

# NORTH BRIDGE NORDIC PROPERTY AS under avvikling



STATUSRAPPORT 2. KVARTAL 2017

## SAMMENDRAG

North Bridge Nordic Property AS under avvikling (Selskapet/NBNP) har gjennom 2012 og 2013 solgt det vesentligste av Selskapets opprinnelige eiendomsportefølje. Selskapet gjennomførte i tillegg salg av Lyckebacken 3 i april i 2016. Eiendomsverdien i transaksjonen var lik siste verdivurdering.

Selskapet eier 19,4 % av North Bridge Opportunity (NBO). NBO har i mars 2016 solgt samtlige av sine eiendomsinvesteringer i Norge og har per nå kun en gjenværende eiendom i Sverige.

I tillegg til aksjeposten i NBO, eier NBNP en utviklingseiendom i Sandnes, benevnt Elvegata Atrium.

Beregnet VEK er NOK 20,0 per aksje per 30.06.2017.

## VERDIJUSTERT EGENKAPITAL (VEK)

Beregnet VEK er NOK 20,0 per aksje per 30.06.2017. VEK per aksje, mot NOK 19,2 per aksje per 31.12.2016.

Selskapets egenkapital i konsernregnskapet (i henhold til IFRS regnskapsstandard) kan avvike fra beregningen av VEK over på grunn av ulike metodikk på enkelte områder.

Tidspunkt	VEK/aksje (NOK) (1)	VEK/aksje (NOK) (2)	Endring VEK/aksje siste periode 3)	Endring VEK/aksje siden oppstart 3)
<b>01.08.2006</b>	106,9	106,9	n.a.	n.a.
<b>31.12.2006</b>	126,7	126,7	18,5 %	18,5 %
<b>30.06.2007</b>	155,6	155,6	22,8 %	45,5 %
<b>31.12.2007</b>	166,5	166,5	7,0 %	55,7 %
<b>30.06.2008</b>	166,4	166,4	0,0 %	55,7 %
<b>31.12.2008</b>	134,4	134,4	-19,2 %	25,7 %
<b>30.06.2009</b>	136,9	136,9	1,9 %	28,1 %
<b>31.12.2009</b>	146,5	146,5	7,0 %	37,0 %
<b>30.06.2010</b>	159,5	159,5	8,9 %	49,2 %
<b>31.12.2010</b>	179,4	179,4	12,5 %	67,8 %
<b>30.06.2011</b>	180,2	180,2	0,5 %	68,6 %
<b>31.12.2011</b>	160,5	184,5	2,4 %	72,6 %
<b>30.06.2012</b>	155,5	179,5	-3,1 %	67,9 %
<b>Fisjon</b>	0,0	-	0,0 %	0,0 %
<b>31.12.2012</b>	82,6	106,6	-10,3 %	59,1 %
<b>30.06.2013</b>	72,0	111,0	5,3 %	63,2 %
<b>31.12.2013</b>	64,6	103,6	-10,3 %	56,2 %
<b>30.06.2014</b>	57,8	103,7	0,3 %	56,4 %
<b>31.12.2014</b>	36,8	101,8	-3,4 %	54,5 %
<b>30.06.2015</b>	36,2	101,2	-1,6 %	54,0 %
<b>31.12.2015</b>	34,6	99,6	-4,4 %	52,4 %
<b>31.12.2016</b>	19,2	98,1	-4,4 %	51,1 %
<b>30.06.2017</b>	20,0	99,0	4,5 %	51,9 %

1) VEK pr. aksje justert for splitt 1:10 (gjennomført i september 2011).

2) VEK pr. aksje inklusive utdeling på NOK 24,00 i 2011, NOK 15,00 i 2013, utdeling på totalt NOK 19,00 i 2014, NOK 6,00 i 2014 og totalt NOK 13,94 i 2016.

3) Justert for fisjon gjennomført 20.09.2012 tilsvarende NOK 63,44 pr. aksje, samt utdelinger som angitt i 2) over.

## EIENDOMSOPPDATERING

<b>Elvegata Atrium</b>	<b>Sandnes</b>
Eierandel	100 %
Type eiendom	Eksisterende: Kontor og handel Under regulering: Bolig og næring
Bebygget areal m2	5.523
Antall leietakere	9
Årsleie pr. 31.12.2016 (MNOK)	Ca 2,5
Verdi* pr. 31.12.2016 (MNOK)	45,5
Verdi* pr. 30.06.2017 (MNOK)	47,0

\*Verdi basert på ekstern verdivurdering, Newsec



Illustrasjonsbilde ifm med forslag til ny reguleringplan

Ved utgangen av Q2 2017 var det en utleiegrad på ca 47 %. Dette er en liten reduksjon i utleiegraden fra forrige rapport, men det understrekes at det er stor dynamikk i leietakermassen.

Leieforholdene i eiendommen er inngått med kortsiktige løpetider og / eller med løpende oppsigelsesmulighet. Det er utfordringer med leietakere som kan leve med korte kontrakter som reflekteres i mindre betalingsdyktige leietakere.

