

NORTH BRIDGE OPPORTUNITY AS



ÅRSRAPPORT 2008

STYRETS BERETNING

Virksomhetens art

North Bridge Opportunity AS (Selskapet) ble stiftet 9. august 2007. Året 2008 er følgelig selskapets første hele driftsår. Virksomheten drives fra Skøyen i Oslo. Selskapet har siden stiftelsen gjennomført fire emisjoner og ervervet en eiendom i Trondheim og fire eiendommer i Sverige. Konsernet består av Selskapet og 10 direkte og indirekte eide datterselskaper.

Selskapet eide per 31. desember 2008 en portefølje på 5 kontantstrømeiendommer lokalisert i Norge og Sverige. Brutto verdi av konsernets eiendommer i henhold til verdsettelsen i IFRS-regnskapet er MNOK 196,4 ved årsskiftet. Verdiene fordeler seg med 70,7 % for den norske eiendommen og 29,3 % for de svenske eiendommene.

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

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

Selskapet forvaltes av North Bridge Management AS gjennom en særskilt Managementavtale. Styret har først og fremst en kontrolloppgave og har fokusert på å etterse at forvalter følger de retningslinjer som er nedfelt i avtaleverket, og at forvalter for øvrig driver virksomheten på forsvarlig vis. Investeringsbeslutninger fattes med utgangspunkt i Selskapets investeringsstrategi som er vedtatt av styret. Selskapets investeringskomité fatter investeringsbeslutningene i tråd med bestemmelsene i Selskapets vedtekter. For tiden er medlemmene i investeringskomiteen identisk med Selskapets styre.

Styret finner at Selskapet forvaltes forsvarlig og i henhold til avtaleverkets retningslinjer.

Konsernets årsregnskap

Konsernets årsregnskap er utarbeidet i samsvar med IFRS. Selskapets regnskap er utarbeidet etter norsk GRS. Hovedprinsippet i IFRS er at det fastsettes en markedsverdi for de fleste av Selskapets aktiva per 31.12. hvert år, herunder alle eiendommene i porteføljen, og at de verdiendringer som fremkommer føres som en kostnad eller inntekt i resultatregnskapet.

Avkastning, resultat og status

Konsernets resultatregnskap for 2008 omfatter driften av eiendommene Vestre Rosten 81 i Trondheim, samt de fire eiendommene som inngår i den svenske Phimaporteføljen. Samtlige eiendommer er kontantstrømeiendommer.

Konsernets leieinntekter for perioden utgjør MNOK 18,0. Felleskostnader som er viderebelastet leietakere er nettoført. Vedlikeholds-, eiendomskostnader samt andre driftskostnader vedrørende eiendommene utgjorde MNOK 6,2, og andre driftskostnader utgjorde MNOK 2,5. Driftsresultatet for konsernet, før verdiendringer, viser et overskudd på MNOK 10,9.

En negativ verdiendring på konsernets eiendommer med MNOK 31,2 i 2008 fører til at konsernets driftsresultat etter verdiendring blir negativt med MNOK 20,3.

I konsernet utgjør renteinntekter og andre finansinntekter MNOK 2,0, mens rentekostnader, endring i markedsverdi på finansielle avtaler og andre finanskostnader utgjør MNOK 13,2. Dette gir et negativt finansresultat på MNOK 11,2.

I konsernet er resultat før skattekostnad negativt med MNOK 31,5, skattekostnaden er positiv med MNOK 2,1 og årsunderskuddet etter skattekostnad er MNOK 29,3

Konsernets egenkapital var på MNOK 70,4 pr. 31.12.2008 mot MNOK 77,9 året før.

Minoritetens andel av årets resultat og av konsernets egenkapital er negativ.

Andre driftskostnader i Selskapet, MNOK 1,1, 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 ga et underskudd på MNOK 1,1. Som en konsekvens av reduksjonen i virkelig verdi i konsernets eiendommer er det gjennomført en tilsvarende nedskrivning av verdien av aksjer i datterselskaper og lån til datterselskaper med til sammen MNOK 22,8. Finansresultatet i Selskapet er etter dette negativt med MNOK 16,0.

Årsunderskuddet før skattekostnad i Selskapet er MNOK 17,1, og etter skattekostnad MNOK 17,9

Pr. 31.12.2008 hadde Selskapet en bokført egenkapital på MNOK 70,5 mot MNOK 67,1 året før. Det ble i 2008 gjennomført to emisjoner som tilførte selskapet samlet MNOK 21,2.

Konsernets mål er å ha en gjeldsgrad på ca. 65-75 %. Konsernet hadde på dette tidspunkt MNOK 158,2 i lån fra kredittinstitusjoner. Det var inngått rentesikringsavtaler pålydende MNOK 85 med en snittrente på 4,2 % inklusive lånemargin. Rentesikrede lån tilsvarer 53,7 % av totalt utbetalte lån. Gjennomsnittlig rentebindingstid per årsskiftet var ca 5,5 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 2008 er satt opp under denne forutsetningen.

Selskapets frie midler er plassert i bank som vurderes å ha meget lav risiko. Eventuelt ytterligere likviditetsbehov vil kunne dekkes ved rettede emisjoner eller porteføljetilpasninger.

Selskapet har ingen ansatte og styret består av 4 menn.

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

STYRETS BERETNING

Hendelser etter regnskapsårets avslutning

Ny kommunal leiekontrakt i Trelleborg

Trelleborg kommune signerte i februar 2009 en ny avtale om leie av ca 2.000 m². Kontrakten er på 5 år og byggene er nå praktisk talt fullt utleid. Selskapet vil investere rundt SEK 900.000 i leietakertilpasninger, og netto yield basert på siste verdivurdering ville etter dette vært i overkant av 9 %.

Utvikling i rente og valuta

Med en NOK/SEK kurs på 82,69 per 14. mai 2009 har den svenske kronen svekket seg med rundt 8 % siden årsskiftet. Dette gir et urealisert valutatap på rundt MNOK 1 siden årsskiftet.

Med marginalt lavere norske lange renter, forventes det per dags dato ikke betydelige verdiendringer på konsernets norske rentebytteavtaler. Konsernet har ingen rentebytteavtaler i svenske kroner.

