

NORTH BRIDGE NORDIC PROPERTY AS



ÅRSRAPPORT 2009

STYRETS BERETNING

Virksomhetens art

North Bridge Nordic Property AS (NBNP/Selskapet) ble stiftet 20. juni 2006, og 2009 var selskapets tredje hele driftsår. Virksomheten drives fra Skøyen i Oslo. North Bridge Nordic Property konsernet (Konsernet) består av Selskapet, 10 datterselskaper og 1 tilknyttet selskap.

Konsernet eier en diversifisert portefølje på 10 eiendommer per 31. desember 2009 lokalisert i Norge og Sverige. Brutto verdi av konsernets eiendommer i henhold til verdsettelsen i IFRS regnskapet er MNOK 918,6 ved årsskiftet, fordelt på 66 % norske eiendommer og 34 % svenske eiendommer. I tillegg kommer verdien av 1 eiendom i tilknyttet selskap.

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 søkt etablert en attraktiv portefølje som kombinerer gode kontantstrømeieendommer 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. Investeringbeslutninger fattes med utgangspunkt i Selskapets investeringsstrategi som er vedtatt av styret. Selskapets investeringskomite fatter investeringsbeslutningene i tråd med bestemmelsene i Selskapets vedtekter. For tiden er medlemmene i investeringskomiteen identisk med Selskapets styre.

Det har i 2009 ikke vært organisert forsknings eller utviklingsarbeid.

Endringer i porteføljen

Engasjementet i Sveberg Utviklingsselskap AS er i 2009 avviklet ved at selskapet er solgt. Videre har Selskapet overtatt de resterende 50 % av aksjene i W&N i Västra Hamnen AB fra tidligere eiers konkursbo for en symbolsk sum.

Nærmere om de enkelte eiendommene

Norge

Innherredsveien (100 %)

Det er gjennomført ny skilting i hele bygget, og inngangspartier og trappeopp ganger er blitt malt. Eiendommen hadde et ledig areal på 395 m² ved utgangen av fjerde kvartal 2009 av et totalareal på 18.532 m², og er praktisk talt fullt utleide.

Klostergata (70,98 %)

Nybygget er planlagt ferdigstilt 31.10.2010. Byggeprosessen går som planlagt med hensyn til fremdrift og i tråd med budsjett.

Ole Bullsgate (100 %)

Det søkes nå leietakere til nybygg, samtidig som prosjekteringen er i sluttfasen. Eiendommen genererer en kontantstrøm som i grove trekk dekker drifts- og rentekostnader.

Trollåsveien (100 %)

Det ble ikke signert nye leieavtaler i fjerde kvartal 2009, og ledigheten var uendret på 19 % pr. 31.12.2009.

Sollihøgda Eiendom AS (100 %)

Sollihøgda Eiendom hadde frem til 30. juni 2009 en opsjon på erverv av rundt 180.000 m² tomt som supplerer 320.000 m² tomt som ble kjøpt i 2006. Før opsjonsforfall ble det inngått en reforhandlet og forlenget opsjonsavtale med løpetid frem til 01.07.2012 vedrørende samme areal.

Sømmegården (40,6 %) (Tilknyttet selskap)

Eiendommen ble overtatt i 4. kvartal 2009 og er nå "innkjørt" hos forvalter. Det arbeides nå med å utnytte eiendommens potensial ytterligere.

Sverige

Lyckebacken 3 og 5, Lund (100 %)

Axis Communications AB er en global markedsledende tilbyder av nettverksløsninger for det profesjonelle videoovervåkningsmarkedet. Selskapet, som i dag leier 2.880 m² på en kortsiktig kontrakt, inngikk i desember 2009 en leieavtale på totalt 5.940 m² med fem års løpetid fra 01.10.2010. Avtalen medfører behov for oppføring av et nybygg, samt oppgradering av eksisterende areal. Avtalen vil gi MSEK 3,2 i økte leieinntekter.

Mejselgatan (100 %)

Som tidligere rapportert er det gitt byggetillatelse for et påbygg på 476 m² til kontorformål. Det sluttforhandles nå med leietaker om endelige leievilkår for tilbygget.

W&N i Västra Hamnen (100 %)

Det arbeides fortsatt aktivt med å finne en løsning med en industriell partner. Leilighetsprisene i sentrale Malmö har bedret seg gjennom andre halvår 2009 og markedsprisen for vårt prosjekt forventes å ha bedret seg tilsvarende.

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 kontantstrømeieendommer, og at de verdiendringer som fremkommer føres som en kostnad eller inntekt i resultatregnskapet.

Alle Konsernets eiendommer blir halvårlig gjennomsnittet for en verddivurdering foretatt av ledelsen, underbygget av eksterne verddivurderere.

Avkastning, resultat og status

Leieinntekter i Konsernet for perioden utgjør MNOK 71,5. Felleskostnader som er viderebelastet leietakere er nettoført. Konsernets driftskostnader utgjorde MNOK 56,9. Driftsresultat for verdiendringer og resultatandel tilknyttet selskap viser et overskudd på MNOK 15,4.

En positiv verdiendring på Konsernets eiendommer i 2009 med MNOK 46,2, samt et positivt netto resultat inklusive verdiendring fra tilknyttet selskap på MNOK 8,5, fører til at konsernets driftsresultat, etter verdiendring og resultatandel tilknyttet selskap, blir MNOK 70,2.

I Konsernet er netto finansresultat negativt med MNOK 21,1, hvorav finansinntekter utgjør MNOK 4,5 og finanskostnader MNOK 25,7.

