

NORTH BRIDGE OPPORTUNITY AS

under avvikling



ÅRSRAPPORT 2015

STYRETS BERETNING

Virksomhetens art

North Bridge Opportunity AS under avvikling (NBO eller Selskapet) ble stiftet 9. august 2007. Virksomheten drives fra Skøyen i Oslo.

I henhold til vedtektene ble det i ekstraordinær generalforsamling 18. desember 2015 besluttet oppløsning av selskapet, og det ble valgt et avviklingsstyre med mandat å realisere selskapets aktiva, gjennomføre utdelinger til aksjonærene og bringe Selskapet til opphør. Det var per årsskiftet inngått en betinget avtale om salg av selskapets eiendommer i Norge. Salget ble gjennomført i mars 2016. Se for øvrig avsnittet «Hendelser etter balansedagen».

Konsernet består pr. 31.12.2015 av NBO som morselskap, med Trekanten Eiendom og Drift AS (TED), Sandvika Kinematografbygg AS (SK AS), Trollåsveien 34-36 AS, Phima AB og Sømmegården Eiendom AS (90,43% andel) som datterselskaper. TED eier og driver fast eiendom og har to datterselskaper med begrenset virksomhet. SK AS eier eiendommen Sandvika Kino. Trollåsveien 34-36 AS eier og driver fast eiendom på Kolbotn i Oppegård, mens Sømmegården Eiendom AS eier og driver næringsseiendom i Sandnes. Phima AB har, etter salg av ett datterselskap i 2015, ett datterselskap som eier og driver fast eiendom i Sverige. I tillegg har NBO pr. 31.12.2015 et tilknyttet selskap, Rosenborggården AS, som eier og driver eiendommen Innherredsveien 7 i Trondheim.

Brutto verdi av konsernets eiendommer i henhold til verdsettelsen i IFRS-konsernregnskapet er ved årsskiftet MNOK 506,3. I tillegg kommer verdien av aksjene i det tilknyttede selskapet med MNOK 20,7 for den eiervektede andelen.

Selskapets administrasjon utføres i hovedsak av North Bridge Management AS gjennom en særskilt Management-avtale. Avviklingsstyret har fokus på å fastlegge en avviklingsstrategi og følge opp administrasjonens gjennomføring av denne. Videre har avviklingsstyret en

kontrolloppgave og fokuserer på å etterse at forvalter følger de retningslinjer som er nedfelt i avtaleverket, og at forvalter for øvrig driver virksomheten på forsvarlig vis. Selskapets investeringskomité fatter investerings- og salgsbeslutninger i tråd med bestemmelsene i Selskapets vedtekter. For tiden er medlemmene i investeringskomiteen identisk med Selskapets styre.

Formålet med Selskapet er å skape verdier for aksjonærene gjennom kjøp, utvikling, drift og salg av eiendommer. Selskapet er nå under avvikling. På det tidspunktet hvor Selskapets aktiva er solgt, garantier og øvrige forpliktelser er utløpt, vil Avviklingsstyret kunne bringe Selskapet til opphør. Avviklingsperioden vil blant annet påvirkes av markedsforhold og lengde på garantiforpliktelser.

Konsernets årsregnskap

Konsernets årsregnskap er utarbeidet i samsvar med forenklet IFRS, mens 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. Selskapets eiendommer var per 31.12.2015 lagt ut for salg, og verdien av disse er i konsernregnskapet reklassifisert på egen linje i balanseoppstillingen som eiendeler holdt for salg. Sammenligningstall for 2014 er tilsvarende omarbeidet for å oppnå konsistent klassifisering.

Avkastning, resultat og status

Konsernets leieinntekter for perioden utgjør MNOK 50,3. Felleskostnader som er viderebelastet leietakere er nettopført. Vedlikeholds-, eiendomskostnader, samt andre driftskostnader vedrørende eiendommene utgjorde MNOK 12,9, og andre driftskostnader utgjorde MNOK 5,9. Driftsresultatet for konsernet, før verdiendringer, viser et overskudd på MNOK 31,5.

En negativ verdiendring på konsernets

eiendommer med MNOK 16,4 og positiv verdiendring fra det tilknyttede selskap på MNOK 6,1 i 2015, fører til at konsernets driftsresultat etter verdiendring blir positivt med MNOK 21,2.

I konsernet utgjør renteinntekter og andre finansinntekter, herunder endring i markedsverdi på finansielle avtaler, MNOK 2,7, mens rentekostnader og andre finanskostnader utgjør MNOK 12,4. Dette gir et negativt finansresultat på MNOK 9,7.

I konsernet er resultat før skattekostnad fra videreført virksomhet, positivt med MNOK 11,5, skattekostnaden er MNOK 4,5 og årsresultatet er positivt med MNOK 15,9.

Konsernets egenkapital var på MNOK 195,9 pr. 31.12.2015 mot MNOK 186,3 året før.

Selskapet har ingen driftsinntekter. Andre driftskostnader i Selskapet, MNOK 5,9, utgjør i det alt vesentlige honorarer.

Driftsresultatet for Selskapet er et underskudd på MNOK 5,6. Selskapet har finansinntekter på MNOK 18,2. Finanskostnader utgjør MNOK 23,0 hvorav nedskrivning av aksjer i datterselskaper utgjør MNOK 22,8. Til sammen gir dette et netto negativt finansresultat på MNOK 4,8.