Den norske pengemarkedsrenten (3 mnd Nibor) har falt fra 3,97 % til 2,39 % i perioden fra årsskiftet til 14. mai 2009. Tilsvarende renteendring i Sverige er fra 2,48 % til 0,95 % i samme periode. Utover dette er det ikke inntrådt hendelser som etter styrets oppfatning er av betydning for bedømmelsen av virksomheten.

Risiko

Markedsrisiko

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

Endring i konjunkturer vil kunne gi systematiske endringer i leienivåer, utleiegrad,

verdien på eiendommer, og i tillegg påvirke muligheten til å realisere utviklingsprosjekter.

Fallende leieinntekter følger av enten økt ledighet i porteføljen eller lavere leienivå, og kan f.eks. oppstå dersom Selskapets eiendommer mister sin popularitet, dersom utleiemarkedet generelt opplever en svakere etterspørsel og/eller en økning i tilbudssiden, dersom Selskapets leietakere mister sin betalingsevne, eller dersom leienivået faller av andre grunner.

Risikoen for at eiendomsverdien faller skjer i hovedsak som følge av fallende leieinntekter eller stigende avkastningskrav. Stigende avkastningskrav kan oppstå dersom rentenivået øker, de økonomiske utsikter forverres, eller ved at risikopremien på eiendom i markedet øker.

Styrets vurdering er at Selskapet er tilnærmet fullt eksponert for systematisk markedsrisiko, og i noe mer begrenset grad eksponert for enkelthendelser på grunn av en viss diversifisering knyttet til lokalisering, eiendomsstyper, eiendommer og leietakere.

Svake utsikter for både norsk og svensk økonomi i 2009 vil kunne påvirke ledighetsgraden i markedet og Selskapets leieinntekter. Per dags dato er det ikke observert økt ledighetsgrad i Selskapets eiendomsportefølje inneværende år, men hovedleietakeren på Selskapets eiendom i Eslöv i Sverige gikk konkurs i andre halvdel av 2008.

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 betalingsforplik-

telser. Dette kan i prinsippet skje som følge av økende rente eller manglende innbetaling av husleie fra leietakere.

Selskapets målsatte gjeldsgrad er 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 tegningspresentasjoner.

Styret vurderer likviditeten i Selskapet som tilfredsstillende, og det vurderes å være tilgjengelig noe kapital for nyinvesteringer.

Konsernet har etablert rentebytteavtaler, for derigjennom å øke den finansielle forutsigbarhet.

Fremtidig utvikling

Selskapet er av den generelle oppfatning at den negative verdiutviklingen i eiendomsmarkedet vil flate ut i løpet av 2009 eller i 2010. Også inneværende år er det muligheter for positiv verdiskaping på enkelte eiendommer, men i andre områder og segmenter vil man kunne oppleve stagnasjon og nedgang. Markedssituasjonen vil være preget av større usikkerhet. Styret forventer at North Bridge Opportunity AS vil ha en langsiktig positiv utvikling i verdjustert egenkapital.

Disponering av årets resultat

I 2008 ble resultatet i morselskapet North Bridge Opportunity AS et underskudd på NOK 17.863.515.- som styret foreslår disponert som følger:

Dekket av annen egenkapital NOK 17.863.515.-.

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

Oslo, den 14. mai 2009

Styret i North Bridge Opportunity AS

(sign)

Kjetil Grønsgag
Styrets leder

(sign)

Jon Gausen
Styremedlem

(sign)

Marius Bruu
Styremedlem

(sign)

Aage Hagen
Styremedlem

(sign)

Eivind Devold
Administrerende direktør

North Bridge Opportunity Konsern - Resultatregnskap			
Tall i NOK tusen			
	Note	2008	2007
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter	9	17 977 099	1 211 518
Annen driftsinntekt		1 635 835	149
Sum driftsinntekter		19 612 934	1 211 667
Driftskostnader eiendom		6 182 056	364 205
Andre driftskostnader	18, 22	2 486 149	2 107 416
Sum driftskostnader		8 668 205	2 471 621
Driftsresultat før verdiendring		10 944 729	-1 259 954
Verdiendring investeringseiendom		-31 211 620	8 020 306
Driftsresultat etter verdiendring		-20 266 891	6 760 352
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 251 226	150 469
Annen finansinntekt		769 201	
Endring i markedsverdi finansielle avtaler	10	-5 131 000	506 779
Annen rentekostnad		8 039 779	501 983
Annen finanskostnad		33 618	66
Resultat av finansposter		-11 183 970	155 200
Resultat før skattekostnad		-31 450 861	6 915 552
Skattekostnad	16	-2 103 870	1 936 154
Årsresultat		-29 346 991	4 979 398
Årsresultat, majoritetens andel		28 203 752	-
Årsresultat, minoritetens andel		1 143 239	-

REGNSKAP

North Bridge Opportunity Konsern - Balanse			
Tall i NOK tusen			
Eiendeler	Note	31.12.2008	31.12.2007
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		1 291 792	0
Varige driftsmidler			
Investeringseiendommer	7, 23	196 348 142	162 628 700
Driftsløsøre og inventar		197 619	0
Sum varige driftsmidler		196 545 761	162 628 700
Sum anleggsmidler		197 837 553	162 628 700
Omløpsmidler			
Fordringer			
Verdi finansielle avtaler	10	666 496	5 797 496
Kundefordringer	11	318 053	426 498
Andre fordringer		1 652 920	982 528
Sum fordringer		2 637 469	7 206 522
Varelager		0	42 211
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	36 658 978	7 586 500
Sum omløpsmidler		39 296 447	14 835 233
Sum eiendeler		237 134 000	177 463 933

North Bridge Opportunity Konsern - Balanse			
<i>Tall i NOK tusen</i>			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.2008	31.12.2007
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13	46 153 800	35 461 050
Overkursfond		8 007 020	37 474 602
Sum innskutt egenkapital		54 160 820	72 935 652
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		16 203 534	4 979 397
Minoritetsinteresser		0	
Sum opptjent egenkapital		16 203 534	4 979 397
Sum egenkapital		70 364 354	77 915 049
Gjeld			
Utsatt skatt	15	0	943 381
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	154 552 912	92 000 000
Annen langsiktig gjeld		2 165 559	0
Sum langsiktig gjeld		156 718 471	92 000 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 615 224	1 704 986
Leverandørgjeld		948 438	602 018
Skyldig offentlige avgifter		608 284	60 932
Annen kortsiktig gjeld		4 879 229	4 237 567
Sum kortsiktig gjeld		10 051 175	6 605 503
Sum gjeld		166 769 646	99 548 884
Sum gjeld og egenkapital		237 134 000	177 463 933