Årsresultatet for Konsernet er MNOK 49,0 før skatt og MNOK 48,5 etter skatt. I tillegg kommer en omregningsdifferanse på MNOK 2,9 slik at totalresultatet blir MNOK 51,4, hvorav MNOK 47,8 utgjør majoritetseiers andel og MNOK 3,5 utgjør minoritetseiers andel.

Selskapet har MNOK 0,4 i driftsinntekter. Andre driftskostnader i Selskapet, MNOK 8,8, utgjør i det alt vesentlige honorarer.

Driftsresultatet for Selskapet er negativt med MNOK 8,4 før andel resultat fra tilknyttet virksomhet og positivt med MNOK 0,1 etter.

En positiv verdiendring på Selskapets investeringer i datterselskaper på MNOK 60,8, samt øvrige finansposter, gir et finansresultat i Selskapet på MNOK 52,5.

STYRETS BERETNING

Årsresultatet for Selskapet før og etter skatt utgjør et overskudd på MNOK 52,6. I tillegg kommer en negativ justering av egenkapitalen, ført over resultat på MNOK 1,0 slik at totalresultatet utgjør MNOK 51,6.

Per 31.12.2009 hadde Selskapet en bokført egenkapital på MNOK 480,4, mot MNOK 428,7 pr. 31.12.2008. Konsernets egenkapital var på MNOK 500,2 per 31.12.2009, mot MNOK 440,0 året før.

Konsernets samlede kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var positiv med MNOK 28,0. Det er totalt benyttet MNOK 67,5 til samlede investeringsaktiviteter, herav MNOK 71,4 benyttet til påkostninger av investeringseiendommer og MNOK 9,5 til kjøp av tilknyttet selskap. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter utgjør MNOK -20,9. Netto endring av likviditet i konsernet i 2009 var en reduksjon på MNOK 60,4.

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter, et rettviseende bilde av, og fyllestgjørende informasjon om driften og stillingen ved årsskiftet. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2009 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
Det har ikke inntrådt hendelser etter regnskapsårets avslutning som er av vesentlig betydning for bedømmelsen av virksomheten.

Risiko

Markedsrisiko

Selskapet er eksponert for systematisk risiko knyttet til endring i makroøkonomiske konjunkturer, men også til enkelthendelser uavhengig av konjunkturutviklingen. Eksempler på dette er hendelser knyttet til 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 spesielt mister sin popularitet, dersom utleiemarkedet generelt opplever en svakere etterspørselside og/eller en økning i tilbudssiden, dersom Selskapets leietakere mister sin betalingsvevne, 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 i hovedsak soliditetsrisiko eller likviditetsrisiko. Soliditetsrisiko er risikoen for at eiendomsverdiene blir lavere enn forpliktelsen, først og fremst gjeldsforpliktelsen.

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.

Den faktiske gjeldsgraden er i konsernet per 31.12.2009 på ca 50 %.

Styret vurderer likviditeten i Selskapet som tilfredsstillende.

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

Selskapet har i forbindelse med W&N i Västra Hamnen AB avgitt en garanti til långiver på MSEK 4,0. Denne er i 2010 øket til MSEK 10,0.

Fremtidig utvikling

Selskapet er av den generelle oppfatning at den negative verdiutviklingen i eiendomsmarkedet man erfarte i 2008 har flatet ut i løpet av 2009 og for enkelte markedssegmenter vist en positiv utvikling. Også inneværende år er det derfor muligheter for positiv verdiskaping på enkelte eiendommer, men i andre områder og segmenter vil man fortsatt kunne oppleve stagnasjon og nedgang. Markedssituasjonen vil fortsatt være preget av usikkerhet. Styret forventer at North Bridge Nordic Property AS vil ha en fortsatt langsiktig positiv utvikling i verdijustert egenkapital.

Disponering av årets resultat

Årsoverskuddet i morselskapet North Bridge Nordic Property AS i 2009 ble MNOK 52,6 mot et årsunderskudd på MNOK 135,7 i 2008. Styret foreslår at resultatet overføres til annen egenkapital.

Den frie egenkapitalen i North Bridge Nordic Property AS pr. 31.12.2009 er MNOK 207,2, mot MNOK 155,5 pr. 31.12.2008.

Selskapet har i stor utstrekning anvendt tilgjengelig kapital til utvikling av eiendomsporteføljen i tråd med Selskapets strategi, og det vil derfor ikke foreslås utdeling av utbytte for 2009.

