

## **STRANDVEIEN 1 AS**

### **INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 14. MAI 2018**

Strandveien 1 AS avholder generalforsamling 14. mai 2018 kl 18:00 i NRAs lokaler i Strandveien 22, 2010 Strømmen

Innkalling til:

Fra Lørenskog: Ragnhild Bergheim \*  
Knut Berg

Fra Rælingen: Øyvind Sand \*  
Gro Mette Langdalen

Fra Skedsmo: Ole Jacob Flæten \*  
Kjartan Berland

Fra Fet : Inge Ulekleiv \*  
Hallstein Flesland

Fra Nittedal : Hilde Thorkildsen \*  
Ann Kristin Bakke

Fra Sørumsund : Marianne Grimstad Hansen \*  
Mona Øyen

\* 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 2017**

Innstilling:    Generalforsamlingen godkjenner fremlagt årsregnskap for 2017.

**SAK 6           ÅRSBERETNING 2017**

Innstilling:    Generalforsamlingen godkjenner fremlagt årsberetning for 2017.

**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 104 000 for revisjon og kr 100 000 for rådgivning. Alle beløp inkl mva.

**SAK 9           SATSER FOR HONORARER OG GODTGJØRELSE**

For 2017 er styret honorert etter generalforsamlingens vedtak med kr 350 000 inkl arbeidsgiveravgift.

Innstilling:    Generalforsamlingen vedtar styrets godtgjørelse for 2017 og viderefører ordning om at årlig honorar for styret fastsettes til kr 85 000 for styrets leder og 42 000 til styrets medlemmer. I tillegg dekkes møtegodtgjørelse med kr 1 200 pr møte.

**SAK 10          VALG AV STYRE**

Valgkomiteen har fremmet innstilling til generalforsamlingen som følger vedlagt.

Innstilling:    Valgkomiteens innstilling vedtas.

**SAK 11          VALG AV REVISOR**

Innstilling:    BHL DA gjenvelges som selskapets revisor for 2018.

**STRANDVEIEN 1 AS**

Martin Mæland  
Styrets leder

ÅRSREGNSKAP  
og  
ÅRSBERETNING  
2017  
for  
STRANDVEIEN 1 AS

---

## Resultatregnskap

---

### Strandveien 1 AS

1000 NOK	Note	2017	2016
Lønnskostnad	2	350	80
Nedskrivning av varige driftsmidler	4	3 180	0
Annen driftskostnad	2	12 459	8 699
Sum driftskostnad		15 990	8 779
Driftsresultat		-15 990	-8 779
Inntekt på investering i datterselskap	5	530 428	0
Annen renteinntekt		178	309
Sum finansinntekter		530 606	309
Annen rentekostnad		73	47
Annen finanskostnad		0	155
Sum finanskostnader		73	201
Sum netto finansposter		530 533	108
Ordinært resultat før skattekostnad		514 543	-8 671
Ordinært resultat		514 543	-8 671
Årsresultat		514 543	-8 671
Overført annen egenkapital		514 543	-8 671
Sum disponert		514 543	-8 671

---

## Balanse

---

### Strandveien 1 AS

1000 NOK	Note	2017	2016
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter,bygninger og annen fast eiendom	4	0	30 632
Sum varige driftsmidler		0	30 632
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	560 030	0
Sum finansielle anleggsmidler		560 030	0
Sum anleggsmidler		560 030	30 632
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	5,6	2 496	111
Andre fordringer	6	0	911
Sum fordringer		2 496	1 022
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		20	20
Sum investeringer		20	20
Bankinnskudd,kontanter o.l.	7	28 612	48 325
Sum omløpsmidler		31 128	49 367
Sum eiendeler		591 158	79 999

---

## Balanse

---

### Strandveien 1 AS

1000 NOK	Note	2017	2016
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8,9	120	120
Sum innskutt egenkapital		120	120
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	589 071	74 528
Sum opptjent egenkapital		589 071	74 528
Sum egenkapital		589 191	74 648
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 967	5 351
Sum kortsiktig gjeld		1 967	5 351
Sum gjeld		1 967	5 351
Sum egenkapital og gjeld		591 158	79 999