REGNSKAP

North Bridge Opportunity AS - Resultatregnskap			
<i>Tall i NOK tusen</i>			
	Note	2008	2007
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter		0	0
Annen driftsinntekt		50 000	0
Sum driftsinntekter		50 000	0
Driftskostnader eiendom			
Honorarer	18, 22	1 110 527	2 107 416
Sum driftskostnader		1 110 527	2 107 416
Driftsresultat		-1 060 527	-2 107 416
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 422 373	134 189
Gevinst salg aksjer		2 892 106	0
Annen finansinntekt		490 952	0
Annen rentekostnad		11 809	1 237
Nedskrivning aksjer og fordringer i datterselskaper		22 800 000	0
Annen finanskostnad		1 574	15
Resultat av finansposter		-16 007 952	132 938
Resultat før skattekostnad		-17 068 479	-1 974 479
Skattekostnad	16	-795 036	552 854
Årsresultat		-17 863 515	-1 421 625

REGNSKAP

North Bridge Opportunity AS - Balanse			
<i>Tall i NOK tusen</i>			
Eiendeler	Note	31.12.2008	31.12.2007
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	15	981 781	1 443 438
Varige driftsmidler			
Investerings eiendommer		0	0
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle driftsmidler			
Lån til datterselskap	8	42 531 639	0
Aksjer i datterselskap	8, 23	100 000	60 211 894
Sum finansielle driftsmidler		42 631 639	60 211 894
Sum anleggsmidler		43 613 420	61 655 332
Omløpsmidler			
Fordringer			
Verdi finansielle avtaler		0	0
Kundefordringer		0	0
Andre fordringer		37 500	681 816
Sum fordringer		37 500	681 816
Varelager		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		27 538 264	7 236 282
Sum omløpsmidler		27 575 764	7 918 098
Sum eiendeler		71 189 184	69 573 430

REGNSKAP

North Bridge Opportunity AS - Balanse				
<i>Tall i NOK tusen</i>				
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.2008	31.12.2007	
Egenkapital				
Innskutt egenkapital				
Aksjekapital	13	46 153 800	35 461 050	
Overkursfond		3 613 394	33 080 976	
Sum innskutt egenkapital		49 767 194	68 542 026	
Opptjent egenkapital				
Annen egenkapital		20 714 860	-1 421 625	
Sum opptjent egenkapital		20 714 860	-1 421 625	
Sum egenkapital		70 482 054	67 120 401	
Gjeld				
Utsatt skatt	15	0	0	
Langsiktig gjeld				
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	0	0	
Sum langsiktig gjeld		0	0	
Kortsiktig gjeld				
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	0	
Leverandørgjeld		221 930	228 490	
Skyldig offentlige avgifter		0	0	
Annen kortsiktig gjeld		485 200	2 224 539	
Sum kortsiktig gjeld		707 130	2 453 029	
Sum gjeld		707 130	2 453 029	
Sum gjeld og egenkapital		71 189 184	69 573 430	

Oslo, den 14. mai 2009
Styret i North Bridge Opportunity AS

(sign)
Kjetil Grønskag
Styrets leder

(sign)
Jon Gausen
Styremedlem

(sign)
Marius Bruu
Styremedlem

(sign)
Aage Hagen
Styremedlem

(sign)
Eivind Devold
Administrerende direktør

REGNSKAP

North Bridge Opportunity Konsern - Kontantstrømoppstilling

Tall i NOK tusen

	2008	2007
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skatt	-31 450 861	6 915 552
Verdiendring investeringseiendommer	31 211 620	-8 020 306
Endring markedsverdi finansielle avtaler	5 131 000	-506 779
Endring fordringer	-561 947	-6 699 743
Endring varelager	42 211	-42 211
Endring leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	-368 541	5 105 503
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	4 003 482	-3 247 984
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Kjøp av datterselskaper		
Kjøp av investeringseiendommer m.v.	-60 490 930	-150 316 958
Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetet	-60 490 930	-150 316 958
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Netto økning gjeld til kredittinstitusjoner	64 668 136	93 500 000
Utstedelse av aksjekapital	20 891 790	67 651 442
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	85 559 926	161 151 442
Netto endring kontanter og kontantekvivalenter	29 072 478	7 586 500
Kontanter og kontantekvivalenter ved årets slutt	36 658 978	7 586 500

REGNSKAP

North Bridge Opportunity AS - Kontantstrømoppstilling		
<i>Tall i NOK tusen</i>		
	2008	2007
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skatt	-17 068 479	-1 974 479
Endring fordringer	644 316	-681 816
Endring leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	-1 745 900	2 453 029
Nedskrivning aksjer og fordringer i datterselskaper	22 800 000	0
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	4 629 937	-203 266
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Kjøp av datterselskaper	-2 912 072	-60 211 894
Avgang datterselskaper	60 211 894	
Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetet	57 299 822	-60 211 894
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Lån til datterselskap	-62 519 567	0
Utstedelse av aksjekapital	20 891 790	67 651 442
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-41 627 777	67 651 442
Netto endring kontanter og kontantekvivalenter	20 301 982	7 236 282
Kontanter og kontantekvivalenter ved årets slutt	27 538 264	7 236 282

REGNSKAP

Endringer i konsernets egenkapital

Tall i NOK tusen

Konsernet	Egenkapital som tilskrives selskapets aksjonærer					Minoritets- interesse	Total egenkapital
	Aksje- kapital	Overkurs- fond	Innskutt anen egenkapital	Opptjent egenkapital	Omregnings- differanser		
Stiftelse - august 2007	100 000					100 000	100 000
Netto resultat for 2007				4 979 398		4 979 398	4 979 398
Kapitalforhøyelse - november 2007	13 500 050	13 500 050				27 000 100	27 000 100
Kapitalforhøyelse - november 2007	21 861 000	21 861 000				43 722 000	43 722 000
Kapitalforhøyelse - merverdi *)		4 393 626				4 393 626	4 393 626
Emisjonskostnader, netto etter skatt		-2 280 074				-2 280 074	-2 280 074
Merverdi ved oppkjøp							0
Transaksjoner med aksjonærer	35 361 050	37 474 602		0		72 835 652	72 835 652
Total egenkapital 31. desember 2007	35 461 050	37 474 602		4 979 398		77 915 049	77 915 049
Kapitalforhøyelse januar 2008	5 692 750	5 692 750				11 385 500	11 385 500
Kapitalforhøyelse juni 2008	5 000 000	5 800 000				10 800 000	10 800 000
Emisjonskostnader, netto etter skatt		-960 332				-960 332	-960 332
Minoritetens andel av egenkapital						675 510	675 510
Nedsettelse overkursfond		-40 000 000	40 000 000			0	0
Årets resultat				-28 203 752		-28 203 752	-1 143 239
Omregningsdifferanser					-104 382	-104 382	-104 382
Minoritetens negative egenkapital				-467 729		-467 729	467 729
Total egenkapital 31. desember 2008	46 153 800	8 007 020	40 000 000	-23 692 083	-104 382	70 364 354	0

