



STRANDVEIEN

# Eierseminar

5. desember 2017

# Bakgrunn

## **Generalforsamling 20. juni 2016**

- Styret gjennomfører et eierseminar i forhold til utvikling og salg av fast eiendom. Selskapet gjennomfører nå et forprosjekt sammen med megler, med formål å angi alternativer og virkning knyttet til scenarier for salgsstrategier. Basert på denne undersøkelsen vil eiere, styre og eiernes administrasjon bli invitert til et seminar i løpet av høsten 2016.

## **Styremøte 13. januar 2017, vedtak**

- I og med at 1. gangs behandling av regulerings-saken trekker ut i tid, besluttet styret å utsette eierkonferansen fra februar 2017 til tidspunkt for avholdelse av generalforsamling i juni 2017. Avhendingsstrategi må foreligge i god tid før denne.

## **Generalforsamling 29. juni 2017**

- Eierseminar avholdes i løpet av 4 kvartal 2017



# Agenda

1. Kort presentasjon av innlevert forslag til reguleringsplan
2. Strandveien 1 Utvikling AS
3. Utvikling og salg av fast eiendom  
Selskapet fremlegger strategi for prosjektet  
næringsmegler vil gi betraktninger i forhold til  
markedssituasjonen
4. Rapport om forvaltningsrevisjon
5. Andre forhold eierne ønsker å drøfte med selskapet





# EIENDOMSPROSJEKTET

# Kort gjennomgang av eiendomsprosjektet

- Vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn etter vedtak i Skedsmo 18. oktober og Rælingen 24. oktober
- Høringsfrist 7. januar 2018
- Hovedtrekk
  - 145 000 m<sup>2</sup> kombinert bebyggelse
  - Max 1 600 boliger og ca 4 000 innbyggere.
  - Utfylling i Nitelva for etablering av 26 000 m<sup>2</sup> byggegrunn
  - 14 etasjer
- Kommunen forespeiler endelig behandling "vinter/vår 2018"
  - Selskapet ser for seg en potensiell behandling hos overordnede myndigheter spesielt ift utfylling av elveløp





DAGENS SITUASJON  
NY PLAN



# Høyder

- Naturgitte fordeler med tomten herunder sol- og vindforhold
- Området har ikke direkte gjenboere på lik linje med andre tilsvarende prosjekter
- Høyder skaper attraktivitet og gir et identitetsskapende element
- Oppfyller kommuneplanens kriterier for høyder ut over normen













småhusomr

nærmeste hus

190 m

160 m

180 m

135 m

140 m

småhusomr

småhusomr

50 arkiv





[WWW.STRANDVEIEN1.AS](http://WWW.STRANDVEIEN1.AS)



STRANDVEIEN 1 UTVIKLING AS

# Strandveien 1 Utvikling AS

- Etablert april 2017, innskutt aksjekapital 30 000
- Samme styre som Strandveien 1 AS
- Formålet er å sikre skattemessig effektiv organisering
  - "å organisere virksomheten på mest hensiktsmessig måte, med målsetting å realisere best uttelling til Fond2"
- Strandveien 1 AS er skattefritt, fastsatt av Skattedirektoratet april 2017
- Eiendomsutvikling og omsetning er skattepliktig i vår skala





# Eksempel, salg av eiendom fra Strandveien 1 AS

- Skatteplikt
- Grunnlag skattebelastning = Salgssum – bokført verdi
- Antatt salgssum 1 mrd
- Bokført verdi 30 mill
- Skattebelastning 23 %
- $1\ 000\ \text{mill} - 30\ \text{mill} = \text{gevinst } 970\ \text{mill}$
- $\text{Skatt } 970\ \text{mill} * 23\ \% = 223\ \text{mill}$



# Hvorfor Strandveien 1 Utvikling AS ?

- Overføring av eiendom fra skattefritt selskap til skattepliktig selskap gjør at vi kan utnytte markedsverdien av prosjektet som grunnlag for fremtidig skatteberegning
- Markedsverdi er skattemessig grunnlag
- Verdivurdert prosjektet via to uavhengige aktører
- Basert på disse har styret forsiktig fastsatt verdien til 560 mill



