

# NORTH BRIDGE NORDIC PROPERTY AS



STATUSRAPPORT for 1. KVARTAL 2014

## 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 en aksjepost i North Bridge Opportunity AS.

NBNP har til nå utbetalt NOK 39 per aksje. I tillegg har «søsterselskapet» NBNP 2 AS utbetalt NOK 18 per aksje. I ordinær generalforsamling den 20. juni er det foreslått utbetaling av NOK 20 per aksje fordelt på to transjer av tekniske årsaker. Ytterligere utdeling vil bli vurdert allerede desember i år.

Endelig VEK basert på reviderte regnskaper er NOK 64,55 pr aksje. Dette er NOK 2,55 høyere enn den foreløpige VEK-beregningen som er rapportert tidligere.

## VERDIJUSTERT EGENKAPITAL (VEK)

Endelig VEK basert på reviderte regnskaper er NOK 64,55 pr aksje. Dette er NOK 2,55 høyere enn den foreløpige VEK-beregningen som er rapportert tidligere.

Endringen fra VEK pr. 30.06.2013 til VEK pr. 31.12.2013 er negativ med NOK 7,40 pr. aksje og skyldes primært at endelig salgpris for Lund Business Park er lavere enn verddivurdering pr. 30.06.2013.

## EIENDOMSOPPDATERING

<b>Elvegata Atrium</b>	<b>Sandnes</b>
Eierandel:	100 %
Type eiendom:	Kontor/handel
Bebygget areal m2:	5.523
Antall leietakere	12
Årsleie pr. 31.03.2014 (MNOK)	3,4
Verdi pr. 31.12.2013 (MNOK)	56,0
VEK pr. 31.12.2013 (MNOK)	21,2



Ved utgangen av Q1 2013 var det en utleiegrad på 80 %. Leieforholdene 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 bygget har i økende grad fått negativ innvirkning på utleiesituasjonen. Ca 1200 m2 er nå betraktet som ikke utleibart areal med bakgrunn i sikkerhetsvurderinger. Antall meter ikke utleibart areal antas å stige.

Det er vesentlige setningsskader i bygningsmassen som følge av graving/utbygging på tilliggende eiendom. Tekniske konsulenter har utarbeidet rapport som konkluderer med omfattende skader og at skadene skyldes utgraving på tilliggende eiendom. Rapporten utgjør en viktig del av erstatningskravet som er fremmet mot byggherren på tilliggende eiendom og vil samtidig være til hjelp i eventuelle utbedringsarbeider. Det føres nå dialog mellom Selskapets forsikringsrådgiver, relevante forsikringsselskaper og øvrige involverte. Vi forventer at det vil gå noe tid før endelig erstatningsutmåling er avklart.

Med bistand frå Skanska (entreprenør) og Brandsberg-Dahls Arkitekter er det gjennomført forprosjekt til ny reguleringsplan for eiendommen. En ny reguleringsplan er planlagt å inkludere en vesentlig andel bolig og åpner for en todelt utvikling av eiendommen. Dette er presentert for politikere og relevant del av administrasjonen i Sandnes og har fått positive tilbakemeldinger. Skissen er langt på vei i tråd med forslag til ny kommunedelplan for Sandnes sentrum som tillater mer bolig enn tidligere.

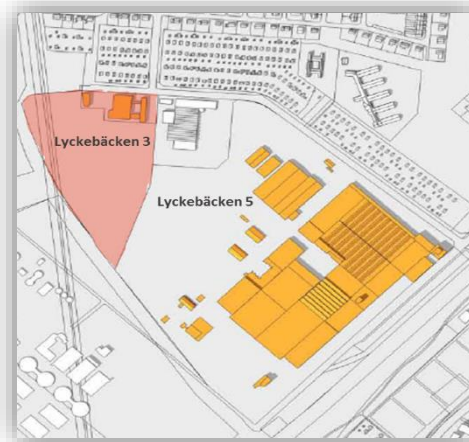
Prosjektkalkyle for den delen av eiendommen som planlegges utviklet til bolig viser svært god lønnsomhet.

