



STRANDVEIEN

STRANDVEIEN 1 AS INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 11. MAI 2023

Strandveien 1 AS avholder generalforsamling 11. mai 2023 kl. 18:00 i NRAs lokaler i Ruth Maiers gate 22, 2010 Strømmen.

Innkalling til:

Fra Lørenskog:	Ragnhild Bergheim *
	Knut Berg
Fra Rælingen:	Ståle Grøtte *
	Gro Mette Langdalen
Fra Lillestrøm:	Tor Grosås *
	Anette Elseth
Fra Nittedal:	Erland Vestli *
	Jan Stefan Holme

* forvalter kommunens stemme

Fra styret møter styreleder Martin Mæland

Fra administrasjonen møter daglig leder Dag G. Jørgensen

Saksliste:

- | | |
|--------------|--|
| SAK 1 | ÅPNING AV MØTET VED STYRETS LEDER OG REGISTRERING AV FREMMØTTE AKSJONÆRER |
| SAK 2 | VALG AV MØTELEDER OG REFERENT |
| Innstilling: | Martin Mæland velges som møteleder. Dag Jørgensen velges som referent. |
| SAK 3 | VALG AV REPRESENTANTER TIL Å MEDUNDERTEGNE PROTOKOLLEN |
| SAK 4 | GODKJENNELSE AV INNKALLING OG DAGSORDEN |
| Innstilling: | Innkalling og dagsorden godkjennes. |
| SAK 5 | ÅRSREGNSKAP 2022 |
| Innstilling: | Generalforsamlingen godkjenner fremlagt årsregnskap for 2022. |
| SAK 6 | STYRETS BERETNING 2022 |
| Innstilling: | Generalforsamlingen godkjenner styrets beretning for 2022. |
| SAK 7 | REVISORS BERETNING |
| Innstilling: | Generalforsamlingen tar revisors beretning til etterretning. |

SAK 8 REVISORS HONORAR

Innstilling: Generalforsamlingen godkjenner revisors honorar til revisjon. Revisors honorar er kr 37 140 for revisjon. Alle beløp inkl mva.

SAK 9 SATSER FOR HONORARER OG GODTGJØRELSE

Valgkomiteen har i henhold til instruks for valgkomite fremmet innstilling om styrets honorar.

Innstilling: Styreleder gis en fast årlig godtgjørelse på kr 95.000
Styremedlemmer gis en fast årlig godtgjørelse på kr 47.000
I tillegg til fast godtgjørelse gis det møtegodtgjørelse på kr 1.350 pr møte.

SAK 10 VALG AV STYRE

Etter vedtektene er det generalforsamlingen som foretar valg av styre og valgkomite og styremedlemmer velges for to år av gangen. Styret ble valgt for to år i generalforsamlingen 2022.

SAK 11 VEDTEKTSENDRING

Styret i selskapet har foreslått å endre selskapets vedtekter § 3 om selskapets formål. Bakgrunnen for dette er at gjeldende formål angir opprydding etter overføring av driftsansvar til NRA IKS.

Følgende endringer foreslås:

§ 3 endres fra

«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.»

Til

«Virksomheten har ikke erverv til formål, og det skal ikke betales utbytte til dets eiere. Selskapet skal realisere verdier fra eiendommen som tidligere var eiet av selskapet, herunder investere i selskaper som eier eller disponerer nevnte tomter.»

SAK 12 VALG AV REVISOR

Innstilling: BDO AS velges som selskapets revisor for 2023.

STRANDVEIEN 1 AS


Martin Mæland
Styrets leder

Årsregnskap for 2022

STRANDVEIEN 1 AS

Org.nr. 827 113 492

Innhold

Årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Noter

Revisjonsberetning

Resultatregnskap for 2022

STRANDVEIEN 1 AS

	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		0	16 136 415
Sum driftsinntekter		0	16 136 415
Lønnskostnad	1, 2, 3, 4	(347 549)	(355 250)
Annen driftskostnad	3, 5	(609 021)	(819 240)
Sum driftskostnader		(956 570)	(1 174 490)
Driftsresultat		(956 570)	14 961 924
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	863 504	331 637
Annen renteinntekt		51 654	21 746
Sum finansinntekter		915 159	353 383
Annen rentekostnad		0	(748)
Sum finanskostnader		0	(748)
Netto finans		915 159	352 635
Resultat før skattekostnad		(41 411)	15 314 559
Årsresultat	7	(41 411)	15 314 559
Overføringer			
Annen egenkapital		(41 411)	15 314 559
Sum		(41 411)	15 314 559

Balanse pr. 31. desember 2022

STRANDVEIEN 1 AS

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	560 030 000	560 030 000
Lån til foretak i samme konsern	6, 8, 9	25 972 747	20 309 243
Sum finansielle anleggsmidler		586 002 747	580 339 243
Sum anleggsmidler		586 002 747	580 339 243
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		0	14 970
Sum fordringer		0	14 970
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	15 989 399	21 672 585
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 989 399	21 672 585
Sum omløpsmidler		15 989 399	21 687 555
Sum eiendeler		601 992 146	602 026 798

Balanse pr. 31. desember 2022

STRANDVEIEN 1 AS

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (60 000 aksjer à kr 2,00)	11	120 000	120 000
Sum innskutt egenkapital		120 000	120 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		601 865 081	601 906 492
Sum opptjent egenkapital		601 865 081	601 906 492
Sum egenkapital		601 985 081	602 026 492
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 065	306
Sum kortsiktig gjeld		7 065	306
Sum gjeld		7 065	306
Sum egenkapital og gjeld		601 992 146	602 026 798

Strømmen
24.03.2023

Martin Mæland
Styrets leder

Pia Farstad Von Hall
Styremedlem

Anita Orlund
Styremedlem

Stian Thomassen
Styremedlem

Eli Grimsby
Styremedlem

Dag Georg Jørgensen
Daglig leder

Noter 2022

STRANDVEIEN 1 AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler. Pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap.

Skatt

Selskapet er ikke skattepliktig.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.

Note 1 - Lønnskostnader etc

	2022	2021
Lønn	304 600	311 350
Arbeidsgiveravgift	42 949	43 900
Sum	347 549	355 250

Note 2 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjonsforpliktelse	Annen godtgjørelse
Ytelser til daglig leder	0	0	416 900

Mer om ytelser til daglig leder

Selskapet har leid inn daglig leder gjennom Addenda Consult AS frem til 30.06.2022. Honorarer frem til 30.06.2022 dekker alle sosiale omkostninger, kontormaskiner og kontordrift. Alle beløp er inkl. mva. Fra 01.07.2022 er daglig leder ansatt i datterselskapet Strandveien 1 Utvikling AS. Selskapet har samme daglig leder som datterselskapet Strandveien 1 Utvikling AS. Det er ikke gitt opsjoner, lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter.

Ledende person	Lønn	Pensjonsforpliktelse	Annen godtgjørelse
Styret			304 600
Total ytelse til andre ledende personer	0	0	304 600

Note 4 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

Note 5 - Revisjon

	2022	2021
Revisjon	37 140	27 011
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	37 140	27 011

Note 6 - Konsern lån annet foretak

Mellomværende pr 31.12	2022	2021
Strandveien 1 Utvikling AS	25 972 747	20 309 243

Renter er beregnet iht låneavtale. For 2022 er renteinntekten 863 504. Lånet skal nedbetales innen 31.12.2025.

