

Styrets årsberetning 2015

STRANDVEIEN 1 AS

Virksomhetens art og tilholdssted

Strandveien 1 AS har forretningskontor på Rælingen i Akershus.

Selskapet skal ivareta oppgaver som oppfølging av straffe- og erstatningssaker, utvikling av og realisasjon av driftsmidler samt avvikling av eventuelle kontraktsbestemte forhold.

Gjennom 2015 har selskapet arbeidet hovedsakelig med reguleringsarbeid av eiendom i Strandveien i Skedsmo og Rælingen kommune. Eiendommen planlegges realisert.

Fremtidig utvikling

Selskapet arbeider for å fremme reguleringsplan for selskapets eiendommer i Strandveien, dvs i Skedsmo og Rælingen kommune. Arbeidet med ferdigstilling av reguleringsforslag er sluttført og forslag reguleringsplan sendt vertskommunene. Det antas at den formelle prosessen starter med utlegging til offentlig ettersyn i september 2016. Selskapet har som formål å selge tomteområde på mest lønnsom måte for selskapets eiere og deres befolkning. Strandveien 1 AS har engasjert megler for salgsoppdraget, og vil forelegge forslag til salgsstrategi for vedtak i styret høsten 2016, hvorefter salgsprosessen innledes.

Salget av prosjektet antas å gi svært betydelige verdier.

Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapets driftsinntekter i 2015 var 0 mill kr (21,6 mill kr i 2014). Årsresultatet ble -1,1 mill kr (25,6 mill kr i 2014).

I forbindelse med ovennevnte prosjektutvikling er det i 2015 investert 6,8 mill (samlet 13,8 mill) i utvikling av prosjektet. Kostnader knyttet til prosjektutviklingen er aktivert i balansen.

Aksjene i selskapet Unitrade 201 PTY Ltd er solgt i mai 2013. Det er pr årsoppgjørsdagen ikke overført aksjer til ny eier eller mottatt betaling. Som et ledd i prosessen har selskapet besluttet å selge eiendommene i Sør Afrika på nytt. Det er i 2016, men før årsoppgjørsdagen solgt 2 av 9 eiendommer og mottatt oppgjør på 7 mill Rand, som er i tråd med verdivurdering. Salget er inntektsført i det Sør Afrikanske selskapet. Selskapet er i prosess med å selge residerende deler av Unitrade 201 (PTY) Ltd. Unitrade 201 vil enten bli solgt som del av avhendelse, eller likvidert etter salg av innmat.

Egenkapital pr. 31.12.2015 var 83,3 mill (80,6 %), mot 73,3 mill (81,6%) pr. 31.12.2014.

Arbeidsmiljø og personale

Selskapet har ikke ansatte, og selskapet drives ved innleid administrasjon.

Ytre Miljø

Strandveien 1 AS forurenses ikke det ytre miljø.

Fortsatt drift

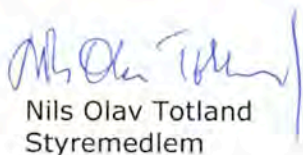
I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede.


Årsresultat og disponeringer

Styret foreslår følgende disposisjon av årsresultatet i selskapet:

(alle tall i hele 1000)	2015
Fra "Annen egenkapital"	1 055
Totalt disponert	1 055

Strømmen, 6. juni 2015


Nils Olav Totland
Styremedlem


Per Sandvik
Styreleder

Jostein Skjefstad
Styremedlem


Dag G. Jørgensen
daglig leder

ÅRSREGNSKAP
og
ÅRSBERETNING
2015
for
STRANDVEIEN 1 AS

STRANDVEIEN 1 AS

RESULTATREGNSKAP
01.01 - 31.12

Beløp i NOK 1000	Note	2015	2014
DRIFTSINNTEKTER			
Erstatninger, gevinst ved salg av eiendom	5	0	21 646
Sum driftsinntekter		0	21 646
DRIFTSKOSTNADER			
Lønnskostnader	6	140	-3 098
Andre driftskostnader	2,6	1 201	2 605
Sum driftskostnader		1 341	-494
DRIFTSRESULTAT		-1 341	22 140
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt		698	2 882
Finansinntekter	5	4	593
Finanskostnader		-416	-27
Netto finansposter		286	3 448
Skattekostnad på ordinært resultat	7	0	0
ÅRSRESULTAT		-1 055	25 588
Opplysninger om avsetninger til:			
Avsatt til utbytte		0	-150 000
Overført fra/til annen EK		1 055	124 412
Sum disponert		1 055	-25 588

STRANDVEIEN 1 AS

EIENDELER

Beløp i NOK 1000	Note	31.12 2014	31.12 2014
------------------	------	---------------	---------------

ANLEGGSMIDLER**Varige driftsmidler**

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	19 603	12 804
---	---	--------	--------

Sum varige driftsmidler		19 603	12 804
--------------------------------	--	---------------	---------------

Sum anleggsmidler		19 603	12 804
--------------------------	--	---------------	---------------

OMLØPSMIDLER**Fordringer**

Kundefordringer		1 384	1 398
-----------------	--	-------	-------

Andre fordringer		1 593	1 064
------------------	--	-------	-------

Sum fordringer		2 977	2 462
-----------------------	--	--------------	--------------

Markedsbaserte aksjer		20	16
-----------------------	--	----	----

Bankinnskudd, kontanter	3	80 797	74 538
-------------------------	---	--------	--------

Sum omløpsmidler		83 794	77 016
-------------------------	--	---------------	---------------

