

Årsregnskap 2022

Isegran Eiendom AS

Resultatregnskap

Isegran Eiendom AS

| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Salgsinntekt | 1 | 2 876 458 | 2 555 698 |
| Sum driftsinntekter | | 2 876 458 | 2 555 698 |
| Lønnskostnad | 2 | 5 706 799 | 5 139 429 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | 75 253 | 80 700 |
| Annen driftskostnad | | 1 903 167 | 2 053 497 |
| Sum driftskostnader | | 7 685 218 | 7 273 626 |
| Driftsresultat | | -4 808 761 | -4 717 928 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap | 1 | 2 338 364 | 1 018 673 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 1 | 340 513 | 336 072 |
| Annen renteinntekt | | 4 535 | 3 816 |
| Annen finansinntekt | | 3 973 | 2 357 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 1 | 0 | 35 188 |
| Annen rentekostnad | | 260 | 46 |
| Annen finanskostnad | | 14 | 0 |
| Resultat av finansposter | | 2 687 111 | 1 325 684 |
| Resultat før skattekostnad | | -2 121 650 | -3 392 244 |
| Skattekostnad på resultat | 4 | 0 | 0 |
| Årsresultat | | -2 121 650 | -3 392 244 |
| Overføringer | | | |
| Overført til udekket tap | | 2 121 650 | 3 392 244 |
| Sum overføringer | 5 | -2 121 650 | -3 392 244 |

Balanse

Isegran Eiendom AS

| Eiendeler | Note | 2022 | 2021 |
|--|----------|--------------------|--------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| <i>Varige driftsmidler</i> | | | |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 3 | 12 303 | 87 556 |
| Sum varige driftsmidler | 3 | 12 303 | 87 556 |
| <i>Finansielle anleggsmidler</i> | | | |
| Investeringer i datterselskap | 6 | 357 335 400 | 357 335 400 |
| Lån til foretak i samme konsern | 7 | 16 018 264 | 12 804 527 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | | 50 000 | 50 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 373 403 664 | 370 189 927 |
| Sum anleggsmidler | | 373 415 967 | 370 277 482 |
| Omløpsmidler | | | |
| <i>Fordringer</i> | | | |
| Kundefordringer | | 133 967 | 742 125 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 25 430 | 62 470 |
| Konsernfordringer | 7 | 2 338 364 | 1 018 673 |
| Sum fordringer | | 2 497 760 | 1 823 268 |
| <i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i> | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 8 | 1 423 555 | 1 895 433 |
| Sum bankinnskudd, kontanter o.l | | 1 423 555 | 1 895 433 |
| Sum omløpsmidler | | 3 921 315 | 3 718 701 |
| Sum eiendeler | | 377 337 282 | 373 996 184 |

Balanse

Isegran Eiendom AS

| Egenkapital og gjeld | Note | 2022 | 2021 |
|--------------------------------------|------|---------------------------|---------------------------|
| 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 | | <u>379 335 400</u> | <u>379 335 400</u> |
| <i>Opptjent egenkapital</i> | | | |
| Udekket tap | 5 | -11 239 131 | -9 117 481 |
| Sum opptjent egenkapital | | <u>-11 239 131</u> | <u>-9 117 481</u> |
| Sum egenkapital | | <u>368 096 269</u> | <u>370 217 919</u> |
| Gjeld | | | |
| <i>Annen langsiktig gjeld</i> | | | |
| Langsiktig konserngjeld | 7 | 7 267 807 | 1 912 597 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | <u>7 267 807</u> | <u>1 912 597</u> |
| <i>Kortsiktig gjeld</i> | | | |
| Leverandørgjeld | | 161 689 | 180 931 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 579 733 | 608 926 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 1 231 785 | 1 075 811 |
| Sum kortsiktig gjeld | | <u>1 973 207</u> | <u>1 865 668</u> |
| Sum gjeld | | <u>9 241 014</u> | <u>3 778 265</u> |
| Sum egenkapital og gjeld | | <u>377 337 282</u> | <u>373 996 184</u> |

Fredrikstad, 22.03.2023
Styret i Isegran Eiendom AS

Eva Hagen
styreleder

Thor Olaf Askjer
styremedlem

Bernt Nordby Skøien
styremedlem

Arild Mortensen
daglig leder

Noter til regnskapet 2022

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 livsforsikringselskap 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 2022

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.

