

5.1 Overordnet beskrivelse av prosjektet og strategisk forankring

5.1.1 Prosjektets enkelte deler

Rosenborg Ballklub har gjennom de siste 20 årene bygd opp betydelig egenkapital. En god andel av denne egenkapitalen er bundet i dagens eiendomsarealer på Lerkendal. Dersom disse ikke utvikles, vil ikke klubben ha glede av disse verdiene før de realiseres eller selges. Styret i Rosenborg Ballklub mener det er av stor betydning for klubbens økonomiske fremtid å utvikle klubbens og konsernets eiendomsbesittelser til å gi løpende økonomiske bidrag år for år. Dette vil skape et nytt og langsiktig økonomisk ben å stå på, og representere et nytt fortrinn i konkurranse med norske klubber. Den strategiske forankring for styrets anbefaling, samt en redegjørelse for valgt utbyggingskonsept, følger under.

På tomtearealet mellom Rosenborgbrakka og Lerkendal Stadion (dvs dagens parkeringsareal) planlegges bygd:

Kontorbygg i 3 etasjer

Kongresshall med tilstøtende områder

Parkeringskjeller i to etasjer, 250 plasser (i tillegg 60 utendørs p-plasser)

Sammenbygging med stadion i 3 plan

Disse 4 enkeltdelene bygges i regi av Rosenborg Eiendom AS.

I tillegg planlegges bygd:

Hotell i 20 etasjer

Hotellet bygges i regi av Lerkendal Invest AS, som er et heleid datterselskap av AB Invest AS, eid av Arthur Buchardt. RBK er med andre ord ikke involvert i hotellutbyggingen og tar ikke risiko i forbindelse med hotellet.

Prosjektet bygges samlet og som en enhet. Det er en vesentlig forutsetning at hotellet og kongresshallen (inkl tilstøtende områder) bygges samtidig, åpner samtidig, og drives som en enhet, selv om det er to separate eiere.

Valget av eiendomsmix (kontor, parkering, kongress, hotell) er basert på to hovedmoment:

- Hvilken kombinasjon vil gi en god balanse mellom avkastning og risiko
- Hvilken kombinasjon vil understøtte den viktigste aktiviteten som foregår på Lerkendal, RBKs hjemmekamper, og merkevaren RBK, på den beste måten

Rosenborg Eiendom AS eier i dag hele det tomteareal som prosjektet skal bygges på. Hotellets tomt fradeles / seksjonerer og selges til Lerkendal Invest AS. Rosenborg Eiendom AS vil etter dette eie resterende del av tomtearealet.

Prosjektet bygges komprimert ved at kontorbygget planlegges bygd over kongresshallen, hvilket betyr at ikke hele tomtearealet benyttes. Plassen foran vestre tribune ("Borggården") vil være skjermet for utbyggingen.

5.1.2 Begrunnelse for valgt konsept

Reguleringsplanen tillater bygd 22.600 m² på K2, herunder et høybygg på 75 m.

Alternativene og kombinasjonsmulighetene for en utbygging er mange, herunder kontor og boliger, kun kontor, kun bolig, kun hotell etc.

Rosenborg Ballklub investerte for ca 10 år siden betydelige midler i ny stadion. Dette ga klubben økte inntekter så vel på publikumssiden som for inntekter fra næringslivet. Det siste gjennom en ny infrastruktur på stadion, der Trøndelag fikk en helt ny møteplass for næringslivet, med moderne lokaler, mulighet for leie av egne losjer og ulike serveringskonsepter i tillegg til selve kampopplevelsen.

Utenfor kampdag har Rosenborg Arena AS, som konsernets kurs-konferanse selskap, etter hvert bygd opp en betydelig omsetning (10-11 mill kroner). Etterspørselen etter disse arealene har vært økende.

Kombinasjonsmuligheten for utnyttelse av dagens VIP-lokaler på Lerkendal Stadion har medført at anlegget er i bruk over 300 dager i året.

Denne tankegangen for å utnytte en eksisterende bygningskropp i form av et stadionanlegg har gitt klubben et fortrinn som få andre norske klubber har.

Utgangspunktet for videre utbygging av Lerkendal-området er å bygge videre på mulighetene til ytterligere vekst i kampdagsproduktet. Gjennom en utbygging som også tar hensyn til muligheter for betydelig økte inntekter i kurs-konferansemarkedet, mener styret at en utbygging bør inneholde en modernisering av stadions ytterområder for å ivareta begge disse mulighetene.

Ved at Rosenborg Ballklub får tilgang til ytterligere arealer på kampdag betyr store muligheter for nye konsepter innenfor partnerinntekter. Dette er et potensial som klubben ikke har mulighet til å nå uten videre utbygging som legger til rette for nye publikumsarealer som kan nyttes i samme kombinasjonsformål som eksisterende stadion.

En ensidig utbygging med vekt på kontorer og boliger ville muligens kunne gitt mindre risiko i prosjektet. Dette ville imidlertid ikke understøtte kampdagsproduktet og merkevaren RBK på samme måte, og fratar samtidig klubben muligheten til å øke fremtidige partner – og publikumsinntekter gjennom en kombinert utbygging.

Konseptet medfører en kompakt utbygging, der kongresshallen bygges oppå parkeringskjelleren. Over kongresshallen bygges kontorbygget. Selv om dette i utgangspunktet kan være noe fordyrende mhp bæresystemer og konstruksjon, medfører det samtidig at en ikke utbetydelig del av tomta ikke blir benyttet. I en evt senere omregulering vil derfor det gjenværende tomtearealet representere en verdi.

5.1.3 Rosenborg Ballklubs samlede investeringer i eiendom

Rosenborg Ballklub konsern har i nyere historie investert for over 400 mill kroner i eiendommer:

Lerkendal Stadion (59 % eierandel)

Brakka, tomt og bygning

Tomt K2 (parkeringsplassen)

Treningsanlegg Lerkendal

Av investeringene på 400 mill kroner er kun Lerkendal Stadion AS lånefinansiert. Opprinnelig låneopptak i Lerkendal Stadion AS, ca 180 mill kroner, er nå nedbetalt til ca 129 mill kroner ved årsskiftet 2011-2012.