Rælingen, 31.12.2017 / 20.03.2018  
Styret for Strandveien 1 AS



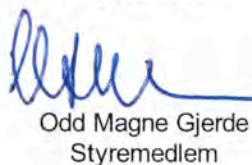
Martin Mæland  
Styrets leder



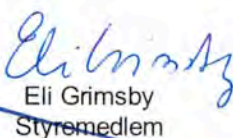
Pia Farstad von Hall  
Styremedlem



Anita Sigvartsen Orlund  
Styremedlem



Odd Magne Gjerde  
Styremedlem



Eli Grimsby  
Styremedlem



Dag Georg Jørgensen  
Daglig leder

---

## Noter til regnskapet for 2017

---

### Strandveien 1 AS

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

#### Driftsinntekter

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

#### Skatt

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Garanti

Det er avsatt til forventede garantikostnader. Garantiavsetningen er i balansen oppført under annen kortsiktig gjeld.



## Noter for regnskapet 2017

### Strandveien 1 AS

#### Note 2 Lønnskostnader

Beløp i NOK 1000

Lønnskostnader	2017	2016
Styrehonorar	307	0
Arbeidsgiveravgift	43	0
Andre ytelser, fordeling fra Nedre Romerike Vannverk AS	0	80
Sum	350	80

Det har ikke vært ansatte i selskapet i 2017.

#### Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styre
Lønn, ytelser	1 477	307
Herav ikke fradragsført inngående mva.	295	
Annen godtgjørelse	-	-
Sum	1 477	307

Selskapet har leid inn daglig leder gjennom Addenda Consult AS. Selskapet har samme daglig leder som Strandveien 1 Utvikling AS og Nedre Romerike Vannverk AS. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter.

Ledende ansatte har ikke avtale om bonus eller aksjebasert avlønning.

#### Godtgjørelse til revisor

Det er i 2017 kostnadsført tnoK 104 (inkl. mva) i ordinært revisjonshonorar og tnoK 100 (inkl. mva) vedrørende andre tjenester levert av revisor. Dette er i hovedsak bistand vedrørende regnskapsfaglige spørsmål og teknisk utarbeidelse av årsregnskap.

#### Note 3 Skatt

Beløp i NOK 1000

	2017	2016
Betalbar skatt	0	0
Skattekostnad	0	0

Selskapet har hatt en begrenset skattepliktig virksomhet i årene 2007, 2008, 2009, 2010 og 2011. Denne virksomheten opphørte fra 01.01.2012. Selskapet har ikke hatt skattepliktig virksomhet i 2017.

Selskapet ba om forhånduttalelse knyttet til om tilrettelegging av eiendommen i Strandveien 1 AS og gevinst ved salg av denne er ansett som næringsvirksomhet. Selskapet mottok bindende forhånduttalelse i april 2017 og fikk med denne bekreftet at en overføring av eiendommen ikke utløser gevinstbeskatning. Datterselskapet mottok bindende forhånduttalelse i september 2017 som bekreftet at den skattemessige inngangsverdien for eiendommen etter overføringen tilsvarer markedsverdien på overføringstidspunktet.



## Noter for regnskapet 2017

### Strandveien 1 AS

#### Note 4 Anleggsmidler

Beløp i NOK 1000

	Prosjekter under utførelse	Tomter, veier	Sum
Anskaffelseskost 31.12.17	24 911	19 721	44 632
Tilgang	4 661		4 661
Avgang	-29 572	-2 541	-32 113
Anskaffelseskost 31.12.17	0	17 180	17 180
Akkumulerte avskrivninger 31.12.16	0	-14 000	-14 000
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.17	0	-17 180	-17 180
Balanseført verdi pr. 31.12.17	0	0	0
Årets avskrivninger	0	0	0
Årets nedskrivninger	0	-3 180	-3 180

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler. Den økonomiske levetiden for driftsmidlene er beregnet til:

0-40 år

#### Note 5 Datterselskap

Beløp i NOK 1000

Strandveien1 AS eier 100% av aksjene i Strandveien 1 Utvikling AS, som gir 100% av stemmene i selskapet. Strandveien 1 Utvikling AS ble stiftet 21.04.2017 og har forretningskontor i Strømmen. Årsresultatet for perioden 21.04.-31.12.17 var underskudd tnok 2.314. Balanseført egenkapital var pr 31.12.17 tnok 557.672.

