

Årsregnskap 2025

Isegran Eiendom AS

Resultatregnskap

Isegran Eiendom AS

| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2025 | 2024 |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Salgsinntekt | 1 | 1 495 696 | 1 429 984 |
| Sum driftsinntekter | | 1 495 696 | 1 429 984 |
| Lønnskostnad | 2 | 5 625 761 | 4 458 633 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3 | 8 284 | 9 848 |
| Annen driftskostnad | 2 | 2 227 407 | 3 322 168 |
| Sum driftskostnader | | 7 861 452 | 7 790 649 |
| Driftsresultat | | -6 365 756 | -6 360 666 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap | 1 | 9 247 865 | 41 240 289 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 1 | 988 689 | 148 935 |
| Annen renteinntekt | | 333 360 | 7 809 |
| Annen finansinntekt | | 0 | 4 740 409 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 1 | -52 380 | 9 870 |
| Annen rentekostnad | | 12 647 | 829 |
| Annen finanskostnad | | 0 | 561 021 |
| Resultat av finansposter | | 10 609 647 | 45 565 723 |
| Resultat før skattekostnad | | 4 243 890 | 39 205 058 |
| Skattekostnad på resultat | 4 | 0 | 0 |
| Årsresultat | | 4 243 890 | 39 205 058 |
| Overføringer | | | |
| Avsatt til dekning av tidligere udekket tap | | 0 | 8 029 276 |
| Avsatt til utbytte | | 5 000 000 | 30 000 000 |
| Tilleggsutbytte | | 2 000 000 | 0 |
| Overført til annen egenkapital | | 0 | -1 175 782 |
| Overført fra annen egenkapital | | 2 756 110 | 0 |
| Sum overføringer | 5 | 4 243 890 | 39 205 058 |

Balanse

Isegran Eiendom AS

| Eiendeler | Note | 2025 | 2024 |
|--|----------|--------------------|--------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| <i>Varige driftsmidler</i> | | | |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 3 | 39 305 | 47 589 |
| Sum varige driftsmidler | 3 | 39 305 | 47 589 |
| <i>Finansielle anleggsmidler</i> | | | |
| Investeringer i datterselskap | 6 | 341 835 400 | 341 835 400 |
| Lån til foretak i samme konsern | 7 | 19 383 465 | 39 975 797 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | | 50 000 | 50 000 |
| Andre langsiktige fordringer | | 7 382 500 | 7 382 500 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 368 651 365 | 389 243 697 |
| Sum anleggsmidler | | 368 690 670 | 389 291 286 |
| Omløpsmidler | | | |
| <i>Fordringer</i> | | | |
| Kundefordringer | | 60 490 | 67 611 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 19 683 |
| Konsernfordringer | 7 | 11 080 953 | 9 240 289 |
| Sum fordringer | | 11 141 442 | 9 327 584 |
| <i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i> | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 8 | 25 960 526 | 42 320 394 |
| Sum bankinnskudd, kontanter o.l | 7 | 25 960 526 | 42 320 394 |
| Sum omløpsmidler | | 37 101 968 | 51 647 977 |
| Sum eiendeler | | 405 792 638 | 440 939 263 |

Balanse

Isegran Eiendom AS

| Egenkapital og gjeld | Note | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|----------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital | | | |
| <i>Innskutt egenkapital</i> | | | |
| Aksjekapital | 5, 9 | 1 300 000 | 1 300 000 |
| Overkurs | 5 | 376 455 072 | 378 035 400 |
| Sum innskutt egenkapital | | <u>377 755 072</u> | <u>379 335 400</u> |
| <i>Opptjent egenkapital</i> | | | |
| Annen egenkapital | | 0 | 1 175 782 |
| Sum opptjent egenkapital | | <u>0</u> | <u>1 175 782</u> |
| Sum egenkapital | 5 | <u>377 755 072</u> | <u>380 511 182</u> |
| Gjeld | | | |
| <i>Kortsiktig gjeld</i> | | | |
| Leverandørgjeld | | 106 609 | 56 435 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 490 560 | 323 598 |
| Utbytte | 5 | 5 000 000 | 30 000 000 |
| Kortsiktig konserngjeld | 7 | 21 087 701 | 28 875 618 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 1 352 696 | 1 172 430 |
| Sum kortsiktig gjeld | | <u>28 037 566</u> | <u>60 428 081</u> |
| Sum gjeld | | <u>28 037 566</u> | <u>60 428 081</u> |
| Sum egenkapital og gjeld | | <u>405 792 638</u> | <u>440 939 263</u> |

