



Strandveien 1 AS

Generalforsamling
14. mai 2018

REGNSKAP STRANDVEIEN 1 AS

| | 2017 | 2016 |
|---------------------------|-----------------|----------------|
| Inntekter | 0 | 0 |
| Personale | 350 | 80 |
| Nedskrivning driftsmidler | 3 180 | 0 |
| Andre driftskostnader | 12 459 | 8 699 |
| Driftsresultat | - 15 990 | - 8 779 |
| Finans | 530 533 | 108 |
| Resultat | 514 543 | - 8 671 |
| Overført til annen EK | 514 543 | 8 671 |
| Disponert | 514 543 | 8 671 |



BALANSE STRANDVEIEN 1 AS

| | 2017 | 2016 |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Tomter | | 30 632 |
| Investering i datterselskap | 560 030 | |
| Fordringer | 2 496 | 1 022 |
| Bankinnskudd og lignende | 28 612 | 48 345 |
| Eiendeler | 591 158 | 79 999 |
| Egenkapital | 589 071 | 74 648 |
| Kortsiktig gjeld | 1 967 | 5 351 |
| Egenkapital og gjeld | 591 158 | 79 999 |



REGNSKAP STRANDVEIEN 1 UTVIKLING AS

| | 2017 | 2016 |
|-----------------------|----------------|----------|
| Inntekter | 0 | 0 |
| Andre driftskostnader | 2 315 | 0 |
| Driftsresultat | - 2 315 | 0 |
| Finans | | 0 |
| Resultat | - 2 315 | 0 |
| Avsatt til utbytte | 0 | 0 |
| Overført fra annen EK | 2 315 | 0 |
| Disponert | 2 315 | 0 |



BALANSE STRANDVEIEN 1 UTVIKLING AS

| | 2017 | 2016 |
|-----------------------------|----------------|----------|
| Prosjekt under utførelse | 560 000 | |
| Fordringer | | 0 |
| Bankinnskudd og lignende | 40 | 0 |
| Eiendeler | 560 040 | 0 |
| Egenkapital | 557 672 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | 2 368 | 0 |
| Egenkapital og gjeld | 560 040 | 0 |



ÅRETS KOSTNADER

| DRIFTSKOSTNADER | Strandveien 1 | | Samlet |
|----------------------------------|------------------|--------------|------------|
| | Strandveien 1 AS | Utvikling AS | |
| Lønnskostnad | 350 287 | | 350 287 |
| Nedskrivning varige driftsmidler | 3 180 454 | | 3 180 454 |
| Annen driftskostnad | 12 459 369 | 2 314 661 | 14 777 156 |
| Leie datasystemer | 11 605 | 9 360 | 22 841 |
| Honorar revisjon | 204 226 | - | 204 226 |
| Honorar ledelse | 1 477 109 | 604 843 | 2 081 952 |
| Mellomlager etablering og drift | 7 099 371 | 1 514 359 | 8 613 730 |
| Leie arkiv | - | 4 500 | 4 500 |
| Advokatkostnader vedr eiendom | 189 324 | - | 189 324 |
| Verdivurdering | 137 750 | - | 137 750 |
| Advokathonorar | 458 366 | - | 458 366 |
| Rådgivere | 164 131 | 28 188 | 192 319 |
| Regnskapsføring | 65 075 | - | 65 075 |
| Kurs | 345 | - | 345 |
| Reisekostnader | 103 570 | 30 590 | 134 160 |
| Styremøter | 3 518 | 4 195 | 8 963 |
| Forsikring materiell | - | 5 679 | 5 679 |
| Næringsforsikring | - | 1 358 | 1 358 |
| Eiendomsskatt | 170 776 | - | 170 776 |
| Bankomkostninger | 698 | - | 698 |
| Tap ved avgang driftsmidler | 2 380 542 | - | 2 380 542 |
| Reklame annonser | - | 118 626 | 118 626 |
| | 15 990 110 | 2 314 661 | 18 307 897 |