# Eksempel, salg av eiendom fra Strandveien 1 Utvikling AS

- Skatteplikt
- Grunnlag skattebelastning = Salgssum – bokført verdi
- Antatt salgssum 1 mrd
- Bokført verdi 560 mill
- Skattebelastning 23 %
- $1\ 000\ \text{mill} - 560\ \text{mill} = \text{gevinst } 440\ \text{mill}$
- $\text{Skatt } 440\ \text{mill} * 23\ \% = 101\ \text{mill}$



# Oppsummering skatt

- Overført fra skattefritt til skattepliktig selskap
- Tingsinnskudd etter Aksjeloven verdsatt til 560 mill
- Skattemessig inngangsverdi 560 mill
- Skatteberegning
  - Eksempel 1 223 mill
  - Eksempel 2 101 mill
  - Spart skatt 122 mill



A vibrant, modern urban street scene. The image shows a wide, paved pedestrian walkway lined with lush green trees and colorful, multi-story buildings. People are seen walking, cycling, and sitting on benches, creating a lively and community-oriented atmosphere. The sky is bright blue with scattered white clouds. A semi-transparent horizontal band across the middle of the image contains the word "STRATEGI" in white, uppercase letters.

# STRATEGI

# Selskapets strategi

- Historie
- Selskapets formål
- Klargjøring av eiendom for omsetning
- Verdiutvikling
- Avkastning
- Skatt
- Konklusjon



# Historie

- RA-2 overtok eiendommen til bruk for etablering av renseanlegg i 1965
- Eiendommen er kraftig utvidet som følge av utfylling av Nitelva fra 1970
- Eiendommen ble besluttet overført NRA, men selskapet tok initiativ til å reversere beslutningen og startet mulighetsstudier 2008
- Formell reguleringsprosess startet 2014



# Selskapets formål

- Selskapet har ikke erverv til formål. Selskapet skal stå for oppryddingen i og avviklingen av den tidligere virksomheten i selskapet etter at ansvaret for mottak og behandling av avløpsvann for eierkommunene er overført til NRA IKS.
- STRV har ut over dette fått vedtak fra generalforsamling 19. juni 2014 om
  - "å organisere virksomheten på mest hensiktsmessig måte, med målsetting å realisere best uttelling til Fond2".





# Klargjøring av eiendom for omsetning

- Startet reguleringsprosess av opprinnelig eiendom i 2008
  - Industriområde (NRA) regulert i 2009
  - Kombinert område startet regulering 2014
  - målsetting om å legge til rette for en ny bydel i Lillestrøm by
  - Prosjektet skal ivareta et diversifisert boligtilbud til beboere i alle aldre og livssituasjoner
  - legges vekt på en moderne utforming av området, med et godt samspill mellom bosituasjon, fritid og arbeide
  - området skal ha en miljøvennlig profil, noe som bl.a. muliggjøres av kort avstand til Lillestrøm stasjon, nærheten til Sagdalen stasjon, planlagt kollektivtrasé i Strømsveien og generelt lavt behov for bruk av egen bil.



# Verdiutvikling

- Erfaring fra Berger viser at omregulering av fast eiendom gir store verdiøkninger uten at det i særlig grad medfører risiko.
- "Rapporten er utarbeidet med formål å gi Strandveien 1 AS, dets styrende organer som styre, generalforsamling og eiere en forståelse av betydningen av hvilke implikasjoner valg av salgsstrategi for området vil kunne ha. Det skal beskrives prinsipielle modeller og hvilke risiki og avkastningsscenarier dette vil reise. Det skal på en lett forståelig måte kunne trekkes linjer mellom gevinst og risiko, samt de virkemidler som for selger er tilgjengelige i en strategiprosess."



