

NBNP 2 AS

STATUSRAPPORT NR 1 / 2017


Dette er statusrapport nr. 9 fra NBNP 2 AS etter at selskapet ble etablert den 20.09.2012 gjennom fisjon fra North Bridge Nordic Property AS. Selskapets eneste virksomhet er i praksis å eie og utvikle en 490 mål stor tomt beliggende på Avtjerna ved Sollihøgda i Bærum.

Deler av informasjonen er fra tidligere rapporter er gjentatt for at rapporten skal gi et mest mulig helhetlig bilde.

Punktene under gir en kort oppsummering av den informasjonen som beskrives nærmere i rapportens hoveddel:

- Prosess for utforming av ny kommuneplan for Bærum kommune er iverksatt, Avtjerna er foreslått som femte (og siste) større utbyggingsområde i Bærum. I etterkant av dette har kommunestyret vedtatt å fremskynde en utbygging av Avtjerna om togstasjon etableres. Eller utsette utbyggingen av Avtjerna om togstasjon ikke etableres.
- Ringeriksbanen er ytterligere forankret, planleggingsarbeidet pågår og planprogram for statlig regulering har vært sendt på høring, med frist 10.02.2017. Bane Nor planlegger trase uten dagsone ved Avtjerna og dermed redusert mulighet for senere å etablere togstasjon. Det forsøkes fra flere hold å endre togtraseen slik at togstasjon ved Avtjerna blir mulig.
- Manager arbeider for å oppnå inntekter i forbindelse med fysiske arbeider med etablering av E16 og Ringeriksbanen i form av deponi / massehåndtering / rigg.
- VEK er noe opp. Merk at VEK er basert på verdsettelse som forutsetter at boligprosjekt blir gjennomført. Det er styrets oppfatning at et salg i dag vil gi lavere verdier.

EIENDOMSOPPDATERING

	Avtjerna	Sollihøgda, Bærum
	Eierandel:	100 %
	Type eiendom:	Utvikl. tomt bolig
	Tomteareal m2:	490.000
	Antall leietakere	-

Under følger en orientering om ny arealplan i Bærum kommune, status for arbeid med Ringeriksbanen og informasjon om høringsforslag til regionalplan for areal og transport i Oslo og Akershus. Dette er premissgivende rammebetingelser for utviklingen av Avtjerna.

Premisser fra Bærum kommune

Vi har tidligere redegjort for prosess frem mot ny kommuneplan som ble vedtatt 17.06.2015 og hvor Avtjerna har status som «langiktig utbyggingsmulighet» og med nærmere angitte føringer.

Bærum kommune har den 9.02.2016 vedtatt at arbeid med ny kommuneplan skal påbegynnes.

Utdrag fra forslag til arealstrategi utarbeidet av administrasjonen:

2. Følgende rekkefølge for større utbyggingsområder legges til grunn
 1. Fornebu
 2. Bekkestua/Høvik
 3. Sandvika
 4. Fossum
 5. Avtjerna
3. Utvikle hovedutbyggingsretningene Fornebu, Bekkestua/Høvik, Sandvika og Fossum. Avtjerna legges inn som en langsiktig utbyggingsmulighet

Manager har avgitt innspill for å ivareta NBNP 2s sine interesser og følger arbeidet med ny kommuneplan.

I kommunestyret den 25.01.2017 ble følgende vedtatt:

Arealstrategien legges til grunn for det videre arbeidet med kommuneplanens arealdel med følgende endring:

1. Boligområder på Avtjerna fremskyndes dersom det etableres en stasjon på Ringeriksbanen.
2. Dersom stasjonen ikke bygges, forskyves Avtjerna til fremtidig reserve for boligutbygging etter 2040.

Ringeriksbanen

Fremdriften med forarbeidet for Ringeriksbanen er à jour i tråd med prosjektplanen.

