



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 177 773
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: INDRE ØSTFOLD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Rådhusgata 15B
1830 ASKIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Mæhlum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 02.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	177 340	
Annen driftsinntekt	1	743 243	
Sum inntekter		920 583	
Kostnader			
Kostnad fast eiendom for utleie		573 137	
Lønnskostnad	2	1 877 202	409 092
Avskrivning av driftsmidler	3	38 778	4 361
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		599 108	125 606
Sum kostnader		3 088 226	539 058
Driftsresultat		-2 167 643	-539 058
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 444	1 262
Sum finansinntekter		4 444	1 262
Annen rentekostnad		91	
Sum finanskostnader		91	
Netto finans		4 353	1 262
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 163 290	-537 797
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 163 290	-537 797
Årsresultat	4	-2 163 290	-537 797
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 163 290	-537 797
Totalresultat		-2 163 290	-537 797
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-2 163 290	-537 797



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum overføringer og disponeringer		-2 163 290	-537 797



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Bygninger o.a. fast eiendom		10 565 333	10 597 333
Tomteportefølje		77 005 048	56 620 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		11 862	18 640
Sum varige driftsmidler	3	87 582 243	67 235 973
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	5	40 873	
Sum finansielle anleggsmidler		40 873	
Sum anleggsmidler		87 623 116	67 235 973
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		541 765	
Sum fordringer		541 765	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		7 297 014	1 600 663
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 297 014	1 600 663
Sum omløpsmidler		7 838 780	1 600 663
SUM EIENDELER		95 461 895	68 836 636

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Aksjekapital		70 000 000	2 000 000
Overkurs		23 525 921	67 220 000
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		93 520 351	69 214 430
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 701 086	537 797
Sum opptjent egenkapital		-2 701 086	-537 797
Sum egenkapital	4	90 819 265	68 676 634
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		4 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		4 000 000	
Sum langsiktig gjeld		4 000 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		91 170	14 511
Skyldig offentlige avgifter		126 761	103 491
Annen kortsiktig gjeld		424 699	42 000
Sum kortsiktig gjeld		642 630	160 002
Sum gjeld		4 642 630	160 002
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		95 461 895	68 836 636



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 489427

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 177 773
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: INDRE ØSTFOLD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Rådhusgata 22
1830 ASKIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Mæhlum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 927 177 773
INDRE ØSTFOLD EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	177 340	
Annen driftsinntekt	1	743 243	
Sum inntekter		920 583	
Kostnader			
Kostnad fast eiendom for utleie			
		573 137	
Lønnskostnad	2	1 877 202	409 092
Avskrivning av driftsmidler	3	38 778	4 361
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			
Annen driftskostnad	3	599 108	125 606
Sum kostnader		3 088 226	539 058
Driftsresultat		-2 167 643	-539 058
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 444	1 262
Sum finansinntekter		4 444	1 262
Annen rentekostnad		91	
Sum finanskostnader		91	
Netto finans		4 353	1 262
Ordinært resultat før skattekostnad			
		-2 163 290	-537 797
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		-2 163 290	-537 797
Årsresultat	4	-2 163 290	-537 797
Årsresultat etter minoritetsinteresser			
		-2 163 290	-537 797
Totalresultat		-2 163 290	-537 797
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			
		-2 163 290	-537 797
Sum overføringer og disponeringer		-2 163 290	-537 797



Organisasjonsnr: 927 177 773
INDRE ØSTFOLD EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Bygninger o.a. fast eiendom		10 565 333	10 597 333
Tomteportefølje		77 005 048	56 620 000
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr		11 862	18 640
Sum varige driftsmidler	3	87 582 243	67 235 973

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i tilknyttet selskap	5	40 873	
Sum finansielle anleggsmidler		40 873	

Sum anleggsmidler		87 623 116	67 235 973
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		541 765	
Sum fordringer		541 765	

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd		7 297 014	1 600 663
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 297 014	1 600 663

Sum omløpsmidler		7 838 780	1 600 663
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		95 461 895	68 836 636
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital		70 000 000	2 000 000
Overkurs		23 525 921	67 220 000
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		93 520 351	69 214 430

Opptjent egenkapital

Udekket tap		2 701 086	537 797
-------------	--	-----------	---------



Sum opptjent egenkapital		-2 701 086	-537 797
Sum egenkapital	4	90 819 265	68 676 634
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		4 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		4 000 000	
Sum langsiktig gjeld		4 000 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		91 170	14 511
Skyldig offentlige avgifter		126 761	103 491
Annen kortsiktig gjeld		424 699	42 000
Sum kortsiktig gjeld		642 630	160 002
Sum gjeld		4 642 630	160 002
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		95 461 895	68 836 636



Organisasjonsnr: 927 177 773
INDRE ØSTFOLD EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
------------------------------------------	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-----------------------------------------------	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-----------------------------------------------	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-----------------------------------------------------	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Årsregnskap 2022

Indre Østfold Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 927 177 773



RESULTATREGNSKAP

INDRE ØSTFOLD EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Salgsinntekt	1	177 340	0
Annen driftsinntekt	1	743 243	0
Sum driftsinntekter		920 583	0
Kostnad fast eiendom for utleie		573 137	0
Lønnskostnad	2	1 877 202	409 092
Avskrivning av driftsmidler	3	38 778	4 361
Annen driftskostnad		599 108	125 606
Sum driftskostnader		3 088 226	539 058
Driftsresultat		-2 167 643	-539 058
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra tilknyttet selskap		0	1 262
Annen renteinntekt		4 444	0
Annen rentekostnad		91	0
Resultat av finansposter		4 353	1 262
Resultat før skattekostnad		-2 163 290	-537 797
Årsresultat	4	-2 163 290	-537 797
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		2 163 290	537 797
Sum overføringer		-2 163 290	-537 797



