

Strandveien 1 AS
Strandveien 1 Utvikling AS

Prosjektrapport
2023



Innholdsfortegnelse

1. STYRETS ARBEIDE 2023	2
1.1. ANSVARSDELING MELLOM STRANDVEIEN 1 AS OG STRANDVEIEN 1 UTVIKLING AS	3
2. ÅRSREGNSKAP 2023	3
2.1. GJENNOMGANG KOSTNADSARTER.....	3
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 2023

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 2023 gjennomført 2 styremøter og behandlet 10 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. I februar 2024 er det avholdt nytt eiermøte hvor det er orientert om endringer i kommuneplanen for Lillestrøm som påvirker prosjektet.

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, 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 2023 ble prosjektet på nytt verddivurdert av uavhengig part, denne gang til ca. 796 mill. kroner, ned fra 817 mill. kroner i 2022. Endringen i verdiberegningen følger av generelt lavere markedspriser for eiendom og at prosjektet har redusert parkeringsdekning fra 0,7 p-plass pr boenhet til 0,4 plasser. Dette har ikke konsekvenser for bokført verdi i regnskapet, men sikrer at verdien er innenfor rammen av vurdert markedsverdi.

2. Årsregnskap 2023

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 spesifisering av driftskostnader for både mor og datterselskap samt en samlet oversikt for kostnader i 2023 og 2022. 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	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Inntekter					-	-
Lønnskostnad	341 438	347 549	1 630 259	858 531	1 971 697	1 206 080
Annen driftskostnad	190 916	609 021	5 318 877	1 942 344	5 509 793	2 551 365
Avskrivninger			8 154	4 077	8 154	4 077
Datasytemer	4 140	23 423	128 684	20 224	132 824	43 647
Kostnadsførte anskaffelser			14 990		14 990	-
Honorar revisjon	31 830	37 140	77 181	55 109	109 011	92 249
Honorar revisjon, annen bistand	6 910		23 699		30 609	-
Honorar ledelse		416 900		874 204	-	1 291 104
Leie lokaler	13 500				13 500	-
Prosjektkostnader			4 865 935	411 815	4 865 935	411 815
Advokatkostnader vedr eiendom				107 427	-	107 427
Advokathonorar			13 113	6 367	13 113	6 367
Rådgivere			7 200	276 219	7 200	276 219
Regnskapsføring	76 157	90 056	100 785	82 416	176 942	172 472
Kontorkostnader			28 169	15 889	28 169	15 889
Kurs	2 325				2 325	-
Reisekostnader	2 358	15 363	10 790	51 210	13 148	66 573
Styremøter		1 812			-	1 812
Gaver TV-aksjon	5 000	10 000			5 000	10 000
Kontingent (Lillestrøm Eiendomsforum)			37 113	34 524	37 113	34 524
Næringsforsikring	11 340	10 614			11 340	10 614
Bankomkostninger	4 088	3 612	3 064	2 863	7 152	6 475
Andre kostnader	33 268	101			33 268	101
	532 354	956 570	6 949 136	2 800 875	7 481 490	3 757 445

Lønnskostnad; er styrets godtgjørelse ihht siste generalforsamlingsvedtak med tillegg av arbeidsgiveravgift. I tillegg har selskapet ansatt daglig leder. Daglig leder er godgjort med kr 1 233 558 med tillegg av pensjonskostnader kr. 176 015. Totale lønnskostnader er 1 630 258.

Andre driftskostnader:

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

Datasystemer; netto kr. 132 824 inkluderer leie av epost- og WEB-tjenester. I tillegg kommer programvarelisenser og kjøp av lagringsplass. Selskapet har utarbeidet nytt system for lagring og distribusjon av dokumentasjon i planprosessen.

Honorar revisjon er kostnadsført totalt med kr. 109 011.

Prosjektkostnader, inkl mellomlager etablering og drift; Posten dekker direkte prosjektstøttekostnader og beløper deg til 4 865 935, herav kostnader knytte til avvikling mellomlager kostnadsført i 2023 og beløp seg til i overkant av 710 000 kr.

Rådgivere er kostnadsført med totalt kr. 7 200.

Regnskapsføring er kostnadsført med kr. 176 942.

Reisekostnader kostnadsført med kr. 13 148 og er knyttet til daglig leders reisevirksomhet.

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

Kontingent er kostnadsført med kr. 37 113 for medlemskap i Lillestrøm Eiendomsforum og Lillestrøm Næringsråd.

Forsikringer. Næringslivsforsikring, herunder styreansvarforsikring er kostnadsført med kr. 11 340.

Andre kostnader; Gjelder sanering av gamle arkiver mht sikker makulering.

