

NBNP 2 AS

STATUSRAPPORT NR 1 / 2020

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. Det er også definert et delmål og hvor eiendommen søkes benyttet som deponi og hvor formålet er til dels å oppnå løpende inntekter, men også at tilførte masser arronderes for byggegrunn. 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. Rørnettets har trolig ikke kapasitet til en full utbygging av Avtjerna, men antar å kunne dekke boligfeltets behov i en oppstart.
- COWI og Sintef har mottatt støtte fra COWI fondet og Skattefunn (totalt ca totalt MNOK 4,5) for å utforske innovative mobilitetsløsninger etter initiativ fra tidligere samferdselsminister Ketil Solvik-Olsen. Prosjektet har fått med seg relevante og interessante partnere. Tre studenter leverer denne våren sine mastergradsoppgaver i anledning problemstillinger og muligheter rundt Sollihøgda Plussby.
- Reguleringsplan for Ringeriksbanen ble vedtatt mars 2020 av Kommunal- og moderniseringsdepartementet. NBNP 2 AS sine innspill er i liten grad tatt til følge. NBNP 2 AS sin eiendom ble regulert til anlegg- og riggområde, hvor etterbruk er regulert til landbruk, natur og fritid (LNF), istedenfor vårt ønske (til bolig). Bane Nor tillates i reguleringsplanen å benytte NBNP 2s område til massehåndtering og massedeponering, uten at det er krav om at deponeringen av masser skal planlegges eller utføres slik at overskuddsmassene senere kan benyttes som byggegrunn.
- 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. I lys av at området nå har en regulering til anlegg- og riggområde har Skanska søkt om å håndtere masser fra andre infrastrukturprosjekter på NBNP 2 AS sin eiendom.
- Fylkesmannens innsigelse til at Avtjerna videreføres i kommuneplan som avsatt til boligutvikling er pt ikke avklart. Saken er oversendt Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Det har vært avholdt et heldagsmøte hvor partene (inklusive manager) var invitert for å fremføre sine synspunkter. Det er signalisert at et vedtak kan komme sommeren 2020.

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	44,0	0,0 %	-2,2 %
31.12.2018	37,0	-15,9 %	-13,3 %
30.06.2019	36,7	-0,8 %	-13,7 %
31.12.2019	35,0	-4,6 %	-16,4 %

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 35,0 per 31. desember 2019, dvs. en reduksjon på 4,6 % fra NOK 36,7 per 30. juni 2019. Samlet VEK pr. 31. desember 2019 utgjorde MNOK 114,6 mot MNOK 120,1 per 30. juni 2019. Det ble innhentet nye verddivurderinger av eiendommen per 31. desember 2019, med en vurdert verdi på MNOK 109,1.

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, 11. Juni 2020