

# Årsregnskap 2023

## Isegran Eiendom AS

# Resultatregnskap

## Isegran Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt	1	2 819 439	2 876 458
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 819 439</b>	<b>2 876 458</b>
Lønnskostnad	2	6 257 322	5 706 799
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	12 800	75 253
Annen driftskostnad	2	1 945 506	1 903 167
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>8 215 627</b>	<b>7 685 218</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 396 189</b>	<b>-4 808 761</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	1	8 144 247	2 338 364
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	470 923	340 513
Annen renteinntekt		262 746	4 535
Annen finansinntekt		0	3 973
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	258 917	0
Annen rentekostnad		12 954	260
Annen finanskostnad		0	14
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>8 606 044</b>	<b>2 687 111</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>3 209 855</b>	<b>-2 121 650</b>
Skattekostnad på resultat	4	0	0
<b>Årsresultat</b>		<b>3 209 855</b>	<b>-2 121 650</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		3 209 855	0
Overført til udekket tap		0	2 121 650
<b>Sum overføringer</b>	<b>5</b>	<b>3 209 855</b>	<b>-2 121 650</b>

# Balanse

## Isegran Eiendom AS

Eiendeler	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	57 437	12 303
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3</b>	<b>57 437</b>	<b>12 303</b>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	6	357 335 400	357 335 400
Lån til foretak i samme konsern	7	8 448 318	16 018 264
Investeringer i tilknyttet selskap		50 000	50 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>365 833 718</b>	<b>373 403 664</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>365 891 154</b>	<b>373 415 967</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		173 709	133 967
Andre kortsiktige fordringer		5 126	25 430
Konsernfordringer	7	8 144 247	2 338 364
<b>Sum fordringer</b>		<b>8 323 082</b>	<b>2 497 760</b>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	9 889 083	1 423 555
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>9 889 083</b>	<b>1 423 555</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>18 212 164</b>	<b>3 921 315</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>384 103 319</b>	<b>377 337 282</b>

# Balanse

## Isegran Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<i><b>Innskutt egenkapital</b></i>			
Aksjekapital	5, 9	1 300 000	1 300 000
Overkurs	5	378 035 400	378 035 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b><u>379 335 400</u></b>	<b><u>379 335 400</u></b>
<i><b>Opptjent egenkapital</b></i>			
Udekket tap	5	-8 029 276	-11 239 131
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b><u>-8 029 276</u></b>	<b><u>-11 239 131</u></b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b><u>371 306 124</u></b>	<b><u>368 096 269</u></b>
<b>Gjeld</b>			
<i><b>Annen langsiktig gjeld</b></i>			
Langsiktig konserngjeld	7	0	7 267 807
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>7 267 807</u></b>
<i><b>Kortsiktig gjeld</b></i>			
Leverandørgjeld		106 140	161 689
Skyldig offentlige avgifter		609 124	579 733
Kortsiktig konserngjeld		10 811 250	0
Annen kortsiktig gjeld		1 270 680	1 231 785
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b><u>12 797 195</u></b>	<b><u>1 973 207</u></b>
<b>Sum gjeld</b>		<b><u>12 797 195</u></b>	<b><u>9 241 014</u></b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b><u>384 103 319</u></b>	<b><u>377 337 282</u></b>

Fredrikstad, 24.04.2024  
Styret i Isegran Eiendom AS

\_\_\_\_\_  
Eva Hagen  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Thor Olaf Askjer  
styremedlem/ daglig leder

\_\_\_\_\_  
Bernt Nordby Skøien  
styremedlem

# Noter til regnskapet 2023

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk 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 2023

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	2023	2022
1	Moum Leca Eiendom AS, NTP Eiendom AS, FK Sleipner Eiendom AS og FK Eiendom Datter AS	8 144 247	2 338 364
2	Datterselskaper	2 144 245	1 972 106
2	Trosvikstranda Utvikling AS (tilknyttet selskap)	675 194	904 352
3	Datterselskaper	470 923	340 513
4	Datterselskaper	-258 917	0
<b>Sum</b>		<b>11 175 691</b>	<b>5 555 335</b>

### 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

# Noter til regnskapet 2023

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

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	4 813 443	4 749 394
Arbeidsgiveravgift	816 850	683 642
Pensjonskostnader	268 498	195 874
Andre ytelser	123 351	77 889
<b>Sum</b>	<b>6 022 142</b>	<b>5 706 799</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 3 3

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn inkl FP	1 670 278	0
Pensjonsutgifter	33 405	0
Styreonorar	0	677 900
Annen godtgjørelse	25 898	0
<b>Sum</b>	<b>1 729 581</b>	<b>677 900</b>

### Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2023 utgjør kr 118 738,- ekskl. mva.

