
Strandveien 1 AS

Generalforsamling 29. juni 2017

REGNSKAP STRANDVEIEN 1 AS

	2016	2015
Inntekter	0	0
Personale	80	140
Andre driftskostnader	8 699	1 201
Driftsresultat	- 8 779	- 1 341
Finans	108	286
Resultat	- 8 671	- 1 055
Avsatt til utbytte	0	0
Overført fra annen EK	8 671	1 055
Disponert	8 671	1 055

BALANSE STRANDVEIEN 1 AS

	2016	2015
Varige driftsmidler	30 632	19 603
Fordringer	1 022	2 977
Bankinnskudd og lignende	48 345	80 817
Eiendeler	79 999	103 397
Egenkapital	74 648	83 319
Kortsiktig gjeld	5 351	20 079
Egenkapital og gjeld	79 999	103 397

Kostnader knyttet til granskning og opprydding t.o.m 2016

Kostnader knyttet til granskning, opprydding og verdiutvikling		okt 2005 - 200 apr 2009 - des 2016		
Kostnader	Granskning	16 799		
	Merkostnader opprydding inkl rettssaker			
	Styre og generalforamling	4 813	1 386	
	Ledelse	7 793	12 469	
	Granskningsutvalget bidstand ut over granskning	2 008	-	
	Advokat	8 047	5 624	
	Sum kostnader	47 764	19 479	67 243
Inntektsside	Solgte driftsmidler	12 000	4 490	
	Inndrevne erstatninger	21 550	41 428	
	Midler fra Sveits		34 261	
	Sum erstatninger	33 550	80 179	113 729
	Solgt utviklet eiendom, gevinst Berger		107 451	107 451

Unitrade 201

- Eiendommene ble solgt 2016
- Endelig oppgjør 2017
- Deregistreringsprosess iverksatt
- Antatt tilbakeføring av midler til Norge høst 2017
- Forhandling Staten v/ Økokrim for frigivelse av midlene

Pågående aktiviteter

- Sør Afrika
 - Eiendommer eiet av Unitrade 201 i Sør Afrika er solgt og oppgjør mottatt i Unitrade.
 - Selskapet skal avvikles, og netto eiendeler overføres til Norge
 - Beløp til Strandveien 1 er usikkert
- Eiendomsprosjektet Strandveien 1

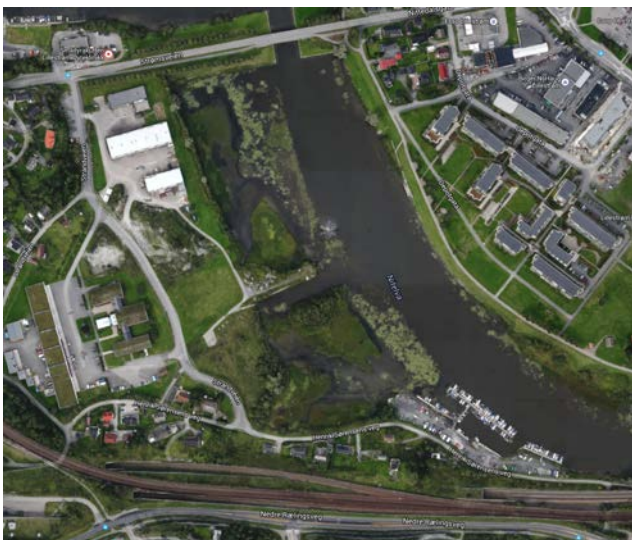
Selskapsorganisering

- Oppfylle generalforsamlingsvedtak 20. juni 2014.
 - ”Styret arbeider videre for å organisere [det fusjonerte] selskapet på mest hensiktsmessig måte, med målsetting å realisere best uttelling for Fond 2.”
 - Etablere skattepliktig eiendomsselskap eiet av Strandveien 1 AS
 - Overføre all eiendom til selskapet med skattemessig inngangsverdi lik dagens markedsverdi

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 konkudert:
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 2017 for å ivareta skattefrihet for markedsverdi i dag
- Nødvendig verdivurdering gjennomført
- Tingsinnskudd nytt selskap