PROSJEKTKOSTNADER

| Tjenesteleverandører Eiendomsutvikling | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | Totalt |
|--|--------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Advokatfirmaet Haavind AS | | | | | 149 150 | 930 387 | 133 224 | 1 212 761 |
| Akershus Eiendom AS | | | | | | 625 000 | | 625 000 |
| Aure& Valskaar AS | | | | 21 000 | | | | 21 000 |
| Bona Mea AS | | | | | | | 3 125 | 3 125 |
| DataProffen | | | | | | | 7 485 | 7 485 |
| Dronninga Landskap AS | | | | 92 375 | 331 313 | 306 500 | 20 250 | 750 438 |
| HRTB AS | 6 625 | 53 281 | 123 207 | 456 850 | 1 077 334 | 634 800 | 358 188 | 2 710 285 |
| Kluge Advokatfirma DA | | | | 60 818 | | | 63 225 | 124 042 |
| Korr mva | 1 325 | 104 702 | | | | | | 106 027 |
| M8 Design AS | | | | | | | 118 625 | 118 625 |
| Mageli & Co Advokatfirma ANS | | 29 610 | 1 172 | 18 000 | | 9 500 | | 58 282 |
| MIR. | | | | | | 115 000 | | 115 000 |
| Ncm Development AS | | | 135 938 | 28 688 | | 49 000 | | 213 625 |
| Opak AS | | | | | | 43 750 | | 43 750 |
| Posten Norge | | | | | | 5 328 | | 5 328 |
| R3 Entreprenør AS | | | | | | 213 700 | | 213 700 |
| Realkapital Eiendom AS | | | | | | | 81 250 | 81 250 |
| Scootr kommunikasjon AS | | | | | | 30 188 | | 30 188 |
| Skedsmo kommune | | 7 360 | | | | 37 225 | 1 186 438 | 1 231 023 |
| Sweco Norge AS | | 411 041 | 2 777 580 | 2 288 064 | 3 131 243 | 2 764 274 | 1 219 349 | 12 591 551 |
| Tor Arne Ulfeng Senioringeniør | | | | | | 1 375 | | 1 375 |
| Trajan Utvikling AS | | 33 750 | 61 875 | 48 750 | 65 250 | | | 209 625 |
| Vista Alalyse AS | | | | | 294 000 | 285 250 | 19 250 | 598 500 |
| Romerike Blad | | | | 31 468 | | | | 31 468 |
| Totalt | 7 950 | 639 744 | 3 099 771 | 3 046 013 | 5 048 290 | 6 051 277 | 3 210 408 | 21 103 453 |



KLARGJØRINGSKOSTNADER

| Klargjøring område | Totalt |
|---------------------------------------|-------------------|
| Rivekost gamle bygg | 680 000 |
| Sanering forurenset bygningsmateriale | 2 112 877 |
| Masseutskifting | 8 674 769 |
| Bygging mellomlager | 4 019 842 |
| Planlegging, drift og gebyrer | 3 552 516 |
| | 19 040 004 |



ETABLERING AV STRANDVEIEN 1 UTVIKLING AS

- En forutsetning for overføring og etablering av ny skattemessig inngangsverdi er at Strandveien 1 AS er skattefritt og et nytt selskap er skattepliktig
- BFU avgitt og det er konkludert:
En fremtidig overføring av Strandveien 1 AS' eiendom som et aksjeinnskudd til et nystiftet datterselskap Strandveien 1 Utvikling AS, utløser ikke gevinstbeskatning.
- Etablert nytt skattepliktig selskap april 2017 for å ivareta skattefrihet for markedsverdi på overføringstidspunktet
- Nødvendig verdivurdering gjennomført
- Tingsinnskudd nytt selskap registrert oktober 2017
- Styret fastsatte overføringsverdien på bakgrunn av verdivurderinger til 560 mill kroner



UNITRADE 201

- Eiendommene ble solgt 2016
- Endelig oppgjør 2017
- Deregistreringsprosess iverksatt
- Antatt tilbakeføring av midler avhengig av tillatelse fra South African Reserve Bank
- Forhandling Staten v/ Økokrim for frigivelse av midlene





