

STRATEGIDOKUMENT

STRANDVEIEN 1 AS

&

STRANDVEIEN 1 UTVIKLING AS



Strandveien 1 AS, tidligere Sentralrenseanlegget RA-2 (RA-2), er eiendomsbesitter langs Nitelva i Skedsmo og Rælingen kommuner. Selskapet har til formål å utvikle en plan knyttet til eiendommen som gir høy fortjeneste ved realisasjon.

Historie

RA-2 overtok i 1965 eiendom i nevnte kommuner med formål å etablere renseanleggsvirksomhet for kommunene Skedsmo, Lørenskog og Rælingen. Renseanlegget ble etablert i fjell, og sprengstein fra disse prosessene ble lagt som grunnlag for store deler av eiendommen. Totalt sett hadde selskapet ca 80 da landfast tomt i begge kommuner. Fordelingen mellom kommunene var ca 60 da i Skedsmo og 20 da i Rælingen.

I 2007 ble det besluttet å overføre alle relevante driftsmidler fra RA-2 til Nedre Romerike Avløpsselskap IKS (NRA) pr 1.1.2008. I denne prosessen ble det i første omgang bestemt at all eiendom knyttet til renseanlegget skulle overføres. Etter initiativ fra administrasjonen i RA-2 ble det gjennomført en fordeling, hvor man på den ene siden identifiserte nødvendig areale for renseanleggsvirksomheten, mens man på den annen side fikk et areale som kunne utvikles til eiernes beste. Som en konsekvens ble det besluttet å overføre 31,5 da til NRA, mens 49 da ble liggende tilbake i RA-2. Området som ble overført til NRA ble i 2009 omregulert til Kontor/Industri/Lager. Det ble i 2010 etablert en ny vegforbindelse som fysisk adskilte NRA sitt område og RA-2 sitt område.

RA-2 har fra 2014 vært i formell reguleringsprosess for å regulere 49 da til bl.a. boligbebyggelse med tilhørende anlegg, forretning, offentlig/privat tjenesteyting. Planforslag er levert reguleringsmyndighetene og avventer politisk behandling høst 2017. Sommeren 2015 skiftet RA-2 navn til Strandveien 1 AS (STRV).

Formål

I selskapets vedtekter er formålet beskrevet som: "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". Det er ikke fattet andre vedtak etter dette som endrer formålet.

Fond2 er et etablert begrep, og fant sin opprinnelse i prosessen knyttet til fastsettelse av fordeling verdier fra selskapene til eierkommunene, som ble politisk behandlet i alle kommuner høsten 2011. Det er besluttet at anvendelsesområdet for Fond2 er forskjellig fra ordinære selvkostfond, i og med at det tillates benyttet til investeringer.

Klargjøring av eiendom for omsetning

Som en konsekvens av at RA-2 sin eiendom ble splittet til to separate formål, startet selskapet en reguleringsprosess allerede i 2008. Denne materialiserte seg i oppstart januar 2014 etter flere skisseløsinger. Prosjektet har vært behandlet i samråd med politisk ledelse og planmyndighet i eier- og vertskommuner. Reguleringsplanforslaget er nå under politisk behandling i vertskommunene.

For utvikling av forslaget til reguleringsplan, har selskapet hatt en 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. Det skal legges vekt på en moderne utforming av området, med et godt samspill mellom bosituasjon, fritid og arbeide. Det er lagt opp til at 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

Selskapets forretningsmodell tar utgangspunkt i RA-2 sitt opprinnelige mandat om det å rydde opp etter den såkalte vannverkssaken på Romerike. Selskapet eide to større eiendommer hovedsakelig beliggende i Skedsmo kommune. I 2007 besluttet man å avvikle en lagerfunksjon på Berger, og bestemte samtidig at eiendommen skulle omreguleres for at eier skulle kunne ta ut markedsverdi for tomten sett i forhold til hensiktsmessig regulering og senere utnyttelse. Eiendommen hadde en kostpris på om lag 20 mill NOK (Aker Betong AS (29 da i 1993 for kr 9,5 mill NOK) og Oslo kommune (37 da i 1997 for 10 mill NOK)), mens den i markedet ble antatt å ha en markedsverdi på 60 mill NOK gitt gammel regulering. Etter gjennomført regulering ble eiendommen i 2011 solgt for 140 mill NOK (Berger Retail Park AS under Rimfeldt Eiendom AS), dog etter at selger hadde tatt kostnad med riving, rydding og bygging av rundkjøring som fulgte av rekkefølgekrav. Gevinsten på eiendommen ble registrert til 110 mill NOK.