De øvrige investeringer i tomt, treningsanlegg, Brakka (tomt og bygning), er betalt av løpende midler. Dette utgjør således over 200 mill kroner.

Av de samlede investeringer i eiendom, har klubben og konsernet i dag relativt begrensede inntekter fra andre enn klubben og konsernselskapene.

Lerkendal Stadion AS har eksterne leieinntekter fra kontorleietakere, treningssenter og restaurant, de øvrige inntekter i stadionselskapet er fra selskapene i konsernet.

Rosenborg Arena AS har betydelige eksterne inntekter fra kurs- konferanse virksomhet utenfor kampdag.

Rosenborg Ballklub konsern har derfor som målsetting, via utvikling av konsernets eiendommer, å få langsiktige, løpende inntekter på konsernets eiendomsinvesteringer gjennom utbygging av den ferdig regulerte delen av området. Dette vil styrke klubbens posisjon.

5.1.4 Nyere økonomisk historie

Rosenborg Ballklub opplevde en jevn og vedvarende vekst i inntektene fra 90-tallet og frem til 2007. Sesongen 2007 var det siste året klubben var i UEFA Champions League (CL), og klubben oppnådde samme år 5.plass i Tippeligaen. Etter 2007-sesongen var det også behov for å fornye stallen, da flere av de gamle kontinuitetsbærere la opp.

I 2007 var det fremdeles høy temperatur i overgangsmarkedene, og premissene i fotballøkonomien var spillers marked.

Rosenborg Ballklub hadde, etter CL-deltakelsen i 2007, økonomiske muskler til å fornye stallen. Ved inngangen til 2008 var det få indikasjoner på svikt i inntektene for fotballen, verken på publikumssiden eller i sponsormarkedet. Til tross for seriemesterskap både i 2004 og 2006, medførte 7.plass i 2005 og 5. plass i 2007 at attraktiviteten til klubben som fast deltaker i kvalifiseringen til CL var i fare.

Styret i RBK vedtok derfor i 2008 satsing, både på sportslig og administrativ side, for å gjenerobre hegemoniet i norsk fotball.

Høsten 2008 ble det klart at klubbens inntekter flatet ut, samtidig som investeringene i "ny" spillerstall ikke ga direkte avkastning av et seriemesterskap. Et betydelig underskudd og ny 5. plass i serien i 2008 medførte at administrasjonen i løpet av 2009 startet forberedende arbeider med å utrede muligheten til å skaffe klubben ett ekstra bein å stå på via eiendomsutvikling.

5.1.5 Medlemsutvalgets arbeid og konklusjoner

Høsten 2009 ble et utvalg bestående av ulike grupperinger i medlemsmassen etablert med mandat

"å få diskutert mulige måter å organisere og skaffe kapital til klubben".

Gruppen diskuterte og konkluderte blant annet på følgende:

Medlemsklubben må bestå, og det utredes modeller for konsernorganisering som hensyntar muligheten for at eksterne investorer kan tas inn på eiendomssiden. Eksterne investorer tas ikke inn "på toppen", men inviteres eventuelt inn i et underkonsern.

Gruppen konkluderte også på at klubbens eiendommer ikke burde selges ut av konsernet, da man ønsket å ha full kontroll på adgang og logistikk i forbindelse med klubbens kjernevirksomhet, nemlig arrangement av fotballkamper.

Medlemsutvalget diskuterte også investorer for spillerkjøp, dette berøres imidlertid ikke i denne sak.

5.1.6 Mulige strategiske retninger

Med bakgrunn i den økonomiske utvikling i 2008 og 2009 ble det derfor behov for å utrede eiendomsområdet som ett ekstra ben å stå på.

Strategivalget for eiendom ble i utgangspunktet todelt:

- A Selge tomtearealer for å skaffe til veie kontante midler
- B Utvikle tomtearealene selv, evt sammen med andre, for å danne grunnlag for faste årlige kontantstrømmer til klubben, som del av finansieringen av fotballaktiviteten.

Tidshorisonten på alternativene er ulike, da et salg av tomt vil gi umiddelbar likvideffekt, mens alternativ B gir avkastning i form av resultat- og likvideffekt fra 2014.

Styret i Rosenborg Ballklub mener det er best begrunnet å utvikle eiendommene selv istedenfor å gå for kortsiktige gevinster. Dette grunngis med:

- En utbygging i egen regi sikrer hensyn til utvikling av kampdagsproduktet ivaretas
- Et engangssalg vil kunne ha kostnadsdrivende effekt i klubbens økonomi dersom likvide midler benyttes til anskaffelse av f. eks spillere. Betydelige likvide midler tilgjengelig vil kunne gi en slik situasjon.
- Klubben mister eiendomsretten til en viktig eiendom ved siden av stadion, med de eventuelle konsekvenser dette medfører for kampdagene
- Utviklingen i seg selv genererer verdi ut over den rene råtomtverdien

Et engangs tomtsalg av K2 ville gitt oss 70-80 mill kroner (før skatt). Som det vil fremgå at de økonomiske analyser knyttet til prosjektet, er den direkte og potensielle gevinst ved utvikling langt høyere.

Styret presiserer at et framtidig inntektsbidrag fra eiendomsvirksomhet, ikke vil redusere trykket på påstartede tiltak for en balansert driftsøkonomi.

5.1.7 Dagens kostnad knyttet til eiendomsdrift

Rosenborg Ballklub betaler i dag et beløp i størrelsesorden 7 mill kr til Rosenborg Eiendom AS for drift av alle eiendommer, baneanlegg og treningsanlegg. Beløpet inkluderer all oppvarming og energikostnader knyttet til samtlige baneanlegg.

I tillegg betaler klubben baneleie for bruk av Lerkendal Stadion, i underkant av 9 mill kr årlig.

