



STRANDVEIEN

## **STRANDVEIEN 1 AS INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 19. MAI 2022**

Strandveien 1 AS avholder generalforsamling 19. mai 2022 kl 18:00 i NRAs lokaler i Ruth Maiers gate 22, 2010 Strømmen. For det tilfellet at smittevernbestemmelsene hindrer fysisk møte, vil det bli innkalt til møte via Teams.

Innkalling til:

Fra Lørenskog: Ragnhild Bergheim \*

Knut Berg

Fra Rælingen: Ståle Grøtte \*

Gro Mette Langdalen

Fra Lillestrøm: Tor Grosås \*

Anette Elseth

Fra Nittedal: Erland Vestli \*

Jan Stefan Holme

\* 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 2021**

Innstilling: Generalforsamlingen godkjenner fremlagt årsregnskap for 2021.

**SAK 6            STYRETS BERETNING 2021**

Innstilling: Generalforsamlingen godkjenner styrets beretning for 2021.

**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 27 011 for revisjon. Alle beløp inkl mva.

**SAK 10 SATSER FOR HONORARER OG GODTGJØRELSE**

Valgkomiteen har i henhold til instruks for valgkomite fremmet innstilling om styrets honorar.

Innstilling: Styreleder gis en fast årlig godtgjørelse på kr 95.000  
Styremedlemmer gis en fast årlig godtgjørelse på kr 47.000  
I tillegg til fast godtgjørelse gis det møtegodtgjørelse på kr 1.350 pr møte.

**SAK 11 VALG AV STYRE**

Etter vedtektene er det generalforsamlingen som foretar valg av styre og valgkomite og styremedlemmer velges for to år av gangen. Valgkomiteens innstilling (vedlagt) er:

Styreleder	: Martin Mæland	velges for 2 år
Styrets nestleder	: Pia Farstad von Hall	velges for 2 år
Styremedlem	: Eli Grimsby	velges for 2 år
Styremedlem	: Stian Thomassen	velges for 2 år
Styremedlem	: Anita Orlund	velges for 2 år

**SAK 12 VALG AV REVISOR**

Innstilling: BDO AS velges som selskapets revisor for 2022.

**STRANDVEIEN 1 AS**

Martin Mæland  
Styrets leder

# Årsregnskap for 2021

**STRANDVEIEN 1 AS**

**Org.nr. 827 113 492**

**Innhold**

Årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Noter

Revisjonsberetning

# Resultatregnskap for 2021

## STRANDVEIEN 1 AS

	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt	1	16 136 415	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>16 136 415</b>	<b>0</b>
Lønnskostnad	2, 3, 4, 5	(355 250)	(273 213)
Annen driftskostnad	5, 6	(819 240)	(755 445)
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(1 174 490)</b>	<b>(1 028 658)</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>14 961 924</b>	<b>(1 028 658)</b>
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	331 637	251 157
Annen renteinntekt		21 746	27 508
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>353 383</b>	<b>278 665</b>
Annen rentekostnad		(748)	(347)
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>(748)</b>	<b>(347)</b>
<b>Netto finans</b>		<b>352 635</b>	<b>278 318</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>15 314 559</b>	<b>(750 340)</b>
<b>Ordinært resultat</b>		<b>15 314 559</b>	<b>(750 340)</b>
<b>Arsresultat</b>		<b>15 314 559</b>	<b>(750 340)</b>
<b>Overføringer</b>			
Annen egenkapital	12	15 314 559	(750 340)
<b>Sum</b>		<b>15 314 559</b>	<b>(750 340)</b>

**Balanse pr. 31. desember 2021**  
**STRANDVEIEN 1 AS**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	560 030 000	560 030 000
Lån til foretak i samme konsern	7, 8	20 309 243	14 345 981
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>580 339 243</b>	<b>574 375 981</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>580 339 243</b>	<b>574 375 981</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	10	0	109
Andre fordringer		14 970	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>14 970</b>	<b>109</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	21 672 585	12 462 433
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>21 672 585</b>	<b>12 462 433</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>21 687 555</b>	<b>12 462 542</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>602 026 798</b>	<b>586 838 523</b>

# Balanse pr. 31. desember 2021

## STRANDVEIEN 1 AS

	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (60 000 aksjer à kr 2,00)	9, 12	120 000	120 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	601 906 492	586 591 933
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>601 906 492</b>	<b>586 591 933</b>
<b>Sum egenkapital</b>	12	<b>602 026 492</b>	<b>586 711 933</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		306	95 340
Annen kortsiktig gjeld		0	31 250
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>306</b>	<b>126 590</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>306</b>	<b>126 590</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>602 026 798</b>	<b>586 838 523</b>

Strømmen  
24.03.2022

\_\_\_\_\_  
Martin Mæland  
Styrets leder

\_\_\_\_\_  
Pia Farstad Von Hall  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anita Orlund  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Stian Thomassen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Eli Grimsby  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Dag Georg Jørgensen  
Daglig leder

# Noter 2021

## STRANDVEIEN 1 AS

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Salgsinntekter

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Forørig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler. Pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap.

#### Skatt

Selskapet er ikke skattepliktig.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.

