

Strandveien 1 AS
Strandveien 1 Utvikling AS

Prosjektrapport
2024



Innholdsfortegnelse

1. STYRETS ARBEIDE 2024.....	3
1.1. ANSVARSDDELING MELLOM STRANDVEIEN 1 AS OG STRANDVEIEN 1 UTVIKLING AS	3
2. ÅRSREGNSKAP 2024	4
2.1. GJENNOMGANG KOSTNADSARTER	4
3. EIENDOMSUTVIKLINGEN	5
3.1. HISTORIEN	5
3.2. FORBEREDELSE TIL NY PLANPROSESS	9
3.3. SKISSE FOR REGULERINGSFORSLAGENE	10
3.4. KOSTNADER KNYTTET TIL KLARGJØRING AV TOMT OG UTVIKLING.....	10
3.5. RISIKO	11
4. ANDRE FORHOLD	11
4.1. INFORMASJON TIL EIERNE OG OPINIONEN VEDR SELSKAPETS STILLING OG DRIFT	11

1. Styrets arbeide 2024

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 2024 gjennomført 7 styremøter og behandlet 28 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. Etterfølgende har det vært avholdt informasjonsmøter overfor eierkommunene. Deltakere i møtene har vært de enkelte eierkommuners generalforsamlingsmedlemmer, samt politisk og administrativ ledelse i de enkelte eierkommuner.

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. I februar 2024 er det avholdt nytt eiermøte hvor det er orientert om endringer i kommuneplanen for Lillestrøm som påvirker prosjektet. Den 26. september 2024 ble det på nytt avholdt eiermøte hvor styret informerte om styrevedtak som omhandler at styret vil anbefale full utnyttelse av tomt med tillegg av ny byggegrunn i Nitelva. Styrets beslutning er fattet i samsvar med mandat om å sikre best uttelling for Fond2 samt også hensynet til samfunnsnytte.

Presentasjoner og referat fra eiermøtene er tilgjengelig på <https://strandveien1.as/selskapsdokumenter>.

Styret har sist i styremøte 27. februar 2024 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 (<https://strandveien1.as/selskapsdokumenter>), 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 2024 ble prosjektet på nytt verdivurdert av uavhengig part, denne gang til ca. 1 048 mill. kroner, opp fra 796 mill. kroner i 2023. Endringen i verdiberegningen følger av generelt oppdaterte markedspriser for

eiendom i sluttbrukermarkedet. Dette har ikke konsekvenser for bokført verdi i regnskapet, men sikrer at verdien er innenfor rammen av vurdert markedsverdi.

2. Årsregnskap 2024

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 2024 og 2023. Det er videre knyttet kommentarer eller forklaringer til de enkelte poster for begge selskaper samlet.

2.1. Gjennomgang kostnadsarter

Strandveien 1 AS

DRIFTSKOSTNADER	Strandveien 1 AS		Strandveien 1 Utvikling AS		Samlet	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Inntekter			116 667		116 667	-
Lønnskostnad	358 362	341 438	1 727 660	1 630 259	2 086 022	1 971 697
Annen driftskostnad	643 350	190 916	2 308 848	5 318 877	2 952 198	5 509 793
Avskrivninger			8 154	8 154	8 154	8 154
Datasystemer		4 140	32 476	128 684	32 476	132 824
Kostnadsførte anskaffelser			-	14 990	-	14 990
Honorar revisjon	36 694	31 830	60 593	77 181	97 287	109 011
Honorar revisjon, annen bistand	19 023	6 910	6 176	23 699	25 199	30 609
Leie lokaler		13 500	9 000		9 000	13 500
Prosjektkostnader			1 900 648	4 865 935	1 900 648	4 865 935
Advokatkostnader vedr eiendom			8 125		8 125	-
Advokathonorar				13 113	-	13 113
Rådgivere	468 904		-	7 200	468 904	7 200
Regnskapsføring	95 669	76 157	139 989	100 785	235 658	176 942
Kontorkostnader	1 466		33 575	28 169	35 041	28 169
Kurs	-	2 325			-	2 325
Reisekostnader	907	2 358	67 004	10 790	67 911	13 148
Styremøter					-	-
Gaver TV-aksjon	5 000	5 000			5 000	5 000
Kontingent (Lillestrøm Eiendomsforum)			38 615	37 113	38 615	37 113
Næringsforsikring	12 136	11 340			12 136	11 340
Bankomkostninger	3 551	4 088	4 493	3 064	8 044	7 152
Andre kostnader		33 268			-	33 268