Illustrasjon: MIR

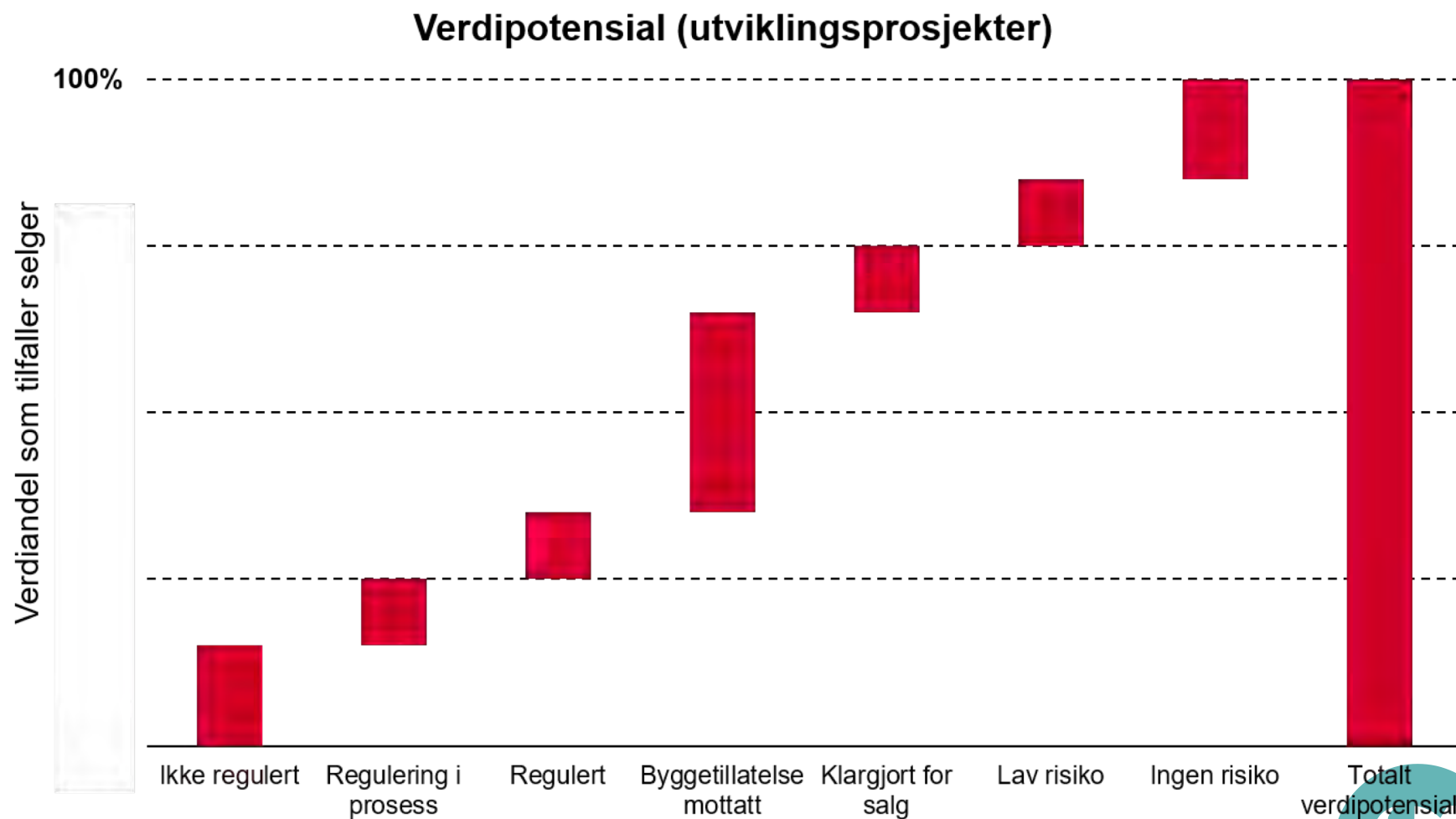


VERDIUTVIKLING

- Styret har lagt stor vekt på å utarbeide en optimal reguleringsplan i tråd med vedtak i generalforsamling 2014.
- Styret har vurdert mest hensiktsmessig metode for avhendelse av eiendommen(e)
 - Lavere risiko for kjøper gir høyere verdi for selger
 - Det er lagt vekt på at eierne har signalisert ønske om høyere nominelle beløp over tid heller enn neddiskontert sum tidlig



