

Strandveien 1 AS
Strandveien 1 Utvikling AS

Prosjektrapport
2022



Innholdsfortegnelse

1. STYRETS ARBEIDE 2022	2
1.1. ANSVARSDDELING MELLOM STRANDVEIEN 1 AS OG STRANDVEIEN 1 UTVIKLING AS.....	3
2. ÅRSREGNSKAP 2022	3
2.1. GJENNOMGANG KOSTNADSARTER	3
2.2. LØNN / HONORAR DAGLIG LEDER	4
3. EIENDOMSUTVIKLINGEN	5
3.1. HISTORIEN.....	5
3.2. FORBEREDELSE TIL NY PLANPROSESS	8
3.3. SKISSE FOR REGULERINGSFORSLAGET.....	9
3.4. KOSTNADER KNYTTET TIL KLARGJØRING AV TOMT OG UTVIKLING	10
3.5. RISIKO	10
4. ANDRE FORHOLD	10
4.1. INFORMASJON TIL EIERNE OG OPINIONEN VEDR SELSKAPETS STILLING OG DRIFT	10

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 i 2022 gjennomført 4 styremøter og behandlet 19 saker. Som hovedansvarlig 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 vertskommunenes 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 lagt 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 verddivurdering 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 verddivurdert 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 spesifikasjon av driftskostnader for både mor og datterselskap samt en samlet oversikt for kostnader i 2022 og 2021. Det er videre knyttet kommentarer eller forklaringer til de enkelte poster for begge selskaper samlet.

2.1. Gjennomgang kostnadsarter

DRIFTSKOSTNADER	Strandveien 1 AS		Strandveien 1 Utvikling AS		Samlet	
	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	2 551 363	7 324 920
Avskrivninger			4 077		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 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
Reisekostnader	15 363	9 540	51 210	68 941	66 573	78 481
Styremøter	1 812				1 812	-
Kontorhold			15 889		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
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
Andre kostnader	101	819			101	819

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 ferdigstillelse 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 AS		Samlet	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Driftsresultat	- 956 570	14 961 925	- 2 800 873	- 6 505 680	- 3 757 443	8 456 245
Inntekt investering i datterselskap	863 504	331 636				
Annen renteinntekt	51 654	21 746	-	-	51 654	21 746
Sum finansinntekter	915 158	353 382	-	-	915 158	353 382
Annen rentekostnad	-	748	- 863 504	- 331 637	- 863 504	- 332 385
Annen finanskostnad						
Sum finanskostnader	-	748	- 863 504	- 331 637	- 863 504	- 332 385
Sum netto finansposter	915 158	352 634	- 863 504	- 331 637	51 654	20 997
Ordinært resultat før skattekostnad	- 41 412	15 314 559	- 3 664 377	- 6 837 317	- 3 705 789	8 477 242

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 prosjektrelaterte 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. 416 900 inkl. mva. (333 20 ex. mva.) (391 363 inkl. mva. (313 090 ex. mva.)), mens det for **Strandveien 1 Utvikling** er kr. 874 204 inkl. mva. (699 363 ex. mva.) (2 259 275 inkl. mva. (1 807 420 ex. mva.)).

I perioden før 1. juli 2022 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.



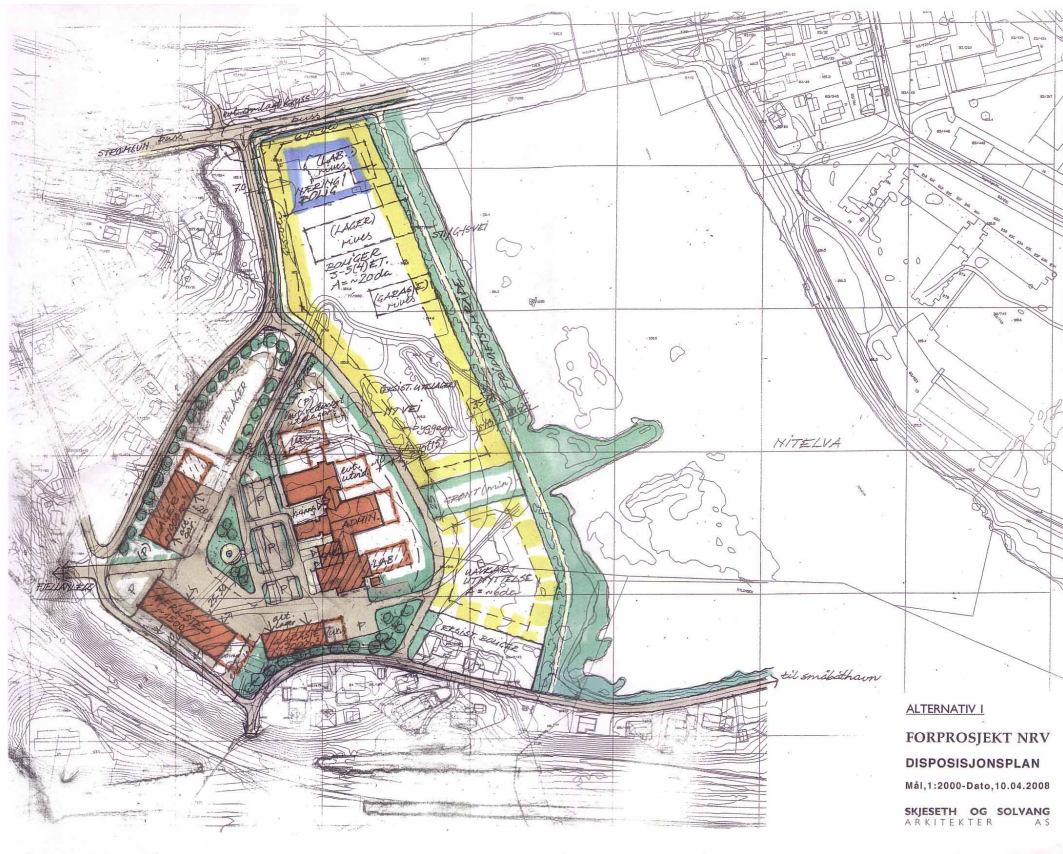
1967

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.