Målsettingen med eiendomsutviklingen er

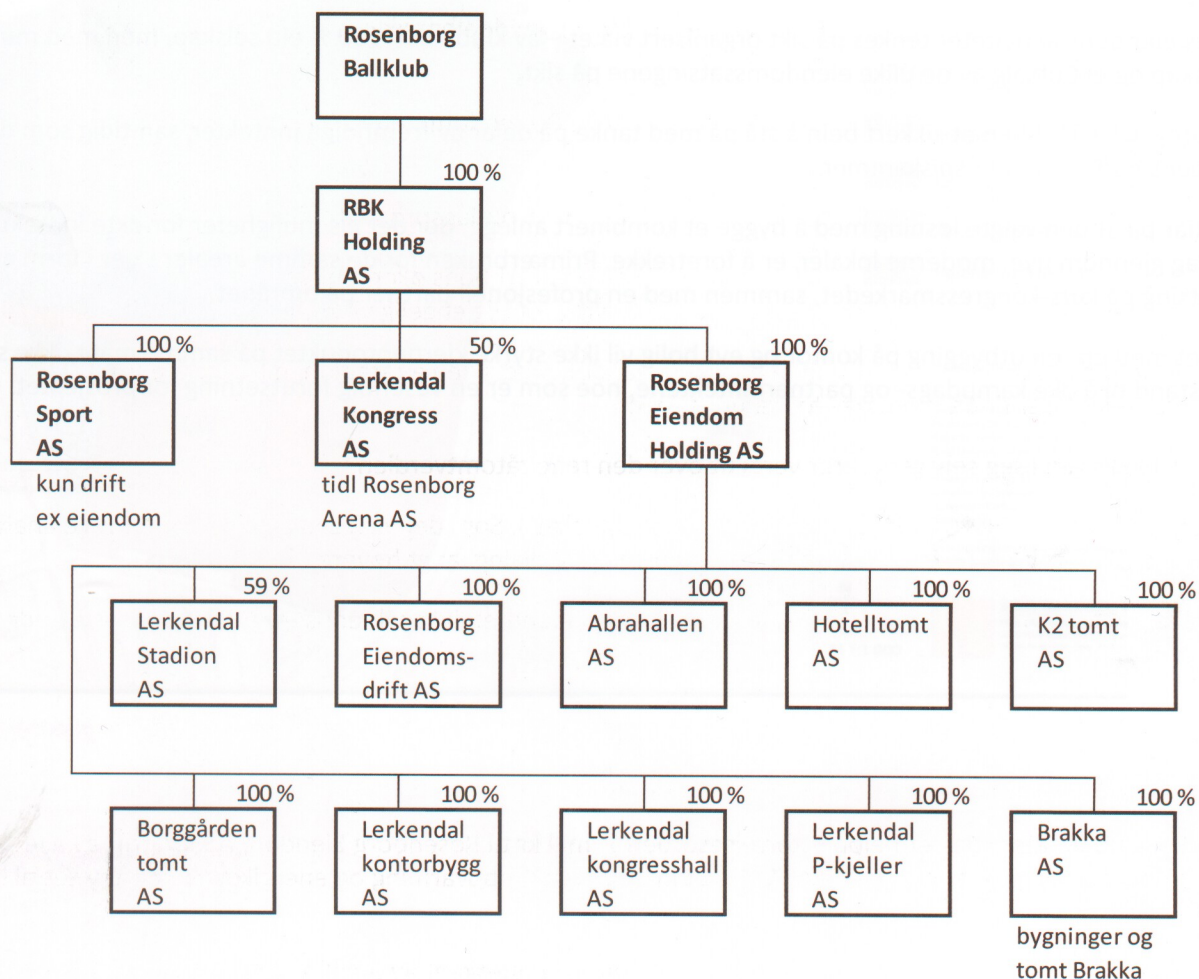
A Å redusere klubbens årlige kostnad til eiendomsdrift fra -7 mill kr via null til et – over tid – bidrag i samme størrelsesorden tilbake til klubben. Det vil i et mellomlangt perspektiv bety en bedring i klubbens/konsernets driftsøkonomi på 10-20 mill kroner.

B Fortsatt å arbeide med eierstruktur, avtaler og finansiering av Lerkendal Stadion AS for ytterligere å lette trykket på baneleie. En refinansiering av Lerkendal Stadion AS har i 2011 allerede bidratt til over 1 mill kr lavere baneleie.

5.1.8 Mulig fremtidig organisering av eiendomsområdet

Som det fremgår av punkt 5.1.9 anser styret det som best begrunnet å utvikle eiendommer istedenfor salg. Imidlertid, for eventuelt å legge til rette for eventuelt fremtidig salg av *deler* av eiendommene er det utarbeidet et forslag til fremtidig organisering av eiendomsområdet. Organiseringsmodellen hensyntar også muligheten for å ta inn eksterne investorer i deler av satsingen:

Figur: Tenkt fremtidig organisasjonsmodell for eiendomssatsingen i RBK



5.1.9 Oppsummering eiendomsstrategi

Styret i Rosenborg Ballklub ønsker å utvikle konsernets eiendommer med tanke på langsiktige, sikre og økende kontantstrømmer.

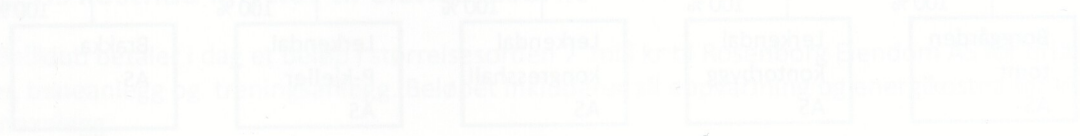
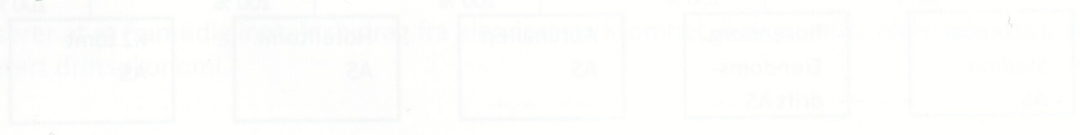
Alternativet med engangs avhendelse av (deler av) konsernets eiendommer kan bidra til økte kostnader og manglende kontroll på området bl.a knyttet til kampdager.

Konsernets eiendomsaktiviteter tenkes på sikt organisert via et – av klubben – 100 % eid selskap, men med mulighet til deleierskap og evt utsalg av de ulike eiendomssatsingene på sikt.