Fredrikstad, 25.03.2026
Styret i Isegran Eiendom AS

Eva Hagen
styreleder

Thor Olaf Askjer
styremedlem

Bernt Nordby Skøien
styremedlem

Steinar Frølandshagen
daglig leder

Noter til regnskapet 2025

Arten av virksomheten og hvor den drives

Selskapets virksomhet består av eiendomsutvikling og drives i Fredrikstad kommune.

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 livsforsikringsselskap kostnadsføres den perioden innskuddet gjelder og inngår blant lønnskostnader i resultatregnskapet.

Noter til regnskapet 2025

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.

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 | 2025 | 2024 |
|------------------|--|-------------------|-------------------|
| 1 | Moum Leca Eiendom AS, FK Eiendom Datter AS og Brønnerødli Eiendom AS | 9 247 865 | 41 240 289 |
| 2 | Datterselskaper | 1 282 666 | 1 201 395 |
| 2 | Trosvikstranda Utvikling AS (tilknyttet selskap) | 213 030 | 221 857 |
| 3 | Datterselskaper | 1 019 759 | 126 679 |
| 4 | Datterselskaper | 0 | -9 870 |
| Sum | | 11 763 320 | 42 780 350 |

Ytterligere forklaring på transaksjoner med nærstående parter:

Transaksjonsgruppe 1: Inntekt på investering i datter (utbytte og konsernbidrag)

Transaksjonsgruppe 2: Salgsinntekter (administrasjonshonorar og prosjektarbeid)

Transaksjonsgruppe 3: Interne renteinntekter

Transaksjonsgruppe 4: Interne rentekostnader

Noter til regnskapet 2025

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

| Lønnskostnader | 2025 | 2024 |
|--------------------|------------------|------------------|
| Lønninger | 4 542 795 | 3 648 177 |
| Arbeidsgiveravgift | 678 360 | 558 687 |
| Pensjonskostnader | 252 390 | 183 504 |
| Andre ytelser | 152 217 | 68 266 |
| Sum | 5 625 761 | 4 458 633 |

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 2,5 2

| Ytelser til ledende personer | Daglig leder | Styret |
|------------------------------|------------------|----------------|
| Lønn inkl FP | 1 654 638 | 0 |
| Pensjonsutgifter | 34 873 | 0 |
| Styrehonorar | 0 | 687 867 |
| Annen godtgjørelse | 16 620 | 0 |
| Sum | 1 706 131 | 687 867 |

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2025 utgjør kr 257 915,- ekskl. mva.

| | |
|--------------------------------|----------------|
| Lovpålagt revisjon | 101 000 |
| Andre tjenester | 156 915 |
| Sum honorar til revisor | 257 915 |

Note 3 Anleggsmidler

| | Driftsløsøre, inventar ol. | Sum |
|------------------------------------|-------------------------------|----------------|
| Anskaffelseskost pr. 01.01.25 | 304 758 | 304 758 |
| = Anskaffelseskost 31.12.25 | 304 758 | 304 758 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12.25 | 265 453 | 265 453 |
| = Bokført verdi 31.12.25 | 39 305 | 39 305 |
| Årets ordinære avskrivninger | 8 284 | 8 284 |
| Økonomisk levetid | 3-7 år | |

