



Årsmelding 2024

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. Ved årsavslutning 2024 bestod konsernet av et morselskap – Isegran Eiendom AS og syv datterselskaper. I løpet av året ble fire datterselskaper innfusjonert i FK Eiendom Datter AS; Damstredet Eiendom AS, Steffensjordet Eiendom AS, NTP Eiendom AS og Sleipner Eiendom AS. I tillegg eier Isegran Eiendom AS 50 % av Trosvikstranda Utvikling AS.

Selskapets forretningslokaler er i Fredrikstad.

Virksomheten i 2024

Eiendomsmarkedet i 2024 har vært utfordrende, men selskapet har likevel lyktes med å realisere flere eiendommer. Blant disse kan nevnes hyttetomtene på Langøya som ble solgt samlet til en utbygger som har utviklet særskilte konsepter for fritidsbebyggelse. Videre er selskapene FK Nygata Eiendom AS og Apenesgate/Brochsgate Eiendom AS solgt i løpet av året.

De prioriterte prosjektene i 2024 har vært Brønnerødtoppen, Stjernehaugen, Moum Leca, og Trosvikstranda.

På Brønnerødtoppen fortsatte utbyggingen av infrastruktur (vei, vann og avløp) og arbeidet er forventet ferdigstilt medio 2025. De første eneboligtomtene ble lagt ut for salg i mai. Ved utgangen av året var 18 eneboligtomter solgt og per i dag er alle tomtene i byggetrinn 1 solgt.

Når det gjelder reguleringsarbeid så har arbeidet med Stjernehaugen fortsatt gjennom året og ved årsskiftet mot 2025, er planen i det nærmeste klar for innsendelse. På Moum er det et regulerings samarbeid med Saint Gobain og Borg Havn, og denne planen ble lagt ut på offentlig høring på slutten av året.

På Trosvikstranda samarbeider vi med Trosvikstranda Holding AS (eid 50-50 av Stor-Oslo Eiendom og NorgesGruppen) om en betydelig byutvikling. Her har det gått med tid og ressurser på reguleringsarbeid. Isegran Eiendom har deltatt aktivt i selskapets styre, i utviklingsarbeidet og levert økonomitjenester til selskapet. I 2024 ble planforslaget vedtatt lagt ut til offentlig høring.

I løpet av 2024 er det gjennomført 2 eiermøter.

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 to ansatte ved utgangen av året. Ny daglig leder tiltrådte stillingen 1. juni. I perioden februar – mai var et av de ordinære styremedlemmene konstituert som daglig leder med midlertidig permisjon fra sitt ordinære styreverv. 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 39.205.058. Dette inkluderer inntekt på investering i datterselskap på kr 41.240.289. 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 30.000.000. For øvrig er årets resultat avsatt til dekning av tidligere udekket tap og overført til annen egenkapital.

De heleide datterselskapene hadde totalt en omsetning på kr 54.049.772, hvorav kr 3.130.616 kommer fra feste- og leieinntekter og kr 50.919.156 er gevinst ved salg av tomter. Herav gjelder kr 46.900.000 Brønnerødtoppen, med en tilhørende varekostnad på kr 37.142.491 som gir netto kr 9.757.508.

Eiendelene i Isegran Eiendom AS består i hovedsak av tomteområder i datterselskaper. I FK Eiendom Datter AS er det i 2024 identifisert verdifall på eiendommene St.Hansfjellet Vest og eiendommen er derfor nedskrevet med kr 1.809.235. Investering i datterselskaper er bokført til kr 341.835.400 pr. 31.12.24. Lån til foretak i samme konsern er bokført til kr 39.975.797, hvorav kr 32.000.000 gjelder avsatt utbytte fra FK Eiendom Datter AS. 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 salg av selskaper. Omløpsmidler er bokført med kr 51.647.977, hvorav kr 42.320.394 er bankinnskudd. Konsernet har konsernkontosystem. Isegran Eiendom AS er eier av toppkonto i ordningen. Datterselskapet FK Eiendom Datter AS hadde ved utgangen av året kundefordringer på kr 21.749.652 som i hovedsak gjaldt salg av eiendommen Langøya. Innbetalt i 2025.

Totalkapitalen i Isegran Eiendom AS var ved utløpet av året kr 440.939.263, sammenlignet med kr 384.103.319 året før. Egenkapitalen var på kr 380.511.182, som gir en egenkapitalandel på 86%.

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

Hendelser etter balansedagen

Avtale om salg av eiendommen Utsikten ble effektivert i januar 2025. Avtale om salg av St. Hansfjellet Vest er inngått i januar 2025.



Det har for øvrig ikke inntruffet forhold etter 31.12.24 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.

2024 har vært preget av stor usikkerhet og lav etterspørsel på boliger. Til tross for et dårlig marked ble salgstarten på salg av eneboligtomter på Brønnerødtoppen en suksess. Samtlige tomter i trinn 1 er nå solgt.

Operasjonell risiko

Morselskapet hadde i 2024 i snitt to ansatte. Selskapet har i februar 2025 lyst ut stillingen eiendomsutvikler.

Det er en risiko for at 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 har tatt uforholdsmessig lang tid før det har blitt tatt opp til behandling i kommunen. Byggingen av Arena Fredrikstad har i 2024 kommet nærmere en realisering og dette reduserer risikoen knyttet til realisering av prosjektet Stjernehaven.

Selskapet har styreansvarsforsikring.

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 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. I løpet av 2024 har selskapet fått betydelig bedre likviditet som gjør at selskapet kan utbetale utbytte.

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 tar tid å realisere gevinster på utviklingseiendommer, spesielt fordi mange av eiendommene må reguleres. Flere av selskapets eiendommer har ligget innenfor planområdet til varslet kommunedelplan for vei og jernbane-prosjektet gjennom byen. Fra 19.06.2024 er imidlertid båndlegging av eiendommer fra Seut og gjennom byen opphevet. Det skaper muligheter til å planlegge og utvikle flere av våre eiendommer fremover.



Det er vanskelig å forutsi konsekvensene av det høye rentenivået, de relativt høye inflasjonstallene og en betydelig prisvekst på innsatsfaktorene i byggeprosjekter. Dette er faktorer som kan påvirke verdien og 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. Det har ikke vært noen skader eller ulykker i 2024.

Fredrikstad, 12.02.2025