

NORTH BRIDGE NORDIC PROPERTY AS



ÅRSRAPPORT 2008



www.northbridge.no

STYRETS BERETNING

Virksomhetens art

North Bridge Nordic Property AS (Selskapet) ble stiftet 20. juni 2006. 2008 var derfor selskapets andre hele driftsår. Virksomheten drives fra Skøyen i Oslo. Selskapet har siden stiftelsen vokst betydelig og danner sammen med 11 direkte og indirekte eide datterselskaper konsernet North Bridge Nordic Property.

Selskapet eier en diversifisert portefølje på 10 eiendommer per 31. desember 2008 lokalisert i Norge og Sverige. Brutto verdi av konsernets eiendommer i henhold til verdsettelsen i IFRS regnskapet er MNOK 824,0 ved årsskiftet, fordelt på 63 % norske eiendommer og 37 % svenske eiendommer.

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

Med et investeringsmandat som ligger midt mellom den "passive eiendomsinvestoren" og den mer "spekulative utvikleren", er det etablert en attraktiv portefølje som kombinerer gode kontantstrømeiendommer med utviklingsprosjekter som har et høyt avkastningspotensiale. Det er styrets oppfatning at porteføljen ligger innenfor investeringsmandatet.

Selskapet forvaltes av North Bridge Management AS gjennom en særskilt Managementavtale. Styret har først og fremst en kontrolloppgave og har fokusert på å etterse at forvalter følger de retningslinjer som er nedfelt i avtaleverket, og at forvalter for øvrig driver virksomheten på forsvarlig vis. Investeringsbeslutninger fattes med utgangspunkt i Selskapets investeringsstrategi som er vedtatt at styret. Selskapets investeringskomitee fattet 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.

Årsregnskap

Årsregnskapet for både morselskapet og konsernet er utarbeidet i samsvar med reglene om forenklet IFRS. Hovedprinsippet i IFRS er at det fastsettes en markedsverdi for de fleste av Selskapets aktiva per 31.12, herunder alle kontantstrømseieendommer, og at de verdiendringer som fremkommer føres som en kostnad eller inntekt i resultatregnskapet.

IFRS-standardene har foreløpig noen unntak fra hovedregelen om fastsettelse av markedsverdier som angitt over, og for Selskapets del gjelder dette opsjon på erverv av tomt og vedtatte utviklingsprosjekter. Sistnevnte aktiva fryses eksempelvis verdimesig til verdien av tomt og påløpte prosjektkostnader gjennom byggeperioden, og prises til markedsverdi etter at eiendommen er ferdigstilt. Av denne grunn vil selskapets og konsernets regnskapsmessige resultat kunne variere betydelig fra år til år, og også være negativt, uten at dette nødvendigvis reflekterer den fulle underliggende verdiutviklingen som finner sted i perioden.

Avkastning, resultat og status

Leieinntekter i konsernet for perioden utgjør MNOK 89,2. Felleskostnader som er viderebelastet leietakere er nettopført. Konsernets vedlikeholds-, eiendomskostnader og andre driftskostnader vedrørende eiendommene utgjorde MNOK 50,3.

En negativ verdiendring på konsernets eiendommer i 2008 med MNOK 93,0 fører til at konsernets driftsresultat etter verdiendring blir negativt med MNOK 78,7.

I konsernet er netto finansresultat negativt med MNOK 37,7, hvorav finansinntekter utgjør MNOK 13,7 og finanskostnader MNOK 51,4.

Årsresultatet for Konsernet er før skatt MNOK 116,4 og etter skatt MNOK 116,3.

Selskapet har ikke driftsinntekter. Andre driftskostnader i Selskapet, MNOK 10,2, utgjør i det alt vesentlige honorarer. Kostnader i forbindelse med erverv av eiendom er balanseført som en del av anskaffelseskost.

Driftsresultatet for Selskapet utgjør et underskudd på MNOK 10,2.


En negativ verdiendring på Selskapets investeringer i datterselskaper på MNOK 113,3, samt øvrige finansposter, gir et finansresultat i Selskapet på MNOK 125,5.

Årsresultatet for Selskapet før og etter skatt utgjør et underskudd på MNOK 135,7.

Per 31.12.2008 hadde Selskapet en bokført egenkapital på MNOK 428,7, mot MNOK 552,5 pr. 31.12.2007. Konsernets egenkapital var på MNOK 440,0 per 31.12.2008, mot MNOK 547,4 året før.

Konsernets samlede kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var negativ med MNOK 10,9. Det er totalt benyttet MNOK 55,4 til samlede investeringsaktiviteter, herav MNOK 49,7 benyttet til kjøp av investeringseiendommer. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter utgjør MNOK 21,4. Netto endring av likviditet i konsernet i 2008 var MNOK -44,9.

I januar 2008 ble det inngått en ny leiekontrakt med hovedleietaker Amcor på Lyckebacken 5 som da leide rundt 42.000 m². Fra 1. juli 2008 ble 17.000 m² av leiearealet fristilt, og Amcor betalte en kompensasjon for resterende 5 års leie og 3 års estimerte felleskostnader på totalt MSEK 25,5. Dette beløpet er tatt til inntekt i årets regnskap. Leieinntekter ved nytteleie av de 17.000 m² som er fristilt er i sin helhet Selskapets "upside". Det er utført omfattende vedlikeholdsarbeid på eiendommen i løpet av 2008, hvorav mesteparten er kostnadsført i 2008, og disse kostnadene utligner en vesentlig del av den mottatte kompensasjonen. Det omfattende vedlikeholdsarbeidet i 2008 skyldes et etterslep på løpende vedlikehold.



STYRETS BERETNING

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter, et rettvissende bilde av, og 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 eller i pengemarkedsfond med kort durasjon og sikre papirer og vurderes å ha lav risiko. Eventuelt ytterligere likviditetsbehov vil søkes dekket ved rettede emisjoner eller porteføljetilpasninger.

Selskapet har ingen ansatte og styret består av 4 menn.

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

Hendelser etter regnskapsårets avslutning

Som meddelt i kvartalsrapporter til aksjonærene har to av Selskapets datterselskap, W&N i Västra Hamnen AB og Sveberg utviklingsselskap AS, finansielle utfordringer.

W&N i Västra Hamnen AB (50 %)

Selskapet eide per 31. desember 2008 50 % av aksjene i W&N i Västra Hamnen AB (W&N) som eier en tomt på 2.770 m² rett ved siden av Turning Torso i Malmø. Beliggenheten anses å være meget attraktiv for utvikling både til bolig- og næringsformål og det forelå langt fremskredne utviklingsplaner for eiendommen, hvor medaksjonæren Wikeborg & Sander Arkitektur och Fastighetsutvecling AB (50 %) var prosjektutvikler. Av grunner som ikke vedrørte W&N gikk medaksjonæren konkurs i slutten av september 2008. Den 21. april 2009 kjøpte NBNP de resterende aksjene for SEK 100 fra boet. Det er en betinget heftelse på tomten som eventuelt kan utløses dersom tomten ikke er bebygd innen slutten av 2009. I dette ligger at Malmø kommune kan ilegge en bot i størrelsesorden MSEK 13,4. I beste fall forventes det at kommunen vil kunne forlenge denne

fristen med 12 måneder, frem til 31.12.2010. Dette gjør det utfordrende å finne en ny partner til prosjektet i sin nåværende form. Dagens lånefinansiering har forfall 30. juni 2009, og det arbeides aktivt med å finne alternative løsninger for W&N innen denne dato. Basert på de avtaler som er inngått per dags dato er tapspotensialet på dette engasjementet totalt begrenset oppad til MNOK 10,9 for Selskapet. I selskaps- og konsernregnskapet er hele tapspotensialet på denne investeringen nedskrevet til null, herunder nedskrivning av aksjeinnskudd, ansvarlig lån og MSEK 4 garanti fra Selskapet til långiver i W&N.

Sveberg Utviklingsselskap AS

Sveberg Holding AS (SH), har mottatt og akseptert et betinget tilbud fra Wahl Eiendom AS (Wahl) vedrørende kjøp av 100 % av aksjene i Sveberg Utviklingsselskap AS (SU). SU eies 100 % av holdingselskapet SH, som igjen eies 80 % av Selskapet og 20 % av Eriksen Eiendom AS. Selskapet økte sin eierandel i SH fra fra 66,8 % til 80,0 % gjennom en rettet emisjon på NOK 1 million den 6. februar 2009. Wahl har stilt flere forbehold for gjennomføring av transaksjonen. Partene har avtalt at Wahl gis en frist til 28. juni 2009 for eventuelt å løfte disse forbeholdene. Dagens lånefinansiering har forfall 15. juli 2009. Basert på de avtaler som er inngått per dags dato er tapspotensialet på dette engasjementet totalt begrenset oppad til MNOK 14,8 for Selskapet. I konsernregnskapet er det gjort tapsavsetninger slik at hele investeringen er nedskrevet til null per 31.12.2008.

I tillegg er det rundt årsskiftet og i starten på 2009 betydelig aktivitet i forbindelse med utvikling av følgende eiendommer:

North Bridge Sweden Syd AB

På Lyckebacken 5 ble en total rehabilitering av rundt 2.600 m² kontor for Försäkringskassan som ny leietaker igangsatt i januar 2009, og fremdriften er i henhold til planlagt tidsskjema. Denne relativt omfattende rehabiliteringen med en kostnadsramme på rundt NOK 22,6 millioner vil heve inntrykket av hele Lyckebacken, ettersom blant annet

fasaden ved innkjøringen til eiendommen blir renovert.

Sandnes Sentrumsutvikling AS

Selskapet eier Ole Bulls gt 1 kvartalet i Sandnes gjennom det heleide datterselskapet Sandnes Sentrumsutvikling AS. Ny reguleringsplan for hele eiendommen ble endelig vedtatt av bystyret i Sandnes kommune 28. april 2009. Planen åpner for riving av dagens bygningsmasse på rundt 6.000 m² og oppføring av nybygg i 6 etasjer med et areal på til sammen rundt 21.500 m² BRA.