STRANDVEIEN 1 – SKEDSMO/RÆLINGEN



O
p
p
r



2
0
0
8



2
0
1
1



2
0
1
3

DAGENS UTGAVE



NØKKELTALL

Arealtall er ca-størrelser



Illustrasjon: MIR

Prosjektkostnader

Prosjektkostnader Strandveien		2011	2012	2013	2014	2015	2016	Totalt
Advokatfirmaet Haaavind AS	Advokat regulering					149 150	241 767	390 917
Aure& Valskaar AS	Meglervurderin bolig				21 000			21 000
Dronninga Landskap AS	Landskap				92 375	331 313	220 813	644 500
HRTB AS	Arkitekt	5 300	42 625	83 182	456 850	1 077 334	267 950	1 933 242
Kluge Advokatfirma DA	Advokat				60 818			60 818
Korr mva			104 702					104 702
Mageli & Co Advokatfirma	Advokat		24 307		18 000			42 307
Ncm Development AS	Handelsanalyse			135 938	28 688		49 000	213 625
Opak AS	Verdivurdering						43 750	43 750
ROMERIKES BLAD AS	Annonser				31 468			31 468
Scootr kommunikasjon AS	Medie						30 188	30 188
SKEDSMO KOMMUNE	Avgifter		5 888				37 225	43 113
Sweco Norge AS	Rådgiver		322 083	2 060 188	2 212 397	3 126 181	1 429 460	9 150 309
Tarjan Utvikling AS	Rådgiver		27 000	61 875	48 750	65 250		202 875
Vista Alalyse AS	Samfunnsanalyse					294 000	204 750	498 750
Addenda Consult AS, Dag Jørgensen					1 037 000	1 602 000	2 545 000	5 184 000
Totalt		5 300	526 605	2 341 183	4 007 345	6 645 228	5 069 902	18 595 562
Sum		5 300	526 605	2 341 183	4 007 345	6 645 228	5 069 902	18 595 562
Addenda Consult AS, Dag Jørgensen		-	-	-	1 037 000	1 602 000	2 545 000	5 184 000
Rådgivere		5 300	397 596	2 341 183	2 891 528	4 894 078	2 283 135	12 812 819
Sweco								
HRTB								

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

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

- Eiendommen i dag
 - Verdivurdert til ca 600 mill, forutsatt salg i dag før regulering
- Utviklet tomt
 - Verdianslag fra megler i tilbud om meglertjeneste 931 mill
 - Salg i etapper gir betydelig høyere vurdert verdi



Verdiutvikling - anslag

Selskapet har forskjellig forventning til salgsvederlag avhengig av tid og metode

- Salg i dag før regulering 600 mill
- Delsalg 3-6 etapper 1 000 mill

Vurdering gjennomført av Akershus Eiendom

Videre framdrift

1. planforslag til kommune	Behandling kommune	Offentlig ettersyn	Salgsprosess del 1 og 2	Etterfølgende salg
Mai 2016	November 2016	6 uker	Vår 2017	2020 / -->

Som beskrevet 12.09.16

Reguleringsplanen ble behandlet av Skedsmo og Rælingen kommune november/desember 2016. Skedsmo vedtok utlegging til offentlig ettersyn, forutsatt at Rælingen gjorde det sammen. Rælingen sendte planen tilbake til selskapet med ønske om høyere utnyttelse i kommunen.

1. planforslag til kommune	Behandling kommune	Offentlig ettersyn	Salgsprosess del 1 og 2	Etterfølgende salg
Mai 2017	August 2017	6 uker	Sommer 2018	2020 / -->



