

NORTH BRIDGE NORDIC PROPERTY AS under avvikling



STATUSRAPPORT for 2. og 3. KVARTAL 2015

SAMMENDRAG

North Bridge Nordic Property AS under avvikling (Selskapet/NBNP) har gjennom 2012 og 2013 solgt det vesentligste av Selskapets opprinnelige eiendomsportefølje. Gjenværende eiendomsportefølje består av Elvegata Atrium i Sandnes og Lyckebacken 3 i Lund i Sverige. I tillegg eier selskapet 19,4 % av North Bridge Opportunity AS.

Det er ingen vesentlige endringer knyttet til Selskapets eiendomsportefølje eller Selskapet for øvrig.

Verdijustert egenkapital (VEK) pr. 30.06.2015 er beregnet til NOK 36,18 pr. aksje.

VERDIJUSTERT EGENKAPITAL (VEK)

Beregnet verdijustert egenkapital (VEK) per 30.06.2015 er NOK 36,18 pr. aksje. VEK per aksje er redusert med NOK 0,58 fra 31.12.2014. Reduksjonen er relatert til netto reduksjon i eiendomsverdiene, samt resultatposter inkludert andeler fra tilknyttet selskap.

Som grunnlag for beregningen av VEK pr. 30.06.2015 er det foretatt eksterne, uavhengige verdivurderinger av Selskapets eiendommer av Newsec i Norge og Sverige.

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.

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)
01.08.2006	106,9	106,9	n.a.	n.a.
31.12.2006	126,7	126,7	18,5 %	18,5 %
30.06.2007	155,6	155,6	22,8 %	45,5 %
31.12.2007	166,5	166,5	7,0 %	55,7 %
30.06.2008	166,4	166,4	0,0 %	55,7 %
31.12.2008	134,4	134,4	-19,2 %	25,7 %
30.06.2009	136,9	136,9	1,9 %	28,1 %
31.12.2009	146,5	146,5	7,0 %	37,0 %
30.06.2010	159,5	159,5	8,9 %	49,2 %
31.12.2010	179,4	179,4	12,5 %	67,8 %
30.06.2011	180,2	180,2	0,5 %	68,6 %
31.12.2011	160,5	184,5	2,4 %	72,6 %
30.06.2012	155,5	179,5	-3,1 %	67,9 %
Fisjon	-	-	-	-
31.12.2012	82,6	106,6	-10,3 %	59,1 %
30.06.2013	72,0	111,0	5,3 %	63,2 %
31.12.2013	64,6	103,6	-10,3 %	56,2 %
30.06.2014	57,8	103,7	0,3 %	56,4 %
31.12.2014	36,8	101,8	-3,4 %	54,5 %
30.06.2015	36,2	101,2	-1,6 %	54,0 %

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

2) VEK pr. aksje inklusive utdeling på NOK 24,00 til aksjonærene i desember 2011, NOK 15 i juni 2013,

NOK 6,93 i juni 2014, NOK 13,07 i september 2014 og NOK 6 i desember 2014.

3) Justert for fisjon gjennomført 20.09.2012 tilsvarende NOK 63,44 pr. aksje, utdeling på NOK 24,00 i 2011, utdeling på NOK 15,00 i juni 2013, utdeling på hhv. NOK 6,93 i juni 2014, NOK 13,07 i september 2014 og NOK 6 i desember 2014.

EIENDOMSOPPDATERING

Elvegata Atrium	Sandnes
Eierandel:	100 %
Type eiendom:	Kontor/handel
Bebygget areal m2:	5.523
Antall leietakere	9
Årsleie pr. 31.10.2015 (MNOK)	2,5
Verdi* pr. 30.06.2015 (MNOK)	49,5
VEK* pr. 30.06.2015 (MNOK)	49,7

*Verdi basert på ekstern verdivurdering



Ved utgangen av Q3 2015 var det en utleiegrad på 47,1 %. Dette er en reduksjon i utleiegraden fra forrige rapport som viste en utleiegrad på 64 % per 31.3.2015.