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2022	120 000	601 906 492	602 026 492
Årets resultat		(41 411)	(41 411)
Egenkapital 31.12.2022	120 000	601 865 081	601 985 081

Note 8 - Investering i Datterselskap

Foretaksnavn	Foretakssted	Eierandel/ stemmeandel	Selskapets egenkapital 31. desember 2022	Selskapets resultat for 2022
Strandveien 1 Utvikling AS	Lillestrøm	100%	536 883 355	(3 664 377)

Strandveien 1 AS eier 100% av aksjene i Strandveien 1 Utvikling AS, som gir 100% av stemmene i aksjeselskapet. Strandveien 1 Utvikling AS ble stiftet 21.04.2017 og har foretningskontor i Strømmen.

Følgende interne transaksjoner har funnet sted med og mellom datterselskaper 2022:

Spesifikasjon interne transaksjoner	Beløp	Intern gevinst
Nedbetalt lån	0	
Opptak nytt lån ihht låneavtale Strandveien 1 Utvikling AS	4 800 000	

Note 9 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt 25 972 747

Note 10 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 11 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	60 000	2,00	120 000,00
Sum	60 000		120 000,00

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Lillestrøm Kommune	28 740	47,90%	Ordinære aksjer
Lørenskog Kommune	17 964	29,94%	Ordinære aksjer
Rælingen Kommune	8 160	13,60%	Ordinære aksjer
Nittedal Kommune	5 136	8,56%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	60 000	100,00%	

Årsregnskap for 2022

STRANDVEIEN 1 UTVIKLING AS

Org.nr. 919 117 230

Innhold

Årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Noter

Revisjonsberetning

Resultatregnskap for 2022

STRANDVEIEN 1 UTVIKLING AS

	Note	2022	2021
Sum driftsinntekter		0	0
Lønnskostnad	1, 2	(858 531)	0
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	(4 077)	0
Annen driftskostnad	2, 4	(1 938 266)	(6 505 680)
Sum driftskostnader		(2 800 873)	(6 505 680)
Driftsresultat		(2 800 873)	(6 505 680)
Annen rentekostnad	5	(863 504)	(331 637)
Sum finanskostnader		(863 504)	(331 637)
Netto finans		(863 504)	(331 637)
Resultat før skattekostnad		(3 664 377)	(6 837 316)
Årsresultat	6	(3 664 377)	(6 837 316)
Overføringer			
Overføringer til/fra fond	7	0	0
Udekket tap	6, 7	(3 664 377)	(6 837 316)
Sum		(3 664 377)	(6 837 316)

Balanse pr. 31. desember 2022

STRANDVEIEN 1 UTVIKLING AS

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	3	19 704	0
Sum varige driftsmidler		19 704	0
Sum anleggsmidler		19 704	0
Omløpsmidler			
Prosjekt under utførelse	4	560 000 000	560 000 000
Sum varer		560 000 000	560 000 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	3 162 501	1 410 593
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 162 501	1 410 593
Sum omløpsmidler		563 162 501	561 410 593
Sum eiendeler		563 182 205	561 410 593

Balanse pr. 31. desember 2022

STRANDVEIEN 1 UTVIKLING AS

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (300 aksjer à kr 10 000,00)	6, 9	3 000 000	3 000 000
Overkurs	6	547 778 871	547 778 871
Sum innskutt egenkapital		550 778 871	550 778 871
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	(13 895 516)	(10 231 139)
Sum opptjent egenkapital		(13 895 516)	(10 231 139)
Sum egenkapital	6	536 883 355	540 547 732
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	25 972 747	20 309 243
Sum annen langsiktig gjeld		25 972 747	20 309 243
Sum langsiktig gjeld		25 972 747	20 309 243
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		115 270	553 618
Skyldige offentlige avgifter		137 396	0
Annen kortsiktig gjeld		73 437	0
Sum kortsiktig gjeld		326 103	553 618
Sum gjeld		26 298 850	20 862 861
Sum egenkapital og gjeld		563 182 205	561 410 593

Strømmen,
24.03.2023

Martin Mæland
Styrets leder

Pia Farstad Von Hall
Styremedlem

Stian Thomassen
Styremedlem

Anita Orlund
Styremedlem

Eli Grimsby
Styremedlem

Dag Georg Jørgensen
Daglig leder

Noter 2022

STRANDVEIEN 1 UTVIKLING AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.

Note 1 - Lønnskostnader etc

	2022	2021
Lønn	662 909	
Arbeidsgiveravgift	106 317	
Pensjonskostnader	88 914	
Andre ytelser	391	
Sum	858 531	

Note 2 - Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjonsforpliktelse	Annen godtgjørelse
Ytelser til daglig leder	662 909	88 914	874 595

Mer om ytelser til daglig leder

Selskapet har leid inn daglig leder gjennom Addenda Consult AS frem til 30.06.2022. Honorarer frem til 30.06.2022 dekker alle sosiale omkostninger, kontormaskiner og kontordrift. Alle beløp er inkl. mva. Fra 01.07.2022 er daglig leder ansatt i selskapet. Selskapet har samme daglig leder som morselskapet Strandveien 1 AS. Det er ikke gitt opsjoner, lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter.

Note 3 - Anleggsmidler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2022	
Tilgang i året	23 781
Anskaffelseskost 31.12.2022	23 781
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger 31.12.2022	(4 077)
Balanseført verdi 31.12.2022	19 704
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	

Note 4 - Eiendom under utvikling

Selskapet utvikler eiendom for videresalg. Eiendommen ble overført fra morselskap som tingsinnskudd i 2017 til virkelig verdi. Påløpte utviklingskostnader i 2022 er løpende kostnadsført i 2022.

	2022	2021
Bokført verdi 31.12	560 000 000	560 000 000

Note 5 - Mellomværende med nærstående parter

Mellomværende pr 31.12	2022	2021
Strandveien 1 AS	(25 972 747)	(20 309 243)

Renter er beregnet ihht låneavtale. For 2022 er rentekostnaden 863 504. Lånet skal nedbetales innen 31.12.2025.

Følgende interne transaksjoner har funnet sted med og mellom datterselskaper 2022

Spesifikasjon interne transaksjoner	Beløp	Intern gevinst
Nedbetalt lån	0	
Opptak nytt lån ihht låneavtale Strandveien 1 AS	4 800 000	

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2022	3 000 000	547 778 871	(10 231 139)	540 547 732
Årets resultat			(3 664 377)	(3 664 377)
Egenkapital 31.12.2022	3 000 000	547 778 871	(13 895 516)	536 883 355

Note 7 - Skatt

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	(3 664 377)	(6 837 316)
+/- Permanente forskjeller		10 050
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(3 057)	
Årets skattegrunnlag	(3 667 434)	(6 827 266)
Skattekostnad i resultatregnskapet	0	0
Betalbar skatt i balansen	0	0

Note 8 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med kr 136 077. Skyldig skattetrekk er kr 90 867.

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	300	10 000,00	3 000 000,00
Sum	300		3 000 000,00

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Strandveien 1 AS	300	100,00%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	300	100,00%	

Note 10 - Antall årsverk

Selskapet har hatt 1 årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

Note 11 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Gjeldende pensjonsordning oppfyller kravene etter loven.

Note 12 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2022	31.12.2022	Endring
Anleggsmidler	0	3 057	(3 057)
Skattemessig fremførbart underskudd	(19 472 218)	(23 139 652)	3 667 435
Netto forskjeller	(19 472 218)	(23 136 595)	3 664 377
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	19 472 218	23 136 595	(3 664 377)
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
Utsatt skattefordel 31.12.22. basert på 22%	0	0	0

Utsatt skattefordel balanseføres ikke, dette i henhold til God regnskapsskikk for små foretak.