Illustrasjon: MIR

Eierne stiller krav til Strandveien 1 AS

Vil ha mer åpenhet

RB 21. juni 2017

- Prosjektet "drøyer"
- Ønsker fremdriftsplan

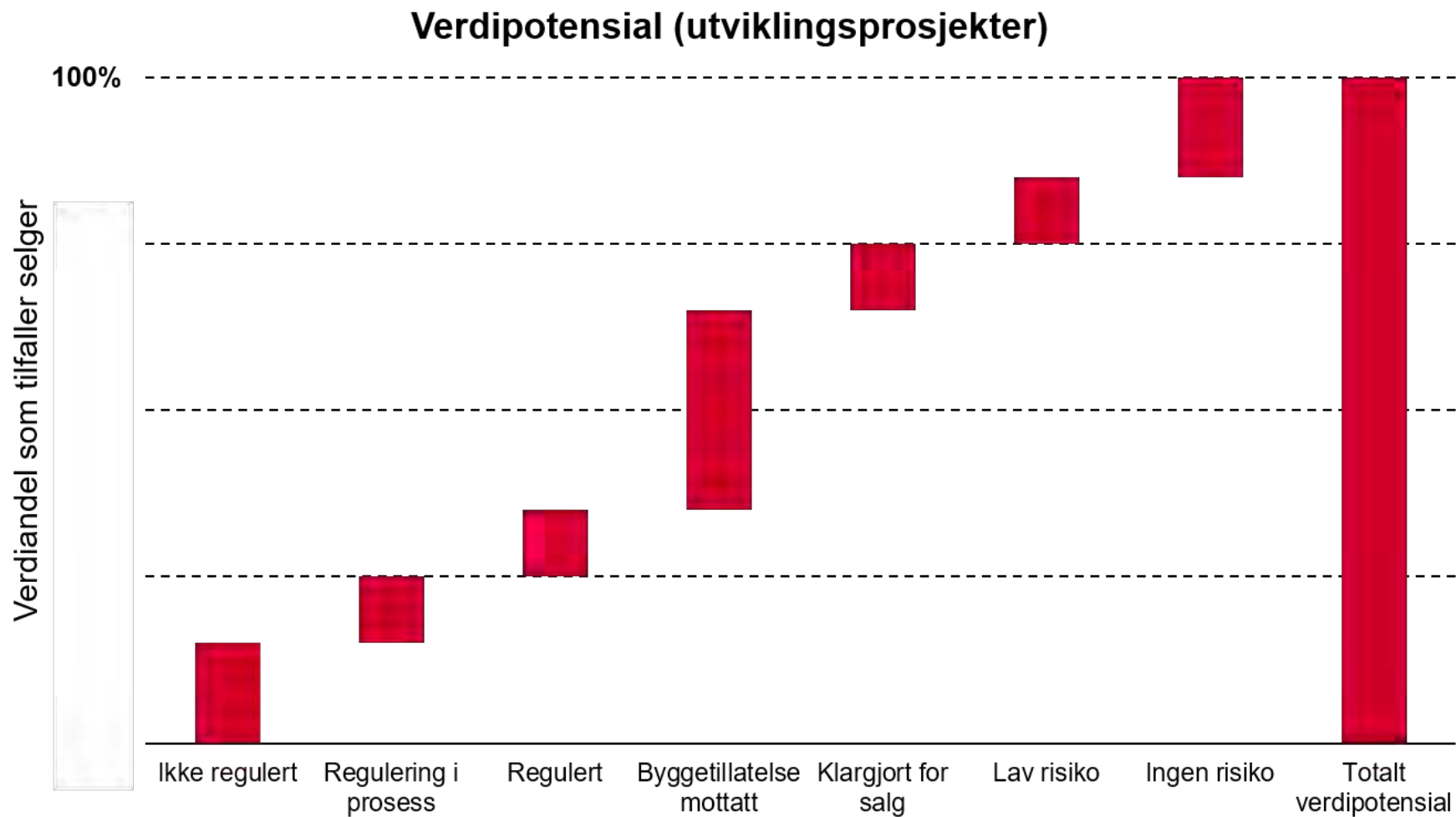
Prosjektet drøyer

- Skedsmo kommune vedtok utlegging til offentlig ettersyn 23. nov
- Rælingen kommune sendte planen tilbake etter møte 13. des uten annen beskjed om ønske om "økt utnyttelse". Vedtaket var "stikk i strid" med administrasjonens anbefaling.
- Selskapet har levert planer til behandling 27. mai 16, 1. nov. 16 og nå 23. mai 17.
- Planen skulle vært behandlet før sommeren, men kommunene har utsatt til etter ferien.

