

## NBNP 2 AS

### STATUSRAPPORT NR 1 / 2016


Dette er syvende 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.

Punktene under gir en kort oppsummering av den informasjonen som beskrives nærmere i rapportens hoveddel:

- Prosess for utforming av ny arealplan for Bærum kommune er iverksatt.
- Bærum kommune har innført en langsiktig driftsanalyse og investeringsplan. I forslag fra rådmann var ikke Avtjerna inkludert, men etter at Manager har ført dialog med det politiske miljøet er Avtjerna inkludert i dette og tilhørende utbyggingsrekkefølge.
- Ringerriksbanen er ytterligere forankret, planleggingsarbeidet pågår og prosjektadministrasjon er under ansettelse. Traseen for banen er vedtatt i Stortinget og er optimal for Avtjerna. Manager har i prosessen gitt innspill til at Avtjerna kan benyttes som deponi / mellomlagring for Jernbanelinjen.
- Regionalt plansamarbeid for Oslo og Akershus ble vedtatt desember 2015. Avtjerna er kun indirekte inkludert i planverket.
- Det har ikke lyktes å inngå avtale om depot for Statens Vegvesen i forbindelse med utbygging av E16.
- VEK er tilnærmet uendret. Merk at VEK er basert på verdsettelse som forutsetter at boligprosjekt blir gjennomført. Det er styrets oppfatning at et salg i dag vil gi lavere verdier.

### EIENDOMSOPPDATERING

	<b>Avtjerna</b>	<b>Sollihøgda, Bærum</b>
	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 Ringerriksbanen og informasjon om høringsforslag til regionalplan for areal og transport i Oslo og Akershus. Dette er premissgivende rammebetingelser for utviklingen av Avtjerna.

#### **Premisser fra Bærum kommune**

Vi har tidligere redegjort for prosess frem mot ny kommuneplan som ble vedtatt 17.06.2015 og hvor Avtjerna har status som «langsiktig utbyggingsmulighet» og med nærmere angitte føringer.

Bærum kommune har den 9.02.2016 vedtatt at arbeid med ny kommuneplan skal påbegynnes. Frist for innspill til planstrategi var 31.03.2016. Manager følger dette arbeidet.

Bærum kommune har utarbeidet en langsiktig driftsanalyse og investeringsplan («LDIP») for 2017-2036. I første utkast var ikke Avtjerna medtatt. Manager har arbeidet mot politikere og administrasjonen. Ved formannskapsmøte den 19.04.2016, ble Avtjerna enstemmig medtatt til å bli en del av utbyggingsrekkefølgen til Bærum. Rekkefølgen for utbygging i LDIP er som følger:

1. Fornebu
2. Bekkestua /Høvik
3. Sandvika Vest
4. Fossum
5. Avtjerna

Fylkesmannen har fire innsigelser til reguleringsplanen for Fossum. Det er politiske og kommersielle interesser som trekker i forskjellige retninger med hensyn til prioritering og rekkefølge. Vi ser en viss mulighet for at Avtjerna blir fremskyndet.

### **Ringeriksbanen**

Den 21.03.2014 ble det avholdt Kick-off for samarbeidet rundt Ringeriksbanen med ca 60 fremmøtte. Bærum's 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.»

Fremdriften med forarbeidet for Ringeriksbanen er a jour i tråd med prosjektplanen.

Manager har dialog med Jernbaneverket. Jernbaneverket og Statens Vegvesen har ansatt lederteam for prosjektorganisasjonen som skal lede E16 og Ringeriksbanen-utbyggingene. Ufyllende stillinger til organisasjonen er pr.dd. under ansettelse.



Rustad. Rødt felt viser NBNP 2s eiendom.

Den 28.04.2016 vedtok Regjeringen trase for Ringeriksbanen. Traseen er i tråd med Jernbaneverkets anbefaling (som tidligere beskrevet). Traseen inneholder jernbanestasjon på Rustad, en lokasjon som Manager opplever som god mhp utvikling av Avtjerna.

Tidligere planlagt stasjon for Avtjerna er Bjørum Sag, som er lokalisert ca 4 km lenger syd. Dagens lokasjon vil medføre at togstasjonen er delvis omkranset av det fremtidige boligfeltet. Årsak til denne markante endringen av stasjonsvalg skyldes at Jernbaneverket har konkludert med at Ringeriksbanen ikke skal benytte til godstransport (gods skal passere Alnabru), og således kan man ha brattere stigning på togtraseen (persontog har lavere vekt enn godstransport). Ergo kan Ringeriksbanen gå lengre i dagen før den går i tunell (og kommer ut mot Sundvollen).



