


## NBNP 2 AS

### STATUSRAPPORT NR 1 / 2014

Dette er fjerde rapport fra NBNP 2 AS etter at selskapet ble etablert den 20.09.2012 gjennom fisjonering 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 samt status for arbeid med Ringeriksbanen. Dette er premissgivende rammebetingelser for utviklingen av Avtjerna.

#### *Ny arealplan for Bærum kommune*

I forbindelse med ny kommuneplan i Bærum kommune, planla kommunen å utarbeide en arealstrategi som grunnlag for revidering av kommuneplanens arealdel. Rådmannens forslag til arealstrategi for Avtjerna var følgende «*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 arbeidet målrettet frem mot kommunestyremøtet den 22.10.2013 for å vise kommunepolitikere at Avtjerna bør kunne utvikles tidligere. Resultatet ble at kommunestyre fattet følgende vedtak, «*Avtjerna legges inn som en langsiktig utbyggingsmulighet*». Managers oppfatning er at dette vedtaket åpner for en tidligere utvikling av Avtjerna dersom øvrige rammebetingelser tilsier dette. I kommuneplaner på 1990 og 2000- tallet har utbygging av Avtjerna vært knyttet opp mot baneløsning (primært Ringeriksbanen). Lokalpolitisk er Venstre, AP og FrP uttalt positive til Avtjerna, mens Høyre som har 26 av 51 stemmer i Bystyret er noe mer negative på kort sikt. Pt. foreligger det ikke ytterligere arbeid / dokumenter til høring. Bærum kommunes arbeid med ny kommuneplan er utsatt og endelig vedtak antas å finne sted ultimo 2014.

### **Ringeriksbanen**

John-Ragnar Kvam Aarseth (H) er ansatt som statssekretær i Samferdselsdepartementet. Aarseth var tidligere daglig leder i Forum Nye Bergensbanen. Ringeriksbanen er en del av den nye Bergensbanen. Manager anser ansettelsen for å være positiv for utviklingen av Ringeriksbanen.

Den 20.12.2013 overleverte Samferdselsdepartementet et oppdragsbrev vedrørende Ringeriksbanen til Jernbaneverket. Brevet gav følgende relevante føringer:

- Ferdigstillelse innen 2024
- Dimensjonerende hastighet på 250 km/t
- Jernbaneverket skal utarbeide en prosjektplan
- Strekningen skal etableres med dobbeltspor
- Ringeriksbanen skal anses som en del av den planlagte InterCity-utbyggingen mellom større byer på Østlandet



Figur 1, Illustrasjon (utarbeidet av Statens Vegvesen) over fremtidig kryss på E16 ved Bjørum Sag for bla. adkomst til Avtjerna syd og togstasjon fra Statens Vegvesen i forbindelse med regulering av E16 Bjørum Skaret.

Jernbaneverkets prosjektplan for Ringeriksbanen viser et forprosjekt som ferdigstilles ila 2014. Prosjektplanen har flere milepeler, blant annet skal man innen sommeren 2014 ha avklart traseer og stasjoner. Forprosjektet ender i oppstart av regulering av jernbanetraseen desember 2014. Denne reguleringen vil antagelig ta minimum et par år.

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, samt føringer for Ringeriksbanen.

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

Statens vegvesen har publisert at etablering av første etappe på ny firefelts E16, Sandvika-Wøyen vil påstartes fysisk høsten 2014. I den anledning har manager blitt kontaktet av flere entreprenører og av Statens Vegvesen vedrørende Lorangmyr, som er en del av NBNP 2 sin 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.

### VEK-BEREGNING PR. 31.12.2013

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 %

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,- pr. 31. desember 2013. VEK pr. aksje pr. 30.06.2013 utgjorde NOK 40,83. VEK er redusert med 2,1% i 2. halvår 2013. Samlet VEK pr. 31.12.2013 utgjør MNOK 130,8. Samlet VEK pr. 30.06.2013 utgjorde NOK 133,6.

Det har vært en marginal nedgang i VEK i 2. halvår 2013 som refererer seg til nedgang i eiendomsverdien på Avtjerna med ca. MNOK 2,5, samt en liten reduksjon i arbeidskapital som følge av løpende driftskostnader.

Som grunnlag for beregningen av VEK pr. 31.12.2013 er det i henhold til generalforsamlingsbeslutning den 26.06.2012 innhentet to uavhengige verddivurderinger knyttet til Selskapets eiendom Avtjerna, det vil si fra henholdsvis Newsec og DTZ. Verdien pr. 31.12.2013 er fastsatt som gjennomsnittet av disse to verddivurderingene.