Følgende interne transaksjoner har funnet sted i 2017:

	Beløp	Interngevinst
Overføring av tingsinnskudd virkelig verdi til Strandveien 1 Utvikling	560 000	530 428
	2017	
Fordringer	2 330	

#### Note 6 Mellomværende med nærstående parter

Selskapet og NRV AS har de siste årene mottatt oppgjør for realisasjon i forbindelse med gjennomførte erstatningssaker. Erstatninger er fordelt på Strandveien 1 AS og NRV AS i henhold til fordeling vedtatt av eierkommunene. For de forhold hvor erstatningen er henført til selskappspesifikke forhold er erstatningen ført i respektive selskap.

	2017	2016
Mellomværende pr 31.12		
Fordring vedrørende viderefakturerte utlegg til Strandveien 1 Utvikling AS	2 330	0
Fordring vedrørende foreløpig fordeling av erstatninger og felleskostnader NRV AS	0	393
Renter	0	34

**Noter for regnskapet 2017**  
**Strandveien 1 AS**

**Note 7 Bankinnskudd**

Beløp i NOK 1000	2017	2016
Bundne midler utgjør:		
Skattetrekk		705
Sum		705
Ubenyttet kassekreditt	0	0

**Note 8 Antall aksjer, aksjeeiere m.v**

Aksjekapital	Antall	Pålydende
Aksjer	60 000	kr. 2

Alle aksjer har like rettigheter.

Aksjonærer	Antall	Eierandel
Skedsmo kommune	25 701	42,8 %
Lørenskog kommune	17 964	29,9 %
Rælingen kommune	8 160	13,6 %
Nittedal	5 136	8,6 %
Fet	1 416	2,4 %
Sørum	1 623	2,7 %
Totalt antall aksjer	60 000	100,0 %

**Note 9 Egenkapital**

Beløp i NOK 1000

	Aksje- kapital	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 31.12.2016	120	74 528	74 648
Årets resultat	-	514 543	514 543
Egenkapital pr 31.12.2017	-	589 071	589 191

# Styrets årsberetning 2017

STRANDVEIEN 1 AS

## Virksomhetens art og tilholdssted

Strandveien 1 AS har forretningskontor i Rælingen kommune i Akershus.

Selskapet har som oppgave å utvikle og realisere selskapets eiendeler, avvikle tidligere inngåtte kontraktsforhold samt følge opp straffe- og erstatningssaker som følge av selskapets tidligere virksomhet.

Det har vært avholdt 4 styremøter og totalt 21 saker siden siste generalforsamling samt et eierseminar 5. desember.

## Årets virksomhet

Årsberetningen behandler også aktiviteten i datterselskapet Strandveien 1 Utvikling AS.

Selskapet arbeider for å fremme reguleringsplan for selskapets eiendommer i Strandveien. I april opprettet selskapet et datterselskap, Strandveien 1 Utvikling AS, hvor man i oktober overdro eiendomsprosjektet som egenkapital. Prosjektet ble da flyttet fra morselskapet til datterselskapet som et ledd i restrukturering. Morselskapets skatteposisjon ble bekreftet av en Bindende forhåndsuttalelse våren 2017 hvor det ble bekreftet at selskapet er skattefritt. Når man etablerte Strandveien 1 Utvikling AS ble dette gjort ut fra at selskapet da ville være skattepliktig. En ny Bindende forhåndsuttalelse bekreftet at Strandveien 1 Utvikling AS ville kunne føre eiendomsprosjektet inn i balansen til markedsverdi. Strandveien 1 AS fikk utarbeidet en vurdering av eiendomsprosjektets markedsverdi av to uavhengige verdilvurderingsselskaper. Prosjektets verdi ble vurdert å ligge i intervallet 588 mill kroner – 617,7 mill kroner. Styret i Strandveien 1 AS vurderte markedsverdien på basis av disse vurderingene samt et forsiktighetshensyn til 560 mill kroner. Eiendomsprosjektet ble overført til denne verdi, og Strandveien 1 AS fikk en regnskapsmessig gevinst på 530 mill kroner.