KONSERNREGNSKAP

for intern bruk

2022

for

STRANDVEIEN 1 AS

Org. nr. 827 113 492

STRANDVEIEN 1 AS

RESULTATREGNSKAP

1000 NOK

Morselskap				Konsern	
2021	2022		Note	2022	2021
Driftsinntekter og driftskostnader					
0	0	Salgsinntekter		0	0
16 136	0	Andre driftsinntekter	14	0	16 136
0	0	Sum driftsinntekter		0	16 136
355	348	Lønnskostnad	2	1 206	355
0	0	Ordinære avskrivninger	3	4	0
0	0	Nedskrivning av driftsmidler		0	0
819	609	Andre driftskostnader	2	2 547	7 325
1 174	957	Sum driftskostnader		3 757	7 680
(1 174)	(957)	Driftsresultat		(3 757)	8 456
Finansinntekter og finanskostnader					
0	0	Inntekt på investering i konsemselskap	4		
332	864	Renteinntekt fra foretak i samme konsern			
22	52	Annen renteinntekt		52	22
(0)	(0)	Annen rentekostnad		0	0
(1)	0	Annen finanskostnad		0	(1)
352	915	Netto finansinntekter (finanskostnader)		52	21
(822)	(42)	Ordinært resultat før skattekostnad		(3 706)	8 477
0	0	Skattekostnad på ordinært resultat		0	0
(822)	(42)	Årets overskudd / (underskudd)		(3 706)	8 477
<i>Overføringer og disponeringer:</i>					
0	0	Avsatt utbytte			
	0	Avgitt konsembidrag			
15 315	3 706	Overført annen egenkapital			
15 315	3 706				

STRANDVEIEN 1 AS
BALANSE PR. 31. DESEMBER

1000 NOK

Morselskap		EIENDELER	Note	Konsern	
31.12.2021	31.12.2022			31.12.2022	31.12.2021
		Anleggsmidler			
0	0	Maskiner, inventar og transportmidler		20	0
0	0	Sum varige driftsmidler		20	0
560 030	560 030	Investeringer i datterselskap	4	0	0
560 030	560 030	Sum finansielle anleggsmidler		0	0
560 030	560 030	Sum anleggsmidler		20	0
		Omløpsmidler			
0	0	Varebeholdning			
0	0	Eiendom under utvikling	4,5	29 572	29 572
0	0	Sum varebeholdning		29 572	29 572
0	0	Kundefordringer	4,6	0	0
15	0	Andre fordringer		0	15
20 309	25 973	6 Fordringer samme konsern		0	0
20 324	25 973	Sum fordringer		0	15
0	0	Markedsbaserte aksjer		0	0
21 673	15 989	Bankinnskudd og kontanter	7	19 152	23 083
41 997	41 962	Sum omløpsmidler		48 724	52 670
602 027	601 992	Sum eiendeler		48 744	52 670
=====	=====			=====	=====

STRANDVEIEN 1 AS
BALANSE PR. 31. DESEMBER

1000 NOK

Morselskap		EGENKAPITAL OG GJELD	Note	Konsern	
31.12.2021	31.12.2022			31.12.2022	31.12.2021
		Egenkapital			
120	120	Aksjekapital	10	120	120
120	120	Sum innskutt egenkapital		120	120
601 906	601 865	Udekket tap		(10 502)	(6 837)
601 906	601 865	Annen egenkapital	9,1	58 792	58 833
602 026	601 985	Sum opptjent egenkapital		48 290	51 996
		Sum egenkapital		48 410	52 116
		Gjeld			
0	0	Leverandørgjeld	4	122	554
0	0	Skyldige offentlige avgifter		137	0
0	0	Annen kortsiktig gjeld		73	0
0	0	Sum kortsiktig gjeld		333	554
0	0	Sum gjeld		333	554
602 027	601 985	Sum egenkapital og gjeld		48 743	52 670
=====	=====			=====	=====

Strømmen, 24. mars 2022

STRANDVEIEN 1 AS

NOTER TIL RESULTATREGNSKAP OG BALANSE 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet for morselskapet Strandveien 1 AS og konsernet er utarbeidet etter prinsipper for små selskaper i henhold til regnskapsloven.

Konsolidering av datterselskap

Konsernet inneholder følgende selskap:		Forretnings- kontor	Eierandel
Strandveien 1 AS	Morselskap	Strømmen	
Strandveien 1 Utvikling AS	Datterselskap	Strømmen	100,00 %

Begge selskap i konsernet anvender de samme regnskapsprinsipper. All intern omsetning og alle interne mellomværende er eliminert i konsernregnskapet.

Aksjene i datterselskapene er eliminert etter oppkjøpsmetoden. Dette innebærer at aksjene er eliminert mot bokført verdi av egenkapitalen i datterselskapene på etableringstidspunktet.

Vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor:

INNTEKTER

Inntektsføring gjennomføres i henhold til opptjeningsprinsippet.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

INVESTERING I DATTERSELSKAP

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden.

VARER, EIENDOM UNDER UTVIKLING

Varebeholdning vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

KUNDEFORDRINGER OG ANDRE FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er i årsregnskapet oppført til pålydende, fratrukket en uspesifisert avsetning mot fremtidige tap.

SKATTER

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

STRANDVEIEN 1 AS

NOTER TIL RESULTATREGNSKAP OG BALANSE 2022

Note 2 - Personalkostnader og godtgjørelser m.m.

Strandveien 1 AS			Konsern
2021	2022	<u>Personalkostnader</u>	2022
0	0	Lønn	663
311	305	Styrehonorar	305
44	43	Arbeidsgiveravgift	149
0	0	Andre pensjonskostnader/pensjonsforsikring	89
0	0	Andre ytelser	0
355	348	Sum	1 206

Konsemet har ansatt daglig leder fra 01.07.2022 og har opprettet obligatorisk tjenstepensjonsordning.

Morselskapet og datterselskapet har leid inn daglig leder gjennom Addenda Consult AS.

Honorarer frem til 30.06 dekker alle sosiale omkostninger, kontormaskiner og kontordrift. Alle beløp er inkl mva.

Det er ikke gitt opsjoner, lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter.

Strandveien 1 AS			Konsern
2021	2022	<u>Godtgjørelser og honorarer</u>	2022
311	305	Kostnadsførte styrehonorarer	305
391	417	Godtgjørelse daglig leder inkl mva	1 291
27	37	Revisjonshonorar	92
0	0	Revisorhonorar andre tjenester	0
729	759	Sum	1 688

Note 3 - Varige driftsmidler

Konsern

Varige driftsmidler

Anskaffelseskost 01.01.2022	
Tilgang i året	24
Anskaffelseskost 31.12.2022	24
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reversering av nedskrivninger 31.12.2022	(4)
Bokført verdi 31.12.2022	20

STRANDVEIEN 1 AS
NOTER TIL RESULTATREGNSKAP OG BALANSE 2022

Note 4 - Investering i datterselskaper

Selskap	Forretnings- kontor	Eierandel / stemmeandel	Resultat 100 %	Egenkapital 100 %	Bokført verdi
Strandveien 1 Utvikling AS	Strømmen	100 %	-3 667	536 880	560 030

Følgende interne transaksjoner har funnet sted i 2022:

	Beløp
Lån ihht avtale	25 973
Mellomværende	0

Note 5 - Eiendom under utvikling

	Morselskap		Konsern
	2021	2022	2022
Eiendom under utvikling	0	0	29 572

Eiendom utvikles for videresalg. Eiendommen ble overført fra morselskapet som tingsinnskudd i 2017 til virkelig verdi. I konsernet er interngevinsten eliminert.

Påløpte utviklingskostnader er løpende kostnadsført i 2022. Se note 3.

