


NBNP 2 AS

STATUSRAPPORT NR 2 / 2014

Dette er femte rapport 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 og er gjentatt for at rapporten skal gi et mest mulig helhetlig bilde.

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, samt status for arbeid med Ringeriksbanen. Dette er premissgivende rammebetingelser for utviklingen av Avtjerna. Det redegjøres også for hvordan selskapet kan få inntekter i en periode frem mot utbygging av boliger.

Ny arealplan for Bærum kommune

I forbindelse med ny kommuneplan i Bærum kommune, planla kommunen å utarbeide en arealstrategi som grunnlag for revisjon av kommuneplanens arealdel. Rådmannens forslag til arealstrategi for Avtjerna var følgende «*Utbygging av Avtjerna-området skyves ut i tid, minimum til etter 2030. Behovet for etablering av teknisk infrastruktur er stor, og fremdriften for planlegging og realisering av Ringeriksbanen er uavklart*».

Manager arbeidet målrettet frem mot kommunestyremøtet den 22.10.2013 for å vise kommunepolitikere at Avtjerna bør kunne utvikles tidligere. Resultatet ble at kommunestyret fattet følgende vedtak, «*Avtjerna legges inn som en langsiktig utbyggingsmulighet*». I rådmannens forslag til kommuneplanens arealdel hensyntok ikke rådmannen den overnevnte politiske avgjørelsen. Manager påpekte dette, sammen med annen argumentasjon med det resultat at manager den 18.6.2014 ble invitert inn til kommunens politikere og administrasjon for å presentere Avtjerna og våre innspill. Manager opplevde at kommunen var imøtekommende for våre tanker. Høring av kommuneplanens arealdel forventes medio oktober 2014.



Ringeriksbanen

Den 21.3.2014 ble det avholdt Kick-off for samarbeidet rundt Ringeriksbanen med ca 60 fremmøtte. Bærums ordfører Lisbeth Hammer Krogh, uttalte bl.a. «Vi ser hvor viktig det er å åpne nye områder for bosetting og som har gode, raske og miljøvennlige transportløsninger inn mot Osloområdet.» Ordføreren uttalte at Bærum også ønsker at banen skal få en stasjon ved Bjørum der kommunen har et større uregulert boligområde i nærheten (Avtjerna).

Fremdriften med forarbeidet for Ringeriksbanen er a jour i tråd med prosjektplanen. Den 13.6.2014 ble milepel nr. 2 oppnådd, ved at Statens vegvesen og Jernbaneverket leverte en felles rapport. Rapporten er utelukkende positiv for NBNP 2 AS og inneholder primært to viktige momenter. Både at det anbefales fra begge etatene at veien (E16) og Jernbanen følger samme trase og at reguleringen ikke utføres av kommunene, men av staten. Dette for å sikre hurtig fremdrift og ferdigstillelse.

Manager har dialog med Jernbaneverkets prosjektleder for Ringeriksbanen.

Ringeriksbanen har i perioden på den nasjonalpolitiske agendaen, og i april kom forslaget fra Høyre ved leder av transportkomiteén på Stortinget, Linda Hofstad Helleland om å OPS finansiere Ringeriksbanen.

Styret og manager er i dialog med og benytter rådgivere som kan understøtte i selskapets kontakt med administrasjon og politikere i Bærum kommune frem mot beslutning av kommuneplanens arealdel, samt føringer for Ringeriksbanen.

Mulighet for deponi på eiendommen

Statens vegvesen har publisert at etablering av første etappe på ny firefelts E16, Sandvika-Wøyen har fysisk oppstart høsten 2014. I den anledning har manager blitt kontaktet av flere entreprenører og av Statens Vegvesen vedrørende Lorangmyr, som er en del av NBNP 2 AS` eiendom på Avtjerna. Lorangmyr er tidligere benyttet som deponi for leirmasser ved forrige parsell av E16 utbygging (Wøyen-Bjørum). Entreprenørene ønsker å benytte Lorangmyr til midlertidig anlegg for massehåndtering og midlertidig massedeponi. Hvis man inngår nevnte avtaler kan det medføre at selskapet oppnår moderate inntekter i en fireårsperiode. Det har vært løpende dialog med interessenter, men det forventes en avklaring ila året.

VEK-BEREGNING PR. 30.04.2014

Tidspunkt	VEK/aksje (NOK)	Endring VEK/aksje siste periode 1)	Endring VEK/aksje siden oppstart 1)
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 %

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 39,85 pr. 30.06.2014, en liten nedgang fra NOK 39,99 ved årsskiftet. Samlet VEK pr. 30.06.2014 utgjorde MNOK 130,4 mot MNOK 130,8 pr. 31.12.2013. Eiendomsverdien er uendret og nedgangen relaterer seg til løpende driftskostnader.

