

NORTH BRIDGE NORDIC PROPERTY AS



STATUSRAPPORT FOR 2. KVARTAL 2011

Tidspunkt	VEK/aksje (NOK)	Endring VEK/aksje siste periode	Endring VEK/aksje siden oppstart
01.08.2006	1 069	n.a.	n.a.
31.12.2006	1 267	18,5 %	18,5 %
30.06.2007	1 556	22,8 %	45,5 %
31.12.2007	1 665	7,0 %	55,7 %
30.06.2008	1 664	0,0 %	55,7 %
31.12.2008	1 344	-19,2 %	25,7 %
30.06.2009	1 369	1,9 %	28,1 %
31.12.2009	1 465	7,0 %	37,0 %
30.06.2010	1 595	8,9 %	49,2 %
31.12.2010	1 794	12,5 %	67,8 %
30.06.2011	1 802	0,5 %	68,6 %

Verdijustert egenkapital (VEK) pr. aksje i North Bridge Nordic Property AS (Selskapet/NBNP) er beregnet til NOK 1 802 pr. 30.06.2011. Dette representerer en økning på 0,5 % i VEK pr. aksje første halvår 2011. Siden Selskapets oppstart i juni 2006 har VEK pr. aksje økt med 68,6 %. Samlet VEK for selskapet utgjør pr. 30.06.2011 MNOK 590,9.

Økningen i VEK første halvår 2011 er totalt sett beskjedent, men de vesentlige endringene er følgende:

- Netto reduksjon i eiendomsverdier på totalt MNOK 7,2. Dette skyldes bl.a. en verdireduksjon på Elvegata Atrium (MNOK 11,1) som følge av at man har lagt inn en lengre beregnet ferdigstillingsperiode, samt en verdiøkning på Trollåsveien, Innherredsveien og Sømmegården som følge av oppgang i markedsleie (samlet MNOK 4,0), samt noen mindre endringer på øvrige eiendommer.
- Netto reduksjon i langsiktig gjeld på MNOK 12,9 etter ordinære avdrag, økt opplåning på Klostergata og salg av Aktern.
- Netto økning i arbeidskapital (MNOK 49,6), som følge av ikke disponert opplåning og salg av Aktern.
- Reduksjon i negativ verdi på rentebytteavtaler (MNOK 2,2).
- I tillegg har reduksjon i verdi av Svenske kroner gitt en reduksjon i VEK på MNOK 3,8.

Som grunnlag for beregningen av VEK pr. 30.06.2011 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, 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 (iht. IFRS

regnskapsstandard) kan avvike fra beregningen av VEK over på grunn av ulike metodikk på enkelte områder. I den grad det skulle oppstå større avvik, vil det bli kommentert.

Finansiering

Tabellen under viser en oppsummering av Selskapets låneportefølje og rentesikring. Konsernet har p.t. sikret 46 % av låneporteføljen med rentebytteavtaler tilsvarende MNOK 261,1 med en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 5 år.

Markedsverdien på rentebytteavtalene har økt med MNOK 2,2 (reduisert negativ verdi) i perioden 31.12.2010–30.06.2011. Endringen skyldes økte markedsrenter og redusert løpetid på rentebytteavtalene.

Det har ikke vært endringer i innbetalt egenkapital i Selskapet i første halvår 2011. Selskapet hadde ved halvårsskiftet 53 aksjeeiere.

Låneportefølje pr. 30.06.2011		Eiervekt
Lån omregnet i NOK	MNOK	567,4
Utløp 2011-2012 omregnet i NOK	MNOK	22,7
Vektet utløpstid	år	11,8
Andel NOK		57 %
Andel SEK		43 %
Rentebytteavtaler:		
Pålydende omregnet i NOK		261,1
Snitt løpetid	år	5,0
Andel av låneportefølje sikret		46 %
Andel av NOK lån sikret		48 %
Andel av SEK lån sikret		43 %
Rentesats NOK (ekskl. margin)		4,75 %
Rentesats SEK (ekskl. margin)		4,08 %
Rentetak	MSEK	60
Innslag		5,50 %
Varighet	år	1,0

