



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 117 230  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: STRANDVEIEN 1 UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Ruth Maiers gate 22  
1466 STRØMMEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Dag Georg Jørgensen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 30.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1, 2	858 531	
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	4 077	
Annen driftskostnad	2, 4	1 938 266	6 505 680
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 800 873</b>	<b>6 505 680</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 800 873</b>	<b>-6 505 680</b>
Annen rentekostnad	5	863 504	331 637
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>863 504</b>	<b>331 637</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-863 504</b>	<b>-331 637</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 664 377</b>	<b>-6 837 316</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 664 378</b>	<b>-6 837 317</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>-3 664 377</b>	<b>-6 837 316</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra fond			
Udekket tap	6, 7	-3 664 377	-6 837 316
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 664 377</b>	<b>-6 837 316</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	3	19 704	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>19 704</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>19 704</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Prosjekt under utførelse	4	560 000 000	560 000 000
<b>Sum varer</b>		<b>560 000 000</b>	<b>560 000 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	3 162 501	1 410 593
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 162 501</b>	<b>1 410 593</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>563 162 501</b>	<b>561 410 593</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>563 182 205</b>	<b>561 410 593</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (300 aksjer à kr 10 000,00)	6, 9	3 000 000	3 000 000
Overkurs	6	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	6	13 895 516	10 231 139
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-13 895 516</b>	<b>-10 231 139</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>536 883 355</b>	<b>540 547 732</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	5	25 972 747	20 309 243
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>25 972 747</b>	<b>20 309 243</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>25 972 747</b>	<b>20 309 243</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		115 270	553 618
Skyldige offentlige avgifter		137 396	
Annen kortsiktig gjeld		73 437	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>326 103</b>	<b>553 618</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 298 850</b>	<b>20 862 861</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>563 182 205</b>	<b>561 410 593</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 556274

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 117 230  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: STRANDVEIEN 1 UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Ruth Maiers gate 22  
1466 STRØMMEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Dag Georg Jørgensen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2023

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 06.07.2023

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 919 117 230  
STRANDVEIEN 1 UTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1, 2	858 531	
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	4 077	
Annen driftskostnad	2, 4	1 938 266	6 505 680
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 800 873</b>	<b>6 505 680</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 800 873</b>	<b>-6 505 680</b>
Annen rentekostnad	5	863 504	331 637
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>863 504</b>	<b>331 637</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-863 504</b>	<b>-331 637</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 664 377</b>	<b>-6 837 316</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 664 378</b>	<b>-6 837 317</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>-3 664 377</b>	<b>-6 837 316</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra fond			
Udekket tap	6, 7	-3 664 377	-6 837 316
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 664 377</b>	<b>-6 837 316</b>



Organisasjonsnr: 919 117 230  
STRANDVEIEN 1 UTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2022	2021
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar,  
verktøy, kontormaskiner,  
ol.

3	19 704	
---	--------	--

Sum varige driftsmidler	19 704	
-------------------------	--------	--

Sum anleggsmidler	19 704	0
-------------------	--------	---

#### Omløpsmidler

#### Varer

Prosjekt under utførelse

4	560 000 000	560 000 000
---	-------------	-------------

Sum varer	560 000 000	560 000 000
-----------	-------------	-------------

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

8	3 162 501	1 410 593
---	-----------	-----------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	3 162 501	1 410 593
--	-----------	-----------

Sum omløpsmidler	563 162 501	561 410 593
------------------	-------------	-------------

SUM EIENDELER	563 182 205	561 410 593
---------------	-------------	-------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital (300 aksjer  
à kr 10 000,00)

6, 9	3 000 000	3 000 000
------	-----------	-----------

6	547 778 871	547 778 871
---	-------------	-------------

Sum innskutt egenkapital	550 778 871	550 778 871
--------------------------	-------------	-------------

#### Opptjent egenkapital

Udekket tap

6	13 895 516	10 231 139
---	------------	------------

Sum opptjent egenkapital	-13 895 516	-10 231 139
--------------------------	-------------	-------------

Sum egenkapital	536 883 355	540 547 732
-----------------	-------------	-------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

5	25 972 747	20 309 243
---	------------	------------



Sum annen langsiktig gjeld	25 972 747	20 309 243
Sum langsiktig gjeld	25 972 747	20 309 243
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	115 270	553 618
Skyldige offentlige avgifter	137 396	
Annen kortsiktig gjeld	73 437	
Sum kortsiktig gjeld	326 103	553 618
Sum gjeld	26 298 850	20 862 861
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>563 182 205</b>	<b>561 410 593</b>



Organisasjonsnr: 919 117 230  
STRANDVEIEN 1 UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### 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. 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 2021 til 2022.

