


## NBNP 2 AS

### STATUSRAPPORT NR 1 / 2015

Dette er sjette rapport fra NBNP 2 AS etter at selskapet ble etablert den 20.09.2012 gjennom fisjon fra North Bridge Nordic Property AS. Selskapets eneste virksomhet er i praksis å eie og utvikle en 490 mål stor tomt beliggende på Avtjerna ved Sollihøgda i Bærum.

Deler av informasjonen er fra tidligere rapporter og er gjentatt for at rapporten skal gi et mest mulig helhetlig bilde.

#### EIENDOMSOPPDATERING

	Avtjerna	Sollihøgda, Bærum
	Eierandel:	100 %
	Type eiendom:	Utvikl. tomt bolig
	Tomteareal m2:	490.000
	Antall leietakere	-

Under følger en orientering om ny arealplan i Bærum kommune, status for arbeid med Ringeriksbanen og informasjon om høringsforslag til regionalplan for areal og transport i Oslo og Akershus. Dette er premissgivende rammebetingelser for utviklingen av Avtjerna. Det redegjøres også for hvordan selskapet kan få inntekter i en periode frem mot utbygging av boliger.

#### *Ny arealplan for Bærum kommune*

I forbindelse med ny kommuneplan i Bærum kommune var rådmannens forslag til arealstrategi for Avtjerna som følger: «*Utbygging av Avtjerna-området skyves ut i tid, minimum til etter 2030. Behovet for etablering av teknisk infrastruktur er stor, og fremdriften for planlegging og realisering av Ringeriksbanen er uavklart*».

Manager har etter publisering av rådmannens forslag arbeidet mot kommuneadministrasjon, politikere, interesseforening og Jernbaneloverket for å fremskynde en utbygging av Avtjerna. Dermed har det innkommet en rekke innspill under høring av kommuneplanens arealdel; herunder følgende:

- Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Akershus Fylkeskommune, samt Statens Vegvesen krevet at Avtjerna må være banetilknyttet før utbygging kan finne sted.
- Direktoratet for mineralforvaltning ber kommunen legge inn en rekkefølgebestemmelse knyttet til Avtjerna-utbyggingen, som sikrer at pukressurser kan tas ut før området går over til boligbygging. Nevnt pukressurs er ikke registrert på eiendom tilhørende NBNP 2 AS.
- Ringerike Kommune, Bærum Velforbund, Skui Vel, Bærum Natur- og Friluftsråd, Tanum Vel, samt Strand Invest Bærum AS mener Avtjerna må prioriteres utviklet.

I forbindelse med endelig vedtak av kommuneplanens arealdel (juridisk førende dokument), har rådmannen nå foreslått følgende som bestemmelse og retningslinje:

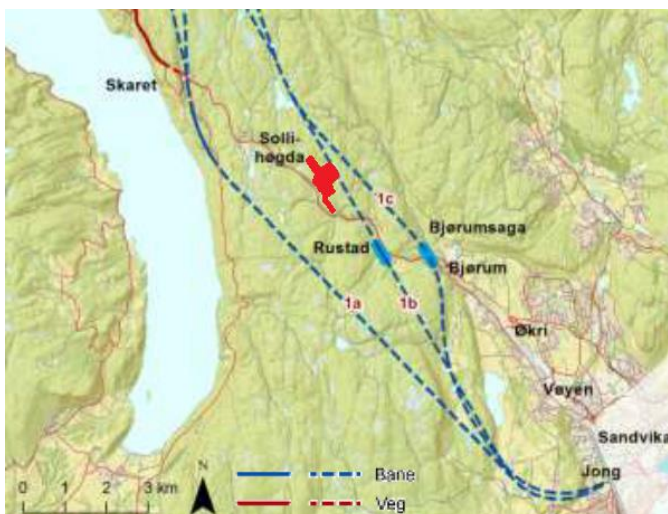
§ 4.3 Før Avtjerna kan utbygges skal nærmere rammer og rekkefølgebestemmelser for utbyggingen være fastsatt i kommune-, kommunedel- eller reguleringsplaner. I disse planene må tilfredsstillende samlet transportløsning for området, inkludert etablering av en effektiv kollektivløsning, herunder baneløsning, være sikret og finansiert før utbygging godkjennes og være etablert når boligområdet tas i bruk. Plan for uttak av pukkressursen i området skal foreligge senest i forbindelse med reguleringsplan

Dato for vedtak av kommuneplanens arealdel er ikke satt, men forventes medio 2015.



