

NORTH BRIDGE NORDIC PROPERTY AS under avvikling



STATUSRAPPORT 2.- 4. KVARTAL 2018

SAMMENDRAG

North Bridge Nordic Property AS under avvikling (Selskapet/NBNP) har gjennom 2012 og 2013 solgt det vesentligste av Selskapets opprinnelige eiendomsportefølje. Selskapet gjennomførte i tillegg salg av Lyckebacken 3 i april i 2016. Eiendomsverdien i transaksjonen var lik siste verdivurdering. Selskapet solgte sine aksjer i North Bridge Opportunity (NBO) i juli 2018.

Selskapet eneste gjenværende investeringer er en utviklingseiendom i Sandnes, benevnt Elvegata Atrium. Denne eiendommen er lagt ut for salg.

Beregnet VEK er NOK 16,2 per aksje per 30.06.2018.

VERDIJUSTERT EGENKAPITAL (VEK)

Beregnet VEK er NOK 16,2 per 30.06.2018, mot NOK 17,3 per aksje per 31.12.2017.

Selskapets egenkapital i konsernregnskapet (i henhold til IFRS regnskapsstandard) kan avvike fra beregningen av VEK over på grunn av ulike metodikk på enkelte områder.

Tidspunkt	VEK/aksje (NOK) (1)	VEK/aksje (NOK) (2)	Endring VEK/aksje siste periode 3)	Endring VEK/aksje siden oppstart 3)
01.08.2006	106,9	106,9	n.a.	n.a.
31.12.2006	126,7	126,7	18,5 %	18,5 %
30.06.2007	155,6	155,6	22,8 %	45,5 %
31.12.2007	166,5	166,5	7,0 %	55,7 %
30.06.2008	166,4	166,4	0,0 %	55,7 %
31.12.2008	134,4	134,4	-19,2 %	25,7 %
30.06.2009	136,9	136,9	1,9 %	28,1 %
31.12.2009	146,5	146,5	7,0 %	37,0 %
30.06.2010	159,5	159,5	8,9 %	49,2 %
31.12.2010	179,4	179,4	12,5 %	67,8 %
30.06.2011	180,2	180,2	0,5 %	68,6 %
31.12.2011	160,5	184,5	2,4 %	72,6 %
30.06.2012	155,5	179,5	-3,1 %	67,9 %
Fisjon	0,0	-	0,0 %	0,0 %
31.12.2012	82,6	106,6	-10,3 %	59,1 %
30.06.2013	72,0	111,0	5,3 %	63,2 %
31.12.2013	64,6	103,6	-10,3 %	56,2 %
30.06.2014	57,8	103,7	0,3 %	56,4 %
31.12.2014	36,8	101,8	-3,4 %	54,5 %
30.06.2015	36,2	101,2	-1,6 %	54,0 %
31.12.2015	34,6	99,6	-4,4 %	52,4 %
31.12.2016	19,2	98,1	-4,4 %	51,1 %
30.06.2017	20,0	99,0	4,5 %	51,9 %
31.12.2017	17,3	102,3	16,5 %	55,0 %
30.06.2018	16,2	101,1	-6,5 %	54,0 %

1) VEK pr. aksje justert for splitt 1:10 (gjennomført i september 2011).

2) VEK pr. aksje inklusive utdeling på NOK 24,00 i 2011, NOK 15,00 i 2013, utdeling på totalt NOK 19,00 i 2014, NOK 6,00 i 2014, totalt NOK 13,94 i 2016 og NOK 6,00 i 2017.

3) Justert for fisjon gjennomført 20.09.2012 tilsvarende NOK 63,44 pr. aksje, samt utdelinger som angitt i 2) over.

EIENDOMSOPPDATERING

Elvegata Atrium	Sandnes
Eierandel	100 %
Type eiendom	Eksisterende: Kontor og handel Under regulering: Bolig og næring
Bebygget areal m2	5.523
Antall leietakere	10
Årsleie pr. 30.09.2018 (MNOK)	Ca 2,4



Illustrasjonsbilde fra reguleringsplan

Ved utgangen av Q3 2018 var det en utleiegrad på ca 55 %. Ledigheten forventes å øke med ca 800 m2 (15 prosentpoeng) frem mot 2. kvartal 2019. Det bemerkes imidlertid at deler av eiendomsmassen ikke er utleibar eller har svært lav utleieverdi uten vesentlige oppgraderinger.

Setningsskader som er påført i deler av den ene bygningen medfører at deler av bygningsmassen ikke kan leies ut. Selskapet har fått erstatning for skadene, men det planlegges ikke å iverksette utbedringstiltak for disse skadene da eiendommen på sikt søkes utviklet og eksisterende bygningsmasse vil rives.

Leieforholdene i eiendommen er inngått med kortsiktige løpetider og / eller med løpende oppsigelsesmulighet. Det er utfordringer med leietakere som kan leve med korte kontrakter som reflekteres i mindre betalingsdyktige leietakere.