Årsunderskuddet i Selskapet før skattekostnad er MNOK 10,3 og etter skattekostnad MNOK 12,0.

Pr. 31.12.2015 hadde Selskapet en bokført egenkapital på MNOK 115,6 mot MNOK 133,1 året før.

Gjeldsgraden ved årsskiftet var 65,05 %. Konsernet hadde på dette tidspunkt MNOK 332,7 i lån fra kredittinstitusjoner. Det var inngått rentesikringsavtaler pålydende MNOK 100 med en snittrente på 3,14% med tillegg av margin. Rentesikrede lån tilsvarende 30,1 % av totalt utestående lån. Gjennomsnittlig løpetid på rentebytteavtalene var per årsskiftet 1,2 år.



STYRETS BERETNING

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter, fyllestgjørende informasjon om driften og stillingen ved årsskiftet.

Selskapet har ingen ansatte og styret består av 4 menn.

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

Risiko

Markeds- og finansiell risiko

Hele den norske eiendomsporteføljen er solgt samlet før avleggelsen av årsregnskapet for 2015, og eiendommene er i årsregnskapet vurdert til salgsværdien redusert for salgskostnader. Det er inngått avtale med forsikringsselskap om overtakelse av Selskapets normale garantiforpliktelser knyttet til salget. Enkelte garantiforhold lar seg ikke forsikre, og for disse er det avtalt en relativt begrenset garantiperiode. Det holdes tilbake nødvendig kapital som sikkerhet inntil garantiperioden utløper.

Den gjenværende svenske eiendommen

er i markedet for salg gjennom megler, og er i årsregnskapet vurdert til meglers forventede salgsværdi redusert for estimerte salgskostnader. Det vil foreligge risiko mht. salgspris frem til salg av eiendommen. Imidlertid utgjør denne eiendommen en mindre andel av total portefølje per 31.12.2015.

Styret vurderer likviditeten i Selskapet som tilfredsstillende.

Fremtidig utvikling

Styret hadde per årsskiftet iverksatt prosesser med formål at Selskapet eller dets aksjonærer kunne oppnå exit basert på porteføljesalg eller strukturelle endringer. Selskapets norske portefølje er solgt etter balansedagen. Gjenværende eiendom i den svenske porteføljen ligger ute for salg, og er vurdert iht. meglervurdering fra lokal eiendomsmegler. Det er i forbindelse med salgene søkt bistand fra eksterne rådgivere i tillegg til Selskapets Manager.

Selskapet vil gjennomføre utbetalinger til aksjonærene av tilgjengelig likviditet, dog slik at Selskapet må holde tilbake kapital for gjenværende forpliktelser.

Hendelser etter balansedagen

Selskapets aksjeportefølje i Norge er solgt etter balansedagen. Dette ble gjennomført som et samlet salg iht. salgs- og kjøpsavtale datert 26. februar 2016. Eiendomsverdiene ved salgene er lagt til grunn i konsernregnskapet pr. 31.12.2015. Den gjenværende eiendommen i Phima-porteføljen i Sverige er i markedet for salg gjennom eiendomsmegler.

Det er etter balansedagen gjennomført utdeling av utbytte med NOK 16 per aksje, totalt NOK 28.794.448, etter styrevedtak 15.03.2016 iht. styrefullmakt.

Disponering av årets resultat

I 2015 ble resultatet i morselskapet North Bridge Opportunity AS under avvikling et underskudd på NOK 12.023.768 som styret foreslår disponert som følger:

Overført fra annen egenkapital	NOK -12.023.768
Sum	NOK -12.023.768

Oslo, den 10. juni 2016
Avviklingsstyret i North Bridge Opportunity AS under avvikling

(sign)
Jon Gausen
Styrets leder

(sign)
Odd-Einar Christophersen
Styremedlem

(sign)
Kjell-Gunnar Fjeldstad
Styremedlem

(sign)
Lars Thalberg
Styremedlem

RESULTATREGNSKAP

North Bridge Opportunity AS under avvikling				Konsern		
Tall i tusen NOK						
2015	2014	Note	Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2015	2014
0	0		Leieinntekter	6,9	50 284	47 436
300	0		Annen driftsinntekt		0	0
300	0		Sum driftsinntekter		50 284	47 436
			Driftskostnader eiendom	6	12 941	13 067
5 858	5 635	18,22	Andre driftskostnader	18,22	5 858	5 635
5 858	5 635		Sum driftskostnader		18 799	18 703
-5 558	-5 635		Driftsresultat (før verdiendring)		31 485	28 733
0	0		Verdiendring investeringseiendom	7	-16 408	-3 871
0	0		Andel resultat, inkl verdiendring, tilknyttet selskap	24	6 101	4 779
-5 558	-5 635		Driftsresultat etter verdiendring		21 178	29 641
			Finansinntekter og finanskostnader			
658	692		Annen renteinntekt		728	919
7 547	5 451		Annen finansinntekt		341	238
10 008	2 581		Konsernbidrag		0	0
0	0		Endring i markedsverdi finansielle avtaler	10	-1 603	-4 099
374	480		Annen rentekostnad		12 406	16 916
22 800	11 629	8	Nedskrivning aksjer og fordringer i datterselskaper		0	0
-175	160		Annen finanskostnad		-55	3 924
-4 786	-3 544		Resultat av finansposter		-9 678	-15 583
-10 344	-9 180		Resultat før skattekostnad		11 500	14 058
1 680	-704	16	Skattekostnad	16	-4 454	6 274
-12 024	-8 476		Årsresultat		15 954	7 784
			Oppstilling over totalresultatet			
			Årsresultat		15 954	7 784
			Andre inntekter og kostnader			
			Omregningsdifferanse valuta		31	80
			Totalresultat		15 984	7 863
			Majoritetens andel totalresultat		16 171	6 756
			Minoritetens andel totalresultat		-187	1 108

