


NBNP 2 AS

STATUSRAPPORT NR 3 / 2013

Dette er tredje rapport fra NBNP 2 AS etter at selskapet ble etablert den 20.09.2012 gjennom utfisjoning fra North Bridge Nordic Property AS. Etter fisjonen eies selskapet av de samme aksjonerer som i North Bridge Nordic Property AS. Selskapets eneste virksomhet er i praksis å eie og utvikle en 490 mål stor tomt beliggende på Sollihøgda i Bærum.

Deler av informasjonen er fra tidligere rapporter 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:	480.000
	Antall leietakere	-

Bærum kommune vedtok 2. gangs regulering av strekningen E16 Bjørum- Skaret, og der veikrysset til Avtjerna omtales som det viktigste krysset på strekningen av Statens vegvesen. Manager har gitt innspill til reguleringen hvor vi er positive til veiutbyggingen og at arbeidet oppfattes gjennomtenkt. Dog oppfordret vi til å sette av tilstrekkelig areal for støyskjerming og hensynta trafikkstøy i planleggingen (ref. beplantning, vinkel på fjellskjæring etc).

I Nasjonal Transportplan 2014-2023 (vedtatt 18. juni 2013) avsettes det i siste seksårsperiode statlige midler til utbygging av strekningen, samt at det prioriteres statlige midler både til å starte utredning, planlegging og oppstart med byggearbeid av Ringeriksbanen. Regjeringen har kommet med utspill i media i den siste tiden hvor både nevnte E16 parsell og Ringeriksbanen ønskes igangsatt snarest. Det vil si at byggestart på veien ønskes i neste regjeringssperiode, og at jernbanen skal ha fysisk oppstart 2018. Det oppfattes at det er bred politisk enighet om disse infrastrukturprosjektene. Blant annet har Venstre spesifikt inkludert Ringeriksbanen i sitt partiprogram herunder at Ringeriksbanen må bli en del av Intercity-utbyggingen. Det er signalisert at traseen for Ringeriksbanen ikke skal utredes på nytt, noe som medfører at Avtjerna kan få egen Jernbanestasjon på Bjørum Sag. Både Statens vegvesen og Jernbaneverket har medtatt jernbanestasjon for Avtjerna i sine prosjekteringer, og således hensyntatt dette med parkeringer, trafikkbelastning etc.



Figur 1 Utdrag fra kart i Nasjonal Transportplan

Bærum kommune er i prosess med å rullere kommuneplanen (blant annet med fremtidig arealbruk i kommunen). Kommunen fremlegger i den forbindelse kommunens planlagte arealbruk på kort og

lang horisont gjennom vedtakelse av en arealstrategi (dokument). Dette blir et svært viktig dokument for Avtjerna, og dermed NBNP2, da det legger sterke føringer på når og hvordan området kan utvikles.

Som start på prosessen mot en ny arealstrategi har Rådmann i Bærum fremlagt et forslag som legges ut til høring. Manager oppfatter Rådmannens forslag til arealstrategi som negativ mhp. utviklingen av Avtjerna. Man tar der sikte på oppstart av utbygging så sent som tidsrommet 2030-2050. Manager mener at Rådmannen ikke har inkludert de siste positive avgjørelse fra nasjonale politikere samt at Bærum kommune må være tydelige på at de ønsker en bane bekostet av staten til deres nye boligfelt, særs når Bærum pt. har utfordringer på baneside både til Fornebu og Kolsås / Rykkinn (etablert på 70- tallet).

For å oppnå best mulig kjennskap til prosess og argumentasjon har manager møtt plansjef i Bærum kommune. I etterkant har manager sendt innspill til arealstrategien, og som inneholdt følgende argumentasjon oppsummert:

1. Utvikling av Avtjerna vil by på lavere investeringskostnader enn normalt for Bærum kommune da staten bekoster vei og forhåpentligvis bane, samt at investeringskostnaden for tomter til kommunale funksjoner vil være rimeligere enn ved fortetning i pressområder.
2. Det ønskes en snarlig utbygging av Avtjerna for å utnytte de investeringer som allerede er tatt i infrastruktur av offentlige og private midler for å tilrettelegge for en utbygging, samt de investeringer som er vedtatt og planlagt i denne forbindelse. Bærum kommune må således handle i tråd med tidligere vedtatt utbygging.
3. Bærum kommune vil, ved en utbygging av Avtjerna, fremstå som tydelig i form av handling ovenfor Jernbaneverket slik at man underbygger deres planer for Ringeriksbanen med togstasjon i tilknytning til Avtjerna
4. Notatet «kollektivbetjening av Avtjerna» utarbeidet av Asplan Viak for Bærum kommune konstaterer at buss er en tilnærmet like god løsning som bane, særs i en utbyggingsfase
5. Eksisterende boligområder i Bærum kan opprettholde dagens bokvalitet, og ikke fortettes via eplehager eller annen ikke opprinnelig forutsatt fortetting. Således unngår man skuffede og skadelidende innbyggere.
6. Avtjerna kan bli et meget godt botilbud for Bærums førstegangsetablerere.

