



Årsmelding 2023

Isegran Eiendom AS

Storgata 3 – 1607 Fredrikstad

Org. nr. 921 587 341 MVA

Om Isegran Eiendom AS

Isegran Eiendom AS er et eiendomsutviklingsselskap som er 100% eid av Fredrikstad kommune. I 2023 bestod konsernet av et morselskap – Isegran Eiendom AS og 13 datterselskaper. I tillegg eier Isegran Eiendom AS 50 % av Trosvikstranda Utvikling AS.

Selskapets forretningslokaler er i Fredrikstad.

Virksomheten i 2023

De prioriterte prosjektene dette året har vært Brønnerødtoppen, Stjernehagen, Havneberget, Moum Leca, Ambjørnrødli og Trosvikstranda.

På Brønnerødtoppen ble bygging av infrastruktur (VVA) påbegynt i januar 2023 og har pågått for fullt gjennom året. De første 19 eneboligtomtene planlegges lagt ut for salg i mai 2024.

I Stjernehagen ble det gjennom året gjort et stort arbeid knyttet til regulering av området. Samarbeidet med arkitekt og rådgivere fungerer godt. Prosjektet BREEAM-sertifiseres, og vil være en av de aller første boligprosjektene i Fredrikstad som gjennomfører denne sertifiseringen. Gjennomføring av prosjektet er avhengig av at Arena Fredrikstad blir bygget.

Hyttetomtene på Havneberget ble solgt samlet til en utbygger som har utviklet særskilte konsepter for fritidsbebyggelse.

Konsernets selskap Moum Leca Eiendom AS har tilgang til et stort tomteområde avsatt til industri på Moum. Reguleringsarbeidet foregår i nært samarbeid med Saint Gobain og Borg Havn. Arbeidet har støtt på en del utfordringer, men det er godt håp om å få på plass en reguleringsplan for området i løpet av 2024.

I Ambjørnrødli har vi utviklet et prosjekt bestående av 10 kjedede eneboliger.

På Trosvikstranda samarbeider vi med Trosvikstranda Utvikling AS (Stor-Oslo Eiendom og NorgesGruppen) om en betydelig byutvikling. Det lagt ned en stor innsats med å få på plass et komplett planforslag. Det har dessverre også gått med svært mye tid og ressurser på rettstvister i dette prosjektet. Isegran Eiendom har deltatt aktivt i selskapets styre, i utviklingsarbeidet og levert økonomitjenester til selskapet.

I tråd med eierstrategien ble det gjennomført kvartalsvise eiermøter, der bla. kommunedirektøren, ordfører, styreleder og adm. direktør har deltatt.

Selskapet har DnB som sin hovedbankforbindelse. I datterselskapene Brønnerødli Eiendom AS og FK Eiendom Datter AS er Nordea også bankforbindelse. Vigres er selskapets regnskapsleverandør og BDO er revisor. Samarbeidet med disse har vært tett og godt.

Organisasjon

Isegran Eiendom AS hadde tre ansatte ved utgangen av året. Det gjøres løpende vurderinger av selskapets behov for ressurser. Styret består av én kvinne og to menn.



Samfunnsansvar og bærekraft

Isegran Eiendom AS skal bidra til bærekraftig by- og samfunnsutvikling. Selskapet har i 2023 vedtatt egne etiske retningslinjer.

Selskapet har et høyt ambisjonsnivå på alle tre dimensjoner av bærekraft. Isegran Eiendom har signert «10 strakstiltak for boligutviklere» Dette innebærer en forpliktelse om å drive bærekraftig steds- og byutvikling. Strakstiltakene er en del av Eiendomssektorens veikart mot 2050, som er utviklet av Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom. Selskapet har i 2023 hatt oppfølgingskontroll av Grønn Byggallianse og fått bekreftet at forpliktelsen overholdes.

Isegran Eiendom ble i 2023 sertifisert som Miljøfyrtårn.

Det er igangsatt tiltak for å sikre lavest mulig negativ påvirkning på det ytre miljøet.

Redegjørelse for selskapsregnskapet for Isegran Eiendom AS med heleide datterselskaper.

Isegran Eiendom AS er ikke pliktig til å avlegge konsernregnskap.

Regnskapet for morselskapet viser et positivt årsresultat på kr 3.209.855. Dette inkluderer inntekt på investering i datterselskap på kr 8.144.247. Omsetning i Isegran Eiendom AS er fakturering av administrasjonstjenester og prosjektarbeid til datterselskaper og tilknyttet selskap. Årets resultat er overført til dekning av tidligere udekket tap.

De heleide datterselskapene hadde totalt en omsetning på kr 7.513.525, hvorav kr 2.483.344 kommer fra feste- og leieinntekter og kr 5.030.181 er gevinst ved salg av tomter, hovedsakelig salg av hyttetomter på Havneberget i FK Eiendom Datter AS.