VERDIUTVIKLING – REDUKSJON AV RISIKO



VIKTIGE MOMENTER

Planeiers deltakelse er et viktig moment ift verdiutvikling

- Rydde tomteområde og legge til rette for utfylling
- Initiativtaker for utbygging av
 - avbøtende tiltak ¹⁾
 - oppfylling av tomtegrunn ²⁾
 - andre infrastrukturtiltak

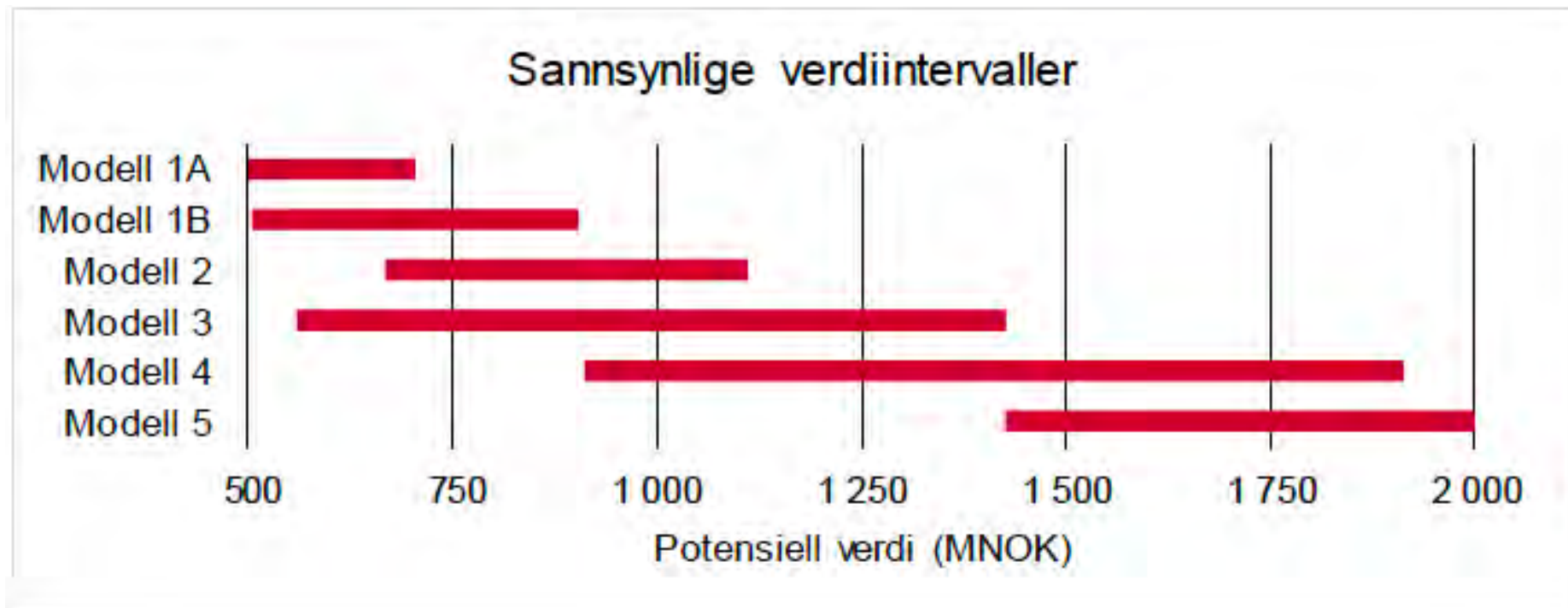
1) Inkluderer øy og bro til Lillestrøm

2) fyller opp elv og leverer tomtegrunn på kote 103



VERDIUTVIKLING – INTERVALLER

SALGSVEDERLAG



FYLKESMANNENS INNSIGELSE

- Hovedtrekkene
 - Øyas bestandighet som avbøtende tiltak
 - Herunder funksjon som habitat
 - Vannhastighet som påvirker erosjon og sedimentasjon



