



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	976 746 996
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	I-BOLIG AS
Forretningsadresse:	Balder alle 2 2060 GARDERMOEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Bjørn Martin Akre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	09.07.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 27.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	22 908 462	36 324 803
Annen driftsinntekt			53 999
Sum inntekter		22 908 462	36 378 802
Kostnader			
Kontraktskostnader		582 202	1 149 241
Lønnskostnad	2, 3	26 840 950	35 013 658
Avskrivning	4	12 163	12 163
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	2	6 124 558	7 685 649
Sum kostnader		33 559 873	43 860 711
Driftsresultat		-10 651 411	-7 481 910
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt fra investering i annet foretak i samme konsern		7 966 379	18 059 637
Annen renteinntekt		1 449	99 135
Sum finansinntekter		7 967 828	18 158 772
Annen rentekostnad		27 626	-784
Sum finanskostnader		27 626	-784
Netto finans		7 940 202	18 159 556
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 711 209	10 677 646
Skattekostnad på resultat	5	37 605	1 291 302
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 748 814	9 386 344
Årsresultat		-2 748 814	9 386 344
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 748 814	9 386 344
Totalresultat		-2 748 814	9 386 344



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			4 500 000
Tilleggsutbytte			6 000 000
Avsatt til (fra) annen egenkapital		-2 748 814	-1 113 656
Sum overføringer og disponeringer	6	-2 748 814	9 386 344



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning, utvikling, konsesjoner, goodwill o.l.	4		
Utsatt skattefordel	5		37 606
Sum immaterielle eiendeler			37 606
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	4	660 347	199 037
Sum varige driftsmidler		660 347	199 037
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	54 045 841	54 045 841
Lån til foretak i samme konsern	7, 8	4 010 000	510 000
Investeringer i tilknyttet selskap	7	85 500	85 500
Sum finansielle anleggsmidler		58 141 341	54 641 341
Sum anleggsmidler		58 801 688	54 877 984
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	3 641 475	4 678 055
Andre kortsiktige fordringer		179 782	1 324 886
Krav på innbetaling av selskapskapital		4 069 831	5 225 644
Sum fordringer		7 891 089	11 228 585
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	2 173 982	7 665 265
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 173 982	7 665 265
Sum omløpsmidler		10 065 071	18 893 850
SUM EIENDELER		68 866 759	73 771 834



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1 694 aksjer á kr 1 000)	6, 10	1 694 000	1 694 000
Annen innskutt egenkapital	6		
Sum innskutt egenkapital		1 694 000	1 694 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	6		
Annen egenkapital	6	55 379 658	58 128 472
Udekket tap	6		
Sum opptjent egenkapital		55 379 658	58 128 472
Sum egenkapital		57 073 658	59 822 472
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	3		
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		340 938	
Sum annen langsiktig gjeld		340 938	
Sum langsiktig gjeld		340 938	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	687 542	573 377
Betalbar skatt	5		1 271 187
Skyldige offentlige avgifter		2 216 330	4 407 969
Utbytte			4 500 000
Kortsiktig konserngjeld	8	6 882 314	309 055
Annen kortsiktig gjeld		1 665 977	2 887 774
Sum kortsiktig gjeld		11 452 163	13 949 362
Sum gjeld		11 793 101	13 949 362



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 866 759	73 771 834



I-bolig AS

RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.

	<i>Note</i>	2023	2022
Salgsinntekt	1	22 908 462	36 324 803
Annen driftsinntekt		0	53 999
Sum driftsinntekt		22 908 462	36 378 802
Kontraktskostnader		582 202	1 149 241
Lønnskostnad	2, 3	26 840 950	35 013 658
Avskrivning	4	12 163	12 163
Annen driftskostnad	2	6 124 558	7 685 649
Sum driftskostnad		33 559 873	43 860 711
Driftsresultat		-10 651 411	-7 481 910
Inntekt fra investering i annet foretak i samme konsern		7 966 379	18 059 637
Annen renteinntekt		1 449	99 135
Annen rentekostnad		-27 626	784
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 711 209	10 677 646
Skattekostnad på resultat	5	37 605	1 291 302
Årsresultat		-2 748 814	9 386 344
Disponering av årsresultatet			
Avsatt utbytte		0	4 500 000
Tilleggsutbytte		0	6 000 000
Avsatt til (fra) annen egenkapital		-2 748 814	-1 113 656
Sum disponert	6	-2 748 814	9 386 344



I-bolig AS

BALANSE PR. 31.12.

