

# NORTH BRIDGE NORDIC PROPERTY AS under avvikling



STATUSRAPPORT for 2. KVARTAL 2014

## SAMMENDRAG

North Bridge Nordic Property AS under avvikling (Selskapet/NBNP) har gjennom 2012 og 2013 solgt det vesentligste av Selskapets opprinnelige eiendomsportefølje. Gjenværende eiendomsportefølje består av Elvegata Atrium i Sandnes og Lyckebacken 3 i Lund i Sverige. I tillegg eier selskapet en aksjepost i North Bridge Opportunity AS.

NBNP har utbetalt NOK 20 per aksje til aksjonærene i etterkant av ordinær generalforsamling den 24. juni 2014. Utbetalingene var delt i to transjer; NOK 6,93 ble utbetalt 30. juni og NOK 13,07 ble utbetalt 11. september. Etter dette er det samlet utbetalt NOK 59 per aksje. I tillegg har «søsterselskapet» NBNP 2 AS utbetalt NOK 18 per aksje. Ytterligere utdeling vil bli vurdert allerede desember i år.

Beregnet verdijustert egenkapital (VEK) per 30.06.2014 er NOK 57,79 pr aksje. Hensyntatt utbetaling til aksjonærene med NOK 6,93 per aksje i juni 2014 er VEK pr. aksje økt med NOK 0,17 fra endelig VEK per aksje pr. 31.12.2013.

## VERDIJUSTERT EGENKAPITAL (VEK)

Beregnet verdijustert egenkapital (VEK) per 30.06.2014 er NOK 57,79. Hensyntatt utbetaling til aksjonærene med NOK 6,93 pr. aksje i juni 2014 er VEK per aksje økt med NOK 0,17 fra endelig VEK pr. aksje pr. 31.12.2013. Økningen er relatert til en liten netto økning i eiendomsverdiene og resultatposter, herunder andeler fra tilknyttet selskap.

Som grunnlag for beregningen av VEK pr. 30.06.2014 er det foretatt eksterne, uavhengige verdivurderinger av Selskapets eiendommer av Newsec i Norge og Sverige.

VEK beregnes ved at det fra summen av eiendomsverdiene, basert på verdivurderingene/transaksjonspris, gjøres fradrag for gjeld, og det korrigeres videre for netto arbeidskapital i konsernet, latent skatt og markedsverdi av finansielle instrumenter. VEK er således et uttrykk for aksjonærenes eierskap til de underliggende verdier i Selskapet.

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)
01.08.2006	106,9	106,9	n.a.	n.a.
31.12.2006	126,7	126,7	18,5 %	18,5 %
30.06.2007	155,6	155,6	22,8 %	45,5 %
31.12.2007	166,5	166,5	7,0 %	55,7 %
30.06.2008	166,4	166,4	0,0 %	55,7 %
31.12.2008	134,4	134,4	-19,2 %	25,7 %
30.06.2009	136,9	136,9	1,9 %	28,1 %
31.12.2009	146,5	146,5	7,0 %	37,0 %
30.06.2010	159,5	159,5	8,9 %	49,2 %
31.12.2010	179,4	179,4	12,5 %	67,8 %
30.06.2011	180,2	180,2	0,5 %	68,6 %
31.12.2011	160,5	184,5	2,4 %	72,6 %
30.06.2012	155,5	179,5	-3,1 %	67,9 %
<b>Fisjon</b>	-	-	-	-
31.12.2012	82,6	106,6	-10,3 %	59,1 %
30.06.2013	72,0	111,0	5,3 %	63,2 %
31.12.2013	64,6	103,6	-10,3 %	56,2 %
30.06.2014	57,8	103,7	-10,5 %	56,4 %

1) VEK pr. aksje justert for splitt 1:10 (gjennomført i september 2011).

2) VEK pr. aksje inklusive utdeling på NOK 24,00 til aksjonærene i desember 2011, NOK 15 i juni 2013 og NOK 6,93 i juni 2014.

3) Justert for fisjon gjennomført 20.09.2012 tilsvarende NOK 63,44 pr. aksje, utdeling på NOK 24,00 i 2011, utdeling på NOK 15,00 i juni 2013 og utdeling på 6,93 i juni 2014.