Oslo, den 20. mai 2010

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

RESULTATREGNSKAP

Alle tall i NOK 1.000						
North Bridge Nordic Property AS			Konsern			
2009	2008	Note	Note	2009	2008	
Driftsinntekter						
-	-		3	71 475	89 232	Leieinntekter
400	0			909	776	Annen driftsinntekt
400	0			72 384	90 009	Sum driftsinntekter
Driftskostnad						
8 790	10 169	4, 5, 6	4, 5, 6	51 165	60 490	Annen driftskostnad
-	-		11	0	997	Avskrivning driftsmidler
-	-			2 660	0	Tap ved salg av eiendom
-	-		11	0	14 200	Nedskrivning
-	-		13	3 119	0	Tap på opsjon
8 790	10 169			56 944	75 687	Sum driftskostnader
-8 390	-10 169			15 440	14 322	Driftsresultat før verdiendring og resultatandel TS
-	-		3	46 208	-92 975	Verdiendring investeringseiendommer
8 526	0	2	2	8 526	0	Andel resultat, inkl verdiendring, tilknyttet selskap
136	-10 169			70 174	-78 653	Driftsresultat etter verdiendring og resultatandel TS
Finansinntekter og finanskostnader						
60 845	-113 314	2, 10				Investering i datterselskap
8 304	11 591	7	7	4 486	13 720	Finansinntekt
16 647	23 828	7	1	25 631	51 432	Finanskostnad
52 502	-125 550			-21 145	-37 712	Resultat av finansposter
52 638	-135 719			49 029	-116 365	Resultat før skatt
0	0	8	8	571	-61	Skattekostnad
52 638	-135 719			48 458	-116 304	Årsresultat
Oppstilling over totalresultatet						
52 638	-135 719			48 458	-116 304	Årsresultat
Andre inntekter og kostnader						
-	-			2 900	-1 331	Omregningsdifferanse valuta
-1 000	0					Annet
51 638	-135 719			51 358	-117 635	Totalresultat
				47 828	-122 888	Majoritetens andel av totalresultatet
				3 530	5 253	Minoritetens andel av totalresultatet

BALANSE

Alle tall i NOK 1.000					
North Bridge Nordic Property AS			Konsern		
2009	2008	Note	Note	2009	2008
Anleggsmidler					
Immatrielle eiendeler					
-	-	Opsjon - eiendom	13	0	3 119
-	-	Utsatt skattefordel		0	0
-	-	Sum immatrielle eiendeler		0	3 119
Varige driftsmidler					
-	-	Investerings eiendommer	12	918 590	808 766
-	-	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	11	0	15 200
-	-	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	11	0	4 377
-	-	Sum varige driftsmidler		918 590	828 343
Finansielle driftsmidler					
-	-	Langsiktige fordringer	13, 17	8 686	943
157 384	153 674	17 Langsiktige fordringer konsernselskaper			
18 076	0	2 Aksjer i tilknyttede selskaper	2	18 076	0
278 590	193 837	2, 10 Aksjer i datterselskaper			
454 051	347 511	Sum finansielle driftsmidler		26 763	943
451 851	347 511	Sum anleggsmidler		945 353	832 405
Omløpsmidler					
Fordringer					
-	-	Kundefordringer		4 803	5 213
690	269	Andre fordringer		4 357	3 470
690	269	Sum fordringer		9 160	8 683
33 485	84 718	15 Bankinnskudd og kontanter	15	50 157	110 592
34 175	84 987	Sum omløpsmidler		59 317	119 276
488 226	432 498	Sum eiendeler		1 004 670	951 681

BALANSE

Alle tall i NOK 1.000						
North Bridge Nordic Property AS			Konsern			
2009	2008	Note	Note	2009	2008	
Egenkapital						
Innskutt egenkapital						
163 975	163 975	16	Aksjekapital	16	163 975	163 975
30 029	30 029		Overkursfond		30 029	30 029
196 770	196 770		Annen innskutt egenkapital		196 770	196 770
390 774	390 774		Sum innskutt egenkapital		390 774	390 774
Opptjent egenkapital						
148 577	79 206		Fond			
-58 987	-41 254		Udekket tap			
			Annen egenkapital		91 723	43 895
			Minoritetsinteresser		17 722	5 322
89 590	37 952		Sum opptjent egenkapital		109 445	49 217
480 365	428 726		Sum egenkapital		500 219	439 991
Gjeld						
-	-		Utsatt skatt	8	18 152	17 050
Langsiktig gjeld						
-	-		Gjeld til kredittinstitusjoner		427 457	445 643
-	-		Annen langsiktig gjeld		5 022	5 768
-	-		Finansielle kontrakter		10 177	10 663
5 036	0		Langsiktig gjeld konsernselskaper			
5 036	0		Sum langsiktig gjeld		442 657	462 074
Kortsiktig gjeld						
-	-		Gjeld til kredittinstitusjoner		2 685	46
49	28		Leverandørgjeld		22 001	15 482
0	0	8	Betalbar skatt	8	871	38
450	0		Skyldig offentlige avgifter		3 029	4 618
2 327	3 743	6, 17	Annen kortsiktig gjeld	6, 17	15 057	12 381
2 826	3 772		Sum kortsiktig gjeld		43 642	32 566
7 862	3 772		Sum gjeld		504 451	511 690
488 226	432 498		Sum egenkapital og gjeld		1 004 670	951 681