BALANSE

North Bridge Opportunity AS under avvikling				Konsern		
Tall i tusen NOK						
2015	2014	Note		Note	2015	2014
EIENDELER						
Immaterielle eiendeler						
3 375	5 054	15	Utsatt skattefordel		0	0
3 375	5 054		Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler						
0	0		Investeringseiendommer	6, 7	0	0
0	0		Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle driftsmidler						
97 957	120 757	8	Aksjer i datterselskaper		0	0
3 203	2 609	8	Lån til datterselskaper		0	0
7 632	7 632	24	Aksjer i tilknyttet selskap	24	20 650	14 370
9 265	9 929		Lån til tilknyttet selskap		9 265	9 929
118 057	140 927		Sum finansielle driftsmidler		29 915	24 299
121 432	145 981		Sum anleggsmidler		29 915	24 299
Omløpsmidler						
Fordringer						
0	0	11	Kundefordringer	11	817	1 201
11 588	2 581	8	Fordring konsernselskap		0	0
66	42		Andre fordringer		1 479	1 338
11 654	2 623		Sum fordringer		2 297	2 539
4 901	8 705	12	Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	22 088	27 288
16 556	11 327		Sum omløpsmidler		24 385	29 827
			Eiendeler holdt for salg	6, 7, 25	506 331	517 446
137 987	157 309		Sum eiendeler		560 631	571 572

BALANSE

North Bridge Opportunity AS under avvikling				Konsern	
Tall i tusen NOK					
2015	2014	Note	Note	2015	2014
EGENKAPITAL OG GJELD					
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
89 983	89 983	13	13	89 983	89 983
43 791	49 190	13		48 186	53 585
133 774	139 173			138 168	143 567
Opptjent egenkapital					
-18 125	-6 101	13		53 631	37 280
0	0			4 131	5 450
-18 125	-6 101			57 762	42 730
115 649	133 072			195 930	186 297
Gjeld					
0	0		15	17 667	21 624
Langsiktig gjeld					
0	0		6, 14	323 593	339 506
20 754	22 880	8		0	0
20 754	22 880			323 593	339 506
Kortsiktig gjeld					
0	0		6, 14	9 148	9 405
0	0		10	2 885	4 488
0	0			366	0
1 479	1 257			6 098	5 091
0	0			-165	-146
0	0			0	136
106	100			5 680	5 170
1 584	1 357			24 011	24 145
22 338	24 237			364 701	385 275
137 987	157 309			560 631	571 572

Oslo, den 10. juni 2016
 Avviklingsstyret i North Bridge Opportunity AS under avvikling

(sign)
 Jon Gausen
 Styrets leder

(sign)
 Odd-Einar Christophersen
 Styremedlem

(sign)
 Kjell-Gunnar Fjeldstad
 Styremedlem

(sign)
 Lars Thalberg
 Styremedlem

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

North Bridge Opportunity AS under avvikling			Konsern	
Tall i tusen NOK				
2015	2014		2015	2014
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter				
		Totalresultat	15 984	7 863
-10 344	-9 180	Resultat før skatt	0	0
0	0	Skattekostnad uten kontanteffekt	-4 527	6 741
0	0	Verdiendring investeringseiendommer	16 408	3 871
0	0	Endring markedsverdi finansielle avtaler	-1 603	-4 099
0	0	Andel resultat tilknyttet selskap	-6 101	-4 779
-9 032	-531	Endring fordringer	243	483
228	39	Endring leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	1 359	-1 620
22 800	11 629	Nedskrivning aksjer og fordringer i datterselskaper	0	0
3 652	1 958	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	21 763	8 460
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter				
0	402	Kjøp/salg av tilknyttet selskap	0	402
0	0	Kjøp/påkostning investeringseiendommer m.v.	-12 038	-8 891
0	0	Salg investeringseiendom	6 745	0
0	402	Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetet	-5 293	-8 489
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter				
-2 126	603	Netto endring gjeld til kredittinstitusjoner	-16 170	2 800
664	217	Lån til tilknyttet selskap	664	217
-594	-557	Lån til datterselskap	0	0
-5 399	0	Utbytte	-6 165	-287
-7 455	263	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-21 671	2 730
-3 803	2 623	Netto endring kontant og kontantekvivalenter	-5 201	2 700
4 901	8 705	Kontanter og kontantekvivalenter ved årets slutt	22 088	27 288