ØYAS BESTANDIGHET

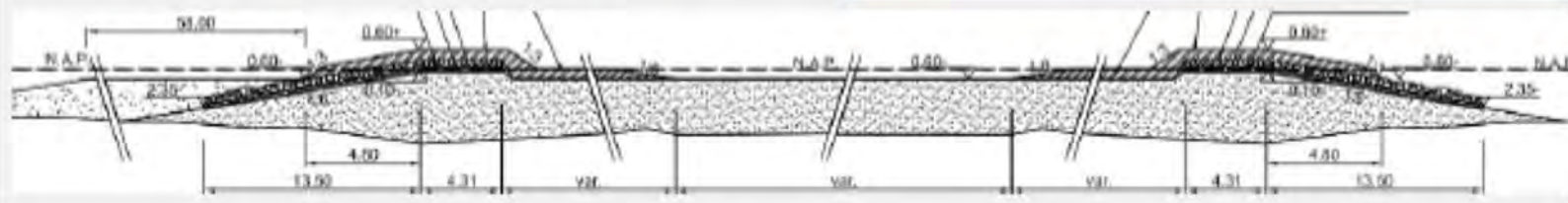
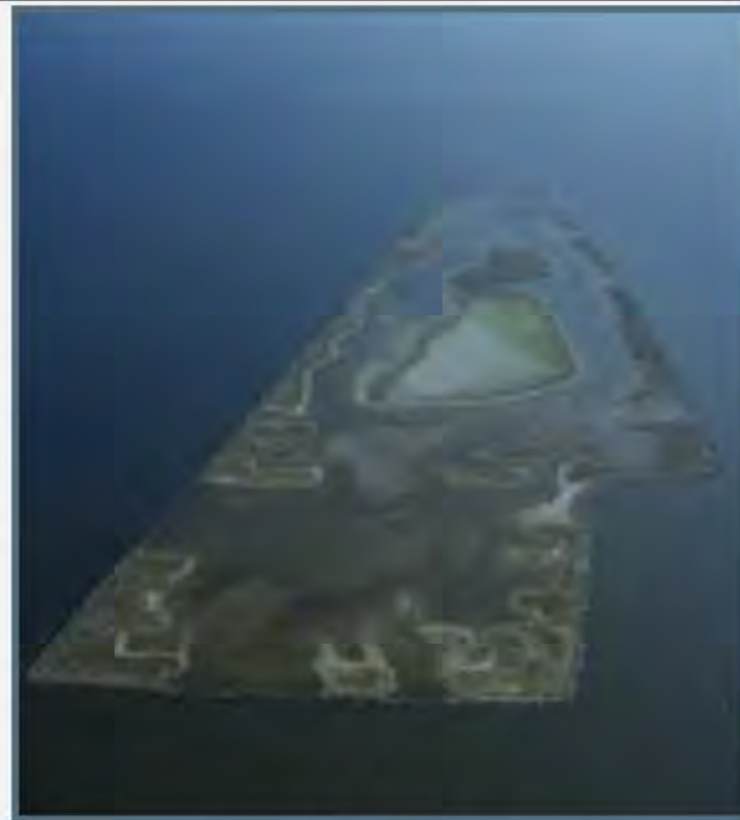
- Konsultert ledende miljøer i Nederland
- Utredet avbøtende tiltak i Nitelva
- Fått teknisk bekreftet at øya kan bygges og vil være bestandig
- Endret noe utforming av øya
- Det kan også etableres «våtmarksområde» i elvestrengen for øvrig