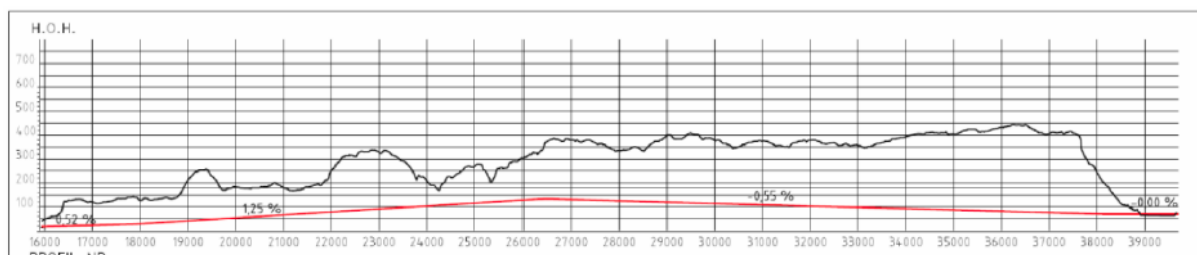
Samferdselsdepartementets bestilling legger opp til fysisk oppstart på anlegget 2019 og at det første toget skal trafikkere linjen 2024.

Manager har dialog med prosjektorganisasjonen til Bane Nor (tidligere Jernbaneverket).

Den 28.04.2016 vedtok Regjeringen trase for Ringeriksbanen. Traseen er i tråd med Jernbaneverkets anbefaling (som tidligere beskrevet). Traseen inneholder jernbanestasjon på Rustan, en lokasjon som Manager opplever som god med hensyn på utvikling av Avtjerna. Underveis i prosjektet har Bane Nor endret ønsket trase og arbeider nå etter en trase som i planen følger ca samme lokasjon, men som vertikalt går langt lavere. Det vil si mindre stigning på toglinjen, og at traseen ikke kommer opp i dagen ved Avtjerna (Rustan). Det vil si en sammenhengende togtunell fra Jong (Sandvika) til Sundvollen



Togtrase, med eiendom tilhørende NBNP 2 AS inntegnet, samt lokasjon for en eventuell togstasjon på Rustan



Profil, som viser terreng langs jernbanetraseen (i sort) og rød linje er tunell prosjektert av Bane Nor

Planprogram for statlig regulering av Ringeriksbanen er har vært på høring og til offentlig ettersyn, hvor frist for innspill var 10.01.2017. Manager gav innspill. Bærum kommune gav etterskuddsvis innspill i tråd med vedtak av kommunestyremøte den 25.01.2017, dvs at kommunen ga klart uttrykk for at de ønsket togstasjon i området rundt Avtjerna

Akershus Fylkeskommune har pt. ikke medtatt Avtjerna i sitt høringssvar til Bane Nor. Vibeke Limi (Gruppeleder Akershus FRP) varslet den 04.02.2017 at hun vil be fylkesordfører ettersende en anmodning om stasjon på Avtjerna. Fylkestinget vedtok at Vibeke Limis interpellasjon ble omgjort til sak, som skal behandles i Fylkestingets marsmøte.

Vi erfarer at flere politikere har engasjert seg med ønske om å sikre en togstasjon ved Avtjerna. Herunder har Hans Andreas Limi (Storingsrepresentant FRP) varslet at han ville kontakte samferdselsminister Ketil Solvik Olsen og FRPs samferdselsfraksjon på Stortinget vedr. stasjon på Avtjerna.

Deler av Nasjonal Transportplan ble publisert samme dag som datering av denne rapporten. Siste nytt er at Ringeriksbanen er fullfinansiert, men oppstart kan bli utsatt. Årsak til utsettelsen er at fagetatene trenger ytterligere tid til å kvalitetssikre prosjektet.



Mulighet for inntekter på eiendommen

Lorangmyr er tidligere benyttet som deponi for leirmasser ved forrige parsell av E16 utbygging (Wøyen-Bjørn). Signalene er at ved etablering av Ringeriksbane og ny E16 parsell vil arbeidene medføre et stort masseoverskudd. Således er det en stor miljø- og kostnadsbesparelse ved at massene håndteres så lokalt som mulig. Eiendom tilhørende NBNP 2 ligger i så måte svært sentralt. Manager har innspilt mulighet for bruk av eiendommen til Bane Nor, men vil også medta den type bruk i det pågående arbeidet med kommuneplanens arealstrategi. Sollihøgda Eiendom har inngått avtale med Skanska for bruk av Lorangmyr som massehåndteringsanlegg. Avtalen har enkelte forutsetninger

knyttet til blant annet til innhenting av nødvendige tillatelser. Leibeløp vil være volumbasert, men med et minstenivå.

