



# Årsmelding 2025

## Isegran Eiendom AS

Storgata 3 – 1607 Fredrikstad

Org. nr. 921 587 341 MVA

### Om Isegran Eiendom AS

Isegran Eiendom AS er et eiendomsutviklingselskap som er 100% eid av Fredrikstad kommune. Ved årsavslutning 2025 bestod konsernet av et morselskap – Isegran Eiendom AS og syv datterselskaper. I tillegg eier Isegran Eiendom AS 50 % av Trosvikstranda Utvikling AS.

Selskapets forretningslokaler er i Fredrikstad.

### Virksomheten i 2025

Eiendomsmarkedet har i 2025 vært preget av fortsatt lav aktivitet. For selskapet har dette i noen grad påvirket utviklingsprosjektet på Brønnerødtoppen. Prosjektet har likevel hatt tilfredsstillende fremdrift gjennom året. For øvrige deler av porteføljen har markedssituasjonen hatt begrenset betydning, blant annet som følge av utviklingsfasen til de enkelte prosjektene.

Selskapets prioriterte utviklingsprosjekter i 2025 har vært Brønnerødtoppen, Stjernehagen, Trosvikstranda og Moum Leca.

Brønnerødli Eiendom AS er byggherre for felles utbygging av infrastruktur på Brønnerød i samarbeid med tre øvrige utbyggere. VA-anlegg ble ferdigstilt og overlevert kommunen i 2025. Øvrig infrastruktur på Brønnerødtoppen, herunder vei og lekeplasser, forventes ferdigstilt i første halvår 2026. Fremdriften er noe forsinket sammenlignet med opprinnelig plan, hovedsakelig som følge av avhengigheter knyttet til rekkefølgekrav og offentlige prosesser. I løpet av året er det solgt seks eneboligtomter, og det er inngått avtaler om salg av to delfelter.

Forslag til reguleringsplan for Stjernehagen ble behandlet i Planutvalget mot slutten av året og var ved årsskiftet lagt ut til offentlig høring.

Arbeidet med reguleringsplanen for Trosvikstranda har fortsatt gjennom året, herunder oppfølging av innsigelser etter offentlig høring. Rettsprosessen med annen grunneier i området er avsluttet, og opprydding av tomten er igangsatt. Tomten forventes tilbakelevert fra fester i oppryddet stand i 2026.

Reguleringsplanen for industriområdet på Moum utvikles i samarbeid med Saint-Gobain og Borg Havn. Planarbeidet har pågått gjennom året, og planen forventes politisk behandlet i 2026.

Det er inngått opsjonsavtale med FREVAR om et fremtidig deponiområde på Kiæråsen.

Det er gjennomført to eiermøter i 2025. I tillegg er det avholdt flere orienteringsmøter med politikere om selskapets virksomhet i forbindelse med arbeidet med Fredrikstad kommunes boligplan.

Selskapet har DnB som sin hovedbankforbindelse. I datterselskapene Brønnerødli Eiendom AS og FK Eiendom Datter AS er Nordea også bankforbindelse. Sparebank 1 Regnskapshuset Østfold Akershus 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. Eiendomsutvikler tiltrådte stillingen 1. juni. Styret består av én kvinne og to menn.

## Samfunnsansvar og bærekraft

Isegran Eiendom AS skal bidra til bærekraftig by- og samfunnsutvikling.

Selskapet har et høyt ambisjonsnivå på alle tre dimensjoner av bærekraft. Isegran Eiendom er forpliktet til å drive bærekraftig steds- og byutvikling gjennom «10 strakstiltak for boligutviklere» Strakstiltakene er en del av Eiendomssektorens veikart mot 2050, som er utviklet av Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom.

Isegran Eiendom er 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 4.243.890. Dette inkluderer inntekt på investering i datterselskap på kr 9.247.865. Omsetning i Isegran Eiendom AS er fakturering av administrasjonstjenester og prosjektarbeid til datterselskaper og tilknyttet selskap. Av årets resultat er det avsatt et utbytte på kr 5.000.000. Det er i 2025 utbetalt et tilleggsutbytte på kr 2.000.000. Det er overført kr 2.756.110 fra annen egenkapital.

De heleide datterselskapene hadde totalt en omsetning på kr 16.557.770, hvorav kr 2.447.434 kommer fra feste- og leieinntekter og kr 14.110.336 er gevinst ved salg av eiendom og prosjektinntekter. Prosjektkostnader (varekostnad) er på kr 12.587.626.