*) merverdi eiendom på overtakelsestidspunktet av kapitalinnskuddet



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 MNOK 70,7 i november 2007. I januar og juni 2008 ble selskapet tilført ytterligere MNOK 11, 4 og MNOK 10,8 i to kontantemisjoner.

Selskapet har i henhold til Managementavtalen overlatt den praktiske daglige ledelsen til North Bridge Management AS (Manager). Manager skal blant annet yte Selskapet bistand i forbindelse med identifisering av investeringsobjekter, gjennomføring av emisjoner i Selskapet, samt yte tjenester tilknyttet drift, forvaltning og utvikling av eiendommene. Manager kjøper tjenester fra underleverandører.

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

Eiendommer og utviklingsprosjekter skal håndplukkes på tvers av segmenter og lokalisering innenfor mandatet. I tillegg til den risikoreduksjonen som oppnås gjennom porteføljediversifisering, bidrar krav til forhåndssalg eller forhåndutsleie ved evt. utviklingsprosjekter samt en konservativ rentebindingsstrategi, til et moderat risikonivå.

Konsernet besto pr. 31.12.2008 av NBO som morselskap, med Trekanten Eiendom og Drift Holding AS (TEDH) og Phima AB som datterselskaper. TEDH har igjen et operativt datterselskaper som eier og driver fast eiendom og 3 datterselskaper med begrenset virksomhet. Phima AB har 3 datterselskaper, som alle eier og driver fast eiendom

I januar 2008 ervervet NBO 80 % av aksjene i det svenske aksjeselskapet Phima AB, som i sin tur har ervervet 3 datterselskaper med i alt 4 forskjellige eiendommer.

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 2008, 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. De tall som er vist for 2007 er følgelig ikke fullt ut sammenlignbare med tallene for 2008.

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 allokere 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 2008 har de norske datterselskapene NOK som funksjonell valuta, mens de svenske datterselskapene har SEK som funksjonell valuta. Konsernregnskapet er presentert i NOK som er både den funksjonelle valutaen og presentasjonsvalutaen til morselskapet.

2.4. Investerings eiendom

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

Endringer i virkelig verdi resultatføres som "verdiendring investerings eiendom".

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

2.5 Finansielle eiendeler

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

(a) Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet

Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet er finansielle eiendeler holdt for handelsformål. En finansiell eiendel klassifiseres i denne kategorien dersom den primært er anskaffet med henblikk på å gi fortjeneste fra kortsiktige prissvingninger. Derivater klassifiseres som holdt for handelsformål, med mindre de er en del av en sikring. 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 2008.

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 tapt fordringer regnskapsføres som annen driftskostnad.

2.8 Kontanter og kontantekvivalenter

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd, andre kortsiktige, lett omsettelige investeringer med maksimum tre måneders opprinnelig løpetid og trekk på kassekreditt.

2.9 Aksjekapital og overkurs

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

2.10 Leverandørgjeld

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

2.11 Lån

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

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

2.12 Utsatt skatt

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

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

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

2.13 Inntektsføring

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

a) Husleieinntekt
Husleie inntektsføres over leieperioden.

b) Annen inntekt
Annen inntekt inntektsføres når den er opptjent.

2.14 Utbytte

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

2.15 Rentekostnad

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

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

Note 3: Operasjonell og finansiell risikostyring

Konsernets aktiviteter medfører 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 forsikringselskaper.

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 2008 var total gjennomsnittlig margin på lån med flytende rente 140 basispunkter.

For å redusere renterisiko, har konsernet overtatt og inngått rentebytteavtaler pålydende NOK 85 mill ved årets slutt. Avtalen har en gjennomsnittlig basisrente på 4,15 % med tillegg av margin og en gjenværende løpetid på rentebytteavtalen på 5,5 år. Ved årets slutt var ca 54 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 markedsleie og omsetningsbasert leie, samt kredittrisiko og valutarisiko.

(i) Markedet

Konsernet vil ha en blanding av kortere og lengre leieavtaler. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leiekontraktene, hensyntatt leiekontraktenes verdi er ca 3,6 år.

(ii) Inflasjon

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

(iii) Kredittrisiko

Majoriteten av konsernets leieinntekter kommer fra normalt betalingsdyktige leietakere. Selskapet kontrollerer kreditt-rating og 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.

Kredittap i konsernets eiertid i 2008 har vært ubetydelige. Dog gikk hovedleietaker i Fastighets AB Trollsländan konkurs i 2008, noe som vil medføre reduserte leieinntekter i dette selskapet i 2009.

Likviditetsrisiko og finansiell fleksibilitet

Konsernet søker å ha tilstrekkelig likviditet/trekkrammer til å møte sine forpliktelser. Finansieringsstrategien har som mål å opprettholde fleksibilitet i markedet og tåle svingninger i leieinntekter.

Ved årets slutt hadde konsernet en tilfredsstillende likviditetsreserve og finansiell fleksibilitet.

3.3 Risiko for misligheter og feil

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

Konsernet har ikke avdekket noen tilfeller av misligheter.

Note 4: Viktige regnskapsestimater og skjønnsmessige vurderinger

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

Virkelig verdi av investeringseiendom

Investeringseiendom vurderes til virkelig verdi basert på halvårlig oppdatert verddivurdering.

En separat verdsettelse utføres av uavhengige verddivurdere 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 verddivurdert ved oppkjøpstidspunktet og pr 31.12.2008.

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 verdsetterne, som innarbeides i konsernregnskapet.