Lønnskostnad; er styrets godtgjørelse ihht siste generalforsamlingsvedtak med tillegg av arbeidsgiveravgift. I tillegg har selskapet ansatt daglig leder. Daglig leder er godtgjort med kr 1 314 038 med tillegg av pensjonskostnader kr. 176 661. Totale lønnskostnader er 1 727 660.

Andre driftskostnader:

Avskrivninger; Kontormaskiner avskrives over 3 år. Årets kostnad er kr. 8 154.

Datasystemer; netto kr. 32 476 inkluderer leie av epost- og WEB-tjenester. I tillegg kommer programvarelisenser og kjøp av lagringsplass.

Honorar revisjon er kostnadsført totalt med kr. 97 287 og annen bistand kostnadsført med kr. 25 199.

Prosjektkostnader; Posten dekker direkte prosjektstøttekostnader og beløper deg til 1 900 648.

Rådgivere er kostnadsført med totalt kr. 468 904 og er i stor grad knyttet til morselskapet.

Regnskapsføring er kostnadsført med kr. 235 658.

Reisekostnader kostnadsført med kr. 67 911 og er i det vesentlige knyttet til daglig leders reisevirksomhet.

Gaver er kostnadsført med kr. 5 000 etter at selskapet besluttet å støtte årets TV-aksjon til inntekt for Barnekreftforeningen.

Kontingent er kostnadsført med kr. 38 615 for medlemskap i Lillestrøm Eiendomsforum og Lillestrøm

Næringsråd.

Forsikringer. Næringslivsforsikring, herunder styreansvarsforsikring er kostnadsført med kr. 12 136.

FINANSPOSTER OG RESULTAT	Strandveien 1 AS		Strandveien 1 Utvikling AS		Samlet	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Driftsresultat	- 1 001 712 -	532 354 -	3 919 841 -	6 949 136 -	4 921 553 -	7 481 490
Inntekt investering i datterselskap	2 138 014	1 595 253			2 138 014	1 595 253
Annen renteinntekt	204 009	63 272	9 796	-	213 805	63 272
Sum finansinntekter	2 342 023	1 658 525	9 796	-	2 351 819	1 658 525
Rentekostnad	-	-	2 138 014 -	1 595 253 -	2 138 014 -	1 595 253
Annen finanskostnad					-	-
Sum finanskostnader	-	-	2 138 014 -	1 595 253 -	2 138 014 -	1 595 253
Sum netto finansposter	2 342 023	1 658 525	2 128 218 -	1 595 253	213 805	63 272
Ordinært resultat før skattekostnad	1 340 311	1 126 171 -	6 048 059 -	8 544 389 -	4 707 748 -	7 418 218

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

Eksterne renteinntekter er 213 805. Konserninterne finansposter er knyttet til datterselskapsfinansiering og beregnes ut fra 3 mnd. NIBOR 3 mnd med margin på 1,5%. Gjennomsnitt rentefot er 6,35%. Lånesaldo mellom selskapene er pr. 31.12.24 kr. 37 401 013. Av saldo er kr. 5 685 422 rentekostnad som tilfaller Strandveien AS som långiver.

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 rensetjenester 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.

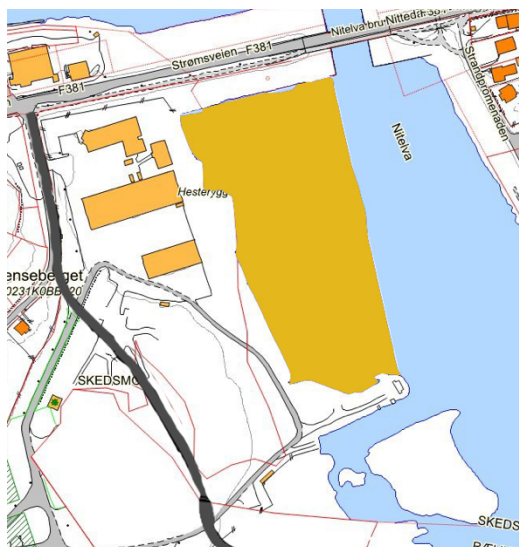
I forbindelse med reguleringsarbeidet for industrieiendommen i 2008 ble det også gjort en tilleggsvurdering av det fremtidige planområdet. Arkitektene Skjeseth og Solvang laget denne skissen:



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.

