars 2008
Deloitte AS



Bernhard Lyngstad
statsautorisert revisor

Audit • Tax & Legal • Consulting • Financial Advisory •

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu

Org.nr.: 980 211 282



North Bridge Nordic Property AS

Karenslyst allé 4
P.O. Box 211 Skøyen
0213 Oslo - Norway

Kontakt

t: +47 22 54 03 80
f: +47 22 54 03 81
www.northbridge.no