FINANSPOSTER OG RESULTAT	Strandveien 1 AS		Strandveien 1 Utvikling AS		Samlet	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Driftsresultat	- 532 354	- 956 570	- 6 949 136	- 2 800 875	- 7 481 490	- 3 757 445
Inntekt investering i datterselskap	1 595 253	863 504			1 595 253	863 504
Annen renteinntekt	63 272	51 654	-	-	63 272	51 654
Sum finansinntekter	1 658 525	915 158	-	-	1 658 525	915 158
Rentekostnad	-	-	- 1 595 253	- 863 504	- 1 595 253	- 863 504
Annen finanskostnad					-	-
Sum finanskostnader	-	-	- 1 595 253	- 863 504	- 1 595 253	- 863 504
Sum netto finansposter	1 658 525	915 158	- 1 595 253	- 863 504	63 272	51 654
Ordinært resultat før skattekostnad	1 126 171	- 41 412	- 8 544 389	- 3 664 379	- 7 418 218	- 3 705 791

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

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.



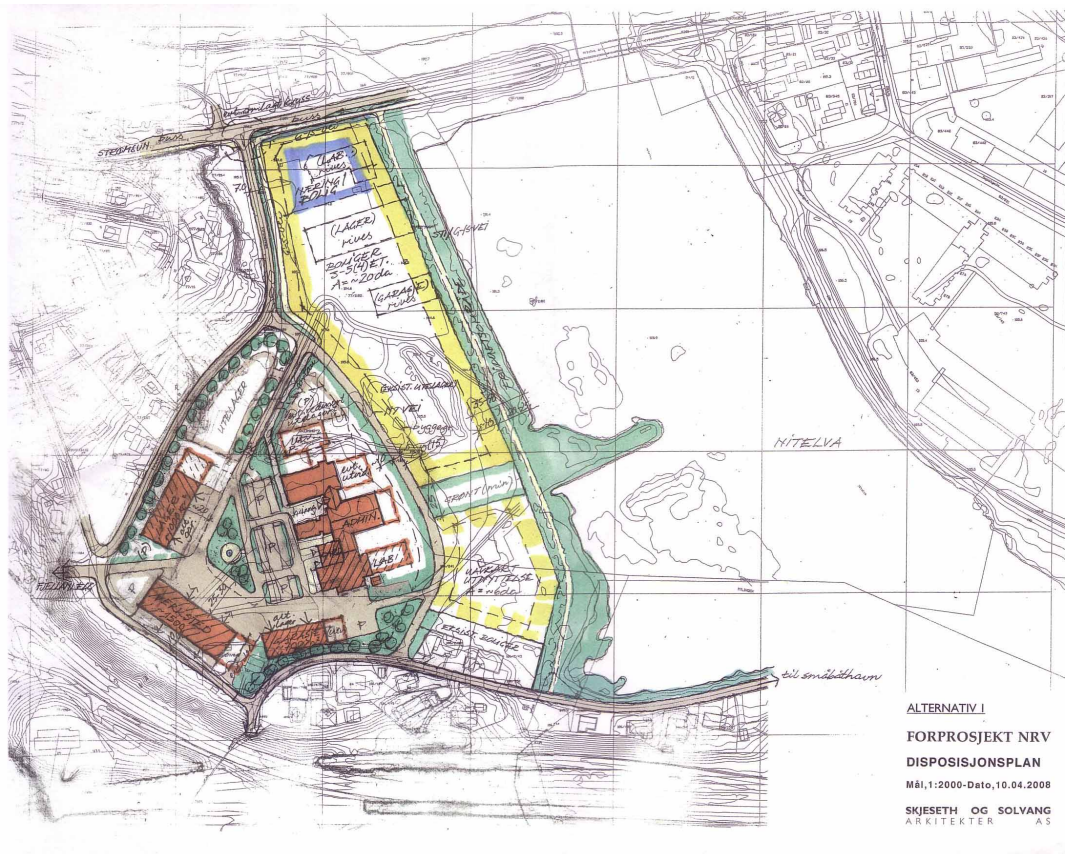
1967

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 Avløpssekskap 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 påstånde bygg til Nedre Romerike Avløpssekskap IKS. Byggene disponeres av IKS-ene til omforente betingelser. Spørsmålet rundt fremtidig eierskap utredes ut fra endelig beslutning om disponering av bygninger og tomtarealer 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 Avløpssekskap 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 Avløpssekskap 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 Avløpssekskap 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 Avløpssekskap IKS.