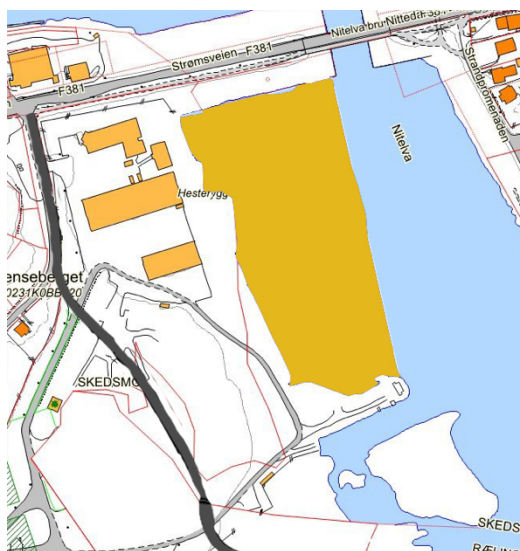
I forbindelse med reguleringsarbeidet for industrieiendommen i 2008 ble det også gjort en tilleggsvurdering av det fremtidige planområdet. Arkitektene Skjeseth og Solvang laget denne skissen:



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.



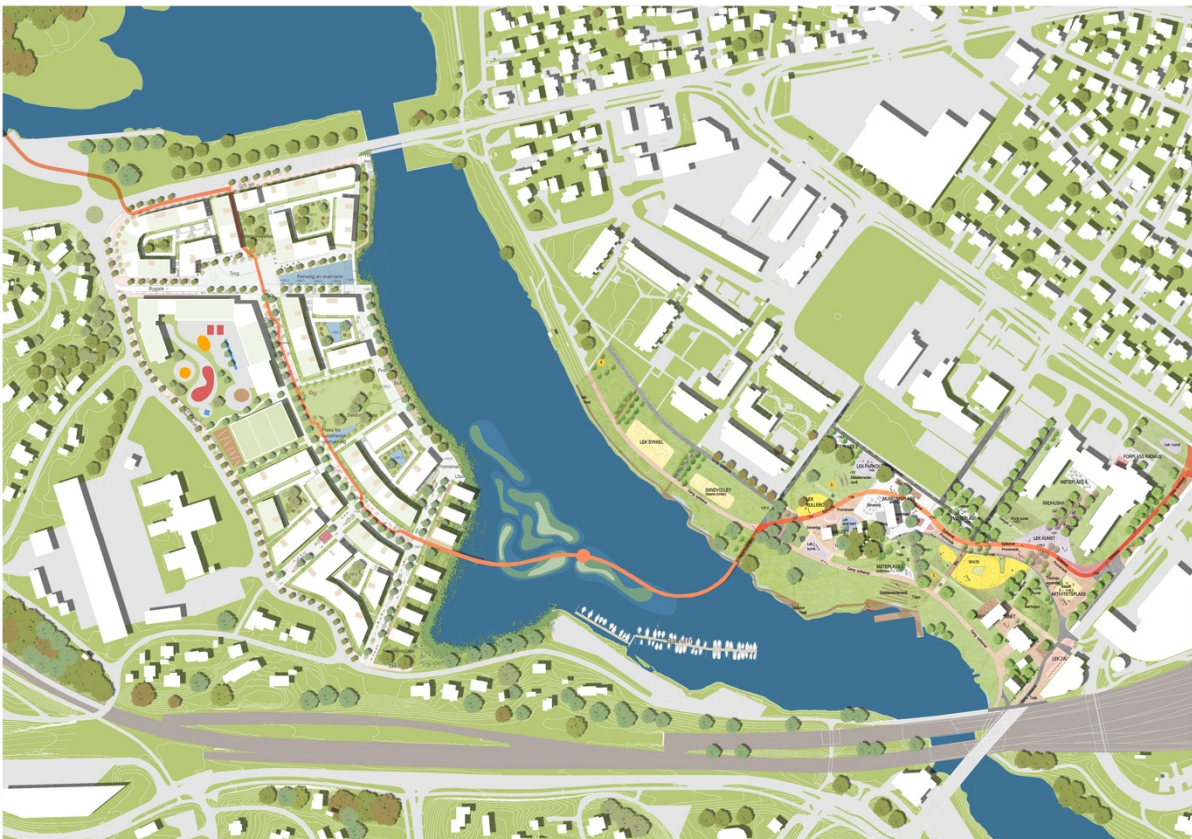
3.2. Forberedelse til ny planprosess **Dialog med reguleringsmyndighetene**

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 arbeide 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, presentasjonsmateriell 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.