Note 6 - Transaksjoner med nærstående parter

Nærstående selskaper:	Tilknytning	Eierandel 31.12.22
Strandveien 1 Utvikling AS	Datterselskap	100 %

Transaksjoner med nærstående selskaper bokført i morselskapet:

	2022	2021
Lån ihht låneavtale	25 973	20 309
Renteinntekter	864	332

Balanseposter i morselskapet som følge av transaksjoner med nærstående selskap:

	2022	2021
Kundefordringer	0	0
Langsiktig fordring datterselskap	25 973	20 309

STRANDVEIEN 1 AS

NOTER TIL RESULTATREGNSKAP OG BALANSE 2022

Note 7 - Bankinnskudd

	2022	2021
Bundne skattetrekksmidler for morselskapet utgjør	0	0

Note 8 - Skatter

Utsatt skatt pr 31.12. er beregnet til 22% av de midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier:

Strandveien 1 AS			Konsern	
31.12.2020	31.12.2021	Endring	31.12.2021	Endring
		0		
		Underskudd	(3 706)	(3 706)
0	0	0	(3 706)	(3 706)
0	0	0	(815)	(815)
0	0	0	815	815
0	0	0	(815)	(815)
0	0	0	0	0
		Avsatt netto		

Morselskapet har ikke hatt skattepliktig virksomhet i 2019, 2020, 2021 eller 2022

Strandveien 1 AS

2022

Konsern:

Betalbar skatt på årets resultat:

Ordinært resultat før skattekostnad (3 706)

Permanente forskjeller 0

Endring midlertidige forskjeller 0

Gr.lag betalbar skatt (undersk til fremfør) av årets inntekt (3 706)

Underskudd til fremføring fra tidligere år

Underskudd til fremføring (3 706)

Utsatt skattefordel 22% (815)

Utsatt skattefordel er ikke bokført i henhold til GRS for små foretak 0

Årets skattekostnad i resultatregnskapet består av følgende:

Beregnet betalbar skatt på årets resultat 0

Endring utsatt skatt 0

0

STRANDVEIEN 1 AS
NOTER TIL RESULTATREGNSKAP OG BALANSE 2022

Note 9 - Egenkapital

Strandveien 1 AS

	<i>Aksjekapital</i>	<i>Annen egenkapital</i>	<i>Sum</i>
Egenkapital pr. 31.12.21	120	601 906	602 026
Årets endring i egenkapital:			
Årets resultat		(42)	(42)
Egenkapital 31.12.	120	601 865	601 985

Konsern

	<i>Aksjekapital</i>	<i>Annen egenkapital</i>	<i>Sum</i>
Egenkapital ved konserndannelse	120	51 996	52 116
Årets endring i egenkapital:			
Stiftelsesomkostninger		0	0
Omkostninger ved kapitalforhøyelse		0	0
Årets resultat		(3 706)	(3 706)
Egenkapital 31.12.	120	48 290	48 410

Note 9 - Selskapskapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen er pr. 31.12. på kr 120.000, 6.000 aksjer pålydende kr 2,00, bestående av 60.000 ordinære aksjer
 Alle aksjer har like rettigheter. Aksjene eies av:

	<i>Antall aksjer</i>	<i>Eierandel</i>	<i>Stemmeandel</i>
Lillestrøm kommune	28 740	47,9 %	47,9 %
Lørenskog kommune	17 964	29,9 %	29,9 %
Rælingen kommune	8 160	13,6 %	13,6 %
Nittedal kommune	5 136	8,6 %	8,6 %
	60 000	100,0 %	100,0 %

Styrets årsberetning 2022

STRANDVEIEN 1 AS

Virksomhetens art og tilholdssted

Strandveien 1 AS har forretningskontor i Lillestrøm kommune i Viken fylke.

Selskapet har tidligere hatt oppgave å utvikle og realisere selskapets eiendeler, avvikle tidligere inngåtte kontraktsforhold samt følge opp straffe- og erstatningssaker som følge av selskapets tidligere virksomhet. I de senere år er virksomheten konsentrert rundt eierskap av eiendomsutviklingsvirksomhet i Strandveien 1 Utvikling AS.

Selskapet eies av kommunene Lørenskog, Rælingen, Nittedal og Lillestrøm.

Det har i 2022 vært avholdt 4 styremøter og behandlet totalt 19 saker.

Styret består av:

Martin Mæland,	Styrets leder
Pia Farstad von Hall	Styrets nestleder
Anita Orlund	Styremedlem
Eli Grimsby	Styremedlem
Stian Thomassen	Styremedlem

Styret består av 2 menn og 3 kvinner. Kjønnssfordeling i styret er 40% menn og 60% kvinner. Styrets medlemmer er valgt for 2 år og er på valg først ved generalforsamlingen i 2024.

Fremtidig utvikling

Årsberetningen behandler også aktiviteten i datterselskapet Strandveien 1 Utvikling AS.

Selskapet arbeider for å fremme reguleringsplan for selskapets eiendommer i Ruth Maiers gate (tidl. Strandveien) i hhv Lillestrøm og Rælingen kommune. Arbeidet gjennomføres via datterselskapet Strandveien 1 Utvikling AS som ble opprettet i april 2017. Etter at prosjektet ble overført fra morselskap til datterselskap ved tingsinnskudd i oktober 2017, har datterselskapet stått for all utvikling av prosjektet.

Arbeidet med opprinnelig reguleringsplan har i 2022 i store trekk bestått i å ferdigstille planmaterialet til endelig kommunal behandling. Lillestrøm kommune vedtok i desember 2020 at planen skulle forberedes til andregangs behandling, på tross av at meklingen med Statsforvalteren ikke førte fram i august samme år. Ved positivt vedtak i kommunene vil saken bli anket til Kommunal- og distriktsdepartementet for endelig avgjørelse.

Som følge av at Lillestrøm kommune i desember 2021 vedtok å ikke gå videre med kjøp av tomt for ny skole i Skjærvå, har Strandveien 1 AS vedtatt å fremme nytt planforslag inneholdende barneskole og flerbrukshall. Planene er avstemt med Lillestrøm kommune, og eierne ble informert om dette i generalforsamling 19. mai 2022. Selskapet har i mars 2023 varslet oppstart av reguleringsarbeid og utarbeidelse av utbyggingsavtale.

Opprinnelig plan er satt i bero, og selskapet vil fremme ny plan til politisk behandling i løpet av 2023.

Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapets driftsinntekter i 2022 var 0 kroner (16,1 mill. kroner i 2021). Årsresultatet ble negativt med 41 411 kroner (15,3 mill. kroner i 2021).

I forbindelse med ovennevnte prosjektutvikling er alle påløpte kostnader i 2022 kostnadsført. Det er selskapets oppfatning at dette ikke har tilført prosjektet verdi, og grunnlag for aktivisering av kostnader har derfor ikke vært til stede. Selskapets egenkapital består i det alt vesentlige av aksjeverdi i datterselskapet Strandveien 1 Utvikling AS. Verdiene i datterselskapet er verdivurdert pr 31.12.22 og understøtter aksjenes verdi.

Selskapets egenkapital pr. 31.12.2022 var 602,0 mill. kroner (100%), mot 602,0 mill. kroner (99,9%) pr. 31.12.2021.

Selskapets likvider er plassert i ordinær bank til løpende rente.

Strandveien 1 Utvikling AS er belastet med alle prosjekt- og tilhørende administrasjonskostnader fra overdragelsen primo oktober 2017. Det er i 2022 bokført 2,8 mill. kroner, og hensyntatt finanskostnader gir dette

et negativt resultat på -3,7 mill. kroner. Egenkapitalen i selskapet er 536,9 mill. kroner, mot 540,5 mill. kroner 31.12.21.

