

## NBNP 2 AS

### STATUSRAPPORT NR 2 / 2019

---

Dette er statusrapport nr. 15 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 AS 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 AS å følge de politiske prosessene og andre initiativ som kan påvirke muligheten for å oppnå boligregulering. Vi understreker at prosessene i NBNP 2 AS har stort utfallsrom og således er beheftet med risiko, samt at tidslinjene til dels fortsatt er lange.

Statusrapporten gir i denne omgang en kort oppsummering av seneste hendelser, og har gjentakelser fra siste statusrapport.

- Bærum kommune etablerer vann og avløp til Avtjerna. Rørnettet har trolig ikke kapasitet til en full utbygging av Avtjerna, men antar å kunne dekke boligfeltets behov i en oppstart.
- 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 fondet 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 NBNP 2 AS. Bane NOR har revidert reguleringsplanen og oversendt forslaget til Kommunal- og moderniseringsdepartementet. NBNP 2 AS sine innspill er i liten grad tatt til følge. I Bane NOR sine planer for massehåndtering på Avtjerna omtales at deponering av masser planlegges med lagvis komprimering for at dette ikke skal hindre senere utbygging. Imidlertid er disse elementene ikke tatt med i de juridisk bindende dokumentene i reguleringsplanen. Manager kontakter politiske myndigheter med formål at komprimering for byggegrunn skal inngå i de bindende reguleringsbestemmelsene. Vedtak av reguleringsplanen er signalisert rundt juletid 2019.
- Det kan ikke utelukkes at Bane NOR vil forsøke en form for ekspropriasjon av NBNP 2 AS 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 eventuell slik prosess kan medføre vesentlige kostnader for selskapet. En nogen lunde lik sak om massedeponi på Follobanen ble behandlet i skjønnretten og hvor grunneier ble tilkjent et erstatningsbeløp lik tomteverdi for fremtidig boligfelt. Dommen er anket av Bane NOR og er således ikke rettskraftig.
- Deler av NBNP 2 AS sin eiendom er preferert som område for massegjenvinning for kommende store infrastrukturprosjekter av Bærum kommune. Skanska har inngått avtale med NBNP 2 AS om denne type virksomhet på eiendommen. Bane NOR sine planer for området og den pågående statlige reguleringsplanen hindrer imidlertid Skanska i å oppnå nødvendige tillatelser med begrunnelse at Ringeriksbaneprojektet trenger arealene til prosjektets masseoverskudd.
- 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)
<b>30.06.2012</b>	63,4	n.a.	n.a.
<b>31.12.2012</b>	40,9	-7,2 %	-7,2 %
<b>30.06.2013</b>	40,8	0,0 %	-7,3 %
<b>31.12.2013</b>	40,0	-2,1 %	-8,6 %
<b>30.06.2014</b>	39,9	-0,4 %	-8,8 %
<b>31.12.2014</b>	41,9	5,2 %	-5,5 %
<b>30.06.2015</b>	41,8	-0,3 %	-5,7 %
<b>31.12.2015</b>	42,2	1,0 %	-5,1 %
<b>30.06.2016</b>	42,1	-0,4 %	-5,3 %
<b>31.12.2016</b>	44,4	5,6 %	-1,6 %
<b>30.06.2017</b>	44,2	-0,6 %	-2,0 %
<b>31.12.2017</b>	44,0	-0,3 %	-2,2 %
<b>30.06.2018</b>	44,0	0,0 %	-2,2 %
<b>31.12.2018</b>	37,0	-15,9 %	-13,3 %
<b>30.06.2019</b>	36,7	-0,8 %	-13,7 %

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 36,7 pr. 30. juni 2019, dvs. en reduksjon på 0,8 % fra NOK 37,0 per 31. desember 2018. Samlet VEK pr. 30. juni 2019 utgjorde MNOK 120,1 mot MNOK 121,1 pr. 31. desember 2018. Det ble innhentet nye verddivurderinger av eiendommen per 31. desember 2018, med en vurdert verdi på MNOK 114,6. Det er ikke innhentet ny verddivurdering per 30. juni 2019. VEK er i 2019 hittil altså primært påvirket av løpende driftskostnader.

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.

---

NBNP 2 AS /North Bridge Management AS

(Sign.)  
Jørn H. Hynne  
Adm. dir.

(Sign.)  
Hans Jacob Låhne  
Asset manager

Oslo, 02. oktober 2019