ENDRING I KONSERNETS EGENKAPITAL

Endring i konsernets egenkapital								
Tall i tusen NOK	Egenkapital som tilskrives selskapets aksjonærer						Minoritets- interesse	Total egenkapital
	Aksjekapital	Overkurs	Innskutt annen egenkapital	Opptjent egenkapital	Omregnings- differanser	Sum		
Total egenkapital 31. desember 2013	89 983	53 584	32 019	-1 615	94	174 065	4 655	178 721
Årets resultat				6 676		6 676	1 108	7 784
Omregningsdifferanser					80	80		80
Minoritetens andel av utbytte fra Sømmegården						0	-287	-287
Reklassifisering					26		-26	
Total egenkapital 31. desember 2014	89 983	53 584	32 019	5 061	199	180 821	5 450	186 297
Årets resultat				16 140		16 140	-187	15 953
Omregningsdifferanser					31	31		31
Utbytte og andre egenkapitalelementer		-5 399		180		-5 219		-5 219
Minoritetens andel av utbytte fra Sømmegården						0	-766	-766
Minoritetens andel av utbytte fra Sømmegården					0		-366	-366
Total egenkapital 31. desember 2015	89 983	48 185	32 019	21 382	230	191 773	4 131	195 930

Note 1 Generell informasjon

North Bridge Opportunity AS under avvikling, heretter kalt NBO eller Selskapet, ble formelt stiftet 9. august 2007

Konsernet består pr. 31.12.2015 av NBO som morselskap, med Trekanten Eiendom og Drift AS (TED), Sandvika Kinematografbygg AS (SK AS), Trollåsveien 34-36 AS, Phima AB og Sømmegården Eiendom AS (90,43% andel) som datterselskaper. TED eier og driver fast eiendom og har to datterselskaper med begrenset virksomhet. SK AS eier og har hjemmel til eiendommen Sandvika Kino. Trollåsveien 34-36 AS eier og driver fast eiendom på Kolbotn i Oppegård, mens Sømmegården Eiendom AS eier og driver næringseiendom i Sandnes utenfor Stavanger. Phima AB solgte den 26.05.2015 Fastighets AB Trollsländan og har etter dette ett datterselskap som eier og driver fast eiendom i Sverige.

I tillegg har NBO pr. 31.12.2015 et tilknyttet selskap, Rosenborggården AS (25,07% andel) som eier eiendommen og driver eiendommen Innherredsveien 7 i Trondheim.

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

I henhold til vedtektene ble det i ekstraordinær generalforsamling 18. desember 2015 besluttet oppløsning av selskapet, og det ble valgt et avviklingsstyre med mandat å realisere selskapets aktiva, gjennomføre utdelinger til aksjonærene og bringe Selskapet til opphør. Selskapets administrasjon utføres i hovedsak av North Bridge Management AS gjennom en særskilt Management-avtale. Avviklingsstyret har fokus på å fastlegge en avviklingsstrategi og følge opp administrasjonens gjennomføring av denne. Videre har avviklingsstyret en kontrolloppgave og fokuserer på å etterse at forvalter følger de retningslinjer som er nedfelt i avtaleverket, og at forvalter for øvrig driver virksomheten på forsvarlig vis. Selskapets investeringskomité fatter investerings- og salgsbeslutninger i tråd med bestemmelsene i Selskapets vedtekter.

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 under avvikling er utarbeidet i overensstemmelse med Regnskapsloven § 3-9 om anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder. Konsernet følger forskrift om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder (forenklet IFRS) som er fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008.

Konsernregnskapet er utarbeidet basert på historisk kost prinsippet med følgende modifikasjoner:

- Investerings eiendommer er vurdert til virkelig verdi over resultatet
- Finansielle eiendeler og forpliktelser (herunder finansielle derivater) er vurdert til virkelig verdi over resultatet
- Eiendeler som er klassifisert som holdt for salg

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 2015, er anvendt ved utarbeidelsen av 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.

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).

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 og pådratte forpliktelser ved overføring av kontroll.

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

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

Sammenligningstall er omarbeidet slik at klassifiseringen av anleggsmidler og grupper av anleggsmidler klassifisert som holdt for salg er konsistent for inneværende og foregående regnskapsår.

Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig innflytelse, men ikke kontroll over den finansielle og operasjonelle styringen (normalt ved eierandel på mellom 20% og 50%). Konsernregnskapet inkluderer konsernets andel fra tilknyttede selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden fra det tidspunkt betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører.

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 og tilknyttede selskaper 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 2015 har de norske datterselskapene og de tilknyttede selskaper 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.

(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 "kundefordringer 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 2015.

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.

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 (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 ulike finansielle risikoer. 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.

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.

Finansieringskostnad - renterisiko

Konsernet er eksponert for markedsrisiko relatert til renteendringer, gitt at det foreligger lån med flytende rente. Ved utgangen av 2015 var total gjennomsnittlig margin på lån med flytende rente 187,4 basispunkter.

For å redusere renterisiko, har konsernet overtatt og inngått rentebytteavtaler pålydende MNOK 100,0 ved årets slutt. Avtalene har en gjennomsnittlig basisrente på 3,14% med tillegg av margin og en gjenværende løpetid på rentebytteavtalen på 1,2 år. Ved årets slutt var ca. 30,1% av konsernets rentebærende 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. 4,4 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 kreditthistorie til nye leietakere. De fleste leietakere har gitt bankgaranti eller opprettet depositumskonto med beløp tilsvarende 3-12 måneder eller har avgitt annen form for sikkerhet.

Konsernet har ikke hatt kredittap av betydning i 2015.

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 verddivurderere hvor alle eiendommene verdsettes ved bruk av oppdaterte makroøkonomiske forutsetninger (rentenivå, inflasjonsforventninger, etc.) og justeringer for vesentlige endringer i utleieporteføljen.

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.