Med dette hadde selskapet erfart at omregulering av fast eiendom gir store verdøkninger uten at det i særlig grad medfører risiko. På Berger hadde selskapet et utgangspunkt i industriregulering. På Strandveien var området i hovedsak ikke regulert, mens et område på 15 da er regulert til "Område for rensesetasje". Slik sett var det styrets oppfatning at en omregulering til "boligbebyggelse med tilhørende anlegg, forretning, offentlig/privat tjenesteyting, barnehage med tilhørende uteområder kombinert med bydelshus på kveldstid, samt kontor og bevertning" i utgangspunktet var nærmest risikofritt.

Etter teknisk arbeide frem til 2016, og nærmest klargjøring av første innsendelse av planen, ble det arrangert tilbudskonkurranse for meglere av fremtidig omsetning. Planen var også å trekke nytte av meglers kunnskap om markedet slik at man kunne treffe rette strategiske valg før reguleringsplan ble endelig sluttført for innsendelse.

Selskapet har engasjert Akershus Eiendom som megler for salgsoppdraget. I oppdragsbeskrivelsen ble det angitt at megler og oppdragsgiver i fellesskap skulle gjennomføre et forprosjekt med formål å beskrive alternative scenarier for omsetning av eiendommen, slik at denne kunne benyttes som beslutningsstøtte senere i prosessen. Rapporten ble avgitt den 24. november 2016. Fra mandatet i rapporten hentes:

Denne 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. Målsettingen for selskapet er som generalforsamlingen fastslo i 2014 å "organisere selskapet på mest hensiktsmessig måte, med målsetting å realisere best uttelling for Fond 2". I dette arbeidet er det administrasjonens oppgave å belyse de optimale løsninger som tilveiebringer høy økonomisk uttelling sett i sammenheng med akseptabel risiko.

Rapporten beskriver 6 alternativer for å planlegge omsetningen av eiendomsområdet med tanke på risiko, deltakelse og verdianslag. Ut fra dette har man hensyntatt selskapets mandat (19. juni 2014) samt en del andre forhold.

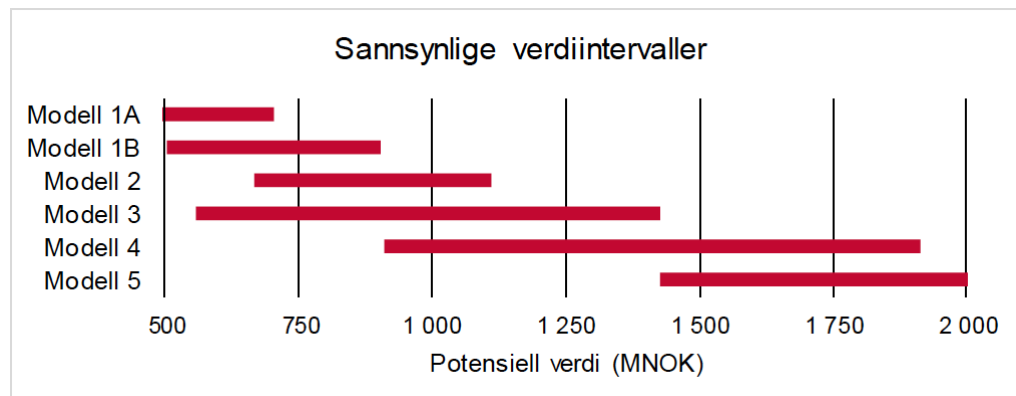
De 6 alternativene som er utredet, og som kun eksemplifiserer alternativer, kan beskrives som følger:

- 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 (oppgjørsmisiko) og markedsrisiko.