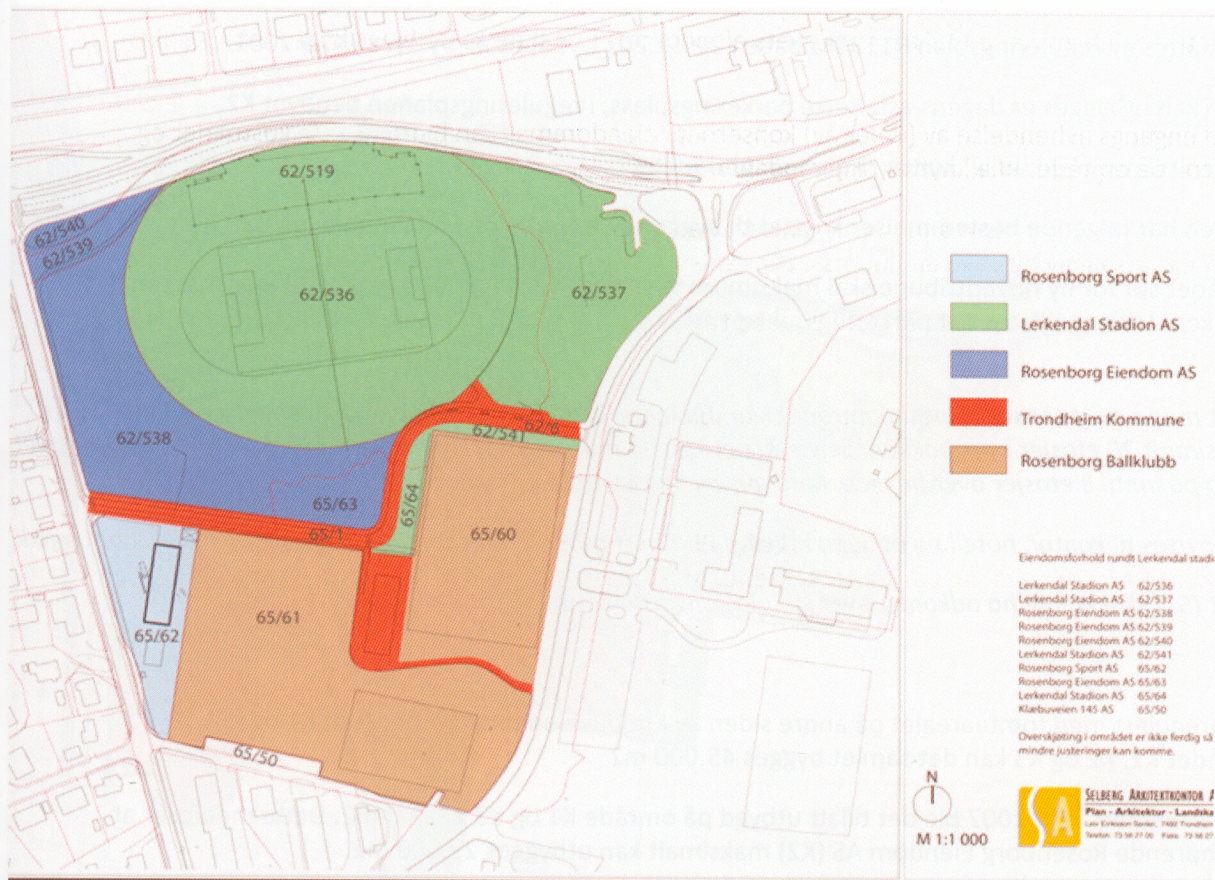
En slik strategi vil gi klubben et sikkert bein å stå på med tanke på deler av fremtidige inntekter, samtidig som det øker klubbens bufferkapital / spiskammer.

Styret er klar på at den valgte løsning med å bygge et kombinert anlegg, der det gis muligheter for økte inntekter på kampdag gjennom nye, moderne lokaler, er å foretrekke. Primærbruken for de samme arealer skjer i form av en utvidet satsing på kurs-kongressmarkedet, sammen med en profesjonell partner på området.

Alternativet med en ren utbygging på kontor og evt bolig vil ikke styrke kjerneproduktet på samme måte, ikke sette klubben i stand til å øke kampdags- og partnerinntektene, noe som er en vesentlig forutsetning for prosjektet.



Figur : Eierforhold Lerkendalområdet



5.2 Forholdet til gjeldende reguleringsplan

Utbyggingen omfattes av reguleringsplan R1138M datert 20.11.2011, vedtatt av bystyret 30.8.2001.

Det område som kan utbygges er dagens asfalterte parkeringsplass, i reguleringsplanen benevnt K2.

Reguleringsplanen tillater bygd bolig, kontor, hotell på området K2.

Reguleringsplanen har følgende bestemmelser knyttet til byggehøyder, adkomst og innhold på K2:

" For byggeområdet sør for ny hovedtribune skal maksimum gesimshøyde være 26,5 m. Det tillates maksimalt 7 etasjer over bakken. I tillegg tillates det parkeringssokkel med maksimum 3,0 m etasjehøyde der terrenget ligger til rette for dette.

Innafor området med anvist skravur (spesialområde) kan det bygges et høyhus med en gesimshøyde på inntil 75 m. Det tillates maksimalt 20 etasjer over bakken. Selve tårnet kan ha maksimal grunnflate på 900m². Det tillates også et tilsluttende bygg på inntil 3 etasjer over bakken, med gesimshøyde inntil 12,0 m.