Klostergata Holding AS

Klostergata Holding AS inngikk tidlig i 2008 en 15 års leiekontrakt med Rusbehandling Midt-Norge HF i Trondheim. Avtalen gjelder leie av lokaler i et planlagt nybygg på ca 6.600 m² pluss ca. 50 parkeringsplasser i Klostergata 46-48/Schwachs gt. 3. Godkjent rammetillatelse for prosjertert nybygg A på 5.568 m² ble mottatt 2.4.2009 mens rammetillatelse på bygg B på rundt 1.055 m² forventes mottatt medio juni 2009. Veidekke Entreprenør AS er valgt som totalentreprenør for prosjektet. I april 2009 ble det mottatt og akseptert tilbud på tilfredsstillende lånefinansiering av prosjektet, og byggestart er forventet i august 2009.

Utvikling i rente og valuta

Med en NOK/SEK kurs på 82,69 per 13. mai 2009 har den svenske kronen svekket seg med rundt 8 % siden årsskiftet. Dette gir et urealisert valutatap på rundt MNOK 8 i samme periode.

Med marginalt lavere norske lange renter og en mindre økning i svenske lange renter siden årsskiftet, forventes det per dags dato ikke betydelige verdiendringer på konsernets portefølje av rentebytteavtaler.

Den norske pengemarkedsrenten (3 mnd Nibor) har falt fra 3,97 % til 2,39 % i perioden fra årsskiftet til 13. mai 2009. Tilsvarende renteendring i Sverige er fra 2,48 % til 0,95 % i samme periode. Rentekostnaden for konsernets portefølje av lån med flytende

STYRETS BERETNING

rente på rundt MNOK 200 vil bli positivt påvirket av dette rentefallet.

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 hendelser knyttet til eiendommene, leietakere, samt politiske 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 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 betalings-evne, 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 vesentlig mer begrenset grad eksponert for enkelthendelser på grunn av bred diversifisering knyttet til lokalisering, eiendomstyper, 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.

Finansiell risiko

Finansiell risiko er soliditetsrisiko eller likviditetsrisiko. Soliditetsrisiko er risikoen for at eiendomsverdiene blir lavere enn forpliktelsene, først og fremst gjeldsforpliktelsene. Likviditetsrisiko er risikoen for at Selskapet ikke kan imøtekomme sine betalingsforpliktelser. Dette kan i prinsippet skje som følge av økende rente eller manglende innbetaling av husleie fra leietakere.

Selskapets målsatte gjeldsgrad er på 65-75 %, og Selskapets finansielle risiko må vurderes i dette lys. Det er styrets vurdering at Selskapets soliditetsrisiko og likviditetsrisiko er på et akseptabelt nivå og i tråd med det investor kunne påregne på basis av respektive tegningspresentasjoner. Gjeldsgraden er i konsernregnskapet per 31.12.2008 på 52 % fordi det er avsatt betydelige kontante midler for oppfølging av egne utviklingsprosjekter. Ved realisasjon av egne utviklingsprosjekter vil gjeldsgraden kunne øke inn i det målsatte intervallet.

Styret vurderer likviditeten i Selskapet som tilfredsstillende.

Konsernet har etablert rentebytteavtaler i tilknytning til flere av pantelånene, for derigjennom å redusere den finansielle risiko.

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 Nordic Property AS vil ha en fortsatt langsiktig positiv utvikling i verdijustert egenkapital.

Disponering av årets resultat

Årsunderskuddet i morselskapet North Bridge Nordic Property AS i 2008 ble MNOK 135,7, mot et årsoverskudd på MNOK 82,9 i 2007. Styret foreslår at resultatet dekkes med MNOK 113,3 fra fond og at MNOK 22,4 føres mot udekket tap.

Den frie egenkapitalen i North Bridge Nordic Property AS pr. 31.12.2008 er MNOK 155,5, mot MNOK 164,7 pr. 31.12.2007.

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

Oslo, den 13. mai 2009

Styret i North Bridge Nordic Property AS

(sign)

Kjetil Grønsgag
Styrets leder

(sign)

Jon Gausen
Styremedlem

(sign)

Jon Guste-Pedersen
Styremedlem

(sign)

John Lian
Styremedlem

(sign)

Eivind Devold
Administrerende direktør

REGNSKAP

North Bridge Nordic Property Konsern - Resultatregnskap			
<i>Tall i NOK tusen</i>			
	Note	31.12.2008	31.12.2007
Driftsinntekter			
Leieinntekter	3	89 232	60 750
Andre driftsinntekter		776	23
Sum driftsinntekter		90 009	60 773
Driftskostnad			
Annen driftskostnad	4, 5, 6	60 490	57 164
Avskrivning driftsmidler	11	997	1 493
Nedskrivning	11	14 200	0
Sum driftskostnader		75 687	58 657
Driftsresultat før verdiendringer		14 322	2 116
Verdiendring investeringseiendommer	3, 12	-92 975	112 535
Driftsresultat		-78 653	114 651
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	7, 14	13 720	9 586
Annen finanskostnad	7, 14	51 432	25 618
Resultat av finansposter		-37 712	-16 031
Resultat før skatt		-116 365	98 619
Skattekostnad	8	-61	4 241
Årsresultat		-116 304	94 378
Årsresultat, majoritetens andel		-121 557	94 378
Årsresultat, minoritetens andel		5 253	0

North Bridge Nordic Property Konsern - Balanse			
<i>Tall i NOK tusen</i>			
	Note	31.12.2008	31.12.2007
Anleggsmidler			
Immatrielle eiendeler			
Opsjon - eiendom	13	3 119	3 119
Utsatt skattefordel		0	0
Sum immatrielle eiendeler		3 119	3 119
Varige driftsmidler			
Investeringseiendommer	12	808 766	832 864
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	11	15 200	24 562
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	11	4 377	4 560
Sum varige driftsmidler		828 343	861 985
Finansielle driftsmidler			
Langsiktige fordringer	17	943	1 201
Andre finansielle eiendeler	14, 17	0	5 401
Sum finansielle driftsmidler		943	6 602
Sum anleggsmidler		832 405	871 707
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		5 213	1 230
Andre fordringer		3 470	4 147
Sum fordringer		8 683	5 377
Bankinnskudd og kontanter	15	110 592	156 006
Sum omløpsmidler		119 276	161 383
Sum eiendeler		951 681	1 033 090

REGNSKAP

North Bridge Nordic Property Konsern - Balanse			
<i>Tall i NOK tusen</i>			
	Note	31.12.2008	31.12.2007
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	16	163 975	163 975
Overkursfond		30 029	30 029
Annen innskutt egenkapital		196 770	196 770
Sum innskutt egenkapital		390 774	390 774
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		43 895	156 508
Minoritetsinteresser		5 322	69
Sum opptjent egenkapital		49 217	156 578
Sum egenkapital		439 991	547 352
Gjeld			
Utsatt skatt	8	17 050	23 845
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	17	445 643	415 541
Annen langsiktig gjeld	17	16 431	1 613
Sum langsiktig gjeld		462 074	417 153
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		46	0
Leverandørgjeld		15 482	6 650
Betalbar skatt	8	38	12
Skyldig offentlige avgifter		4 618	1 916
Annen kortsiktig gjeld	6	12 381	36 162
Sum kortsiktig gjeld		32 566	44 741
Sum gjeld		511 690	485 739
Sum egenkapital og gjeld		951 681	1 033 090

North Bridge Nordic Property Konsern - Kontantstrømoppstilling		
<i>Tall i NOK tusen</i>		
	31.12.2008	31.12.2007
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skatt	-116 365	98 619
Verdiendring investeringseiendommer	92 975	-112 535
Verdiendring finansielle instrumenter	16 064	-3 912
Betalte skatter	12	4 905
Nedskrivninger	14 200	
Ordinære avskrivninger	997	1 493
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter	-18 817	-24 488
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-10 933	-35 918
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Kjøp av investeringseiendom	-25 628	-82 721
Påkostninger investeringseiendom	-24 107	-16 077
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler og løsøre	-5 654	-2 816
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-55 389	-101 614
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Emisjon		157 774
Emisjonskostnader	0	-4 418
Netto endring rentebærende gjeld	21 442	66 140
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	21 442	219 496
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-44 880	81 965
Valutaomregningsdifferanser	-534	898
Kontanter og kontantekvivalenter pr. 01.01	156 006	73 143
Kontanter og kontantekvivalenter pr. 31.12.	110 592	156 006

REGNSKAP

North Bridge Nordic Property AS - Resultatregnskap			
<i>Tall i NOK tusen</i>			
	Note	31.12.2008	31.12.2007
Driftsinntekter			
Leieinntekter		0	0
Annen driftsinntekt		0	0
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnad			
Annen driftskostnad	4, 5, 6	10 169	26 321
Avskrivning driftsmidler		0	0
Sum driftskostnader		10 169	26 321
Driftsresultat		-10 169	-26 321
Finansinntekter og finanskostnader			
Investering i datterselskap	2, 10	-113 314	106 482
Finansinntekt	7	11 591	8 383
Finanskostnad	7	23 828	5 656
Resultat av finansposter		-125 550	109 210
Resultat før skatt		-135 719	82 889
Skattekostnad	8	0	0
Årsresultat		-135 719	82 889

North Bridge Nordic Property AS - Balanse			
<i>Tall i NOK tusen</i>			
	Note	31.12.2008	31.12.2007
Anleggsmidler			
Finansielle driftsmidler			
Langsiktige fordringer konsernselskaper	17	153 674	156 797
Aksjer i datterselskaper	2, 10	193 837	285 996
Sum finansielle driftsmidler		347 511	442 793
Sum anleggsmidler		347 511	442 793
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		269	919
Sum fordringer		269	919
Bankinnskudd og kontanter	15	84 718	136 720
Sum omløpsmidler		84 987	137 640
Sum eiendeler		432 498	580 432