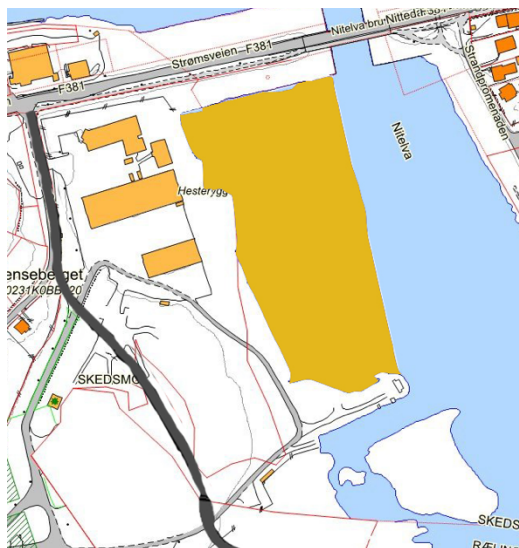
I forbindelse med reguleringsarbeidet for industrieiendommen i 2008 ble det også gjort en tilleggsvurdering av det fremtidige planområdet. Arkitektene Skjeseth og Solvang laget denne skissen:



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.



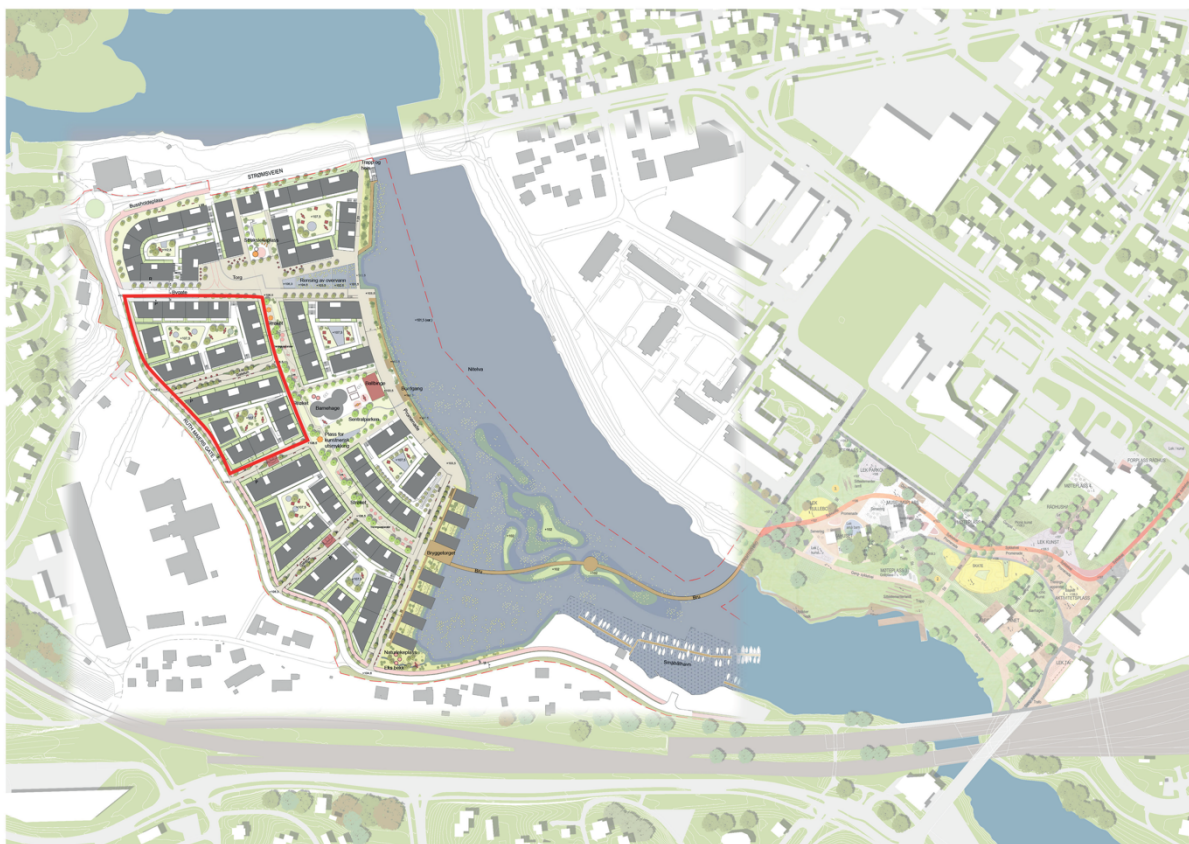
3.2. Forberedelse til ny planprosess **Dialog med reguleringsmyndighetene**

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. Opprinnelig plan om politisk behandling for offentlig ettersyn før sommeren 2024 må derfor omarbeides og planbehandling utsettes.. Selskapet arbeider nå sammen med planmyndighetene for å modifisere forslaget til reguleringsplan.

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, presentasjonsmaterieell og juridiske og verdimessige avklaringer. Pr årsskiftet 2022/2023 var det påløpt 35,6 mill. kroner til formålet. Gjennom 2023 er det påløpt 4,9 mill. kroner til prosjektutvikling/-dokumentasjon. Totalt påløpt er 40,5 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.