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 | 2022 | 2021 |
|------------------|--|------------------|------------------|
| 1 | FK Eiendom Datter AS, FK Sleipner Eiendom AS, Moum Leca Eiendom AS | 2 338 364 | 1 018 673 |
| 2 | Datterselskaper | 2 170 044 | 1 910 584 |
| 2 | Trosvikstranda Utvikling AS (tilknyttet selskap) | 706 414 | 645 114 |
| 3 | Datterselskaper | 340 513 | 336 072 |
| 4 | Datterselskaper | 0 | 35 188 |
| Sum | | 5 555 335 | 3 945 631 |

Ytterligere forklaring på transaksjoner med nærstående parter:

Transaksjonsgruppe 1: Inntekt på investering i datter (mottatt konsernbidrag)

Transaksjonsgruppe 2: Salgsinntekter (administrasjonshonorar og prosjektarbeid)

Transaksjonsgruppe 3: Interne renteinntekter

Transaksjonsgruppe 4: Interne rentekostnader

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, lån og sikkerhetsstillelser

| Lønnskostnader | 2022 | 2021 |
|--------------------|------------------|------------------|
| Lønninger | 4 749 394 | 4 227 881 |
| Arbeidsgiveravgift | 683 642 | 630 555 |
| Pensjonskostnader | 195 874 | 216 108 |
| Andre ytelser | 77 889 | 64 886 |
| Sum | 5 706 799 | 5 139 429 |

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret

| | | |
|--|---|---|
| | 3 | 3 |
|--|---|---|

| Ytelser til ledende personer | Daglig leder | Styret |
|------------------------------|------------------|----------------|
| Lønn inkl FP | 1 643 215 | 0 |
| Pensjonsutgifter | 12 917 | 0 |
| Styrehonorar | 0 | 652 700 |
| Annen godtgjørelse | 16 627 | 0 |
| Sum | 1 672 759 | 652 700 |

Noter til regnskapet 2022

Note 3 Anleggsmidler

| | Driftsløsøre, inventar ol. | Sum |
|------------------------------------|-------------------------------|----------------|
| Anskaffelseskost pr. 01.01.22 | 246 824 | 246 824 |
| = Anskaffelseskost 31.12.22 | 246 824 | 246 824 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12.22 | 234 522 | 234 522 |
| = Bokført verdi 31.12.22 | 12 302 | 12 302 |
| Årets ordinære avskrivninger | 75 254 | 75 254 |
| Økonomisk levetid | 3 år | |

Note 4 Skatt

| Årets skattekostnad | 2022 | 2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| 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 | -2 121 650 | -3 392 244 |
| Permanente forskjeller | 325 | 384 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 45 963 | 38 858 |
| Skattepliktig inntekt | -2 075 362 | -3 353 002 |
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | -514 440 | -224 108 |
| Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag | 514 440 | 224 108 |
| 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

| | 2022 | 2021 | Endring |
|---|----------------|----------------|---------------|
| Varige driftsmidler | -56 039 | -10 075 | 45 963 |
| Sum | -56 039 | -10 075 | 45 963 |
| Akkumulert fremførbart underskudd | -11 175 334 | -9 099 972 | 2 075 362 |
| Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt | 11 231 372 | 9 110 047 | -2 121 325 |
| Utsatt skattefordel (22 %) | 0 | 0 | 0 |