REGNSKAP

North Bridge Nordic Property AS - Balanse			
<i>Tall i NOK tusen</i>			
	Note	31.12.2008	31.12.2007
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	16	163 975	163 975
Overkursfond		30 029	30 029
Annen innskutt egenkapital		196 770	196 770
Sum innskutt egenkapital		390 774	390 774
Opptjent egenkapital			
Fond		79 206	193 777
Udekket tap		-41 254	-32 039
Sum opptjent egenkapital		37 952	161 738
Sum egenkapital		428 726	552 512
Gjeld			
Utsatt skatt	8	0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		28	35
Betalbar skatt	8	0	0
Skyldig offentlige avgifter		0	-84
Annen kortsiktig gjeld	6, 17	3 743	27 969
Sum kortsiktig gjeld		3 772	27 920
Sum gjeld		3 772	27 920
Sum egenkapital og gjeld		432 498	580 432

North Bridge Nordic Property AS - Kontantstrømoppstilling		
<i>Tall i NOK tusen</i>		
	31.12.2008	31.12.2007
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skatt	-135 719	82 889
Verdiendring finansielle instrumenter	113 314	-106 482
Betalte skatter	0	0
Ordinære avskrivninger	0	0
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter	-23 499	19 412
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-45 904	-4 182
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	0
Netto tilgang datterselskaper	-9 222	-13 120
Endring lån til datterselskap	3 123	-56 202
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-6 099	-69 322
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Emisjon	0	157 774
Emisjonskostnader	0	-4 418
Innbetalinger ved opptak av rentebærende gjeld	0	0
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	0	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	0	153 357
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-52 003	79 853
Kontanter og kontantekvivalenter pr. 01.01	136 721	56 868
Kontanter og kontantekvivalenter pr. 31.12.	84 718	136 721

REGNSKAP

Oppstilling av endringer i egenkapitalen

Tall i NOK tusen

Konsernet

	Majoritetsinteresse				Sum	Minoritets- interesse	Sum egenkapital
	Aksje- kapital	Overkurs- fond	Innskutt annen egenkapital	Annen egenkapital			
Egenkapital 31.12.2007	163 975	30 029	196 770	156 508	547 282	69	547 351
Omregningsdifferanser valuta				-1 331	-1 331		-1 331
Netto ført direkte mot egenkapital				5 022	5 022		5 022
Årets resultat				-116 304	-116 304		-116 304
Minoritetens andel av egenkapital					0	5 253	5 253
Egenkapital pr. 31.12.2008	163 975	30 029	196 770	43 895	434 669	5 322	439 991

Morselskapet

	Aksjekapital	Overkursfond	Innskutt annen egenkapital	Fond	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2007	163 975	30 029	196 770	193 777	-32 039	552 512
Netto ført direkte mot egenkapital					11 933	11 933
Årets resultat				-113 314	-22 405	-135 719
Egenkapital pr. 31.12.2008	163 975	30 029	196 770	79 206	-41 254	428 726

Note 1:

Generelt

North Bridge Nordic Property AS (heretter: NBNP, Morselskapet eller Selskapet) er hjemmehørende i Norge. North Bridge Nordic Property Konsern (Heretter: Konsernet) består av North Bridge Nordic Property AS, og dets datterselskaper pr 31. desember 2008 og 31. desember 2007.

Konsernregnskapet og selskapsregnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med Regnskapsloven § 3-9 om anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder. Konsernet og Morselskapet følger forskrift om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder (forenklet IFRS) som er fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008. Årsregnskapet er vedtatt av selskaps styre 13. mai 2009.

Konsernregnskapet er utarbeidet i tråd med prinsippene om historisk kost, med unntak av følgende regnskapsposter:

- Investeringseiendommer vurdert til virkelig verdi over resultatet.
- Finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi over resultatet (renteswap m.v.)

Selskapsregnskapet er utarbeidet i tråd med prinsippene om historisk kost, med unntak av følgende regnskapsposter:

- Finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi over resultatet (aksjer i datterselskap)

Utarbeidelse av årsregnskap i samsvar med forenklet IFRS, forutsetter bruk av skjønn for enkelte regnskapsposter. Videre forutsetter det at ledelsen utøver skjønn i anvendelsen av Konsernets regnskapsprinsipper. Dette gjelder spesielt ved vurdering av verdi av eiendommer.

I det følgende beskrives de viktigste regnskapsprinsipper som er benyttet ved utarbeidelsen av konsernregnskapet og selskapsregnskapet.

Konsolidering

Konsernregnskapet består av årsregnskapet for North Bridge Nordic Property AS, og dets datterselskaper pr 31. desember 2008 og 31. desember 2007. Datterselskaper er selskaper hvor NBNP har bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi. Bestemmende innflytelse oppnås normalt gjennom eie av mer enn halvparten av stemmeberettiget kapital eller at Konsernet faktisk er i stand til å utøve kontroll over selskapet. Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontroll er overført til Konsernet og blir utelatt fra konsolideringen når kontroll opphører.

Konsernregnskapet er utarbeidet som om Konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i Konsernet er eliminert. Transaksjoner med minoritetsinteresser behandles som transaksjoner med tredjepart. Minoritetens andel av egenkapitalen er vist på egen linje i konsernets egenkapital. Minoritetsinteressen inkluderer minoritetens andel av balanseført verdi av datterselskapet inkludert andel av identifiserte merverdier på tidspunkt for oppkjøp av et datterselskap. I resultatregnskapet vises minoritetsinteressens andel av resultatet etter skattekostnad.

Kjøpte datterselskaper innregnes i konsernregnskapet basert på Morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Investering i datterselskaper er eliminert mot Konsernets andel av selskapenes egenkapital på ervervstidspunktet.

Eierandeler i felleskontrollert virksomhet er regnskapsført etter egenkapitalmetoden og konsernets andel av årets resultat i det felleskontrollerte selskapet medtas under finansinntekter eller finanskostnader.

Ved fusjon av selskap med samme virksomhet og som har tilhørt Konsernet over tid, er det lagt til grunn kontinuitet, dvs. videreføring av de balanseførte verdier i det innfusjonerte selskap.

Alle konsernselskaper er regnskapsført med ensartede regnskapsprinsipper for like transaksjoner og andre hendelser under like omstendigheter.

Konsoliderings- og klassifiseringsprinsipper for morselskap

Datterselskap vurderes etter virkelig verdi-oppsjonen iht IAS 39. Verdiendring på investeringen føres over resultat. Virkelig verdi-oppsjonen besluttes ved førstegangsinnregning av investeringen. Investeringen følges opp av ledelsen basert på virkelig verdi på investeringen. Verdsettelsen av aksjer i datterselskapene er basert på verdjustert egenkapital i det enkelte datterselskap. Datterselskapene er single purpose selskaper og den verdjusterte egenkapitalen fastsettes som en følge av ledelsens verdivurderinger, underbygget av ekstern verdsettelse av investeringseiendommene og anlegg under utførelse som utgjør de vesentligste eiendelene i datterselskapene.

Fusjon og oppkjøp

Ved fusjon av selskap med samme virksomhet og som har tilhørt Selskapet over tid, er det lagt til grunn kontinuitet, dvs. videreføring av de balanseførte verdier i det innfusjonerte selskap.

For selskaper som er ervervet og fusjonert i regnskapsåret eller det foregående år er konsolideringen gjennomført etter oppkjøpsmetoden. Betalt merpris utover selskapenes egenkapital på ervervstidspunktet er tillagt balanseført verdi av underliggende eiendeler.

Kjøp av single purpose eiendomsselskaper hvor den eneste vesentlige eiendelen er eiendom klassifiseres som kjøp av eiendel og ikke kjøp av virksomhet. Merverdi på eiendelene tilsvarer forskjellen mellom virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet og bokført verdi i selskapsregnskapet. Dette legges til som merverdi på eiendelene. Utgjør betalt merpris mindre enn forskjell mellom virkelig verdi på eiendelene og bokført verdi i selskapet anses dette som badwill og inntektsføres.

Segmentinformasjon

Konsernet har eiendommer i Norge og i Sverige, og eiendom av forskjellig karakter som kontantstrømseiendommer og utviklingseiendommer. Dette danner grunnlaget for den geografiske og markedsmessige segmentrapporteringen. Primærsegmentet er definert til kontantstrømseiendommer og utviklingseiendommer og sekundærsegmentet er definert til den geografiske lokaliseringen. Se note 3.

Inntektsføring

Inntekter inkluderer leieinntekter, samt salg av servicetjenester. Inntekter er vist netto eksklusiv merverdiavgift, evt rabatter og etter eliminering av evt konserninternt salg. Leieinntekter inntektsføres i takt med utleieperioden. Salg av tjenester inntektsføres når tjenesten er utført.

Erstatninger som følge av at leieforhold bringes til opphør før opprinnelig avtalt utløpstidspunkt, inntektsføres med det beløp som overstiger den til enhver tid nødvendige avsetning til dekning av utleieobjektets driftskostnader for gjenværende del av opprinnelig avtalt leieperiode på tidspunkt for avtale om fraflytting.

Renteinntekter og andre inntekter inntektsføres i den periode de gjelder.

Avsetninger

Konsernet regnskapsfører usikre forpliktelser (avsetninger) når det eksisterer en juridisk eller selvpålagt forpliktelse som følge av tidligere hendelser, det er sannsynlighetsovervekt for at forpliktelsen vil komme til oppgjør og forpliktelsens størrelse kan estimeres med tilstrekkelig grad av pålitelighet. Ved vesentlig tidseffekt er forpliktelsen regnskapsført til nåverdien av fremtidige kontantstrømmer.

Investerings eiendom

Investerings eiendommer er eiendeler som eies for enten å oppnå leieinntekter og/eller verdistigning og som ikke er benyttet til eget bruk av Konsernets selskaper. Investerings eiendommer består av selveide bygninger og selveide tomter. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi på oppkjøpstidspunkt. Alle Konsernets eiendommer blir halvårlig gjenstand for en verddivurdering foretatt av ledelsen, underbygget av eksterne verddivurderer.