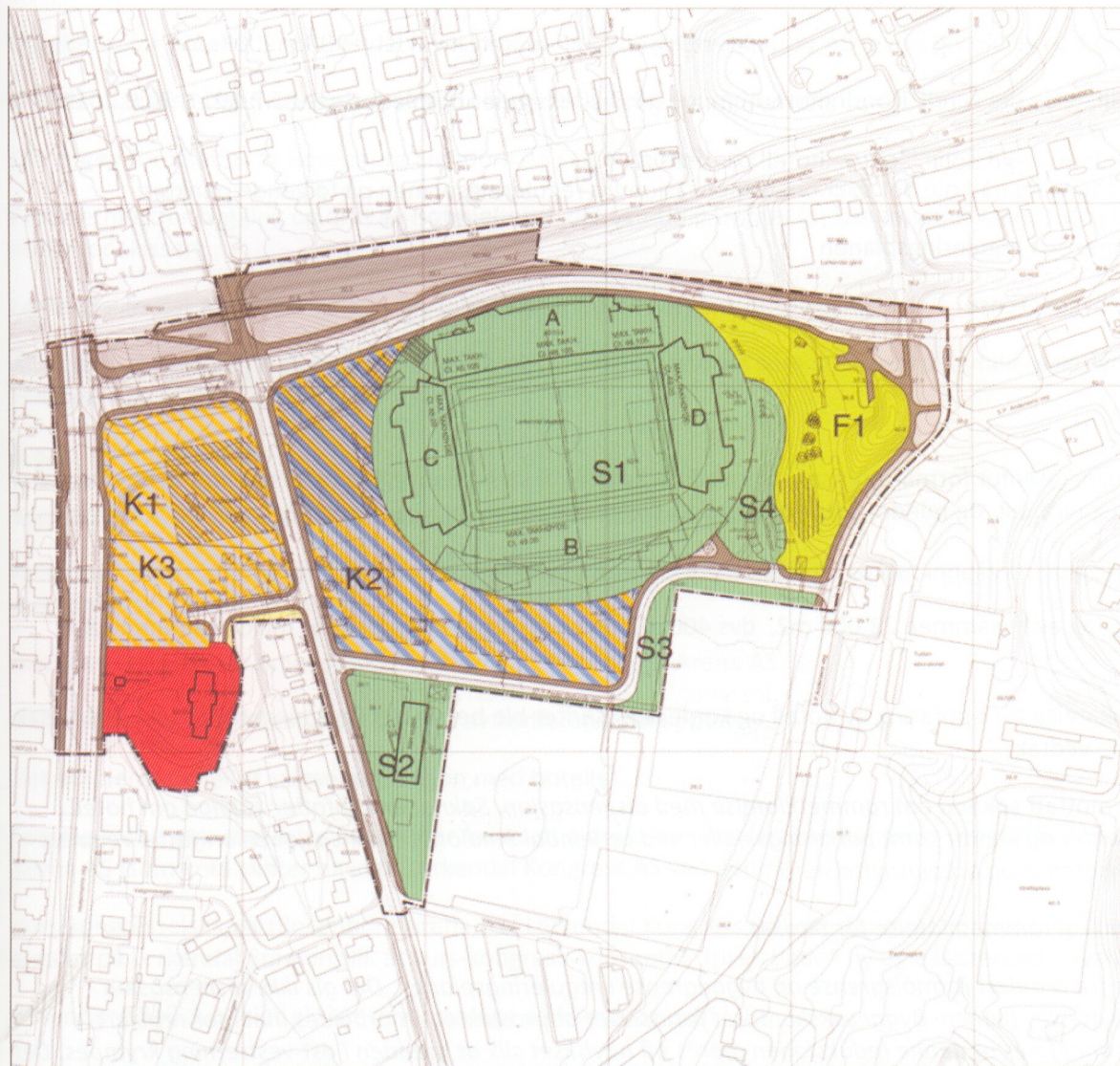
Område K2 kan nyttes til kontor, hotell og boliger. I tillegg tillates innslag av forretning som ikke genererer stor trafikk.

Stadionanlegget (S1) skal kunne ha adkomst over sirkulasjonsarealer på K2."

Området er samregulert med tomtearealet på andre siden av Klæbuveien (arealer benevnt K1 og K3). I reguleringsområdet K1, K2 og K3 kan det samlet bygges 45.000 m²

I bebyggelsesplan vedtatt 30.5.2007 ble det tillatt utbygd på område K1 og K3 22.400 m². Dette medfører at tomtearealet tilhørende Rosenborg Eiendom AS (K2) maksimalt kan utbygges 22.600 m².

Figur: Reguleringsplanens kart



Området er i dag i hovedsak delt i fem:

Betegnelse i reguleringsplan:

- | | |
|--|------------------|
| - Lerkendal Stadion med tilliggende areal | S1, S3, S4 |
| - Treningsbaner (kunstgress, naturgress stor, naturgress liten) | ikke del av plan |
| - Parkeringsplassen /"Borggården" og nytt område ved Strindveien | K2 |
| - Brakka med tomt | S2 |
| - Området bak østre tribune (Klokkesvingen) | F1 |

Området K1 og K3 er ikke i konsernets eie.

5.3 Kommunal behandling

Søknad om rammetillatelse ble sendt Trondheim kommune 10.6.2011, med kompletteringer 2.7.2011, 20.9.2011, 26.9.2011 og 30.9.2011.

Ved innsending av rammesøknad ble det søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen på følgende punkter:

- 1 formålsgrense i reguleringsplanen
- 2 regulert byggegrense
- 3 arealutnyttelse

ad 1 og 2

Det ble søkt om bygging utenfor formålsgrensen, i hovedsak knyttet til sammenbygging med stadion, flytting av deler av Peder Østlunds veg mot øst, og mindre overskridelser av byggegrenser.

ad 3

Det ble søkt om bygging av til sammen 23.000 m², dvs 400 m² mer enn reguleringsplanens maksimalramme 8se punkt 5.4).

Søknad om rammetillatelse for oppføring av hotell og konferansesenter ble behandlet i bygningsrådet 1.11.2011 i sak 102/11 med følgende vedtak:

"Bygningsrådet har mottatt søknad om rammetillatelse med dispensasjon. Søknaden omfatter søknad om hotell i 20 etasjer, kongressenter og kontor samt parkeringskjeller ved Lerkendal Stadion. Dispensasjonen omfatter regulert byggegrense, formålsgrense og arealutnyttelse.

Bygningsrådet finner å gi rammetillatelse for tiltaket.

Det gis dispensasjon fra regulert formålsgrense og byggegrense i reguleringsplanen. Det gis ikke dispensasjon fra regulert arealutnyttelse i planen. Byggesakskontoret forutsetter at prosjektet omarbeides innenfor regulert arealutnyttelse. Det anbefales at denne reduksjonen gjøres på høyhuset slik at bredden i øst-vestretning krympes. Det vises til begrunnelse gitt i saksfremstillingen.

