

NORTH BRIDGE OPPORTUNITY AS



STATUSRAPPORT for 4. KVARTAL 2018 og
1. KVARTAL 2019

SAMMENDRAG

North Bridge Opportunity AS (Selskapet/NBO).

Selskapets eneste investering er 35 % av aksjene i North Bridge Fastigheter AB (tidl. Phima AB) som eier en eiendom beliggende i Trelleborg i Sverige.

Kort oppsummert;

- VEK per aksje er beregnet til NOK 5,34 per aksje per 31.12.2018.
- Det planlegges ikke utbetalinger med bakgrunn i regnskapsåret 2018.
- Det er utført oppgraderinger og leietakertilpasninger for ca MSEK 4,75 på eiendommen i Trelleborg. Lieforholdet med treningssenter i eiendommen er fornyet/forlenget med 10 år

VERDIJUSTERT EGENKAPITAL (VEK)

Beregnet VEK er NOK 5,34 per aksje per 31.12.2018, mot NOK 5,36 per aksje per 30.06.2018 og NOK 7,26 per aksje per 31.12.2017. Selskapets VEK har siden 2007 vært slik (utbetalinger i perioden må hensyntas):

Tidspunkt	VEK/aksje (NOK)	VEK/aksje (NOK) inkl. utdeling ¹⁾	Endring VEK/aksje siste periode ¹⁾	Endring VEK/aksje siden oppstart ¹⁾
03.10.2007	95,60	95,60	n.a.	n.a.
31.12.2007	107,80	107,80	12,8 %	12,8 %
30.06.2008	94,17	94,17	-12,6 %	-1,5 %
31.12.2008	74,05	74,05	-21,4 %	-22,5 %
30.06.2009	74,38	74,38	0,4 %	-22,2 %
31.12.2009	91,04	91,04	22,4 %	-4,8 %
30.06.2010	97,44	97,44	7,0 %	1,9 %
31.12.2010	106,73	106,73	9,5 %	11,6 %
30.06.2011	115,01	115,01	7,8 %	20,3 %
31.12.2011	105,46	107,96	-6,1 %	12,9 %
30.06.2012	97,77	100,27	-7,3 %	4,9 %
31.12.2012	93,22	98,72	-1,6 %	3,3 %
30.06.2013	105,07	110,57	12,7 %	15,7 %
31.12.2013	110,52	116,02	5,2 %	21,4 %
30.06.2014	113,34	118,84	2,6 %	24,3 %
31.12.2014	115,80	121,30	2,2 %	26,9 %
30.06.2015	114,76	123,26	1,7 %	28,9 %
31.12.2015	101,85	110,35	-8,6 %	15,4 %
31.12.2016	22,36	109,84	-0,5 %	14,9 %
30.06.2017	13,76	113,24	15,2 %	18,5 %
31.12.2017	7,26	106,74	-47,2 %	11,7 %
30.06.2018	5,36	104,84	-26,2 %	9,7 %
31.12.2018	5,34	104,82	-0,4 %	9,6 %

1) Justert for utdeling på NOK 2,50 pr. aksje i 2011, NOK 3,00 i 2012, NOK 3,00 i 2015, NOK 78,98 i 2016 og NOK 12,00 i 2017.

Selskapets egenkapital i årsregnskapet, som avlegges etter NGAAP, vil avvike fra beregningen av VEK.

VEK per 31.12.2018 er basert på en eiendomsverdi på MSEK 30,5 for Selskapets eneste gjenværende eiendom med beliggenhet i Trelleborg. Dette er samme verdsettelse som ble benyttet ifm North Bridge AS sitt kjøp av 66% av aksjene i NBO i juli 2018 og som ble benyttet ved NBOs salg av 65% av aksjene i eierselskapet til eiendommen i Trelleborg i august 2018, men oppjustert med MSEK 3,5 fra 30.06.2018 som tilsvarer investeringene i perioden.

