



Generalforsamling

19. mai 2022



REGNSKAP STRANDVEIEN 1 AS

alle tall i hele 1000	2021	2020
Inntekter	16 136	0
Styrehonorar	-355	-273
Andre driftskostnader	-819	-755
Driftsresultat	14 962	- 1 029
Finans	353	278
Resultat	15 315	- 750
Overført til annen EK	15 315	- 750
Disponert	-15 315	750



BALANSE STRANDVEIEN 1 AS

alle tall i hele 1000	2021	2020
Investering i datterselskap	560 030	560 030
Fordringer	20 324	14 346
Bankinnskudd og lignende	21 673	12 463
Eiendeler	602 027	586 838
Egenkapital	602 027	586 712
Kortsiktig gjeld	0	127
Egenkapital og gjeld	602 027	586 839



REGNSKAP STRANDVEIEN 1 UTVIKLING AS

alle tall i hele 1000	2021	2020
Inntekter	0	0
Andre driftskostnader	-6 506	-3 143
Driftsresultat	-6 506	- 3 143
Finans	-332	-251
Resultat	-6 837	- 3 394
Overført fra annen EK	-6 837	- 3 394
Disponert	6 837	3 394



BALANSE STRANDVEIEN 1 UTVIKLING AS

alle tall i hele 1000	2021	2020
Prosjekt under utførelse	560 000	560 000
Bankinnskudd og lignende	1 411	2 013
Eiendeler	561 411	562 013
Egenkapital	540 548	547 385
Kortsiktig gjeld	20 863	14 628
Egenkapital og gjeld	561 411	562 013



KONSERNREGNSKAP

alle tall i hele 1000	2021	2020
Inntekter	16 136	0
Personale	-355	273
Andre driftskostnader	-7 325	3 898
Driftsresultat	8 456	- 4 172
Finans	21	28
Resultat	8 477	- 4 144



KONSERNBALANSE

alle tall i hele 1000	2021	2020
Eiendom under utvikling	29 572	29 572
Fordringer	15	
Bankinnskudd og lignende	23 083	14 476
Eiendeler	52 670	44 048
Egenkapital	52 116	43 639
Kortsiktig gjeld	554	409
Egenkapital og gjeld	52 670	44 048



DRIFTSKOSTNADER 2021

DRIFTSREGNSKAP	Strandveien 1 AS		Strandveien 1 Utvikling AS		Samlet	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Inntekter	- 16 136 415				- 16 136 415	-
Lønnskostnad	355 250	273 213			355 250	273 213
Annen driftskostnad	819 240	755 445	6 505 680	3 142 903	7 324 920	3 898 348
Leie datasystemer	- 3 111	22 455	4 788	18 413	1 677	40 868
Honorar revisjon	27 011	26 250	48 878	47 500	75 889	73 750
Honorar revisjon, annen bistand		26 125		3 625	-	29 750
Honorar ledelse	391 363	451 015	2 259 275	1 420 385	2 650 638	1 871 400
Mellomlager etablering og drift	2 494	15 013			2 494	15 013
Leie lokaler			4 500		4 500	-
Advokatkostnader vedr eiendom	2 047		594 353	71 594	596 400	71 594
Verdivurdering	18 750	72 444	75 000		93 750	72 444
Advokathonorar	249 839		10 973		260 812	-
Rådgivere			3 350 717	1 418 994	3 350 717	1 418 994
Regnskapsføring	73 112	72 803	42 854	51 577	115 966	124 380
Kurs					-	-
Reisekostnader	9 540	22 643	68 941	71 099	78 481	93 742
Styremøter					-	-
Gaver TV-aksjon	10 000	20 000	10 050		20 050	20 000
Kontingent (Lillestrøm Eiendomsforum)			33 356	37 799	33 356	37 799
Forsikring materiell					-	-
Næringsforsikring	10 580	- 1 350			10 580	- 1 350
Eiendomsskatt	26 040	26 040			26 040	26 040
Bankomkostninger	756	2 007	1 995	1 917	2 751	3 924
Tap ved avgang driftsmidler / Kundefordringer					-	-
Andre kostnader	819				819	-
	- 14 961 925	1 028 658	6 505 680	3 142 903	- 8 456 245	4 171 561



DRIFTSKOSTNADER STRANDVEIEN 1 UTVIKLING AS

Driftskostnadene økte med 3,36 mill. kroner fra 2020 til 2021

- Hovedårsaken er intensivering av arbeide med reguleringsplanen
- Alle analyser og dokumenter er gjennomgått og justert og noe er utarbeidet på nytt
- Styrket dokumentasjon i forhold til Statsforvalterens innsigelse er skaffet til veie

Område	2020	Endring	2021
Planbehandling og prosjektledelse	2 835 524	2 230 142	5 065 665
Nye analyser og dokumentasjon	-	571 039	571 039
Juridisk bistand eiendom	71 594	522 759	594 353
Renter	251 157	80 479	331 637
	3 158 275	3 404 419	6 562 694