Note 5: Regnskapsprinsipper for morselskapet

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

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

Note 6: Segmentinformasjon

Selskapets virksomhet bestod i 2007 hovedsakelig bestått av å eie og forvalte Trekanten, en attraktiv eiendom beliggende ved City Syd i Trondheim.

Tidlig i 2008 kjøpte selskapet det svenske selskapet Phima AB i som via flere datterselskaper eide eiendommer i Malmøområdet.

Geografisk segment

Konsernets leieinntekter er fordelt på regionene Norge og Sverige. Fordeling av inntekter er basert på eiendelenes geografiske lokalisering som følger i 2008:

Segment	Brutto Leieinntekt	Eiendoms relaterte kostnader	Netto bidrag fra eiendom
Norge	11 745 889	3 524 718	8 221 171
Sverige	6 231 211	2 657 450	3 573 761
Totalt	17 977 100	6 182 168	11 794 932

Segment	Investerings eiendom	Rentebærende gjeld
Norge	138 836 344	109 000 000
Sverige	57 511 798	49 168 136
Totalt	196 348 142	158 168 136

Selskapet hadde i 2007 kun omsetning i Norge.

Virksomhetssegment

Både i 2007 og 2008 er hele selskapets virksomhet klassifisert som "kontantstrømeiendommer", og ingen eiendommer faller innefor kategorien "utviklingseiendommer".

Note 7: Investeringseiendom

Tilgang ved kjøp av eiendom er målt til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Bokført verdi pr. 31.12.2008 tar utgangspunkt i en virkelig verdi på eiendommene, fratrukket initiell skattekompensasjon.

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.

	2008	2007
Eiendom til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet		156 000 000
Balansførte anskaffelseskostnader		979 694
Skattekompensasjon		-2 371 300
Tilgang		154 608 394
Verdiendring investeringseiendom		8 020 306
Bokført verdi 31.12.2007	162 628 700	162 628 700
Netto tilgang eiendom i 2008	60 490 930	
Omregningsdifferanser	4 794 521	
Verdiendring investeringseiendom	-31 566 009	
Bokført verdi 31.12.2008	196 348 142	
Husleieinntekt (2007: fra oppkjøpstidspunktet, dvs. 1 mnd)	17 977 099	1 211 518
Direkte eiendomsrelaterte kostnader (2007: fra oppkjøpstidspunktet, dvs 1 mnd)	6 182 056	364 205
Netto leieinntekt (2007: Fra oppkjøpstidspunktet, dvs. 1 mnd)	11 795 043	847 313

Datterselskapet Phima AB har stilt garanti til Skånes Provinsbank for de lån banken har gitt til Phimas datterselskaper.

Note 8: Aksjer i datterselskaper i Morselskapets balanse

Selskapet ervervet 4.1.2008 80 % av aksjene i det svenske aksjeselskapet Phima AB, som igjen eier 3 heleide datterselskaper i Sverige, som igjen eier og driver fast eiendom. De resterende 20 % av aksjene i Phima AB eies av selskapet Lundh-Gruppen AB.

Selskapet overdro 1.7.2008 samtlige aksjer i selskapet Trekanten Eiendom og Drift AS, som eier eiendommen Vestre Rosten 81 i Trondheim til det heleide datterselskapet NBO Startup 1 AS, som samtidig skiftet navn til Trekanten Eiendom og Drift Holding AS.

Videre er Selskapet eier av det "tomme" selskapet NBO Startup 2 AS, som ble stiftet 23.12.2007.

Selskap	Selskaps- kapital	Antall aksjer	Balansført verdi
Trekanten Eiendom og Drift Holding AS	100 000	100 000	0
Phima AB	4 000 000	4 000	0
NBO Startup 2 AS	100 000	100 000	100 000
Totalt			100 000

Som følge av reduksjonen i virkelig verdi i konsernets eiendommer er det gjennomført en tilsvarende nedskrivning av verdien av aksjer i datterselskaper, med MNOK 2,8 og lån til datterselskaper med MNOK 20,0, til sammen MNOK 22,8

Note 9: Leiekontrakter

Konsernet har inngått kontrakter for utleie av fast eiendom. Kontraktene har en gjenværende leietid som angitt i tabellen nedenfor.

Vektet gjenværende leietid NBO 31.12.2008					
		Årsleie	Leietid *)	Eierandel	Leie (MNOK)
Trekanten	MNOK	12,7	4,2	100 %	12,7
Mörten 22, Eslöv	MSEK	0,5	1,6	80 %	0,4
Tågarp, Burlöv	MSEK	1,6	1,0	80 %	1,2
Phylatterion 17, Trelleborg	MSEK	4,7	2,9	80 %	3,4
SUM NBO			3,6		17,6

*) Gjenværende leietid vektet etter årsleie og eierandel

Note 10: Rentebytteavtaler

Konsernets finansielle risiko knyttet til utviklingen i finanskostnader og kontantstrøm som følge av endret rentenivå reduseres ved å ha en balansert rentereguleringsprofil på gjeldsporteføljen. Konsernets gjeld opptas i hovedsak med flytende rente, og for å tilpasse gjeldsporteføljen til Konsernets målsetting for renteprofil anvendes følgende finansielle instrumenter.

Rentebytteavtaler (Renteswap) - avtaler om å bytte rentebetingelser for et bestemt nominelt beløp over et bestemt antall perioder.

Rentebytteavtalene fungerer slik at man får kompensert for differansen mellom flytende og avtalt fast rente, slik at man faktisk betaler den faste renten.

Pr. 31.12.08 har Konsernet inngått avtaler vedrørende følgende renteinstrumenter:

Selskap		Kontraksbeløp 1)	Utløpsår	Flytende rente	Fast rente	Virkelig verdi (NOK) 2)
Trekanten Eiendom og Drift AS	NOK	65 000 000	2015	7,67 %	4,02 %	1 184 000
Trekanten Eiendom og Drift AS	NOK	20 000 000	2010	7,67 %	4,59 %	(518 000)
Sum konsern	NOK	85 000 000				666 000

1) Kontraksbeløp defineres som hovedstolen på instrumentet

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

Note 11: Kundefordringer

	31.12.2008	31.12.2007
Kundefordringer	318 053	426 498
Opptjent, ikke faktuert	0	0
Avsetning tap på fordringer	0	0
Netto kundefordringer	318 053	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 kredittsponering tilsvarer bokførte verdier og består i all hovedsak av fordringer og bankinnskudd. Risikoen for at en motpart i et finansielt instrument vil påføre konsernets et finansielt tap ved å ikke kunne innfri en plikt anses som uvesentlig.