Noter til regnskapet 2025

Note 4 Skatt

| Årets skattekostnad | 2025 | 2024 |
|--|-----------------|-------------|
| 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 | 4 243 890 | 39 205 058 |
| Permanente forskjeller | -5 000 000 | -36 179 388 |
| Endring i midlertidige forskjeller | -9 178 | -13 773 |
| Anvendelse av fremførbart underskudd | 0 | -3 011 896 |
| Skattepliktig inntekt | -765 288 | 0 |
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | -934 530 | -2 032 864 |
| Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag | 934 530 | 2 032 864 |
| 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

| | 2025 | 2024 | Endring |
|---|----------------|----------------|---------------|
| Varige driftsmidler | -13 798 | -22 976 | -9 178 |
| Sum | -13 798 | -22 976 | -9 178 |
| Akkumulert fremførbart underskudd | -5 733 759 | -4 968 471 | 765 288 |
| Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt | 5 747 557 | 4 991 448 | -756 110 |
| Utsatt skattefordel (22 %) | 0 | 0 | 0 |

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

Note 5 Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|-----------------|------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| Pr. 01.01 | 1 300 000 | 378 035 400 | 1 175 782 | 380 511 182 |
| Tilleggsutbytte | | -1 580 328 | -419 672 | -2 000 000 |
| Utbytte | | 0 | -5 000 000 | -5 000 000 |
| Årets resultat | | | 4 243 890 | 4 243 890 |
| Pr 31.12 | 1 300 000 | 376 455 072 | 0 | 377 755 072 |

Noter til regnskapet 2025

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 |
|--------------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| Brønnerødli Eiendom AS | Fredrikstad | 100 % | 85 099 370 | 1 885 236 | 85 102 918 |
| FK Eiendom Datter AS | Fredrikstad | 100 % | 157 514 741 | -1 449 449 | 150 710 724 |
| Gunnar Nilsens Gate Eiendom AS | Fredrikstad | 100 % | 2 402 390 | -194 648 | 2 207 742 |
| Moum Leca Eiendom AS | Fredrikstad | 100 % | 9 225 534 | 611 972 | 8 760 427 |
| Stjernehallen Eiendom AS | Fredrikstad | 100 % | 9 197 347 | -208 987 | 8 988 360 |
| Trosvikstranda Vest Eiendom AS | Fredrikstad | 100 % | 19 276 107 | 111 126 | 19 387 233 |
| Trosvikstranda Øst Eiendom AS | Fredrikstad | 100 % | 22 210 496 | -289 330 | 21 921 166 |
| Trosvikstranda Utvikling AS *) | Fredrikstad | 50 % | -7 780 599 | -2 836 077 | -10 616 675 |

*)Tall for 2024, som representerer siste tilgjengelige tall.

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 | 2025 | 2024 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Langsiktige fordringer | 19 383 465 | 7 975 797 |
| Kortsiktige fordringer | 9 247 865 | 2 886 419 |
| Kortsiktig fordring - konsernkonto | 1 833 087 | 1 127 019 |
| Sum fordringer | 30 464 417 | 11 989 235 |
| Gjeld | 2025 | 2024 |
| Kortsiktig gjeld-konsernkonto | 21 087 701 | 17 352 415 |
| Sum gjeld | 21 087 701 | 17 352 415 |

Isegran Eiendom AS har stilt proratarisk selvskyldnerkausjon på NOK 31 500 000 for banklån i DNB til Trosvikstranda Utvikling AS.

Noter til regnskapet 2025

Note 8 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 265 065.

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."

EVA HAGEN

Styreleder

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2768552

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-25 15:37:28 UTC



QES



Steinar Frølandshagen

Daglig leder

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-884839

IP: 85.165.xxx.xxx

2026-03-25 16:52:25 UTC



QES



Thor Olaf Askjer

Styremedlem

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1177525

IP: 84.208.xxx.xxx

2026-03-25 20:23:56 UTC



QES



Bernt Nordby Skøien

Styremedlem

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-687484

IP: 89.8.xxx.xxx

2026-03-26 18:57:48 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.