## Note 1 - Annen driftsinntekt

Fordeling av erstatninger mellom Strandveien 1 AS og Nedre Romerike Vannverk AS ble slutført ved styrevedtak i begge selskaper høsten 2021. Endelig fordeling er gjennomført etter gjennomgang av tidligere á conto oppgjør mellom selskapene og nå justering i forhold til de respektive selskapers dokumenterte tap. Det er tilstrebet at begge selskaper skal ha lik fordeling av erstatning og tap i forhold til dokumentert tap.

Sum fordeling	Total effekt
Nedre Romerike Vannverk AS	4 536 748
Strandveien 1 AS	16 136 372
	<b>20 673 120</b>

Endelig oppstilling over krav og dekning for selskapene

Endelig status	Opprinnelig krav	Tilleggskrav	Mottatt	Udekket krav	Gjennvinningsgrad
Nedre Romerike Vannverk AS	38 899 236	9 356 464	46 177 209	2 078 491	95,69%
Strandveien 1 AS	56 303 024	13 542 611	66 837 213	3 008 423	95,69%
	<b>95 202 261</b>	<b>22 899 075</b>	<b>113 014 422</b>	<b>5 086 914</b>	<b>95,69%</b>

## Note 2 - Lønnskostnader etc

	2021	2020
Lønn	311 350	248 150
Arbeidsgiveravgift	43 900	25 063
<b>Sum</b>	<b>355 250</b>	<b>273 213</b>

## Note 3 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

## Note 4 - Obligatorisk tjenstepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

## Note 5 - Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjonsforpliktelse	Annen godtgjørelse
Ytelser til daglig leder	0	0	391 363

### Mer om ytelser til daglig leder

Selskapet har leid inn daglig leder gjennom Addenda Consult AS. Honorarer dekker alle sosiale omkostninger, kontormaskiner og kontordrift. Alle beløp er inkl mva. Selskapet har samme leder som Strandveien 1 Utvikling AS og Nedre Romerike Vannverk AS. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelser til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter.

Ledende person	Lønn	Pensjonsforpliktelse	Annen godtgjørelse
Styret			311 350
Total ytelse til andre ledende personer	0	0	311 350

## Note 6 - Revisjon

	2021	2020
Revisjon	27 011	26 250
Andre tjenester	0	26 125
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>27 011</b>	<b>52 375</b>



## Note 7 - Investering i Datterselskap

<b>Foretaksnavn</b>	<b>Foretakssted</b>	<b>Eierandel/ stemmeandel</b>	<b>Selskapets egenkapital 31. desember 2021</b>	<b>Selskapets resultat for 2021</b>
Strandveien 1 Utvikling AS	Lillestrøm	100%	540 547 732	(6 837 316)

---

Strandveien 1 AS eier 100% av aksjene i Strandveien 1 Utvikling AS, som gir 100% av stemmene i aksjeselskapet. Strandveien 1 Utvikling AS ble stiftet 21.04.2017 og har foretningskontor i Strømmen.

### **Følgende interne transaksjoner har funnet sted med og mellom datterselskaper 2021:**

<b>Spesifikasjon interne transaksjoner</b>	<b>Beløp</b>	<b>Intern gevinst</b>
Nedbetalt lån	14 345 981	
Opptak nytt lån ihht låneavtale Strandveien 1 Utvikling AS	20 309 243	

## Note 8 - Konsern lån annet foretak

Mellomværende pr 31.12	2021	2020
Strandveien 1 Utvikling AS	20 309 243	14 345 981

Renter er beregnet iht låneavtale. For 2021 er renteinntekten 331 637.  
Lånet skal nedbetales innen 31.12.2025.

## Note 9 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	60 000	2,00	120 000,00
<b>Sum</b>	<b>60 000</b>		<b>120 000,00</b>

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Lillestrøm Kommune	28 740	47,90%	Ordinære aksjer
Lørenskog Kommune	17 964	29,94%	Ordinære aksjer
Rælingen Kommune	8 160	13,60%	Ordinære aksjer
Nittedal Kommune	5 136	8,56%	Ordinære aksjer
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>60 000</b>	<b>100,00%</b>	

## Note 10 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2021.

	2021	2020
Kundefordringer til pålydende		109
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
<b>Netto oppførte kundefordringer</b>		<b>109</b>

## Note 11 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

## Note 12 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2021	120 000	586 591 933	586 711 933
Årets resultat		15 314 559	15 314 559
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>120 000</b>	<b>601 906 492</b>	<b>602 026 492</b>

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 8 pages before this page  
Dokumentet inneholder 8 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 8 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 8 sider før denne side

Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

# Styrets årsberetning 2021

STRANDVEIEN 1 AS

## Virksomhetens art og tilholdssted

Strandveien 1 AS har forretningskontor i Lillestrøm kommune i Viken fylke.

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.

Selskapet eies av kommunene Lørenskog, Rælingen, Nittedal og Lillestrøm.

Det har i 2021 vært avholdt 2 styremøter og behandlet totalt 7 saker.

Styret består av:

Martin Mæland,	Styrets leder
Pia Farstad von Hall	Styrets nestleder
Anita Orlund	Styremedlem
Eli Grimsby	Styremedlem
Stian Thomassen	Styremedlem

Styret består av 2 menn og 3 kvinner. Kjønnfordeling i styret er 40% menn og 60% kvinner. Styrets medlemmer er valgt for 2 år og er på valg ved generalforsamlingen i 2022.

## Fremtidig utvikling

Årsberetningen behandler også aktiviteten i datterselskapet Strandveien 1 Utvikling AS.