Arbeidsmiljø og personale

Selskapet har en ansatt fra 1. juli 2022. Før dette ble selskapet drevet ved innleid administrasjon.

Forsikring for styrets medlemmer

Selskapet har tegnet forsikring for styrets medlemmer og lovmessige forsikringer i forhold til daglig leder.

Ytre Miljø

Strandveien 1 AS forurensar ikke det ytre miljø i vesentlig grad. De aktiviteter selskapet utøver enten som selvstendig selskap eller via datterselskap er kvalitetssikret ift. påvirkning av ytre miljø.

Etiske retningslinjer

Selskapet arbeider etter fastsatte etiske retningslinjer. Disse skal bidra til å klargjøre prinsipper og være styrende for selskapets forretningsdrift og de ansattes adferd. Selskapet behandlet og reviderte sist sine etiske retningslinjer i 2022.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Selskapet er ikke eksponert for hendelser som påvirker fremtidig likviditet ut over de midler selskapet nå råder over.

Hendelser etter balansedagen

Det er ikke registrert hendelser ut over balansedagen som skaper særlige utfordringer for selskapet drift.

Årsresultat og disponeringer

Styret foreslår følgende disposisjon av årsresultatet i selskapet:

(alle tall i hele 1 kr)	2022
Fra "Annen egenkapital"	41 411
Totalt disponert	41 411

Strømmen, 24. mars 2023

Pia Farstad von Hall
Styrets nestleder

Martin Mæland
Styreleder

Anita Orlund
Styremedlem

Eli Grimsby
Styremedlem

Stian Thomassen
Styremedlem

Dag G. Jørgensen
daglig leder

Dokumentet er elektronisk signert

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Strandveien 1 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Strandveien 1 AS.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2022 • Resultatregnskap for 2022 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Kristen Elstad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Strandveien 1 Utvikling AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Strandveien 1 Utvikling AS.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2022 • Resultatregnskap for 2022 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Kristen Elstad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TE4LS-0WDMA-MD4GQ-3GEPO-MLEPA-PLH4D

UTKAST VEDTEKTER for Strandveien 1 AS

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 17. juni 1965 og endret i etterfølgende generalforsamlinger, sist 11. oktober 2005, 27. juni 2006, 20. desember 2007, 23. juni 2015, 4. mars 2016, 20. juni 2016, 11. juni 2020 og 11. mai 2023.

§ 1 Navn

Selskapets navn er Strandveien 1 AS.

§ 2 Forretningskontor

Selskapets forretningskontor er i Lillestrøm kommune.

§ 3 Formål

Virksomheten har ikke erverv til formål, og det skal ikke betales utbytte til dets eiere. Selskapet skal realisere verdier fra eiendommene som tidligere var eiet av selskapet, herunder investere i selskaper som eier eller disponerer nevnte eiendommer.

§ 4 Aksjekapital

Selskapets aksjekapital er kr. 120 000, fordelt på 60 000 aksjer à kr. 2.
Omsetning av selskapets aksjer krever samtykke fra samtlige aksjonærer.

§ 5 Styre

a) Generalforsamling

Selskapets generalforsamling består av 8 representanter med personlige vararepresentanter – 2 fra hver av eierkommunene. Eierkommunene oppnevner selv sine representanter og har instruksjonsrett overfor disse. Representantene velges for 4 år om gangen.

Eierkommunene har en og bare en stemme hver i generalforsamlingen. Kommunen fastsetter selv ved oppnevningen av representanter hvilken representant som forvalter kommunens stemmerett, og i hvilken rekkefølge representantene og vararepresentantene forvalter stemmeretten i tilfelle den som i utgangspunktet forvalter stemmeretten har forfall til generalforsamlingens møter.

Aksjeeiernes representanter bestemmer hvem som skal være møteleder for generalforsamlingen.

Generalforsamlingen skal

- godkjenne årsregnskapet og årsberetningen
- velge styre og fastsette styrets godtgjørelse
- velge revisor og fastsette revisors godtgjørelse
- velge valgkomité
- behandle og avgjøre andre saker som etter aksjeloven eller vedtektene hører under generalforsamlingen.
-

Møteinnkalling og saksliste skal oversendes eierkommunene minst 6 uker før møtet

b) Styre

Selskapets styre består av inntil 6 medlemmer. Styret velger selv sin leder og nestleder. Styret er beslutningsdyktig når flere enn halvparten er til stede. Styret fattar sine vedtak med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

c) Valgkomité

Valgkomité velges av generalforsamlingen. Komiteen sammensettes av 4 medlemmer, en fra hver av eierkommunene. Valgkomiteen velger selv sin arbeidsform.

§ 6 Firmategning

Selskapets firma tegnes av styrets leder alene eller to av styremedlemmer sammen.

§ 7 Revisjon

Selskapet skal ha statsautorisert revisor.

§ 8 Overskudd – underskudd – utbytte

Overskudd, som ikke anvendes til dekning av tidligere underskudd, skal disponeres i overensstemmelse med selskapets formål. Selskapet utdeler ikke utbytte.

§ 9 Avvikling

En aksjeeier kan med 1 års skriftlig varsel tre ut av selskapet ved at selskapet innløser aksjeeierens aksjer. Selskapet plikter etter krav fra aksjeeieren å innløse aksjeeierens samlede aksjeportefølje. Gjenværende eierkommuner forutsettes villige til å overta aksjene. Den innløste aksjeeier utbetales de innløste aksjers pålydende.

Dersom selskapet oppløses innen 10 år etter at en aksjeeiers aksjer er innløst av selskapet, skal denne aksjeeier ha rett til andel av likvidasjonsoverskudd tilsvarende den aksjeportefølje aksjeeieren hadde på innløsningstidspunktet. I denne utbetaling gjøres fradrag for verdier selskapet har opparbeidet seg etter innløsningstidspunktet, og for utbetalinger til denne aksjeeier i forbindelse med innløsningen.

Strandveien 1 AS
Strandveien 1 Utvikling AS

Prosjektrapport
2022



Innholdsfortegnelse

1. STYRETS ARBEIDE 2022.....	2
1.1. ANSVARSDELING MELLOM STRANDVEIEN 1 AS OG STRANDVEIEN 1 UTVIKLING AS.....	3
2. ÅRSREGNSKAP 2022	3
2.1. GJENNOMGANG KOSTNADSARTER	4
2.2. LØNN / HONORAR DAGLIG LEDER	5
3. EIENDOMSUTVIKLINGEN	6
3.1. HISTORIEN.....	6
3.2. FORBEREDELSE TIL NY PLANPROSESS	9
3.3. SKISSE FOR REGULERINGSFORSLAGET.....	10
3.4. KOSTNADER KNYTTET TIL KLARGJØRING AV TOMT OG UTVIKLING	11
3.5. RISIKO	11
4. ANDRE FORHOLD.....	11
4.1. INFORMASJON TIL EIERNE OG OPINIONEN VEDR SELSKAPETS STILLING OG DRIFT	11

1. Styrets arbeide 2022

Styret har fra forrige generalforsamling bestått av

Martin Mæland	styrets leder
Pia Farstad von Hall	styrets nestleder
Anita Orlund	styremedlem
Eli Grimsby	styremedlem
Stian Thomassen	styremedlem

Styret har gjennomført i 2022 gjennomført 4 styremøter og behandlet 19 saker. Som hovedanliggende har styret konsentrert sin virksomhet knyttet til forhold opp mot eiendomsutviklingen i forskjellige saksfasetter.

