

# NORTH BRIDGE NORDIC PROPERTY AS under avvikling



STATUSRAPPORT 1. KVARTAL 2019

## SAMMENDRAG

North Bridge Nordic Property AS under avvikling (Selskapet/NBNP) har gjennom 2012 og 2013 solgt det vesentligste av Selskapets opprinnelige eiendomsportefølje. Selskapet solgte sine aksjer i North Bridge Opportunity (NBO) i juli 2018.

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

Beregnet VEK er NOK 17,5 per aksje per 31.12.2018.

## VERDIJUSTERT EGENKAPITAL (VEK)

Beregnet VEK er NOK 17,5 per 31.12.2018, mot NOK 16,2 per aksje per 30.06.2018.

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)
<b>01.08.2006</b>	106,9	106,9	n.a.	n.a.
<b>31.12.2006</b>	126,7	126,7	18,5 %	18,5 %
<b>30.06.2007</b>	155,6	155,6	22,8 %	45,5 %
<b>31.12.2007</b>	166,5	166,5	7,0 %	55,7 %
<b>30.06.2008</b>	166,4	166,4	0,0 %	55,7 %
<b>31.12.2008</b>	134,4	134,4	-19,2 %	25,7 %
<b>30.06.2009</b>	136,9	136,9	1,9 %	28,1 %
<b>31.12.2009</b>	146,5	146,5	7,0 %	37,0 %
<b>30.06.2010</b>	159,5	159,5	8,9 %	49,2 %
<b>31.12.2010</b>	179,4	179,4	12,5 %	67,8 %
<b>30.06.2011</b>	180,2	180,2	0,5 %	68,6 %
<b>31.12.2011</b>	160,5	184,5	2,4 %	72,6 %
<b>30.06.2012</b>	155,5	179,5	-3,1 %	67,9 %
<b>Fisjon</b>	0,0	-	0,0 %	0,0 %
<b>31.12.2012</b>	82,6	106,6	-10,3 %	59,1 %
<b>30.06.2013</b>	72,0	111,0	5,3 %	63,2 %
<b>31.12.2013</b>	64,6	103,6	-10,3 %	56,2 %
<b>30.06.2014</b>	57,8	103,7	0,3 %	56,4 %
<b>31.12.2014</b>	36,8	101,8	-3,4 %	54,5 %
<b>30.06.2015</b>	36,2	101,2	-1,6 %	54,0 %
<b>31.12.2015</b>	34,6	99,6	-4,4 %	52,4 %
<b>31.12.2016</b>	19,2	98,1	-4,4 %	51,1 %
<b>30.06.2017</b>	20,0	99,0	4,5 %	51,9 %
<b>31.12.2017</b>	17,3	102,3	16,5 %	55,0 %
<b>30.06.2018</b>	16,2	101,1	-6,5 %	54,0 %
<b>31.12.2018</b>	17,5	102,5	8,2 %	55,2 %

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

<b>Elvegata Atrium</b>	<b>Sandnes</b>
Eierandel	100 %
Type eiendom	Eksisterende: Kontor og handel Under regulering: Bolig og næring
Bebygget areal m <sup>2</sup>	5.523
Antall leietakere	9
Årsløse pr. 31.03.2019 (MNOK)	Ca. 2,1



Illustrasjonsbilde fra reguleringsplan

Ved utgangen av Q1 2019 var det en utleiegrad på ca. 37 %. Det er en økning i ledigheten på 18 prosentpoeng fra Q3 2018. Det bemerkes imidlertid at deler av eiendommassen ikke er utleibar eller har svært lav utleieverdi uten vesentlige oppgraderinger.

Det henvises til tidligere rapporter for orientering om setningskader og bygningenes tilstand. Det planlegges ingen omfattende utbedringer da de eksisterende bygningene på sikt planlegges erstattet med ny bygningssmasse som vist på illustrasjonsbildene til høyre.

Det er overfor Sandnes kommune tatt et initiativ med formål å oppnå rivningstillatelse for deler av bygningssmassen. Dette gjelder bygningen som står der KB2 og deler av KB3 inntegnet på illustrasjonen. Det aktuelle bygget har svært lave leieinntekter per i dag.

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 m<sup>2</sup> for bolig og næringsvirksomhet. Boligandelen tillater inntil 72 leiligheter med samlet areal på inntil 6 400 m<sup>2</sup> BRA. Boligmarkedet i Sandnes er i forsiktig bedring og det er 3-4 utviklingsprosjekter i sentrumsområdet som har iverksatt salg av leiligheter og til dels byggearbeider. Det er oppnådd relativt gode salgspriser; NOK 60 – 65 000 per m<sup>2</sup>. Imidlertid er det fortsatt liten «dybde» i etterspørselen etter leiligheter (få kjøpere).

DNB Næringsmegling har mandat til å markedsføre eiendommen for salg. Det foreligger ingen kjøpstilbud og salgsarbeidet videreføres.

Eiendomsselskapet prekvalifiserte seg sammen med Skanska til å gi tilbud på utvikling av nytt hovedkontor for energiselskapet Lyse. Det antas at Lyse ønsker et kontorbygg på rundt 5 000 m<sup>2</sup>. Imidlertid viste det seg i prosjekteringen at Lyse sin kravspesifikasjon hadde elementer som gjorde at Selskapets tilbud ikke ville være konkurransedyktig. Det ble derfor ikke inngitt tilbud overfor Lyse.



Illustrasjonsbilde fra reguleringsplan

## SELSKAPSINFORMASJON

### Låneforhold

NBNP konsernet har innløst alle eksterne banklån.

### Ordinær generalforsamling

Det er innkalt til ordinær generalforsamling den 23. mai 2019.

## Utdeling

Siste utdeling var NOK 6,00 per aksje i desember 2017. Det foreligger p.t. ikke planer om 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
<b>Innbetalt per aksje*</b>	<b>110,00</b>		<b>110,00</b>
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
<b>Sum utdelinger</b>	<b>84,94</b>	<b>18,00</b>	<b>102,94</b>
VEK per 31.12.2018	17,53	37,01	54,54
<b>Sum utdelinger og VEK</b>	<b>102,47</b>	<b>55,01</b>	<b>157,48</b>

\*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. Tidspunktet for endelig avvikling er nå primært knyttet til salgsprosessen for eiendommen i Sandnes og hvilken oppgjørsmode 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 et strukturert kjøp av aksjene i NBNP.

---

North Bridge Nordic Property AS under avvikling/

North Bridge Management AS

(Sign.)

Jørn H. Hynne

Oslo, 08. mai 2019

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](http://www.northbridge.no)