Vedtaket er fattet i medhold av plan – og bygningsloven.

Saken sendes tilbake til administrasjonen som på delegasjon fatter vedtak hvor de tekniske og formelle vilkår ivaretas. Administrasjonen behandler et omarbeidet og redusert forslag innenfor gjeldende arealbegrensning."

5.4 Detaljert beskrivelse av prosjektet

5.4.1 Hotellet

Byggherre for hotellet er Lerkendal Invest AS, et heleid datterselskap av AB Invest AS eid av Arthur Buchardt

Hotellet oppføres med 20 etasjer og 406 rom, med en høyde på 75 meter

Løsningen forutsetter at Rosenborg Eiendom AS selger hotelltomt til Lerkendal Invest AS

Forutsetning for bygging og drift av hotellet er at det samtidig bygges en kongresshall i den størrelsesorden som nedenfor skissert.

Lerkendal Invest AS har inngått 15 års leieavtale med en etablert hotellkjede.

All den tid Rosenborg Eiendom AS selger tomt til hotellinvestoren som igjen inngår avtale med en hotellkjede, så vil klubben ikke ta risiko på hotellet.

5.4.2 Kongresshall

Byggherre for kongresshall og tilstøtende arealer er Rosenborg Eiendom AS

Kongresshallen og tilstøtende arealer oppføres av Rosenborg Eiendom AS og det inngås en langsiktig leiekontrakt med driverselskapet.

Som gjennomgående driverselskap er forutsatt Rosenborg Arena AS.

Dette selskapet skal forestå salg og drift av konferansekonseptet.

Det etableres en felles salgsorganisasjon med hotellet.

Samme kjede som skal drive hotellet er forutsatt å drive kurs-konferanse-kongress som 50 % deleier i Rosenborg Arena AS (som f.eks skifter navn til Lerkendal Kongress AS ved åpning)

Kurs-kongresselskapet (Rosenborg Arena AS/ Lerkendal Kongress AS) overtar også kontrakt for leie av dagens VIP-arealer på Lerkendal Stadion slik at kurs-kongress-konseptet drives både i ny og eksisterende bygningsmasse.

Rosenborg Ballklub leier eksisterende anlegg på kampdag som i dag,

Sammen med det nye hotell og kongressenteret på Brattøra, vil dette anlegget på Lerkendal sette Trondheim på kartet som arrangør av større konferanser og kongresser.

Dette er i dag et nærmest ikke-eksisterende marked i Trondheim. I henhold til en kongressoversikt utarbeidet av visitnorway.no har Trondheim 0 – null – av ca 30 større kongresser i Norge i 2011 og 2012. Kongressene er lagt til Oslo / Gardermoen og Bergen. Årsaken er rett og slett at kapasiteten for slike kongresser ikke fins i Trondheim i dag.

Prosjektet er diskutert med NTNU og Sintef, som signaliserer stor interesse for bruk av et stor skala kongressenter i tilknytning til deres eget område.

Økonomien i kongressenteret

Kongressenteret skal som tidligere nevnt, drives i en eierskapsmodell der hotellkjeden eier 50 % og RBK eier 50 %. Dette vil fortrinnsvis skje via salg av 50 % av aksjene i Rosenborg Arena AS (i dag eid 100 % av RBK).

Som et ledd i hotellkjedens beslutningsgrunnlag har de, med erfaring fra lignende anlegg i Norge, lagt til grunn et kalkylegrunnlag for driftsselskapet (Rosenborg Arena AS evt omdøpt til Lerkendal Kongress AS). Kalkylegrunnlaget legger til grunn normative tall for bransjen både med hensyn på oppnåelige inntekter samt driftskostnader i form av varekostnad, lønn og øvrige driftskostnader.

Som huseier i kurs-kongressenteret er det enighet om en rammeavtale for husleie med følgende betingelser:

Omsetningsbasert husleie	35 % av utleie møterom
	10 % av all servering
Garantert leie til huseier Rosenberg Eiendom AS	9 mill kroner
Andel garantileie RBK andel 50 %	4,5 mill kroner

Med en antatt vektet snittprosent for omsetningsleie på 20 % vil dette bety en nullpunktomsetning i det nye kurs-kongressenteret sammen med dagens omsetning på 45 mill kroner .

Dagens omsetning er 16 mill kroner (omsetning kurs – konferanse, samt kampdager for RBK). Omsetningen må derfor øke med 29 mill kroner for å dekke minimumsleien. Hotellets frokostservering alene er estimert til minimum 7 mill kroner.

Edruelege kalkyler utarbeidet av hotellkjeden konkluderer med omsetning på over 50 mill kroner i oppstartsåret, hvilket betyr i overkant av 10 mill kroner i leieinntekter til huseier. En slik omsetning vil samtidig medføre en god økonomi i driftsselskapet, og ytterligere bidra til klubbens økonomi gjennom f.eks utbytte.

Utviklingen av et kurs-kongressenter vil gi to inntektsstrømmer: løpende husleie til Rosenberg Eiendom AS og andel (50 %) av overskudd til RBK via utbytte i Rosenberg Arena AS.

Det følger av disse tallene at RBK som 50 % eier av et kongresselskap eksponeres for noe risiko, men at konstellasjonen med 50 % eierskap betyr at i realiteten blir denne risikoen begrenset. I sin ytterste konsekvens er den direkte risikoen under 1 mill kroner for klubben. En tenkt lav omsetning i driftsselskapet på 35 mill kroner medfører – under disse forutsetninger – husleie på 7 mill kroner – og dermed slår husleiegarantien inn med 1 mill kroner hver på partene for å oppfylle minimumsleien. Indirekte slår risikoen inn for ytterligere kapitalinnskudd ved underskudd i driftsselskapet, dette er foreløpig beregnet til ca 0,3 mill kroner (pr 50 % eierandel) ved en omsetning på 35 mill kroner i driftsselskapet.

5.4.3 Kontorbygg

Byggherre for kontorbygg er Rosenberg Eiendom AS

Bygget er prosjektert over kongresshallen med et bruttoareal på 9.300 kvm BTA inkl fellesarealer

Kontorbygget blir i 3 etasjer med 3 lameller i nord-sør retning.