Som grunnlag for beregningen av VEK er det i henhold til generalforsamlingsbeslutning den 26.06.2012 innhentet to uavhengige verdivurderinger knyttet til Selskapets eiendom Avtjerna, det vil si fra henholdsvis Newsec og DTZ. Verdien pr. 30.06.2014 er fastsatt som gjennomsnittet av verdivurderingene pr. 31.12.2013.

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

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.

Verdsettelsene av eiendommene er utført basert på beregnet prosjektverdi. Det er styrets og managers oppfatning at eiendommen vil oppnå en lavere salgsspris enn verdivurderingene indikerer i dagens marked. Spesielt er styret av den oppfatning ved et salg med en kort tidslinje.

REGNSKAP PR: 30.06.2014

NBNP 2 - KONSERNREGNSKAP pr. 30.06.2014

Tall i NOK

RESULTATREGNSKAP 1.1-30.06.2014	NBNP 2 AS	Sollihøgda Eiendom AS	NBNP 2 konsern
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter	0	0	0
Driftskostnader eiendom	0	0	0
Avskrivninger eiendom	0	0	0
Andre driftskostnader	748 332	51 747	800 079
Sum driftskostnader	748 332	51 747	800 079
Driftsresultat	(748 332)	(51 747)	(800 079)
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	(143 916)	0	(143 916)
Annen finansinntekt	0	0	0
Annen rentekostnad	0	0	0
Annen finanskostnad	0	0	0
Resultat av finansposter	(143 916)	0	(143 916)
Resultat før skattekostnad	(604 417)	(51 747)	(656 164)
Skattekostnad	0	0	0
Årsresultat	(604 417)	(51 747)	(656 164)

BALANSE pr. 30.06.2014	NBNP 2 AS	Sollihøgda Eiendom AS	NBNP 2 konsern
EIENDELER			
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler:</i>			
Utsatt skattefordel	0	0	0
<i>Varige driftsmidler:</i>			
Investerings eiendommer	0	81 383 092	81 383 092
<i>Finansielle driftsmidler:</i>			
Aksjer i datterselskaper	210 000	0	0
Lån til datterselskaper	81 657 576	0	0
Sum finansielle driftsmidler	81 867 576	0	0
Sum anleggsmidler	81 867 576	81 383 092	81 383 092
Omløpsmidler			
<i>Fordringer:</i>			
Kundefordringer	0	0	0
Andre fordringer	164 494	0	164 494
Sum fordringer	164 494	0	164 494
Bankinnskudd, kontanter og lignende	18 437 660	124 480	18 562 140
Sum omløpsmidler	18 602 153	124 480	18 726 634
Sum eiendeler	100 469 729	81 507 572	100 109 726

BALANSE pr. 30.06.2014	NBNP 2 AS	Sollihøgda Eiendom AS	NBNP 2 konsern
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital:</i>			
Aksjekapital	3 271 416	100 000	3 271 416
Annen innskutt egenkapital	43 490 100	40 230	43 530 330
Sum innskutt egenkapital	46 761 516	140 230	46 801 746
<i>Opptjent egenkapital:</i>			
Annen egenkapital	53 282 526	(311 077)	52 861 449
Sum opptjent egenkapital	53 282 526	(311 077)	52 861 449
Sum egenkapital majoritet	100 044 042	(170 847)	99 663 195
Egenkapital minoritet	0	0	0
Sum egenkapital	100 044 042	(170 847)	99 663 195
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser:</i>			
Utsatt skatt	0	0	0
<i>Langsiktig gjeld:</i>			
Gjeld til konsernselskaper	0	81 657 576	0
Sum langsiktig gjeld	0	81 657 576	0
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	251 080	20 844	271 924
Annen kortsiktig gjeld	174 607	0	174 607
Sum kortsiktig gjeld	425 687	20 844	446 531
Sum gjeld	425 687	81 678 420	446 531
Sum gjeld og egenkapital	100 469 729	81 507 572	100 109 726

SELSKAPSINFORMASJON

Ordinær generalforsamlingen ble avholdt 9.04.2014.

Med vennlig hilsen

NBNP 2 AS /
North Bridge Management AS

(Sign.)
Jørn H. Hynne
Adm. dir.

Hans Jacob Låhne
Asset manager

Oslo, 29.09.2014