Lovpålagt revisjon	45 000
Andre tjenester	73 738
<b>Sum honorar til revisor</b>	<b>118 738</b>

## Note 3 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	246 824	246 824
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	57 934	57 934
<b>= Anskaffelseskost 31.12.23</b>	<b>304 758</b>	<b>304 758</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	247 325	247 325
<b>= Bokført verdi 31.12.23</b>	<b>57 433</b>	<b>57 433</b>
Årets ordinære avskrivninger	12 800	12 800
Økonomisk levetid	3-7 år	

# Noter til regnskapet 2023

## Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	3 209 855	-2 121 650
Permanente forskjeller	4 400	325
Endring i midlertidige forskjeller	-19 289	45 963
Anvendelse av fremførbart underskudd	-3 194 966	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>-2 075 362</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 791 734	-514 440
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 791 734	514 440
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-36 750	-56 039	-19 289
<b>Sum</b>	<b>-36 750</b>	<b>-56 039</b>	<b>-19 289</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-7 980 367	-11 175 334	-3 194 966
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	8 017 117	11 231 372	3 214 255
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

## Note 5 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Udekket tap</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 01.01	1 300 000	378 035 400	-11 239 131	368 096 269
Årets resultat			3 209 855	3 209 855
<b>Pr 31.12</b>	<b>1 300 000</b>	<b>378 035 400</b>	<b>-8 029 276</b>	<b>371 306 124</b>



# Noter til regnskapet 2023

## Note 6 Investering i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

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

Selskap	Forretnings- kontor / stemmeandel	Eier- andel	EK pr. 01.01	Årets resultat	EK pr. 31.12
Apenesgate-Brochsgate Eiendom AS	Fredrikstad	100 %	6 106 508	-123 521	5 982 987
Brønnerødli Eiendom AS	Fredrikstad	100 %	82 950 398	-483 568	82 466 829
Damstredet Eiendom AS	Fredrikstad	100 %	1 114 145	-122 157	991 988
FK Eiendom Datter AS	Fredrikstad	100 %	144 015 034	956 594	140 677 205
FK Nygata Eiendom AS	Fredrikstad	100 %	8 744 188	-69 446	8 674 742
FK Sleipner Eiendom AS	Fredrikstad	100 %	24 500 000	422 673	24 500 000
Gunnar Nilsens Gate Eiendom AS	Fredrikstad	100 %	2 611 274	-124 519	2 486 755
Moum Leca Eiendom AS	Fredrikstad	100 %	10 533 646	741 075	9 806 918
NTP Eiendom AS	Fredrikstad	100 %	18 580 139	422 874	18 835 400
Steffensjordet Eiendom AS	Fredrikstad	100 %	2 874 409	-102 622	2 771 787
Stjernehallen Eiendom AS	Fredrikstad	100 %	9 576 468	-235 910	9 340 558
Trosvikstranda Vest Eiendom AS	Fredrikstad	100 %	20 982 265	-610 573	20 371 692
Trosvikstranda Øst Eiendom AS	Fredrikstad	100 %	22 460 336	-173 608	22 286 728
Trosvikstranda Utvikling AS	Fredrikstad	50 %	-5 135 546	-2 645 053	-7 780 599

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	2023	2022
Langsiktige fordringer	8 448 318	16 018 264
Andre fordringer	8 144 247	2 338 364
<b>Sum fordringer</b>	<b>16 592 565</b>	<b>18 356 628</b>
Gjeld	2023	2022
Langsiktig gjeld	0	7 267 807
Konsernkonto system	1 804 161	0
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 804 161</b>	<b>7 267 807</b>

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

# Noter til regnskapet 2023

## Note 8 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 245 835.

## Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Isegran Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
Ordinære aksjer	200	6 500,0	1 300 000
<b>Sum</b>	<b>200</b>		<b>1 300 000</b>

### Eierstruktur

De største aksjonærene i %pr. 31.12 var:

	<b>Ordinære</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
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."

## HAGEN, EVA

### Styreleder

På vegne av: Isegran Eiendom AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-2768552

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-16 12:22:40 UTC



## Askjer, Thor Olaf

### Daglig leder

På vegne av: Isegran Eiendom AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1177525

IP: 88.93.xxx.xxx

2024-05-16 12:33:52 UTC



## Askjer, Thor Olaf

### Styremedlem

På vegne av: Isegran Eiendom AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1177525

IP: 88.93.xxx.xxx

2024-05-16 12:33:52 UTC



## Skøien, Bernt Nordby

### Styremedlem

På vegne av: Isegran Eiendom AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-687484

IP: 89.8.xxx.xxx

2024-05-16 15:10:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: IFMDY-SENN2-C05FQ-L1CEB-SP3ZZ-GBW35

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>