Oslo, den 20. mai 2010
Styret i North Bridge Nordic Property AS

(sign)
Kjetil Grønskag
Styrets leder

(sign)
Jon Gausen
Styremedlem

(sign)
Jon Guste-Pedersen
Styremedlem

(sign)
John Lian
Styremedlem

(sign)
Eivind Devold
Administrerende direktør

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Alle tall i NOK 1.000				
North Bridge Nordic Property AS			Konsern	
31.12.2009	31.12.2008		31.12.2009	31.12.2008
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter				
52 638	-135 719	Resultat før skatt	49 029	-116 365
-	-	Verdiendring investeringseiendommer	-46 208	92 975
-	-	Verdiendring finansielle instrumenter	-851	16 064
-60 845	113 314	Verdiendring investering i datterselskap	-	-
-8 526	0	Verdiendring tilknyttet selskap	-8 526	0
-	-	Betalte skatter	38	12
-	-	Nedskrivninger og tap på salg av eiendom	2 660	14 200
-	-	Ordinære avskrivninger	0	997
-3 568	-23 499	Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter	31 818	-19 351
-20 301	-45 904	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	27 959	-11 467
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter				
-	-	Kjøp av investeringseiendom	0	-25 628
-	-	Påkostning/rehabilitering/investeringseiendom	-71 389	-24 107
-	-	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler og løsøre	0	-5 654
-	-	Innbetaling ved salg av eiendom	4 592	0
-22 708	-9 222	Utbetalinger ved kjøp av datterselskaper og kapitalforhøyelse	-	-
-9 550	0	Utbetalinger ved kjøp av tilknyttet selskap	-9 550	0
-	-	Innbetaling fra minoritet ved kapitalforhøyelse	8 870	0
-3 710	3 123	Endring lån til datterselskap	-	-
-35 968	-6 099	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-67 478	-55 389
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter				
5 036	0	Netto endring rentebærende gjeld	-16 292	21 442
-	-	Netto endring langsiktige fordringer/opsjon	-4 624	0
5 036	0	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-20 917	21 442
-51 233	-52 003	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-60 435	-45 414
84 718	136 721	Kontanter og kontantekvivalenter pr. 01.01	110 592	156 006
33 485	84 718	Kontanter og kontantekvivalenter pr. 31.12.	50 157	110 592



Oppstilling av endringer i egenkapitalen

Alle tall i NOK 1.000

KONSERN:

	Majoritetsinteresse				Sum	Minoritets interesse	Sum egen- kapital
	Aksjekapital	Overkurs- fond	Innskutt annen egenkapital	Annen egen kapital			
Egenkapital pr. 31.12.2008	163 975	30 029	196 770	43 895	434 670	5 322	439 991
Årsresultat konsern				44 928	44 928	3 530	48 458
Andre inntekter/kostnader direkte innregnet i egenkapital				2 900	2 900		2 900
Totalresultat				47 828	47 828	3 530	51 358
Kapitalforhøyelse						8 870	8 870
Egenkapital pr. 31.12.2009	163 975	30 029	196 770	91 723	482 498	17 722	500 219

MORSELSKAP:

	Aksjekapital	Overkurs- fond	Innskutt annen egenkapital	Minoritetsinteresse		Sum
				Fond	Udekket tap	
Egenkapital pr. 31.12.2008	163 975	30 029	196 770	79 206	-41 254	428 726
Årsresultat				69 372	-16 733	52 638
Andre inntekter/kostnader direkte innregnet i egenkapital					-1 000	-1 000
Totalresultat				69 372	-17 733	51 638
Egenkapital pr. 31.12.2009	163 975	30 029	196 770	148 578	-58 987	480 364

NORTH BRIDGE NORDIC PROPERTY AS

Noter til regnskap

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 2009 og 31. desember 2008.

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 selskapets styre 20. mai 2010.

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 2009 og 31. desember 2008. 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 tilknyttet virksomhet er regnskapsført etter egenkapitalmetoden og konsernets andel av årets resultat i det tilknyttede selskapet vises i egen linje i resultatregnskapet.

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-opsjonen iht IAS 39. Verdiendring på investeringen føres over resultat. Virkelig verdi-opsjonen 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

For selskaper som er ervervet 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 forpliktelse (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 ekstern 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 investeringseiendommer".

Se forøvrig avsnittet "fusjon og oppkjøp".

Direkte vedlikehold av investeringseiendommer 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 fattet 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 investeringseiendom, 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.

Nedskrivning

Ledelsen foretar en vurdering ved hver regnskapsavleggelse hvorvidt det foreligger indikasjon på nedskrivningsvurdering 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 revidering 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 2009:	81,06	NOK
31. desember 2008:	90,42	NOK
Gjennomsnitt 2009:	82,23	NOK

Estimat og vurderinger

Estimater og skjønsmessige 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 verdivurdering.

En separat verdsettelse av hver eiendom utføres av ledelsen, underbygget av verdivurderinger utarbeidet av uavhengige verdivurdere, hvor alle eiendommene verdsettes ved bruk av oppdaterte makroøkonomiske forutsetninger (rentenivå, inflasjonsforventninger, etc.) og justeringer for vesentlige endringer i utleiporteføljen.

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 verdivurdert halvårlig og senest pr 31.12.2009.

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 ferdigstilling og vurdert risiko.

Virkelig verdi av aksjer i datterselskaper

Konsernet utarbeider en vurdering av de enkelte eiendommer og innhenter uavhengige verdivurderinger 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 eksternt bekreftelse på verdien av slike instrumenter fra eksterne verdsetterne.

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 investeringskostnaden i kontantstrømeiendommer. 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 kreditthistorie 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 2009 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, datterselskaper og tilknyttet selskap

I 2009 kjøpte NBNP de resterende 50% av selskapet W&N i Västra Hamnen AB (W&N) fra den tidligere eier Wikeborg och Sander Fastighetsutveckling AB (WSF) som var gått konkurs. Kjøpesummen utgjorde SEK 100.-

Selskapet Sveberg Utvikling AS ble i 2009 avhendet i sin helhet og eierselskapet Sveberg Holding AS vil bli avviklet i 2010.