For investeringseiendom holdt for salg, se note 2.2. Per 31.12.2015 var alle Selskapets eiendommer klassifisert som holdt for salg. Den norske eiendomsporteføljen var solgt før avleggelsen av årsregnskapet for 2015, og er i årsregnskapet verdsatt til oppnådd salgpris redusert for salgskostnader. Den gjenværende svenske eiendommen er tilsvarende verdsatt til forventet salgpris redusert for salgskostnader iht. eksternt meglers vurdering i Sverige.

Virkelig verdi av derivater og andre finansielle instrumenter

Konsernet innhenter eksternt bekreftelse på verdien av slike instrumenter fra eksterne verdsettelse, 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 forenklet 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

Geografisk segment

Konsernets leieinntekter er fordelt på regionene Norge og Sverige. Fordeling av inntekter er basert på eiendelenes geografiske lokalisering som følger i 2015:

Segment	Brutto Leieinntekt		Eiendomsrelaterte kostnader		Netto bidrag fra eiendom	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Norge	46 234 687	43 471 863	10 555 142	10 894 941	35 679 545	32 576 922
Sverige	4 049 702	3 963 804	2 386 133	2 172 525	1 663 569	1 791 279
Totalt	50 284 389	47 435 667	12 941 275	13 067 466	37 343 114	34 368 201

Segment	Investerings eiendom		Rentebærende gjeld	
	2014	2013	2014	2013
Norge	470 595 319	472 304 731	306 975 000	315 075 000
Sverige	35 735 514	45 141 115	25 765 881	33 836 623
Totalt	506 330 833	517 445 846	332 740 881	348 911 623

Investeringseiendom er klassifisert som "Eiendeler holdt for salg".

Virksomhetssegment

Både i 2015 og 2014 er hele selskapets virksomhet klassifisert som "kontantstrømseiendommer", og ingen eiendommer faller innenfor kategorien "utviklingseiendommer".

Note 7 Investerings eiendom

Tilgang ved kjøp av eiendom er målt til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Bokført verdi pr. 31.12.2015 tar utgangspunkt i en virkelig verdi på eiendommene, fratrukket eventuell initiell skattekompensasjon.

Restriksjoner knyttet til investerings eiendom

Bortsett fra covenants knyttet til låneavtaler (se note 14), eksisterer det ingen restriksjoner på når investerings eiendommene kan realiseres, eller hvordan inntektene fra salg kan brukes. Imidlertid er Selskapet under avvikling og avviklingsstyrets mandat er å selge selskapets aktiva og avvikle selskapet. I den forbindelse er Selskapets investerings eiendommer er reklassifisert til eiendeler holdt for salg. Sammenligningstallene for 2014 er omarbeidet.

	2015	2014
Bokført verdi 31.12.2013		512 424 697
Netto tilgang eiendom 2014		8 258 412
Omregningsdifferanser		633 727
Verdiendring investerings eiendom		-3 870 993
Bokført verdi 31.12.2014	517 445 843	517 445 843
Netto tilgang eiendom 2015	12 038 118	
Netto avgang eiendom i 2015	-9 176 989	
Omregningsdifferanser	2 431 584	
Verdiendring investerings eiendom	-16 407 723	
Bokført verdi 31.12.2015	506 330 833	
Husleieinntekt	50 284 389	47 435 667
Direkte eiendomsrelaterte kostnader	12 941 275	13 067 466
Netto leieinntekt	37 343 114	34 368 201

Note 8 Aksjer i datterselskaper i Morselskapets balanse

Selskap		Selskapskapital	Antall aksjer	Balansført verdi i NOK
Trekanten Eiendom og Drift AS	NOK	1 270 000	12 700	24 160 961
Phima AB	SEK	4 000 000	4 000	435 351
Sandvika Kinematografbygg AS	NOK	2 600 000	100 000	25 631 612
Trollåsveien 34-36 AS	NOK	1 250 000	1 000	23 181 195
Sømmegården Eiendom AS*	NOK	235 000	21 250	24 548 344
Totalt				97 957 463

* Selskapet eier 21 250 aksjer av totalt 23 500 aksjer som gir en eierandel på 90,43 %.

Pr. 31.12.2015 ble det gjennomført en nedskrivning av aksjene i Trekanten Eiendom og Drift AS med MNOK 22,2 og i Phima AB med MNOK 0,6. Pr. 31.12.2014 ble det tilsvarende gjennomført en nedskrivning av aksjene i Trekanten Eiendom og Drift AS med MNOK 11,6.

Lån til datterselskaper gjelder i hovedsak nedskrevet verdi av fordring mot Phima og datterselskap, mens kortsiktig fordring konsernselskap gjelder konsernbidrag fra SK AS og Sømmegården Eiendom AS. Annen langsiktig gjeld er primært gjeld til datterselskapet Trekanten Eiendom og Drift AS.

Se også note 24 om tilknyttede selskaper.

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 31.12.2015		Årsleie	Leietid *	Eierandel	Leie (MNOK) **
Trekanten	MNOK	10,3	2,4	100%	10,3
Sandvika Kino	MNOK	9,6	14,6	100%	9,6
Trollåsveien 34-35	MNOK	8,3	3,2	100%	8,3
Sømmegården	MNOK	15,2	4,0	90,43%	13,7
Trelleborg	MNOK	3,7	3,0	100%	3,7
Sum NBO Konsern		47,0	9,5		45,6
Innhjerredsveien	MNOK	22,0	3,2	25,07%	5,5
SUM NBO Tilknyttede Selskaper			3,2		5,5

* Gjenværende leietid vektet etter husleie og eierandel.