BALANSE

INDRE ØSTFOLD EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger o.a. fast eiendom		10 565 333	10 597 333
Tomteportefølje		77 005 048	56 620 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		11 862	18 640
Sum varige driftsmidler	3	87 582 243	67 235 973
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i tilknyttet selskap	5	40 873	0
Sum finansielle anleggsmidler		40 873	0
Sum anleggsmidler		87 623 116	67 235 973
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		541 765	0
Sum fordringer		541 765	0
Bankinnskudd		7 297 014	1 600 663
Sum omløpsmidler		7 838 780	1 600 663
Sum eiendeler		95 461 895	68 836 636



BALANSE

INDRE ØSTFOLD EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital		70 000 000	2 000 000
Overkurs		23 525 921	67 220 000
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		93 520 351	69 214 430
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-2 701 086	-537 797
Sum opptjent egenkapital		-2 701 086	-537 797
Sum egenkapital	4	90 819 265	68 676 634
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Øvrig langsiktig gjeld		4 000 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		4 000 000	0
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		91 170	14 511
Skyldig offentlige avgifter		126 761	103 491
Annen kortsiktig gjeld		424 699	42 000
Sum kortsiktig gjeld		642 630	160 002
Sum gjeld		4 642 630	160 002
Sum egenkapital og gjeld		95 461 895	68 836 636

25.04.2023

Styret i Indre Østfold Eiendom AS

Ola Mæhlum
styreleder

Hasse Victor Ekman
styremedlem

Marit Kristiansen
styremedlem

Magnus Dæhlin
styremedlem

Helene Marie Rødseth
styremedlem

Odd Edvard Lund
daglig leder



INDRE ØSTFOLD EIENDOM AS

927 177 773

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skattefordel er i samsvar med NRS8 valgt ikke balanseført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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 virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Aksjer i tilknyttet selskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Note 1 Salgsinntekt og annen driftsinntekt

Salgsinntekt viser netto gevinst knyttet til salg av fast eiendom. Tabellen nedenfor spesifiserer gevinstberegningen.

	2022	2021
Vederlag mottatt solgt fast eiendom	4 370 000	0
Kostpris solgt fast eiendom	-3 880 000	0
Direkte salgskostnader	-312 660	0
Sum	177 340	0

Annen driftsinntekt viser leieinntekter inklusive viderebelastning av felleskostnader knyttet til utleid fast eiendom.



INDRE ØSTFOLD EIENDOM AS

927 177 773

Note 2 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNSKOSTNADER

	2022	2021
Lønninger	1 276 693	356 573
Styrehonorar	204 000	
Arbeidsgiveravgift	228 737	50 549
Pensjonskostnader	167 143	0
Andre ytelser	629	1 970
Sum	1 877 202	409 092

Selskapet har i 2022 sysselsatt 1 årsverk.

Note 3 Anleggsmidler

	Driftsløse, inventar ol.	Tomteportefølje	Bygninger o.a. fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.2022	20 335	56 620 000	10 600 000	67 240 335
Tilgang kjøpte anleggsmidler	0	24 265 048		24 265 048
Avgang solgte anleggsmidler		3 880 000		3 880 000
Anskaffelseskost 31.12.2022	20 335	77 005 048	10 600 000	87 625 383
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.2022	1 695	0	2 667	4 362
Årets ordinære avskrivninger	6 778	0	32 000	38 778
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.2022	8 473	0	34 667	43 140
Bokført verdi 01.01.2022	18 640	56 620 000	10 597 333	67 235 973
Årets avskrivning og nedskrivning	6 778	0	32 000	38 778
Bokført verdi 31.12.2022	11 862	77 005 048	10 565 333	87 582 243

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Ikke reg. kapital forhøyelse	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	2 000 000	67 220 000		-5 570	-537 797	68 676 633
Kapitalforhøyelse registert 26.01.2022	67 220 000	-67 220 000				0
Kapitalforhøyelse registrert 21.12.2022	780 000		23 525 921			24 305 921
Årets resultat					-2 163 290	-2 163 290
Pr 31.12.2022	70 000 000 0		23 525 921	-5 570	-2 701 087	90 819 264



INDRE ØSTFOLD EIENDOM AS

927 177 773

Note 5 Tilknyttet selskap

Indre Østfold Eiendom AS eier 33,33% av aksjene i Sagtomta Utvikling Mysen AS, som gir Indre Østfold Eiendom AS 33,33% av stemmene i selskapet.



Til generalforsamlingen i
Indre Østfold Eiendom AS

Godkjent revisjonsselskap
Revisjonsnummer 991 096 957 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Postadresse: Postboks 1018, 1803 Askim

Besøksadresser:
Vangsvæien 10, 1814 Askim
Akersgata 41, 0158 Oslo

Tlf: +47 91 800 500

post@revision.no
www.revision.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Indre Østfold Eiendom AS som viser et underskudd på kr 2 163 290. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



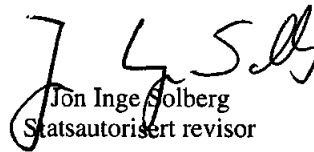
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Askim, 25 april 2023
AS Revision


Jon Inge Solberg
Statsautorisert revisor