Note 12: Kontanter og kontantekvivalenter

(Alle beløp i 1 000 kroner)

	31.12.2008		31.12.2007	
	Konsern	Morselskap	Konsern	Morselskap
Sum kontanter og kontantekvivalenter	36 659	27 538	7 586	7 236

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)
31.12.2007			35 461 050	709 221	50	
jan.08	Kontant emisjon	5 692 750	41 153 800	823 076	50	100
jun.08	Kontant emisjon	5 000 000	46 153 800	923 076	50	108
31.12.2008			46 153 800	923 076	50	

Morselskapets egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs Fond	Annen Egenkapital	Sum
Sum 31.12.2007	35 461 050	33 080 976	-1 421 625	67 120 401
Kapitalforhøyelse 2008	10 692 750	11 492 750		22 185 500
Emisjonskostnader		-960 332		-960 332
Nedsettelse av overkursfond		-40 000 000	40 000 000	0
Årets resultat			-17 863 515	-17 863 515
Sum	46 153 800	3 613 394	20 714 860	70 482 054

Selskapets største aksjonærer per 31. desember 2008:

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel i %
SEB Private Bank S.A. Luxemburg (klientkonto)	40 800	4,4 %
ASEO AS	40 800	4,4 %
Belgravia Holding (Kjetil Grønskag)	22 780	2,5 %
Cenor LTD Bermuda	20 400	2,2 %
Asbjørg Kristine Langberg	20 400	2,2 %
Fotograf Schrøder AS	20 400	2,2 %
Opdals Sparebank	20 400	2,2 %
Selbu Sparebank	20 400	2,2 %
Skjold Invest AS	19 040	2,1 %
Otto Teksum Lund	19 040	2,1 %
Magnus Hellesylt	17 779	1,9 %
Sestev Invest AS	14 040	1,5 %
Cajo AS	13 600	1,5 %
Tinn Sparebank	13 600	1,5 %
Arendal og Omegns Sparekasse	13 600	1,5 %
Jon Gausen	11 560	1,3 %
MGL Investments Ltd.	10 200	1,1 %
Atlantic Cross Inc.	10 200	1,1 %
Erik Enger	10 000	1,1 %
Eddie Clas Hammaren Smith Nygren	9 751	1,1 %
Energi Corporate AS (Eivind Devold)	9 490	1,0 %
Atlantic Trading Company AS	9 360	1,0 %
Thorkild Christensen	9 360	1,0 %
Danneborg Invest AS	9 360	1,0 %
MM Invest AS	9 360	1,0 %
Frank Erling Hamborg	9 360	1,0 %
Tolga-Os Sparebank	9 360	1,0 %
Erling Skytøen AS	9 360	1,0 %
Larvikbanken Brunlanes Sparebank	9 360	1,0 %
Runar Invest AS	9 360	1,0 %
Njål Gunnar Isene	9 360	1,0 %
Sigurd Birkeland	9 360	1,0 %
Sparebanken Hemne	9 360	1,0 %
Erik Snekvik	9 360	1,0 %
Nils Halvor Snekvik	9 360	1,0 %
Andre	413 756	44,8 %
SUM	923 076	100,0 %

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

Aksjonær	Antall aksjer
Styret	
Kjetil Grønskog	22 780
Jon Gausen	11 560
Ledende ansatte	
Eivind Devold	9 490
Ulf Lund	3 400
Totalt	47 230

Note 14: Pantegjeld

Pantegjeld kontoreiendom		31.12.2008	31.12.2007
Norge	NOK	106 940 000	92 000 000
Sverige (Gjelden er tatt opp i SEK, her vist i NOK)	NOK	47 612 912	0
Sum pantegjeld, langsiktig del	NOK	154 552 912	92 000 000
Kortsiktig del pantegjeld i Norge	NOK	2 060 000	1 500 000
Kortsiktig del pantegjeld i Sverige	NOK	1 555 224	0
Sum pantegjeld kortsiktig del	NOK	3 615 224	1 500 000
Sum pantegjeld totalt	NOK	158 168 136	93 500 000

Forfallsøversikt langsiktig gjeld kontoreiendom	Avdrag (NOK)
Mellom 1-2 år (2009 og 2010)	7 230 448
Mellom 3-5 år (2011, 2012 og 2013)	10 845 672
Over 5 år (2014, 2015, 2016 og 2017)	140 092 016
Sum	158 168 136

De viktigste vilkårene for de langsiktige lånefasilitetene per 31.12.2008, er:

- Rentevilkårene for lånet er NIBOR/STIBOR + margin.
- Videre er de norske lånene rentesikret gjennom avtaler som dekker NOK 85 mill eller 54 % av total gjeld i konsernet.

Som sikkerhet for lånene har långiverne pant som beskrevet nedenfor.

Endringer i markedsrenter påvirker konsernets kontantstrøm, resultat og egenkapital. Dersom for eksempel gjennomsnittlig rente ved utgangen av 2008 endres med 10 basispunkter vil dette påvirke årlig rentekost for konsernet med i størrelsesorden NOK 72 700 hensyntatt rentebytteavtalen. Sensitiviteten på rentebetalinger (kontantstrøm og resultat/egenkapital) ved endringer i markedsrentene er i vesentlig grad redusert av konsernets rentesikringsstrategi. Endringer i markedsrentene påvirker også markedsverdien av rentesikringskontrakter og investeringseiendommer (se note 10). En økning/reduksjon i markedsrentene øker/reducerer verdien av rentesikringskontraktene i balansen. Endringene i verdien av rentesikringskontraktene blir generelt kompensert av en motsatt utvikling i verdien av investeringseiendommer i balansen.