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

## Note

1

### Spesifisering av resultatregnskapet

#### Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	662909.00	
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	106317.00	
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	88914.00	
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



391.00

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	858531.00	

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

Note

3

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	23781.00	

<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	23781.00	

<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	-4077.00	

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	19704.00	

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------





## Noter 2022

### STRANDVEIEN 1 UTVIKLING 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.

#### 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 netto grunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.



## Note 1 - Lønnskostnader etc

	2022	2021
Lønn	662 909	
Arbeidsgiveravgift	106 317	
Pensjonskostnader	88 914	
Andre ytelser	391	
<b>Sum</b>	<b>858 531</b>	

## Note 2 - Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjonsforpliktelse	Annen godtgjørelse
Ytelser til daglig leder	662 909	88 914	874 595

### Mer om ytelser til daglig leder

Selskapet har leid inn daglig leder gjennom Addenda Consult AS frem til 30.06.2022. Honorarer frem til 30.06.2022 dekker alle sosiale omkostninger, kontormaskiner og kontordrift. Alle beløp er inkl. mva. Fra 01.07.2022 er daglig leder ansatt i selskapet. 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 3 - Anleggsmidler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2022	
Tilgang i året	23 781
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>23 781</b>
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger 31.12.2022	(4 077)
<b>Balanseført verdi 31.12.2022</b>	<b>19 704</b>

Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret

## Note 4 - Eiendom under utvikling

Selskapet utvikler eiendom for videresalg. Eiendommen ble overført fra morselskap som tingsinnskudd i 2017 til virkelig verdi. Påløpte utviklingskostnader i 2022 er løpende kostnadsført i 2022.

	2022	2021
Bokført verdi 31.12	560 000 000	560 000 000

## Note 5 - Mellomværende med nærstående parter

Mellomværende pr 31.12	2022	2021
Strandveien 1 AS	(25 972 747)	(20 309 243)

Renter er beregnet ihht låneavtale. For 2022 er rentekostnaden 863 504. Lånet skal nedbetales innen 31.12.2025.

Følgende interne transaksjoner har funnet sted med og mellom datterselskaper 2022

Spesifikasjon interne transaksjoner	Beløp	Intern gevinst
Nedbetalt lån	0	
Opptak nytt lån ihht låneavtale Strandveien 1 AS	4 800 000	



## Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2022	3 000 000	547 778 871	(10 231 139)	540 547 732
Årets resultat			(3 664 377)	(3 664 377)
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>3 000 000</b>	<b>547 778 871</b>	<b>(13 895 516)</b>	<b>536 883 355</b>

## Note 7 - Skatt

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	(3 664 377)	(6 837 316)
+/- Permanente forskjeller		10 050
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(3 057)	
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>(3 667 434)</b>	<b>(6 827 266)</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 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med kr 136 077. Skyldig skattetrekk er kr 90 867.

## Note 9 - 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 10 - Antall årsverk

Selskapet har hatt 1 årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

## Note 11 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Gjeldende pensjonsordning oppfylder kravene etter loven.



## Note 12 - 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.

<b>Midlertidige forskjeller knyttet til:</b>	<b>01.01.2022</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Endring</b>
Anleggsmidler	0	3 057	(3 057)
Skattemessig fremførbart underskudd	(19 472 218)	(23 139 652)	3 667 435
Netto forskjeller	(19 472 218)	(23 136 595)	3 664 377
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	19 472 218	23 136 595	(3 664 377)
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
<b>Utsatt skattefordel 31.12.22. 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.



## Styrets årsberetning 2022

STRANDVEIEN 1 AS

### Virksomhetens art og tilholdssted

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

Selskapet har tidligere hatt oppgave å utvikle og realisere selskapets eiendeler, avvikle tidligere inngåtte kontraktsforhold samt følge opp straffe- og erstatningssaker som følge av selskapets tidligere virksomhet. I de senere år er virksomheten konsentrert rundt eierskap av eiendomsutviklingsvirksomhet i Strandveien 1 Utvikling AS.

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

Det har i 2022 vært avholdt 4 styremøter og behandlet totalt 19 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 først ved generalforsamlingen i 2024.