Følgende datterselskaper er inkludert i det konsoliderte regnskapet

Selskap	Hjemland	Hoved virksomhet	Eierandel	Stemme andel	Ervervet	Kostpris aksjer	Årsresultat (IFRS)	EK i selskap (IFRS)
Sandnes Sentrumsutvikling AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	09.08.2006	6 110 000	6 148 743	3 195 666
North Bridge Sweden Syd AB	Sverige	Eiendom	100 %	100 %	24.08.2006	5 356 200	2 769 755	34 166 973
Sveberg Holding AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	13.09.2006	72 478	-8 377 689	0
Sveberg Utviklingsselskap AS	Norge	Eiendom			13.09.2006	0	4 141 422	0
Innherredsveien Eiendom AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	16.10.2006	75 558 000	9 912 439	130 166 448
Sollihøgda Eiendom AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	02.11.2006	110 000	13 073 441	42 245 763
Mejselgatan Holding AB	Sverige	Eiendom	100 %	100 %	01.12.2006	91 640	2 715 992	2 771 375
Trollåsveien 34-36 AS	Norge	Eiendom	100 %	100 %	07.05.2007	14 446 415	7 444 167	24 252 502
Klostergata Holding AS	Norge	Eiendom	70,98 %	70,98 %	01.11.2007	21 781 700	8 633 147	41 791 733
W&N i Västra Hamnen AB	Sverige	Eiendom	100 %	100 %	A)	1 721 943	-1 902 530	0
NB Startup 1 AS	Norge	Ingen	100 %	100 %	13.12.2007	100 000	-38 909	52 392
Sum						125 348 376	44 519 978	278 590 000

A) W&N i Västra Hamnen AB (W&N) ble kjøpt 1.2.2008 og var i 2008 regnskapsført etter egenkapitalmetoden.

I 2009 er de øvrige 50 % av selskapet overtatt, slik at selskapet eies 100 % og er følgelig konsolidert.

Datterselskaper med negativ EK er satt til verdi 0.-

Ved vurdering av selskapets samlede investering i datterselskap så må også ansvarlig eierlån hensyntas

Disse beløper seg pr. 31.12.2009 til totalt MNOK 157,4.

Sveberg Utvikling AS er solgt i 2009

I 2009 kjøpte Selskapet ca 40 % av aksjene i Sømmegården Eiendom AS. Selskapet er regnskapsmessig behandlet som tilknyttet selskap (TS).

Selskapsnavn	Type eiendom	Eierandel	Kjøpstidspunkt
Sømmegården Eiendom AS	Kontor og handel	40,6055 %	30.10.2009

Sømmegården Eiendom AS eier en næringseiendom i Sandnes på ca 12.000 m², som ligger i Langgata, midt i Sandnes sentrum. Bygget har 16 leietakere, hvor offentlige leietakere og bank utgjør ca 55 % av brutto leie.

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

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

	31.12.2009
Sum eiendeler i TS, etter verdiregulering	149 077 000
Sum gjeld i TS	104 907 000
Egenkapital i TS	44 170 000
NBNP's andel av Egenkapital	17 935 450

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

	31.12.2009
Sum driftsinntekter	1 985 771
Sum resultat etter verdiregulering	20 987 167
NBNP's andel av Resultatet	8 526 141

Note 3: Segmentinformasjon

Virksomhetssegment

Konsernets virksomhetssegmenter fordelt på kontantstrøms- og utviklingseiendommer. (Tall i NOK 1.000)

	2009		
	Kontantstrøm	Utvikling	Totalt
Utleieinntekt av fast eiendom	70 927	548	71 475
Verdiendring investeringseiendommer	15 160	31 048	46 208
	Kontantstrøm	Utvikling	Totalt
Utleieinntekt av fast eiendom	88 502	730	89 232
Verdiendring investeringseiendommer	-89 595	-3 380	-92 975

Geografisk segment

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

	2009		
	Norge	Sverige	Totalt
Utleieinntekt av fast eiendom	28 048	43 427	71 475
Verdiendring investeringseiendommer	42 439	3 769	46 208
	2008		
	Norge	Sverige	Totalt
Utleieinntekt av fast eiendom	31 654	57 578	89 232
Verdiendring investeringseiendommer	-75 167	-17 808	-92 975

Note 4 - Andre driftskostnader

Tall i NOK 1.000

Konsernet		
	2009	2008
Driftskostnader eiendom	26 468	23 713
Forretningsførerhonorar	2 100	2 258
Forvaltningshonorar	8 070	9 251
Suksesshonorar	-	-
Tap på fordringer	95	402
Øvrige kostnader	14 431	24 866
Sum andre driftskostnader	51 165	60 490

Morselskapet		
	2009	2008
Forvaltningshonorar	8 070	9 251
Suksesshonorar	-	-
Andre kostnader	720	918
Sum andre driftskostnader	8 790	10 169

Note 5: Kostnader ved ytelser til ansatte og revisor

Det er pr. 31.12.2009 ikke ansatte verken i Morselskapet eller i Konsernet. Det er følgelig ikke etablert OTP-ordning.

Det er ikke utbetalt eller avsatt styrehonorar i Morselskapet eller Konsernet for 2009.

Daglig leder i NBNP AS er ansatt i North Bridge Management AS og får sin lønn i dette selskapet. Styrets medlemmer får også sitt honorar utbetalt fra North Bridge Management AS.