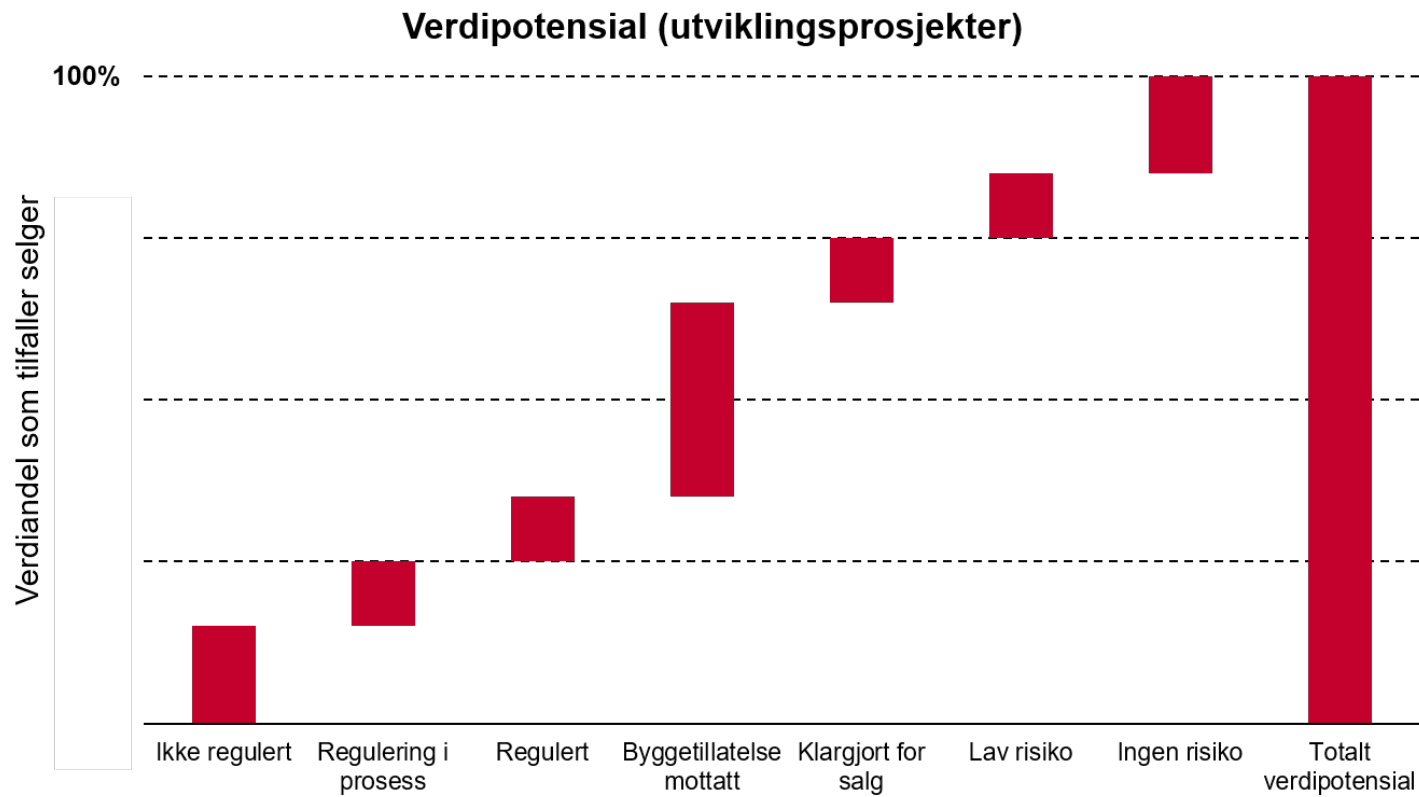
# Alternative modeller

- Modell 1A – Salg i dag med 100% oppgjør (uten godkjent regulering)
- Modell 1B – Salg med 100% oppgjør når eiendommen er regulert
- Modell 2 – Salg i dag, med utsatt oppgjør
- 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