Bane Nor har i etterkant forespurt om å benytte Lorangmyr til riggområde, midlertidig steindeponi for etablering av tverrslag (hjelpetunell) i forbindelse med Ringeriksbane prosjektet, samt på permanent basis etablere en evakuering- og beredskaps plass på eiendommen i tilfelle brann i tog på Ringeriksbanen. Statens vil normalt beregne en kompensasjon basert på grunneiers tap eller alternative inntekt.

Manager er i dialog med Bærum kommune som overordnet vurderer mulighet for at Lorangyr kan være lokasjon for et midlertidig steindeponi og ressursbank for massehåndtering.

Det er etablert en grunneierforening hvor i all hovedsak alle grunneierne på Avtjerna deltar. Manager sitter som en av tre i styret i grunneierforeningen. Foreningen ser i all hovedsak på utvikling av Avtjernaområdet under ett, og skal kunne fremstå samlet mot offentlige myndigheter.

VEK-BEREGNING

Date	NAV/share (NOK)	Change NAV/share since the last period 1)	Change NAV/share since the start
30.06.2012	63,4	n.a.	n.a.
31.12.2012	40,9	-7,2 %	-7,2 %
30.06.2013	40,8	0,0 %	-7,3 %
31.12.2013	40,0	-2,1 %	-8,6 %
30.06.2014	39,9	-0,4 %	-8,8 %
31.12.2014	41,9	5,2 %	-5,5 %
30.06.2015	41,8	-0,3 %	-5,8 %
31.12.2015	42,2	1,0 %	-5,1 %
30.06.2016	42,1	-0,4 %	-5,3 %
31.12.2016	44,4	5,6 %	-5,1 %

1) VEK pr. aksje justert for utdeling på NOK 18,00 til aksjonærene i desember 2012.

Verdijustert egenkapital (VEK) pr. aksje er beregnet til NOK 44,4 pr. 31.12.2016, dvs. en økning på 5,6 % fra NOK 42,1 per 30.06.2016. Samlet VEK pr. 31.12.2016 utgjorde MNOK 145,3 mot MNOK 137,6 pr. 30.06.2016. Eiendomsverdien har økt med MNOK 9,3. For øvrig er VEK primært påvirket av løpende driftskostnader og endring i latent skatt.

Som grunnlag for beregningen av VEK er det i henhold til generalforsamlingsbeslutning den 26.06.2012 innhentet to uavhengige verddivurderinger knyttet til Selskapets eiendom Avtjerna, det vil si fra henholdsvis Newsec og DTZ. Verdien pr. 31.12.2016 er fastsatt som gjennomsnittet av verddivurderingene pr. 31.12.2016.

VEK beregnes ved at det fra summen av eiendomsverdiene, basert på verddivurderingene, gjøres fradrag for eventuell gjeld, og det korrigeres videre for netto arbeidskapital i konsernet, latent skatt og markedsverdi av eventuelle finansielle instrumenter. VEK er således et uttrykk for aksjonærenes eierskap til de underliggende verdier i Selskapet.

Verdsettelsene av eiendommene er utført basert på beregnet prosjektverdi ved gjennomføring av et boligutviklingsprosjekt. Det er styrets og managers oppfatning at eiendommen vil oppnå en lavere salgspris enn verdivurderingene indikerer ved salg i dagens marked. Spesielt er styret av den oppfatning ved et salg med en kort tidslinje. Bokført verdi av eiendommene i selskapets regnskaper er lavere enn verdivurdering, men også denne verdsettelsen er basert på at boligutviklingsprosjektet blir en realitet på et tidspunkt.

Det vil foreligge forskjeller mellom VEK-beregningen og selskapenes egenkapital i årsregnskapene som følge av ulike regnskapsprinsipper. Årsregnskapene avlegges etter NGAAP basert på historisk kost, mens VEK-beregningen er basert på virkelige verdier i henhold til etablerte prinsipper for verdiberegninger.

SELSKAPSINFORMASJON

Ordinær generalforsamlingen ble avholdt 21.06.2016.

NBNP 2 AS /
North Bridge Management AS

(Sign.)
Jørn H. Hynne
Adm. dir.

Hans Jacob Låhne
Asset manager

Oslo, 02.03.2017