

Årsregnskap 2024

Isegran Eiendom AS

Resultatregnskap

Isegran Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Salgsinntekt	1	1 429 984	2 819 439
Sum driftsinntekter		1 429 984	2 819 439
Lønnskostnad	2	4 458 633	6 257 322
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	9 848	12 800
Annen driftskostnad	2	3 322 168	1 945 506
Sum driftskostnader		7 790 649	8 215 627
Driftsresultat		-6 360 666	-5 396 189
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	1	41 240 289	8 144 247
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	148 935	470 923
Annen renteinntekt		7 809	262 746
Annen finansinntekt		4 740 409	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	9 870	258 917
Annen rentekostnad		829	12 954
Annen finanskostnad		561 021	0
Resultat av finansposter		45 565 723	8 606 044
Resultat før skattekostnad		39 205 058	3 209 855
Skattekostnad på resultat	4	0	0
Årsresultat		39 205 058	3 209 855
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		8 029 276	3 209 855
Avsatt til utbytte		30 000 000	0
Overført til annen egenkapital		-1 175 782	0
Sum overføringer	5	39 205 058	3 209 855

Balanse

Isegran Eiendom AS

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	47 589	57 437
Sum varige driftsmidler	3	47 589	57 437
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	6	341 835 400	357 335 400
Lån til foretak i samme konsern	7	39 975 797	8 448 318
Investeringer i tilknyttet selskap		50 000	50 000
Andre langsiktige fordringer		7 382 500	0
Sum finansielle anleggsmidler		389 243 697	365 833 718
Sum anleggsmidler		389 291 286	365 891 154
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		67 611	173 709
Andre kortsiktige fordringer		19 683	5 126
Konsernfordringer	7	9 240 289	8 144 247
Sum fordringer		9 327 584	8 323 082
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	42 320 394	9 889 083
Sum bankinnskudd, kontanter o.l	7	42 320 394	9 889 083
Sum omløpsmidler		51 647 977	18 212 164
Sum eiendeler		440 939 263	384 103 319

Balanse

Isegran Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 9	1 300 000	1 300 000
Overkurs	5	378 035 400	378 035 400
Sum innskutt egenkapital		379 335 400	379 335 400
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		1 175 782	0
Udekket tap	5	0	-8 029 276
Sum opptjent egenkapital		1 175 782	-8 029 276
Sum egenkapital	5	380 511 182	371 306 124
Gjeld			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		56 435	106 140
Skyldig offentlige avgifter		323 598	609 124
Utbytte		30 000 000	0
Kortsiktig konserngjeld	7	28 875 618	10 811 250
Annen kortsiktig gjeld		1 172 430	1 270 680
Sum kortsiktig gjeld		60 428 081	12 797 195
Sum gjeld		60 428 081	12 797 195
Sum egenkapital og gjeld		440 939 263	384 103 319

Fredrikstad, 12.02.2025
Styret i Isegran Eiendom AS

Eva Hagen
styreleder

Thor Olaf Askjer
styremedlem

Bernt Nordby Skøien
styremedlem

Steinar Frølandshagen
daglig leder

Noter til regnskapet 2024

Regnskapsprinsipper

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

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag.

Salg av varer inntektsføres når risiko og kontroll i all hovedsak er overført kjøperen.

Med risiko menes eiendelens gevinst og tapspotensiale mens kontroll defineres som beslutnings- og råderett. Erfaringstall anvendes for å estimere og regnskapsføre avsetninger for kvantumsrabatter og retur på salgstidspunktet.

Salg av tjenester inntektsføres etter hvert som de er levert.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Investeringer i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for 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.

Pensjoner

Premier til innskuddsbasert pensjonsordning organisert gjennom livsforsikringsselskap kostnadsføres den perioden innskuddet gjelder og inngår blant lønnskostnader i resultatregnskapet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Noter til regnskapet 2024

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

Konsernkontosystem

Selskapet inngår i konsernkontosystem med konsernspiss Isegran Eiendom AS som eier av toppkonto i ordningen. Det er stillet solidaransvar blant alle deltakerne for konsernets samlede forpliktelser overfor banken.

Note 1 Transaksjoner med nærstående parter

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 2, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 7.

