

NBNP 2 AS

STATUSRAPPORT FOR 4. KVARTAL 2012

Dette er første rapport fra NBNP 2 AS etter at selskapet ble etablert den 20.09.2012 gjennom utfisjonering fra North Bridge Nordic Property AS. Etter fisjonen eies selskapet av de samme investorene som også er aksjonærer i North Bridge Nordic Property AS. Selskapet eneste virksomhet er i praksis å eie og utvikle en 480 mål stor tomt beliggende på Sollihøgda i Bærum.

EIENDOMSOPPDATERING

	Avtjerna	Sollihøgda, Bærum
Eierandel:		100 %
Type eiendom:		Utvikl. tomt bolig
Tomteareal m2:		480.000
Antall leietakere		-
Årsleie pr. 31.12.2012 (MNOK)		-
Verdi pr. 31.12.2012 (MNOK)		120,0
Yield pr. 31.12.2012		n/a
VEK pr. 31.12.2012 (MNOK)		114,0

På overordnet nivå har Statens vegvesen varslet høring og offentlig ettersyn av detaljregulering av strekningen E16 Bjørum- Skaret, hvorpå veikrysset på Avtjerna omtales som det viktigste krysset på strekningen. I forslag til nasjonal transportplan 2014-2023 foreslås det i siste seksårsperiode statlige midler til utbygging av strekningen, samt at det prioriteres statlige midler både til å starte utbyggingen av E16 Sandvika-Wøyen og videre utredning og planlegging av Ringeriksbanen. LO og NHO har gått sammen om å kreve at Ringeriksbanen utbygges, ref. arbeid med Nasjonal transportplan.

Bærum kommune har startet arbeid med ny kommuneplan. Manager har sendt innspill, hvor temaene var at Bærum kommune bør vurdere rekkefølgebestemmelsen om bane til Avtjerna og at transportbehovet i begynnelsen kan løses med miljøvennlige busser. Manager foreslo også at Bærum kommune bør vurdere igangsetting av områderegulering av Avtjerna. I tillegg fremmet Manager innspill om at Bærum kommune bør øke sine boligrelaterte måltall med det formål om at utbygging av Avtjerna fremskyndes. Bærum kommune har anslått at arbeidet med ny kommuneplan skal ferdigstilles mars 2014.

Innspillet gav totalt fire avisartikler i lokalavisen Budstikka (bl.a med Manager) og med tilhørende artikler om at Bærum kommune også trenger flere, og forhåpentligvis rimeligere, boliger i kommunen sett i forhold til tilbudet på Fornebu som for tiden er der det utvikles flest boliger. Arbeiderpartiet har uttalt seg positivt til utvikling av Avtjerna. Ruter (kollektivselskapet i Oslo og Akershus) uttalt seg negativt til utbygging av Avtjerna uten tilknytning til baneforbindelse.

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

VEK-BEREGNING PR. 31.12.2012

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 %

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 40,85 pr. 31. desember 2012. Selskapet ble etablert ved fisjon fra North Bridge Nordic Property AS (NBNP AS) pr. 26.06.2012. VEK pr. aksje pr. 30.06.2012 utgjorde NOK 63,44. VEK er redusert med 7,2 % i 2. halvår 2012 hensyntatt utbetaling til aksjonærene med NOK 18 pr. aksje i desember 2012. Samlet VEK pr. 31.12.2012 utgjør MNOK 133,6 etter utbetaling til aksjonærene med MNOK 58,9 i desember 2012. Samlet VEK pr. 30.06.2012 utgjorde NOK 207,5.

Reduksjonen i VEK i 2. halvår 2012 refererer seg i hovedsak til;

- Utbetaling til aksjonærene med MNOK 58,9.
- Netto reduksjon i eiendomsverdi Avtjerna på totalt MNOK 8,5.
- Resterende reduksjon på MNOK 6,6 relaterer seg i hovedsak til gevinst-/tapsoppgjør ved salg av Klostergata og Mejselgatan, inkludert meglerkostnader, innløsning swap Klostergata, korleksjon merverdiavgift Klostergata m.m.

Som grunnlag for beregningen av VEK pr. 31.12.2012 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. 31.12.2012 er fastsatt som gjennomsnittet av disse to verdivurderingene.

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.

SELSKAPSFORMLASJON

Tilbakebetaling av kapital

Det ble foretatt en utdeling på NOK 18,- pr. aksje i desember 2012. Utdelingen er tilbakebetaling av tidligere innbetalt kapital. Selskapet utbetalte totalt NOK 58 885 488,-.

Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling vil avholdes 6. mai. I denne forbindelse vil det være et styrevalg og hvor dagens styre innstiller Per Ottar Skaaret og Jan-Egil Trondsen som nye styremedlemmer. Skaaret er aksjonær i NBNP 2 AS gjennom selskapet Skaaret Holding AS, hvor han er hovedaksjonær og styreleder. Han er daglig leder i Skaaret Eiendom AS (utvikling og bygging av bolig) og styreleder i Skaaret Landskap AS (entreprenørfirma). Trondsen har 25 års erfaring fra

boligutvikling, blant annet som leder for Follo Boligbyggelag, som var et av de større boligbyggelagene i Norge inntil det nylig ble fusjonert med USBL.

Rapportering

Som et ledd i å effektivisere rapporteringen til aksjonærene, samt redusere kostnader og spare miljøet, er det besluttet heretter kun å distribuere statusrapporter til aksjonærer som har oppgitt e-postadresse, samt på vår hjemmeside; www.northbridge.no. Statusrapporter vil således ikke sendes ut pr. post. Innkalling til generalforsamling vil fortsatt sendes pr. post.

Med vennlig hilsen

NBNP 2 AS /
North Bridge Management AS

(Sign.)
Jørn H. Hynne
Adm. dir.

Oslo, 26. april 2013