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

Noter til regnskapet 2022

Note 5 Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Udekket tap | Sum egenkapital |
|-----------------|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Pr. 01.01 | 1 300 000 | 378 035 400 | -9 117 481 | 370 217 919 |
| Årets resultat | | | -2 121 650 | -2 121 650 |
| Pr 31.12 | 1 300 000 | 378 035 400 | -11 239 131 | 368 096 269 |

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 |
|----------------------------------|--------------------------|----------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| Apenesgate-Brochsgate Eiendom AS | Fredrikstad | 100 % | 6 213 898 | -107 389 | 6 106 508 |
| Brønnerødliia Eiendom AS | Fredrikstad | 100 % | 84 067 873 | -1 117 476 | 82 950 398 |
| Damstredet Eiendom AS | Fredrikstad | 100 % | 1 221 669 | -107 524 | 1 114 145 |
| FK Eiendom Datter AS | Fredrikstad | 100 % | 144 643 792 | -111 182 | 144 015 034 |
| FK Nygata Eiendom AS | Fredrikstad | 100 % | 8 893 391 | -149 203 | 8 744 188 |
| FK Sleipner Eiendom AS | Fredrikstad | 100 % | 24 500 000 | 334 265 | 24 500 000 |
| Gunnar Nilsens Gate Eiendom AS | Fredrikstad | 100 % | 2 715 254 | -103 980 | 2 611 274 |
| Moum Leca Eiendom AS | Fredrikstad | 100 % | 6 675 809 | 4 829 919 | 10 533 646 |
| NTP Eiendom AS | Fredrikstad | 100 % | 18 205 560 | 374 580 | 18 580 139 |
| Steffensjordet Eiendom AS | Fredrikstad | 100 % | 2 972 830 | -98 422 | 2 874 409 |
| Stjernehallen Eiendom AS | Fredrikstad | 100 % | 10 081 345 | -504 877 | 9 576 468 |
| Trosvikstranda Vest Eiendom AS | Fredrikstad | 100 % | 23 106 281 | -2 124 015 | 20 982 265 |
| Trosvikstranda Øst Eiendom AS | Fredrikstad | 100 % | 22 599 104 | -138 768 | 22 460 336 |
| Trosvikstranda Utvikling AS | Fredrikstad | 50 % | -3 167 335 | -1 968 210 | -5 135 546 |

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

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern og garantier

| Fordringer | 2022 | 2021 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Langsiktige fordringer | 16 018 264 | 12 804 527 |
| Andre fordringer | 2 338 364 | 1 018 673 |
| Sum fordringer | 18 356 628 | 13 823 200 |
| Gjeld | 2022 | 2021 |
| Langsiktig gjeld | 7 267 807 | 1 912 597 |
| Sum gjeld | 7 267 807 | 1 912 597 |

Isegran Eiendom AS har stilt proratarisk selvskyldnerkausjon på NOK 17.500.000 for banklån i DNB til Trosvikstranda Utvikling AS.

Noter til regnskapet 2022

Note 8 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 231 466.

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."

Bernt Nordby Skøien

Styremedlem

På vegne av: Isegran Eiendom AS

Serienummer: 9578-5994-4-687484

IP: 89.8.xxx.xxx

2023-03-22 13:57:10 UTC



Arild Mortensen

Daglig leder

På vegne av: Isegran Eiendom AS

Serienummer: 9578-5998-4-936906

IP: 79.160.xxx.xxx

2023-03-23 08:34:58 UTC



Thor Olaf Askjer

Styremedlem

På vegne av: Isegran Eiendom AS

Serienummer: 9578-5999-4-1177525

IP: 84.208.xxx.xxx

2023-03-23 11:05:13 UTC



EVA HAGEN

Styreleder

På vegne av: Isegran Eiendom AS

Serienummer: UN:NO-9578-5993-4-2768552

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-03-23 11:25:51 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 71IPZ-MH5NM-01G20-33GLX-EPT45-UZ3QP

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>