Eiendelene i Isegran Eiendom AS består i hovedsak av tomteområder i datterselskaper. I FK Eiendom Datter AS er det i 2023 identifisert verdifall på eiendommene Gudebergjordet og Myragata. Disse er nedskrevet med hhv. kr 2.969.388 og kr 432.929. Nedskrivningen av eiendommen Gudebergjordet skjer som følge av kommunens endring av planstatus for området. Investering i datterselskaper er bokført til kr 357.335.400 pr. 31.12.23. Lån til foretak i samme konsern er bokført til kr 8.448.318 pr. 31.12.23. Lån til foretak i samme konsern er oppstått som følge av betaling av dokumentavgift i datterselskaper, konsernbidrag, leverte tjenester til datterselskaper, og likviditetslån. Omløpsmidler er bokført med kr 18.212.164, hvorav kr 9.889.083 er bankinnskudd. Konsernet etablerte konsernkontosystem i 2023. Isegran Eiendom AS er eier av toppkonto i ordningen. Datterselskapet FK Eiendom Datter AS hadde ved utgangen av året kundefordringer på kr 18.392.137 som gjaldt hyttetomtene på Havneberget. Innbetalt i 2024.

Totalkapitalen i Isegran Eiendom AS var ved utløpet av året kr 384.103.319, sammenlignet med kr 377.337.282 året før. Egenkapitalen var på kr 371.306.124, som gir en egenkapitalandel på 96,7%.

Styret mener at det fremlagte årsregnskapet gir et rettvise bilde over utviklingen og resultatet av foretakets virksomhet og stilling.

Hendelser etter balansedagen

Aksjene i selskapet FK Nygata Eiendom AS er realisert. Overtagelsen var 02.01.2024.

Det har for øvrig ikke inntruffet forhold etter 31.12.23 som er av betydning ved bedømmelsen av selskapet eller konsernet.



Risikoforhold

Markedsrisiko

Markedsrisikoen for konsernet er knyttet til risiko i eiendomsmarkedet generelt, både hva gjelder bolig- og fritidsmarkedet, handel, kontor og industri. Da hoveddelen av konsernets eiendomsmasse er tiltenkt boligutvikling, er det særlig denne markedsrisikoen selskapene er utsatt for. Imidlertid er eiendomsmassen variert og på ulike stadier ifht. utvikling, slik at risikoen er spredt, både i formål og tid.

2023 ble preget av stor usikkerhet og lav etterspørsel på boliger, noe som har ført til at vi har tonet ned markedsføring av boligprosjektene våre både på Brønnerødtoppen og Ambjørnrødli.

Operasjonell risiko

Morselskapet hadde i 2023 tre ansatte. Kombinert med ressurser og kompetanse vi kjøper i markedet, oppfatter vi at selskapet er riktig bemannet.

Det er en risiko for selskapets drift at tomter ikke kommer til regulering, og at arealformål endres i arealplan. Dette har medført endret planstatus på enkelttomter, samt at reguleringsplanforslag for Trosvikstranda ikke er tatt til behandling i kommunen. Selskapet har også arbeidet med regulering av Stjernehagen, men realisering av byggeprosjektet er uavklart fordi det ikke er avklart når dagens bruk som hockeyarena flyttes til ny hall.

Selskapet har i 2023 gjennomført en rekrutteringsprosess for å finne ny daglig leder. Ny daglig leder tiltrer 1. juni 2024.

Finansiell risiko

Konsernets inntekter pr. i dag består i hovedsak av festeavgifter og leieinntekter. Eiendommene som benyttes til parkering forvaltes av Fredrikstad kommune, og inntektene tilfaller kommunen. Dette er i tråd med forutsetningene kommunen la til grunn ved stiftelsen av selskapet.

Selskapet hadde ved etableringen en solid balanse, men en svært begrenset likviditet. En mindre del av porteføljen tilfører løpende likviditet – dog i mindre omfang enn hva man trenger for å drifte selskapet og for å utvikle de større eiendommene. Det er følgelig et stort behov for sikre tilstrekkelig kontantstrøm. Å øke selskapets inntekter er derfor et fokusområde.

Utviklingsarbeider er lånefinansiert i de respektive selskapene. Det betyr at konsernet har en viss renterisiko.

Eiers forventning om utbytte vil kunne påvirke selskapets finansielle risiko.

Framtidsutsikter

Porteføljen er lite belånt og vurderes attraktiv. Styret vurderer at selskapet har gode framtidsutsikter, men at det kan ta noe tid å realisere utviklingsgevinster. Spesielt fordi mange av eiendommene må reguleres og noen av dem ligger innenfor planområdet til varslet kommunedelplan for vei og jernbane-prosjektet gjennom byen. Det gjør at det er vanskelig for oss å planlegge noe på disse eiendommene og framdriften er svært usikker.

Det er vanskelig å forutsi konsekvensene av det høye rentenivået, de relativt høye inflasjonstallene og en betydelig prisvekst på innsatsfaktorene i byggeprosjekter. Det er likevel ikke sannsynlig at dette vil få noen konsekvenser for balansen til Isegran Eiendom og selskapet står uansett solid. Men det kan imidlertid få noe å si for framdrift i prosjektene våre og markedet vi opererer i.



Fortsatt drift

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift og vi bekrefter at denne forutsetning er til stede.

Arbeidsmiljø

Styret anser arbeidsmiljøet som godt. Vi har mot slutten av året og ved inngangen til det nye året fått oppsigelse fra to nøkkelpersoner. Årsaken til oppsigelsene vurderes som naturlige karriereskifter. Styret har iverksatt tiltak som sikrer kontinuitet og videre utvikling i tråd med selskapets strategi.