Selskapet har i 2017 og 2018 avholdt eierseminarer. For årene etter er det ikke avholdt eierseminar i mangel av ny informasjon til eierne, eller ved at eierne er godt kjente med de prosesser som foregår. For en stor del har prosessene rundt framdrift i prosjektet vært styrt av vertskommunenenes reguleringsprosess og kommunenes stillingtagen til videre prosess.

Det ble avholdt et eiermøte 8. september 2022 for å orientere eiere ved ordførere og kommunedirektører om endring i plan for detaljregulering. Der ble det gjennomgått styrets vedtak av 24. mars 2022 om å utarbeide alternativt planforslag, basert på eksisterende, men inneholdende skole.

Styret har sist i styremøte 15. oktober 2019 drøftet strategi for virksomheten. Denne strategien er gjeldende for selskapets virksomhet inntil videre.

STRATEGI:

- Gjennomføre prosess for reguleringsplan
- Utføre enkelte tiltak mht infrastruktur
- Salg av prosjektet i flere etapper

Styret oppfatter det som vesentlig at relevant informasjon om selskapet og prosjektet er tilgjengelig for eiere og befolkningen for øvrig. Man har derfor fulgt opp å legge ut oppdatert informasjon på selskapets hjemmesider, så som:

- Eierseminar
- Generalforsamlingsdokumenter, herunder presentasjon
- Prosjektrapport

- Andre viktige vedtak for selskapet

Informasjon om selskapets virksomhet er tilgjengelig på <http://strandveien1.as/dokumenter/selskapsdokumenter>.

1.1. Ansvarsdeling mellom Strandveien 1 AS og Strandveien 1 Utvikling AS

Som en konsekvens av etableringen av Strandveien 1 Utvikling AS i 2017, er det utarbeidet en ansvarsdeling mellom selskapene. Strandveien 1 AS er hjemmelshaver for eiendommene og har ikke noe ansvar for drift og utvikling av eiendommene eller prosjektplaner. Dermed er dette ansvaret overført Strandveien 1 Utvikling AS som står bak eierskap og videre arbeide med reguleringsplanen.

Styret fastsatte i oktober 2017 verdien av tingsinnskuddet til 560 mill. kroner og kapitalforhøyelsen ble meldt. Verdiansettelsen ble foretatt ut fra en uavhengig verdivurdering hvor styret i etterhånd la et forsiktighetsprinsipp til grunn for endelig verdi på prosjektet. Verdien av tingsinnskuddet utgjør den skattemessige inngangsverdien for prosjektet.

Etter denne dato har Strandveien 1 Utvikling båret alle utviklingskostnader for eiendommen.

Ved årsoppgjøret 2022 ble prosjektet på nytt verdivurdert av uavhengig part, denne gang til ca. 817 mill. kroner. Endringen baseres på nytt konsept hvor det utgår en rekke boliger og at det tas inn skole og flerbrukshall. Dette har ikke konsekvenser for bokført verdi i regnskapet, men sikrer at verdien er innenfor rammen av vurdert markedsverdi.

2. Årsregnskap 2022

Styret har vedtatt årsregnskap som er lagt fram til behandling i generalforsamlingen. Som tidligere vil selskapet gi spesifikasjoner til disse regnskapene i den grad eierne ønsker. Til informasjon er det også utarbeidet konsernregnskap som følger dokumenter til generalforsamling til informasjon, men ikke vedtak. Lovkravene i aksjeloven tilsier ikke at det er krav om utarbeidelse og behandling av konsernregnskaper i denne størrelse.

Nedenfor følger en spesifisering av driftskostnader for både mor og datterselskap samt en samlet oversikt for kostnader i 2022 og 2020. Det er videre knyttet kommentarer eller forklaringer til de enkelte poster for begge selskaper samlet.

2.1. Gjennomgang kostnadsarter

	Strandveien 1 AS		Strandveien 1 Utvikling AS		Samlet	
DRIFTSKOSTNADER	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Inntekter	-	16 136 415			-	16 136 415
Lønnskostnad	347 549	355 250	858 531		1 206 080	355 250
Annen driftskostnad	609 021	819 240	1 942 342	6 505 680	2 531 397	7 324 920
Avskrivninger			4 077			
Leie datasystemer	23 423	3 111	20 224	4 788	43 647	1 677
Honorar revisjon	37 140	27 011	55 109	48 878	92 249	75 889
Honorar revisjon, annen bistand					-	-
Honorar ledelse	416 900	391 363	874 204	2 259 275	1 291 104	2 650 638
Mellomlager etablering og drift		2 494			-	2 494
Leie lokaler				4 500	-	4 500
Advokatkostnader vedr eiendom		2 047	107 427	594 353	107 427	596 400
Verdivurdering		18 750		75 000	-	93 750
Advokathonorar		249 839	6 367	10 973	6 367	260 812
Rådgivere			688 034	3 350 717	688 034	3 350 717
Regnskapsføring	90 056	73 112	82 416	42 854	172 472	115 966
Kurs					-	-
Reisekostnader	15 363	9 540	51 210	68 941	66 573	78 481
Styremøter	1 812				1 812	-
Kontorhold			15 889			
Gaver TV-aksjon	10 000	10 000		10 050	10 000	20 050
Kontingent (Lillestrøm Eiendomsforum)			34 522	33 356	34 522	33 356
Forsikring materiell					-	-
Næringsforsikring	10 614	10 580			10 614	10 580
Eiendomsskatt		26 040			-	26 040
Bankomkostninger	3 612	756	2 863	1 995	6 475	2 751

Lønnskostnad; er styrets godtgjørelse ihht siste generalforsamlingsvedtak med tillegg av arbeidsgiveravgift. I tillegg har selskapet ansatt dagligleder fra 1. juli 2022.

Andre driftskostnader:

Leie datasystemer; netto kr. 43 647 inkluderer leie av epost- og WEB-tjenester. I tillegg kommer programvarelisenser og kjøp av lagringsplass.

Honorar revisjon er kostnadsført totalt med kr. 92 249.

Honorar ledelse; se eget punkt.

Mellomlager etablering og drift er avvirket i 2022, og det forventes en kostnad knyttet til avvikling utført av NRAV IKS. Fordeling av ansvar er fastsatt i avtale mellom partene. Posten blir kostnadsført i 2023 og forventes å beløpe seg til i overkant av 700 000 kr.

Verdivurdering. Posten er i 2022 innarbeidet i posten Rådgivere.

Rådgivere er kostnadsført med totalt kr. 688 034 som omfatter tjenester utført av reguleringskonsulent og arkitekt i forbindelse med arbeide ferdigstilling av opprinnelig planforslag samt arbeide med nytt planforslag.

Regnskapsføring er kostnadsført med kr. 172 472. Endringen fra 2022 er forbundet med mer dokumentasjonsarbeider, samt at det er påløpt større kostnader i forbindelse med oppfølging av ansatt.

Reisekostnader kostnadsført med kr. 66 573 og er knyttet til daglig leders reisevirksomhet.

Gaver er kostnadsført med kr. 10 000 etter at selskapet besluttet å støtte årets TV-aksjon. til inntekt for Leger uten grenser.

Kontingent er kostnadsført med kr. 34 522 for medlemskap i Lillestrøm Eiendomsforum og Lillestrøm Næringsråd.

Forsikringer. Næringslivsforsikring, herunder styreansvarsforsikring er kostnadsført med kr. 10 614.