Nøkkeltall eiendommer – North Bridge Nordic Property konsern 30.06.2011

Eiendom	Eierandel	Beliggenhet	Type	Valuta	Rullerende faktisk årsleie	Antall leietakere	Bebygget areal BRA (m ²)
Sømmegården	40,63 %	Sandnes	Kontor/undervisning	NOK	12,7	15	11 600
Innherredsveien 7	100,0 %	Trondheim	Kontor	NOK	17,8	18	18 553
Klostergata	70,98 %	Trondheim	Kontor/helse/handel	NOK	16,9	2	6 900
Elvegata Atrium	100,0 %	Sandnes	Kontor/handel	NOK	2,8	12	5 523
Trollåsveien 34–36	100,0 %	Oppegård	Kontor/lager	NOK	9,2	23	10 263
Sollihøgda	100,0 %	Bærum	Utviklingstomt bolig	NOK	-	-	-
Lund Business Park	100,0 %	Lund	Industri/kontor/lager	SEK	40,4	11	75 702
Mejselgatan	100,0 %	Vellinge	Lager/kontor	SEK	3,3	1	4 110

Innherredsveien (100 %)

Eiendommen har de senere år blitt oppgradert og påkostet i innvendige fellesarealer. Utvendig har imidlertid bygningen hatt behov for noe modernisering.

Alle skilter på fasadene er byttet ut, slik at alle leietakernes logo fremstår på en stilmessig uniform måte på bygget. Byggeplanene for nytt inngangsparti fra Rosenborggata er nå godkjent av bygningsmyndighetene. Det nye inngangspartiet, som vil gi leietakere og publikum en enklere og triveligere adkomst til bygget, forventes ferdigstilt i inneværende år.

Trondheim kommune har besluttet at den delen av Innherredsveien hvor eiendommen ligger skal omgjøres til miljøgate i 2014–2015. Eiendommen ligger tilstøtende til Solsiden («Trondheims Aker Brygge») og Nedre Elvehavn, med sine tallrike butikker og serveringssteder. Det forventes økt tilstrømning av publikum til Innherredsveien når biltrafikken reduseres ved at mye av dagens trafikk vil gå i tunnel fra 2013 og fartsgrensen reduseres til 30 km/t. Med dette som utgangspunkt, vurderes det om arealene i første etasje mot Innherredsveien skal omgjøres til publikumsrettet virksomhet, blant annet ved å installere vinduer fra gulv til tak og legge til rette for direkte adkomst fra gaten. Dette vil bli meget attraktive lokaler som vil kunne løfte eiendommens verdi og status ytterligere.

Det ble i 2. kvartal signert en ny, utvidet avtale med Aleris, Norges største private helse- og omsorgsforetak. Aleris har til nå leiet et areal på 1 675 m². De har økt arealet med 28 % til 2 144 m². Husleien er økt med 29 %. Avtalens løpetid er 10 år til 30.06.2021. Utleiegraden for eiendommen er primo september i underkant av 97 %.

Sømmegården (40,63 %)

Deler av DnB NORs tidligere lokaler (507 m²) står ledig etter utflyttingen, men det jobbes aktivt med å leie ut disse. DnB NOR betalte leie til 31.08.2011. Eiendommen har primo september en ledighet på til sammen 1 397 m² som tilsvarer 11 %, fordelt på 1 006 m² kontor/handel og 391 m² lagerarealer.

Lund Business Park (100 %)

Flint Group Lund AB (tidligere Torda Ink AB) har tatt i bruk ytterligere noen mindre kontorarealer, som vitner om fortsatt ekspansjon i Lund Business Park.

De to største leietagerne, Flextrus og Å&R Carton, som disponerer mer enn 50 % av arealet i Lund Business Park, meldte i juni at de skal fusjonere. Å&R Carton er et av de ledende firmaer innen foldbar kartong i Europa, mens Flextrus er et av de ledende firmaene innen fleksibel emballasje i Nord-Europa. Begge selskapene vil fortsatt operere utad som to separate enheter, men vil samarbeide på områder hvor det kan tas ut synergier. Forskning og utvikling kan være et slikt område, der begge selskaper investerer betydelige ressurser i dag.