## EIENDOMSOPPDATERING

<b>Elvegata Atrium</b>	<b>Sandnes</b>
Eierandel:	100 %
Type eiendom:	Kontor/handel
Bebygget areal m2:	5.523
Antall leietakere	9
Årsleie pr. 30.06.2014 (MNOK)	2,8
Verdi* pr. 30.06.2014 (MNOK)	58,0
VEK* pr. 30.06.2014 (MNOK)	22,6

\*Verdi basert på ekstern verdivurdering



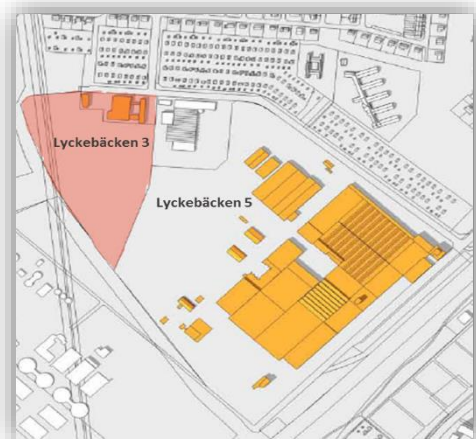
Ved utgangen av Q2 2014 var det en utleiegrad på 73 %. Leieforholdene er inngått med kortsiktige løpetider og / eller med løpende oppsigelsesmulighet. Det er utfordringer med leietakere som kan leve med korte kontrakter som reflekteres i mindre betalingsdyktige leietakere. Setningssskadene i bygget har i økende grad fått negativ innvirkning på utleiesituasjonen. Deler av bygningsmassen anses ikke utleibar med bakgrunn i sikkerhetsvurdering.

Det er vesentlige setningssskader i bygningsmassen som følge av graving/utbygging på tiliggende eiendom. Tekniske konsulenter har utarbeidet rapport som konkluderer med omfattende skader og at skadene skyldes utgraving på tiliggende eiendom. Rapporten utgjør en viktig del av erstatningskravet som er fremmet mot byggherren på tiliggende eiendom og vil samtidig være til hjelp i eventuelle utbedringsarbeider. Det føres dialog mellom Selskapets forsikringsrådgiver, relevante forsikringsselskaper og øvrige involverte. Det må forventes at det vil gå noe tid før endelig erstatningsutmåling er avklart. Det gjøres løpende mindre arbeider på eiendommen knyttet til sikring av bygningsmassen.

Kunngjøring og varsel om oppstart av regulering av eiendommen ble annonsert 30. juni. Fristen for innspill til ny regulering har gått ut og de innspill som har innkommet anses ikke å svekke de planer som foreligger. Reguleringsprosessen videreføres med bistand fra Skanska (entreprenør) og Brandsberg-Dahls Arkitekter. En ny reguleringsplan er planlagt å inkludere en vesentlig andel bolig i tillegg til næringsvirksomhet og åpner for en todelt utvikling av eiendommen.

<b>Lyckebacken 3</b>	<b>Lund, Sverige</b>
Eierandel:	100 %
Type eiendom:	Industri/kontor/lager
Bebygget areal m2:	2900 ink. kontormoduler
Antall leietakere	1
Årsleie pr. 31.03.2014 (MSEK)	0,26
Verdi* pr. 31.12.2013 (MNOK)	12,8
VEK* pr. 31.12.2013 (MNOK)	12,6

\*Verdi basert på ekstern verdivurdering



Lyckebacken 3 var en del av eiendommen som tidligere er omtalt som «Lund Business Park» og er beliggende i Lund i Sverige. Lyckebacken 3 var imidlertid ikke en del av salget som ble gjennomført 18. desember 2013 og er skilt ut i et eget eiendomsselskap.

Bygningsmassen har varierende kvalitet og består delvis av flyttbare kontormoduler. Det er høy ledighet i eiendommen og eksisterende leieforhold er basert på kortsiktige leieavtaler. Eiendommens tomt utgjør ca 48 mål og kun deler av tomten er utnyttet. Tomten kan ha verdi som et fremtidig utviklingsområde til bolig eller andre formål.

Lund kommune har iverksatt arbeid mot en ny områdeplan for sørvestre del av Lund, som inkluderer Lyckebacken 3. På basis av at det er vedtatt ny jernbanestasjon i umiddelbar nærhet, Lunds behov for vekstområder og samt vurdering av å flytte tiliggende kloakkrenseanlegg, er kommunen positiv til å vurdere bolig og forretningsformål med høy utnyttelse for Lyckebacken 3 og tiliggende tomter. Dersom en utvikling i denne retning klarlegges ytterligere vil Lyckebacken 3 åpenbart bli mer attraktivitet i salgsmarkedet. Styret og Manager vurderer løpende tidspunkt for salg av eiendommen i lys av dette.

North Bridge Opportunity AS	Norge/Sverige
Eierandel:	348 499 aksjer (19 %)
Type eiendom:	Variert portefølje
Bebygget areal m2:	n.a.
Antall leietakere	n.a.
Beregnet VEK (pr. aksje) pr. 30.06.2014	113,34

VEK per aksje i North Bridge Opportunity AS (NBO) per 31.12.2013 var NOK 110,52 per aksje. VEK per 30.06.2014 er beregnet til NOK 113,34.

