
Strandveien 1 AS

Generalforsamling 20. juni 2016

REGNSKAP STRANDVEIEN 1 AS

	2015	2014
Inntekter	0	21 646
Personale	140	-3 098
Andre driftskostnader	1 201	2 650
Driftsresultat	- 1 341	22 140
Finans	286	3 448
Resultat	- 1 055	25 588
Avsatt til utbytte	0	150 000
Overført fra annen EK	1 055	124 412
Disponert	1 055	-25 588

BALANSE STRANDVEIEN 1 AS

	2015	2014
Varige driftsmidler	19 603	12 804
Fordringer	2 977	2 462
Bankinnskudd og lignende	80 817	74 538
Eiendeler	103 397	89 820
Egenkapital	83 319	73 278
Kortsiktig gjeld	20 079	16 543
Egenkapital og gjeld	103 397	89 820

Kostnader knyttet til granskning og opprydding t.o.m 2015

Kostnader knyttet til granskning, opprydding og verdiutvikling

		okt 05 - apr 09	apr 2009 - des 2015	
Kostnader	Granskning	16 799		
	Merkostnader opprydding inkl rettsaker			
	Styre og generalforamling	4 813	1 386	
	Ledelse	7 793	12 469	
	Granskningsutvalget bidstand ut over granskning	2 008	-	
	Advokat	8 047	5 624	
	Sum kostnader	47 764	19 479	
Inntektsside	Solgte driftsmidler	12 000	4 490	
	Inndrevne erstatninger	21 550	41 428	
	Midler fra Sveits		34 261	
	Sum erstatninger	33 550	80 179	113 729
	Solgt utviklet eiendom, gevinst		107 451	

Pågående aktiviteter

- Eiendomsprosjektet Strandveien 1

Videre framdrift



VANNVERKSSAKEN

- Alle nødvendige driftsmidler ble overført, herunder administrasjons- og driftsbygg

MEN NOE HOLDT VI TILBAKE...



Berger, solgt 2011 til Rimfeldt Eiendom, 140 mill
Megler: Hadrian



STRANDVEIEN 1 – SKEDSMO/RÆLINGEN



2008



2011



2014



STRANDVEIEN - AREALER

Totalt har vi følgende arealstørrelser som det kan være viktige å ha et forhold til.

Eksisterende landfast areal som inngår i S1 portefølje	48 680 m ²
Utfylt areal til ny byggingsrekke	26 000 m ²
Utfylt areal til kunstig øy (avbøtende tiltak)	9 940 m ²
Totalt bebyggbart areal S1 tomt	74 680 m ²
Totalt areal for S1 over vann	84 620 m ²
Planområde totalt inkl båthavn og Strømsveien	140 000 m ²

KONSEKVENsutredninger

- ✓ Støy
- ✓ Grønnstruktur og friluftsliv
- ✓ Hydrologi
- ✓ Naturmiljø og biologisk mangfold
- ✓ Barn og unges interesser
- ✓ Miljøtekniske undersøkelser
- ✓ Trafikk
- ✓ Folkehelse
- ✓ Kulturminner
- ✓ Landskap
- ✓ Ros
- ✓ Handelsanalyse
- ✓ Geoteknikk

EKSTERNE MYNDIGHETER

- ✓ Skedsmo og Rælingen kommune
- ✓ Statens vegvesen
- ✓ Fylkesmannen i Oslo / Akershus
 - Vannforskriftens § 12 (utfylling i vassdraget)
- ✓ Akershus fylkeskommune
- ✓ NVE

DAGENS UTGAVE

2015



NØKKELTALL

- Bebyggbart areal 74 500 m²
- Utnyttelse 180 %
- Boligbebyggelse 135 000 m²
- Antall innbyggere 3 – 4 000
- Lillestrøm sentrum 1 000 innb
- Forretning / service 4 000 m²
- Parkeringsdekning max 0,7 biler / boenhet

PLANEIERS DELTAKELSE

- Skal ikke være byggherre ift boligprosjekt
- Alternativ å selge "as is"
- Delvis deltaker i utbygging av avbøtende tiltak ¹⁾
- Delvis deltaker i oppfylling av tomtegrunn ²⁾
- Stå som utbygger av avbøtende tiltak og etablering av tomtegrunn

1) Inkluderer øy og bro til Lillestrøm 2) fylle opp elv og levere tomtegrunn på kote 103

Verdiutvikling

- Dagens tomt
 - Bokført verdi kr 0
 - Vurdert salgsverdi OPAK 77- 91 mill
- Utviklet tomt
 - Verdianslag fra megler i tilbud om meglertjeneste 931 mill



Anskaffelsesreglementet

- Strandveien 1 AS ba i oktober 2014 Skedsmo kommune om en vurdering
- Gille advokater ble engasjert av kommunen
 - 4. KONKLUSJON
Vår vurdering er at RA2 ikke er omfattet av regelverket om offentlige anskaffelser. Vurderingen bygger i stor grad på opplysninger om at driften pr. i dag er rent kommersiell og at formålet kun er å få mest mulig for de eiendommene selskapet eier gjennom en utvikling og salg i et kommersielt marked.
Det understrekes at konklusjonen er noe usikker.
- Skedsmo kommune 8/12-14
 - ”Refererer til vår telefonsamtale forrige uke og kan bekrefte at jeg tolker konklusjonen i brevet sendt fra Adv. Esther L. Rohde Garder at RA-2 er unntatt LOA.“