Dagens reguleringsplan for eiendommen ble vedtatt i februar 2018 og tillater utvikling av inntil 20 500 m2 for bolig og næringsvirksomhet. Boligandelen tillater inntil 72 leiligheter med samlet areal på inntil 6400 m2 BRA. Det kan observeres en bedring i markedet for nye leiligheter i Sandnes og flere prosjekter er under utvikling og har oppnådd relativt gode salgspriser.

DNB Næringsmegling har fått mandat til å presentere eiendommen for salg i markedet. Markedsføringen av eiendommen mot potensielle kjøpere startet i Q4 2018.

Parallelt med dette har selskapet oppnådd prekvalifisering for å gi annbud på utvikling av nytt hovedkontor for energiselskapet Lyse. Det antas at Lyse ønsker et kontorbygg på rundt 5 000 m2. Lyse vil selv eie sitt nye hovedkontor. Styret i NBNP vil vurdere om- og hvordan man vil delta i anbudskonkurransen. Deltakelse i anbudskonkurransen vil sannsynligvis bety at salgsprosessen via DNB Næringsmegling vil måtte settes på vent.



Illustrasjonsbilde fra reguleringsplan

North Bridge Opportunity AS (NBO)	
Eierandel:	0 % (tidligere 19,4 %)
Type eiendom:	Variert portefølje
Bebygget areal m2:	n.a.
Antall leietakere	n.a.

NBNP har solgt sine aksjer i North Bridge Opportunity AS. Salgsprisen per aksje ble NOK 5,70 per aksje, samlet ca MNOK 2. Etter at NBOs siste gjenværende eiendom var forsøkt solgt over lengre tid for å oppnå en avslutning av selskapet, fremla North Bridge AS kjøpstilbud på samtlige aksjer i NBO. Kjøpstilbudet ble fremsatt i samråd med styret i NBO og styret i NBNP. Samlet sett har NBNP oppnådd en positiv avkastning på sin investering i NBO.

SELSKAPSINFORMASJON

Låneforhold

NBNP konsernet har innløst alle eksterne banklån.

Utdeling

Siste utdeling var NOK 6,00 per aksje i desember 2017. Det foreligger pt ikke planer om å utbetalinger til aksjonærene før selskapets gjenværende eiendom, Elvegata Atrium i Sandnes, er solgt.

Tabellen under viser hvilke beløp som er utbetalt til Selskapets aksjonærer samt hvilke gjenværende verdier selskapet har basert på siste VEK-beregning. For oversiktens skyld vises også utdelinger og VEK for NBNP 2 AS som ble utfisjonert fra NBNP i september 2012.

Tall i NOK	NBNP	NBNP 2 AS	Sum utdelinger
Innbetalt per aksje*	110,00		110,00
Utdeling nov. 2011	24,00		24,00
Utdeling des. 2012		18,00	18,00
Utdeling juni 2013	15,00		15,00
Utdeling juni 2014	6,93		6,93
Utdeling sept. 2014	13,07		13,07
Utdeling des. 2014	6,00		6,00
Utdeling okt. 2016	10,47		10,47
Utdeling des. 2016	3,47		3,47
Utdeling des. 2017	6,00		6,00
Sum utdelinger	84,94	18,00	102,94
VEK per 30.06.2018	16,21	43,62	59,82
Sum utdelinger og VEK	101,15	61,62	162,76

*Beløp som er innbetalt pr. aksje vil avhenge av investeringstidspunkt. Beløpene er justert for aksjesplitt som ble gjennomført september 2011. Aksjonærer som opprinnelig tegnet aksjer i Terra Eiendomsinvest AS har andre tegningsbeløp, men tabellen indikerer likevel verdiutviklingen og dagens situasjon.

Styret, som formelt sett er et avviklingsstyre, har ansvar for at Selskapet kan håndtere sine forpliktelser, herunder garantiforpliktelser knyttet til eiendomssalg. Det personlige ansvaret er skjerpet for et avviklingsstyre i forhold til et ordinært styre. Selskapet må således holde tilbake tilstrekkelig kapital og verdier for å håndtere slike forpliktelser.

Arbeid med avvikling av NBNP

Styret og Manager har fokus på avvikling av NBNP. Styrets målsetning om å avvikle i 2018 har imidlertid ikke lyktes. Tidspunktet for endelig avvikling er nå primært knyttet til salgsprosessen for eiendommen i Sandnes og hvilken oppgjørsmødel og garantiforpliktelse Selskapet vil oppnå. En avvikling kan ikke gjennomføres før alle Selskapets eiendeler er solgt og Selskapets forpliktelser er oppgjort. Som et alternativ til avvikling av NBNP vil styret være åpen for å tilrettelegge for at aksjonærene kan selge sine aksjer i NBNP.

North Bridge Nordic Property AS/

North Bridge Management AS

(Sign.)

Jørn H. Hynne

Oslo, 21. desember 2018

North Bridge Nordic Property AS under avvikling

Karenslyst allé 4

P.O. Box 211 Skøyen

0213 Oslo - Norge

Kontakt

t: +47 22 54 03 80

www.northbridge.no