I 2017 har selskapet hovedsakelig arbeidet med reguleringsplanen for selskapets eiendom i Skedsmo og Rælingen kommuner. Arbeidet har bestått i klargjøring av reguleringsplanen for ny politisk behandling i respektive planutvalg etter at Rælingen kommune sendte planen i retur ifm behandling 13. desember 2016. En del forhold er utredet etter kommunens ønsker, og ny plan ble oversendt administrasjonen i kommunene i mai 2017. Politisk behandling ble gjennomført oktober 2017 og planen ble lagt ut til offentlig ettersyn 4. november 2017. Fristen for innspill ble satt til 7. januar 2018. Totalt mottok reguleringsmyndighetene 19 innspill, hvorav en var innsigelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Det er forventet at reguleringsmyndighetene vil få overført oppdatert materiale sommeren 2018. Det pågår i tillegg arbeide med å utrede en noe redusert reguleringsplan, men denne vil først materialiseres dersom kommunene ikke tilrår at opprinnelig volum fremmes for ny behandling.

Ut over arbeide med klargjøring av planen ble det i 2017 det etablert et deponi for lagring og rensing av sprengstein som er tenkt benyttet ved evt godkjenning av reguleringsplan til utfylling av landområder. Selskapet mottok i 2017 tillatelse fra Fylkesmannen om å etablere deponi. I første rekke ble tillatelsen gitt for 12 mnd, og gjaldt til 1. februar 2018. Selskapet har søkt om og fått innvilget forlengelse av tillatelse om å drive deponi fram til 1. februar 2019. For det tilfellet at man ikke oppnår godkjent reguleringsplan før årsskiftet 2018/2019 må selskapet vurdere å avvikle deponiet og la steinmassene transportere til godkjent mottak. Det er inngått en avtale med Nedre Romerike Avløpsselskap IKS (NRA) som er eier av sprengsteinmassene om at massene ved avrop må fjernes. I et slikt tilfelle dekker Strandveien 1 AS opplasting mens NRA dekker uttransport og evt deponi.

Selskapet avholdt 5. desember eierseminar hvor man drøftet strategi for avhendelse av eiendomsprosjektet.

Eiendommen planlegges realisert i deler så snart regulering er vedtatt. Styret mener at man bør selge i et tempo som er tilpasset markedet og ikke ha en fast tidsplan som kan medføre at man selger på et markedsmessig uhensiktsmessig tidspunkt, noe som gjør at Strandveien 1 Utvikling AS og derved morselskapet Strandveien 1 AS holdes aktivt inntil alle hjemler er overført kjøpere. Dette antas å ta noen år, men det vil være minimal aktivitet i selskapene. Selskapet har med bakgrunn i eiernes vedtak 19. juni 2014 om å sikre størst mulig avkastning til Fond 2 laget planen som er forelagt eierne. Styret vil deretter tilpasse strategi sett i forhold til de målsettinger eierne setter.



## **Redegjørelse for årsregnskapet**

Selskapets driftsinntekter i 2017 var 0 kroner (0 kroner i 2016). Årsresultatet ble 514,54 mill kroner (-8,7 mill kroner i 2016). Årsaken til overskuddet skyldes i hovedsak inntektsføring av gevinst ved overføring av tingsinnskudd til datterselskapet Strandveien 1 Utvikling AS. Dette er i tråd med tidligere plan.