Selskapet arbeider for å fremme reguleringsplan for selskapets eiendommer i Ruth Maiers gate (tidl. Strandveien) i hhv Lillestrøm og Rælingen kommune. Arbeidet gjennomføres via datterselskapet Strandveien 1 Utvikling AS som ble opprettet i april 2017. Etter at prosjektet ble overført fra morselskap til datterselskap ved tingsinnskudd i oktober 2017, har datterselskapet stått for all utvikling av prosjektet.

Arbeidet med reguleringsplanen har i 2021 i store trekk bestått i å behandle løpende drift av prosjektet samt arbeide for å ferdigstille planmaterialet til endelig kommunal behandling. Lillestrøm kommune vedtok i desember 2020 at planen skulle forberedes til andregangs behandling, på tross av at meklingen med Statsforvalteren ikke førte fram i august samme år. Det antas at reguleringssaken kommer til endelig politisk behandling i vertskommunene etter sommerferien 2022. Ved positivt vedtak i kommunene vil saken bli anket til Kommunal- og distriktsdepartementet for endelig avgjørelse.

Selskapet har hatt tillatelse fra Lillestrøm kommune og Statsforvalteren om etablering og drift av deponi. Tillatelsen ble fornyet til å gjelde inntil 1. august 2021. Det er Nedre Romerike Avløpsselskap IKS som er ansvarlig for å fjerne deponiet og har prosjektansvaret for dette. Steinmassene som var deponert er nå fjernet, og deponiet er avviklet.

Selskapet har i 2021 bistått selskapet Unitrade i Sør-Afrika med å få tillatelse til å føre akkumulerte midler i Sør-Afrika tilbake til Norge. Selskapet ble avviklet i mai 2021 og likvidasjonsutbyttet ble overført til Staten ved Økokrim i henhold til dom i Eidsivating Lagmannsrett 28.05.2010. I dommen heter det at midlene skal anvendes til dekning av Nedre Romerike Vannverk AS og Strandveien 1 AS sitt erstatningskrav mot Ivar T. Henriksen. Selskapet har arbeidet med dokumentasjon av krav som berettiger at midlene tilføres selskapene heller enn statskassen. Det ble ført forhandlinger med Økokrim og regjeringsadvokaten om forholdet og resultatet ble at alle midler tilfaller selskapene.

I arbeidet er det fordelt erstatningsbeløp mellom Nedre Romerike Vannverk AS og Strandveien 1 AS. Styrene i selskapene har behandlet fordelingen og det er som følge av dette inntektsført 16,1 mill. kroner fra statskassen til Strandveien 1 AS.

## Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapets driftsinntekter i 2021 var 16,1 mill. kroner (0 kroner i 2020). Årsresultatet ble positivt med 15,3 mill. kroner (- 0,75 mill. kroner i 2020).

I forbindelse med ovennevnte prosjektutvikling er alle påløpte kostnader i 2021 kostnadsført. Det er selskapets oppfatning at dette ikke har tilført prosjektet verdi, og grunnlag for aktivering av kostnader har derfor ikke vært til stede. Selskapets egenkapital består i det alt vesentlige av aksjeverdi i datterselskapet Strandveien 1 Utvikling AS. Verdiene i datterselskapet er verdivurdert pr 31.12.21 og understøtter aksjenes verdi.

Selskapets egenkapital pr. 31.12.2021 var 601,9 mill. kroner (99,9%), mot 586,6 mill. kroner (99,9%) pr. 31.12.2020.

Selskapets likvider er plassert i ordinær bank til løpende rente.

Strandveien 1 Utvikling AS er belastet med alle prosjekt- og tilhørende administrasjonskostnader fra overdragelsen primo oktober 2017. Det er i 2021 bokført 6,5 mill. kroner, hvilket medfører negativt resultat på - 6,8 mill. kroner. Egenkapitalen i selskapet er 540,5 mill. kroner, mot 547,4 mill. kroner 31.12.20.

### **Arbeidsmiljø og personale**

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

### **Forsikring for styrets medlemmer**

Selskapet har tegnet forsikring for styrets medlemmer. Selskapet har innleiet daglig leder gjennom Addenda Consult AS, og ansvarsforhold er regulert i oppdragsavtalen.

### **Ytre Miljø**

Strandveien 1 AS forurenses ikke det ytre miljø i vesentlig grad. De aktiviteter selskapet utøver enten som selvstendig selskap eller via datterselskap er kvalitetssikret ift. påvirkning av ytre miljø. Der det er påkrevet er det opprettet rensetiltak, miljøoppfølgingsplan og beredskapsløsninger.

### **Fortsatt drift**

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Selskapet er ikke eksponert for hendelser som påvirker fremtidig likviditet ut over de midler selskapet nå råder over.

### **Hendelser etter balansedagen**

Det er ikke registrert hendelser ut over balansedagen som skaper særlige utfordringer for selskapets drift. Tilfellet Covid-19 er aktuelt, men påvirker ikke selskapets drift.