Det gjennomføres et vesentlig investeringsprogram i eiendommen «Trekanten» i Trondheim knyttet til utskifting av ventilasjonsanlegget. På samme eiendom planlegges utbedring av deler av fasaden grunnet vanninntrenging ved ekstremvær.

Det er økt ledighet i eiendommene Trekanten og Trollåsveien. For øvrig har det i hovedsak vært en normal og god driftssituasjon for de eiendommene som eies av NBO.

## REGNSKAP 1. HALVÅR 2014

---

Under følger et urevidert halvårsregnskap pr. 30.06.2014 for NBNP konsern, satt opp etter normen for forenklet IFRS. Tall fra årsregnskapet for 2013 er vist for sammenligning. Det er ikke utarbeidet noter.

Konsernet består av holdingselskapet NBNP og datterselskapene Innherredsveien Eiendom Holding AS, Sandnes Sentrumsutvikling AS og Højelycken Lund AB. Højelycken Lund AB er i balansen og i resultatregnskapet klassifisert som holdt for salg. I tillegg har konsernet aksjer i det tilknyttede selskapet North Bridge Opportunity AS med en eierandel på 19,4%. Resultatandel fra det tilknyttede selskapet er presentert på egen linje i resultatregnskapet.

Halvårsresultatet før skatt utgjør i hovedsak poster fra ordinær drift. Det er vurdert at det ikke foreligger verdiendring første halvår for Sandnes Sentrumsutvikling, mens det foreligger en positiv verdiendring for Højelycken Lund AB på MNOK 0,1 og som inngår i resultat fra virksomhet holdt for salg.

Egenkapitalen er redusert med tilbakebetaling til aksjonærene i juni 2014 (MNOK 22,7). For øvrig er egenkapitalen endret med årets resultat, samt omregningsdifferanser.

# North Bridge Nordic Property AS under avvikling

## Resultatregnskap

Konsern

Tall i tusen NOK

	1. halvår 2014	Helår 2013
<b>Driftsinntekter</b>		
Leieinntekter	1 753	3 215
Annen driftsinntekt	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1 753</b>	<b>3 215</b>
<b>Driftskostnad</b>		
Annen driftskostnad	2 935	6 056
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>2 935</b>	<b>6 056</b>
<b>Driftsresultat før verdiendring og resultatandel TS</b>	<b>-1 182</b>	<b>-2 841</b>
Verdiendring investeringseiendommer	0	-4 465
Andel resultat, inkl verdiendring, tilknyttet selskap	912	1 554
<b>Driftsresultat etter verdiendring og resultatandel TS</b>	<b>-270</b>	<b>-5 752</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>		
Verdiendring investering i datterselskap	0	0
Finansinntekt	1 885	8 931
Finanskostnad	1 537	3 975
<b>Resultat av finansposter</b>	<b>348</b>	<b>4 956</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>78</b>	<b>-796</b>
Skattekostnad	491	808
<b>Periode-resultat fra videreført virksomhet</b>	<b>569</b>	<b>12</b>
Resultat fra virksomhet holdt for salg	211	-6 827
Resultat etter skatt fra ikke videreført virksomhet	0	-5 848
<b>Periode-resultat</b>	<b>780</b>	<b>-12 663</b>
Omregningsdifferanse valuta	-156	-267
<b>Totalresultat</b>	<b>624</b>	<b>-12 930</b>

# North Bridge Nordic Property AS under avvikling

## Balanse - Eiendeler

Tall i tusen NOK	Konsern	
	30.6.2014	31.12.2013
<b>Anleggsmidler</b>		
<b>Varige driftsmidler</b>		
Investeringseiendommer	48 000	48 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<u>48 000</u>	<u>48 000</u>
<b>Finansielle driftsmidler</b>		
Langsiktige fordringer	0	0
Aksjer i tilknyttede selskaper	35 673	34 761
<b>Sum finansielle driftsmidler</b>	<u>35 673</u>	<u>34 761</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>	<u>83 673</u>	<u>82 761</u>
<b>Omløpsmidler</b>		
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer	10	359
Andre fordringer	1 623	3 266
<b>Sum fordringer</b>	<u>1 633</u>	<u>3 625</u>
Bankinnskudd og kontanter	115 241	140 943
<b>Sum omløpsmidler</b>	<u>116 874</u>	<u>144 568</u>
Eiendeler holdt for salg	11 806	11 366
Aksjer holdt for salg	0	0
<b>Sum eiendeler</b>	<u>212 353</u>	<u>238 696</u>

# North Bridge Nordic Property AS under avvikling

## Balanse - Egenkapital og Gjeld

Konsern

Tall i tusen NOK

30.6.2014      31.12.2013

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	99 647	99 647
Overkursfond	18 294	18 294
Annen innskutt egenkapital	39 208	39 208
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>157 150</b>	<b>157 149</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	15 694	37 741
Ikke kontrollerende eierinteresser	0	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>15 694</b>	<b>37 741</b>