### **Ringeriksbanen**

Den 21.03.2014 ble det avholdt Kick-off for samarbeidet rundt Ringeriksbanen med ca 60 fremmøtte. Bærums ordfører Lisbeth Hammer Krogh, uttalte bl.a. «Vi ser hvor viktig det er å åpne nye områder for bosetting og som har gode, raske og miljøvennlige transportløsninger inn mot Osloområdet.» Ordføreren uttalte at Bærum også ønsker at banen skal få en stasjon ved Bjørum der kommunen har et større uregulert boligområde i nærheten (Avtjerna).



Figur 1, Kart utarbeidet av Jernbaneverket som viser tre mulige traseer for Ringeriksbane. Blå merking viser mulige togstasjoner for Avtjerna. Jernbaneverket anbefaler jernbanetraseen 1b med togstasjon på Rustad. Rødt felt viser NBNP 2s eiendom.

Fremdriften med forarbeidet for Ringeriksbanen er a jour i tråd med prosjektplanen. Den tredje og siste silingsrapporten fra Jernbaneverket ble publisert 30.01.2015. Det ligger nå tre alternative traseer til grunn for Ringeriksbanen, hvorav to traseer inkluderer togstasjon på Avtjerna (merket med blått punkt), dvs trase 1b og 1c. En etablering av Ringeriksbane slik planene foreligger på nåværende tidspunkt vil ikke inkludere en togstasjon i utbyggingen, kun tilrettelegge for togstasjon. Jernbaneverket anbefaler jernbanetraseen 1b grunnet økonomi. 1b har togstasjon på Rustad, noe mer sentralt lokalisert på Avtjerna, enn Bjørum Sag og anses positivt for NBNP 2.

Manager har dialog med Jernbaneløstets prosjektleder for Ringeriksbanen, samt har innspilt i tråd med frist høringsinnspill.

Ringeriksbanen har i perioden kommet på den nasjonalpolitiske agendaen, og i fjor kom forslaget fra Høyre ved leder av transportkomiteén på Stortinget, Linda Hofstad Helleland, om å OPS finansiere Ringeriksbanen.

Manager vil være i dialog med administrasjon og politikere i Bærum kommune frem mot beslutning av kommuneplanens arealdel, samt føringer for Ringeriksbanen.

### **Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus «Plansamarbeidet»**

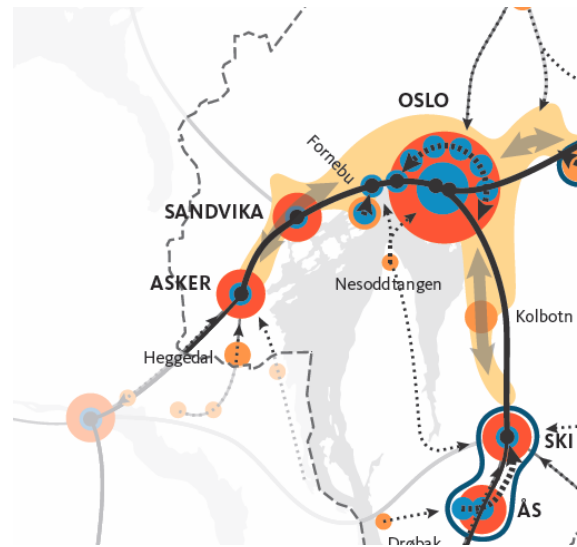
Overnevnte er et samarbeid mellom Oslo bystyre og Akershus fylkesting. Målet for Plansamarbeidet er for å takle den befolkningsveksten som er ventet i områdene de nærmeste 20 årene, og de muligheter og utfordringer denne veksten gir.

Høringsforslag av planen ble publisert november 2014, med høringsfrist til 27.02.2015. Planen ble påbegynt i 2012 og hadde ikke medtatt Avtjerna, ei heller de seneste signalene for Ringeriksbanen. Sålendes bærer ikke planen preg av seneste nytt. Manager har innspilt overnevnte punkter slik at regionalplanene skal få med seg utviklingsmulighetene på Avtjerna.