### **Årsresultat og disponeringer**

Styret foreslår følgende disposisjon av årsresultatet i selskapet:

(alle tall i hele 1000 kr)	2021
Til "Annen egenkapital"	15 314,6
Totalt disponert	15 314,6

Strømmen, 24. mars 2022

Pia Farstad von Hall  
Styrets nestleder

Martin Mæland  
Styreleder

Anita Orlund  
Styremedlem

Eli Grimsby  
Styremedlem

Stian Thomassen  
Styremedlem

Dag G. Jørgensen  
daglig leder

Dokumentet er elektronisk signert

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page

Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

# Årsregnskap for 2021

## STRANDVEIEN 1 UTVIKLING AS

Org.nr. 919 117 230

### **Innhold**

Årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Noter

Revisjonsberetning

# Resultatregnskap for 2021

## STRANDVEIEN 1 UTVIKLING AS

	Note	2021	2020
<b>Sum driftsinntekter</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
Annen driftskostnad	3, 4, 6	(6 505 680)	(3 142 904)
<b>Sum driftskostnader</b>		<u>(6 505 680)</u>	<u>(3 142 904)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<u>(6 505 680)</u>	<u>(3 142 904)</u>
Annen renteinntekt		0	238
<b>Sum finansinntekter</b>		<u>0</u>	<u>238</u>
Annen rentekostnad	11	(331 637)	(251 157)
<b>Sum finanskostnader</b>		<u>(331 637)</u>	<u>(251 157)</u>
<b>Netto finans</b>		<u>(331 637)</u>	<u>(250 919)</u>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<u>(6 837 316)</u>	<u>(3 393 823)</u>
<b>Ordinært resultat</b>		<u>(6 837 316)</u>	<u>(3 393 823)</u>
<b>Årsresultat</b>	10	<u>(6 837 316)</u>	<u>(3 393 823)</u>
<b>Overføringer</b>			
Overføringer til/fra fond	7	0	0
Udekket tap	7	(6 837 316)	(3 393 823)
<b>Sum</b>		<u>(6 837 316)</u>	<u>(3 393 823)</u>



# Balanse pr. 31. desember 2021

## STRANDVEIEN 1 UTVIKLING AS

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Prosjekt under utførelse	6	560 000 000	560 000 000
<b>Sum varer</b>		<b>560 000 000</b>	<b>560 000 000</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	1 410 593	2 013 147
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 410 593</b>	<b>2 013 147</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>561 410 593</b>	<b>562 013 147</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>561 410 593</b>	<b>562 013 147</b>

# Balanse pr. 31. desember 2021

## STRANDVEIEN 1 UTVIKLING AS

	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (300 aksjer à kr 10 000,00)	5, 10	3 000 000	3 000 000
Overkurs	10	547 778 871	547 778 871
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>550 778 871</b>	<b>550 778 871</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	10	(10 231 139)	(3 393 823)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(10 231 139)</b>	<b>(3 393 823)</b>
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>540 547 732</b>	<b>547 385 048</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	11	20 309 243	14 345 981
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 309 243</b>	<b>14 345 981</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 309 243</b>	<b>14 345 981</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		553 618	215 117
Annen kortsiktig gjeld		0	67 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>553 618</b>	<b>282 117</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 862 861</b>	<b>14 628 098</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>561 410 593</b>	<b>562 013 147</b>

Strømmen,  
24.03.2022

\_\_\_\_\_  
Martin Mæland  
Styrets leder

\_\_\_\_\_  
Pia Farstad Von Hall  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Stian Thomassen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anita Orlund  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Eli Grimsby  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Dag Georg Jørgensen  
Daglig leder

# Noter 2021

## STRANDVEIEN 1 UTVIKLING AS

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk for små foretak.

### Salgsinntekter

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.

## Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

## Note 2 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 3 - Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjonsforpliktelse	Annen godtgjørelse
Ytelser til daglig leder	0	0	2 259 275

### Mer om ytelser til daglig leder

Selskapet har leid inn daglig leder gjennom Addenda Consult AS. Honorarer dekker alle sosiale omkostninger, kontormaskiner og kontordrift. Alle beløp er inkl. mva. Selskapet har samme daglig leder som morselskapet Strandveien 1 AS. Det er ikke gitt opsjoner, lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter.

## Note 4 - Revisjon

	2021	2020
Revisjon	48 878	47 500
Andre tjenester	0	3 625
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>48 878</b>	<b>51 125</b>

## Note 5 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	300	10 000,00	3 000 000,00
<b>Sum</b>	<b>300</b>		<b>3 000 000,00</b>

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Strandveien 1 AS	300	100,00%	Ordinære aksjer
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>300</b>	<b>100,00%</b>	

## Note 6 - Eiendom under utvikling

Selskapet utvikler eiendom for videresalg. Eiendommen ble overført fra morselskap som tingsinnskudd i 2017 til virkelig verdi. Påløpte utviklingskostnader i 2021 er løpende kostnadsført i 2021.

	2021	2020
Bokført verdi 31.12	560 000 000	560 000 000

## Note 7 - Skatt

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	(6 837 316)	(3 393 823)
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>(6 837 316)</b>	<b>(3 393 823)</b>
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 8 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2021	31.12.2021	Endring
Skattemessig fremførbart underskudd	(12 644 952)	(19 482 268)	6 837 316
Netto forskjeller	(12 644 952)	(19 482 268)	6 837 316
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	12 644 952	19 482 268	(6 837 316)
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
<b>Utsatt skattefordel 31.12.21. basert på 22%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Utsatt skattefordel balanseføres ikke, dette i henhold til God regnskapsskikk for små foretak.