Å&R Carton har i dag hovedkontor i Malmø og Flextrus i Lund. Vi tror at fusjonen vil styrke tilstedeværelsen i Lund gjennom oppbygging av ytterligere kompetanse i regionen. Dette vil kunne befeste Lund Business Park som et kompetansesenter for emballasjeindustrien. De to leietakerne har leiekontrakter med henholdsvis rundt 3 og 8 år gjenværende løpetid.

Øvrige eiendommer

Det er kun mindre eller ingen endringer for de øvrige eiendommene i perioden.

TEMA-ARTIKKEL TROLLÅSVEIEN

Eiendommen har en bygningsmasse på 10 253 m², og ble ervervet av NBNP i 4. kvartal 2006. Det er en kombinasjons-eiendom med arealfordeling på 72 % kontorer og 28 % lager. Bygningsmassen bar preg av noe manglende vedlikehold på kjøpstidspunktet, men var ellers i normalt god stand. Tidligere eier hadde gjort en god jobb med å få inn leietakere før overtakelse, og eiendommen hadde på det tidspunktet brutto årlig leieinntekter på rundt MNOK 6,5. Mange av leieforholdene var basert på korte kontrakter, og NBNP fokuserte derfor på å øke leieforholdenes lengde for å få en mer forutsigbar inntektsstrøm.

Eiendommen ligger kun noen få kilometer utenfor Oslos grense i syd, som i flere år har vært et sekundært område for næringslokaler i Oslo-regionen. Dette har medført at eiendommen har krevet tettere oppfølging enn enkelte andre eiendommer for å oppnå og opprettholde en høy utleiegrad og inntektsnivå.

Eiendommen har gjennomgått oppgraderinger og nødvendig vedlikehold, som har blitt finansiert over driften, og fremstår nå som moderne og i god teknisk og kosmetisk stand. Etter langsiktig og målrettet arbeid er årlig leieinntekt økt fra MNOK 6,5 til MNOK 9 og ledigheten redusert til ca. 5 %.



Inngangsparti Trollåsveien 34.



Trapperom i Trollåsveien 34.

TEMA-ARTIKKEL TROLLÅSVEIEN



Møterom hos en av leietakerne i Trollåsveien 36.



Felles gang i Trollåsveien 36.

REGNSKAP 1. HALVÅR 2011

Vedlagt følger et urevidert halvårsregnskap pr. 30.06.2011 for NBNP konsern, satt opp etter normen for forenklet IFRS. Tall for første halvår 2010 og tall fra årsregnskapet for 2010 er vist for sammenligning. Det er ikke utarbeidet noter.

Samlede inntekter for første halvår 2011 utgjorde MNOK 41,1 mot MNOK 30,4 i første halvår 2010. Økningen skyldes i det vesentlige at det løper full husleie i Klostergata fra desember 2010.

Konsernets samlede driftskostnader i første halvår 2011 utgjorde MNOK 18,0 sammenlignet med MNOK 16,4 i tilsvarende periode i fjor. Tallet inkluderer løpende driftskostnader på alle investeringseiendommer og honorar til Manager.

Konsernets driftsresultat før verdiendringer på investeringseiendommer og andel resultat tilknyttet selskap utgjorde MNOK 23,2 for første halvår 2011, mot MNOK 14,0 i tilsvarende periode i fjor.

Posten «Andel av resultat inkludert verdiendring tilknyttet selskap» på MNOK 3,2 viser andel av resultat for selskapets eierandel i Sømmegården (40,6 %), inklusive verdiendringer på eiendommen og rentebytteavtaler i første halvår 2011.

Konsernets investeringseiendommer har i første halvår 2011 hatt en netto verdireduksjon på MNOK 7,2 mot en økning på MNOK 41,0 for første halvår i 2010. Reduksjonen skyldes primært en reduksjon av prosjektverdien på Elvegata Atrium (Sandnes) som følge av en beregnet forlenget prosjektperiode.