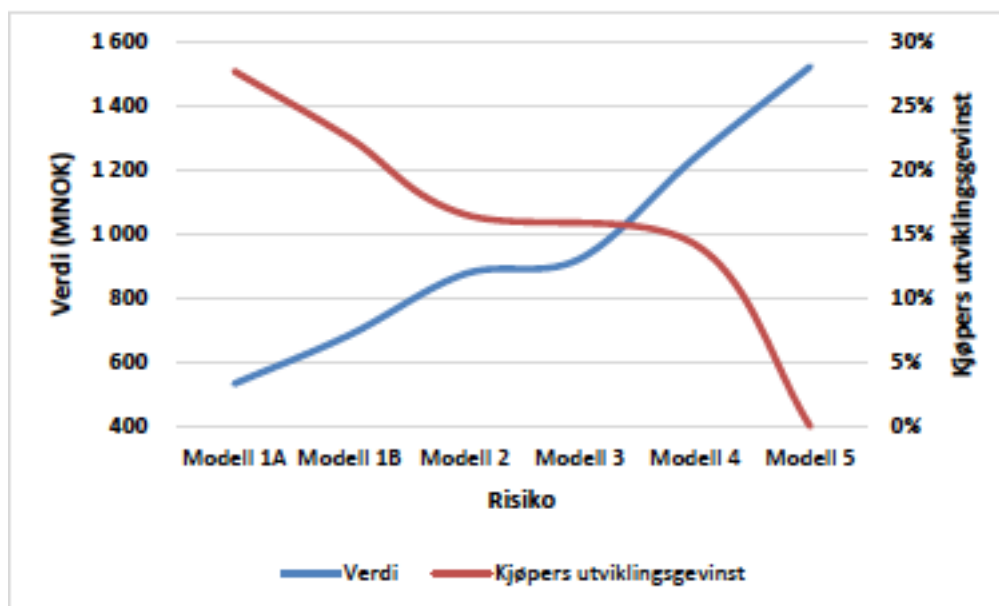
Rapporten gir en inngående analyse av hvilke muligheter de forskjellige alternativer gir sett i forhold til verdiutvikling, men setter også et kritisk øye til de forskjellige typer risiki som er nevnt.

I nedenstående graf er verdiintervallene i forhold til de 6 modeller gjengitt.

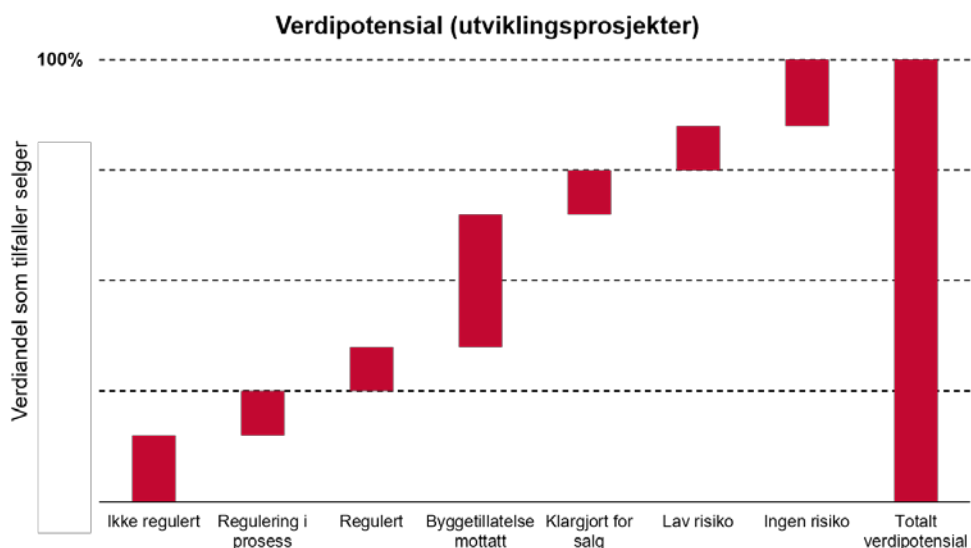


Som man ser er det ikke uventet at verdien av prosjektet øker jo større medvirkning og risiko som faller på selskapet.

Basert på de vurderinger og valg som ble gjennomført i forhold til eiendommen på Berger, besluttet selskapet å søke og optimalisere eiendomsverdiene ved å gjennomføre regulering. Reguleringsarbeidet er nå på det nærmeste gjennomført. Det vises av nedenstående graf at utviklingsgevinsten deles mellom selger og kjøper etter ganske forskjellige andeler etter som risiko elimineres fra prosjektet. Det har vært selskapets grunnprinsipp å søke å optimalisere mix av disse forholdene for å gi en trygg men betydelig gevinst av prosjektet.



Nedenstående graf viser noe av det samme, nettopp at fordeling av gevinst fordeler seg mellom selger og kjøper ganske forskjellig sett i forhold til hvilke ferdigstillelserisiko som foreligger ved ansvarsoverdragelsen.



Som vi vil komme tilbake til er det selskapets oppfatning at man bør legge mer vekt på den nominelle verdien av vederlaget heller enn den nåverdibaserte verdien, all den tid selger og bakenforliggende eiere vil legge vekt på jevnere fremtidig kontantstrøm heller enn en neddiskontert verdi i dag. I arbeidet med rapporten er følgende indikative verdianslag avgitt for de forskjellige modeller.

