

NBNP 2 AS

STATUSRAPPORT NR 2 / 2016


Dette er statusrapport nr. 8 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 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 kommuneplan for Bærum kommune er iverksatt, Avtjerna er foreslått som femte (og siste) større utbyggingsområde i Bærum.
- Ringerriksbanen er ytterligere forankret, prosjektorganisasjon er etablert, planleggingsarbeidet pågår og oppstart for statlig regulering er signalisert høst 2016. Traseen for banen er avgjort av Samferdselsdepartementet og trasevalget er optimalt for Avtjerna.
- Manager arbeider for å oppnå inntekter i forbindelse med fysiske arbeider med etablering av E16 og Ringeriksbanen i form av deponi / masselagring.
- 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

	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, status for arbeid med Ringeriksbanen 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.

Utdrag fra forslag til arealstrategi utarbeidet av administrasjonen:

2. Følgende rekkefølge for større utbyggingsområder legges til grunn
 1. Fornebu
 2. Bekkestua/Høvik
 3. Sandvika
 4. Fossum
 5. Avtjerna
3. Utvikle hovedutbyggingsretningene Fornebu, Bekkestua/Høvik, Sandvika og Fossum. Avtjerna legges inn som en langsiktig utbyggingsmulighet

Frist for innspill til arealstrategi er 30.09.2016. Manager har avgitt innspill for å ivareta NBNP 2s sine interesser og følger arbeidet med ny kommuneplan.

Ringeriksbanen

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

Samferdselsdepartementet har bestilt fysisk oppstart på anlegget 2019 og at det første toget skal trafikkere linjen 2024.

Manager har dialog med Jernbaneverket. Jernbaneverket og Statens Vegvesen har ansatt lederteam for prosjektorganisasjonen som skal lede E16 og Ringeriksbane-utbyggingene. Jernbaneverket har inngått kontrakt med rådgiver/ rådgivende ingeniør.

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



Figur 1, Kart utarbeidet av Jernbaneverket som viser togstasjon på Rustan. Rødt felt viser NBNP 2s eiendom.

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. Bærum kommune uttaler at kommunen foretrekker stasjon på Bjørum Sag, men at det viktigste er å etablere togstasjon.

Det er avholdt åpne planverksteder med innbyggere og interesseorganisasjoner i alle tre berørte kommuner (Bærum, Ringerike og Hole). I planverkstedet for Bærum deltok manager og registrerte at det var stort positivt fokus for å bygge togstasjon tilknyttet Avtjerna, både fra innbyggere og politisk hold (tale av varaordfører Ole Christian Udnes). Frem til fysisk oppstart benytter Jernbaneverket tiden blant annet til omfattende geologiske undersøkelser herunder; for etablere å økonomisk trygghet rundt trasevalget. Inntil denne avklaringen foreligger, opprettholder Jernbaneverket muligheter for å føre togstrekningen i tunnel forbi Avtjerna (dvs uten mulighet for togstasjon). Det er således viktig for NBNP 2 og for Bærum kommune å fortsatt underbygge viktigheten av togstasjon på Avtjerna.

Planprogram for statlig regulering av Ringeriksbanen er varslet at vil sendes på høring og offentlig ettersyn høsten 2016.

Det er på nåværende tidspunkt ikke bevilget midler til selve gjennomføringen av byggingen av Ringeriksbanen.



Mulighet for deponi på eiendommen

Lorangmyr er tidligere benyttet som deponi for leirmasser ved forrige parsell av E16 utbygging (Wøyen-Bjørnum). Signalene er at ved etablering av Ringeriksbane og ny E16 parsell vil arbeidene medføre et stort masseoverskudd. Således er det en stor miljø- og kostnadsbesparelse på at massene håndteres så lokalt som mulig. Eiendom tilhørende NBNP 2 ligger i så måte svært sentralt. Manager har innspilt mulighet for bruk av eiendommen til Jernbaneverket, men vil også medta den type bruk i det pågående arbeidet med kommuneplanens arealstrategi.

I tiden fremover er det avtalt dialog og møter med andre grunneierne for å fremstå samordnet ovenfor Bærum kommune og Jernbaneverket, for på den måten å tilby depot for massehåndtering. God planlegging av depot og massehåndtering kan bidra til reduserte kostnader til grunnarbeid og infrastruktur for den fremtidige boligutviklingen.

VEK-BEREGNING

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 %
31.12.2013	40,0	-2,1 %	-8,6 %
30.06.2014	39,9	-0,4 %	-8,8 %
31.12.2014	41,9	5,2 %	-5,5 %
30.06.2015	41,8	-0,4 %	-5,8 %
31.12.2015	42,2	1,1 %	-5,1 %
30.06.2016	42,1	-0,4 %	-5,3 %

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 42,1 pr. 30.06.2016, dvs. en reduksjon på -0,4 % fra NOK 42,2 per 31.12.2015. Samlet VEK pr. 30.06.2016 utgjorde MNOK 137,6 mot MNOK 138,1 pr. 31.12.2015. Eiendomsverdien er redusert med MNOK 0,5. 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 verddivurderinger knyttet til Selskapets eiendom Avtjerna, det vil si fra henholdsvis Newsec og DTZ. Verdien pr. 30.06.2016 er fastsatt som gjennomsnittet av verddivurderingene pr. 31.12.2015.

VEK beregnes ved at det fra summen av eiendomsverdiene, basert på verddivurderingene, 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 salgspris enn verddivurderingene 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 verddivurdering, 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 ble avholdt 21.06.2016.

NBNP 2 AS /
North Bridge Management AS

(Sign.)
Jørn H. Hynne
Adm. dir.

Hans Jacob Låhne
Asset manager

Oslo, 30.09.2016