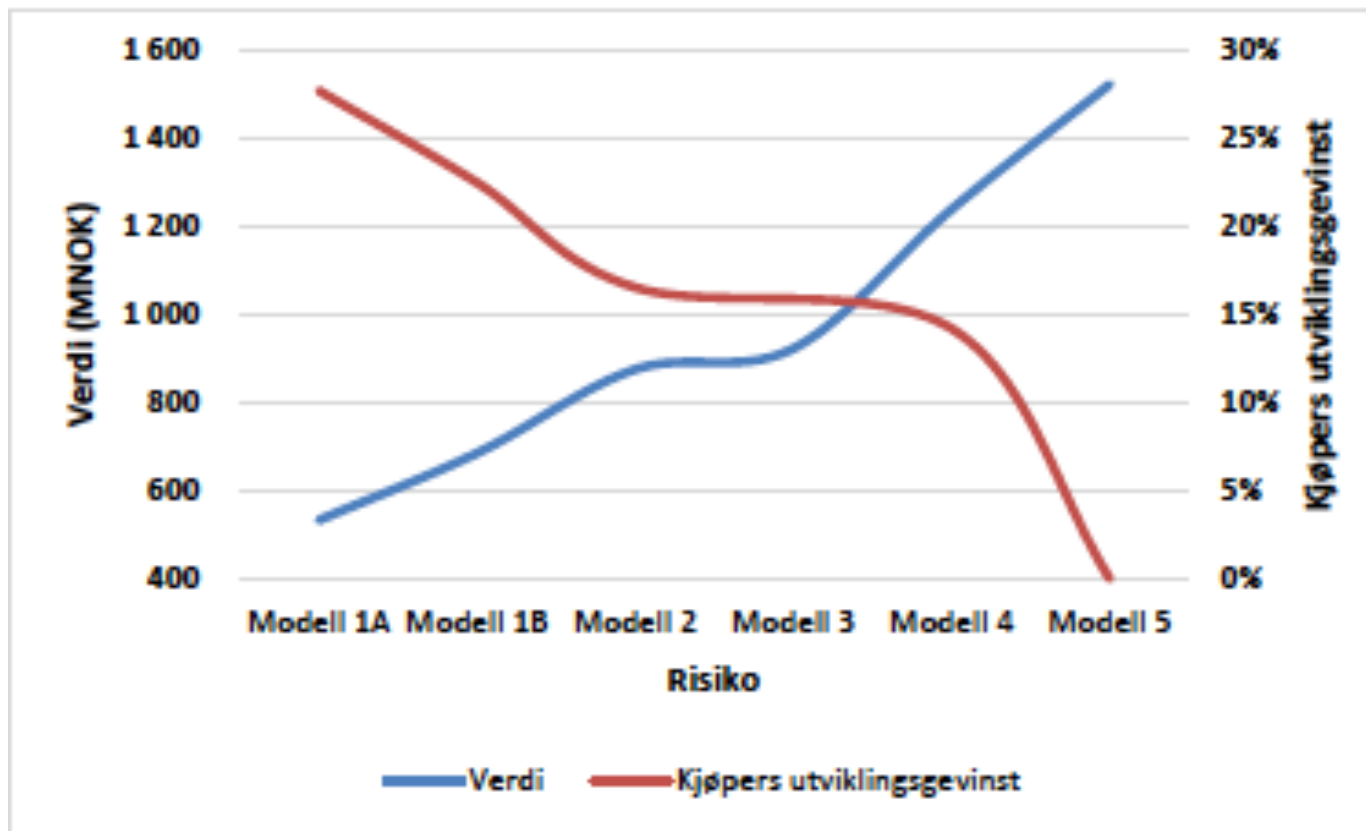
Som man vil se er dette en kombinasjon mellom i hvilken grad utvikler skal delta i operasjonell risiko (byggerisiko), finansiell risiko (oppgjørslisiko) og markedsrisiko.