SUM EIENDELER		103 397	89 820
----------------------	--	----------------	---------------

STRANDVEIEN 1 AS

EGENKAPITAL OG GJELD

Beløp i NOK 1000	Note	31.12 2014	31.12 2014
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1,4	120	120
Sum innskutt egenkapital		120	120
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1	83 199	73 158
Sum opptjent egenkapital		83 199	73 158
Sum egenkapital		83 319	73 278
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 175	2 050
Annen kortsiktig gjeld	5	17 903	14 493
Sum kortsiktig gjeld		20 078	16 543
Sum gjeld		20 078	16 543
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		103 397	89 820

Strømmen, 6. juni 2016

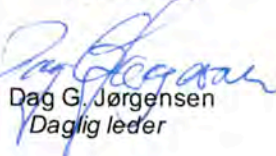


Per Sandvik
Styrets leder



Nils Olav Totland
Styremedlem

Jostein Skjefstad
Styremedlem



Dag G. Jørgensen
Daglig leder

STRANDVEIEN 1 AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små selskap. Det er ikke utarbeidet konsernregnskap.

Inntekter

Erstatninger inntektsføres når rettskraftig avgjørelse eller avtale foreligger eller realisasjon er gjennomført.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig 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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Avskrivning av investeringer foretas først når investeringen er ferdigstilt eller generer inntekt.

Skatt

Virksomheten er ikke skattepliktig så lenge den driver uten erverv som formål.

Bruk av estimater

Utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk forutsetter at ledelsen benytter estimater og forutsetninger som påvirker resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt opplysninger om usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen.

Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres løpende.

STRANDVEIEN 1 AS

Note 1 Egenkapital

Beløp i NOK 1000

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 31.12.2014	120	73 158	73 278
Feil fra tidligere år		11 096	11 096
Årets resultat		-1 055	-1 055
Egenkapital pr 31.12.2015	120	83 199	83 319

Feil fra tidligere år vedrører merverdiavgift som er tilbakebetalt til selskapet.

Note 2 Driftsmidler , se vedlegg

Note 3 Bankinnskudd

Beløp i NOK 1000

	2015	2014
Bundne midler utgjør:		
Skattetrekk	700	692
Sum	700	692
Ubenyttet kassekreditt	0	0

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 60 000 aksjer a kr 2,-. Alle aksjer har like rettigheter.

Oversikt over aksjonærene pr 31.12.15:

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

STRANDVEIEN 1 AS

Note 5 Driftsinntekter

Beløp i NOK 1000

	2015	2014
Andre driftsinntekter		
Erstatninger og gevinst ved salg av eiendom og driftsløsøre	0	21 646
Sum	0	21 646

Selskapet og NRV AS har de siste årene mottatt oppgjør for realisasjon i forbindelse med gjennomførte erstatningssaker. For en del av sakene er det erstatninger som enda ikke er avregnet eller realisert.

Erstatninger er fordelt på Strandveien 1 AS og NRV AS i henhold til fordeling vedtatt av eierkommunene. For de forhold hvor erstatningen er henført til selskapsspesifikke forhold er erstatningen ført i respektive selskap.

	2015	2014
Mellomværende med Nedre Romerike Vannverk AS		
Gjeld vedrørende foreløpig fordeling av erstatninger og felleskostnader	17 903	14 491
Sum gjeld	17 903	14 491

Renter	416	0
--------	-----	---

Note 6 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Beløp i NOK 1000

	2015	2014
Lønnskostnader		
Andel av styrehonorar	8	26
Arbeidsgiveravgift	1	5
Tilbakeført avsetning av arbeidsgiveravgift og skattetrekk	0	-3 142
Andre ytelser, fordeling fra Nedre Romerike Vannverk AS	131	13
Sum	140	-3 098

Det har ikke vært ansatte i selskapet i 2015.

I 2007 ble det bokført avsetning for mulig krav på arbeidsgiveravgift og skattetrekk etter bokettersyn. Det er ikke mottatt krav fra skatteetaten.

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn, ytelser	2 436	118
Herav ikke fradragsført inngående merverdiavgift	402	

Herav er ytelser som relaterer seg til eiendomsutvikling aktivert som tilgang prosjekt under utførelse med TNOK 1 602.

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

Selskapet har leid inn daglig leder. Selskapet har samme daglig leder som Nedre Romerike Vannverk AS.

STRANDVEIEN 1 AS

Revisor

Godtgjørelse til revisor i 2015 er fordelt på følgende:

	<u>Revisjon</u>	<u>Rådgivning</u>
Kostnadsført i 2015, beløpene er eksklusiv merverdiavgift	62	33

Rådgivning er i hovedsak bistand vedrørende regnskapsfaglige spørsmål, teknisk utarbeidelse av årsregnskap.

Note 7 Skatter

Beløp i NOK 1000

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2 015	2014
Skattekostnad	0	0
Betalbar skatt	0	0

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

STRANDVEIEN 1 AS

Note 2 Varige driftsmidler

Beløp i NOK 1000

Varige driftsmidler	Prosjekter under utførelse	Bolig	Tomter, bygninger, annen eiendom	Rense/slam-anlegg	Lednings-anlegg	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01.15	7 083	250	19 721	37	2 782	29 874
Tilgang	6 799	0	0	0	0	6 799
Utrangert	0	250	0	37	2 782	3 069
Anskaffelseskost 31.12.15	13 882	0	19 721	0	0	33 604
Akkumulerte avskrivninger 01.01.15	0	250	14 000	37	2 782	24 519
Akkumulerte avskrivninger utrangert driftsmidler	0	-250	0	-37	-2 782	-3 069
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.15	0	0	14 000	0	0	24 519
Balansført verdi pr. 31.12.15	13 882	0	5 721	0	0	19 603

Arets avskrivninger

0

0

0

0

0

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

0-40 år 20 år 20-40 år