## Note 9 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

## Note 10 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2021	3 000 000	547 778 871	(3 393 823)	547 385 048
Årets resultat			(6 837 316)	(6 837 316)
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>3 000 000</b>	<b>547 778 871</b>	<b>(10 231 139)</b>	<b>540 547 732</b>

## Note 11 - Mellomværende med nærstående parter

Mellomværende pr 31.12	2021	2020
Strandveien 1 AS	(20 309 243)	(14 345 981)

Renter er beregnet ihht låneavtale. For 2021 er rentekostnaden 331 637. Lånet skal nedbetales innen 31.12.2025.

Følgende interne transaksjoner har funnet sted med og mellom datterselskaper 2021

Spesifikasjon interne transaksjoner	Beløp	Intern gevinst
Nedbetalt lån	14 345 981	
Opptak nytt lån ihht låneavtale Strandveien 1 AS	20 309 243	

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 7 pages before this page

Dokumentet inneholder 7 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 7 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 7 sider før denne side

Detta dokument innehåller 7 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

# Styrets årsberetning 2021

STRANDVEIEN 1 UTVIKLING AS

## Virksomhetens art og tilholdssted

Strandveien 1 Utvikling AS har forretningskontor i Lillestrøm kommune i Viken fylke.

Selskapet har som oppgave å utvikle og realisere selskapets eiendom i Ruth Maiers gate (tidl. Strandveien) i hhv Lillestrøm og Rælingen kommune ved å søke gjennomført en ferdig reguleringsplan for området, og senere salg av planen.

Det har i 2021 vært avholdt 2 styremøter og totalt 7 saker. Møtene er avholdt sammen med morselskapet Strandveien 1 AS.

Styret består av:

Martin Mæland,	Styrets leder
Pia Farstad von Hall	Styrets nestleder
Anita Orlund	Styremedlem
Eli Grimsby	Styremedlem
Stian Thomassen	Styremedlem

Styret består av 2 menn og 3 kvinner. Kjønnfordeling i styret er 40% menn og 60% kvinner. Styrets medlemmer er valgt for 2 år og er på valg ved generalforsamlingen i 2022.

## Fremtidig utvikling

Selskapet arbeider for å fremme reguleringsplan for selskapets eiendommer i Ruth Maiers gate (tidl. Strandveien) i hhv Lillestrøm og Rælingen kommune. Etter at prosjektet ble overført fra morselskap til datterselskap ved tingsinnskudd i oktober 2017, har datterselskapet stått for all utvikling av prosjektet.

Arbeidet med reguleringsplanen har i 2021 i store trekk bestått i å behandle løpende drift av prosjektet samt arbeide for å ferdigstille planmaterialet til endelig kommunal behandling. Lillestrøm kommune vedtok i desember 2020 at planen skulle forberedes til andregangs behandling, på tross av at meklingen med Statsforvalteren ikke førte fram i august samme år. Det antas at reguleringsprosessen kommer til endelig politisk behandling i vertskommunene etter sommerferien 2022. Ved positivt vedtak i kommunene vil saken bli anket til Kommunal- og distriktsdepartementet for endelig avgjørelse..

## Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapets driftsinntekter i 2021 var 0 kroner (0 kroner i 2020). Årsresultatet ble negativt med 6,8 mill. kroner (-3,4 mill. kroner i 2020). Av det negative årsresultatet utgjør prosjektkostnader 6,5 mill. kroner (3,1 mill. kroner i 2020) og finanskostnader ca. 0,33 mill. kroner (0,25 mill. kroner i 2020).

I forbindelse med ovennevnte prosjektutvikling er alle påløpte kostnader i 2021 kostnadsført. Det er selskapets oppfatning at dette ikke har tilført prosjektet verdi, og grunnlag for aktivisering av kostnader har derfor ikke vært til stede.

For verdsettelse av eiendomsprosjektet har selskapet på nytt bedt uavhengig part om å gjøre et estimat av dagens verdi. Pr årsskiftet ble prosjektet verdivurdert til 850,4 mill. kroner (852,5 mill. kroner i 2020), forutsatt at fremtidig regulering er i tråd med selskapets fremsatte forslag. For det tilfellet at selskapet ikke skulle få regulering ihht. plan, men heller utvikle prosjektet uten å skape ny byggegrunn, er prosjektet vurdert å ha en verdi som er mellom 90 og 100 mill. kroner lavere enn ved full utnyttelse. Bakgrunnen for den relativt beskjedne verdireduksjonen er at prosjektets gjennomføringstid vil reduseres betraktelig som følge av redusert effekt av neddiskontering av verdi. Med bakgrunn i ekstern verdivurdering og pågående reguleringsprosess har styret valgt å opprettholde verdi på prosjektet til 560 mill. kroner som tidligere,

Selskapets egenkapital pr. 31.12.2021 var 540,5 mill. kroner (96,3%), mot 547,4 mill. kroner (97,4%) pr. 31.12.2020.

Selskapets likvider er plassert i ordinær bank til løpende rente.

## Arbeidsmiljø og personale

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

## Forsikring for styrets medlemmer

Selskapet har tegnet forsikring for styrets medlemmer. Selskapet har innleiet daglig leder gjennom Addenda Consult AS, og ansvarsforhold er regulert i oppdragsavtalen.

## Ytre Miljø

Strandveien 1 Utvikling AS forurensar ikke det ytre miljø i vesentlig grad. De aktiviteter selskapet utøver som selvstendig selskap er kvalitetssikret ift. påvirkning av ytre miljø. Der det er påkrevet er det opprettet rensetiltak, miljøoppfølgingsplan og beredskapsløsninger.

## Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Selskapet er ikke eksponert for hendelser som påvirker fremtidig likviditet ut over de midler selskapet nå råder over.

## Hendelser etter balansedagen

Det er ikke registrert hendelser ut over balansedagen som skaper særlige utfordringer for selskapet drift.

## Årsresultat og disponeringer

Styret foreslår følgende disposisjon av årsresultatet i selskapet:

(alle tall i hele 1000 kr)	2021
Fra "Annen egenkapital"	6 837
Totalt disponert	6 837

Strømmen, 24. mars 2022

Pia Farstad von Hall  
Styrets nestleder

Martin Mæland  
Styreleder

Anita Orlund  
Styremedlem

Eli Grimsby  
Styremedlem

Stian Thomassen  
Styremedlem

Dag G. Jørgensen  
daglig leder

Dokumentet er elektronisk signert



**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page  
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

# KONSERNREGNSKAP

for intern bruk

2021

for

## **STRANDVEIEN 1 AS**

Org. nr. 827 113 492

**STRANDVEIEN 1 AS**  
**RESULTATREGNSKAP**

1000 NOK

Morselskap			Konsern		
2020	2021		Note	2021	2020
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>					
0	0	Salgsinntekter		0	0
0	16 136	Andre driftsinntekter	14	16 136	0
<u>0</u>	<u>16 136</u>	Sum driftsinntekter		<u>16 136</u>	<u>0</u>
273	355	Lønnskostnad	2	355	273
0	0	Ordinære avskrivninger		0	0
0	0	Nedskrivning av driftsmidler		0	0
755	819	Andre driftskostnader	2	7 325	3 898
<u>1 029</u>	<u>1 174</u>	Sum driftskostnader		<u>7 680</u>	<u>4 172</u>
<u>(1 029)</u>	<u>14 962</u>	<b>Driftsresultat</b>		<u>8 456</u>	<u>(4 172)</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>					
0	0	Inntekt på investering i konsemselskap	3		
251	332	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5		
28	22	Annen renteinntekt		22	28
(0)	(0)	Annen rentekostnad		0	0
0	(1)	Annen finanskostnad		(1)	0
<u>278</u>	<u>352</u>	Netto finansinntekter (finanskostnader)		<u>21</u>	<u>28</u>
<u>(750)</u>	<u>15 314</u>	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<u>8 477</u>	<u>(4 144)</u>
<u>0</u>	<u>0</u>	Skattekostnad på ordinært resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<u>(750)</u>	<u>15 314</u>	<b>Årets overskudd / (underskudd)</b>		<u>8 477</u>	<u>(4 144)</u>
<i>Overføringer og disponeringer:</i>					
0	0	Avsatt utbytte			
	0	Avgitt konsembidrag			
750	15 315	Overført annen egenkapital			
<u>750</u>	<u>15 315</u>				

**STRANDVEIEN 1 AS**  
**BALANSE PR. 31. DESEMBER**

**1000 NOK**

Morselskap		EIENDELER	Note	Konsern	
31.12.2020	31.12.2021			31.12.2021	31.12.2020
		<b>Anleggsmidler</b>			
0	0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom		0	0
0	0	Sum varige driftsmidler		0	0
560 030	560 030	Investeringer i datterselskap	3	0	0
560 030	560 030	Sum finansielle anleggsmidler		0	0
560 030	560 030	Sum anleggsmidler		0	0
		<b>Omløpsmidler</b>			
0	0	Varebeholdning			
0	0	Eiendom under utvikling	3,4	29 572	29 572
0	0	Sum varebeholdning		29 572	29 572
0	0	Kundefordringer	3,5	0	0
0	15	Andre fordringer		15	
14 346	20 309	5 Fordringer samme konsern		0	0
14 346	20 324	Sum fordringer		15	0
0	0	Markedsbaserte aksjer		0	0
12 462	21 673	Bankinnskudd og kontanter	6	23 083	14 476
26 809	41 997	Sum omløpsmidler		52 670	44 048
586 839	602 027	<b>Sum eiendeler</b>		52 670	44 048
=====	=====			=====	=====

**STRANDVEIEN 1 AS**  
**BALANSE PR. 31. DESEMBER**

**1000 NOK**

<b>Morselskap</b>		<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Konsern</b>		
<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>		<b>Note</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
		<b>Egenkapital</b>			
120	120	Aksjekapital	9	120	120
120	120	Sum innskutt egenkapital		120	120
		Udekket tap		(6 837)	
586 592	601 906	Annen egenkapital	8,1	58 833	43 519
586 592	601 906	Sum opptjent egenkapital		51 996	43 519
586 712	602 026	Sum egenkapital		52 116	43 639
		<b>Gjeld</b>			
95	0	Leverandørgjeld	3	554	310
31	0	Annen kortsiktig gjeld		0	98
127	0	Sum kortsiktig gjeld		554	409
127	0	Sum gjeld		554	409
586 839	602 027	<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		52 670	44 048

Strømmen, 24. mars 2021

**STRANDVEIEN 1 AS**  
**NOTER TIL RESULTATREGNSKAP OG BALANSE 2021**

**Note 1 - Regnskapsprinsipper**

**Generelt**

Regnskapet for morselskapet Strandveien 1 AS og konsernet er utarbeidet etter prinsipper for små selskaper i henhold til regnskapsloven.