Det er inngått leieavtaler med

BDO AS 3.100 kvm

Norconsult AS 4.023 kvm

Dette medfører at 77 % av bygget allerede er utleid. Norconsult AS har opsjon på leie av resterende arealer, og utleie av disse i opsjonsperioden er nå i arbeid.

Risiko knyttet til kontorbygget ansees som begrenset, all den tid store deler er utleid, og arealene vil gi moderne arealer med god beliggenhet og meget god tilgang til parkering.

5.4.4 Sammenbygging med stadion

Byggherre for sammenbygging er Rosenborg Eiendom AS. Da sammenbyggingen skjer på grunn tilhørende Lerkendal Stadion AS, forutsetter dette avtale med Lerkendal Stadion AS.

Komplekset planlegges sammenføyd med stadion i 3 plan inn i tribune sør, dagens 2., 3. og 4.plan.

Sammenføyningen med plan 2 i stadion medfører ikke åpning av stadionveggen (kontorleietakeretasje), mens det åpnes i plan 3 (dagens VIP) og plan 4 (øvre tribune).

5.4.5 Parkeringsanlegg

Byggherre for parkeringsanlegg er Rosenborg Eiendom AS

Reguleringsplanen for K1-K3 tillater samlet 510 p-plasser. Av dette har K2 310 plasser.

Dette tenkes beholdt ved at det bygges et p-anlegg i to plan under bakken med plass til 250 kjøretøy (ca 150 i nedre plan og ca 100 i øvre plan). I tillegg 60 plasser på bakken.

For P-anlegget inngås langsiktig leieavtale med Trondheim Parkering. Deler av anlegget leies ut til kontorleietakere, og resterende del til kurs-konferansegjester.

Risiko knyttet til parkeringsanlegget er svært moderat, da det er stort underskudd på parkeringsdekning i området.

5.4.6 Kampdag

Dersom vi holder kontorbygg og P-kjeller utenfor, så vil det nye komplekset som tidligere beskrevet gi store muligheter for publikums- og næringslivskonsepter på kampdag:

Kongresshallen

Dagens VIP 3. etg tribune sør

Sammenbyggingsareal

Vrimleareal i nybygg

Realisering av prosjektet vil gi muligheter for økte inntekter ved at kampdagskonseptene kan videreutvikles. Dette gjelder spesielt innenfor bedrifts- og VIP-segmentet. Detaljplanleggingen av konseptene vil skje i løpet av 2012.. Merinntekter knyttet til nye kampdagskonsept er ikke medtatt i byggeprosjektet, og kommer således som et tillegg til økonomien i selve byggeprosjektet.

5.5 Økonomi

5.5.1 Byggekalkyle

Det samlede bygg oppføres innenfor en totalentreprise kontrakt. Totalentreprisen skal ta høyde for usikkerheter (dvs i første rekke lønns- og prisstigning) unntatt grunnforhold. Det er avsatt 15 mill kroner for usikkerhet i grunnforholdene – i forhold til finansierungsplanen vil disse undergå særskilt finansiering.

Kalkylen for prosjektet er sammensatt som følger

Totalentreprise	313 mill kroner
Byggelånsrenter	24 mill kroner
Byggherrekostnader	8 mill kroner
Grunnkalkyle	345 mill kroner
Reserver og marginer	15 mill kroner
Total byggekostnad som finansieres	360 mill kroner
Verdi av egen tomt i prosjektet	40 mill kroner
Prosjektets totalverdi	400 mill kroner

5.5.2 Finansierungsplan

Finansierungsplan for prosjektet er som følger.

De ulike finansierungs-kilder må ses i ulike kombinasjoner for å oppnå totalfinansiering.

	MIN	MAKS	
Lån via finansinstitusjon og evt ansvarlig lån	320	335	mill kroner
Lån via konsernselskap	5	10	mill kroner
Egenkapital inkl verdi av egen tomt	50	65	mill kroner
Leverandørkreditt knyttet til reserver	0	15	mill kroner

5.5.3 Resultat – og likviditetsvirkning

På de neste sidene er det vist resultat- og likviditetsutvikling for prosjektet basert på følgende sammensetning av prosjektet inkl finansiering:

Byggekostnad ex tomt	360 mill kroner
Lånebeløp samlet	340 mill kroner
Rentesats	6,0 %
Avskrivningstid	60 år
Avdragstid	30 år
Avdragsfrihet	1,5 år
Årlig indeks	2,0 % for inntekter og kostnader
Brutto kontantstrøm år 1	33,3 mill kroner
herav	
Kontorbygg	15,9 mill kroner
Kongress	10,4 mill kroner
Parkering	6,2 mill kroner
Sammenbygg	0,8 mill kroner

Forvaltning, drift, vedlikehold: 8 % av inntekter (unntak p-kjeller 3 % pga samarbeidsavtale med Trondheim Parkering)

5.5.4 Resultatutvikling prosjektet alene (eks kampdagsinntekter og bidrag fra 50 % eierandel i kongresselskap)

Resultatutvikling år 1-5

Prosjektet vil gi et resultat før skatt på ca 35 mill kroner etter 5 år. Dette tilsvarer et gjennomsnitt på 7 mill kroner årlig. Over den første femårsperioden er dermed eiendomskostnadene i konsernet endret fra -7 mill kroner årlig til null ved at like mye kommer tilbake til klubben.

I det femte året er bidraget fra prosjektet til klubben ca 10 mill kroner.

Resultat	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Leieinntekter til huseier	33,3	34,0	34,7	35,5	36,8
Kostnader					
Forvaltning, drift, vedlikehold	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5
Avskrivninger	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
Rentekostnad	20,4	20,4	19,7	19,0	18,4
Sum kostnader	28,7	28,7	28,1	27,5	26,8
Resultat før skatt	4,6	5,3	6,6	8,0	9,9
Akkumulert resultat før skatt	4,6	9,9	16,5	24,6	34,5

Resultatutvikling år 6-10

I den neste 5 års perioden er bidraget tilbake til klubben gjennomsnittlig 14 mill kroner årlig i tillegg til at det totale resultatet før skatt er over 100 mill kroner. Egenkapitalen (minus skatteeffekten) styrkes tilsvarende.

