

# NORTH BRIDGE NORDIC PROPERTY AS under avvikling



STATUSRAPPORT for 4. KVARAL 2015  
og 1. KVARTAL 2016

## SAMMENDRAG

North Bridge Nordic Property AS under avvikling (Selskapet/NBNP) har gjennom 2012 og 2013 solgt det vesentligste av Selskapets opprinnelige eiendomsportefølje.

Selskapet gjennomførte salg av Lyckebacken 3 i april i år. Eiendomsverdien i transaksjonen var lik siste verdivurdering.

Selskapet eier 19,4 % av North Bridge Opportunity (NBO). NBO har meldt at selskapet har solgt samtlige av sine eiendomsinvesteringer i Norge og kun har en gjenværende eiendom.

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

Foreløpig beregnet VEK er NOK 34,5 per aksje per 31.12.2015.

## VERDIJUSTERT EGENKAPITAL (VEK)

Endelige regnskapstall er per i dag ikke ferdigstilt og det er derfor gjennomført en foreløpig beregning av VEK uten dette grunnlaget. Når regnskapstallene er ferdigstilt vil det bli beregnet en endelig VEK som vil kunne avvike fra foreløpig beregnet VEK.

Foreløpig beregnet VEK er NOK 34,5 per aksje per 31.12.2015. VEK per aksje er redusert med NOK 1,7 fra 30.06.2015. Reduksjonen er primært relatert til verdien av selskapets aksjer i NBO.

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	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>	34,5	99,5	-4,6 %	52,4 %

\*Foreløpig beregning

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. 31.12.2015 (MNOK)	Ca 2,5
Verdi* pr. 31.12.2015 (MNOK)	47

\*Verdi basert på ekstern verdivurdering



Ved utgangen av Q1 2016 var det en utleiegrad på ca 52 %. Dette er en økning 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. Regnskapet preges av tap på fordringer knyttet til leietakere som ikke evner å betjene sine forpliktelser.

Det er fortsatt en del dynamikk i leietakermassen hvor enkelte leieforhold avvikles og nye leieforhold inngås. Nylig åpnet en ny restaurant i eiendommen etter noen måneder med oppussing. Parkeringsvirksomheten har vist svært god utvikling.

Vi har tidligere rapportert om brann i en nattklubb i eiendommen. Arealene er nå tilnærmet ferdig utbedret og fremstår som lyse og fine. Nattklubben vil ikke gjenoppta virksomheten. Arealene vil være egnet for flere typer virksomhet. Skadene og leietap er dekket av forsikring.

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.

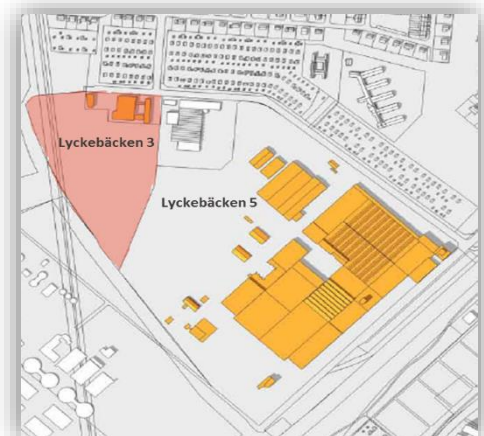
Det er to eksisterende bygninger på selskapets eiendom. Byggene er på sikt planlagt revet og det således begrenset hvor mye som investeres i vedlikehold og oppgraderinger. Ett av byggene vurderes tørt for leietakere i påvente av å riving og utvikling, mens deler av det andre bygget er av bedre beskaffenhet 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 tiliggende eiendom. Det er fremmet krav mot angjeldende utbygger og deres forsikringselskap 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, men ligger nå til behandling i Sandnes kommune den 11.05.2016. 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.

<b>Lyckebacken 3</b>	<b>Lund, Sverige</b>
----------------------	----------------------

Lyckebacken 3 er solgt og ble overtatt av ny eier i april 2016. Betaling av kjøpesummen er todelt med ca 50% ved overtakelse og 50% per september 2016. Eiendomsverdien i transaksjonen var MSEK 15, hvilket er samme som siste verdivurdering per 31.12.2015.



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. 31.12.2015	NOK 102*

I rapport for Q1 2016 for NBO fremkommer det at tallgrunnlag for endelig VEK-beregning ikke var klart, men selskapet har estimert samlede forventede utbetalinger fra NBO etterfølgende 31.03.2016 til NOK 102.

North Bridge Opportunity AS (NBO) har gjennomførte salg av eiendomsportefølje bestående av 5 eiendommer i Norge. Salget ble gjennomført i mars 2016. Eiendomsverdien som ble lagt til grunn i transaksjonen er noe lavere enn det som lå til grunn ved NBOs siste verdivurdering. NBO har etter dette kun én gjenværende investering, en eiendom beliggende i Trelleborg i Sverige. Eiendommen markedsføres for salg gjennom lokal eiendomsmegler.

NBO utbetalte NOK 16 per aksje i mars 2016. Ytterligere utdelingsprogram hvor det utbetales samlet ytterligere ca NOK 70 per aksje i løpet av 2016 er fremlagt. NBO tar forbehold om at dette er estimater og at alle forutsetninger for utdelingene ikke er endelig avklart.

## SELSKAPSINFORMASJON

### Låneforhold

NBNP konsernet har innløst alle eksterne banklån.

### Utdeling

Styret planlegger å gjennomføre utdeling til aksjonærene i etterkant av kommende ordinære generalforsamling. Beløp og tidspunkt er imidlertid ikke besluttet da man blant annet ønsker å koordinere dette med utdelinger fra NBO.

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
Foreløpig beregnet VEK per 31.12.2015**	34,50	41,77	76,27
Sum utdelinger og VEK	99,50	59,77	159,27

\*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. \*\*NBNP 2 er oppført med VEK per 30.06.2015.

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 Elvegata.

## Ordinær generalforsamling

NBNP planlegger å avholde ordinær generalforsamling i juni, men dato er ikke fastsatt.

North Bridge Nordic Property AS/  
North Bridge Management AS

(Sign.)

Jørn H. Hynne

Oslo, 10. mai 2016

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)