** Årsleie justert for 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. 31.12.2015 har Konsernet inngått avtaler vedrørende følgende renteinstrumenter:

Selskap		Kontraks- beløp ¹⁾	Utløpsår	Flytende rente	Fast rente	Virkelig verdi (NOK) ²⁾
Trekanten Eiendom og Drift AS	NOK	65 000 000	2017	3m nibor	2,68%	-2 207 910
Sandvika kinematografbygg AS	NOK	35 000 000	2016	3m nibor	4,00%	-676 728
Sum konsern	NOK	100 000 000				-2 884 638

¹⁾ Kontraksbeløp defineres som hovedstolen på instrumentet.

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

Note 11 Kundefordringer

	31.12.15	31.12.14
Kundefordringer	892 480	1 501 307
Avsetning tap på fordringer	-75 000	-300 000
Netto kundefordringer	817 480	1 201 307

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

Maksimal kredittkollonering 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

	31.12.15		31.12.14	
	Konsern	Morselskap	Konsern	Morselskap
Sum kontanter og kontantekvivalenter	22 088 080	4 901 476	27 288 215	8 704 610

Note 13 Aksjekapital

Morselskapets egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen Egenkapital	Sum
Sum 31.12.2014	89 982 650	49 190 083	-6 100 971	133 071 762
Årets resultat			-12 023 768	-12 023 768
Utbytte		-5 398 959		-5 398 959
Sum 31.12.2015	89 982 650	43 791 124	-18 124 739	115 649 035

Aksjonærer over 1 % eierandel i NBO pr. 31.12.2015

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel i %
NORTH BRIDGE NORDIC PROPERTY AS	348 499	19,4 %
ASEO AS	40 800	2,3 %
AS ESSDAL	37 002	2,1 %
KJETIL GRØNSKAG	32 140	1,8 %
BC INVEST AS	28 179	1,6 %
CORUNA AS	22 960	1,3 %
BRØDRENE MO AS	22 396	1,2 %
CENOR LTD BERMUDA	20 400	1,1 %
FOTO SCHRØDER AS	20 400	1,1 %
ASBJØRG KRISTINE LANGBERG	20 400	1,1 %
OPDALS SPAREBANK	20 400	1,1 %
SELBU SPAREBANK	20 400	1,1 %
OTTO TEKSUM LUND	19 040	1,1 %
MAGNUS HELLESYLT	17 779	1,0 %
ANDRE	1 128 858	62,7 %
SUM	1 799 653	100,00%

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

Aksjonær	Antall aksjer
Styret	
Jon Gausen	15 659
Totalt	15 659

Note 14 Pantegjeld

Pantegjeld kontoreiendom		31.12.15	31.12.14
Norge	NOK	298 875 000	306 975 000
Sverige (Gjelden er tatt opp i SEK, her vist i NOK)	NOK	24 718 381	32 531 431
Sum pantegjeld, langsiktig del	NOK	323 593 381	339 506 431
Kortsiktig del pantegjeld i Norge	NOK	8 100 000	8 100 000
Kortsiktig del pantegjeld i Sverige	NOK	1 047 500	1 305 192
Sum pantegjeld kortsiktig del	NOK	9 147 500	9 405 192
Sum pantegjeld totalt	NOK	332 740 881	348 911 623

Forfallsoversikt pantegjeld kontoreiendom	Avdrag (NOK)
Mellom 1-2 år (2016 og 2017)	20 520 000
Mellom 3-5 år (2018, 2019 og 2020)	197 192 500
Over 5 år (fra 2021)	115 028 381
Sum	332 740 881

De viktigste vilkårene for de langsiktige lånefasilitetene per 31.12.2015, er:

- Rente vilkårene for lånet er NIBOR/STIBOR + margin.
- Videre er de norske lånene rentesikret gjennom avtaler som dekker MNOK 100 eller 30,1 % 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 2015 endres med 10 basispunkter vil dette påvirke årlig rentekost for konsernet med i størrelsesorden NOK 232.741 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	2015	2014
Investeringseiendommer/ eiendeler holdt for salg	506 330 833	517 445 846
Fordringer	11 561 597	12 468 325
Sum	517 892 430	529 914 171

Gjeld sikret ved pant

Lån Phima selskaper, (lånene løper i SEK)	NOK	25 765 881	33 836 623
Lån Trekanten Eiendom og Drift AS	NOK	96 225 000	99 325 000
Sandvika Kinematografbygg AS	NOK	72 250 000	75 250 000
Trollåsveien 34-36 AS	NOK	49 500 000	51 500 000
Sømmegården Eiendom AS	NOK	89 000 000	89 000 000
Sum gjeld sikret ved pant	NOK	332 740 881	348 911 623

Spesifikasjon av sikringsgrad, gjennomsnittlig rente og gjenstående løpetid (NOK)

	2015	2014
Total rentebærende gjeld til pålydende verdi	332 740 881	348 911 623
- Hvorav rentesikret	100 000 000	100 000 000
Sikringsgrad, eksklusiv likviditet	30,1 %	28,7 %
Likvide midler	22 088 080	27 288 215
Effektiv sikringsgrad, inklusiv likviditet	36,7 %	36,5 %
Gjennomsnittlig rente (inkludert margin)	3,64%	4,88%
Gjennomsnittlig basisrente på sikringskontrakter (inkl.margin)	5,01%	4,84%
Gjennomsnittlig margin	1,87%	1,76%
Gjennomsnittlig gjenstående utløpstid, lån (år)	5,5	4,6
Gjennomsnittlig gjenstående bindingstid rentebytteavtale (år)	1,2	2,2
Verdier stillet som pant	517 892 430	529 914 171

I tillegg til banklån som angitt ovenfor, så har datterselskapet Phima AB et ansvarlig lån fra Selskapet på MNOK 5,9, som er eliminert i konsernregnskapet.