Modell	Verdianslag (nåverdi)	Verdi per m ² 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

Et annet og viktig moment som følger i en avhendelsesprosess er hvilke andre forpliktelser som hviler på kjøper ved overtakelse. Det er en kjensgjerning at verddivurdering foregår ved at man finner det optimale potensialet til tomten. Til fradrag kommer alle kjente kostnader, samt også betydelige estimerte kostnader. I vårt tilfelle er det en rekke kostnader om påløper før eiendommen kan bebygges eller ferdigstilles. Det nevnes utfordringer ift

- forurensning
- utfylling av grunn
- oppfyllelse av rekkefølgekrav som
 - rundkjøring,
 - avbøtende tiltak for natur og miljø samt
 - etablering av broforbindelse mot Skedsmo rådhus.

For å oppfylle slike forpliktelser kan selskapet velge to (tre) retninger.

1. Gjennomføre rekkefølgekravene selv
2. La antatt kostnad for gjennomføring komme til fradrag i salgsprisen
3. En kombinasjon av de to

For å vurdere hvilke av disse alternativer som skal legges til grunn må vi drøfte hva som innvirker. For det første er viktig å vurdere om selskapet innehar kompetanse til å kunne gjennomføre alternativ 1. Likeså skal man vurdere kostnaden og risikoen ved å gjennomføre på egen hånd. Til sist vil man måtte avklare disse momenter opp mot eventuell endring i kostnadsbildet.

Selskapet har ved flere anledninger gjennomført byggeprosjekter som i en viss grad kan sammenlignes med det som er aktuelt i denne saken. I forbindelse med regulering og salg på Berger ble det bygget rundkjøring, hensyntatt vanskelige moreneformasjoner, samt gjennomført riving, miljøkartlegging og sanering av 15 000 m² bygning og 40 da tomt. Arbeidet ble gjennomført i nært samarbeide med et svært kompetent fagmiljø. Likeledes er det gjennomført rivingsarbeide, miljøkartlegging og sanering på tomten som nå skal selges. Det er i tillegg gjennomført arbeid med søknadsprosess og etablering av deponifunksjon og etterfølgende mellomlagring av sprengstein. På tross av at det ikke er direkte sammenlignbare prosesser viser det at selskapet med hell har stått bak denne type arbeider.

Det er gjennomført kostnadsanslag for rekkefølgekravene som er stilt.

Risiko må sees i sammenheng med avkastning av en prosess. Ved en hver prosess av slikt omfang som er skissert i denne saken vil det være en risiko forbundet med gjennomføringen. På den annen side er det sannsynlig at denne risikoen er til stede uansett om det er selger eller kjøper som skal gjennomføre tiltakene. Denne risikoen må prises fra hver av partene.

I tillegg vil en kjøper beregne seg fortjeneste på et slikt arbeide, og kreve denne fratrukket kjøpspris.

Vår tilnærming til nå har vært at selskapet har kompetanse og nettverk til å kunne gjennomføre arbeidet. I tillegg vil man ha tilgjengelig kapital til å kunne gjennomføre. Risiko er tilnærmet den samme for begge parter.

Avkastning

Tilbake i tid har styret besluttet at alle midler skal plasseres i bank og ikke investeres med formål å øke avkastningen. Selskapet har derfor et betydelig lavere avkastningskrav sett i forhold til en kjøper. Dette både fordi kjøper vil beregne seg fortjeneste, samt at man må oppfylle interne avkastningskrav på investert kapital i de respektive selskaper.

Av denne grunn har vi hittil sett for oss at det vil understøtte selskapets hovedmål å gjennomføre hele eller deler av rekkefølgetiltakene selv. Et annet moment er at det for eier- og vertskommunene er en garanti for at rekkefølgekravene innfris at det gjennomføres av felles datterselskap.

Skatt

Et annet moment som er kommet opp er hvor vidt det er mulig å realisere enda høyere gevinst enn det faktiske salget av prosjekt. Her har administrasjonen sammen med rådgivere fremmet forslag om en omstrukturering av selskapet og dets eiendeler for å kunne benytte et skattemessig virkemiddel.

Strandveien 1 AS er et skattefritt selskap, basert på at man i sin tid drev renseanleggsvirksomhet. I vedtektene er det under formålet angitt til at selskapet ikke har erverv til formål. Denne passusen er videreført i og med at RA-2 sin virksomhet er under avvikling. Dette fremkommer også av vedtektene.