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, tall i NOK 1.000:

Konsernet		
Revisorhonorar/ -tjenester	2009	2008
Lovpålagt revisjon	555	586
Andre attestasjonstjenester	17	10
Skatterådgivning	-	42
Andre tjenester utenfor revisjonen	25	-
Sum	597	638

Lovpålagt revisjon, andre enn konsernrevisor	11	17
--	----	----

Morselskapet		
Revisorhonorar/ -tjenester	2009	2008
Lovpålagt revisjon	204	351
Andre attestasjonstjenester	-	10
Skatterådgivning	-	42
Sum	204	403

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 2009 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 hadde man i 2009 avtaler om drift og utvikling med selskapet Villaservice AS. Eriksen Eiendom AS, som er holdingselskap for Villaservice AS, eide pr. 31.12.2009 29,02 % av aksjene i Klostergata Holding AS og avviklet i løpet av 2009 sitt eierskap i Sveberg Holding AS.

Avtalen for Klostergata vil bli videreført i 2010, mens avtalen for Sveberg ble avviklet i forbindelse med salg av Sveberg Utvikling AS.

Videre har Selskapet i 2009 hatt en avtale med SMB Økonomi og Regnskap AS, om regnskapsførsel for flere av selskapene i Konsernet, inklusive Morselskapet. SMBØR AS 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 totalkapital. For eiendommer som er ubebygget, beregnes et honorar til Manager med 1,75 % pro anno av markedsverdien på tomten inntil investeringskomitéen 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 (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 investeringskomitéen har vedtatt utvikling til et bestemt formål og fått godkjent regulering til dette formålet, defineres totalkapitalen 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 verdivurdering fra eksterne verdivurderer, minimum kvartalsvis eller halvårlig på Managers anmodning. For den delen av avkastning på egenkapitalen som overstiger en avkastning på "1 års NIBOR + 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 2009 har North Bridge Management AS belastet NBNP for følgende honorarer:

Tall i NOK 1.000

Honorar	2009	2008
Forvaltningshonorar	8 070	9 251
Transaksjonshonorar	0	0
Suksesshonorar	0	0
Totalt	8 070	9 251

Note 7: Finansposter og finansielle instrumenter

Konsernet

Finansinntekter

Tall i NOK 1.000	2009	2008
Renteinntekt	2 505	3 762
Endring i virkelig verdi på rentebytteavtaler	851	0
Finansinntekt	1 130	9 958
Sum finansinntekt	4 486	13 720

Finanskostnader

	2009	2008
Rentekostnad på lån	18 260	26 091
Endring i virkelig verdi på rentebytteavtaler	0	16 064
Andre finanskostnader	7 372	9 277
Sum finanskostnader	25 631	51 432

Netto finansresultat	-21 145	-37 712
-----------------------------	----------------	----------------

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

Morselskapet

Finansinntekter

Tall i NOK 1.000	2009	2008
Renteinntekt	1 680	6 341
Investering i datterselskap	60 845	0
Renteinntekt - konsernintern	2 206	4 918
Annen finansinntekt	4 418	332
Sum finansinntekt	69 149	11 591

Finanskostnader

	2009	2008
Investering i datterselskap	0	113 314
Avsetning tap på fordringer og garanti	0	23 828
Nedskrivning fordring Sveberg Holding AS	9 342	0
Andre finanskostnader	7 305	0
Sum finanskostnader	16 647	137 142
Netto finansresultat	52 502	-125 550

Konsernet**Finansielle instrumenter - eiendeler**

<i>Tall i NOK 1.000</i>	2009	2008
Bankinnskudd	50 157	110 592
Kunder	4 803	5 213
Kortsiktige fordringer	4 357	943
Langsiktige fordringer	8 686	3 470
Sum finansielle instrumenter - eiendeler	68 003	120 218

Finansielle instrumenter - gjeld

<i>Tall i NOK 1.000</i>	2009	2008
Leverandører	22 001	15 482
Rentebytteavtaler	10 177	10 663
Annen langsiktig gjeld	5 022	5 768
Gjeld til kredittinstitusjoner	430 142	445 689
Annen kortsiktig gjeld	15 806	12 381
Sum finansielle instrumenter - gjeld	483 148	489 983

Morselskapet**Finansielle instrumenter - eiendeler**

<i>Tall i NOK 1.000</i>	2009	2008
Bankinnskudd	33 485	84 718
Kortsiktige fordringer	690	269
Langsiktige fordringer datterselskaper	157 384	153 674
Sum finansielle instrumenter - eiendeler	191 559	238 661

Finansielle instrumenter - gjeld

<i>Tall i NOK 1.000</i>	2009	2008
Leverandører	49	28
Annen kortsiktig gjeld	2 776	3 743
Sum finansielle instrumenter - gjeld	2 826	3 771

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 forpliktelses er regnskapsført som andre forpliktelses. Balanseførte verdier er lik virkelig verdi eller tilnærmet lik virkelig verdi.

Note 8: Skatt

Konsernet

Tall i NOK 1.000

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2009	2008
Betalbar skatt	871	38
Endring i utsatt skatt	-300	-99
Sum skattekostnad	571	-61

Årets skattekostnad Norge

Betalbar skatt	693	15
Endring i utsatt skatt	-717	-155
Sum skattekostnad	-24	-140

Årets skattekostnad Sverige

Betalbar skatt	178	23
Endring i utsatt skatt	417	56
Sum skattekostnad	595	79

Beregning av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnad	49 029	-116 365
Permanente forskjeller	-64 153	101 060
Endring i midlertidige forskjeller	-9 723	4 904
Anvendelse fremførbart underskudd	-834	-10 391
Årets skattegrunnlag	-25 680	-20 792

Oversikt over midlertidige forskjeller:

