

## NBNP 2 AS

### STATUSRAPPORT NR 1 / 2019

---

Dette er statusrapport nr. 14 fra NBNP 2 AS etter at selskapet ble etablert den 20. september 2012 gjennom fisjon fra North Bridge Nordic Property AS. Selskapets eneste virksomhet er i praksis å eie, drifte og utvikle en 490 mål stor tomt beliggende på Avtjerna ved Sollihøgda i Bærum.

#### HOVEDTREKK

NBNP 2 har som målsetning at Avtjerna skal utvikles til boligformål. Tomten er per i dag ikke regulert, men avsatt til fremtidig boligutvikling i Bærums kommuneplan. Dermed er det viktig for NBNP 2 å følge de politiske prosessene og andre initiativ som kan påvirke muligheten for å oppnå boligregulering.

Statusrapporten gir i denne omgang en kort oppsummering av nye hendelser etter forrige rapport datert 1. november 2018.

- Regjeringen fulgte Bane NORs anmodning om ikke å etablere togstasjon på Avtjerna. En togstasjon ville langt på vei sikret en utvikling av området til boligformål.
- Samtidig med at Regjeringen konkluderte negativt om togstasjon på Avtjerna, fremsatte samferdselsministeren en ide og initiativ til at Avtjerna kan bli testområde for fremtidens selvkjørende kjøretøy. Ideen er å benytte servicetunnelen mellom Avtjerna og Sandvika som etableres for Ringeriksbanen for selvkjørende kjøretøyer. COWI og Sintef har mottatt støtte fra COWI fonden og Skattefunn for å utforske mulighetene i Solvik-Olsens initiativ. Prosjektet har fått med seg relevante og interessante partnere.
- Reguleringsplan for Ringeriksbanen har vært på høring og relevante parter har innlevert høringsinnspill; herunder NBNP2. Bane NOR har for få dager siden offentliggjort revidert forslag til reguleringsplan. NBNP2 sine innspill er i liten grad tatt til følge. De viktigste endringene er at Bane NOR i noen grad vil unngå å hindre en senere utbygging av området. Dette innebærer at de trolig vil sørge for at utfyllinger på Avtjerna vil bli utført på en måte som ikke hindrer senere utbygging ved at masser komprimeres. Videre har Bane NOR akseptert at det kan etableres en ressursbank for lagring og bearbeiding av masser parallelt med utbygging av Ringeriksbanen. Dette har vært viktig for Bærum kommune og for NBNP2.
- Det kan ikke utelukkes at Bane NOR vil forsøke en form for ekspropriasjon av NBNP2 sin eiendom. Styret i NBNP 2 AS har besluttet at selskapet skal forsvare sine interesser også for det tilfelle at dette medfører en rettslig prøving. En relativt lik sak ble rettslig avgjort vedrørende massedeponi på Follobanen hvor da grunneier ble tilkjent et erstatningsbeløp lik tomteverdi for fremtidig boligfelt. Dommen er anket av Bane NOR og er således ikke rettskraftig.
- Deler av NBNP 2s eiendom er preferert som område for massegjenvinning for kommende store infrastrukturprosjekter av Bærum kommune. Skanska har inngått avtale med NBNP2 om denne type virksomhet på eiendommen. Sintef har på vegne av Skanska utarbeidet en rapport som viser betydelig merverdier for samfunnet samt reduserte utslipp med gjenvinning av steinmasser, når det legges til rette for at de kommende store infrastrukturprosjektene samarbeider om bruk av masser (på tvers av prosjektene). Skanska har presentert løsningen og rapporten for både Samferdselsministeren og Klima- og miljøministeren, hvor Avtjerna er benyttet som eksemplifisering. Partene arbeider for at masser som ikke kan gjenvinnes skal danne byggegrunnen for ny boligbebyggelse.
- Fylkesmannens innsigelse til at Avtjerna videreføres i kommuneplan som avsatt til boligutvikling er pt ikke avklart. Manager er opplyst at det pågår forhandlinger mellom Bærum kommune og Fylkesmannen.

## 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	-0,3 %	-5,7 %
31.12.2015	42,2	1,0 %	-5,1 %
30.06.2016	42,1	-0,4 %	-5,3 %
31.12.2016	44,4	5,6 %	-1,6 %
30.06.2017	44,2	-0,6 %	-2,0 %
31.12.2017	44,0	-0,3 %	-2,2 %
30.06.2018	43,6	-1,0 %	-2,9 %
31.12.2018	37,0	-15,1 %	-13,3 %

1) VEK pr. aksje justert for splitt utdeling på NOK 18,00 til aksjonærene i desember 2012.

Verdijustert egenkapital (VEK) pr. aksje er beregnet til NOK 37,0 pr. 31. desember 2018, dvs. en reduksjon på 15,1 % fra NOK 43,6 per 30. juni 2018. Samlet VEK pr. 31. desember 2018 utgjorde MNOK 121,1 mot MNOK 142,7 pr. 30. juni 2018. Det er innhentet nye verddivurderinger av eiendommen per 31. desember 2018, med en vurdert verdi på MNOK 114,6, mot MNOK 138,1 per 31. desember 2017 (også benyttet i halvårsrapporteringen). VEK er altså primært påvirket av reduksjonen i vurdert verdi på eiendommen, i tillegg til løpende driftskostnader og endring i latent skatt. Nedjustering i verddivurderingene må ses i sammenheng med at Avtjerna ikke vil få togstasjon.

VEK beregnes ved at det fra eiendomsverdien, 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.

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.

## SELSKAPSFORMLING

Det er innkalt til ordinær generalforsamling den 5. juni 2019.

---

NBNP 2 AS /North Bridge Management AS

(Sign.)  
Jørn H. Hynne  
Adm. dir.

(Sign.)  
Hans Jacob Låhne  
Asset manager

Oslo, 24. mai 2019