Selskapet har med dette valgt å videreføre samme verdsettelsesgrunnlag som ved forrige VEK-beregning. En slik verdsettelse er mer konservativ enn eksterne verdsettelser som Selskapet har innhentet. Bakgrunnen for dette er omtalt i statusrapport per 1. kvartal 2018 samt i oversendelsesdokument for kjøpstilbud per 13. juni 2018. Det bemerkes at den konservative verdsettelsen også benyttes for å beregne managers honorar fra NBO.

EIENDOMSOPPDATERING

Trelleborg	
Eierandel (indirekte)	35 %
Type eiendom	Kontor/handel
Bebygget areal m2	8.056 m2
Antall leietakere	5
Årsleie pr. 31.03.2019 (MSEK)	2,9
Gj.snitt gjenværende leietid	5,1 år
Verdi* pr. 31.03.2019 (MSEK)	31,75



*Verdi basert på salg av 65 % av eiendomselskapet per september 2018 og omsetning av 66% av aksjene i NBO per juli 2018 med tillegg for MSEK 4,75 etterfølgende investeringer i eiendommen.

Ved utgangen av Q1 2019 var det en utleiegrad på ca 73%. Det er en liten økning fra Q2 2018.

Det er utført arbeid med oppgradering av eiendommen og leietakertilpasninger for treningssenteret for samlet MSEK 4,75 (MSEK 3,5 i 2. halvår 2018 og MSEK 1,25 i 1. kvartal 2019). Arbeidene er utført i henhold til budsjett og tidsplan. Det ble i denne forbindelse skrevet ny 10 års leieavtale med treningssenteret med et noe større areal og en samlet årlig leieøkning på MSEK 0,45. Dette er i samsvar med orientering i forrige statusrapport.

Manager har fokus på utleiarbeid og det er dialog med interessenter. Det er ikke inngått avtale med nye leietakere i perioden.

SELSKAPSINFORMASJON

Aksjonærsammensetning

North Bridge AS kjøpte 66% av aksjene i NBO i juli 2018. Det er totalt 115 aksjonærer i NBO.

Forretningsplan

NBO har utført enkelte tiltak og endringer for å tilpasse NBO til et redusert aktivitetsnivå og størrelse. Dette inkluderer endringer i managementavtalen, endring i regnskapsprinsipper og endret revisor. Styreforsikringen for NBO inkluderes i North Bridge AS sin styreforsikring. Tiltakene gir besparelser og er i samsvar med tidligere orienteringer og beslutninger på ekstraordinær generalforsamling i november 2018.

NBO har sammen med øvrige eiere av North Bridge Fastigheter AB fokus på å øke utleiegraden på eiendommen i Trelleborg og at North Bridge Fastigheter AB skal oppnå en god lønnsomhet. North Bridge Fastigheter AB vurderer løpende alle muligheter for å bedre selskapets lønnsomhet og verdiutvikling.

Låneforhold

NBO har ingen gjeld. Eiendomselskapet som eier eiendommen i Trelleborg har lån i Danske Bank som per 31.03.2019 utgjorde MSEK 21.

Utdeling

Samlet historisk utdeling til aksjonærene utgjør NOK 99,48 per aksje. Det er per i dag ikke besluttet eller planlagt ytterligere utdelinger.

Generalforsamling / Årsregnskap

North Bridge Opportunity AS har kalt inn til ordinær generalforsamling den 12. april 2019. Årsregnskap er tilgjengelig på selskapets nettside, www.northbridge.no under «investorservice». Merk at det fra og med 2018 ikke avlegges konsernregnskap basert på IFRS.

North Bridge Opportunity AS/
North Bridge Management AS

(Sign.)
Jørn H. Hynne
Oslo, 9. april 2019

North Bridge Opportunity AS
Karenslyst allé 4
P.O. Box 211 Skøyen
0213 Oslo - Norge

Kontakt
t: +47 22 54 03 80
www.northbridge.no