Resultat	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10
Leieinntekter til huseier	37,5	38,3	39,0	39,8	40,6
Kostnader					
Forvaltning, drift, vedlikehold	2,5	2,6	2,6	2,7	2,7
Avskrivninger	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
Rentekostnad	17,7	17,0	16,3	15,6	15,0
Sum kostnader	26,2	25,6	25,0	24,3	23,7
Resultat før skatt	11,3	12,7	14,1	15,5	16,9
Akkumulert resultat før skatt	45,8	58,5	72,6	88,1	105,0

Resultatutvikling år 11,15,20,25 og 30

Dersom vi ser på langtidseffektene av investeringen, blir resultatene som følger:

Resultat	År 11	År 15	År 20	År 25	År 30
Leieinntekter til huseier	41,4	44,8	49,5	54,7	60,4
Kostnader					
Forvaltning, drift, vedlikehold	2,8	3,0	3,3	3,7	4,1
Avskrivninger	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
Rentekostnad	14,3	11,6	8,2	4,8	1,4
Sum kostnader	23,1	20,6	17,5	14,4	11,4
Resultat før skatt	18,4	24,3	32,0	40,2	48,9
Akkumulert resultat før skatt	123,4	211,5	355,9	540,4	767,4

5.5.5 Likviditetsutvikling

Prosjektets likviditetseffekt er som følger:

Likvideffekt år 1-5:

Likviditet	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Resultat før skatt	4,6	5,3	6,6	8,0	9,9
Tillegg for avskrivninger	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
Fradrag for avdrag lån	0,0	-5,7	-11,3	-11,3	-11,3
Likviditet før skatt	10,6	5,6	1,3	2,7	4,6
Akkumulert likviditet før skatt	10,6	16,2	17,5	20,2	24,8

Likvideffekt år 6-10:

Likviditet	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10
Resultat før skatt	11,3	12,7	14,1	15,5	16,9
Tillegg for avskrivninger	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
Fradrag for avdrag lån	-11,3	-11,3	-11,3	-11,3	-11,3
Likviditet før skatt	6,0	7,4	8,8	10,2	11,6
Akkumulert likviditet før skatt	30,8	38,2	46,9	57,1	68,7

Langtidseffekt på likviditeten:

Likviditet	År 11	År 15	År 20	År 25	År 30
Resultat før skatt	18,4	24,3	32,0	40,2	48,9
Tillegg for avskrivninger	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
Fradrag for avdrag lån	-11,3	-11,3	-11,3	-11,3	-11,3
Likviditet før skatt	13,0	18,9	26,7	34,9	43,6
Akkumulert likviditet før skatt	81,7	148,5	266,2	424,1	624,4

5.5.6 Prosjektets mulige totalinnvirkning for klubbøkonomien fremover

Som beskrevet over, vil den samlede økonomiske effekt av eiendomsutviklingen – med den valgte sammensetning i byggeprosjektet – komme med en tredelt effekt:

Effekt direkte fra byggeprosjektet i Rosenborg Eiendom AS

➔ Tall i henhold til prosjektkalkyle

Effekt fra 50 % eierandel i Rosenborg Arena AS / Lerkendal Kongress AS

➔ Forsiktig anslag 1-3 mill årlig

Effekt fra partnerinntekter og kampdagsinntekter i Rosenborg Ballklub

➔ Arbeid igangsatt med å kvantifisere muligheter for økt bidrag På kort sikt vil satsingen kunne medføre følgende effekt for klubben (før skatt, tall i hele millioner):

	Kilde	Beløp	År 1		Akkumulert år 1-5	
			Worst	Best	Worst	Best
Byggeprosjekt Rosenborg Eiendom AS	Prosjektkalkyle	se kalkyle	4,6	4,6	34,5	34,5
50 % eierskap i Rosenborg Arena AS	Forsiktig anslag	1-3 mill årlig	1,0	3,0	5,0	15,0
Bidrag partner/kampdag RBK		Under arbeid				
Påregnet økonomisk effekt av eiendomsutvikling på kort sikt			5,6	7,6	39,5	49,5

perspektiv vil effekten på konsernets økonomi kunne se slik ut:

	Kilde	Beløp	År 10 isolert		Akkumulert år 1-10	
			Worst	Best	Worst	Best
Byggeprosjekt Rosenborg Eiendom AS	Prosjektkalkyle	se kalkyle	16,9	16,9	105,0	105,0
50 % eierskap i Rosenborg Arena AS	Forsiktig anslag	1-3 mill årlig	1,0	3,0	10,0	30,0
Bidrag partner/kampdag RBK		Under arbeid				
Påregnet økonomisk effekt av eiendomsutvikling på kort sikt			17,9	19,9	115,0	135,0

Et annet perspektiv er at det i tillegg til løpende inntekter / bidrag som nevnt foran, vil eiendomsverdiene etter all sannsynlighet og historikk øke:

Parametre i denne beregningen er:

Netto kontantstrøm fra byggeprosjektet år 1	31 mill kroner
Avkastningskrav	7 %
Årlig verdistigning eiendom	2 %
Byggekostnad som avskrives	360 mill kroner
Avskrivninger år 1-5	30 mill kroner

Mulig verdi på prosjektet etter år 5 blir da:

Verdi på prosjektet ferdig utviklet år 1 (31 /0,07)	443 mill kroner	
Verdistigning 2 % årlig i 5 år, basis 443 mill	46 mill kroner	
= Mulig reell verdi på prosjektet 31.12.2018	489 mill kroner	A
Byggekostnad prosjekt, ferdigstilt 2014	360 mill kroner	
Avskrivninger i perioden	30 mill kroner	
= Regnskapsført verdi på prosjektet 31.12.2018	330 mill kroner	B
Mulig salgsgevinst på prosjektet etter 5 år	159 mill kroner	A-B

I tillegg til resultateffekten av prosjektets direkte og indirekte virkninger fra første tabell på forrige side (mellom 40 og 50 mill kroner etter år 5 – uten økt effekt på kampdag og partnere) vil utbyggingen medføre realisererte og urealiserte verdier på ca 200 mill kroner for klubben etter 5 år.