ET EKSEMPEL FRA NEDERLAND

Eksempel stein på slakk skråning

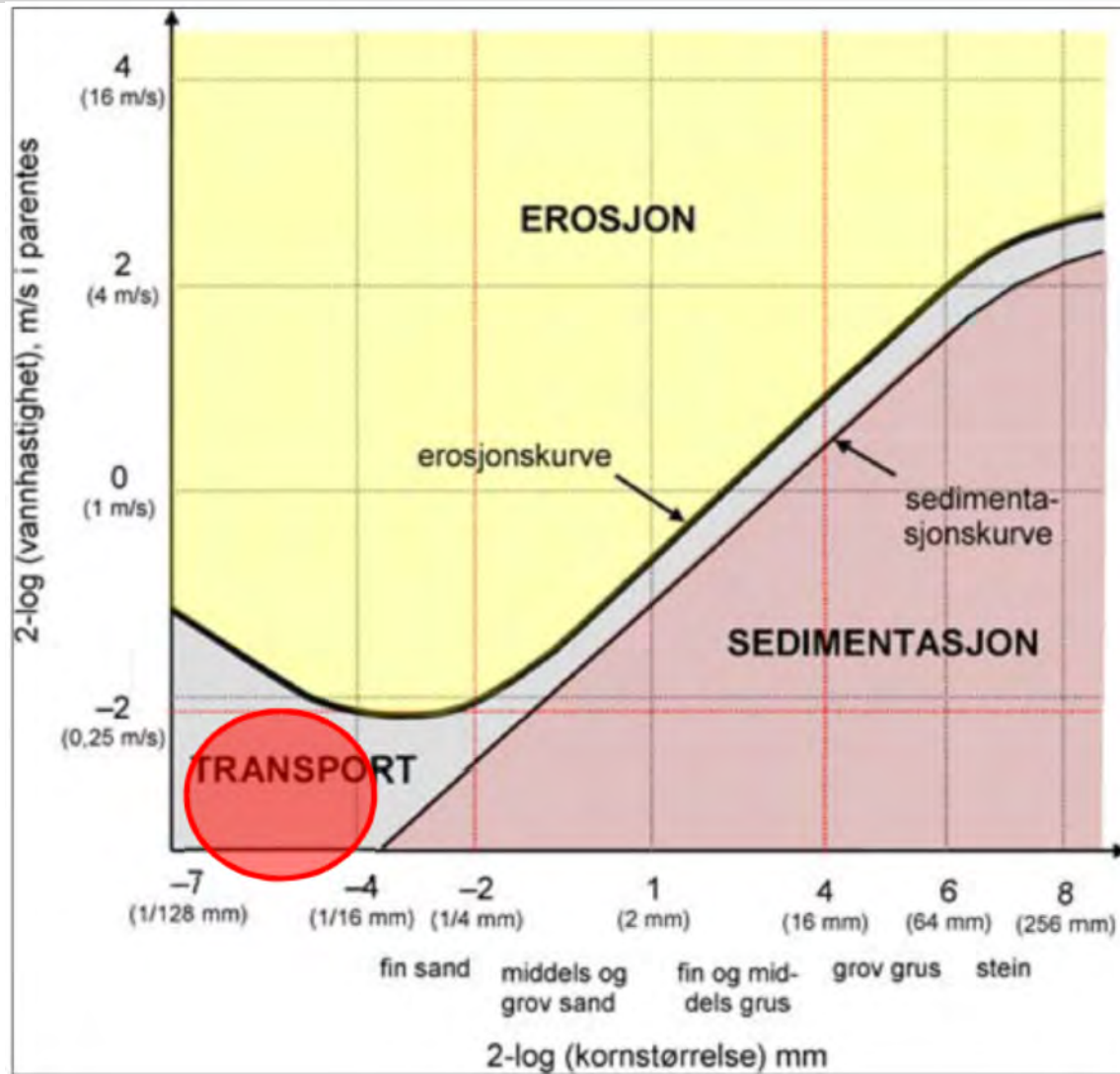
De Kreupel er en kunstig øy spesielt laget for fugler, i perioden 2002 - 2004. Området ligger i IJsselmeer og er egentlig en blanding av mindre og store øyer, sandplater, mudderbanker, vanninger og dammer. Hele området har en størrelse på ca. 700 dekar. Forskjellige fuglearter, som makrellterner og ulike måkearter, hekker på øya og finner mat i den direkte nærheten. I tillegg er området et viktig hvilested for vadefugl og trekkfugl, deriblant ulike ender og gjess. Både naturverdiene på De Kreupel og miljøforholdene er sammenlignbare med den kunstige øya i Nitelva. Selv om De Kreupel ligger i en stor innsjø, og ikke i en elv, er øya såpass utsatt for bølger og varierende vannstander og -hastigheter rundt øya at også de hydrauliske utfordringene er sammenlignbare.



FYLKESMANNENS INNSIGELSE



EROSJON



VEIEN VIDERE

- Planavdelingen i Rælingen og Skedsmo har planen, kommentarene og tilsvaret til gjennomarbeidelse
- Forventet planbehandling tidligst senhøsten 2018
- Styret vurderer hvorvidt alternativt planforslag også skal utarbeides





Illustrasjon: MIR

