

NBNP 2 AS
STATUSRAPPORT NR 1 / 2022

Dette er statusrapport nr. 17 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. 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. NBNP 2 AS sitt område er utpekt og regulert til anleggsplass, massehåndteringsområde og deponi ifm bygging av Ringeriksbanen og en parsell av E16. I den forbindelse kan eiendommen bli ekspropriert.

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, samt at verdiene beskyttes i relasjon til mulig ekspropriasjon. 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.

OPPDATERINGER

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

Infrastruktur på Avtjerna

- Bærum kommune har ferdigstilt arbeidet med å etablere 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).
- Etablering av veien E16 Bjørum-Skaret er pågående og eiendom tilhørende NBNP 2 AS vil få avkjøring fra E16 i 2025.

Ringeriksbanen og Bane Nor / Nye Veier

- Det tillates i reguleringsplanen for NBNP 2 AS' eiendom at området benyttes til massehåndtering og massedeponering for Ringeriksbane-prosjektet uten at det er krav om at deponeringen av masser skal planlegges eller utføres slik at overskuddsmassene senere kan benyttes som byggegrunn.
- Ringeriksbane-prosjektet er overført fra Bane Nor til Nye Veier. Oppstart er varslet utsatt fra 2022 til 2024/2025. Manager fører dialog med Nye Veier for å avdekke om det er grunnlag for å inngå en frivillig avtale mellom partene og på den måten unngå risiko for ekspropriasjon. En slik dialog har foreløpig ikke ført frem. Varsel om ekspropriasjon er mottatt, men det er fortsatt mulig å inngå frivillig avtale dersom partene ønsker dette.
- Ringeriksbanen er varslet utsatt ferdigstilt til 2034, men prosjektorganisasjonen har likevel signalisert oppstart i 2023. Situasjonen fremstår i øyeblikket uklar.

Bærum kommune og massehåndtering

- 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 forsøker Nye Veier å hindre andre prosjekter å benytte NBNP 2 AS sine landområder til massehåndtering. Vi opplever at Bærum kommune og lokalpolitikere ønsker at Avtjerna skal kunne utnyttes til flere infrastrukturprosjekter og har tatt beslutninger og initiativ i den forbindelse; herunder i kontakt med relevante departementer. Et konkret og positivt utfall av denne holdningen er at Bærum kommune, den 21. april 2022 innvilget våre samarbeidspartneres søknad om massehåndtering på 30 mål på NBNP 2 sitt område. Premisser for en slik bruk forventes vedtatt i løpet av juni. Nye Veier var sterkt negative i sine uttalelser til denne søknaden
- 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.
- Manager deltar jevnlig i Bærum Ressursbanks møtevirksomhet, hvor vi fører dialog med kommune, politikere og aktører med formål om å oppnå massehåndtering på eiendom tilhørende NBNP 2 AS.

Ifm rullering av Bærum kommunes arealplan har Manager foreslått at Avtjerna gjeninntas som fremtidig utbyggingsområde for bolig. Forslaget fremmes nå for 1. gangsbehandling i planutvalget i Bærum kommune.

Beregning av verdijustert egenkapital (VEK)

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	34,8	-0,7 %	-16,8 %
31.12.2021 2)	34,5	-0,8 %	-17,2 %

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

2) VEK per 31.12.2020 og 31.12.2021 er basert på eksterne verddivurderinger av eiendommene datert 31.12.2019

Verdijustert egenkapital (VEK) pr. aksje er beregnet til NOK 34,5 per 31. desember 2021, dvs. en reduksjon på 0,8 % fra NOK 34,8 per 31. desember 2020. Samlet VEK pr. 31. desember 2021 utgjorde MNOK 112,9. 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 verdivurderingene, 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 verdivurderingene 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 hvor det redegjøres for 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 foretatt hensiktsmessige tilpasninger til Selskapets nåværende situasjon. Endringene er til dels med formål å ta ned Selskapets kostnader der dette ikke påvirker Selskapets evne til måloppnåelse; herunder er frekvens for innhenting av eksterne verdsettelsler redusert. Ytterligere slike tiltak og endringer vurderes løpende.

NBNP 2 AS /North Bridge Management AS

Jørn H. Hynne
Adm. dir.

Hans Jacob Låhne
Asset manager

Oslo, 13. juni 2022