### **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. Således bar ikke planen preg av seneste nytt. Manager har innspilt overnevnte punkter slik at regionalplanene skal få med seg utviklingsmulighetene på Avtjerna. Frem mot vedtak arbeidet manager tett på fylkespolitikerne. Planen ble vedtatt desember 2015. Vedtatt plan inkluderer Ringeriksbanen ved et par avsnitt. Utdrag fra planen:

### **Stjernebyen**

Stjernebyen er en videreføring av areal- og transportstrategien for Osloregionen som bygger på prinsippet om en flekjernet utvikling. Den vedtatte utbyggingen av det indre InterCity-triangelet vil gi gode muligheter for bolig- og næringsvekst i byene langs banene. Stjernebyen innebærer at også de øvrige banene som i dag har enkeltspor utbedres/bygges, spesielt til Hokksund og Kongsberg, men også Ringeriksbanen, Kongsvingerbanen og Gjøvikbanen.

Således er manager av oppfatning av Avtjerna er indirekte berørt. Ringeriksbanen har status som InterCity strekning. Målet med planen er i stor grad å styre befolkningsveksten mot kollektive knutepunkt. Etter Managers syn tilfredsstillende Avtjerna intensjonen med Regionplanen.

### **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-Bjørnum). 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.

Manager og Statens vegvesen lyktes ikke å komme til en avtale. Stein fra utbygging av E16 i Sandvika har i stor grad blitt deponert i sjøen, ved Kadettangen ved Sandvika.

Manager har gjentatt mulighet for deponi / og mellomlagring til Jernbaneverket på eiendommen i forbindelse med etablering av E16 parsellen Bjørum-Skaret og Ringeriksbanen.

## VEK-BEREGNING

Tidspunkt	VEK/aksje (NOK)	Endring VEK/aksje siste periode 1)	Endring VEK/aksje siden oppstart 1)
<b>30.06.2012</b>	63,4	n.a.	n.a.
<b>31.12.2012</b>	40,9	-7,2 %	-7,2 %
<b>30.06.2013</b>	40,8	0,0 %	-7,3 %
<b>31.12.2013</b>	40,0	-2,1 %	-8,6 %
<b>30.06.2014</b>	39,9	-0,4 %	-8,8 %
<b>31.12.2014</b>	41,9	5,2 %	-5,5 %
<b>30.06.2015</b>	41,8	-0,4 %	-5,8 %
<b>31.12.2015</b>	42,2	1,1 %	-5,1 %

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 42,21 pr. 31.12.2015, dvs. en økning på 1,1% fra NOK 41,8 per 30.06.2015. Samlet VEK pr. 31.12.2015 utgjorde MNOK 138,1 mot MNOK 136,6 pr. 30.06.2015. Eiendomsverdien er økt med MNOK 1,7. For øvrig er VEK primært 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 verdivurderinger knyttet til Selskapets eiendom Avtjerna, det vil si fra henholdsvis Newsec og DTZ. Verdien pr. 31.12.2015 er fastsatt som gjennomsnittet av verdivurderingene pr. 31.12.2015.

VEK beregnes ved at det fra summen av eiendomsverdiene, basert på verdivurderingene, gjøres fradrag for eventuell gjeld, og det korrigeres videre for netto arbeidskapital i konsernet, latent skatt og markedsverdi av eventuelle finansielle instrumenter. VEK er således et uttrykk for aksjonærenes eierskap til de underliggende verdier i Selskapet.

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 salgpris enn verdivurderingene indikerer ved salg i dagens marked. Spesielt er styret av den oppfatning ved et salg med en kort tidslinje. Bokført verdi av eiendommene i selskapets regnskaper er lavere enn verdivurdering, men også denne verdsettelsen er basert på at boligutviklingsprosjektet blir en realitet på et tidspunkt.

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.

## **SELSKAPSINFORMASJON**

Ordinær generalforsamlingen vil bli avholdt 21.06.2016.

Med vennlig hilsen

NBNP 2 AS /  
North Bridge Management AS

(Sign.)  
Jørn H. Hynne  
Adm. dir.

Hans Jacob Låhne  
Asset manager

Oslo, 13.06.2016