For å få dette forholdet bekreftet har selskapet i april 2017 søkt om og mottatt en Bindende Forhåndsuttalelse (BFU) fra Skattedirektoratet om at deres vurdering er den samme som selskapets. Dette er et svært viktig moment.

I all hovedsak er eiendomsutvikling en virksomhet som "har erverv til formål". Dette er allment akseptert. Med denne bestemmelsen vil det også følge skatteplikt. Slik sett er det allment akseptert at eiendomsutvikling og salg av eiendomsprosjekter er en skattepliktig virksomhet.

Det har vært selskapets oppfatning at man på tross av at man "ikke har erverv til formål" på et eller annet nært tidspunkt ville bli betraktet som en skattepliktig virksomhet i og med at eiendomsutviklingsformålet vil fremstå som sterkere enn avviklingsformålet. I en slik situasjon vil avhendelse av eiendomsprosjekt bli skattepliktig og 24 %¹ av gevinsten vil være skatt.

Som en følge av denne vurderingen har selskapet opprettet et skattepliktig datterselskap, Strandveien 1 Utvikling AS. Dette selskapet får overført eiendomsmassen til markedsverdi som kapitalutvidelse gjennom tingsinnskudd. Forholdet er avklart med Skattedirektoratet med en ny BFU (8. september 2017), som stadfester at i dette tilfellet vil eiendommen kunne skytes inn til markedsverdi. Slik sett vil det da være markedsverdi som er skattemessig inngangsverdi, som skal benyttes ved fastsettelse av fremtidig skattepliktig gevinst.

Som en forberedelse til dette har selskapet latt eiendomsprosjektet verdivurderes av to svært anerkjente selskaper. De er kommet til at eiendommen har en verdi på mellom 560 mill NOK og 618 mill NOK. Det er selskapets styre som skal fastsette verdien på tingsinnskuddet. I generalforsamling 3. oktober ble kapitalutvidelsen vedtatt gjennomført ved at aksjekapitalen ble hevet med 3 mill NOK, men at det ble betalt en overkurs på 557 mill NOK. Totalt er eiendommene nå registrert på Strandveien 1 Utvikling AS med kr 560 mill NOK.

Strandveien 1 AS har dermed avhendet eiendom med verdi 560 mill NOK skattefritt, ihht skattemessig bekreftet status, mens Strandveien 1 Utvikling AS har fått overdratt eiendommene til markedsverdi som settes som skattemessig inngangsverdi for senere bruk til gevinstberegning.

Ved en framtidig avhendelse av eiendomsprosjektet vil det ha en skattemessig inngangsverdi på 560 mill NOK med tillegg av evt senere påløpte investeringer.

Konsekvensen av dette er at man for fremtiden har sikret 560 mill NOK som ikke skattepliktig salgsvederlag. Sett i forhold til tidligere konstellasjon hvor prosjektet hadde en meget begrenset verdi, har selskapet, forutsatt realisasjon, spart skatt tilsvarende:

$$560 \text{ mill NOK} * 24\%^{1} = 134,4 \text{ mill NOK}$$

som da kommer eierkommunene og innbyggerne til gode.

¹ Skattesats i dag, kan endres over tid

Konklusjon

Selskapet har som nevnt en marsj-ordre på å levere mest midler til Fond2, også hensyntatt risiko. Styret er derfor av den oppfatning av at det må legges til rette for at selskapet velger en strategi som sikrer dette formålet.

Dette medfører at vedtatt regulering av eiendommen på Strandveien foreligger før avhendelse.

Så mye som mulig av prisreducerende tiltak for kjøper løses av selskapet, så langt det er hensiktsmessig.

Sikre at rekkefølgekravene blir innfridd, både med hensyn til at man da overfor vertskommuner garanterer for gjennomføring, men også at man hensyntar at selskapet med stor sannsynlighet oppnår en høyere nominell pris for prosjektet.

Eierne har signalisert at man i stedet for et stort engangsoppgjør, heller ønsker seg en jevn kontantstrøm over tid.

Som en følge av ovenstående velger selskapet Modell 3 over, for å selge prosjektet i delprosjekter. Modell 3 vil i tillegg til å gi en god pris på totalprosjektet sett i forhold til risikoprofil, også gi selskapet mulighet til å redefinere salgsstrategien over tid dersom hensyn skulle tilsi dette.

I tillegg til å omregulere eiendommen som nevnt over, er selskapet organisert på en slik måte at dagens verdier er optimalisert i forhold til fremtidig skatteposisjon.