Til tross for eiendommens meget sentrale plassering i Sandnes er det i dag ikke utsikter til at gjeldende reguleringsplan med utbygging av ca 24 000 m2 næringsarealer vil la seg realisere på kort sikt. Boligmarkedet fremstår fortsatt mer attraktivt fra et utviklingsperspektiv selv om det for tiden er noe usikkerhet knyttet til videre prisutvikling og at det sterke mangeårige kjøpepresset gjennom avtok høsten 2013.

Eiendommen er i dag vanskelig å selge med bakgrunn i uavklarte setningsskader og at prosjektutvikling i tråd med gjeldende reguleringsplan ikke lar seg realisere markedsmessig. Det må påregnes vesentlige rabatt i forhold til

verdivurdering dersom eiendommen snarlig skal avhendes slik den fremstår nå og med tilsvarende marginal frigjøring av kapital til utdeling. Med den bakgrunn ser styret i NBNP det som nødvendig og formålstjenlig å videreføre utviklingsarbeidet mot en reguleringsplan som inkluderer boligformål. Etter avklaring av problematikken knyttet til setningskader; både faktisk utfall for eiendommen og endelig erstatning, vil eiendommen igjen være noe enklere å forholde seg til i salgsmarkedet. På dette tidspunktet vil det være naturlig å ha en fornyet vurdering av eiendommen i forhold til salg. I mellomtiden utføres det verdøkende utviklingsarbeid knyttet til ny regulering og utvikling til bolig.

<b>Lyckebacken 3</b>	<b>Lund, Sverige</b>
Eierandel:	100 %
Type eiendom:	Industri/kontor/lager
Bebygget areal m2:	2900 ink. kontormoduler
Antall leietakere	4
Årsleie pr. 31.03.2014 (MSEK)	0,74
Verdi pr. 31.12.2013 (MNOK)	14,2
VEK pr. 31.12.2013 (MNOK)	12,4



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.

Bygningsmassen har varierende kvalitet og består delvis av flyttbare kontormoduler. Det er høy ledighet i eiendommen og eksisterende leieforhold er basert på kortsiktige leieavtaler. 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 forventes at det kommer flere viktige avklaringer allerede i inneværende år som påvirker eiendommens attraktivitet som en utviklingseiendom.

- Etter forrige statusrapport ble det endelig avklart at dagens togspor forbi eiendommen vil utvides frå 2 til 4 spor. I den anledning er det planlagt å gjenåpne togstasjonen som ligger i umiddelbar nærhet til eiendommen. En slik togstasjon får typisk svært positive ringvirkninger for nærområdet med tilsvarende verdivekst for tiliggende eiendommer.
- Renholdsverket som ligger nært eiendommen og påvirker utviklingsmulighetene negativt gjennom krav til sikkerhetsavstander, skal i løpet av året beslutte om det skal flytte eller modernisere anlegget. En beslutning om å flytte vil være svært positivt for verdien av eiendommen. Modernisering kan også redusere sikkerhetsavstander.
- Lund kommune utarbeider nå rammen for en områdeplan for sørvestre del av Lund som inkluderer Lyckebacken 3. Vi har god dialog med Lund kommune og har med bistand frå Fojab arkitekter fremlagt forslag til utviklingsmuligheter for dette område. Vi opplever at arealplanleggerne i Lund kommune har tatt til seg disse planene og vil vurdere å legge dette til grunn for sitt videre arbeid. De fremlagte planene inkluderer svært høy utnyttelse til bolig og næring på Lyckebacken 3 sine 48 mål tomt.

Manager arbeider for ovennevnte punkter skal besluttes i positiv retning for NBNP. Ut i fra at Selskapet er under avvikling, har styret og administrasjonen imidlertid ingen langsiktig strategi for utvikling av eiendommen. Det forventes likevel at eiendommens attraktivitet stiger etter hvert som de forhold som nevnt over blir kjent i markedet. Per i dag er det få som er kjent med de mulighetene som tilligger eiendommen og kjøpsinteresen er tilsvarende lav. Allerede i løpet av inneværende år forventer vi at dette bilde endrer seg slik at eiendommen kan selges til en tilfredsstillende kjøpesum. Styret og Manager vurderer dette løpende.

North Bridge Opportunity AS	Norge/Sverige
Eierandel:	348 499 aksjer (19 %)
Type eiendom:	Variert portefølje
Bebygget areal m2:	n.a.
Antall leietakere	n.a.
Foreløpig VEK (pr. aksje) pr. 31.12.2013	108,50

VEK per aksje i North Bridge Opportunity AS (NBO) pr. 30.06.2013 var NOK 105,1 per aksje. Foreløpig VEK per 31.12.2013 er beregnet til NOK 108,50.