VEK beregnes ved at det fra summen av eiendomsverdiene, basert på verddivurderingene, 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. Det er styrets og managers oppfatning at eiendommen vil oppnå en lavere salgspris enn verddivurderingene indikerer i dagens marked.

**REGNSKAP PR: 31.12.2013**

NBNP 2 - KONSERNREGNSKAP pr. 31.12.2013

Tall i NOK

RESULTATREGNSKAP 1.1-31.12.2013	NBNP 2 AS	Sollihøgda Eiendom AS	Elimineringer	NBNP 2 konsern
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>				
Leieinntekter	0	0		0
Driftskostnader eiendom	0	0		0
Avskrivninger eiendom	0			0
Andre driftskostnader	1 352 113	106 211		1 458 324
Sum driftskostnader	1 352 113	106 211		1 458 324
<b>Driftsresultat</b>	<b>(1 352 113)</b>	<b>(106 211)</b>	<b>0</b>	<b>(1 458 324)</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>				
Annen renteinntekt	(207 211)	(2 121)		(209 332)
Annen finansinntekt	(852 539)	0		(852 539)
Annen rentekostnad	0	0		0
Annen finanskostnad	332 391	0		332 391
<b>Resultat av finansposter</b>	<b>(727 359)</b>	<b>(2 121)</b>	<b>0</b>	<b>(729 480)</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>(624 754)</b>	<b>(104 089)</b>	<b>0</b>	<b>(728 843)</b>
Skattekostnad	0	0		0
<b>Årsresultat</b>	<b>(624 754)</b>	<b>(104 089)</b>	<b>0</b>	<b>(728 843)</b>

BALANSE pr. 31.12.2013	NBNP 2 AS	Sollihøgda Eiendom AS	Elimineringer	NBNP 2 konsern
<b>EIENDELER</b>				
<b>Anleggsmidler</b>				
<i>Immaterielle eiendeler:</i>				
Utsatt skattefordel	0	0		0
<i>Varige driftsmidler:</i>				
Investerings eiendommer	0	81 383 092		81 383 092
<i>Finansielle driftsmidler:</i>				
Aksjer i datterselskaper	210 000	0	(210 000)	0
Lån til datterselskaper	81 657 576	0	(81 657 576)	0
Sum finansielle driftsmidler	81 867 576	0	(81 867 576)	0
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>81 867 576</b>	<b>81 383 092</b>	<b>(81 867 576)</b>	<b>81 383 092</b>
<b>Omløpsmidler</b>				
<i>Fordringer:</i>				
Kundefordringer	0	0		0
Andre fordringer	0	0		0
Sum fordringer	0	0	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende	21 490 200	170 831	0	21 661 031
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>21 490 200</b>	<b>170 831</b>	<b>0</b>	<b>21 661 031</b>
<b>Sum eiendeler</b>	<b>103 357 776</b>	<b>81 553 923</b>	<b>(81 867 576)</b>	<b>103 044 123</b>

BALANSE pr. 31.12.2013	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	53 886 943	(259 330)	(110 000)	53 517 613
Sum opptjent egenkapital	53 886 943	(259 330)	(110 000)	53 517 613
<b>Sum egenkapital majoritet</b>	<b>100 648 459</b>	<b>(119 100)</b>	<b>(210 000)</b>	<b>100 319 359</b>
Egenkapital minoritet	0			0
<b>Sum egenkapital</b>	<b>100 648 459</b>	<b>(119 100)</b>	<b>(210 000)</b>	<b>100 319 359</b>
<b>Gjeld</b>				
<i>Avsetning for forpliktelser:</i>				
Utsatt skatt	0	0		0
<i>Langsiktig gjeld:</i>				
Gjeld til konsernselskaper		81 657 576	(81 657 576)	0
Sum langsiktig gjeld	0	81 657 576	(81 657 576)	0
<i>Kortsiktig gjeld</i>				
Leverandørgjeld	259 924	15 448		275 372
Annen kortsiktig gjeld	2 449 393	0		2 449 393
Sum kortsiktig gjeld	2 709 317	15 448	0	2 724 765
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 709 317</b>	<b>81 673 024</b>	<b>(81 657 576)</b>	<b>2 724 765</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>	<b>103 357 776</b>	<b>81 553 923</b>	<b>(81 867 576)</b>	<b>103 044 124</b>

## SELSKAPSINFORMASJON

Ordinær generalforsamlingen avholdes onsdag 9. april kl 1000 på selskapets adresse, Karenslyst Alle 4, Skøyen, Oslo.

Med vennlig hilsen

NBNP 2 AS /  
North Bridge Management AS

(Sign.)  
Jørn H. Hynne  
Adm. dir.

Hans Jacob Låhne  
Asset manager

Oslo, 1. april 2014