

# NORTH BRIDGE NORDIC PROPERTY AS under avvikling



STATUSRAPPORT for 4. KVARTAL 2014 og  
1. 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 % av North Bridge Opportunity AS.

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

NBNP gjennomførte 3 utdelinger til aksjonærene i løpet av 2014 på samlet NOK 26 per aksje.

Verdijustert egenkapital (VEK) pr. 31.12.2014 er beregnet til NOK 36,76 pr. aksje.

## VERDIJUSTERT EGENKAPITAL (VEK)

Beregnet verdijustert egenkapital (VEK) per 31.12.2014 er NOK 36,76 pr. aksje. Hensyntatt utbetaling til aksjonærene med NOK 13,07 per aksje i september 2014 og NOK 6 per aksje i desember 2014 er VEK per aksje redusert med NOK 1,96 fra VEK pr. aksje pr. 30.06.2014. Reduksjonen er relatert til netto reduksjon i eiendomsverdiene, samt resultatposter inkludert andeler fra tilknyttet selskap.

Som grunnlag for beregningen av VEK pr. 31.12.2014 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/transaksjonspris, 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)
<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>	-	-	-	-
<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	-10,5 %	56,4 %
<b>31.12.2014</b>	36,8	101,8	-36,4 %	54,5 %

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

<b>Elvegata Atrium</b>	<b>Sandnes</b>
Eierandel:	100 %
Type eiendom:	Kontor/handel
Bebygget areal m2:	5.523
Antall leietakere	9
Årsleie pr. 31.03.2015 (MNOK)	2,5
Verdi* pr. 31.12.2014 (MNOK)	51,0
VEK* pr. 31.12.2014 (MNOK)	17,3

\*Verdi basert på ekstern verdivurdering



Ved utgangen av Q1 2015 var det en utleiegrad på 64 %. Dette er en reduksjon i utleiegraden fra forrige rapport som viste en utleiegrad på 73 % per 30.09.2014.

Skanska har benyttet 1000 m2 kontorareal som anleggskontor for utbygging av naboeiendommen. Skanska fraflyttet dette arealet per 30.04.2015. Disse arealene vil kreve en del investeringer dersom de skal leies ut på nytt. I lys av at denne bygningen planlegges revet til fordel for nybygg innen relativt nær fremtid, fremstår det per i dag ikke lønnsomt å søke reutleie av disse arealene. Det er aktuelt å tømme hele bygget for leietakere, eventuelt foruten første etasje som har en høyere leieverdi og som ikke krever vesentlige investeringer.

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.

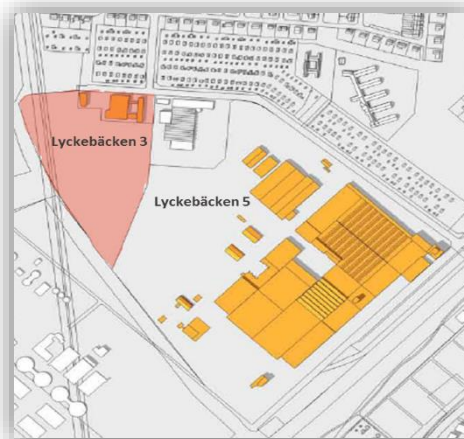
Leien fra parkeringsvirksomheten økte vesentlig gjennom 2014. Leien fra parkeringsvirksomheten er omsetningsbasert. Det utføres nå enkelte tiltak for å styrke attraktiviteten av parkeringstilbudet på eiendommen ytterligere.

Setningsskadene i bygningsmassen skyldes graving/utbygging på tiliggende 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. Det må forventes at det vil gå noe tid før endelig erstatningsutmåling er avklart.

Arbeidet med ny reguleringsplan fortsetter og førstegangsbehandling i Sandnes kommune er forventet kort tid etter sommerferien. Forslaget til ny reguleringsplan inkluderer en vesentlig andel bolig i tillegg til næringsvirksomhet og åpner for en todelt utvikling av eiendommen. Markedet for nye boliger er som kjent svekket gjennom det siste året i Rogaland, men beliggenheten antas å være tilstrekkelig god for at en boligprosjekt vil kunne realiseres. Dette vil imidlertid bli vurdert inngående før styret eventuelt beslutter om NBNP skal iverksette utbygging av leiligheter.

<b>Lyckebacken 3</b>	<b>Lund, Sverige</b>
Eierandel:	100 %
Type eiendom:	Industri/kontor/lager
Bebygget areal m2:	2900 inkl. kontormoduler
Antall leietakere	1
Årsleie pr. 31.03.2015 (MSEK)	0,26
Verdi* pr. 31.12.2014 (MSEK)	14
VEK* pr. 31.12.2014 (MNOK)	12,9

\*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. Manager fører imidlertid dialog med en potensiell leietaker som har interesse av å leie hele dagens bygningsmasse samt et større uteareal. Det forventes at dette vil avklares i løpet av sommeren.

Det er Managers oppfatning at en vesentlig del av verdipotensialet i eiendommen primært 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 tiliggende kloakkrenseanlegg, er Lund kommune positiv til å vurdere bolig og forretningsformål med høy utnyttelse for Lyckebäcken 3 og tiliggende 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.

<b>North Bridge Opportunity AS</b>	<b>Norge/Sverige</b>
Eierandel:	348 499 aksjer (19 %)
Type eiendom:	Variert portefølje
Bebygget areal m2:	n.a.
Antall leietakere	n.a.
Beregnet VEK (pr. aksje) pr. 31.12.2014	NOK 115,80

North Bridge Opportunity AS har inngått avtale om salg av eiendommen benevnt «Eslöv» med overtakelse 30.06.2015. For øvrig er det ingen vesentlige endringer i driftssituasjonen for North Bridge Opportunity AS.

## SELSKAPSINFORMASJON

---

### Låneforhold

NBNP konsernet har kun ett låneforhold gjeldende for Elvegata Atrium. Lånet utgjør MNOK 30,27 og har forfall i april 2016. Lånet løper uten avdrag og med fast margin på 2,5%. NBNP har avgitt garanti for rettidig betaling av rentekostnader i låneperioden. Det foreligger en rentesikring (swap) på MNOK 27,5 med 5,56 % rente før margin og utløp i august 2017.

### Utdeling

I løpet av 2014 ble det gjennomført tre utdelinger til Selskapets aksjonærer på samlet NOK 26 per aksje.

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 31.12.2014	36,76	41,93	78,69
Sum utdelinger og VEK	101,76	59,93	161,69

\*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, 29. mai 2015

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