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. Regnskapet preges av tap på fordringer knyttet til leietakere som ikke evner å betjene sine forpliktelser. Det er inngått ny leieavtale med bruker innen dagligvarehandel som overtar lokaler som tidligere har vært benyttet til samme virksomhet. Det er også inngått leieavtale med en ny restaurant. For begge avtaler foreligger avtale om depositum, men leietakernes soliditet er svak.

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.

I september var det brann i ett av utleiearealene som benyttes til nattklubb. Ingen mennesker fikk fysiske skader, men det var betydelig materielle skader på overflater og innredning. Selskapets forsikringsselskap håndterer utbedringene og det foreligger leietapsforsikring. Selskapets direkte økonomiske tap er således begrenset.

Det er utført arbeid for å styrke attraktiviteten av eiendommens parkeringsvirksomhet. Dette synes å ha hatt en positiv effekt og inntekten fra parkering er oppadgående. Parkeringsinntektene vil likevel bli noe lavere enn i 2014 hvor det var særskilte grunner til at parkeringsinntekten var høy.

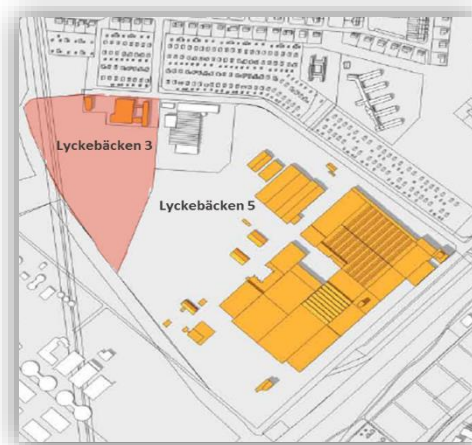
Det er to eksisterende bygninger på selskapets eiendom. Byggene er på sikt planlagt revet og det således begrenset hvor mye som investeres i vedlikehold og oppgraderinger. Ett av byggene vurderes tømte for leietakere i påvente av å riving og utvikling, mens deler av det andre bygget er av bedre beskaffenhet slik at det er naturlig å opprettholde utleievirksomhet. Resterende del av sistnevnte bygning er som kjent sterkt preget av setningsskader og holdes stengt.

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 er en viss fremdrift i dette nå.

Arbeidet med ny reguleringsplan fortsetter. Førstegangsbehandling i Sandnes kommune er imidlertid utsatt et par ganger og forventes avklart i løpet av første kvartal 2016. Forslaget til ny reguleringsplan inkluderer en vesentlig andel bolig i tillegg til næringsvirksomhet og åpner for en trinnvis utvikling av eiendommen. Markedet for næringsarealer og nye boliger er som kjent svekket gjennom det siste året i Rogaland. Det er således mindre sannsynlig at et utbyggingsprosjekt iverksettes i 2016 selv om ny reguleringsplan oppnås.

Lyckebacken 3	Lund, Sverige
Eierandel:	100 %
Type eiendom:	Industri/kontor/lager
Bebygget areal m2:	2900 inkl. kontormoduler
Antall leietakere	1
Årsleie pr. 30.09.2015 (MSEK)	0,26
Verdi* pr. 30.06.2015 (MSEK)	14
VEK* pr. 30.06.2015 (MNOK)	13,8

*Verdi basert på ekstern verdivurdering



Lyckebacken 3 var en del av eiendommen som tidligere er omtalt som «Lund Business Park» og er beliggende i Lund i Sverige. Lyckebacken 3 var imidlertid ikke en del av salget som ble gjennomført 18. desember 2013 og er skilt ut i et eget eiendomsselskap. Eiendommens tomt utgjør ca 48 mål og kun deler av tomten er utnyttet. Tomten kan ha verdi som et fremtidig utviklingsområde til bolig eller andre formål.

Det er høy ledighet i eiendommen. Eiendomsselskapet har for tiden en negativ kontantstrøm. Manager har imidlertid arbeidet med flere potensielle leietakere til eiendommen gjennom det siste året. I tillegg til at normale kontor og lagervirksomheter bearbeides, har Lund kommune vist interesse for eiendommen til bruk for innvandringsformål. Prosessene har dog tatt lengre tid enn antatt. En bedret kontantstrøm for eiendommen gjennom økt utleie vil selvsagt være positivt for eiendomsverdien, men vil i tillegg gi et større univers av interessenter til å kjøpe eiendommen.