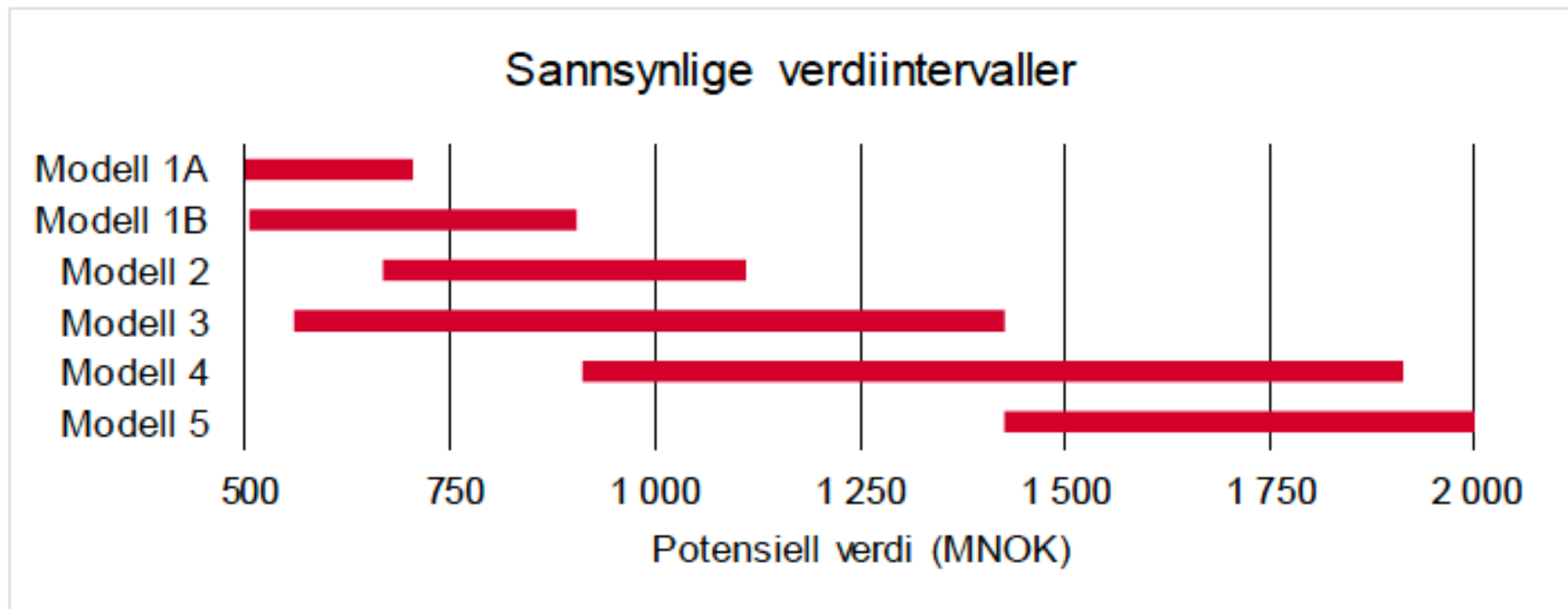
Kommunen ønsker prosjektplan

- Selskapet har bebudet eierseminar i løpet av siste år
- Utsatt fordi Rælingens "ordre" var udefinert og har krevet utredning av flere parallelle forslag
- Det er utarbeidet 5 forskjellige scenarier for avhendelse av prosjektet
 - Modell 1A – Salg i dag med 100% oppgjør (uten godkjent regulering)
 - Modell 1B – Salg med 100% oppgjør når eiendommen er regulert
 - Modell 2A – Salg i dag, med utsatt oppgjør – alt ved IG
 - Modell 2B – Salg i dag, med utsatt oppgjør – Forskudd, ved regulering og ved IG
 - Modell 3 – Salg av prosjektet i flere mindre deler til flere utviklere
 - Modell 4 – Joint venture – deltakelse i prosjektsamarbeid med utvikler
 - Modell 5 – Utvikle eiendommen i egen regi

Verdiutvikling – reduksjon av risiko



Verdiutvikling – intervaller salgsvederlag



De enkelte hovedposter i regnskapet

- Addenda Consult AS,

	Kr
Addenda Consult AS	3 620 053
Fordeling mellom STV1 AS og NRV AS 31.12.2016	- 209 444
Totalt	3 410 609
Aktivering 2016	- 2 545 175
Kostnadsført	865 434

- Advokater

	Kr
Advokater	
Advokatfirmaet Haavind AS, regulering og OA	716 487
Kluge Advokatfirma DA, Skatt/BFU	415 384
Mageli & Co Advokatfirma ANS/Eiendomsoverdra	72 485
Sweco Norge AS	13 106
Totalt	1 217 462
Aktivering 2016	- 739 093
Kostnadsført	478 369

De enkelte hovedposter i regnskapet

- Konsulenter, prosjekt

Tekst planbeskrivelse	7 450
Akershus Eiendom AS, 1. avdrag	625 000
Dronninga Landskap AS	314 375
HRTB AS	719 325
Inngående faktura	74 790
Miljødirektoratet	5 700
MIR, illustrasjon	115 000
Ncm Development AS, Handelsanalyse	49 000
Opak AS	43 750
R3 Entreprenør AS, riving og	2 792 877
R3 Entreprenør AS masseutskifting	6 625 207
Scootr kommunikasjon AS, Grafisk profil	30 188
SKEDSMO KOMMUNE, gebyr	45 285
Sweco Norge AS	3 208 445
Tor Arne Ulfeng Senioringeniør	1 375
Vista Alalyse AS	285 250
Totalt	14 943 016
Aktivering 2016	- 7 739 165
Kostnadsført	7 203 851
R3 Entreprenør AS masseutskifting	6 625 207

Aktiverte poster

- Inngående balanse

Varige driftsmidler	Prosjekter under utførelse	Tomter, bygninger	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01.16	13 882	19 721	33 603
Tilgang	11 029	0	11 029
Anskaffelseskost 31.12.16	24 911	19 721	44 632
Akkumulerte avskrivninger 01.01.16	0	14 000	14 000
Akkumulerte avskrivninger driftsmidler	0	0	0
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.16	0	14 000	14 000
Balanseført verdi pr. 31.12.16	24 911	5 721	30 632

- Årets aktivering

IB	13 882 000
Endring 15/16	11 029 000
Addenda	- 2 545 175
Advokat	- 739 093
Prosjekt	- 7 739 165
UB	24 911 000