**Konsolidering av datterselskap**

Konsernet inneholder følgende selskap:		Forretnings- kontor	Eierandel
Strandveien 1 AS	Morselskap	Strømmen	
Strandbveien 1 Utvikling AS	Datterselskap	Strømmen	100,00 %

Begge selskap i konsernet anvender de samme regnskapsprinsipper. All intern omsetning og alle interne mellomværende er eliminert i konsernregnskapet.

Aksjene i datterselskapene er eliminert etter oppkjøpsmetoden. Dette innebærer at aksjene er eliminert mot bokført verdi av egenkapitalen i datterselskapene på etableringstidspunktet.

**Vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld**

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

**Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor:**

**INNTEKTER**

Inntektsføring gjennomføres i henhold til opptjeningsprinsippet.

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

**INVESTERING I DATTERSELSKAP**

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden.

**VARER, EIENDOM UNDER UTVIKLING**

Varebeholdning vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

**KUNDEFORDRINGER OG ANDRE FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er i årsregnskapet oppført til pålydende, fratrukket en uspesifisert avsetning mot fremtidige tap.

**SKATTER**

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

**STRANDVEIEN 1 AS**  
**NOTER TIL RESULTATREGNSKAP OG BALANSE 2021**

**Note 2 - Personalkostnader og godtgjørelser m.m.**

<b>Strandveien 1 AS</b>			<b>Konsern</b>
2020	2021	<u>Personalkostnader</u>	2021
248	311	Styrehonorar	311
25	44	Arbeidsgiveravgift	44
0	0	Andre pensjonskostnader/pensjonsforsikring	0
0	0	Andre ytelser	0
<hr/>	<hr/>		<hr/>
273	355	Sum	355
<hr/>	<hr/>		<hr/>

Konsernet har ikke ansatte og er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjonsordning.

Morselskapet og datterselskapet har leid inn daglig leder gjennom Addenda Consult AS.

Honorarer dekker alle sosiale omkostninger, kontormaskiner og kontordrift. Alle beløp er inkl mva.

Det er ikke gitt opsjoner, lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter.

<b>Strandveien 1 AS</b>			<b>Konsern</b>
2020	2021	<u>Godtgjørelser og honorarer</u>	2021
248	311	Kostnadsførte styrehonorarer	311
451	391	Godtgjørelse daglig leder inkl mva	2 650
26	27	Revisjonshonorar	76
26	0	Revisorhonorar andre tjenester	0
<hr/>	<hr/>		<hr/>
751	729	Sum	3 037
<hr/>	<hr/>		<hr/>

**Konsern**

Konsernet har ingen driftsmidler i balansen.

**STRANDVEIEN 1 AS**  
**NOTER TIL RESULTATREGNSKAP OG BALANSE 2021**

**Note 3 - Investering i datterselskaper**

Selskap	Forretnings- kontor	Eierandel / stemmeandel	Resultat 100 %	Egenkapital 100 %	Bokført verdi
Strandveien 1 Utvikling AS	Strømmen	100 %	-6 837	540 548	560 030

Følgende interne transaksjoner har funnet sted i 2021:

	Beløp
Lån ihht avtale	20 309
Mellomværende	0

**Note 4 - Eiendom under utvikling**

	<i>Morselskap</i>		<i>Konsern</i>
	2020	2021	2021
Eiendom under utvikling	0	0	29 572

Eiendom utvikles for videresalg. Eiendommen ble overført fra morselskapet som tingsinnskudd i 2017 til virkelig verdi. I konsernet er interngevinsten eliminert. Påløpte utviklingskostnader er løpende kostnadsført i 2021. Se note 3.

**Note 5 - Transaksjoner med nærstående parter**

<b>Nærstående selskaper:</b>	<b>Tilknytning</b>	<b>Eierandel 31.12.21</b>
Strandveien 1 Utvikling AS	Datterselskap	100 %
Nedre Romerike Vannverk AS	Nærstående på grunn av samme eier som morselskap	

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 hvor erstatningen er henført til de selskapsespesifikke forhold er erstatningen ført i respektive selskap. NRV AS er avvirket i desember 2021.

Transaksjoner med nærstående selskaper bokført i morselskapet:

	2021	2020
Lån ihht låneavtale	20 309	14 346
Renteinntekter	332	251

Balanseposter i morselskapet som følge av transaksjoner med nærstående selskap:

	2021	2020
Kundefordringer	0	0
Langsiktig fordring datterselskap	20 309	14 346



**STRANDVEIEN 1 AS**  
**NOTER TIL RESULTATREGNSKAP OG BALANSE 2021**

**Note 6 - Bankinnskudd**

	<i>2021</i>	<i>2020</i>
Bundne skattetrekksmidler for morselskapet utgjør	0	0

**Note 7 - Skatter**

Utsatt skatt pr 31.12. er beregnet til 22% av de midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier:

<b>Strandveien 1 AS</b>			<b>Konsern</b>	
<i>31.12.2020</i>	<i>31.12.2021</i>	<i>Endring</i>	<i>31.12.2021</i>	<i>Endring</i>
		0	8 477	8 477
0	0	0	8 477	8 477
0	0	0	1 865	1 865
0	0	0	(1 865)	(1 865)
0	0	0	1 865	1 865
0	0	0	0	0

