

NBNP 2 AS
STATUSRAPPORT NR 1 / 2021

Dette er statusrapport nr. 16 fra NBNP 2 AS ("Selskapet") 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 ca. 490 mål stor tomt beliggende på Avtjerna ved Sollihøgda i Bærum kommune.

HOVEDTREKK

NBNP 2 AS har som målsetning at Avtjerna skal utvikles til boligformål. Tidligere var tomten avsatt til fremtidig boligutvikling i kommuneplanens arealdel. Etter vedtak i Kommunal- og Moderniseringsdepartementet sommeren 2020 ble området omgjort til fremtidig planformål som Landbruk, Natur og Fritid (LNF) i kommuneplanens arealdel. Bærum kommune hadde opprinnelig vedtatt at boligformålet skulle opprettholdes for Avtjerna og argumenterte sterkt for dette overfor Departementet. Manager arbeider for at eiendommen tilhørende NBNP 2 AS også i fremtiden kan være et fremtidig boligområde. Det er viktig for NBNP 2 AS å følge de politiske prosessene og andre initiativ som kan påvirke muligheten for å oppnå en endring av arealformålet, med fremtidig endestasjon boligregulering. Selskapet har også definert et delmål og hvor eiendommen søkes benyttet til massehåndtering og hvor formålet er til dels å oppnå løpende inntekter, men også at tilførte masser arronderes for byggegrunn. Det er flere infrastrukturprosjekter i regionen som har enorme overskudd av masser og Avtjerna er sentral i diskusjoner og planer om hvor massene skal håndteres og deponeres. 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 også gjentakelser fra siste statusrapport.

- Bærum kommune etablerer strøm, vann og avløp til Avtjerna. Infrastrukturen skal blant annet kunne dekke muligheten til å drifte en betongfabrikk og et fossilfritt massedeponi (driftet med anleggsmaskiner drevet av strøm). Infrastrukturen har trolig ikke kapasitet til en full utbygging av Avtjerna, men antas å kunne dekke boligfeltets behov i en oppstart.
- Bane Nor tillates i reguleringsplanen for Ringeriksbanen å benytte NBNP 2 AS' 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. En rekke infrastrukturprosjekter i Regionen har til dels prekære behov som Avtjerna i stor grad har kapasitet for å dekke og deler av NBNP 2 AS sin eiendom er benyttet til slikt formål tidligere. Pt nektes de andre prosjektene av Bane Nor å benytte NBNP 2 AS landområder til massehåndtering. Manager samarbeider med blant annet Skanska med en målsetning om at området skal kunne benyttes for flere infrastrukturprosjekter og mener at dette vil gi større samfunnsnytte.
- Politiske signaler går mot at selskapet Nye Veier skal overta ansvaret for å utvikle Ringeriksbanen fra Bane Nor. Oppstart er varslet utsatt fra 2022 til 2024/2025. Manager har til hensikt å føre dialog med Nye Veier for å avdekke samarbeidsmuligheter.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet vedtok den 15. juni 2020 at Bærum kommune ikke lenger kunne opprettholde Avtjerna som et fremtidig boligområde i sin Arealplan. Begrunnelsen var at området ikke vil bidra til en bærekraftig utvikling og er i strid med nasjonal og regional politikk. Beslutningen er svært uheldig for NBNP 2 og Bærum kommune. En endring av denne beslutningen krever trolig at egnede mobilitetsløsninger utformes og at området blir en del av Regional Plan for Areal og Transport for Oslo og Akershus
- Etablering av veien E16 Bjørum-Skaret har startet opp og eiendom tilhørende NBNP 2 AS vil få egen avkjøring direkte fra E16.

- **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 % |
| 30.06.2020 | 34,9 | -0,5 % | -16,6 % |
| 31.12.2020 2) | 34,8 | -0,2 % | -16,8 % |

1) VEK pr. aksje justert for splitt utdeling på NOK 18,00 til aksjonærene i desember 2012.
2) VEK per 31.12.2020 er basert på eksterne verddivurderinger av eiendommene datert 31.12.2019

Verdijustert egenkapital (VEK) pr. aksje er beregnet til NOK 34,8 per 31. desember 2020, dvs. en reduksjon på 0,2 % fra NOK 34,9 per 30. juni 2020. Samlet VEK pr. 31. desember 2020 utgjorde MNOK 113,9 mot MNOK 114,1 per 30. juni 2020. Det er ikke innhentet nye verddivurderinger i denne forbindelse og eiendomsverdiene er basert på gjennomsnittet av verddivurderinger datert 1. januar 2020 med en eiendomsverdi 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 salgpris enn verddivurderingene indikerer ved salg i dagens marked. Spesielt er styret av den oppfatning ved et salg med en kort tidslinje, samt at i lys av orienteringen over og et bredt utfallsrom.

Det vil foreligge forskjeller mellom VEK-beregningen og selskapenes egenkapital i årsregnskapene som følge av det benyttes ulike beregningsprinsipper.

Orientering fra Styret

Styret og Manager har dialog om hensiktsmessige tilpasninger til Selskapets nåværende situasjon. Massehåndtering er en svært aktuell forretningsmulighet for Selskapet og som potensielt kan gi snarlige løpende inntekter. På den annen side fremstår et eventuelt starttidspunkt for boligutvikling relativt langt frem i tid. Styret og Manager tilpasser sin innsats og fokus i tråd med dette. Blant annet vurderes en endring i Managers honorarberegning hvor deler av honoraret knyttes opp mot Selskapets inntekter og ikke mot en beregnet verdijustert egenkapital som i dag. Det vurderes også om det er hensiktsmessig å opprettholde dagens frekvens for innhenting av to eksterne verdsettelsener med tilhørende kostnader. Det er også tidligere utført endringer med formål å ta ned løpende kostnader der dette ikke påvirker Selskapets evne til måloppnåelse. Ytterligere slike tiltak og endringer vurderes løpende.

NBNP 2 AS /North Bridge Management AS

Jørn H. Hynne (Sign.)
Adm. dir.

Hans Jacob Låhne (Sign.)
Asset manager

Oslo, 4. mai 2021