Markedsverdien på selskapets finansielle instrumenter har hatt en forsiktig positiv utvikling. I første halvår 2011 har dette gitt en resultateffekt på MNOK 2,0

Konsernets resultat før skattekostnad i første halvår 2011 beløp seg til MNOK 8,6 mot MNOK 37,2 i samme periode i 2010, og resultat etter skatt til MNOK 8,2 mot MNOK 39,5. Avsatt skatt pr. 30.06.2011 er en beregnet skatt som følge av verdi-

endring på rentebytteavtaler.

Konsernets samlede eiendeler ved utgangen av andre kvartal 2011 utgjorde MNOK 1 254,2 mot MNOK 1 104,2 pr. første halvår 2010. Av dette utgjør investeringseiendommer MNOK 1 130,3 mot MNOK 1 023,5 pr. 30.06.2010. Selskapet hadde pr. 30.06.2011 en likviditetsbeholdning (kontanter og øvrige plasseringer) på MNOK 80,1, mot 47,1 pr. 30.06.2010.

Konsernets rentebærende nominelle gjeld var pr. 30.06.2011 MNOK 575,6 mot MNOK 486,5 pr. 30.6.2010. Økningen i langsiktig gjeld skyldes primært opptrekk på lån, i henhold til plan, på Klostergata.

Konsernets rentebytteavtaler hadde pr. 30.06.2011 en negativ verdi på MNOK 12,9 mot MNOK 19,1 året før.

Konsernets egenkapital pr. 30.06.2011 utgjorde MNOK 628,4 mot MNOK 546,3 pr. 30.06.2010, som tilsvarer en egenkapitalandel på henholdsvis 50,1 % mot 49,5 %.

RESULTATREGNSKAP

North Bridge Nordic Property AS Konsern			
Tall i tusen NOK	1. halvår 2011	1. halvår 2010	Helår 2010
Driftsinntekter			
Leieinntekter	41 110	30 448	65 177
Annen driftsinntekt	83	0	257
Sum driftsinntekter	41 193	30 448	65 434
Driftskostnad			
Annen driftskostnad	18 014	16 434	32 114
Sum driftskostnader	18 014	16 434	32 114
Driftsresultat før verdiendring og resultatandel TS	23 180	14 014	33 320
Verdiendring investeringseiendommer	-7 156	40 995	89 970
Andel resultat, inkl verdiendring, tilknyttet selskap	3 241	386	6 795
Driftsresultat etter verdiendring og resultatandel TS	19 265	55 394	130 085
Finansinntekter og finanskostnader			
Verdiendring investering i datterselskap	-	-	-
Finansinntekt	2 990	522	14 028
Finanskostnad	13 700	18 725	23 075
Resultat av finansposter	-10 710	-18 203	-9 047
Resultat før skatt	8 555	37 191	121 038
Skattekostnad	398	2 307	-1 157
Periode-resultat	8 157	39 498	122 195

TS= Tilknyttet selskap

BALANSE

North Bridge Nordic Property AS Konsern			
Tall i tusen NOK	30.06.2011	30.06.2010	31.12.2010
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Investerings eiendommer	1 130 299	1 023 496	1 137 935
Sum varige driftsmidler	1 130 299	1 023 496	1 137 935
Finansielle driftsmidler			
Langsiktige fordringer	8 091	8 250	8 437
Aksjer i andre selskaper	465	-	465
Aksjer i tilknyttede selskaper	27 964	18 314	24 723
Sum finansielle driftsmidler	36 520	26 564	33 625
Sum anleggsmidler	1 166 820	1 050 060	1 171 560
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	1 533	2 899	5 124
Andre fordringer	5 697	4 134	4 661
Sum fordringer	7 230	7 033	9 785
Bankinnskudd og kontanter	80 106	47 130	50 671
Sum omløpsmidler	87 336	54 163	60 456
Eiendeler holdt for salg	0	-	29 827
Sum eiendeler	1 254 155	1 104 223	1 261 843