Kommunestyret i Bærum skulle i juli 2013 vedta arealstrategi i kommunen i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel. Vedtaket er utsatt til oktober 2013.

Manager har sendt ut mail til alle deltakere i formannskapet, og vil følge opp en slik mailutsending i forkant av kommunestyremøte i oktober. Manager har hatt direkte dialog med de toneangivende partiene representert i planutvalget, Arbeiderpartiet, Venstre, Fremskrittspartiet og Høyre. Det er avholdt møte med leder i planutvalget / varaordfører Udnes (H). Vi opplever at våre innspill ble oppfattet som nyttige. Innspillene inneholdt blant annet regjeringens løfter der dette underbygger eller går lengre enn Nasjonal Transportplan, samt begrunnelse og utredninger som er utført at Statens Vegvesen, Jernbaneverket og Samferdselsdepartementet. I utredningene fremkommer det at jernbanetraseen til Ringeriksbanen har blitt valgt da den vil tjene størst samfunnsmessig transportnytte, da blant annet grunnet pendlertrafikk fra Avtjerna. Manager har oppfordret Bærum kommune til å handle forutsigbart og slik fremstå positivt over for nasjonale planleggingsmyndigheter som allerede har medtatt og forutsatt en boligutvikling av Avtjerna, samt forskuttert store statlige summer til planlegging, tilrettelegging og inkludering av Avtjerna. Manager vil oppfordre Bærum kommune til å starte områderegulering innen neste fireårs periode.

Styret og manager er i dialog med og benytter rådgivere som kan understøtte i selskapets kontakt med administrasjon og politikere i Bærum kommune frem mot beslutning av kommuneplanens arealdel.

Det er for øvrig ingen vesentlige hendelser å rapportere om knyttet til eiendommen i perioden.

VEK-BEREGNING PR. 30.06.2013

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 %

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

Verdijustert egenkapital (VEK) pr. aksje i NBNP 2 AS (Selskapet/NBNP 2) er beregnet til NOK 40,83 pr. 30. juni 2013. VEK pr. aksje var pr. 31.12.2012 var NOK 40,85. Det er kun en ubetydelig endring i VEK 1. halvår 2013 som relaterer seg til netto kostnader i perioden.

I beregningen er eiendomsverdien fra 31.12.2012 opprettholdt. Det var ingen hendelser eller utviklingstrekk som skulle tilsi vesentlige endringer i eiendomsverdien for første halvår og styret besluttet å avvete ny verdivurdering til 31.12.2013.

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.

NBNP 2 - KONSERNREGNSKAP pr. 30.06.2013

Tall i NOK

RESULTATREGNSKAP 1.1-30.06.2013	NBNP 2 konsern
Sum driftskostnader	816 603
Driftsresultat	(816 603)
Resultat av finansposter	773 911
Årsresultat	(42 692)

BALANSE pr. 30.06.2013	NBNP 2 konsern
EIENDELER	
Investerings eiendommer	81 383 092
Sum anleggsmidler	81 383 092
Andre fordringer	7 423 859
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14 854 972
Sum omløpsmidler	22 278 831
Sum eiendeler	103 661 923
EGENKAPITAL OG GJELD	
Aksjekapital	3 271 416
Annen innskutt egenkapital	43 530 330
Sum innskutt egenkapital	46 801 746
Sum opptjent egenkapital	54 203 764
Sum egenkapital	101 005 510
Leverandørgjeld	353 962
Annen kortsiktig gjeld	2 302 452
Sum kortsiktig gjeld	2 656 414
Sum gjeld	2 656 414
Sum gjeld og egenkapital	103 661 923

Det konsoliderte regnskapet er satt opp etter NGAAP basert på historisk kost, og inkluderer morselskapet NBNP 2 AS og datterselskapet Sollihøgda Eiendom AS.

SELSKAPSFORMLASJON

Styret består av Per Ottar Skaaret, Jan-Egil Trondsen, Kjetil Grønskog, Jon Gunnar Guste-Pedersen, samt Jørgen Salomonsen (vara).

North Bridge og Jan-Egil Trondsen planlegger oppstart av nytt felleseid selskap med formål å drive boligutvikling primært i Follo-regionen og Oslo området. Overnevnte var ikke diskutert og på dagsorden på det tidspunkt hvor Trondsen ble valgt som styremedlem i NBNP 2.

Med vennlig hilsen

NBNP 2 AS /
North Bridge Management AS

(Sign.)
Jørn H. Hynne
Adm. dir.

Hans Jacob Låhne
Asset manager

Oslo, 7. oktober 2013