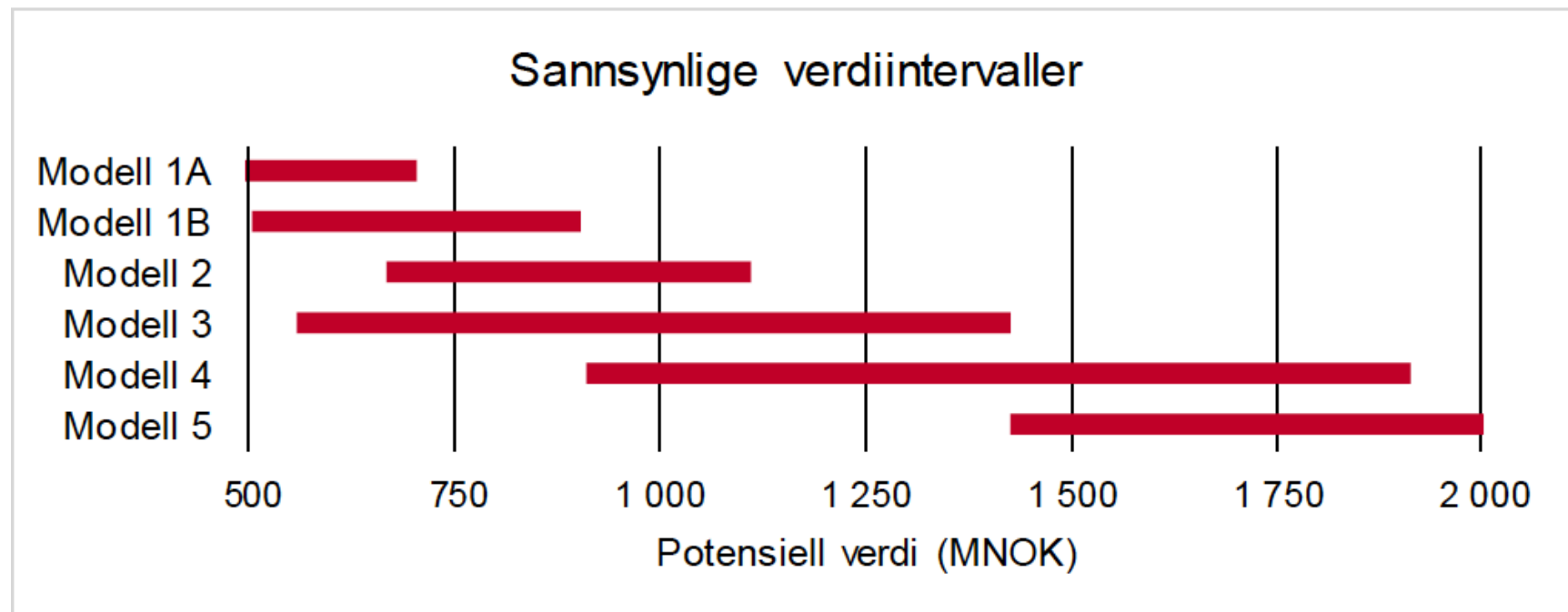
# Verdipotensial



# Andel utviklingsgevinst



# Verdispenn



# Verdipotensiale

Modell	Verdianslag (nåverdi)	Verdi per m <sup>2</sup> BRAs	Verdianslag (nominelt)
Modell 1A	593 000 000	5 413	593 000 000
Modell 1B	762 000 000	6 959	762 000 000
Modell 2	879 000 000	7 986	1 570 000 000
Modell 3	944 000 000	9 193	1 493 000 000
Modell 4	1 298 000 000		2 403 000 000
Modell 5	1 694 000 000	15 465	3 426 000 000



A photograph of two young girls swinging happily on a swing set. The girl on the left has long blonde hair and is wearing a pink and white striped sweater. The girl on the right has blonde hair in pigtails and is wearing a purple shirt. Both girls have their mouths open as if laughing or shouting with joy. The background is a soft, out-of-focus green, suggesting an outdoor park setting. A semi-transparent teal horizontal bar is overlaid across the middle of the image, containing the text.

# FORVALTNINGSREVISJON



# Forvaltningsrevisjon

- I hvilken grad er det foretatt risikovurderinger ved beslutning om utvikling av eiendommen ?
  - Selskapet har ikke påtatt seg risiko som har påkrevet særskilt risikovurdering
- **Har selskapet vurdert om deres virksomhet faller inn under regelverket for offentlige anskaffelser?**
  - Problemstillingen om selskapet har betryggende internkontroll for å sikre etterlevelse av anskaffelsesreglene er dermed ikke aktuell.
- **Har selskapet foretatt en vurdering av sin skatteplikt, i tilfelle er denne formidlet/forankret hos styret og eierne?**
  - Skatteetatens bindende forhåndsuttalelse bekreftet Kluges vurdering om selskapets skattefritak.





STRANDVEIEN

# Eierseminar

5. desember 2017