FINANSPOSTER OG RESULTAT	Strandveien 1 AS		Strandveien 1 Utvikling		Samlet	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Driftsresultat	- 956 570	14 961 925	- 2 800 873	- 6 505 680	- 3 737 477	8 456 245
Inntekt investering i datterselskap	863 504	251 157				
Annen renteinntekt	51 654	27 508	-	238	51 654	27 746
Sum finansinntekter	915 158	278 665	-	238	915 158	278 903
Annen rentekostnad	- -	347 -	863 504 -	251 157 -	863 504 -	251 504
Annen finanskostnad					-	-
Sum finanskostnader	- -	347 -	863 504 -	251 157 -	863 504 -	251 504
Sum netto finansposter	915 158	278 318	- 863 504	- 250 919	51 654	27 399
Ordinært resultat før skattekostnad	- 41 412	15 240 243	- 3 664 377	- 6 756 599	- 3 685 823	8 483 644

Renteposter er i hovedsak knyttet til renter av bankinnskudd, samt av renter mellomværende i konsern.

2.2. Lønn / honorar daglig leder

Daglig leder har vært innleid fra selskapet Addenda Consult AS siden 2008. Tidligere var Addenda engasjert i forbindelse med opprydding og koordinering av selskapets andel i granskningen. Det utføres oppgaver knyttet til ledelse og drift av selskapet, men også direkte prosjekterrelaterte oppgaver i forbindelse med selskapets eiendomsutvikling, som utarbeidelse av dokumentasjon, forhandlinger med planmyndigheter mv.

Fra 1. juli 2022 er avtalen med Addenda Consult AS avsluttet, i det selskapet har ansatt daglig leder fra samme tidspunkt.

Kostnadsført honorar i 2022 for **Strandveien 1 AS** er kr. 874 204 inkl. mva. (333 520 ex. mva.) (391 363 inkl. mva. (313 090 ex. mva.)), mens det for **Strandveien 1 Utvikling** er kr. 2 259 275 inkl. mva. (699 363 ex. mva.) (2 259 275 inkl. mva. (1 807 420 ex. mva.)).

I perioden før 1. juli 2023 påløp ikke andre arbeidsgiverkostnader, som f.eks. arbeidsgiveravgift, pensjons- og kontorkostnader eller kontormaskiner eller -drift ut over dette.

3. Eiendomsutviklingen

3.1. Historien

Sentralrenseanlegget RA-2 AS (RA-2) ble etablert i 1965 og hadde navnet AS Lørenskog, Rælingen og Skedsmo Sentralrenseanlegg. Selskapet skulle drive rensjetjenester for kommunene Skedsmo, Lørenskog og Rælingen. Allerede i 1963 ser vi spor av planleggingen gjennom at det ble vedtatt å investere 6,5 mill. kroner i første etappe av renseanlegget på Hesteryggen i Skedsmo.

Ut fra et område som opprinnelig var avgrenset av Strandveien og Strømsveien ble det fra 1979 til nesten 1985 fylt ut landområde som i dag danner østsiden av Strandveien mot elva. Opprinnelig møttes Nitelva og Sagelva i dette området, men Sagelvas naturlige løp ble avgrenset av Nitelva bru som ble ferdigstilt i 1911. Slik sett er det svært lite av dagens planområde som er «naturlig» og kan derfor betraktes som oppfylt grunn i senere tid.



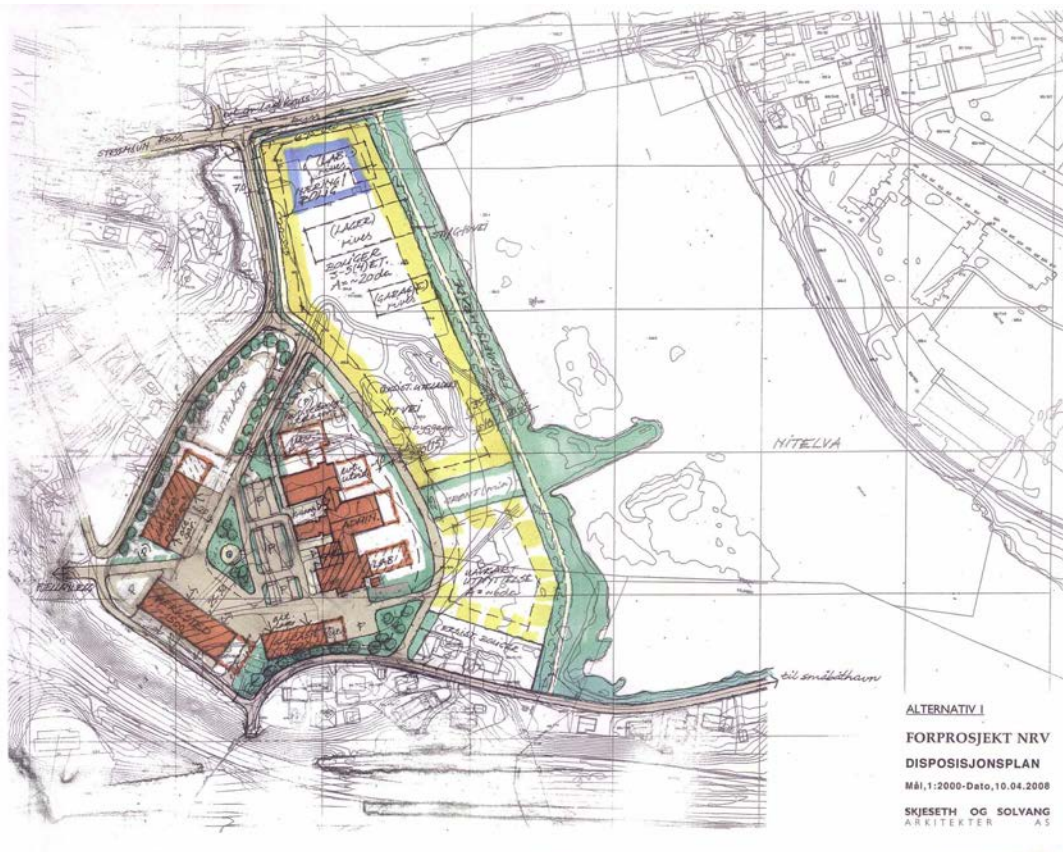
1967

I 1980-årene ble planområdet bebygget med verksted, lager og laboratorie, og RA-2 benyttet dette som driftseiendom. Etter at RA-2 overdro virksomheten til Nedre Romerike Avløpsselskap IKS i 2008 ble det lagt planer for annen driftsbygningssmasse og de opprinnelige byggene ble suksessivt fraflyttet. Bygningene ble revet i 2016.

I forbindelse med at det ble besluttet at Sentralrenseanlegget RA-2 AS skulle overdra operativ virksomhet til et nyetablert IKS, ble det bestemt å overdra alle relevante eiendeler for drift av avløpsanlegg. Denne prosessen foregikk høsten 2007. I styremøte 12/2007, den 22. november 2007, behandlet styret i RA-2 i sak 12/07 Overdragelse av eiendeler. I vedtaket er det eksplisitt sagt at «Styret vedtok å ikke overføre eiendommer i Strandveien 22 med påstående bygg til Nedre Romerike Avløpsselskap IKS. Byggene disponeres av IKS-ene til omforente betingelser. Spørsmålet rundt fremtidig eierskap utredes ut fra endelig beslutning om disponering av bygninger og tomtearealer i Strandveien 22». Vedtaket kom etter at daglig leder hadde introdusert ideen om å dele arealet i en industrieiendom som på et senere tidspunkt overføres til Nedre Romerike Avløpsselskap IKS mens den øvrige delen benyttes til annet formål, med den begrunnelse at dagens planområde ikke kunne ansees å være «relevant for drift av avløpsanlegg». Dette er foranledningen til styrets vedtak.