STRATEGIEN



SELSKAPETS STRATEGI

- MÅL :
 - "å organisere virksomheten på mest hensiktsmessig måte, med målsetting å realisere best uttelling til Fond2"
- STRATEGI:
 - Gjennomføre prosess for reguleringsplan
 - Utføre enkelte tiltak mht infrastruktur
 - Salg av prosjektet i flere etapper, men med løpende vurdering fra selskapets side
- Styret har 15. oktober 2019 stadfestet denne strategien



An architectural rendering of a modern residential development. The scene is set in a bright, sunny environment with a clear blue sky and scattered clouds. In the foreground, a paved walkway leads to a central courtyard with a green lawn. People are depicted in various leisure activities: some are sitting on the grass, others are walking, and a group is gathered near a stroller. To the left, a market stall with a white canopy displays fresh produce. The background features several multi-story residential buildings with a contemporary design, characterized by light-colored facades and prominent balconies with glass railings. A large, leafy tree stands on the left side of the frame, casting shadows on the walkway. A semi-transparent teal banner with the text 'EIENDOMSPROSJEKTET' is overlaid across the middle of the image. In the bottom right corner, there is a circular teal logo containing a white stylized 'S'.

KORT GJENNOMGANG

- Hovedtrekk
 - 143 500 m² kombinert bebyggelse
 - Max 1 600 boliger og ca 4 000 innbyggere.
 - Etablering av 26 000 m² byggegrunn hovedsakelig vha peling
 - 14 etasjer





INNSIGELSEN



INNSIGELSE FRA STATSFORVALTEREN

- Mottatt innsigelse etter offentlig ettersyn
- Hovedtrekkene
 - Inngrep og utfylling i Nitelva
 - Øyas bestandighet som avbøtende tiltak
 - Herunder funksjon som habitat
 - Vannhastighet som påvirker erosjon og sedimentasjon



ØYAS BESTANDIGHET

- Konsultert ledende miljøer i Nederland og uavhengig ekspertgruppe i Norge
- Utredet avbøtende tiltak i Nitelva
- Fått teknisk bekreftet at øya kan bygges og vil være bestandig
- Utforming av øya
- Det kan også etableres «våtmarksområde» i elvestrengen for øvrig
- Uavhengig ekspertutvalg uttaler at
 - *«Ekspertutvalget er enige i at det godt vil være mulig å etablere den foreslåtte nye våtmarken. Våtmarken kan innen relativt kort tid (ett til noen få år) skaffe de økologiske funksjonene dagens våtmark har, og vil være bestandig over tid.»*





HVA GJØR VI NÅ ?

- Lillestrøm kommune vedtok i desember 2020 å forberede saken til andregangs behandling for så evt å anke til Kommunal- og distriktsdepartementet
- Alt planmateriale er oppdatert
- Materialet er kommunisert og avstemt med planavdelingene i kommunene
- Forsøker å slutføre forhandlinger om utbyggingsavtale
- Uklarheter ift naboeiendommers deltakelse i UBA

- Avventer politisk behandling i kommunene





Unitrade 201 - Sluttoppgjør

UNITRADE 201

- Eiendommene ble solgt 2016
- Endelig oppgjør 2017 frigitt til selskapets konto i SA
- Exchange control ble mottatt mai 2021 og midlene ble overført til Økokrim ihht dom
- Selskapet er deregistrert; avviklet og slettet
- Forhandling Staten v/ Økokrim for frigivelse av midlene
 - Selskapet har synliggjort og argumentert med at det fortsatt var udekkede krav i erstatningssaken mot Ivar Henriksen
 - Staten v/ Økokrim aksepterte selskapets argumentasjon og tilbakeførte midlene fullt ut



Fordeling av oppgjør

Sammenstilling av krav i rettstvister	Straffesaken	Sivilt søksmål	Sum	%
Nedre Romerike Vannverk AS	28 044 160	10 855 077	38 899 236	40,86 %
Strandveien1 AS	29 901 796	26 401 229	56 303 024	59,14 %
Netto erstatningskrav	57 945 955	37 256 305	95 202 261	100,00 %

Mottatte midler SA endelig fordeling	Mottatt fra Unitrade	Andel a conto	Andel udekket krav	Korrigert fordeling	Fordeling
Nedre Romerike Vannverk AS			40,86 %	8 446 948	8 446 948
Strandveien1 AS			59,14 %	12 226 172	12 226 172
Totalt	20 673 120			20 673 120	20 673 120

Sum fordeling	Total effekt
Nedre Romerike Vannverk AS	4 536 748
Strandveien1 AS	16 136 372
	20 673 120

Sammenstilling av krav i rettstvister	Straffesaken	Sivilt søksmål	Sum	%	Tilleggskrav	Totalt krav	Mottatt	Konstatert tap	Tap i %	Mererstatning ift hovedstol
Nedre Romerike Vannverk AS	28 044 160	10 855 077	38 899 236	40,86 %	9 356 464	48 255 700	46 177 209	2 078 491	4,3 %	7 277 973
Strandveien1 AS	29 901 796	26 401 229	56 303 024	59,14 %	13 542 611	69 845 635	66 837 213	3 008 423	4,3 %	10 534 188
Netto erstatningskrav	57 945 955	37 256 305	95 202 261	100,00 %	22 899 075	118 101 336	113 014 422	5 086 914	4,3 %	17 812 161





Illustrasjon: MIR