Senere påkostninger tillegges regnskapsført verdi på eiendommen, dersom det er sannsynlig at en fremtidig økonomisk fordel vil tilfalle Konsernet som følge av påkostningen, og at påkostningen kan måles nøyaktig.

Endring i virkelig verdi regnskapsføres og vises over resultatet som "verdiendring investerings eiendommer".

Se forøvrig avsnittet "fusjon og oppkjøp".

Direkte vedlikehold av investerings eiendommer kostnadsføres løpende under driftskostnader.

Dersom en eiendom blir benyttet av selskap i Konsernet, reklassifiseres eiendommen til anleggsmiddel, og virkelig verdi på reklassifiseringstidspunktet regnskapsføres som ny kostpris for eiendommen.

Når Konsernet fatter endelig beslutning for fremtidig bruk av tomt, annet enn å eie for å oppnå verdistigning, reklassifiseres tomten og regnskapsføres i samsvar med IAS 2, IAS 16, eller IAS 17.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler består bl.a. av fast eiendom som ikke klassifiseres som investerings eiendom, herunder anlegg under utførelse som regnskapsføres til anskaffelseskost. Bygninger og utstyr er redusert for akkumulerte avskrivninger. Tomter er ikke gjenstand for avskrivninger.

Finanskostnader som kan henføres til anlegg under utførelse er inkludert i aktivert verdi for den aktuelle eiendel.

Øvrige varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Immaterielle eiendeler

Konsernet besitter en ikke-finansiell opsjon. Opsjonen regnskapsføres til laveste av virkelig verdi og anskaffelseskost, og er gjenstand for nedskrivingsvurdering frem til tidspunkt for utløp av opsjonstiden. Gjenvinnbart beløp beregnes ved en opsjonspriseringsmodell.

Nedskrivning

Ledelsen foretar en vurdering ved hver regnskapsavleggelse hvorvidt det foreligger indikasjon på nedskrivingsvurdering på driftsmidler. Hvis en slik indikasjon er til stede, beregner man gjenvinnbart beløp. Dersom gjenvinnbart beløp er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere. Evt nedskrivning resultatføres i den kategori som samsvarer med det nedskrevne driftsmidlets funksjon.

Fordringer

Kundefordringer måles til virkelig verdi ved første gangs balanseføring. Avsetning for tap regnskapsføres når det foreligger objektive indikatorer for at Konsernet ikke vil motta oppgjør i samsvar med opprinnelige betingelser.

Lån

Lånekostnader kostnadsføres normalt når de oppstår. Renter aktiveres dersom de er direkte relatert til oppkjøp av eiendom, konstruksjon av nybygg, eller på annen måte kvalifiserer til aktivering.

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

I etterfølgende perioder regnskapsføres lån til amortisert kost beregnet ved bruk av effektiv rente. Forskjellen mellom det utbetalte lånet (fratrasket transaksjonskostnader) og innløsningsverdien resultatføres over lånets løpetid. Første års avdrag av langsiktig gjeld er iht IAS 23 klassifisert som kortsiktig gjeld.

Utsatt skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 28 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet.

Utsatt skatt beregnes på midlertidige forskjeller fra investeringer i datterselskap, 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.

Finansielle instrumenter / Derivater

Konsernet bruker finansielle instrumenter til å tilpasse rentereguleringsprofilen til gjeldende renteforventninger og til målsetninger for renterisiko. Finansielle instrumenter regnskapsføres første gang til virkelig verdi (som normalt tilsvarer kostpris), og i etterfølgende perioder til virkelig verdi. Gevinst eller tap ved revurdering til virkelig verdi regnskapsføres i resultatregnskapet.

Virkelig verdi av en renteswap er det estimerte beløp som Konsernet ville motta eller betale for å innfri avtalen på balansedagen. Dette beløpet vil avhenge av rentenivået, og gjenværende løpetid på avtalen.

Egenkapital

Kostnader relatert til egenkapitaltransaksjoner er innregnet direkte i egenkapitalen.

Kontantstrøm

Kontantstrømpoppstillingen settes opp etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter defineres som bankinnskudd og kontanter.

Valuta

Konsernregnskapet er presentert i NOK, som er Morselskapets funksjonelle valuta. Den funksjonelle valutaen for de svenske datterselskapene er SEK. På balansedagen er eiendeler og gjeld til datterselskap i Sverige omregnet til valutakursen på balansedagen. Resultatposter er omregnet til gjennomsnittskurs. Omregningsdifferanser for resultatposter som er omregnet til gjennomsnittskurs, og balanseposter som er omregnet til balansedagens kurs føres mot egenkapitalen. Akkumulerte historiske omregningsdifferanser resultatføres ved avhendelse.

Dato	Valutakurs 100 SEK
31. desember 2008	90,42 NOK
31. desember 2007	84,55 NOK
Gjennomsnitt 2008:	85,48 NOK

Estimat og vurderinger

Estimater og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer. Estimater, antakelser og forutsetninger som innebærer stor sannsynlighet for vesentlige endringer i balanseført verdi i løpet av neste regnskapsår, er i hovedsak knyttet til investeringseiendommer og finansielle instrumenter.

Ledelsen utarbeider estimater og gjør antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden. De 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 av hver eiendom utføres av ledelsen, underbygget av verddivurderinger utarbeidet av uavhengige verddivurderere, hvor alle eiendommene verdsettes ved bruk av oppdaterte makroøkonomiske forutsetninger (rentenivå, inflasjonsforventninger, etc.) og justeringer for vesentlige endringer i utleieporteføljen.

Avkastningskravet fastsettes for hver eiendom med utgangspunkt i en langsiktig risikofri rente med tillegg av en risikojustering. Risikojusteringen foretas normalt ut fra en vurdering av geografiske forhold, beliggenhet, eiendommens standard, leietakernes soliditet og leiekontraktens varighet.

I tillegg foretas teknisk gjennomgang av alle eiendommer jevnlig. Konsernets eiendom er i tråd med dette verddivurdert halvårlig og senest pr 31.12.2008.

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

Verdien av en utviklingseiendom beregnes primært ved å diskontere fremtidige netto leieinntekter for å finne brutto verdi av prosjektet, redusert med prosjektets samlede kostnader, som gir en netto verdi, som igjen justeres i forhold til gjenværende tid til ferdigstillelse og vurdert risiko.

Virkelig verdi av aksjer i datterselskaper

Konsernet utarbeider en vurdering av de enkelte eiendommer og innhenter uavhengige verddivurderinger som beskrevet ovenfor. Basert på dette blir den virkelige verdi av aksjer i datterselskaper i Morselskapet beregnet.

Virkelig verdi av derivater og andre finansielle instrumenter

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

Finansiell risiko

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

Konsernet søker å oppnå en belåning på 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.

For å redusere renterisiko, har Konsernet inngått en rentebytteavtale på deler av låneporteføljen.

Markedsverdien av eiendommene vil variere med langsiktige renteforventninger i markedet. Slike virkelige verdiendringer regnskapsføres og rapporteres i tråd med forenklet IFRS (se note 12).

Leieinntekters stabilitet og forutsigbarhet

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

(i) Markedet

Konsernet vil ha en blanding av kortere og lengre leieavtaler.

(ii) Inflasjon

En betydelig del av Konsernets leiekontrakter blir justert med 80 til 100 prosent av KPI eller tilsvarende indeks, slik at Konsernet kan justere leiene i samsvar med utvikling i KPI. Konsernet søker å sikre slik regulering i alle fremtidige leiekontrakter.

(iii) Kredittrisiko

Majoriteten av Konsernets leieinntekter kommer fra normalt betalingsdyktige leietakere. Selskapet kontrollerer kredittrating og kredithistorie til nye leietakere. Et flertall av leietakere har gitt bankgaranti eller opprettet depositumskonto med beløp tilsvarende 3 til 6 måneders leie. Konsernet søker å etablere slik garanti i alle nye leieforhold.

Kredittap i 2008 har vært ubetydelige.

Likviditetsrisiko og finansiell fleksibilitet

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

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

Note 2: Oversikt over investeringer og datterselskaper

Den 01.02.2008 kjøpte NBNP 50% av selskapet W&N i Västra Hamnen AB (W&N). Den andre 50 % eier var Wikeberg och Sander Fastighetsutveckling AB (WSF). W&N overtok en tomt på ca 2.800 m² i Västra Hamnen i Malmö for SEK 32 mill. Tomten er nabotomten til Turning Torso, Malmøs landemerke og Skandinavias høyeste bygg. Västra Hamnen er kanskje Malmøs mest dynamiske bydel, det er stor aktivitet både på bolig og næringsbygg. Planen var å oppføre et nybygg bestående av ca 5.000 m² bolig og ca 1.000 m² næring. Høsten 2008 gikk WSF konkurs. Det har deretter vært forhandlinger mellom NBNP og konkursboet om overtakelse av WSF's eierandel i selskapet. Endelig avtale ble signert i april 2009. Se for øvrig redegjørelse under hendelser etter balansedagen, note 18.

I januar 2008 ble det inngått avtale om å kjøpe eiendommen Klostergata 46/48 og Schwachs gt. 3 i Trondheim, via etablering av selskapet Klostergata Holding AS, som eies med 67 % av North Bridge Nordic Property AS. Eiendommen består av et næringsbygg på 1.000 m² og en tomt på 2.800 m². Beliggenheten er meget sentral på Øya, i umiddelbar nærhet av St. Olavs Hospital. Klostergata Holding AS har i løpet av februar 2008 inngått en lengre leiekontrakt med Rusbehandling Midt-Norge HF i Trondheim. Avtalen gjelder leie av rundt 6.000 m² i et planlagt nybygg, der den nye "Trondheimsklinikken" skal holde til. Klinikken skal inneholde et større, felles fagmiljø, med blant annet en ny ungdomspost og et lærings- og mestringssenter. Den nye rusklinikken har som mål å knytte forskning, utdanning og behandling tettere sammen og er lokalisert nær St. Olavs Hospital. Bygget planlegges ferdigstilt i 2010.