Eiendelene i Isegran Eiendom AS består i hovedsak av tomteområder i datterselskaper. Investering i datterselskaper er bokført til kr 341.835.400 pr. 31.12.25. Langsiktig lån til foretak i samme konsern er bokført til kr 19.383.465. Lån til foretak i samme konsern er oppstått som følge av betaling av dokumentavgift i datterselskaper, konsernbidrag, leverte tjenester til datterselskaper, og likviditetslån. Andre langsiktige fordringer på kr 7.382.500 gjelder siste delbetaling for tidligere salg av selskaper. Omløpsmidler er bokført med kr 37.101.968, hvorav kr 25.960.526 er bankinnskudd. Konsernet har konsernkontosystem. Isegran Eiendom AS er eier av toppkonto i ordningen. Kortsiktig konsernfordringer er bokført til kr 11.080.953, hvorav kr 5.000.000 gjelder avsatt utbytte fra FK Eiendom Datter AS.

Totalkapitalen i Isegran Eiendom AS var ved utløpet av året kr 405.792.638, sammenlignet med kr 440.939.263 året før. Egenkapitalen var på kr 377.755.072, som gir en egenkapitalandel på 93%.

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



## Risikoforhold

### Markedsrisiko

Konsernets markedsrisiko er i hovedsak knyttet til utviklingen i eiendomsmarkedet, herunder endringer i etterspørsel, prisnivå og gjennomføringsvilje innen bolig- og næringseiendom. For Isegran Eiendom er eksponeringen størst innen boligutvikling, da en betydelig del av porteføljen er rettet mot dette segmentet. Det har vært nok et vanskelig år i eiendomsbransjen og det ser ikke ut til å bedre seg på kort sikt. Nyboligmarkedet preges av lav aktivitet og antall igangsettelsestillatelser forventes å være på et lavt nivå også i tiden fremover. I tillegg er det stor usikkerhet i fremtidig rentenivå.

Porteføljen består imidlertid av eiendommer og prosjekter med ulikt formål og i forskjellige utviklingsfaser, fra tidlig planlegging til prosjekter og eiendommer med en lang tidshorison. Denne variasjonen bidrar til å balansere risikoen, både med hensyn til markedseksponering og tidsaspekt, og reduserer sårbarheten for endringer i enkeltsegmenter.

### Operasjonell risiko

Selskapets operasjonelle risiko er i hovedsak knyttet til prosessen rundt regulering av selskapets tomter og eiendommer. En stor del av verdiskapningen er knyttet til regulering av selskapets eiendommer og p.t. har kommunen ennå ikke vedtatt noen av våre innsendte reguleringsforslag. Dette gjør det utfordrende å møte forventninger til realisering av prosjekter, samt å utbetale større utbytte.

Videre er det en viss risiko knyttet til gjennomføring av pågående prosjekter.

Selskapet har startet arbeidet med en systematisk risikostyring for virksomheten med tanke på generell drift, porteføljen – samt prosjektgjennomføring.

Selskapet har styreansvarsforsikring.

### Finansiell risiko

Konsernets løpende inntekter består i hovedsak av festeavgifter og leieinntekter - dog i mindre omfang enn hva man trenger for å utvikle de større eiendommene. Utviklingsarbeider er lånefinansiert i de respektive selskapene. Det betyr at konsernet har en viss renterisiko.

I løpet av 2025 har selskapet utviklet og solgt eiendommer som har tilført selskapet likviditet, og som gjør at selskapet kan utbetale utbytte.

Eiers forventning om utbytte vil kunne påvirke selskapets finansielle risiko.

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.

### Framtidsutsikter

Selskapet vurderes å være moderat eksponert for ytre hendelser og konjunktursvingninger, basert på portefølje, virksomhet og markedseksponering.

Med bakgrunn i driften i 2025 vurderes framtidsutsiktene som tilfredsstillende. Prosjektet på Brønnerødtoppen har hatt tilfredsstillende salg i et krevende marked, og signalene fra markedet er fortsatt positive til prosjektet. Reguleringsplanene for Stjernehaugen og Trosvikstranda er i slutfasen, og forventes vedtatt i 2026. Planarbeidet for Moum følger oppsatt framdrift og vil bidra til kommunens behov for framtidige næringstomter. Arbeidet med planinitiativ for virksomhetens eiendom på Rekustad er igangsatt og fremover er det fokus på dialog og medvirkning.



Samarbeidet med Frevar om deponi på Kiæråsen har utviklet seg positivt, med forventet avklaring i 2026.

Selskapet har en betydelig portefølje med langsiktige festekontrakter. Dialogen med festerne er god og gir grunnlag for videre utvikling og verdiskaping.

#### **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. Det har ikke vært noen skader eller ulykker i 2025.

Fredrikstad, 25.03.2026