I forbindelse med ovennevnte prosjektutvikling er alle påløpte kostnader i 2017 kostnadsført som følge av at prosjektet fra selskapets side anså arbeidet med planforslaget som gjennomført når man hadde politisk behandling i 2016. Arbeidet i 2017 har således vært for å sikre at alle spørsmål fra lokale reguleringsmyndigheter har vært svart ut. Det er selskapets oppfatning at dette ikke har tilført prosjektet verdi, og grunnlag for aktivering av kostnader har derfor ikke vært til stede.

Selskapet har i 2016/2017 bistått selskapet Unitrade i Sør Afrika med å selge selskapets farmer i landet. Det er nå gjennomført salg av alle farmene. Salget er inntektsført i det Sør Afrikanske selskapet, og midlene er disponible på selskapets konto. Det pågår en prosess med å avvikle Unitrade 201. Det forventes at selskapet blir avviklet i løpet av 2018. Verdiene vil deretter bli tilbakeført til Norge, og i første rekke som inndragelse til fordel for statskassen etter dom i Lagmannsretten i 2010. Strandveien 1 AS sin andel av tilbakeføringen vil evt først bli avklart og inntektsført når alle forhold ifm tilbakeføringen er gjennomført og forholdet til eierskap er avklart.

Selskapets egenkapital pr. 31.12.2017 var 589,2 mill. kroner (99,7 %), mot 74,6 mill. kroner (93,3%) pr. 31.12.2016.

Selskapets likvider er plassert i ordinær bank til løpende rente.

Strandveien 1 Utvikling AS er belastet med alle prosjektkostnader fra overdragelsen primo oktober 2017, og det er bokført 2,3 mill kroner, hvilket også medfører negativt resultat på tilsvarende beløp. Egenkapitalen i selskapet er 558 mill kroner.

## **Arbeidsmiljø og personale**

Selskapet drives ved innleid administrasjon. Selskapet har ikke egne ansatte.

## **Ytre Miljø**

Strandveien 1 AS forurenses ikke det ytre miljø i nevneverdig grad.

## **Fortsatt drift**

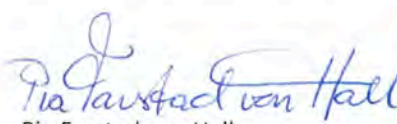
I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede.

## Årsresultat og disponeringer

Styret foreslår følgende disposisjon av årsresultatet i selskapet:


(alle tall i hele 1000)	2017
Fra "Annen egenkapital"	514 543
Totalt disponert	514 543

Strømmen, 20. mars 2018

  
Pia Farstad von Hall  
Styremedlem

  
Martin Mæland  
Styreleder

  
Anita Orlund  
Styremedlem

  
Odd Magne Gjerde  
Styremedlem

  
Eli Grimsby  
Styremedlem

  
Dag G. Jørgensen  
daglig leder



Til generalforsamlingen i  
Strandveien 1 AS

BHL DA  
Elias Smiths vei 24  
1337 Sandvika

Org. nr.: 992 768 061

Telefon: 66 85 59 00  
E-post: td@bhl.no  
Internett: [www.bhl.no](http://www.bhl.no)

Medlemmer av  
Den norske Revisorforening

Ansvarlig revisor:  
Trond Dolvik

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Strandveien 1 AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på NOK 514.543.344. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2017, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen. I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### *Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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,



BHL DA is a member firm of the "Nexia International" network. Nexia International Limited does not deliver services in its own name or otherwise. Nexia International Limited and the member firms of the Nexia International network are not part of a worldwide partnership. Member firms of the Nexia International network are independently owned and operated. Nexia International Limited does not accept any responsibility for the commission of any act, or omission to act by, or the liabilities of, any of its members. Nexia International Limited does not accept liability for any loss arising from any action taken, or omission, on the basis of the content in this publication or any documentation and external links provided. The trade mark NEXIA INTERNATIONAL, NEXIA and the NEXIA logo are owned by Nexia International Limited and used under license. References to Nexia or Nexia International are to Nexia International Limited or to the "Nexia International" network of firms, as the context may dictate. For more information, visit [www.nexia.com](http://www.nexia.com).





verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

#### **Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

##### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Sandvika, 20. mars 2018

**BHL DA**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Trond Dolvik', is written over a light blue horizontal line.