Type transaksjon	Motpart	2024	2023
1	Moum Leca Eiendom AS, FK Eiendom Datter AS og Brønnerødlie Eiendom AS	41 240 289	8 144 247
2	Datterselskaper	1 201 395	2 144 245
2	Trosvikstranda Utvikling AS (tilknyttet selskap)	221 857	675 194
3	Datterselskaper	126 679	470 923
4	Datterselskaper	-9 870	-258 917
Sum		42 780 350	11 175 691

Ytterligere forklaring på transaksjoner med nærstående parter:

Transaksjonsgruppe 1: Inntekt på investering i datter (utbytte og konsernbidrag)

Transaksjonsgruppe 2: Salgsinntekter (administrasjonshonorar og prosjektarbeid)

Transaksjonsgruppe 3: Interne renteinntekter

Transaksjonsgruppe 4: Interne rentekostnader

Noter til regnskapet 2024

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, revisjon, lån og sikkerhetsstillelser

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	3 648 177	4 813 443
Arbeidsgiveravgift	558 687	816 850
Pensjonskostnader	183 504	268 498
Andre ytelser	68 266	358 531
Sum	4 458 633	6 257 322

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret	2	3
---	---	---

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn inkl FP	1 147 303	0
Pensjonsutgifter	19 364	0
Styrehonorar	0	713 200
Annen godtgjørelse	18 982	0
Sum	1 185 649	713 200

Lønn og godtgjørelse til daglig leder omfatter også avtrådt daglig leder.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2024 utgjør kr 161 915,- ekskl. mva.

Lovpålagt revisjon	144 415
Andre tjenester	17 500
Sum honorar til revisor	161 915

Note 3 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	304 758	304 758
= Anskaffelseskost 31.12.24	304 758	304 758
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	257 169	257 169
= Bokført verdi 31.12.24	47 589	47 589
Årets ordinære avskrivninger	9 844	9 844
Økonomisk levetid	3-7 år	

Noter til regnskapet 2024

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	39 205 058	3 209 855
Permanente forskjeller	-36 179 388	4 400
Endring i midlertidige forskjeller	-13 773	-19 289
Anvendelse av fremførbart underskudd	-3 011 896	-3 194 966
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-2 032 864	-1 791 734
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	2 032 864	1 791 734
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-22 976	-36 750	-13 773
Sum	-22 976	-36 750	-13 773
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 968 471	-7 980 367	-3 011 896
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	4 991 448	8 017 117	3 025 669
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01	1 300 000	378 035 400	-8 029 276	371 306 124
Utbytte			-30 000 000	-30 000 000
Årets resultat			39 205 058	39 205 058
Pr 31.12	1 300 000	378 035 400	1 175 782	380 511 182

Noter til regnskapet 2024

Note 6 Investering i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Investeringene i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter kostmetoden.

Selskap	Forretnings- kontor	Eier- stemmeandel	EK pr. 01.01	Årets resultat	EK pr. 31.12
Brønnerødli Eiendom AS	Fredrikstad	100 %	82 466 829	7 588 560	85 099 370
FK Eiendom Datter AS	Fredrikstad	100 %	140 677 205	2 690 736	157 514 741
Gunnar Nilsens Gate Eiendom AS	Fredrikstad	100 %	2 486 755	-84 365	2 402 390
Moum Leca Eiendom AS	Fredrikstad	100 %	9 806 918	717 648	9 225 534
Stjernehallen Eiendom AS	Fredrikstad	100 %	9 340 558	-143 211	9 197 347
Trosvikstranda Vest Eiendom AS	Fredrikstad	100 %	20 371 692	-1 095 585	19 276 107
Trosvikstranda Øst Eiendom AS	Fredrikstad	100 %	22 286 728	-76 232	22 210 496
Trosvikstranda Utvikling AS	Fredrikstad	50 %	-7 780 599	-2 836 077	-10 616 675

Selskapet faller inn under reglene for små foretak og konsernregnskap er ikke utarbeidet i medhold av regnskapslovens § 3-2, 4. ledd.

Fusjon 2024 FK Eiendom Datter AS, hvorav innfusjonerte selskaper er NTP Eiendom AS, Steffensjordet Eiendom AS, FK, Sleipner Eiendom AS og Damstredet Eiendom AS.

Apenesgate-Brochsgate Eiendom AS og FK Nygata Eiendom AS er per 31.12 solgt.

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern og garantier

Fordringer	2024	2023
Langsiktige fordringer	7 975 797	8 448 318
Andre fordringer	2 886 419	8 144 247
Konsernkonto system	12 622 152	0
Sum fordringer	23 484 368	16 592 565
Gjeld	2024	2023
Konsernkonto system	0	1 804 161
Sum gjeld	0	1 804 161

Isegran Eiendom AS har stilt proratarisk selvskyldnerkausjon på NOK 20 000 000 for banklån i DNB til Trosvikstranda Utvikling AS.

Noter til regnskapet 2024

Note 8 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 161 848.

Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Isegran Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	200	6 500,0	1 300 000
Sum	200		1 300 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i %pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
FREDRIKSTAD KOMMUNE	200	100,0	100,0

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."

Askjer, Thor Olaf

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1177525

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-02-12 13:53:26 UTC



Skøien, Bernt Nordby

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-687484

IP: 195.1.xxx.xxx

2025-02-12 13:57:29 UTC



HAGEN, EVA

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2768552

IP: 77.18.xxx.xxx

2025-02-12 14:40:31 UTC



Frølandshagen, Steinar

Daglig leder

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-884839

IP: 80.213.xxx.xxx

2025-02-12 16:24:56 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.