

## NBNP 2 AS

### STATUSRAPPORT NR 2 / 2015


NBNP 2 AS 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:

- Ny arealplan for Bærum kommune er vedtatt. Vedtaket knyttet til Avtjerna ble vesentlig mer positivt enn opprinnelig forslag etter påtrykk fra Manager.
- Ringieriksbanen er ytterligere forankret og planleggingsarbeidet er besluttet iverksatt. Manager har i prosessen gitt innspill i forhold til valg av trase til Jernbaneverket. Traseen som ble valg for Ringieriksbanen er optimal for Avtjerna.
- Regionalt plansamarbeid for Oslo og Akershus nærmer seg ferdigstilling og vedtak. Manager har søkt å påvirke planarbeidet ved å oppfordre til å innta ny informasjon og endrede rammevilkår (primært Ringieriksbanen) som er positivt for Avtjerna.
- Inntektsmuligheter for NBNP 2 knyttet til depot er bearbeidet, men avklaringer foreligger ikke.
- VEK er tilnærmet uendret.

### 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 den nye kommuneplanens arealdel i Bærum kommune, status for arbeid med Ringieriksbanen 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 første 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 Ringieriksbanen er uavklart*».

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt 17.6.2015 med følgende tekst:

*§ 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.

Arbeid utført av Manager i denne prosessen har således bidratt til å sikre verdiene i NBNP 2 AS, ved at Avtjerna ikke lenger er skjøvet ut i tid, men mer er avhengig av en baneløsning som forventes å stå ferdig i 2024 (ytterligere informasjon neste avsnitt). Pukkressursen omhandler ikke berg på eiendom tilhørende NBNP 2 AS.



### **Ringeriksbanen**

Den 30.08.2015 sendte Samferdselsdepartementet oppdragsbrev til Jernbaneverket hvor det gis formell oppstart av planlegging av Ringeriksbanen og videre planlegging av E16 Skaaret-Hønefoss (parsellen passerer Avtjerna). Følgende premisser legges til grunn i brevet for den videre planleggingen:

- Ringeriksbanen og E16 Skaret-Hønefoss gjennomføres i utgangspunktet som fellesprosjekt.
- Planprosessen gjennomføres som statlig plan.
- Planprosessen starter ikke med kommuneplan, men starter rett på reguleringsplan.
- Åsa-alternativet for jernbanetrasé legges bort. Videre planlegging tar utgangspunkt i korridor over Kroksund.
- Transportetatens traséforslag legges til grunn for reguleringsplanarbeidet.
- Samferdselsdepartementet har en ambisjon om oppstart av det fysiske arbeidet i 2019 og at bane og vei er ferdigstilt 2024.



Oppsummert skal bane og vei planlegges i sammenheng. At reguleringsplan skal gjennomføres som en statlig plan er uvanlig. Det normale er at reguleringsplaner styres av kommunene. I dette tilfellet ønsker staten å sikre fremdrift og overstyres dermed berørte kommuner.

Videre legges transportetatenes traséforslag til grunn. Med andre ord strekningen 1b med togstasjon på Rustad. I silingsrapport fra Statens vegvesen og Jernbaneverket er strekningen 1a å foretrekke om ikke Avtjerna skal betjenes.

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

Managers arbeid er nevnt i høringsuttalene, og er vurdert av sekretariatet. Dog inkluderes ikke Avtjerna i planen. Ringeriksbanen er medtatt, bla i avsnittet:

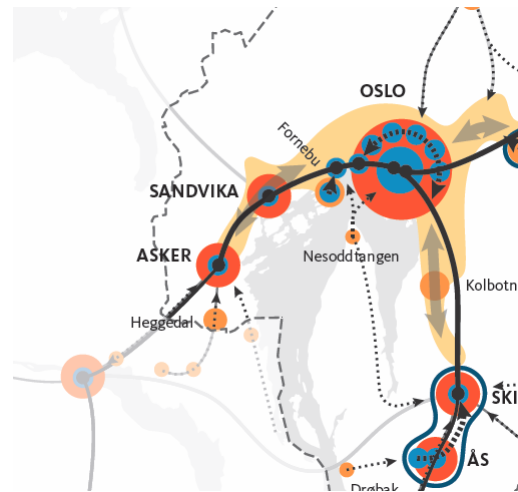
#### **Stjernebyen**

Stjernebyen er en videreføring av areal- og transportstrategien for Oslo-regionen som bygger på prinsippet om en flerkjernet 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.

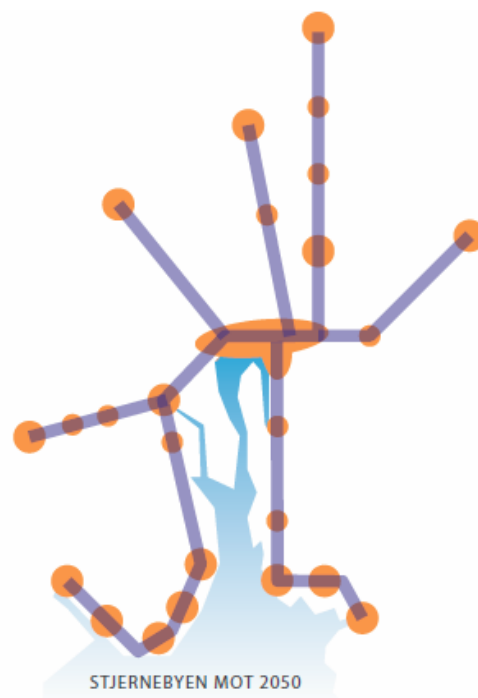
Managers videre arbeid frem mot Akershus fylkeskommune sitt møte den 30.11.2015 er å føre dialog og argumentere for Avtjerna ovenfor sentrale og toneangivende politikere.