### **Mulighet for deponi på eiendommen**

Statens vegvesen har publisert at etablering av første etappe på ny firefelts E16, Sandvika-Wøyen hadde fysisk oppstart høsten 2014. I den anledning ble manager kontaktet av flere entreprenører og av Statens Vegvesen vedrørende Lorangmyr, som er en del av NBNP 2 AS` eiendom på Avtjerna. Lorangmyr er tidligere benyttet som deponi for leirmasser ved forrige parsell av E16 utbygging (Wøyen-Bjørum). Entreprenørene ønsker å benytte Lorangmyr til midlertidig anlegg for massehåndtering og midlertidig massedeponi. Hvis man inngår nevnte avtaler kan det medføre at selskapet oppnår moderate inntekter i en fireårsperiode. Statens Vegvesen har den 26.03.2015 sendt dispensasjonssøknad til Bærum kommune (fra gjeldene regulering og arealplan), til å benytte Lorangmyr som midlertidig steindeponi (mellomlager) med tilhørende bearbeiding av stein. Vedtak foreligger pt. ikke fra Bærum kommune.

Manager har engasjert miljøkonsulent for å danne en omforent basis av hvordan tomtens tilstand er ved evt. oppstart av et leieforhold med entreprenør / Statens Vegvesen. Det foreligger pt. ingen avtale for utleie av Lorangmyr til midlertidig steindeponi.



Figur 2, Utdrag fra Plansamarbeidet som viser kartskisse over prioriterte vekstområder og prinsipper for videreutvikling av kollektivsystem. Ringeriksbanen er ikke medtatt (grå strek indikerer kun vei, ikke jernbane).

## VEK-BEREGNING

Tidspunkt	VEK/aksje (NOK)	Endring VEK/aksje siste periode 1)	Endring VEK/aksje siden oppstart 1)
30.06.2012	63,4	n.a.	n.a.
31.12.2012	40,9	-7,2 %	-7,2 %
30.06.2013	40,8	0,0 %	-7,3 %
31.12.2013	40,0	-2,1 %	-8,6 %
30.06.2014	39,9	-0,4 %	-8,8 %
31.12.2014	41,9	5,2 %	-5,5 %

1) VEK pr. aksje justert for utdeling på NOK 18,00 til aksjonærene i desember 2012.

Verdijustert egenkapital (VEK) pr. aksje er beregnet til NOK 41,93 pr. 31.12.2014, dvs. en økning på 5,2% fra NOK 39,85 per 30.06.2014. Samlet VEK pr. 31.12.2014 utgjorde MNOK 137,2 mot MNOK 130,4 pr. 30.06.2014. Eiendomsverdien er økt med MNOK 8,2. For øvrig er VEK påvirket av løpende driftskostnader og endring i latent skatt.

Som grunnlag for beregningen av VEK er det i henhold til generalforsamlingsbeslutning den 26.06.2012 innhentet to uavhengige verdipurderinger knyttet til Selskapets eiendom Avtjerna, det vil si fra henholdsvis Newsec og DTZ. Verdien pr. 31.12.2014 er fastsatt som gjennomsnittet av verdipurderingene pr. 31.12.2014.

VEK beregnes ved at det fra summen av eiendomsverdiene, basert på verdipurderingene, 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.

Det vil foreligge forskjeller mellom VEK beregningen og selskapenes egenkapital i årsregnskapene som følge av ulike regnskapsprinsipper. Årsregnskapene avlegges etter NGAAP basert på historisk kost, mens VEK beregningen er basert på virkelige verdier i henhold til etablerte prinsipper for verdiberegninger.

Verdsettelsene av eiendommene er utført basert på beregnet prosjektverdi ved gjennomføring av et boligutviklingsprosjekt. Det er styrets og managers oppfatning at eiendommen vil oppnå en lavere salgspris enn verdipurderingene indikerer ved salg i dagens marked. Spesielt er styret av den oppfatning ved et salg med en kort tidslinje. Bokførte verdi av eiendommene i selskapets regnskaper er lavere enn verdipurdering, men også denne verdsettelsen er basert på at boligutviklingsprosjektet blir en realitet på et tidspunkt.

## SELSKAPSINFORMASJON

Ordinær generalforsamlingen er planlagt avholdt 08.06.2015.

Med vennlig hilsen

NBNP 2 AS /  
North Bridge Management AS

(Sign.)  
Jørn H. Hynne  
Adm. dir.

Hans Jacob Låhne  
Asset manager

Oslo, 19.05.2015