Fordringer	-121	36
Finansielle instrumenter	-10 177	-10 663
Anleggsmidler	88 090	82 736
Reserver	0	1 037
Avsetninger	0	-3 617
Annet	69 317	2 734
Underskudd til framføring	-71 072	-46 926
Delsum	76 037	25 337
Nedvurdering av skattereduserende MF	-12 855	-12 855
Grunnlag utsatt skatt	63 181	12 482
Beregnet netto utsatt skatt	17 691	3 288
Ikke balanseført utsatt skattefordel	461	13 762
Netto balanseført utsatt skatt	18 152	17 050

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

Resultat før skatt	49 029	-115 694
28 % skatt av resultat før skatt	13 728	-32 394
28 % skatt av permanente forskjeller	-17 963	28 297
28 % av underskudd / MF uten nettoeffekt på skatt	4 806	4 037
Annet		0
Beregnet skattekostnad	571	-61
Effektiv skattesats *)	1 %	0 %

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

Morselskapet

Tall i NOK 1.000

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2009	2008
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	0	0
Sum skattekostnad	0	0

Beregning av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnad	52 638	-135 719
Permanente forskjeller	-57 247	114 571
Endring i midlertidige forskjeller	-3 617	0
Anvendelse fremførbart underskudd	0	0
Årets skattegrunnlag	-8 226	-21 148

Oversikt over midlertidige forskjeller:

Fordringer	0	0
Anleggsmidler	0	0
Avsetninger	0	-3 617
Aksjer	4 853	2 734
Underskudd til framføring	-75 726	-63 883
Grunnlag utsatt skatt/(skattefordel)	-70 873	-64 766
Beregnet 28 % utsatt skatt/(skattefordel)	-19 844	-18 134
herav balanseført	0	0

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

Resultat før skatt	52 638	-135 719
28 % skatt av resultat før skatt	14 739	-38 001
28 % skatt av permanente forskjeller	-16 029	32 080
28 % av underskudd /MF uten nettoeffekt på skatt	1 290	5 921
Andre forskjeller	0	0
Beregnet skattekostnad	0	0
Effektiv skattesats *)	0 %	0 %

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

Selskapet har pr. 31.12.2009 opparbeidet et skattemessig fremførbart underskudd på MNOK 75,7. 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 MNOK 47,8 (MNOK -122,8 i 2009) og vektet gjennomsnittlig utestående ordinære aksjer gjennom regnskapsåret på 327.950 (327.950 i 2009).

Grunnlag for beregning av resultat per aksje	2009	2008
Årets resultat etter skatt	47 828	-122 888
Antall utestående aksjer pr. 31.12	327 950	327 950
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer.	327 950	327 950
Resultat per utestående aksje	146	-375
Resultat per aksje utvannet	146	-375

Note 10: Investering i datterselskap

Tall i NOK 1.000	2009	2008
Inngående balanse 01.01	101 440	92 218
Tilgang ved kjøp	0	1 722
Tilgang ved utvidelse av aksjekapital	23 908	7 500
Kostpris pr. 31.12	125 348	101 440
Virkelig verdi justering pr. 01.01	92 397	193 777
Endring i virkelig verdi ført mot egenkapitalen	0	11 934
Endring i virkelig verdi, resultatført i perioden	60 845	-113 314
Virkelig verdi justering pr. 31.12	153 242	92 397
Balanseført verdi pr. 31.12	278 590	193 837

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

Pant i aksjer

Det er ikke avgitt pant i aksjer.

Note 11: Varige driftsmidler

<i>Tall i NOK 1.000</i>	Tomter	Inventar og utstyr	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.09	29 400	7 202	36 602
Tilgang	0	0	0
Omklassifisering		-7 202	-7 202
Avgang	-29 400		-29 400
Sum anskaffelseskost pr. 31.12. 09	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12.08	0	2 824	2 824
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.08	14 200	0	14 200
Reverserte nedskrivninger 31.12.08	-14 200	0	-14 200
Tilbakeført ved omklassifisering	0	-2 824	-2 824
Sum av og nedskrivninger 31.12.2009	0	0	0
Balanseført verdi pr. 31.12.09	0	0	0
Årets avskrivninger	0	0	0
Årets nedskrivninger	0	0	0

Konsernets eiendeler som i 2008 var klassifisert som varige driftsmidler er enten avhendet (Sveberg eiendommen) eller omklassifisert (inventar) som en del av investeringseiendommene.

Konsernets øvrige eiendommer er vurdert som investeringseiendommer. Jfr note 12

Note 12: Investeringseiendom

<i>Tall i NOK 1.000</i>	2009	2008
Inngående balanse 01.01	704 709	654 974
Tilgang ved kjøp	19 136	25 628
Omklassifisering	5 258	-
Tilgang ved påkostninger	71 389	24 107
Omregningsdifferanser		
Kostpris pr. 31.12	800 492	704 709
Virkelig verdi justering pr. 01.01	104 057	177 890
Endring i virkelig verdi, resultatført i perioden	46 208	(92 975)
Omregningsdifferanser	(32 167)	19 142
Virkelig verdi justering pr. 31.12	118 098	104 057
Balanseført verdi pr. 31.12	918 590	808 766

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 31.12.2009.

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 31.12.2009 ble det benyttet yield nivåer varierende fra 7,5 % til 9,25 %.

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 ferdigstilling og vurdert risiko.

Som en underbygging av ledelsens vurderinger innhenter selskapet også eksterne verddivurderinger per 31.12.2009 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 investeringseiendommer". Investerings eiendommer avskrives ikke.