### **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 vi inngår nevnte avtaler kan



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



Figur 3, Utdrag fra forslag til regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus

selskapet oppnå 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. Bærum kommune har godkjent søknaden.

Manager har engasjert en miljøkonsulent for å definere status for tomtens tilstand ved eventuell oppstart av et leieforhold med entreprenør / Statens vegvesen. Rapporten er mottatt. I skrivende stund er det ikke avklart om det vil bli inngått et slikt leieforhold.

## 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 %

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 41,77 pr. 30.06.2015, dvs. en reduksjon på 0,4% fra NOK 41,93 pr. 31.12.2014. Samlet VEK pr. 30.06.2015 utgjorde MNOK 136,6 mot MNOK 137,2 pr. 31.12.2014. Eiendomsverdien er uendret fra 31.12.2014, og endringen i VEK siden årsskiftet relaterer seg til resultatet første halvår/endring i arbeidskapital.

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. 30.06.2015 er fastsatt som gjennomsnittet av verdivurderingene pr. 31.12.2014.

VEK beregnes ved at det fra summen av eiendomsverdiene, basert på verdivurderingene, 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 verdivurderingene 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 verdivurdering, men også denne verdsettelsen er basert på at boligutviklingsprosjektet blir en realitet på et tidspunkt.

## REGNSKAP PR: 30.06.2015

NBNP 2 - KONSERNREGNSKAP pr. 30.06.2015				
Tall i NOK				
RESULTATREGNSKAP 1.1-30.06.2015	NBNP 2 AS	Sollihøgda Eiendom AS	Elimineringer	NBNP 2 konsern
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>				
Andre driftskostnader	658 240	44 396		702 636
Sum driftskostnader	658 240	44 396		702 636
<b>Driftsresultat</b>	<b>(658 240)</b>	<b>(44 396)</b>	<b>0</b>	<b>(702 636)</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>				
Annen renteinntekt	(182 008)	0		(182 008)
<b>Resultat av finansposter</b>	<b>(182 008)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(182 008)</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>(476 232)</b>	<b>(44 396)</b>	<b>0</b>	<b>(520 628)</b>
Skattekostnad	0	0		0
<b>Årsresultat</b>	<b>(476 232)</b>	<b>(44 396)</b>	<b>0</b>	<b>(520 628)</b>

BALANSE pr. 30.06.2015	NBNP 2 AS	Sollihøgda Eiendom AS	Elimineringer	NBNP 2 konsern
<b>EIENDELER</b>				
<b>Anleggsmidler</b>				
<i>Varige driftsmidler:</i>				
Investeringseiendommer	0	81 383 092		81 383 092
<i>Finansielle driftsmidler:</i>				
Aksjer i datterselskaper	210 000	0	(210 000)	0
Lån til datterselskaper	81 990 000	0	(81 990 000)	0
Sum finansielle driftsmidler	82 200 000	0	(82 200 000)	0
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>82 200 000</b>	<b>81 383 092</b>	<b>(82 200 000)</b>	<b>81 383 092</b>
<b>Omløpsmidler</b>				
<i>Fordringer:</i>				
Andre fordringer	200 919	0		200 919
Sum fordringer	200 919	0	0	200 919
Bankinnskudd, kontanter og lignende	17 377 219	229 732	0	17 606 950
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>17 578 138</b>	<b>229 732</b>	<b>0</b>	<b>17 807 869</b>
<b>Sum eiendeler</b>	<b>99 778 138</b>	<b>81 612 824</b>	<b>(82 200 000)</b>	<b>99 190 961</b>

BALANSE pr. 30.06.2015	NBNP 2 AS	Sollihøgda Eiendom AS	Elimineringer	NBNP 2 konsern
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>				
<b>Egenkapital</b>				
<i>Innskutt egenkapital:</i>				
Aksjekapital	3 271 416	100 000	(100 000)	3 271 416
Annen innskutt egenkapital	43 490 100	40 230		43 530 330
Sum innskutt egenkapital	46 761 516	140 230	(100 000)	46 801 746
<i>Opptjent egenkapital:</i>				
Annen egenkapital	52 753 560	(517 406)	(110 000)	52 126 154
Sum opptjent egenkapital	52 753 560	(517 406)	(110 000)	52 126 154
<b>Sum egenkapital majoritet</b>	<b>99 515 076</b>	<b>(377 176)</b>	<b>(210 000)</b>	<b>98 927 900</b>
Egenkapital minoritet	0			
<b>Sum egenkapital</b>	<b>99 515 076</b>	<b>(377 176)</b>	<b>(210 000)</b>	<b>98 927 900</b>
<b>Gjeld</b>				
<i>Langsiktig gjeld:</i>				
Gjeld til konsernselskaper		81 990 000	(81 990 000)	0
Sum langsiktig gjeld	0	81 990 000	(81 990 000)	0
<i>Kortsiktig gjeld</i>				
Leverandørgjeld	255 749	0		255 749
Annen kortsiktig gjeld	7 313	0		7 313
Sum kortsiktig gjeld	263 062	0	0	263 062
<b>Sum gjeld</b>	<b>263 062</b>	<b>81 990 000</b>	<b>(81 990 000)</b>	<b>263 062</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>	<b>99 778 138</b>	<b>81 612 824</b>	<b>(82 200 000)</b>	<b>99 190 961</b>

## SELSKAPSINFORMASJON

Ordinær generalforsamlingen ble avholdt den 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, 03.11.2015