Følgende datterselskaper er inkludert i det konsoliderte regnskapet

Selskap	Hjemland	Hovedvirksomhet	Eierandel	Stemmeandel	Ervervet	Kostprisaksjer	Årsresultat (NGAAP)	EK i selskap (NGAAP)
Sandnes Sentrumsutvikling AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	09.08.2006	6 110 000	-1 153 601	3 853 209
North Bridge Sweden Syd AB	Sverige	Eiendom	100 %	100 %	24.08.2006	5 356 200	3 954 809	19 540 983
Sveberg Holding AS	Norge	Eiendom	67 %	66,8 %	13.09.2006	72 478	-561 960	-998 293
Sveberg Utviklingsselskap AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	06.10.2006	0	0	1 098 860 A
Innherredsveien Eiendom AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	16.10.2006	73 358 000	607 233	20 588 692
Sollihøgda Eiendom AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	02.11.2006	110 000	-64 172	36 279
Mejselgatan Holding AB	Sverige	Eiendom	100 %	100 %	01.12.2006	91 640	632 926	371 591
Trollåsveien 34-36 AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	07.05.2007	14 446 415	-362 394	1 757 661
Klostergata Holding AS	Norge	Eiendom	67 %	67 %	01.11.2007	73 700	-1 783 248	-1 678 771
NB Startup 1 AS	Norge	Ingen	100 %	100 %	13.12.2007	100 000	-12 401	87 829
						99 718 433	1 257 192	44 658 040

A - Sveberg utviklingsselskap er 100 % eid av Sveberg Holding

W&N i Västra Hamnen AB (W&N) var pr. 31.12.2008 eiet med 50 % av NBNP. Selskapet hadde en tilsvarende stemmeandel. W&N ble kjøpt 1.2.2008 og er regnskapsført etter egenkapitalmetoden. I 2009 er de øvrige 50 % av selskapet overtatt, slik at det nå eies med 100 %.

Kostpris aksjer er i noten vist etter NGAAP, og avviker derfor fra IFRS verdi vist i balansen. Ved vurdering av selskapets samlede investering i det enkelte datterselskap, så må også ansvarlige eierlån hensyntas. Disse beløper seg pr. 31.12.2008 til totalt MNOK 153,7.

Note 3: Segmentinformasjon

Virksomhetssegment

Konsernets virksomhetssegmenter fordelt på kontantstrøms- og utviklingseiendommer.

<i>Beløp i TNOK</i>	Kontantstrøm	2008	
		Utvikling	Totalt
Utleieinntekt av fast eiendom	88 502	730	89 232
Verdiendring investeringseiendommer	-89 595	-3 380	-92 975

<i>Beløp i TNOK</i>	Kontantstrøm	2007	
		Utvikling	Totalt
Utleieinntekt av fast eiendom	60 750	0	60 750
Verdiendring investeringseiendommer	91 835	20 700	112 535

Geografisk segment

Konsernets aktiviteter er i hovedsak fordelt på regionene Norge og Sverige. Fordeling av inntekter og eiendeler er basert på eiendelenes geografiske lokalisering.

<i>Beløp i TNOK</i>	Norge	2008	
		Sverige	Totalt
Utleieinntekt av fast eiendom	31 654	57 578	89 232
Verdiendring investeringseiendommer	-75 167	-17 808	-92 975

<i>Beløp i TNOK</i>	Norge	2007	
		Sverige	Totalt
Utleieinntekt av fast eiendom	27 653	33 096	60 750
Verdiendring investeringseiendommer	94 280	18 255	112 535

I januar 2008 ble det inngått en ny leiekontrakt med hovedleietaker Amcor på Lyckebacken 5 som da leide ca 42.000 m². Fra 1. juli 2008 ble 17.000 m² av leiearealet fristilt, og Amcor betalte en kompensasjon for resterende 5 års leie og 3 års estimerte felleskostnader på totalt MSEK 25,5. Dette beløpet er tatt til inntekt i årets regnskap.

Note 4: Andre driftskostnader

Konsernet

	2008	2007
Driftskostnader eiendom	23 713	21 815
Forretningsførerhonorar	2 258	1 271
Forvaltningshonorar	9 251	7 795
Suksesshonorar	-	17 303
Tap på fordringer	402	221
Øvrige kostnader	24 866	8 759
Sum andre driftskostnader	60 490	57 164

Morselskapet

	2008	2007
Forvaltningshonorar	9 251	7 795
Suksesshonorar	-	17 303
Andre kostnader	918	1 222
Sum andre driftskostnader	10 169	26 321

I januar 2008 ble det inngått en ny leiekontrakt med hovedleietaker Amcor på Lyckebacken 5 som ved da leide rundt 42.000 m². Fra 1. juli 2008 ble 17.000 m² av leiearealet fristilt, og Amcor betalte en kompensasjon for resterende 5 års leie og 3 års estimerte felleskostnader på totalt MSEK 25,5. Dette beløpet er tatt til inntekt i årets regnskap, se note 3. Det er utført omfattende vedlikeholdsarbeider på Lyckebacken 5 i løpet av 2008, hvorav mesteparten er kostnadsført i 2008. Det omfattende vedlikeholdsarbeidet i 2008 skyldes et etterslep på løpende vedlikehold. Disse kostnadene utligner en vesentlig del av kompensasjon på MSEK 25,5 fra Amcor, som er beskrevet i note 3.

Note 5: Kostnader ved ytelser til ansatte og revisor

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

Det er utbetalt eller avsatt styrehonorar i Innherredsveien AS med kr. 20.000.- og i Morselskapet med kr. 30.000.- for 2008.

Daglig leder i North Bridge Nordic Property 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 6.

Konsernets revisorer har fått godtgjort for sine tjenester som følger (kr 1000):

Konsernet

Revisorhonorar/ -tjenester	2008	2007
Lovpålagt revisjon	586	175
Andre attestasjonstjenester	10	35
Skatterådgivning	42	42
Andre tjenester utenfor revisjonen	-	337
Sum	638	589

Lovpålagt revisjon, andre enn konsernrevisor	17	20
--	----	----

Morselskapet

Revisorhonorar/ -tjenester	2008	2007
Lovpålagt revisjon	351	95
Andre attestasjonstjenester	10	35
Skatterådgivning	42	33
Andre tjenester utenfor revisjonen		205
Sum	403	368

Revisjonshonorar er eksklusiv merverdiavgift.

Note 6: Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet største aksjonær, NP Eiendomsinvest AS eier 51,6 % av aksjene, men som følge av stemmerettsbegrensningene i vedtektene er Selskapet 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

Det har i 2008 ikke vært salg av eiendom mellom aksjonærer og Selskapet, eller transaksjoner hvor aksjer i Selskapet inngår i vederlaget.

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

For eiendommen Innherredsveien har man avtaler om drift og utvikling med selskapet North Bridge Eiendomsforvaltning AS, som har en indirekte eiertilknytning til Konsernet gjennom felles bakenforliggende eiere.

For eiendommene Sveberg og Klostergata i Trondheimsområdet har man avtaler om drift med selskapet Villaservice AS. Eriksen Eiendom AS, som er holdingselskap for Villaservice AS, eide pr. 31.12.2008 33 % av aksjene i Sveberg Holding AS og 33,2 % av aksjene i Klostergata Holding AS.

Videre har Selskapet i 2008 hatt en avtale med North Bridge Regnskap AS (NBR) om regnskapsførsel for flere av selskapene i Konsernet, inklusive Morselskapet. NBR har en indirekte eiertilknytning til Konsernet gjennom felles bakenforliggende eiere. Ved årsskiftet 2008/2009 er de fleste av regnskapsoppdragene overført til SMB Økonomi og Regnskap AS, et selskap som også har indirekte eiertilknytning til Konsernet gjennom felles bakenforliggende eiere ved at North Bridge AS kjøpte seg inn med en minoritetsandel høsten 2008.

Alle avtalene løper på markedsmessige vilkår.

Selskapet har videre inngått en managementavtale med North Bridge Management AS (Manager), som forestår samlet drift av Selskapet. En betydelig andel av de bakenforliggende aksjonærene i North Bridge Management AS er direkte eller indirekte også aksjonærer i NBNP. Honorarstrukturen for de aktuelle tjenester er som følger:

Kapitalforvaltnings- og forvaltningshonorar

For bebyggede eiendommer beregnes et honorar til Manager med 0,65 % pro anno av oppdragsgivers total kapital. For eiendommer som er ubebygget, beregnes et honorar til Manager med 1,75 % pro anno av markedsverdien på tomten inntil investeringskomiteen har vedtatt utvikling til et bestemt formål og fått godkjent regulering til dette formålet.

Følgende presiseringer gjelder for beregningen av total kapitalen;

- Inntil første verddivurdering foreligger, settes total kapitalen lik brutto kostpris for eiendommen inklusive omkostninger (definert som summen av den verdi som betales for aksjer eller andeler (egenkapitalen) og den gjeld som overtas eller etableres ved transaksjonen).
- For eiendommer og -prosjekter som utvikles fra ubebygget tomt hvor investeringskomiteen har vedtatt utvikling til et bestemt formål og fått godkjent regulering til dette formålet, defineres total kapitalen som:

- 40 % av estimert salgsverdi for de aktuelle eiendommene eller prosjektet frem til byggestart og;
- 80 % av estimert salgsverdi for de aktuelle eiendommene eller prosjektet etter byggestart
- For eiendommer som ikke er heleiet beregnes Totalkapitalen etter samme prinsipper pro rata.

Honoraret beregnes månedlig og faktureres etterskuddsvis per kvartal. Honoraret inkluderer Managers arbeid. Honoraret omfatter ikke:

- Eksterne kostnader knyttet til oppdragsgiver eller SPV-selskap,
- Kostnader knyttet til eksterne leverandører, eller
- VPS-kostnader knyttet til kontoføring av aksjen og kostnader knyttet til produksjon og utsendelse av materiell til investorer.