### 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 opprinnelig reguleringsplan har i 2022 i store trekk bestått i 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. Ved positivt vedtak i kommunene vil saken bli anket til Kommunal- og distriktsdepartementet for endelig avgjørelse.

Som følge av at Lillestrøm kommune i desember 2021 vedtok å ikke gå videre med kjøp av tomt for ny skole i Skjærva, har Strandveien 1 AS vedtatt å fremme nytt planforslag inneholdende barneskole og flerbrukshall. Planene er avstemt med Lillestrøm kommune, og eierne ble informert om dette i generalforsamling 19. mai 2022. Selskapet har i mars 2023 varslet oppstart av reguleringsarbeider og utarbeidelse av utbyggingsavtale.

Opprinnelig plan er satt i bero, og selskapet vil fremme ny plan til politisk behandling i løpet av 2023.

### Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapets driftsinntekter i 2022 var 0 kroner (16,1 mill. kroner i 2021). Årsresultatet ble negativt med 41 411 kroner (15,3 mill. kroner i 2021).

I forbindelse med ovennevnte prosjektutvikling er alle påløpte kostnader i 2022 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 verddivurdert pr 31.12.22 og understøtter aksjenes verdi.

Selskapets egenkapital pr. 31.12.2022 var 602,0 mill. kroner (100%), mot 602,0 mill. kroner (99,9%) pr. 31.12.2021.

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 2022 bokført 2,8 mill. kroner, og hensyntatt finanskostnader gir dette



et negativt resultat på -3,7 mill. kroner. Egenkapitalen i selskapet er 536,9 mill. kroner, mot 540,5 mill. kroner 31.12.21.

## Arbeidsmiljø og personale

Selskapet har en ansatt fra 1. juli 2022. Før dette ble selskapet drevet ved innleid administrasjon.

## Forsikring for styrets medlemmer

Selskapet har tegnet forsikring for styrets medlemmer og lovmessige forsikringer i forhold til daglig leder.

## Ytre Miljø

Strandveien 1 AS forurensrer 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.

## Etiske retningslinjer

Selskapet arbeider etter fastsatte etiske retningslinjer. Disse skal bidra til å klargjøre prinsipper og være styrende for selskapets forretningsdrift og de ansattes adferd. Selskapet behandlet og reviderte sist sine etiske retningslinjer i 2022.

## 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 1 kr)	2022
Fra "Annen egenkapital"	41 411
Totalt disponert	41 411

Strømmen, 24. mars 2023

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

**Eli Grimsby**

e25a8c05-5778-47e1-9cd1-b98aa6f8e647 - 2023-03-28 09:56:04 UTC +03:00  
BankID - 2ca91a68-ea9e-4119-90a0-d80353a0df0a - NO

**Martin Mæland**

8caff78d-ca5e-4dd8-ad17-b3d12ae4eee9 - 2023-03-28 10:10:22 UTC +03:00  
BankID - 3247692a-7feb-4376-8a55-6cc83188b516 - NO

**Anita Sigvartsen Orlund**

f0f3403b-8564-4409-9356-c1819671c3a5 - 2023-03-28 10:36:58 UTC +03:00  
BankID - 280836a9-e5d4-4181-889b-34c637800610 - NO

**Pia Farstad Von Hall**

e70c392f-bf3b-419e-a92f-797997ed3b3b - 2023-03-28 17:03:48 UTC +03:00  
BankID - c6cee251-7099-4e6a-aa11-218e9181aaa7 - NO

**Stian Thomassen**

006ca5fa-a9a1-42b9-9ada-9f75832a10d0 - 2023-03-28 20:52:13 UTC +03:00  
BankID - 100edfe9-0c63-4f82-b19f-ed38c9d95557 - NO

**Dag Georg Jørgensen**

9f0550a0-afcd-4062-9e18-1d0eea1f88b6 - 2023-03-30 12:54:13 UTC +03:00  
BankID - 056bbf03-88e3-4f23-9420-e991ce6afe5d - NO

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuutus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmeckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende



BDO AS  
Furusetgata 10  
2050 Jessheim

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Strandveien 1 Utvikling AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Strandveien 1 Utvikling AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

### 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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 Dokumentnøkkel: 1E4LS-0WDMA-MD4GQ-3GEPO-MLEPA-PLH4D



# 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

2023-03-31 12:26:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1E4LS-0WDMA-MD4GQ-3GEPO-MLEPA-PLH4D

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/validator>