Selskapet har gjennom 2022 og 2023 arbeidet med planforslag. Arbeidet er gjennomført i tett samarbeide mer planavdelingene i vertskommunene. Selskapet arbeidet, i forståelse med planavdelingene, mot innlevering av planforslag 1. desember 2023. Ganske overraskende mottok selskapet, en uke før planlagt innlevering, melding fra planavdelingen i Lillestrøm kommune om at endringer i kommuneplanen, vedtatt juni 2023, vil få konsekvenser for planforslaget, og det ble anmodet om at dette ble omarbeidet.

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.

Gjennom 2024 har selskapet arbeidet rammer for planforslag. Lillestrøm kommune er i prosess med å endre kommuneplanens arealdel, og vedtok 29. januar 2025 planprogram for dette. Strandveien 1 Utvikling AS vil gjennom denne prosessen spille inn forslag til endringer.

I første rekke gjelder dette at eiendommen i dag er behandlet som kombinert formål, men også tillagt krav som følger sentrumsformål ift. høydebegrensninger. I dagens arealdel er det også begrensninger i forhold til størrelse på detaljhandel, og da maksimalt 1 000 m² pr felt. I planarbeidet har Strandveien 1 Utvikling AS arbeidet for, og oppnådd foreløpig aksept for 2 500 m² innenfor KF4.

I september 2024 gjennomførte selskapet møte med representanter for eiere. Her ble det presentert gjeldende planforslag. I møtet ytret eierne ønske om at selskapet også utarbeider et redusert planforslag, for det tilfellet at hovedalternativet ikke vinner tilslutning. I et slik tilfelle vil selskapet kunne fremme alternativt forslag uten særlig spill av tid.

Selskapet har en ambisjon om gjennom planforberedelser å forhandle nødvendige planalternativer parallelt med vertskommunene, slik at man vil stå med 2 avklarte alternativer når planen skal leveres til videre behandling. En ser for seg at det vil bli forhandlet med grunnlag i Hovedalternativet og i et alternativ som baserer seg på dagens landfaste område. Hensikten med dette er fra selskapet side å levere planforslag for Hovedalternativet og få dette politisk behandlet. Dersom det ved behandling av offentlig ettersyn, eller ved senere anledninger skulle vise seg at dette forslaget ikke blir endelig vedtatt, vil man raskt kunne fremme alternativt forslag. I et slik tilfelle vil det ikke være behov for ny planstart, men formell innlevering av planforslag etter PBL §12-11, jfr. §12-10, hvorefter planavdelingen kan legge dette forslaget frem for politisk behandling og vedtak om offentlig ettersyn.

3.3. Skisse for reguleringsforslagene

Skissen for Hovedalternativet er vist for eiermøte i september 2024.



Etter eiermøte høsten 2024 ba styret om å utarbeide alternativt planforslag. Etter kort arkitektkonkurranse har selskapet valgt å gå videre med følgende forslag.



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 2023/2024 var det påløpt 40,5 mill. kroner til formålet. Gjennom 2024 er det påløpt 1,9 mill. kroner til prosjektutvikling/-dokumentasjon. Totalt påløpt er 42,4 mill. kroner.

Gjennom en større prosess i 2016-2018 er tomten er miljømessig klarert og det alt vesentlige av tiltak er gjennomført. Av praktiske årsaker er et felt som underbygger hovedavløpsledningen inn i renseanlegget i fjellet ikke miljøklart, men området er tilstrekkelig avmerket og vil bli klarert i en fremtidig prosess for omlegging av ledningen.

For rensing og klarering av området er det påløpt 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.

For 2025 og fremover er det inngått leieavtale med entreprenør for fjellarbeider i regi av NRVA om leie av en andel av tomten. Utleie er gjort på markedsmessige vilkår.

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.