Kostnader som nevnt i punktene (i) til (iii) faktureres og dekkes av oppdragsgiver eller det respektive SPV-selskap.

Suksesshonorar

Manager har rett til et suksesshonorar knyttet til at det oppnås en minimum avkastning på investert egenkapital (eksklusive tegnings- og tilretteleggingshonorar) i oppdragsgiver. Beregningen foretas på basis av verdsettelsen av oppdragsgivers eiendommer, inklusive verdien av kontraktsposisjoner på kjøpte men ikke overtatte eiendommer, og realverdien av kjøpsopsjoner på eiendommer. Beregningen gjøres for oppdragsgiver samlet. Beregningen foretas hver gang det utarbeides en verddivurdering fra ekstern verddivurderer, minimum kvartalsvis eller halvårlig på Managers anmodning. For den delen av avkastning på egenkapitalen som overstiger en avkastning på "1 års NIBOR + 4 %", tilfaller 18 % Manager som et suksesshonorar.

Utbetalinger forutsetter "high watermark" som innebærer at den akkumulerte avkastningen må overstige "1 års NIBOR + 4 %" på årsbasis for alle foregående perioder, før nytt suksesshonorar utbetales. Suksesshonorar opptjenes løpende i henhold til bestemmelsene overfor. Det ble første gang beregnet og utbetalt suksesshonorar 1. januar 2008. Deretter utbetales eventuelt suksesshonorar halvårlig og senest 1. september og 1. mars i kalenderåret.

Utleiehonorar

Ved utleie av lokaler der eiendomsmegler benyttes, anses administrasjonen av prosessen som en del av Managers oppgaver etter Avtalen. Manager har rett til utleiehonorar hvor denne ved egeninnsats forestår utleie og/eller reforhandler om utleie av lokaler. Manager skal motta 10 % av første års leie ved Nyutleie. Ved fornyelse og/eller forlengelse av eksisterende leieforhold vil utleiehonoraret beregnes til 5 % av første års leie. Manager har ikke rett til utleiehonorar i de tilfeller leietaker benytter kontraktsfestet opsjon til forlengelse av allerede leiet areal.

Tilretteleggingshonorar

Manager skal motta tilretteleggingshonorar for bistand i forbindelse med Oppdragsgivers innhenting av egenkapital som avtales særskilt for hver transaksjon, og som skal ligge innenfor de rammer det opplyses om i tegningsinvitasjonen. Andre kostnader enn det som fremkommer i Avtalen kan ikke belastes Oppdragsgiver, dog kan eventuelle ekstraordinære kostnader som påløper som følge av nødssituasjon kreves dekket av Oppdragsgiver særskilt.

For 2008 har North Bridge Management belastet NBNP for følgende honorarer:

Honorar	2008	2007
Forvaltningshonorar	9 245	7 795
Transaksjonshonorar		4 015
Suksesshonorar		17 303
Totalt	9 245	29 113

Mellomværende med nærstående parter

North Bridge Management

Kortsiktig fordring	0	600
Kortsiktig gjeld	0	27 934

Note 7: Finansposter og finansielle instrumenter**Konsernet****Finansinntekter**

<i>Tall i tusen NOK</i>	2008	2007
Renteinntekt	3 762	772
Endring i virkelig verdi på rentebytteavtaler	0	4 296
Finansinntekt	9 958	4 518
Sum finansinntekt	13 720	9 586

Finanskostnader

	2008	2007
Rentekostnad på lån	26 091	19 818
Endring i virkelig verdi på rentebytteavtaler	16 064	384
Andre finanskostnader	9 277	5 416
Sum finanskostnader	51 432	25 618

Netto finansresultat	-37 712	-16 031
-----------------------------	----------------	----------------

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

Morselskapet**Finansinntekter**

<i>Tall i tusen NOK</i>	2008	2007
Renteinntekt	6 341	4 308
Renteinntekt - konsernintern	4 918	4 075
Annen finansinntekt	332	0
Sum finansinntekt	11 591	8 383

Finanskostnader

	2008	2007
Avsetning tap på fordringer og garanti	23828	0
Andre finanskostnader	0	5 655
Sum finanskostnader	23 828	5 655

Netto finansresultat	-12 237	2 728
-----------------------------	----------------	--------------

Konsernet

Finansielle instrumenter - eiendeler

<i>Tall i tusen NOK</i>	2008	2007
Bankinnskudd	110 592	156 006
Kunder	5 213	1 230
Kortsiktige fordringer	943	0
Langsiktige fordringer	3 470	5 348
Rentebytteavtaler	0	5 401
Sum finansielle instrumenter - eiendeler	120 218	167 985

Finansielle instrumenter - gjeld

<i>Tall i tusen NOK</i>	2008	2007
Leverandører	15 482	6 650
Rentebytteavtaler	10 663	0
Annen lagsiktig gjeld	5 768	1 613
Gjeld til kredittinstitusjoner	445 689	415 541
Annen kortsiktig gjeld	12 381	36 162
Sum finansielle instrumenter - gjeld	489 983	459 966

Morselskapet

Finansielle instrumenter - eiendeler

<i>Tall i tusen NOK</i>	2008	2007
Bankinnskudd	84 718	136 720
Kortsiktige fordringer	269	919
Langsiktige fordringer datterselskaper	153 674	156 797
Sum finansielle instrumenter - eiendeler	238 661	294 436

Finansielle instrumenter - gjeld

<i>Tall i tusen NOK</i>	2008	2007
Leverandører	28	35
Annen kortsiktig gjeld	3 743	27 969
Sum finansielle instrumenter - gjeld	3 771	28 004

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

Note 8: Skatt**Konsernet***Tall i tusen NOK*

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2008	2007
Betalbar skatt	38	-8
Endring i utsatt skatt	-99	4 249
Sum skattekostnad	-61	4 241

Årets skattekostnad Norge

Betalbar skatt	15	0
Endring i utsatt skatt	-155	3 841
Sum skattekostnad	-140	3 841

Årets skattekostnad Sverige

Betalbar skatt	23	-8
Endring i utsatt skatt	56	530
Sum skattekostnad	79	522

Beregning av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnad	-115 694	98 619
Permanente forskjeller	101 060	-126 675
Endring i midlertidige forskjeller	4 904	1 106
Anvendelse fremførbart underskudd	-10 391	-1 611
Årets skattegrunnlag	-20 121	-28 561

Oversikt over midlertidige forskjeller:

Fordringer	36	-173
Finansielle instrumenter	-10 663	5 401
Anleggsmidler	82 736	83 075
Reserver	1 037	1 164
Avsetninger	-3 617	0
Annet	2 734	1 198
Underskudd til framføring	-46 926	-47 527
Delsum	25 337	43 138
Nedvurdering av skattereduserende MF	-12 855	0
Grunnlag utsatt skatt	12 482	43 138
Beregnet netto utsatt skatt	3 288	12 079
Ikke balanseført utsatt skattefordel	13 762	11 766
Netto balanseført utsatt skatt	17 050	23 845

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 28 % av resultat**før skatt:**

Resultat før skatt	-115 694	98 619
28 % skatt av resultat før skatt	-32 394	27 613
28 % skatt av permanente forskjeller	28 297	-35 469
28 % av underskudd / MF uten nettoeffekt på skatt	4 037	9 323
Annet	0	2 774
Beregnet skattekostnad	-61	4 241
Effektiv skattesats *)	0 %	4 %

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

Morselskapet

Tall i tusen NOK

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2008	2007
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	0	0
Sum skattekostnad	0	0

Beregning av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnad	-136 976	82 889
Permanente forskjeller	114 571	-110 900
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Anvendelse fremførbart underskudd	0	0
Årets skattegrunnlag	-22 405	-28 011

Oversikt over midlertidige forskjeller:

Fordringer	0	0
Anleggsmidler	0	0
Avsetninger	-3 617	0
Aksjer	2 734	0
Underskudd til framføring	-63 883	-41 478
Grunnlag utsatt skatt/(skattefordel)	-64 766	-41 478
Beregnet 28 % utsatt skatt/(skattefordel)	-18 134	-11 614
herav balanseført	0	0

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 28 % av resultat

før skatt:

Resultat før skatt	-136 976	82 889
28 % skatt av resultat før skatt	-38 353	23 209
28 % skatt av permanente forskjeller	32 080	-31 052
28 % av underskudd /MF uten nettoeffekt på skatt	6 274	7 843
Andre forskjeller	0	0
Beregnet skattekostnad	0	0
Effektiv skattesats *)	0 %	0 %

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

Selskapet har pr. 31.12.2008 opparbeidet et skattemessig fremførbart underskudd på MNOK 63,9. I samsvar med IAS 12 er det ikke beregnet utsatt skattefordel på fremførbart underskudd. Evt realisasjon av aksjer i datter vil gi vesentlig gevinst. 3 % av gevinsten vil være skattepliktig som følge av fritaksmodellen. Ved avleggelse av regnskapet er det ikke tilstrekkelig fri egenkapital, eller skattepliktig overskudd i døtre til å gi konsernbidrag for å utligne det fremførbare underskuddet i mor.

Konsernets struktur fører til at de skattepliktige inntekter som tilføres Selskapet direkte kunne være begrenset, slik at det er usikkerhet om det fremførbare underskudd kan benyttes i sin helhet gjennom løpende drift. Ved fremtidig utvikling av eiendommene, vil potensiale i eiendomsporteføljen kunne utnyttes bedre. Dette vil gi bedre marginer på løpende drift, og skattepliktig inntekt som kan utlignes mot fremførbart underskudd.

Utsatt skattefordel vil kunne balanseføres for den del av fremførbart underskudd som kan utlignes mot fremtidig skattepliktig inntekt.

En evt fremtidig realisasjon av eiendommer i datterselskap vil gi skattepliktig inntekt som kan utlignes mot det fremførbare underskuddet i form av konsernbidrag.

