

**Orientering om status  
reguleringsprosess  
Harbitzalléen 3-7  
og  
prosess for mulig salg av  
A.L. Eiendomsutvikling AS**

## Formål med møtet

---

- Gi aksjonærene et bedre grunnlag for vurdering av verdi av aksjene i A.L. Industrier AS
- Orienterere om forventet prosess knyttet til mulig salg av A.L. Eiendomsutvikling AS

## En av de mest spennende tomter Oslo Vest

---

- 25.000 m2 tomt
- Typisk knutepunkt beliggenhet
  - Ekstrem tilgjengelighet
    - Tog, buss, bane i umiddelbar nærhet
  - Innen definert vekstområde for "moderne næringsvirksomhet" som beskrevet i Kommunedelplan
- Kan utvikles som
  - En bruker konsept
  - Flerbruker løsning
  - Kombinasjon næring/bolig/skole
- Mulighet for å skape et "fyrtårn" for næringsvirksomhet i området

## Arbeid med reguleringsprosess så langt

---

- 2003 - Første henvendelse til PBE
- 2007 - Arkitektkontor Torstein Ramberg AS engasjeres
- Juni 2008 - Innlevering av Planinitativ
- Mars 2009 - Oppstartsmøte med PBE
- Juni 2009 - Krav fra PBE om full konsekvensutredning
- Vår 2010 - Høringsrunde
- Mai 2010 - Forslag til Planprogram sendes PBE
  - » Hovedfokus Næringsbygg – 70.000 m<sup>2</sup>
- August 2010 - Fastlagt Planprogram fra PBE
  - » Krav til utredning av 4 alternativer
- 2010 -2011 - Konsekvensutredning gjennomføres av Sweco/Ramberg m.fl.
- November 2011 - Ferdig konsekvensutredning foreligger, innsendelse utsettes i påvente av avklaring på mulig salgsprosess

## Forhold til dagens leietager

---

- I desember 2010 ble det inngått avtale med Xellia Pharmaceuticals AS om endelig avslutning av leieforholdet senest oktober 2014
  - "Parkeringsstomten" tilbakelevert 1.1.2011
  - Store deler av produksjonsbygningene tilbakeleveres senest oktober 2013
- Interesse fra dagens leietagere om å inngå nye kontrakter fra 2014, men besluttet å avvente dette i lys av reguleringsprosess og mulig salg

## Verdidrivere for prosjektet

---

- Reguleringsvedtak
  - Formål
  - Tillatt areal bygget
- Tidslinje
  - Reguleringsprosess
  - Bygging
  - Salg/utleie av ferdig volum
- Kjøpers vurdering av muligheter
- Utvikling av salgs/leiepriser samt entreprisekostnader

## Betydelig interesse er registrert

---

- Informasjon til aksjonærene om konkret kjøpsinteresse i sommer
- Etter dette er innkommet en serie henvendelser fra entreprenører, eiendomsutviklere, eiendomsselskaper, etc
  - Inntil videre er disse meddelt at styret arbeider med en prosess og at det ikke er aktuelt å innlede noen konkrete forhandlinger med enkeltaktører