Bokført verdi av konsernets eiendeler stillet som pant	2008	2007
Investeringseiendommer	196 348 142	162 628 700
Fordringer	0	391 617
Sum	196 348 142	163 020 317

Gjeld sikret ved pant

Lån Phima selskaper, (lånene løper i SEK)	NOK	49 168 136	0
Lån Trekanten Eiendom og Drift Holding AS	NOK	17 000 000	0
Lån Trekanten Eiendom og Drift AS	NOK	92 000 000	93 500 000
Kassekreditt Trekanten Eiendom og Drift AS	NOK	0	204 986
Sum gjeld sikret ved pant	NOK	158 168 136	93 704 986

Spesifikasjon av sikringsgrad, gjennomsnittlig rente og gjenstående løpetid (NOK)	2008	2007
Total rentebærende gjeld til pålydende verdi	158 168 136	93 704 986
- Hvorav rentesikret	85 000 000	65 000 000
Sikringsgrad, eksklusiv likviditet	53,7 %	69,4 %
Likvide midler	36 658 978	7 586 500
Effektiv sikringsgrad, inklusiv likviditet	76,9 %	77,5 %
Gjennomsnittlig rente (inkludert margin)	6,4 %	6,3 %
Gjennomsnittlig basisrente på sikringskontrakter (inkl.margin)	5,5 %	4,7 %
Gjennomsnittlig margin	1,4 %	0,7 %
Gjennomsnittlig gjenstående utløpstid, lån (år)	15,4	9
Gjennomsnittlig gjenstående bindingstid rentebytteavtale (år)	5,5	8
Eiendomsverdier	196 348 142	162 628 700

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

Utsatt skatt	31.12.2008		31.12.2007	
	Konsern	Morselskap	Konsern	Morselskap
Følgende beløp har blitt nettoført:				
Utsatt skattefordel	2 959 268	981 781	3 211 799	1 443 438
Utsatt skatt	1 667 477	0	4 155 180	0
Netto utsatt skatt	0	0	943 381	0
Netto utsatt skattefordel	1 291 791	981 781	0	1 443 438
Endringer i balanseført skatt:				
Tilgang ved foretaksintegrasjon	253 766	0	102 189	0
Resultatført i perioden (note 16)	1 677 248	-795 035	-1 936 154	552 854
Skatt på emisjonskostnader ført mot egenkapitalen	333 378	333 378	890 584	890 584
Omregningsdifferanse	-29 220	0	0	0
Per 31. desember	2 235 172	-461 657	-943 381	1 443 438
Utsatt skatt ført mot egenkapitalen:				
Skatt på emisjonskostnader	333 378	333 378	890 584	890 584
Per 31. desember	1 223 962	1 223 962	890 584	890 584

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

Konsern	Fremførbart underskudd		Bygg		Andre poster		Sum	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Utsatt skattefordel ved kjøp av selskap	0	1 869 785	0	0	0	0	0	1 869 785
Utsatt skatt ved kjøp av selskap	-253 766	0		-286 194		-1 481 402	-253 766	-1 767 596
Resultatført utsatt skatt	1 102 639	-65 321	-872 922	-2 245 686	-1 907 465	374 853	-1 677 748	-1 936 154
Skatt ført direkte mot egenkapital	-333 378	890 584					-333 378	890 584
Omrregningsdifferanse			29 220				29 220	0
Per 31. desember	515 495	2 695 048	-843 702	-2 531 880	-1 907 465	-1 106 549	-2 235 672	-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). Balanseført utsatt skatt på oppgjørstidspunktet 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)

Morselskapet	Fremførbart underskudd		Avsetninger		Andre poster		Sum	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Resultatført utsatt skatt	1 311 787	36 103	-516 751	516 751	0	0	795 036	552 854
Skatt ført direkte mot egenkapital	-333 378	890 584					-333 378	890 584
Per 31. desember	978 409	926 687	-516 751	516 751	0	0	461 658	1 443 438

Note 16: Skattekostnad

	2 008		2 007	
	Konsern	Morselskap	Konsern	Morselskap
Betalbar skatt		0	0	0
Endring i utsatt skatt (se noet 15)	-1 677 248	-795 035	1 936 154	-552 854
Total skatt i perioden	-2 103 870	-795 035	1 936 154	-552 854
Resultat før skatt		-31 450 861		-17 068 479
Skattekostnad kalkulert med 28 %		-3 131 512		-4 779 174
Skattefri inntekt, ikke fradragsberettiget kostnad etc.		1 027 642		5 574 209
Skattekostnad		-2 103 870		795 035
				1 936 154
				-552 854

Note 17: Personalkostnader

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

Note 18: Kostnader ved ytelser til ansatte og revisor

Det er pr. 31.12.2008 ikke ansatte verken i Morselskapet eller i Konsernet. Det er følgelig ikke etablert OTP-ordning.

Det er ikke utbetalt eller avsatt styrehonorar i Morselskapet eller Konsernet for 2008.

Daglig leder i North Bridge Opportunity AS er ansatt i North Bridge Management AS og får sin lønn i dette selskapet.

Det betales ikke honorar til North Bridge Management utover de honorarer som fremgår av note 22. (Managementavtalen).

Konsernets revisorer har fått godgjort for sine tjenester som følger (NOK):

Konsernet	2008	2007
Til Deloitte:		
Lovpålagt revisjon	65 000	-
Attetasjonstjenester	8 000	-
Annen bistand	181 300	-
Sum Deloitte	254 300	-
Til andre revisorer i konsernet		
Lovpålagt revisjon	142 882	48 100
Attetasjonstjenester		24 600
Annen bistand	47 863	0
Sum andre	190 745	72 700
Sum Konsern	445 045	72 700
Morselskapet		
Lovpålagt revisjon	65 000	-
Attetasjonstjenester	8 000	-
Annen bistand	181 300	-
Sum	254 300	-

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 gjennomsnittlig antall ordinære utestående aksjer i perioden. Man har valgt å beregne et gjennomsnittlig antall utestående aksjer, hensyntatt eiertid i året fordi Selskapet gjennomførte to emisjoner i henholdsvis januar og juni 2008. Årets resultat er et underskudd.

	2008	2007
Resultat for perioden som tilfaller aksjonærene	-29 346 991	4 979 398
Antall utestående aksjer pr. 31.12.2008	923 076	709 221
Antall utestående aksjer i gjennomsnitt i året	872 874	
Resultat per aksje for perioden (NOK per aksje)	-33,62	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

Selskapet har i 2008 ikke gjennomført eiendomstransaksjoner med nærstående.

Avtaler om drift og vedlikehold (eiendomsforvaltning)

Selskapet har i 2008 inngått ny avtale om drift og vedlikehold av Vestre Rosten 81, med North Bridge Eiendomsforvaltning AS.

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 (enten Oppdragsgiver eier Eiendommene direkte eller indirekte) med tillegg av øvrige aktiva i Oppdragsgiver og underliggende SPV-selskaper.