Note 9: Resultat per aksje

Ordinært resultat per aksje er beregnet som forholdet mellom årets resultat som tilfaller de ordinære aksjeeierne på NOK -116,3 mill (NOK 94,4 mill i 2007) og vektet gjennomsnittelig utestående ordinære aksjer gjennom regnskapsåret på 327.950 (297.194 i 2007).

Grunnlag for beregning av resultat per aksje

	2008	2007
Årets resultat etter skatt	-116 304	94 378
Antall utestående aksjer pr. 31.12	327 950	327 950
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer.	327 950	297 194
Resultat per utestående aksje	-355	318
Resultat per aksje utvannet	-355	318

Note 10: Investering i datterselskap

<i>Tall i TNOK</i>	2008	2007
Inngående balanse 01.01	92 218	79 098
Tilgang ved kjøp	1 722	13 120
Tilgang ved utvidelse av aksjekapital	7 500	
Kostpris pr. 31.12	101 440	92 218
Virkelig verdi justering pr. 01.01	193 777	87 295
Endring i virkelig verdi ført mot egenkapitalen	11 934	0
Endring i virkelig verdi, resultatført i perioden	-113 314	106 482
Virkelig verdi justering pr. 31.12	92 397	193 777
Balanseført verdi pr. 31.12	193 837	285 995

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

Pant i aksjer

Nordea Bank Norge ASA har pant i alle aksjene i datterselskapet Sveberg Utviklingsselskap AS.

Note 11: Varige driftsmidler

<i>Tall i tusen NOK</i>	Forretningsbygg og tomter	Inventar og utstyr	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.08	24 562	6 386	30 948
Tilgang	4 838	816	5 654
Tilgang ifm virksomhetsoverdragelse			0
Omklassifisering			
Avgang			0
Omregningsdifferanser	0		0
Sum anskaffelseskost pr. 31.12.08	29 400	7 202	36 602
Akkumulerte avskrivninger 31.12.08	0	2 824	2 824
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.08	14 200	0	14 200
Reverte nedskrivninger 31.12	0	0	0
Omregningsdifferanser	0	0	0
Sum av og nedskrivninger 31.12.2008	14 200	2 824	17 024
Balansført verdi pr. 31.12.08	15 200	4 377	19 577
Årets avskrivninger	0	997	997
Årets nedskrivninger	14 200	0	14 200
Avskrivningsssats	*)	10 %	
Økonomisk levetid		10 år	
Avskrivningsmetode		lineært	

*) Utviklingseiendommen Sveberg er i 2008 klassifisert iht IAS 16 til kostpris. Dette er et tomteareal og avskrives ikke. Det er gjennomført en nedskrivning av denne posten med MNOK 14,2 i 2008, basert på en verdvurdering.

Konsernets øvrige eiendommer er vurdert som investeringseiendommer. Jfr note 12

Note 12: Investeringseiendom

<i>Tall i tusen NOK</i>	2008	2007
Inngående balanse 01.01	654 974	556 176
Tilgang ved kjøp	25 628	82 721
Omklassifisering	-	
Tilgang ved påkostninger	24 107	16 077
Omregningsdifferanser		
Kostpris pr. 31.12	704 709	654 974
Virkelig verdi justering pr. 01.01	177 890	88 213
Endring i virkelig verdi, resultatført i perioden	(92 975)	112 535
Omregningsdifferanser	19 142	(22 858)
Virkelig verdi justering pr. 31.12	104 057	177 890
Balansført verdi pr. 31.12	808 766	832 864

Investerings eiendommer er eiendeler som eies for enten å oppnå leieinntekter og/eller verdistigning og som ikke er benyttet til eget bruk av Konsernets selskaper. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi på oppkjøpstidspunkt. Alle Konsernets eiendommer blir halvårlig gjenstand for en verddivurdering foretatt av ledelsen, hvor alle eiendommene verdsettes ved bruk av oppdaterte makroøkonomiske forutsetninger (rentenivå, inflasjonsforventninger, etc.) og justeringer for vesentlige endringer i utleieporteføljen. I tillegg foretas teknisk gjennomgang av alle eiendommer jevnlig. Konsernets eiendom er i tråd med dette verddivurdert halvårlig og senest pr 31.12.2008.

Avkastningskravet fastsettes for hver eiendom med utgangspunkt i en langsiktig risikofri rente med tillegg av en risikojustering. Risikojusteringen foretas normalt ut fra en vurdering av geografiske forhold, beliggenhet, eiendommens standard, leietakernes soliditet og leiekontraktens varighet.

Verdien av en kontantstrømseiendom beregnes primært ved å diskontere netto eiendommens leieinntekter, basert på gjeldende markedsleie og justere for mer-/mindreverdi i porteføljen av inngåtte leieavtaler, samt permanent ledighet, dersom det er relevant. Ved verdsettelsen per 31.12.2008 ble det benyttet yield nivåer varierende fra 7,5 % til 10,0 %.

Verdien av en utviklings eiendom beregnes primært ved å diskontere fremtidige netto leieinntekter for å finne brutto verdi av prosjektet, redusert med prosjektets samlede kostnader, som gir en netto verdi, som igjen justeres i forhold til gjenværende tid til ferdigstillelse og vurdert risiko.

Som en underbygging av ledelsens vurderinger innhenter selskapet også eksterne verddivurderinger per 31.12.2008 fra henholdsvis Newsec i Norge og Svefa i Sverige. I likhet med selskapet har også de eksterne verdsetterne lagt stor vekt på kapitaliseringsverdien.

Endringer i virkelig verdi vises over resultatet som "verdiendring investerings eiendommer". Investerings eiendommer avskrives ikke.

Det foreligger ingen vesentlige kontraktuelle forpliktelser til å kjøpe, konstruere eller utvikle investerings eiendommer

Årets leieinntekter ved utleie av eiendom var NOK 89,2 mill (2007: NOK 60,8 mill)

Note 13: Immaterielle eiendeler

Tall i tusen NOK	Opsjon
Anskaffelseskost pr. 01.01	3 119
Tilgang	0
Avgang	0
Anskaffelseskost pr. 31.12	3 119
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0
Balansført verdi pr. 31.12.08	3 119
Årets avskrivninger	*)
Årets nedskrivninger	0

*) Selskapet Sollihøgda Eiendom har opsjon på erverv av rundt 180.000 m2. Opsjonen har en begrenset levetid frem til 1. juli 2009. Opsjonen avskrives ikke, men er gjenstand for nedskrivningsvurdering. Tomtearealet er i tilknytning til arealet som eies av Sollihøgda Eiendom AS. Antatt verdi av tomtearealet omfattet av opsjonen, forsvarer balansført verdi av opsjonen.

Note 14: 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. 31.12.2008 hadde konsernets rentebytteavtaler negativ verdi og er inkludert i posten annen langsiktig gjeld i balansen.

Pr. 31.12.08 har Konsernet inngått avtaler vedrørende følgende renteinstrumenter:

Selskap	Val	Kontraksbeløp 1)	Utløpsår	Flytende rente	Fastrente (ex margin)	Virkelig verdi (NOK) 2)
Innherredsveien Eiendom	NOK	50 000 000	2015	6,79	4,42	(740 000)
Innherredsveien Eiendom	NOK	30 000 000	2010	6,79	4,64	(720 000)
Sandnes Sentrumsutvikling	NOK	27 500 000	2017	4,45	5,56	(2 347 000)
Sandnes Sentrumsutvikling	NOK	15 000 000	2010	4,45	4,45	(338 000)
Trollåsveien 34-36	NOK	30 000 000	2011	6,41	5,36	(1 464 000)
Trollåsveien 34-36	NOK	20 000 000	2010	6,41	4,55	(466 000)
North Bridge Sweden Syd	SEK	100 000 000	2013	5,52	4,08	(4 588 000)
Sum konsern						(10 663 000)

1) Kontraksbeløp defineres som hovedstolen på instrumentet

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

I tillegg har datterselskapet North Bridge Sweden Syd AB en "rentetak" avtale, hvor en andel av pantelån i SEK, begrenset oppad til SEK 60 mill er sikret slik at renten ikke kan overstige 5,5 % p.a. før margin, med løpetid frem til 02.07.2012.

Mejselgatan Holding AB har også et fastrentelån på SEK 9 mill til rente 4,6 % før margin, som løper til 04.11.2013.

Note 15: Bundne midler og kredittfasiliteter

Konsernet har NOK 261 tusen i bundne midler knyttet til depositum på husleie.

I Konsernet er det ingen uoptrukket kredittfasilitet.

Note 16: Aksjekapital, aksjonærer og utbytte

Endringer i aksjekapital

Ordinære aksjer	Antall	Pålydende	Balanseført
01.01.2006			
Kapitalforhøyelse 2006	220 408	1 000	220 408 000
Sum 31.12.06	220 408	1 000	220 408 000
Kapitalforhøyelse 2007	107 542	1 000	107 542 000
Kapitalnedsettelse pålydende - overføring annen egenkapital	327 950	(500)	(163 975 000)
Sum 31.12.07	327 950	500	163 975 000
Kapitalforhøyelse 2008	-	-	
Sum 31.12.08	327 950	500	163 975 000

Beregning av resultat per aksje og utvannet resultat per aksje er vist i note 9.

Stemmerettsbegrensning

Alle aksjer har like rettigheter i Selskapet, men ingen aksjonær eller fullmektig kan på generalforsamlingen i selskapet stemme for mer enn 20 % av Selskapets aksjekapital, inklusive fullmakter fra andre aksjonærer. Stemmetaket over gjelder ikke for stemmer som daglig leder, styreleder og/eller North Bridge Management AS avgir etter fullmakt fra aksjonærer i Selskapet, dog slik at det for hver slik fullmakt(er) fra én aksjonær ikke kan avgis stemmer for mer enn 20 % av Selskapets aksjekapital.