Nedre Romerike Avløpsselskap IKS ønsket å bygge nye driftsbygninger for lager, verksted og garasje som erstatning for bygg som lå på området for dagens planområde. Området hvor Nedre Romerike Avløpsselskap IKS i dag har sine lokaler ble omregulert 2009. Industrieiendommen er skilt ut på eget gnr./bnr., og er hjemmelsmessig overført. Denne prosessen har i siste periode vært styrt av Nedre Romerike Avløpsselskap IKS.

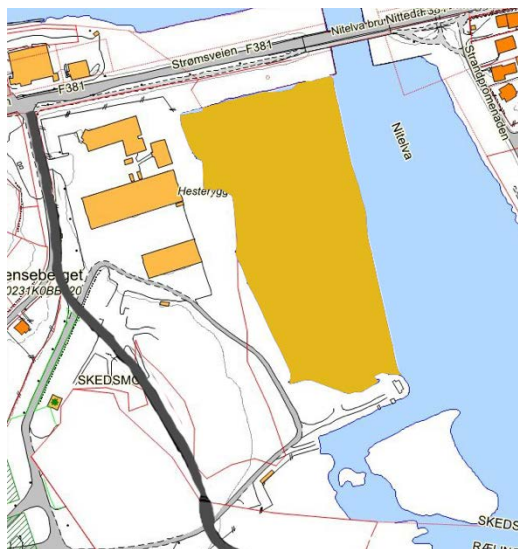
I forbindelse med reguleringsarbeidet for industrieiendommen i 2008 ble det også gjort en tilleggsvurdering av det fremtidige planområdet. Arkitektene Skjeseth og Solvang laget denne skissen:



I perioden etter ble det satt søkelys på reguleringen av industritomten, og boligprosjektet ble lagt på is. Imidlertid ble eierne orientert om disse skissene allerede i juni 2008 på selskapets generalforsamling.

Fokus for RA-2 var deretter omregulering og salg av industrieiendommen på Berger. Tomten ble før regulering gitt en antatt verdi fra næringsmegler til Romerikes Blad på 60 mill. kroner. Oppnådd salgssum var 140 mill. kroner og bokført gevinst ca. 109 mill. kroner. Dette arbeidet ble avsluttet 2012.

Første utgave av område med utfylt elvegrunn ble gjort i november 2011 etter møte med rådmannen i Skedsmo kommune. Den første skissen så slik ut:



Med basis i denne tankegangen ble HRTB engasjert i 2011 og kom i februar 2012 med denne skissen til selskapet. Denne ble presentert for generalforsamling 31. juni 2012.



Det ble avholdt orientering i Rælingen kommune med disse skissene. I dette møtet begrunnet selskapet avgrensningen av planområdet til Skedsmo med at vi hadde en forståelse av at området i Rælingen var LNF-område. Tilbakemeldingen fra kommunen ble at dette selskapet skulle se bort fra og utvide prosjektet til også å omfatte områdene i Rælingen kommune. Med dette som bakgrunn presenterte vi høsten 2013 nedenstående skisse, produsert juni 2013, hvor området i Rælingen er medtatt i planen.



Deretter ble det utarbeidet forskjellige forslag på denne lesten bl.a. fra 25.08.14 som vist under.



3.2. Forberedelse til ny planprosess

Dialog med reguleringsmyndighetene

I 2021 hadde Lillestrøm kommune en sak til behandling hvor man skulle ta stilling til kjøp av skoletomt og oppføring av skole og flerbrukshall i naboområdet Skjærva. I desember samme år fattet kommunestyret beslutning om ikke å gjennomføre kjøp og senere oppføring i dette området. Som en følge av dette tok Strandveien 1 Utvikling AS kontakt med kommunen og har presentert et alternativ til forslaget i Skjærva. Styret fattet 24. mars 2022 beslutning om å utarbeide alternativt planforslag hvor det legges til rette for bygging av barneskole (1-7 trinn) i tre paralleller, samt flerbrukshall. Dette arbeidet er iverksatt og det er ført god dialog med vertskommunene. Planarbeidet ble varslet i Romerikes Blad, samt til naboer og andre varslingsberettigede enheter primo mars. Høringsfristen er satt til 11. april.

Selskapet vil arbeide med planforslag og har en plan om å fremme saken overfor planmyndighetene før sommerferien 2023. Etter samtaler med administrasjonen vil man arbeide for å fremme saken til politisk behandling for offentlig ettersyn høsten 2023.

Arbeidet som gjennomføres bygger i svært stor grad på allerede utført arbeid fra forrige planprosess. Imidlertid må noe av materialet oppdateres etter nye forskrifter og ønskede oppsett.

3.3. Skisse for reguleringsforslaget



Skissen ble lagt fram for vertskommunene våren 2022.

3.4. Kostnader knyttet til klargjøring av tomt og utvikling

Eierne har ved tidligere generalforsamlinger fått orientering om påløpte kostnader vedr utvikling av eiendommen. Dette er kostnader som er rettet mot produksjon av reguleringsplaner, presentasjonsmaterieell og juridiske og verdimessige avklaringer. Pr årsskiftet 2021/2022 var det påløpt 33,5 mill. kroner til formålet. Gjennom 2022 er det påløpt 2,1 mill. kroner til prosjektutvikling/-dokumentasjon. Totalt påløpt er 35,6 mill. kroner.

Tomten er miljømessig klarert og det alt vesentlige av tiltak er gjennomført.

Til og med 31.12.18 er det påløpt kostnader for miljøsanering og rensing med 20,6 mill. kroner.

Selskapet har i samarbeide med Nedre Romerike Avløpsselskap (NRA) mellomlagret masser på området etter tillatelse fra Miljødirektoratet og Lillestrøm kommune fra 2017. NRA har fjernet massene, og mellomlageret er på det nærmeste tilbakeført til opprinnelig tilstand.

3.5. Risiko

Selskapet har arbeidet med forslaget til eiendomsregulering fra 2008. Planen ble annonsert primo 2014 og eierne har vært orientert om dette arbeidet hele tiden. Så tidlig som ved generalforsamlingen i 2008 ble første skisser vist. Det har deretter vært en rekke anledninger hvor selskapet har orientert om eiendomsutviklingen. Slik selskapet vurderer det i dag er det svært begrenset risiko i forhold til det arbeidet som er utført.

Eiendomsprosjektet er i forbindelse med avleggelse av årsregnskapet verdivurdert på nytt, og det verifiseres at en verdi på 560 mill. kroner, som styret fastsatte som markedsverdi, fortsatt er i tråd med verdivurderers oppfatning. For verdier henvises til pkt. 1.1.

Konklusjonen er da at eksterne kilder oppfatter at prosjektet kan selges «as is» i dagens marked for betydelig mer enn kostnaden som er nedlagt i prosjektet.

Selskapet har i styremøte 21.12.20 sak 20/17 behandlet risikovurdering for selskapet. Denne risikovurderingen er sendt eierne til informasjon.

4. Andre forhold

4.1. Informasjon til eierne og opinionen vedr selskapets stilling og drift

Ytterligere informasjon om selskapet, driften og reguleringsstatus finnes på selskapets hjemmesider www.strandveien1.as. Bl.a. finnes følgende dokumenter

- Generalforsamlinger med innkalling, saksdokumenter og protokoll
- Eierseminarer med innkalling, saksdokumenter og referat
- Prosjektrapport (utvidet informasjon om status og drift)
- Rapport om fordeling av midler ved avvikling
- Rapport om forvaltningsrevisjoner av selskapet
- Selskapets forhold til offentlighetsloven
- Selskapets forhold til lov om offentlige anskaffelser
- Daglig ledelse av selskapet

Selskapet har valgt å tydeliggjøre den åpne linjen man ønsker å ha. For selskapets eiere er det uttrykkelig uttrykt at selskapet vil besvare alle spørsmål som stilles.