BALANSE

North Bridge Nordic Property AS Konsern			
Tall i tusen NOK	30.06.2011	30.06.2010	31.12.2010
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Aksjekapital	163 975	163 975	163 975
Overkursfond	30 029	30 029	30 029
Annen innskutt egenkapital	196 770	196 770	196 770
Sum innskutt egenkapital	390 774	390 774	390 774
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	205 008	133 488	202 860
Ikke kontrollerende eierinteresser	32 655	21 995	30 279
Sum opptjent egenkapital	237 663	155 483	233 139
Sum egenkapital	628 437	546 257	623 913
Gjeld			
Utsatt skatt	17 315	16 916	17 309
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	568 169	483 810	527 467
Annen langsiktig gjeld	0	5 104	0
Finansielle kontrakter	12 857	19 109	13 684
Sum langsiktig gjeld	581 026	508 024	541 151
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 416	2 665	7 937
Leverandørgjeld	11 637	24 058	12 683
Betalbar skatt	-28	0	0
Skyldig offentlige avgifter	1 959	287	1 478
Annen kortsiktig gjeld	6 393	6 016	32 827
Sum kortsiktig gjeld	27 377	33 026	54 925
Forpliktelse knyttet til eiendeler holdt for salg	0	0	24 544
Sum gjeld	625 719	557 966	637 929
Sum egenkapital og gjeld	1 254 156	1 104 223	1 261 843

SELSKAPSINFORMASJON

Fusjon

NP Eiendomsinvest AS eier i dag ca. 51.5 % av aksjene North Bridge Nordic Property AS. NP Eiendomsinvest AS ble stiftet som et ledd i kapitalinnhenting. Øvrige aksjer i North Bridge Nordic Property AS eies av et begrenset antall større aksjonærer.

Den historiske begrunnelsen for strukturen hvor NP Eiendomsinvest AS er et feederselskap til North Bridge Nordic Property AS har nå mindre relevans og styret og manager mener det derfor er riktig å fusjonere (slå sammen) disse selskapene til ett og samme selskap.

I tillegg til å redusere antall forvaltningsnivåer og kompleksiteten i selskapsstrukturen vil en fusjon gi et mer balansert aksjonærdemokrati. Ved at de underliggende eiendomsverdiene verdsettes gjennom én aksjeklasse, vil dette gi grunnlag for bedret likviditet i annenhåndsmarkedet. På bakgrunn av dette har styret i NBNP foreslått en fusjon som vil bli behandlet i ekstraordinær generalforsamling den 26. september 2011.

Forutsatt at fusjonen blir vedtatt av begge selskapers generalforsamling, kan det være mulig å gjennomføre sammenslåingen innen 31. desember 2011. Fra dette tidspunktet vil dagens aksjonærer i NP Eiendomsinvest AS få aksjer direkte i North Bridge Nordic Property AS. NP Eiendomsinvest AS vil samtidig opphøre som selskap.

Ny adm. dir. i NBNP

Jørn H. Hynne har med virkning fra 25. juli tiltrådt som ny adm. direktør i North Bridge Nordic Property AS og managementselskapet North Bridge Management AS.

Siviløkonom Jørn H. Hynne (40) er partner i North Bridge AS og har blant annet ledet North Bridge Business Services AS som er forretningsfører for eiendomsselskaper med total eiendomsverdi på over 2 milliarder kroner. Hynne har betydelig eiendoms- og transaksjonserfaring fra Pareto Eiendom AS og fra verdipapirforetaket North

Bridge Capital AS. Han har også god innsikt i North Bridge Management AS' virksomhet bl.a. som styremedlem siden 2008.

Aksjonærforhold

Styret fikk på den ordinære generalforsamling fornyet fullmakt til å erverve inntil 10 % av samlet antall aksjer i Selskapet. Fullmakten gjelder også kjøp av inntil 10 % av aksjekapitalen i NP Eiendomsinvest AS. Fullmakten gjelder til 01.07.2012. North Bridge Nordic Property AS har ikke ervervet egne aksjer hittil i år.

Med vennlig hilsen
North Bridge Nordic Property AS/
North Bridge Management AS

(Sign.)
Jørn H. Hynne
Adm. dir.

Oslo, 8. september 2011



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