Oversikt over de største aksjonærene pr 31.12.2008:

	Antall aksjer	Eierandel
NP Eiendomsinvest AS	169 100	51,56 %
MGL Investments Ltd.	59 019	18,00 %
Aseo AS	9 090	2,77 %
DnB NOR Luxembourg SA	8 924	2,72 %
Belgavia Holding (Kjetil Grønskag)	6 362	1,94 %
Sparebanken Midt-Norge Invest AS	5 134	1,57 %
Saga Eiendom AS (Jon Lian)	5 100	1,56 %
Goldman Sachs & Co - Equity (klientkonto)	4 800	1,46 %
Ligna AS	4 755	1,45 %
Steinar Drægebø	4 545	1,39 %
BSN AS	4 167	1,27 %
Jon Gausen	4 000	1,22 %
HSBC Bank PLC (klientkonto)	3 633	1,11 %
Øvrige (eierandel < 1%)	39 321	12,0 %
Totalt antall aksjer	327 950	100,0 %

Alle aksjene i Selskapet har lik rett på utbytte.

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

Aksjonær	Antall aksjer
Styret	
Kjetil Grønskag	6 362
Jon Gausen	4 000
John Lian	5 100
Jon Guste-Pedersen	a)
Ledende ansatte	
Eivind Devold	2 750
Totalt	18 212

a) Jon Guste-Pedersen har en ledende stilling i Kragerø Sparebank, som eier 2,46 % av aksjene i NP Eiendomsinvest AS (NPE), som igjen eier 51,56 % av aksjene i NBNP. Dog kan NPE ikke stemme for mer enn 20 % av de stemmeberettigede aksjene på generalforsamling i NBNP.

Note 17: Fordringer og gjeld

Konsern

Tall i tusen NOK

Fordringer med forfall senere enn ett år	2 008	2 007
Langsiktige fordringer	943	1 201
Andre finansielle eiendeler	0	5 401
Sum	943	6 602

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2 008	2 007
Gjeld til kredittinstitusjoner	445 643	415 541
Annen langsiktig gjeld	16 431	1 613
Sum	462 074	417 153

Beløp i tusen NOK

	2 008	2 007
Gjeld sikret ved pant	445 643	415 541
Pantsatte eiendeler	2 008	2 007
Investerings eiendommer	721 915	724 830
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	15 200	24 562
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4 377	4 560
Sum	741 492	753 952

Morselskapet

Tall i tusen NOK

Fordringer med forfall senere enn ett år	2008	2007
Andre langsiktige fordringer	0	0
Langsiktig fordring konsernmellomværende	2 008	2 007
Forfall mellom 1 og 5 år	153 674	156 797
Forfall over 5 år	0	0
Sum	153 674	156 797

Morselskapet har garantert for datterselskap i Sverige, knyttet til låneopptak. Garantien er på SEK 4 mill til fordel for Skånes Provinsbank. Det er i regnskapet for 2008 avsatt for mulig tap i forbindelse med at denne garantien kan bli gjort gjeldende.

Note 18: Hendelser etter balansedagen

Verdifastsettelse

Selskapet innhenter eksterne verddivurderinger halvårlig som støtte for styrets egne verdifastsettelse, og siste vurdering ble gjennomført 31.12.2008. Styret fastsetter nye verdier for Selskapets eiendommer neste gang 30. juni 2009.

Som meddelt i kvartalsrapporter til aksjonærene har to av Selskapets datterselskap, W&N i Västra Hamnen AB og Sveberg utviklingselskap AS, finansielle utfordringer.

W&N i Västra Hamnen AB (50 %)

Selskapet eide per 31. desember 2008 50 % av aksjene i W&N i Västra Hamnen AB (W&N) som eier en tomt på 2.770 m² rett ved siden av Turning Torso i Malmö. Beliggenheten anses å være meget attraktiv for utvikling både til bolig- og næringsformål og det forelå langt fremskredne utviklingsplaner for eiendommen, hvor medaksjonæren Wikeborg & Sander Arkitektur och Fastighetsutvecling AB (50 %) var prosjektutvikler. Av grunner som ikke vedrørte W&N gikk medaksjonæren konkurs i slutten av september 2008. Den 21. april 2009 kjøpte NBNP de resterende aksjene for SEK 100 fra boet. Det er en betinget heftelse på tomten som eventuelt kan utløses dersom tomten ikke er bebygd innen slutten av 2009. I dette ligger at Malmö kommune kan ilegge en bot i størrelsesorden MSEK 13,4. I beste fall forventes det at kommunen vil kunne forlenge denne fristen med 12 måneder, frem til 31.12.2010. Dette gjør det utfordrende å finne en ny partner til prosjektet i sin nåværende form. Dagens lånefinansiering har forfall 30. juni 2009, og det arbeides aktivt med å finne alternative løsninger for W&N innen denne dato. Basert på de avtaler som er inngått per dags dato er tapspotensialet på dette engasjementet totalt begrenset oppad til MNOK 10,9 for Selskapet. I konsernregnskapet er det gjort tapsavsetninger slik at hele investeringen er nedskrevet til null.

Sveberg Utviklingselskap AS

Sveberg Holding AS (SH), har mottatt og akseptert et betinget tilbud fra Wahl Eiendom AS (Wahl) vedrørende kjøp av 100 % av aksjene i Sveberg Utviklingselskap AS (SU).

SU eies 100 % av holdingselskapet SH, som igjen eies 80 % av NBNP og 20 % av Eriksen Eiendom AS. Wahl Eiendom er en familieeiet eiendomsaktør med en eiendomsportefølje som blant annet omfatter tre handelseiendommer og en kontoreiendom i Trondheim; Valentinlyst Senter, Saupstad senter, Ranheim Senter og Sorgenfri Trondheim. Wahl har stilt flere forbehold for gjennomføring av transaksjonen. Partene har avtalt at Wahl gis en frist til 28. juni 2009 for eventuelt å løfte disse forbeholdene. Dagens lånefinansiering har forfall 15. juli 2009. Basert på de avtaler som er inngått per dags dato er tapspotensialet på dette engasjementet totalt begrenset oppad til MNOK 14,8 for Selskapet. I konsernregnskapet er det gjort tapsavsetninger slik at hele investeringen er nedskrevet til null pr 31.12.2008.

I tillegg er det rundt årsskiftet og i starten på 2009 betydelig aktivitet i forbindelse med utvikling av følgende eiendommer:

North Bridge Sweden Syd AB

På Lyckebacken 5 ble en total rehabilitering av rundt 2.600 m² kontor for Försäkringskassan som ny leietaker igangsatt i januar 2009, og fremdriften er i henhold til planlagt tidsskjema. Denne relativt omfattende rehabiliteringen med en kostnadsramme på rundt NOK 22,6 millioner vil heve inntrykket av hele Lyckebacken, ettersom blant annet fasaden ved innkjøringen til eiendommen blir renoveret.

Sandnes Sentrumsutvikling AS

Selskapet eier Ole Bulls gt 1 kvartalet i Sandnes gjennom det heleide datterselskapet Sandnes Sentrumsutvikling AS, Ny reguleringsplan for hele eiendommen ble endelig vedtatt av bystyret i Sandnes kommune 28. april 2009. Planen åpner for riving av dagens bygningsmasse på rundt 6.000 m² og oppføring av nybygg i 6 etasjer med et areal på til sammen rundt 21.500 m² BRA.

Klostergata Holding AS

Klostergata Holding AS inngikk tidlig i 2008 en 15 års leiekontrakt med Rusbehandling Midt-Norge HF i Trondheim. Avtalen gjelder leie av lokaler i et planlagt nybygg på ca 6.600 m² pluss ca. 50 parkeringsplasser i Klostergata 46-48/Schwachs gt. 3. Godkjent rammetillatelse for prosjektert nybygg A på 5.568 m² ble mottatt 2.4.2009 mens rammetillatelse på bygg B på 1.055 m² forventes mottatt medio juni 2009. Veidekke Entreprenør AS er valgt som totalentreprenør for prosjektet. I april 2009 ble det mottatt og akseptert tilbud på tilfredsstillende lånefinansiering av prosjektet, og byggestart er forventet i august 2009.

Utvikling i rente og valuta

Med en NOK/SEK kurs på 82,69 per 13. mai 2009 har den svenske kronen svekket seg med rundt 8 % siden årsskiftet. Dette gir et urealisert valutatap på rundt MNOK 8 i samme periode

Med marginalt lavere norske lange renter og en mindre økning i svenske lange renter siden årsskiftet, forventes er det per dags dato ikke betydelige verdiendringer på konsernets portefølje av rentebytteavtaler.

Den norske pengemarkedsrenten (3 mnd Nibor) har falt fra 3,97 % til 2,39 % i perioden fra årsskiftet til 13. mai 2009. Tilsvarende renteendring i Sverige er fra 2,48 % til 0,95 % i samme periode. Rentekostnaden for konsernets portefølje av lån med flytende rente på rundt MNOK 200 vil bli positivt påvirket av dette rentefallet.

Til generalforsamlingen i
North Bridge Nordic Property AS

Revisjonsberetning for 2008

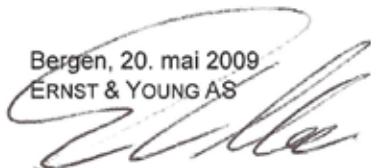
Vi har revidert årsregnskapet for North Bridge Nordic Property AS for regnskapsåret 2008, som viser et underskudd på kr 135 719 000 for morselskapet og et underskudd på kr 116 304 000 for konsernet. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av underskuddet. Årsregnskapet består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømpoppstilling, oppstilling over endringer i egenkapitalen og noteopplysninger. Forenklet IFRS i henhold til regnskapsloven § 3-9 er anvendt ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av selskapets styre og administrerende direktør. 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 interne kontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets økonomiske stilling 31. desember 2008 og av resultatet og kontantstrømmene og endringer i egenkapitalen i regnskapsåret i samsvar med forenklet IFRS iht. regnskapsloven § 3-9
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets 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.

Bergen, 20. mai 2009
ERNST & YOUNG AS



Eirik Moe
statsautorisert revisor



North Bridge Nordic Property 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