Setningsskadene i den ene av to bygningene har stadig negativ innvirkning på utleiesituasjonen. Deler av bygningsmassen anses ikke utleibar med bakgrunn i sikkerhetsvurderinger eller at det er vurdert som ikke økonomisk forsvarlig å sette lokalene i utleibar stand før forhold rundt setningsskadene er avklart.

Setningsskadene i bygningsmassen skyldes graving/utbygging på tilliggende eiendom. Det er fremmet krav mot angjeldende utbygger og deres forsikringsselskap for tap knyttet til setningsskadene. Tapene inkluderer skader på bygningsmassen, kostnader knyttet til løpende utbedringer, sikringstiltak og dokumentasjon av skader samt tapt leieinntekt. Prosessen med avklaring av erstatning har gått svært sakte, men det har vært en reell fremdrift den siste tiden.

Arbeidet med ny reguleringsplan fortsetter. Forslaget til ny reguleringsplan inkluderer en vesentlig andel bolig i tillegg til næringsvirksomhet og åpner for en trinnvis utvikling av eiendommen. Førstegangsbehandling i Sandnes kommune ble gjennomført i mai 2016 etter flere utsettelse. Vi har deretter opplevd flere utsettelse og stadig nye og endrede krav fra Sandnes kommune. Dette har vært frustrerende for de involverte og per i dag er det fortsatt uavklart om man lykkes med 2. gangsbehandling av reguleringsplanen uten å måtte foreta ytterligere endringer med tilhørende ressurs- og tidsbruk. Markedet for næringsarealer og nye boliger er som kjent svekket i perioden etter 2015 i Rogaland. Vi ser en utflåting og noe mer optimisme i regionen nå, men det er fortsatt usikkert om det er markedsmessig grunnlag for å iverksette utbygging på kort sikt selv om ny reguleringsplan oppnås.

<b>North Bridge Opportunity AS</b>	<b>Sverige</b>
Eierandel:	348 499 aksjer (19,4 %)
Type eiendom:	Variert portefølje
Bebygget areal m2:	n.a.
Antall leietakere	n.a.
Beregnet VEK (pr. aksje) pr. 30.06.2017	NOK 13,76

North Bridge Opportunity AS (NBO) har gjennomførte salg av eiendomsportefølje bestående av 5 eiendommer i Norge. Salget ble gjennomført i mars 2016. NBO har etter dette kun én gjenværende investering, en eiendom beliggende i Trelleborg i Sverige. NBO søker å selge den gjenværende eiendommen og deretter avvikle selskapet.

## SELSKAPSINFORMASJON

---

### Låneforhold

NBNP konsernet har innløst alle eksterne banklån.

### Utdeling

Styret planlegger ikke å gjennomføre utdeling av ordinært utbytte til aksjonærene i 2017.

Tabellen under viser hvilke beløp som er utbetalt til Selskapets aksjonærer samt hvilke gjenværende verdier selskapet har basert på siste VEK-beregning. For oversiktens skyld vises også utdelinger og VEK for NBNP 2 AS som ble utfisjonert fra NBNP i september 2012.

Tall i NOK	NBNP	NBNP 2 AS	Sum utdelinger
<b>Innbetalt per aksje*</b>	<b>110,00</b>		<b>110,00</b>
Utdeling nov. 2011	24,00		24,00
Utdeling des. 2012		18,00	18,00
Utdeling juni 2013	15,00		15,00
Utdeling juni 2014	6,93		6,93
Utdeling sept. 2014	13,07		13,07
Utdeling des. 2014	6,00		6,00
Utdeling okt. 2016	10,47		10,47
Utdeling des. 2016	3,47		3,47
<b>Sum utdelinger</b>	<b>78,94</b>	<b>18,00</b>	<b>96,94</b>
VEK per 30.06.2017	20,02	44,17	64,19
<b>Sum utdelinger og VEK</b>	<b>98,96</b>	<b>62,17</b>	<b>161,13</b>

\*Beløp som er innbetalt pr. aksje vil avhenge av investeringstidspunkt. Beløpene er justert for aksjesplitt som ble gjennomført september 2011. Aksjonærer som opprinnelig tegnet aksjer i Terra Eiendomsinvest AS har andre tegningsbeløp, men tabellen indikerer likevel verdiutviklingen og dagens situasjon.

Styret, som formelt sett er et avviklingsstyre, har ansvar for at Selskapet kan håndtere sine forpliktelser, herunder garantiforpliktelser knyttet til eiendomssalg. Det personlige ansvaret er skjerpet for et avviklingsstyre i forhold til et ordinært styre. Selskapet må således holde tilbake tilstrekkelig kapital og verdier for å håndtere slike forpliktelser i tillegg til kapital til eventuell utvikling av eiendommen benevnt Elvegata Atrium.

### Ordinær generalforsamling

NBNP AS under avvikling avholdt ordinær generalforsamling 13. juni 2017.

---

North Bridge Nordic Property AS/  
North Bridge Management AS

(Sign.)

Jørn H. Hynne

Oslo, 22. september 2017

North Bridge Nordic Property AS under avvikling  
Karenslyst allé 4  
P.O. Box 211 Skøyen  
0213 Oslo - Norge

Kontakt

t: +47 22 54 03 80

f: +47 22 54 03 81

[www.northbridge.no](http://www.northbridge.no)