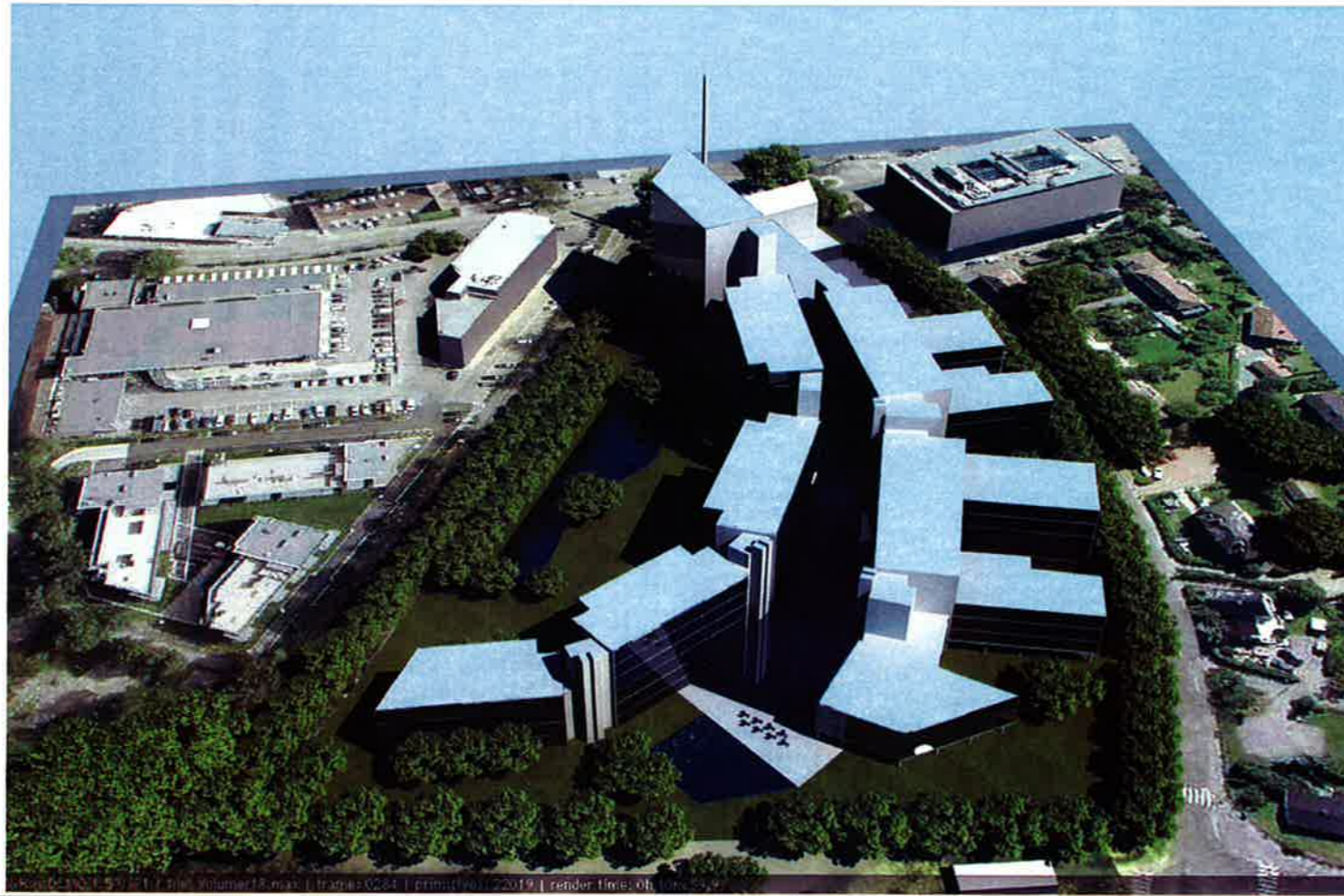
A.L. Industrier AS

"illustrasjon kombinert næring/bolig



## ” Illustrasjon konsept Hoff Park”

---



---

Presentasjon aksjonærmøte  
2.desember 2011

## Akershus Eiendom engasjert som rådgiver

---

- Bistå styret i en markedsvurdering/verdivurdering av ulike utviklingsalternativer
  - Akershus Eiendom vil gjennomgå hovedkonklusjon i sin rapport
- Bistå A.L. Industrier i en mulig strukturert salgsprosess

## Videre prosess

---

- Styret vil i 2012 gjennomføre en strukturert prosess for mulig salg av A.L. Eiendomsutvikling
- Det antas at en slik prosess vil avsluttes i løpet av 1. halvår 2012
- Beslutning om salg vil eventuelt bli forelagt Generalforsamlingen til godkjenning

## Mulige utfall av prosess

---

- Samtlige aksjer i A.L. Eiendomsutvikling selges
- ALI opprettholder en betydelig eierposisjon som aksjonær/partner i den fremtidige utvikling av eiendommen
- ALI beslutter ikke å gjennomføre et salg og fortsetter reguleringsarbeid og eventuelt utviklingsarbeid i egen regi

## Verdimatrise A.L. Eiendomsutvikling AS

---

	<b>Konservativ</b> (mill)	<b>Offensiv</b> (mill)
<b>Aksjeverdi ALE</b>	<b>210</b>	<b>310</b>
<b>Aksjeverdi andre datterselskap</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>Fordring på ALE</b>	<b>26</b>	<b>26</b>
<b>Andre aktiva</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Bankinnskudd</b>	<b>40</b>	<b>40</b>
<b>Gjeld</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>
<b>Netto egenkapital ALI</b>	<b>281</b>	<b>381</b>
<b>Antall utestående aksjer</b>	<b>14,7</b>	
<b>Verdi per aksje i ALI -- NOK/aksje</b>	<b>19</b>	<b>26</b>

# Verdimatrise A.L. Industrier AS

---

	<b>Konservativ</b> (mill)	<b>Offensiv</b> (mill)
<b>Aksjeverdi ALE</b>	<b>210</b>	<b>310</b>
<b>Aksjeverdi andre datterselskap</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>Fordring på ALE</b>	<b>26</b>	<b>26</b>
<b>Andre aktiva</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Bankinnskudd</b>	<b>40</b>	<b>40</b>
<b>Gjeld</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>
<b>Netto egenkapital ALI</b>	<b>281</b>	<b>381</b>
<b>Antall utestående aksjer</b>	<b>14,7</b>	
<b>Verdi per aksje i ALI -- NOK/aksje</b>	<b>19</b>	<b>26</b>

## Implisitt verdi aksjer A.L. Industrier AS

---

Prosjektverdi A.L. Eiendomsutvikling	(mill NOK)	250	275	300	325	350
Implisitt verdi aksjer A.L. Industrier	(NOK/aksje)	19	21	22,5	24	26

## Forbehold om fortsatt betydelig usikkerhet...

---

- Styret påpeker at de verdivurderinger som er fremlagt fra Akershus Eiendom, er basert på en serie forutsetninger
  - Disse forutsetninger kan vise seg ikke å slå til
- Det er ingen garanti for at et salg av ALE vil bli realisert innen den antydete tidsrammen
- Implisitte aksjeverdier i ALI må således tolkes som antydninger av mulige utfallsrom