Det gjennomføres et vesentlig investeringsprogram i eiendommen «Trekanten» i Trondheim knyttet til utskifting av ventilasjonsanlegget. Dette vil pågå gjennom 2014 og 2015. På samme eiendom utredes vanninntrening i fasaden under ekstremvær og hva som kan gjøres av utbedringer i den forbindelse.

Lavere finanskostnader gjennom reduksjon av lånemarginer og den generelle markedsrenten har bidratt positivt til NBO konsernets kontantstrømmer. For øvrig har det i hovedsak vært en normal driftssituasjon for de eiendommene som eies av NBO uten vesentlige endringer i ledighetsgrad eller annet.

## SELSKAPSINFORMASJON

---

### Låneforhold

NBNP konsernet har kun ett låneforhold gjeldende for Elvegata Atrium. Lånet utgjør MNOK 30,27 og har forfall 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 august 2017.

### Salg av eiendom

Siste eiendomssalg fra NBNP var Lund Business Park som ble overtatt av kjøper 18. desember 2013. Salget ble nærmere omtalt i forrige statusrapport.

Styret og Manager vil ha økt fokus på realisering av aksjene i NBO i andre halvår, men en stor del av aksjene vil ennå en tid være bundet opp som sikkerhet for garantier.

Prosessene som er omtalt og som vil kunne bidra til å synliggjøre verdiene i Lyckebacken 3 følges tett av Styret og Manager. Endelig tidsplan for en salgsprosess vil ta hensyn til dette, men fortrinnsvis innenfor en relativt kort tidshorisont. Eiendommen utgjør per i dag en svært liten del av samlet VEK.

Tidspunktet for salg av Elvegata Atrium, Sandnes, vil være gjenstand for behandling i ordinær generalforsamling. Det er redegjort for en regulerings- og utviklingsprosess som vil kunne skape betydelige merverdier samt at eiendommen per i dag fremstår lite attraktiv i salgsmarkedet grunnet setningsskader og nåværende regulering. Generalforsamlingen vil ta stilling til om det skal prioriteres et hurtig salg og avvikling eller om det skal brukes noe mer tid for å oppnå antatt vesentlig høyere verdier. Eiendommen utgjør per i dag relativt liten del av samlet VEK.

### Utdeling

Det planlegges utdeling av kapital til Selskapets aksjonærer i etterkant av ordinær generalforsamling og avlagt årsregnskap for 2013. Det er foreslått en utdeling på NOK 20 per aksje, men slik at dette er fordelt på transjer på hhv NOK 6,93 per aksje og NOK 13,07 per aksje.

Avviklingsstyret har ansvar for at Selskapet kan håndtere sine forpliktelser, herunder garantiforpliktelser knyttet til eiendomssalg. Selskapet må såldes holde tilbake tilstrekkelig kapital og verdier. Medio desember 2014 utløper garantiforpliktelser knyttet til salget av Lund Business Park. Dette vil kunne gi grunnlag for ytterligere utdelinger opp mot NOK 10 per aksje, men en fornyet vurdering vil foretas på dette tidspunktet. Videre utdelinger fra NBNP planlegges gjennomført i takt med salg av selskapets eiendeler og nedtrapping av selskapets forpliktelser knyttet til garantistillelser eller andre forhold. Merk at de fremtidige utbetalinger kan avvike fra VEK.

Tabellen under viser hvilke beløp som er delt ut til nå og 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
Sum utdelinger	39,00	18,00	57,00
VEK per 31.12.2013**	64,55	40,00	104,55
Sum utdelinger og VEK	103,55	58,00	161,55

\*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.

## Selskapsinformasjon

Ordinær generalforsamling avholdes tirsdag 24. juni 2014. Selskapets årsregnskap for 2013 er tilgjengelig på selskapets nettside; [www.northbridge.no](http://www.northbridge.no) (se «North Bridge Nordic Property AS» under fanen «Investorservice» og «Rapporter»).

North Bridge Nordic Property AS/  
North Bridge Management AS

(Sign.)

Jørn H. Hynne

Oslo, 13. juni 2014

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)