#### Sum egenkapital

**172 844**      **194 890**

### Gjeld

#### Utsatt skatt

**3 155**      **3 646**

#### Langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	30 270	30 270
Finansielle kontrakter	3 225	3 323
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>33 495</b>	<b>33 593</b>

#### Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Leverandørgjeld	1 343	2 887
Betalbar skatt	0	0
Skyldig offentlige avgifter	55	645
Annen kortsiktig gjeld	1 173	1 565
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>2 571</b>	<b>5 097</b>

Forpliktelse knyttet til eiendeler holdt for salg

**288**      **1 470**

#### Sum gjeld

**39 509**      **43 806**

#### Sum egenkapital og gjeld

**212 353**      **238 696**

## SELSKAPSINFORMASJON

### Låneforhold

NBNP konsernet har kun ett låneforhold gjeldende for Elvegata Atrium. Lånet utgjør MNOK 30,27 og har forfall april 2016. Lånet løper uten avdrag og med fast margin på 2,5%. NBNP har avgitt garanti for rettidig betaling av rentekostnader i låneperioden. Det foreligger en rentesikring (swap) på MNOK 27,5 med 5,56 % rente før margin og utløp august 2017.

### Salg av eiendom

Styret og Manager vurderer konkrete strategier for realisering av aksjene i NBO, men en stor del av aksjene vil ennå en tid være bundet opp som sikkerhet for garantier.

Prosessene som er omtalt og som vil kunne bidra til å synliggjøre verdiene i Lyckebacken 3 følges tett av Styret og Manager. Endelig tidsplan for en salgsprosess vil ta hensyn til dette, men fortrinnsvis innenfor en relativt kort tidshorisont. Eiendommen utgjør per i dag en liten del av samlet VEK.

Avviklingsstyret har lagt en strategi for realisering av Sandnes Sentrumsutvikling AS som inkluderer 1) avklaring av setningsskader og erstatningsforhold, 2) gjennomføring av ny regulering som inkluderer en boligandel og 3) eventuelt gjennomføring av boligutvikling på deler av eiendommen. Dette innebærer at en realisering av Sandnes Sentrumsutvikling AS vil kunne finne sted gjennom både salg av næringsseiendom og som salg av leiligheter til sluttbruker. Gjennomføring av en slik avviklingsstrategi er beregnet til å vare ca 3 år, dog slik at avviklingsstyret vil kunne gjennomføre realisering av hele eller deler av eiendommen på et tidligere tidspunkt dersom dette vurderes som formålstjenlig. Generalforsamlingen i NBNP den 24.06.2014 vedtok å gi sin tilslutning til denne strategien.

### Utdeling

Det ble gjennomført utdeling av NOK 6,93 per aksje til aksjonærene den 30. juni 2014. Ytterligere NOK 13,07 per aksje ble utbetalt til aksjonærene den 11.09.2014. Med dette er det samlet utdelt NOK 20 per aksje etter generalforsamlingen den 24.06.2014. Utdelingene er i tråd med styrets plan og tidligere informasjon til aksjonærene.

Avviklingsstyret har ansvar for at Selskapet kan håndtere sine forpliktelser, herunder garantiforpliktelser knyttet til eiendomssalg. Selskapet må såldes holde tilbake tilstrekkelig kapital og verdier. Medio desember 2014 utløper garantiforpliktelser knyttet til salget av Lund Business Park. Dette vil kunne gi grunnlag for ytterligere utdelinger opp mot NOK 10 per aksje, men en fornyet vurdering vil foretas på dette tidspunktet. Styret forventer at en slik utdeling vil kunne finne sted ultimo desember 2014. Videre utdelinger fra NBNP planlegges gjennomført i takt med salg av selskapets eiendeler og nedtrapping av selskapets forpliktelser knyttet til garantistillelser eller andre forhold. Merk at de fremtidige utbetalingene kan avvike fra VEK.

Tabellen under viser hvilke beløp som er delt ut til nå og 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
Innbetalt per aksje*	110,00		110,00
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 september 2014	13,07		13,07
Sum utdelinger	59,00	18,00	77,00
Beregnet VEK per 30.06.2014 med fradrag for utdeling sept 2014	44,72	40,90	85,62
Sum utdelinger og VEK	103,72	58,90	162,62

\*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.



North Bridge Nordic Property AS/  
North Bridge Management AS

(Sign.)

Jørn H. Hynne

Oslo, 1. oktober 2014

North Bridge Nordic Property AS  
Karenslyst allé 4  
P.O. Box 211 Skøyen  
0213 Oslo - Norge

Kontakt

t: +47 22 54 03 80

f: +47 22 54 03 81

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