

## SKOLER OG EIENDOM

Da Peder og Nicolai Løvenskiold slo sine virksomheter sammen med Anthon B Nilsen, oppsto det et konsern med to store forretningsområder, nemlig eiendom og utdanning. Disse virksomhetene ble drevet i to datterselskaper av Anthon B Nilsen AS, nemlig Anthon B Nilsen Eiendom AS og Anthon B Nilsen Utdanning AS.

De to selskapene, **eiendomsselskapet** og **utdanningselskapet**, har i noen perioder samarbeidet om prosjekter. Totalt dreier det seg om fire prosjekter. I alle prosjektene, der det har vært foretatt transaksjoner mellom selskap i samme konsern, har transaksjonen foregått på «vanlige, forretningsmessige prinsipper», helt i tråd med aksjelovens bestemmelser.

De fire prosjektene det har vært samarbeidet om, er følgende:

### **Løvenskioldsgt. 1**

Bjørknes var leietaker i hele bygget i 2006 da det ble lagt ut for salg av den daværende eier. Utdanningselskapet hadde behov for å sikre seg langsiktig som leietaker og eiendomsselskapet valgte å kjøpe bygget. Bygget hadde behov for utvikling og eiendomsselskapet gjennomførte en reguleringsprosess for et tilbygg på eiendommen. Etter en periode som eier og utvikler av bygget, valgte eiendomsselskapet å selge bygge, fortsatt med Bjørknes som leietaker, nå med en langsiktig leiekontrakt.

### **Westerdals-bygget på Vulkan**

Helt siden 2004 har eiendomsselskapet samarbeidet med en annen eiendomsutvikler, Aspelin Ramm, om å utvikle det gamle industriområdet på Vulkan til et moderne, pulserende byområde og en viktig del av den «kreative akse» langs Akerselva.

Siden 2001 drev Westerdals sin skolevirksomhet som leietaker i et tidligere slakteri og pølsefabrikk i Fredensborgveien, ikke langt fra Vulkan. I 2006 var det blitt påtrengende klart at lokalene i Fredensborgveien ikke lenger tilfredstilte Westerdals behov, og det ble besluttet å flytte. For Westerdals, som skole for kreative fag, var det naturlig å se på muligheter i «den kreative akse» og det ble innledet en diskusjon med eiendomsselskapet som utvikler på Vulkan.

Det ble deretter inngått en avtale om at eiendomsselskapet skulle bygge et helt skreddersydd skolebygg til Vulkan, et bygg som har vist seg særdeles effektivt for undervisning i kreative fag. Det ble også inngått en leieavtale mellom eiendomsselskapet og Westerdals for leie av undervisningsbygget. For å sikre at avtalen ble inngått på vanlige forretningsmessige vilkår, ble det innhentet en vurdering av riktig, markedsmessige vilkår fra Akershus Eiendom, en ledende eiendomsmegler for næringseiendom.

Avtalen ble på dette grunnlaget inngått med en leiepris på kr 2 873 pr kvm., tilsvarende kr 2 373 pr kvm. eks. mva. og leieperioden ble satt til 15 år med opsjon på ytterligere 5 år.

I 2013 solgte eiendomsselskapet bygget til et eiendomsconsortium. Dette er en del av et eiendomsselskaps naturlig virksomhet, nemlig utvikle bygg for senere å selge dem for å frigjøre kapital til å utvikle nye bygg.

Fra overlevering av bygget ble det inngått en treårig driftsavtale mellom Anthon B Nilsen Eiendom og gårdeierselskapet. Inntektene fra avtalen var kr 88 000 pr år for Anthon B Nilsen Eiendom.

### **Chr. Kroghs gt. 32**

For å få maksimal positiv effekt for studentene i sammenslåingen av de tre skolene Westerdals, NISS og NITH, var det en premiss at studentene og undervisningen skulle foregå på færrest mulig «campus». Det ble derfor besluttet å engasjere Akershus Eiendom til å undersøke om det fantes eiendommer eller bygg i Oslo der aktivitetene i nye WOACT kunne samlokaliseres. Etter et omfattende søk anbefalte Akershus Eiendom CK 32 som beste løsning, selv om ikke alt kunne samles der. Kjøpet av CK 32 ville være et stort løft og utdanningsselskapet henvendte seg til eiendomsselskapet for å diskutere løsninger. Også for eiendomsselskapet ville kjøpet og ombyggingen av CK 32 var et meget stort løft og det var nødvendig å søke etter partnere til prosjektet. Leder av eiendomsselskapet, Peder Løvenskiold, kontaktet leder av Obos Forretningsbygg og det ble inngått en avtale om å gjennomføre investeringen i bygg og utvikling i et samarbeid mellom de to partene. I parentes bemerket skal det bemerkes at Obos Forretningsbygg var en nærliggende partner i og med at lederen av selskapet også er styremedlem i Anthon B Nilsen. Styreformannen i OBOS, Lars Buer, er også styremedlem i Anthon B Nilsen.

Det er også for dette bygget inngått en leieavtale på markedsmessig vilkår. Vurderinger av markedsmessig nivå ble innhentet både fra Akershus Eiendom og NEWSEC og avtalen ble inngått med en leiepris på kr 2 900 pr kvm., tilsvarende kr 2 675 pr kvm. eks. mva. for en periode på 15 år fra høsten 2016. Også denne kontrakten har en opsjon på forlengelse, denne gangen på 2 x 5 år.

Bygget eies som nevnt ovenfor av eiendomsselskapet og OBOS i fellesskap, og disse eierne vil på selvstendig grunnlag vurdere salg eller ikke salg i fremtiden.

### **Hans Burums vei**

Anthon B Nilsen Eiendom var i perioden 2007 – 2013 eier av et kontor/undervisningsbygg i Bærum. Bygget ble kjøpt i tilknytning til at utdanningsselskapet kjøpte NKI og NKI var NKI leietager i en del av bygget (40% av byggets areal) og med en årlig leie på 2,3 mill. (tilsvarende en leie pr m2 på kr 728 kr).

NKI flyttet i 2013 ut av bygget, og bygget ble deretter solgt av eiendomsselskapet.

29.10.2015