Morselskapet har ikke hatt skattepliktig virksomhet i 2019, 2020 eller 2021

**Strandveien 1 AS**

*2021*

**Konsern:**

*Betalbar skatt på årets resultat:*

Ordinært resultat før skattekostnad	8 477
Permanente forskjeller	0
Endring midlertidige forskjeller	0
Gr.lag betalbar skatt (undersk til fremfør) av årets inntekt	8 477
Underskudd til fremføring fra tidligere år	0
Underskudd til fremføring	8 477
Utsatt skattefordel 22%	1 865
Utsatt skattefordel er ikke bokført i henhold til GRS for små foretak	0

*Årets skattekostnad i resultatregnskapet består av følgende:*

Beregnet betalbar skatt på årets resultat	0
Endring utsatt skatt	0
	0

**STRANDVEIEN 1 AS**  
**NOTER TIL RESULTATREGNSKAP OG BALANSE 2021**

**Note 8 - Egenkapital**

**Strandveien 1 AS**

	<i>Aksjekapital</i>	<i>Annen egenkapital</i>	<i>Sum</i>
Egenkapital pr. 31.12.20	120	586 592	586 712
<i>Årets endring i egenkapital:</i>			
Årets resultat		15 314	15 314
Egenkapital 31.12.	120	601 906	602 026

**Konsern**

	<i>Aksjekapital</i>	<i>Annen egenkapital</i>	<i>Sum</i>
Egenkapital ved konserndannelse	120	43 519	43 639
<i>Årets endring i egenkapital:</i>			
Stiftelsesomkostninger		0	0
Omkostninger ved kapitalforhøyelse		0	0
Årets resultat		8 477	8 477
Egenkapital 31.12.	120	51 996	52 116

**Note 9 - Selskapskapital og aksjonærinformasjon**

Aksjekapitalen er pr. 31.12. på kr 120.000, 6.000 aksjer pålydende kr 2,00, bestående av 60.000 ordinære aksjer  
 Alle aksjer har like rettigheter. Aksjene eies av:

	<i>Antall aksjer</i>	<i>Eierandel</i>	<i>Stemmeandel</i>
Lillestrøm kommune	28 740	47,9 %	47,9 %
Lørenskog kommune	17 964	29,9 %	29,9 %
Rælingen kommune	8 160	13,6 %	13,6 %
Nittedal kommune	5 136	8,6 %	8,6 %
	60 000	100,0 %	100,0 %

# Uavhengig revisors beretning

## Til generalforsamlingen i Strandveien 1 AS

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Strandveien 1 AS.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2021</li><li>• Resultatregnskap for 2021</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

### Grunnlag for konklusjonen

---

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Annen informasjon

---

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

---

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 avviklet.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Kristen Elstad  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Kristen Elstad

### Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5995-4-262183

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-04 14:09:38 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

## **Strandveien 1 AS**

### **Valgkomiteen**

*Til generalforsamlingen!*

#### **Valgkomiteens innstilling til valg av styre i Strandveien 1 AS**

Styreleder:	Martin Mæland (gjenvalg) – velges for 2 år
Styremedlem:	Pia Farstad von Hall (gjenvalg) – velges for 2 år
Styremedlem:	Anita Orlund (gjenvalg) – velges for 2 år
Styremedlem:	Stian Thomassen (gjenvalg) – velges for 2 år
Styremedlem:	Eli Grimsby (gjenvalg) – velges for 2 år

#### **Valgkomiteens innstilling til styrehonorar**

Det foreslås følgende satser for møtegodtgjørelse og honorar til styret:

- Styreleder: kr 95.000 pr år
- Styremedlem: kr 47.000 pr år

I tillegg til fast godtgjørelse gis det møtegodtgjørelse på kr 1.350 pr møte.

Ovennevnte satser for godtgjørelse og honorar til styret er det samme som var gjeldende i 2021.

#### **Valgkomiteens arbeid**

Valgkomiteen har bestått av Kjartan Berland (Lillestrøm), Sverre Bugge (Lørenskog), Hans Otto Tomter (Rælingen) og Erland Vestli (Nittedal). Kjartan Berland har vært leder av komiteen. Det er avholdt to møter i komiteen. Alle fem i styret er på valg dette året og hver og en har skriftlig blitt kontaktet av komiteen med spørsmål om de stiller seg til disposisjon for et eventuelt videre engasjement i styret. Komiteens leder har også gjennomført samtale med styreleder.

#### **Vurderinger om styresammensetning**

Valgkomiteen mener selskapet har et godt og velfungerende styre med god kompetanse og kontinuitet. Særlig fremheves kompetanse innenfor eiendomsutvikling, planprosesser og finans/økonomi, herunder samspill privat og offentlig interesser.

Alle de fem medlemmene i styret er på valg dette året. På konkret forespørsel til hver og en av styrets medlemmer så har alle gitt positiv tilbakemelding på at de stiller seg til disposisjon for en ny 2-års periode i styret.

Valgkomiteen innstiller på gjenvalg på styreleder Martin Mæland på 2 år. Videre innstiller valgkomiteen på gjenvalg for de fire styremedlemmene Pia Farstad von Hall, Anita Orlund, Stian Thomassen og Eli Grimsby.

Valgkomiteens innstilling er enstemmig.

Lillestrøm 2. mars 2022.

**Valgkomiteen i Strandveien 1 AS**

Kjartan Berland /s/

Sverre Bugge /s/

Hans Otto Tomter /s/ Erland Vestli /s/