Datterselskapet Phima AB har stilt garanti til Danske Bank for de lån banken har gitt til Phimas datterselskap.

Virkelig verdi av langsiktig gjeld avviker kun marginalt fra regnskapsført verdi av samme.

Note 15 Utsatt skatt

Spesifikasjon av av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:

	Inngående balanse	Endringer over resultatet	Utgående balanse
Morselskapet 2015			
Underskudd til fremføring	18 719 939	5 221 535	13 498 404
Utsatt skattefordel	5 054 384	-1 679 782	3 374 601
Konsern 2015			
Eiendom	-119 549 621	18 029 242	-101 520 379
Fordringer	300 000	-165 000	135 000
Rentebytteavtaler	4 487 674	-1 603 036	2 884 638
Periodiseringsfond	-	-	-
Avsetning forpliktelser	7 812	68 556	76 368
Underskudd	31 322 027	-3 447 741	27 874 286
Sum midlertidige forskjeller	-83 432 108	12 882 021	-70 550 087
Utsatt skatt	21 624 000	-4 453 828	17 096 908

Note 16 Skattekostnad

	Konsern 2015	Morselskap 2015	Konsern 2014	Morselskap 2014
Skattekostnad fremkommer slik:				
Endring i utsatt skatt	-3 411 283	1 409 814	6 273 887	-703 828
Endring skattesats	-1 042 545	269 968		
Skattekostnad	-4 453 828	1 679 782	6 273 887	-703 828
Avstemming fra nominell til faktisk skattesats				
Resultat før skattekostnad	11 499 982	-10 343 986	14 057 923	-9 179 544
Forventet inntektsskatt etter nominell skattesats på 27%	3 104 995	-2 792 876	3 795 639	-2 478 477
Permanente forskjeller	-6 540 848	4 202 691	2 427 740	1 774 649
Virkning av endring i skattesats	-1 042 545	269 968		
Effekt av ulik skattesats i utenlandsk datterselskap	24 570	-	50 509	
Skattekostnad	-4 453 828	1 679 783	6 273 887	-703 828
Effektiv skattesats	-38,7 %	-16,2 %	44,6 %	7,7 %

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. 31.12.2015 ikke ansatte verken i Morselskapet eller i Konsernet. Det er følgelig ikke etablert OTP-ordning.

Tidligere daglig leder i North Bridge Opportunity AS var ansatt i North Bridge Management AS og fikk sin lønn i dette selskapet. Etter ekstraordinær generalforsamling 18. desember 2015 hvor avvikling av Selskapet ble besluttet har Selskapet ikke hatt daglig leder.

Styrets aksjonærvalgte medlemmer mottok i 2015 et styrehonorar på til sammen NOK 144.000.

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 i 2015 som følger (NOK):

Konsernet	2015	2014
Til Deloitte:		
Revisorhonorar/ -tjenester		
Lovpålagt revisjon	126 512	120 000
Attetasjonstjenester		4 000
Annen bistand	57 100	52 000
Skatterådgivning	44 650	-
Sum Deloitte	228 262	176 000
Til andre revisorer i konsernet		
Lovpålagt revisjon	185 472	215 843
Annen bistand	25 000	79 674
Sum andre	210 472	295 517
Sum Konsern	438 734	471 517
Morselskapet	2015	2014
Lovpålagt revisjon	78 000	75 000
Annen bistand	57 100	4 000
Skatterådgivning	44 650	52 000
Sum	179 750	131 000

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 konsernets resultat for perioden som tilfaller aksjonærene med gjennomsnittlig antall ordinære utestående aksjer i perioden, som er 1 799 653 aksjer. Årets resultat er et overskudd.

	2015	2014
Resultat for perioden som tilfaller aksjonærene	15 953 809	7 784 036
Antall utestående aksjer pr. 31.12	1 799 653	1 799 653
Antall utestående aksjer i gjennomsnitt i året	1 799 653	1 799 653
Resultat per aksje for perioden (NOK per aksje)	8,86	4,33

North Bridge Opportunity AS 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

Selskapet er under avvikling og vil gjennomføre utbetalinger til aksjonærene av tilgjengelig likviditet som ikke må holdes tilbake med bakgrunn i Selskapets forpliktelser.

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
- Lån i konsernforhold

Eiendomstransaksjoner

Det er ikke gjennomført eiendomstransaksjoner med nærstående i 2014 eller 2015.

Avtaler om drift og vedlikehold (eiendomsforvaltning)

Selskapet har avtale med North Bridge Eiendomsforvaltning AS (NBE) om drift og vedlikehold av Vestre Rosten 81, samt Innherredsveien 7 hvor Selskapet har en eierandel gjennom det tilknyttede selskapet Rosenborggården AS. I tillegg har Selskapet avtale med NBE om leietakerforvaltning for Trollåsveien 34-36.