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

Følgende presiseringer gjelder for beregningen av Totalkapitalen;

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

Honoraret beregnes månedlig og faktureres etterskuddsvis per kvartal.

Honoraret inkluderer Managers arbeid.

Honoraret omfatter ikke:

- Innkjøpt kompetanse knyttet til Oppdragsgiver eller SPV-selskap og kostnader knyttet til leverandører som konsulenter, verdivurderere, eiendomsmeglere, tekniske konsulenter, advokater, revisorer, arkitekter, prosjektledere og annen operasjonell utviklingskompetanse. Selskap som eiermessig er direkte eller indirekte tilknyttet Manager kan benyttes på kommersielle vilkår.
- VPS-kostnader knyttet til kontoføring av aksjen, oppgjørskostnader ved emisjoner og kostnader knyttet til produksjon og utsendelse av materiell til investorer.
- Honorar til eksterne styremedlemmer i Oppdragsgiver eller SPV-selskapene, eller til eksterne medlemmer av Investeringskomiteen, standard styreansvarsforsikring, samt nødvendig reise-, diett- og møteutgifter for forannevnte personer og ansatte i Manager.

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

Suksesshonorar

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

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

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

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

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

Utleiehonorar

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

Manager har rett til utleiehonorar hvor denne ved egeninnsats forestår utleie og/eller 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 avgi eget, opptjent honorar iht. punkt 8.1 til 8.5 til fordel for samarbeidspartnere eller andre underleverandører som eksempelvis Tilretteleggere og Distributører.

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

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

For 2008 har NBM belastet NBO for følgende honorarer:

Honorar	2008	2007
Forvaltningshonorar	1 579 772	92 033
Transaksjonshonorar		760 000
Tilretteleggingshonorar	425 762	
Totalt	2 005 534	852 033

Årets kostnad for honorarer som er belastet regnskapet avviker vesentlig fra de belastede honorarer, da det i regnskapet for 2008 er gjennomført en tilbakeføring av avsatt, men ikke utbetalt suksesshonorar fra 2007.

Note 23: Foretaksintegrasjon

NBO ervervet 4.1.2008 80 % av aksjene i Phima AB for SEK 80 000. På dette tidspunkt eide Phima AB 100 % av aksjene i Fastighets AB Bäckhästen, som eier eiendommer i Burlöv ved Malmø. Dessuten eide Phima AB også 100 % av aksjene i Fastighets AB Eternellen, som igjen eide 100 % av aksjene i Lokaltid AB, som igjen eide en eiendom i Trelleborg, sør for Malmø.

Den 4.2.2008 kjøpte Phima AB 100 % av aksjene i Fastighets AB Trollsländan, som eier en eiendom i Eslöv, nord for Malmø.

Fastighets AB Eternellen og datterselskapet Lokaltid AB, fusjonere den 20.10.2008, med Fastighets AB Eternellen som overtakende selskap.

NBO overdro 1.7.2008 samtlige aksjer i selskapet Trekanten Eiendom og Drift AS, som eier eiendommen Vestre Rosten 81 i Trondheim, til det heleide datterselskapet NBO Startup 1 AS, som samtidig skiftet navn til Trekanten Eiendom og Drift Holding AS.

Oppkjøpsanalysen

	2008	2007
Samlet kjøpspris for aksjene	2 712 072	59 032 200
Kostnader i forbindelse med overtakelsen	0	979 694
Total anskaffelseskost	<u>2 712 072</u>	<u>60 011 894</u>
Minoritetens andel egenkapital	675 510	
Virkelig verdi av netto anskaffede eiendeler (se nedenfor)	3 302 831	64 405 520
Merverdier	<u>-84 751</u>	<u>4 393 626</u>

Eiendeler og gjeld knyttet til oppkjøpet:

Investerings eiendom	33 629 374	154 608 394
Rentebytteavtale	0	5 290 717
Utsatt skattefordel	-253 766	102 189
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4 121 899	404 776
Netto arbeidskapital/andre poster	-5 210 176	-2 500 556
Rentebærende gjeld	-28 984 500	-93 500 000
Netto anskaffede eiendeler	<u>3 302 831</u>	<u>64 405 520</u>

Netto kontantutbetalinger i forbindelse med oppkjøpet

Vederlag og kostnader i kontanter og kontantekvivalenter	2 712 072	16 289 894
Kontanter og kontantekvivalenter i ervervede selskaper	-4 121 899	-404 776
Netto kontantutbetaling	<u>-1 409 827</u>	<u>15 885 118</u>

Proforma resultat for 2008

Fordi eiertid for de enkelte eiendommer i konsernet er tilnærmet sammenfallende med regnskapsåret er det ikke utarbeidet noe proformaregnskap for å vise et fullstendig regnskap for året 2008.

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 – 31.12.2008

Ny kommunal leiekontrakt i Trelleborg

Trelleborg kommune signerte i februar 2009 en ny avtale om leie av 2000 m2. Kontrakten er på 5 år og eiendommen er nå praktisk talt fullt utleid. Selskapet vil investere rundt SEK 900.000.- i leietakertilpasninger, og netto yield basert på siste verdivurdering ville etter dette vært i overkant av 9 %.

Utvikling i rente og valuta

Med en NOK/SEK kurs på 82,25 per 14. mai 2009 har den svenske kronen svekket seg med rundt 8 % siden årsskiftet. Dette gir et urealisert valutatap på rundt MNOK 1 siden årsskiftet.

Med marginalt lavere norske lange renter, forventes er det per dags dato ikke betydelige verdiendringer på konsernets norske rentebytteavtaler. Konsernet har ingen rentebytteavtaler i svenske kroner.

Den norske pengemarkedsrenten (3 mnd Nibor) har falt fra 3,97 % til 2,44 % i perioden fra årsskiftet til 14. mai 2009. Tilsvarende renteendring i Sverige er fra 2,48 % til 0,95 % i samme periode.

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

Til generalforsamlingen i North Bridge Opportunity AS

REVISJONSBERETNING FOR 2008

Vi har revidert årsregnskapet for North Bridge Opportunity AS for regnskapsåret 2008, som viser et underskudd på kr 17.863.515 for morselskapet og et underskudd på kr 29.346.991 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 og daglig leder. 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 2008 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 2008 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, 14. mai 2009
Deloitte AS



Bernhard Lyngstad
statsautorisert revisor





North Bridge Opportunity AS

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

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