Det er Managers oppfatning at en vesentlig del av verdipotensialet i eiendommen ligger i synliggjøring av utviklingsmulighetene. På basis av at det er vedtatt ny jernbanestasjon i umiddelbar nærhet, Lunds behov for vekstområder samt vurdering av å flytte tilliggende kloakkrenseanlegg til et annet område, er Lund kommune positiv til å vurdere bolig og forretningsformål med høy utnyttelse for Lyckebacken 3 og tilliggende tomter. Manager har god dialog med kommunen og opplever at de pågående prosessene trekker i positiv retning, dog slik at tempo er noe lavere enn ønsket. Vi erfarer at kommunen nå anser at området vil kunne utvikles til blant annet bolig selv om de skulle velge å ikke flytte kloakkrenseanlegget. En modernisering av dette anlegget vil kunne muliggjøre vesentlig mindre sikkerhetsavstander enn i dag som vil kunne gi en økt utnyttelse av eiendommen.

Styret og Manager vurderer løpende tidspunkt for salg av eiendommen i lys av nevnte utleieprosess og utviklingsprosess.

North Bridge Opportunity AS	Norge/Sverige
Eierandel:	348 499 aksjer (19,4 %)
Type eiendom:	Variert portefølje
Bebygget areal m2:	n.a.
Antall leietakere	n.a.
Beregnet VEK (pr. aksje) pr. 30.06.2015	NOK 114,76

North Bridge Opportunity AS (NBO) delte ut utbytte på NOK 3 per aksje per juni 2015. Justert for utdelingen var det en positiv utvikling i VEK for første halvår 2015.

NBO solgte eiendommen benevnt «Eslöv» i Sverige med overtakelse 30.06.2015. Selskapets andre eiendom i Sverige benevnt «Trelleborg» markedsføres for salg av svensk eiendomsmegler i sitt regionale marked. NBO har meldt at det foreligger interesse for porteføljekjøp av selskapets eiendommer i Norge og at avklaring kan forventes tidlig på nyåret.

Driftssituasjonen for NBOs eiendommer beskrives som god med unntak av høy ledighet i selskapets eiendom i Trondheim benevnt Trekanten og til dels selskapets eiendom i Oppegård benevnt Trollåsveien.

REGNSKAP 1. HALVÅR 2015

Under følger et urevidert halvårsregnskap pr. 30.06.2015 for NBNP konsern, satt opp etter normen for forenklet IFRS. Tall fra årsregnskapet for 2014 er vist for sammenligning. Det er ikke utarbeidet noter.

Konsernet består av holdingselskapet NBNP og datterselskapene Sandnes Sentrumsutvikling AS og Høyelycken Lund AB. Høyelycken Lund AB er i balansen og i resultatregnskapet klassifisert som holdt for salg. I tillegg har konsernet aksjer i det tilknyttede selskapet North Bridge Opportunity AS med en eierandel på 19,4%. Resultatandel fra det tilknyttede selskapet er presentert på egen linje i resultatregnskapet.

Halvårsresultatet før skatt utgjør i hovedsak poster fra ordinær drift, negativ verdiendring for Sandnes Sentrumsutvikling på MNOK 1,8, samt netto finansposter som er påvirket av aksjeutbytte fra NBO og innløsning av swap for Sandnes Sentrumsutvikling. Høyelycken Lund AB har en positiv verdiendring på MNOK 0,6 og som inngår i resultat fra virksomhet holdt for salg. Ekstern gjeld er gjort opp og bankbeholdningen redusert. Egenkapitalen er endret med årets resultat og omregningsdifferanser.