Videre har selskapet avtale om management av Sandvika Kino med Fazenda AS. Fazenda har også management avtale for Sømmegården. Fazenda var tilrettelegger av kjøpet av Sømmegården og Sandvika kino og har en avtale om suksesshonorar. North Bridge Capital AS var medtilrettelegger ved kjøp av Sømmegården og vil eventuelt motta en andel av Fazendas suksesshonorar.

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

Kapitalforvaltnings- og forvaltningshonorar

For bebygde Eiendommer beregnes et kapitalforvaltnings- og forvaltningshonorar til Manager på til sammen 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 verdiane 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. 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 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 verdivurderere, 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 reforhandling av 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 salgsværdi 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.

I ekstraordinær generalforsamling 15.3.2010 ble denne bestemmelsen endret som følge av at Manager i fremtiden frafaller krav på transaksjonshonorar ved kjøp av eiendom.

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 punktets 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. Avtalen 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.

For 2015 har NBM belastet NBO for følgende honorarer:

Honorar	2015	2014
Forvaltningshonorar	3 530 130	4 443 983
Transaksjonshonorar	47 600	0
Tilretteleggingshonorar	0	0
Totalt	3 577 730	4 443 983

Note 23 Betingede forpliktelser

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

Note 24 Tilknyttede Selskaper (TS)

NBO tegnet seg i 2013 med 25,07% i et syndikat, Innherredsveien Eiendom Invest AS, som den 7. mai 2013 kjøpte aksjene i Innherredsveien Eiendom AS. Selskapene fusjonerte per 1.1.2014 og det fusjonerte selskapet endret navn til Rosenborggården AS.

Rosenborggården AS er klassifisert som tilknyttet selskap og regnskapsført etter egenkapitalmetoden ved at Selskapets andel av driftsresultat og verdiendringer er vist på egen linje i resultatregnskapet og Selskapets andel av de underliggende verdier er tatt inn på egen linje i balansen.

Selskapsnavn	Type eiendom	Eierandel	Kjøpstidspunkt	Solgt
Rosenborggården AS	Kontor og handel	25,07 %	07.05.13	-

Rosenborggården AS eier næringseiendom på 18.533 kvm i Innherredsveien 7 i Trondheim sentrum.

Et sammendrag av de økonomiske nøkkeltall fra balanse og resultatregnskap er vist nedenfor.

I konsernets balanse er investeringer i TS vist på egen linje som viser NBOs andel av egenkapital i selskapene, inkludert verdiregulering av investeringseiendom og finansielle kontrakter.

	31.12.2015	31.12.2014
Sum eiendeler i TS, etter verdiregulering	299 160 451	279 031 223
Sum gjeld og utsatt skatt i TS	216 792 766	221 714 377
Egenkapital i TS	82 367 685	57 316 846
NBOs Egenkapitalandel	20 649 579	14 369 333

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

	2015	2014
Sum driftsinntekter	24 073 619	21 629 114
Sum resultat etter verdiregulering	24 335 093	19 063 519
NBOs andel resultat etter verdiregulering	6 100 808	4 779 224
Sum andel resultat tilknyttede selskaper	6 100 808	4 779 224

Note 25 Eiendom holdt for salg

North Bridge Opportunity AS er under avvikling og eiendommene i de underliggende selskaper er pr. 31.12.2015 besluttet solgt. Ved avleggelsen av årsregnskapet for 2015 er hele den norske porteføljen solgt, mens den gjenværende eiendommene i Phima-porteføljen i Sverige fortsatt er i markedet for salg gjennom eiendomsmegler.

I konsernregnskapet er investeringseiendom i balansen reklassifisert på egen linje som eiendeler holdt for salg. Fjorårstall er tilsvarende reklassifisert.

Note 26 Hendelser etter balansedagen – 31.12.2015

Selskapets aksjeportefølje i Norge er solgt. Dette ble gjennomført som et samlet salg til en internasjonal aktør iht. salgs- og kjøpsavtale datert 26. februar 2016. Eiendomsverdiene ved salgene er lagt til grunn i konsernregnskapet pr. 31.12.2015.

Til generalforsamlingen i North Bridge Opportunity AS under avvikling

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for North Bridge Opportunity AS under avvikling som består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap og kontantstrømsoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendt regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger. Konsernregnskapet består av oppstilling av finansiell stilling per 31. desember 2015, oppstilling av totalresultat, oppstilling av endringer i egenkapital og oppstilling av kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendt regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Avviklingsstyrets ansvar for årsregnskapet

Avviklingsstyret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskaplovens regler og god regnskapsskikk i Norge for selskapsregnskapet og i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskaplovens § 3–9, for konsernregnskapet, og for slik intern kontroll som avviklingsstyret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

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

Konklusjon om selskapsregnskapet

Etter vår mening er selskapsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til North Bridge Opportunity AS under avvikling per 31. desember 2015 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Konklusjon om selskapsregnskapet

Etter vår mening er konsernregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet North Bridge Opportunity AS under avvikling per 31. desember 2015 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forslaget til dekning av tap er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 10. juni 2016
Deloitte AS

Eivind Skaug
statsautorisert revisor



North Bridge Opportunity AS under avvikling

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

Kontakt

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