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

Årets leieinntekter ved utleie av eiendom var MNOK 71,5 (2008: MNOK 89,2 mill). Den betydelige nedgangen skyldes at leieinntektene i 2008 inkluderte et betydelig engangsbeløp i forbindelse med avslutning av et leieforhold.

Note 13: Immaterielle eiendeler

Tall i NOK 1.000	Opsjon
Anskaffelseskost pr. 01.01	3 119
Tilgang	0
Avgang	-3 119
Anskaffelseskost pr. 31.12	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0
Balanseført verdi pr. 31.12.09	0
Årets avskrivninger	*)
Årets nedskrivninger	0

*) Selskapet Sollihøgda Eiendom hadde frem til 30.6.2009 en opsjon på erverv av rundt 180.000 m2. Opsjonen ble på det tidspunkt fornyet ved innbetaling av et beløp på MNOK 8,0. Tomtearealet er i tilknytning til arealet som eies av Sollihøgda Eiendom AS. Antatt verdi av tomtearealet omfattet av opsjonen, forsvarer balanseført verdi av opsjonen. Det innbetalte beløp er regnskapsmessig ført som en langsiktig fordring.

Note 14: Renteavtaler

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. 31.12.2009 hadde konsernets rentebytteavtaler negativ verdi og er inkludert i posten annen langsiktig gjeld i balansen.

Pr. 31.12.09 har Konsernet inngått avtaler vedrørende følgende renteinstrumenter

Selskap	Val	Kontraks- beløp 1)	Ut- løpsår	Fastrente (ex margin)	Virkelig verdi (NOK) 2)
Innherredsveien Eiendom AS	NOK	50 000 000	2015	4,42 %	(534 208)
Innherredsveien Eiendom AS	NOK	30 000 000	2010	4,64 %	(230 504)
Sandnes Sentrumsutvikling AS	NOK	27 500 000	2017	5,56 %	(2 142 284)
Sandnes Sentrumsutvikling AS	NOK	15 000 000	2010	4,45 %	(133 374)
Trollåsveien 34-36 AS	NOK	30 000 000	2011	5,36 %	(866 269)
Trollåsveien 34-36 AS	NOK	20 000 000	2010	4,55 %	(164 113)
North Bridge Sweden Syd AB	SEK	100 000 000	2013	4,08 %	(4 368 569)
North Bridge Sweden Syd AB (rente-cap)	SEK	60 000 000	2012	5,50 %	(164 971)
Klostergata Holding AS	NOK	25 000 000	2019	4,89 %	(1 572 988)
Sum konsern					(10 177 280)

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 MSEK 60 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 MSEK 9 til rente 4,6 % før margin, som løper til 04.11.2013.

Note 15: Bundne midler og kredittfasiliteter

Konsernet har MNOK 0,2 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
Kapitalforhøyelse 2009	-	-	
Sum 31.12.09	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 31.12.2009:	Aksjer	Eierandel
NP Eiendomsinvest AS	169 100	51,56 %
MGL Investments Ltd	59 559	18,16 %
ASEO AS	9 090	2,77 %
Skaaret Holding AS	8 924	2,72 %
Belgavia Holding (Kjetil Grønskag)	6 362	1,94 %
Sparebanken Midt-Norge Invest AS	5 134	1,57 %
Saga Eiendom AS	5 100	1,56 %
SIX SIS AG (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	3 910	1,19 %
HSBC Bank PLC (klientkonto)	3 633	1,11 %
Andre	38 871	11,85 %
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	3 910
John Lian	5 100
Jon Guste-Pedersen	a)
Ledende ansatte	
Eivind Devold	2 750
Totalt	18 122

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 NOK 1.000

Fordringer med forfall senere enn ett år	2009	2008
Langsiktige fordringer	8 686	943
Sum	8 686	943

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2009	2008
Gjeld til kredittinstitusjoner	427 457	445 643
Annen langsiktig gjeld	5 022	5 768
Sum	432 479	462 074

Tall i NOK 1.000

	2009	2008
Gjeld sikret ved pant	427 457	445 643
Pantsatte eiendeler	2009	2008
Investerings eiendommer	815 499	721 915
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	-	15 200
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	-	4 377
Sum	815 499	741 492

Morselskapet

Tall i NOK 1.000

Fordringer med forfall senere enn ett år	2009	2008
Andre langsiktige fordringer	0	0
Langsiktig fordring konsernmellomværende	2009	2 008
Forfall mellom 1 og 5 år	157 384	153 674
Forfall over 5 år	0	0
Sum	157 384	153 674

Morselskapet har garantert for datterselskap i Sverige, knyttet til låneopptak. Garantien er på MSEK 4 til fordel for Skånes Provinsbank. Garantirammen er i 2010 økt til MSEK 10.

Note 18: Hendelser etter balansedagen

Det har ikke intrådt hendelser etter regnskapsårets avslutning som er av vesentlig betydning for bedømmelsen av virksomheten.

Til generalforsamlingen i
North Bridge Nordic Property AS

Revisjonsberetning for 2009

Vi har revidert årsregnskapet for North Bridge Nordic Property AS for regnskapsåret 2009, som viser et overskudd på kr 52 638 000 for morselskapet og et overskudd på kr 48 458 000 for konsernet. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet. Årsregnskapet består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av resultatregnskap, oppstilling over totalresultat, balanse, kontantstrømpstilling, 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 2009 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 bokføringskikk i Norge
- Opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter

Bergen, 3. juni 2010
ERNST & YOUNG AS



Eirik Moe
statsautorisert revisor



North Bridge Nordic Property AS

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