Trond Dolvik  
Statsautorisert revisor

**STRANDVEIEN 1 AS****Valgkomiteen**

Til

Generalforsamlingen 14.mai 2018

**VALG AV STYRE - VALGKOMITEENS INNSTILLING**

Valgkomiteen har bestått av følgende:

- Heidi Finstad (Rælingen), leder
- Sverre Bugge (Lørenskog)
- Marianne Grimstad Hansen (Sørum)
- Kjartan Berland (Skedsmo)
- Hilde Thorkildsen (Nittedal)
- John Harry Skoglund (Fet)

Valgkomiteens innstilling til valg av styre:

- Martin Mæland
- Eli Grimsby
- Anita Orlund
- Pia Farstad von Hall
- Odd Magne Gjerde

Valgkomiteens innstilling er enstemmig.

Valgkomiteen gjennomførte i 2017 en grundig prosess, hvor to representanter, Askjer og Feet, ikke ønsket å fortsette i styret i Strandvegen as. Disse ble erstattet med to nye representanter, henholdsvis Martin Mæland og Eli Grimsby hvor Mæland er dagens styreleder. Det vises til valgkomiteen innstilling og begrunnelse til Generalforsamling 20.juni 2017, om valg av nytt styre i selskapet.

Valgkomiteen har gjort en ny vurdering av sittende styre, og en enstemmig valgkomite innstiller på at sittende styre gjenvelges i 2018. Dette begrunnes med behov for styrekontinuitet i oppfølgingen av selskapet, også i forhold til pågående prosesser rundt både avviklingsaktiviteter og eiendomsutvikling.

**For valgkomiteen i Strandveien 1 AS**

Heidi Finstad /s/

Leder

## Kort om kandidatene som innstilles:

### **Martin Mæland (1949) - gjenvalg**

- Tidligere Konsernsjef i OBOS fra 1983 til 2015 – bolig og eiendomsutvikling
- Medlem av en rekke styrer, utvalg og komiteer, bl.a. i [NBBL](#) (Norske Boligbyggelags landsforbund), [Kreditkassen ASA](#), [AF Gruppen](#), [Oslo Byhall](#), [Oslo Byfornyelse](#) og [Veidekke ASA](#), der han har vært styreleder siden 2009
- Vært byråd, bystyrerepresentant m.m

### **Eli Grimsby - gjenvalg**

- Administrerende direktør Kultur- og idrettsbygg Oslo KF
- 30 års arbeidserfaring hvorav mer enn 20 år i ulike lederstillinger innen infrastruktur, byutvikling og bygg/eiendom
- Administrerende direktør Oslo 2022
- Administrerende direktør Bymiljøetaten, Oslo kommune
- Administrerende direktør Vann- og avløpsetaten, Oslo kommune

### **Anita Orlund (1964) - gjenvalg**

- Adm. direktør Kunnskapsbyen Lillestrøm
- Tidligere ordfører i Skedsmo kommune, kommunestyrerepresentant og møtende vararepresentant på Stortinget
- Bakgrunn fra flere styreverv som styremedlem og styreleder

### **Pia Farstad von Hall (1967)- gjenvalg**

- Bystyrepolitiker i Oslo – representerer Høyre – fraksjonsleder i byutviklingskomiteen
- For tiden permisjon fra stillingen som fagleder for havn i KS Bedrift
- Bakgrunn fra stillinger som blant annet kommunikasjonsdirektør i Bache Gruppen og Skanska Norge.

### **Odd Magne Gjerde (1961) - gjenvalg**

- Kst. lagdommer i Borgarting lagmannsrett (ble for kort tid siden utnevnt til ny sorenskriver ved Øvre Romerike Tingrett)
- Bakgrunn som mangeårig advokat/partner i Steenstrup Stordrange DA
- Bakgrunn fra flere styreverv som styremedlem og styreleder