North Bridge Nordic Property AS under avvikling - konsern

Resultatregnskap 01.01. - 30.06

Tall i tusen NOK

	1.1.-30.06.2015	1.1.-31.12.2014
Driftsinntekter		
Leieinntekter	1 362	3 377
Sum driftsinntekter	1 362	3 377
Driftskostnad		
Annen driftskostnad	2 025	5 380
Sum driftskostnader	2 025	5 380
Driftsresultat før verdiendring og resultatandel TS	-663	-2 003
Verdiendring investeringseiendommer	-1 804	-592
Andel resultat, inkl verdiendring, tilknyttet selskap	-33	1 507
Driftsresultat etter verdiendring og resultatandel TS	-2 499	-1 088
Finansinntekter og finanskostnader		
Finansinntekt	4 993	3 655
Finanskostnad	4 074	2 922
Resultat av finansposter	919	733
Resultat før skatt fra videreført virksomhet	-1 580	-354
Skattekostnad	-327	-2 118
Årsresultat fra videreført virksomhet	-1 254	1 764
Resultat fra virksomhet holdt for salg	224	675
Resultat etter skatt fra ikke videreført virksomhet	0	0
Årsresultat	-1 030	2 440
Oppstilling over totalresultatet		
Årsresultat	-1 030	2 440
Andre inntekter og kostnader		
Omregningsdifferanse valuta	-69	92
Totalresultat	-1 099	2 531
Andel av totalresultatet til eiere av morselskapet	-1 099	2 531
Andel av totalresultatet til ikke-kontrollerende eierinteresser	0	0

North Bridge Nordic Property AS under avvikling - konsern

Balanse pr. 30.06

Tall i tusen NOK

	30.06.2015	31.12.2014
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Investeringseiendommer	45 603	47 408
Sum varige driftsmidler	<u>45 603</u>	<u>47 408</u>
Finansielle driftsmidler		
Aksjer i tilknyttede selskaper	36 235	36 268
Sum finansielle driftsmidler	<u>36 235</u>	<u>36 268</u>
Sum anleggsmidler	<u>81 839</u>	<u>83 676</u>
Omløpsmidler		
Fordringer		
Kundefordringer	799	705
Andre fordringer	742	261
Sum fordringer	<u>1 541</u>	<u>965</u>
Bankinnskudd og kontanter	16 803	51 621
Sum omløpsmidler	<u>18 344</u>	<u>52 586</u>
Eiendeler holdt for salg	13 785	13 238
Sum eiendeler	<u>113 968</u>	<u>149 500</u>

North Bridge Nordic Property AS under avvikling - konsern

Balanse pr. 30.06

Tall i tusen NOK

	30.06.2015	31.12.2014
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital	3 271	3 271
Overkurs	18 294	18 294
Annen innskutt egenkapital	39 208	39 208
Sum innskutt egenkapital	60 773	60 773
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	50 491	51 591
Sum opptjent egenkapital	50 491	51 591
Sum egenkapital	111 264	112 364
Gjeld		
Utsatt skatt	1 201	1 528
Langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	30 270
Finansielle kontrakter	0	3 169
Sum langsiktig gjeld	0	33 439
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	326	1 041
Skyldig offentlige avgifter	161	-34
Annen kortsiktig gjeld	630	691
Sum kortsiktig gjeld	1 116	1 698
Forpliktelse knyttet til eiendeler holdt for salg	386	471
Sum gjeld	2 703	37 136
Sum egenkapital og gjeld	113 968	149 500

SELSKAPSINFORMASJON

Låneforhold

NBNP konsernet har innløst sitt eksterne banklån knyttet til Elvegata Atrium. Lånet utgjorde MNOK 30,27. Samtidig ble også tilhørende fastrenteavtale innløst. NBNP konsernet har nå ingen ekstern gjeld.

Utdeling

I løpet av 2014 ble det gjennomført tre utdelinger til Selskapets aksjonærer på samlet NOK 26 per aksje. Det er ikke gjennomført utdelinger i inneværende år.

Nye utdelinger vil kunne gjennomføres som en konsekvens av salg av eiendommer og utdelinger fra NBO. Dersom NBO lykkes med salg av sine eiendommer vil det forventes en snarlig utdeling fra NBO til NBNP. Dette vil kunne muliggjøre nye utdelinger fra NBNP til aksjonærene.

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
Innbetalt per aksje*	110,00		110,00
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
Sum utdelinger	65,00	18,00	83,00
Beregnet VEK per 30.06.2015	36,18	41,77	77,95
Sum utdelinger og VEK	101,18	59,77	160,95

*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 de utviklingsprosjektene som er definert.

North Bridge Nordic Property AS/
North Bridge Management AS

(Sign.)

Jørn H. Hynne

Oslo, 30. november 2015

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