	<i>Note</i>	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	5	<u>0</u>	<u>37 606</u>
Sum immaterielle eiendeler		<u>0</u>	<u>37 606</u>
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	4	<u>660 347</u>	<u>199 037</u>
Sum varige driftsmidler		<u>660 347</u>	<u>199 037</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	7	54 045 841	54 045 841
Investering i felles kontrollert virksomhet	7, 8	4 010 000	510 000
Investeringer i tilknyttet selskap	7	85 500	85 500
Sum finansielle anleggsmidler		<u>58 141 341</u>	<u>54 641 341</u>
Sum anleggsmidler		<u>58 801 688</u>	<u>54 877 984</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	8	3 641 475	4 678 055
Andre kortsiktige fordringer		179 782	1 324 886
Konsernfordringer		4 069 831	5 225 644
Sum fordringer		<u>7 891 089</u>	<u>11 228 585</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	2 173 982	7 665 265
Sum omløpsmidler		<u>10 065 071</u>	<u>18 893 850</u>
SUM EIENDELER		<u>68 866 759</u>	<u>73 771 834</u>





I-bolig AS

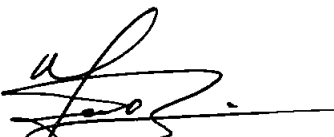
BALANSE PR. 31.12.


	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital (1 694 aksjer á kr 1 000)	6, 10	<u>1 694 000</u>	<u>1 694 000</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>1 694 000</u>	<u>1 694 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	<u>55 379 658</u>	<u>58 128 472</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>55 379 658</u>	<u>58 128 472</u>
Sum egenkapital		<u>57 073 658</u>	<u>59 822 472</u>
GJELD			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		<u>340 938</u>	<u>0</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>340 938</u>	<u>0</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	8	<u>687 542</u>	<u>573 377</u>
Betalbar skatt	5	<u>0</u>	<u>1 271 187</u>
Skyldige offentlige avgifter		<u>2 216 330</u>	<u>4 407 969</u>
Utbytte		<u>0</u>	<u>4 500 000</u>
Konserngjeld	8	<u>6 882 314</u>	<u>309 055</u>
Annen kortsiktig gjeld		<u>1 665 977</u>	<u>2 887 774</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>11 452 163</u>	<u>13 949 362</u>
Sum gjeld		<u>11 793 101</u>	<u>13 949 362</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>68 866 759</u>	<u>73 771 834</u>

Gardermoen, 09.07.2024


Tom Arild Johansen
styreleder


Odd Arild Dahlum
styremedlem


Jan Børresen
styremedlem


Bjørn Martin Akre
styremedlem/daglig leder



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Alt salg skjer til kunder på Romerike og tilhørende kommuner.

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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Leasing

Det skilles mellom finansiell og operasjonell leasing. Ved operasjonell leasing kostnadsføres leasingsleien direkte. I-Bolig AS har kun operasjonell leasing.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende som driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet. Leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses som finansiell.

Datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskap og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

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. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

**Pensjoner - Innskuddsbasert ordning**

Selskapet er tilknyttet innskuddsbasert AFP avtale. Ved innskuddsplaner betaler selskapet innskudd til et forsikringsselskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad. Eventuelle forskuddsbetalte innskudd balanseføres som eiendel (pensjonsmidler) i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere framtidige innbetalinger. Kostnaden til innskuddsbasert pensjonsordning tilsvarer periodens premie til forsikringsselskapet.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



Note 1 Transaksjoner med nærstående parter

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 2, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 8.

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:	2023	2022
Salg av varer og tjenester		
Entreprenørtjenester til datter	19 346 788	34 060 846
Utleie til FKV	1 917 487	1 986 164
Sum salg til nærstående	21 264 275	36 047 010

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	21 683 637	28 478 428
Arbeidsgiveravgift	3 704 086	4 706 771
Pensjonskostnader	1 071 533	1 250 559
Andre ytelser	381 695	577 901
Sum	26 840 950	35 013 658

Sysselsatte årsverk 32 40

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn/styrehonorar	1 593 154	33 333
Pensjonsutgifter	70 760	0
Annen godtgjørelse	136 502	0
Sum	1 800 416	33 333

Det er ikke gitt bonus, overskuddsdelinger eller lignende til fordel for daglig leder eller styrets leder i regnskapsåret.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2023	2022
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	194 332	188 400
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	20 000	18 900
Annen bistand	8 000	67 750
Sum	222 332	275 050

Note 3 Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon (OTP). Ordningen omfatter i alt 51 personer. Det er i 2023 kostnadsført kr 1 071 533 vedrørende OTP. I 2022 var tilsvarende kostnad kr 1 250 580.



Note 4 Varige driftsmidler

	Maskiner og transportmidler	Utstyr og inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2023	887 191	2 619 786	3 506 977
Tilgang	439 422	34 051	473 473
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2023	1 326 613	2 653 837	3 980 450
Akkumulerte avskrivninger	731 267	2 588 836	3 320 103
Bokført verdi per 31.12.2023	595 346	65 001	660 347
Årets avskrivninger	2 688	9 475	12 163
Forventet økonomisk levetid	5 år	3-8 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Selskapet har følgende kostnader knyttet til leie:

	2023	2022
Husleie	855 706	638 430
Transportmidler	908 021	1 030 741
Utstyr	55 161	55 701



Note 5 Skatt

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	35 816	-150 318	-186 134
Fordringer	-19 613	-44 617	-25 004
Sum	16 203	-194 935	-211 138
Inntektsført avsatt utbytte	0	24 000	24 000
Akkumulert fremførbart underskudd	-8 703 071	0	8 703 071
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	8 686 869	0	-8 686 869
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	0	-170 935	-170 935

Utsatt skattefordel (22 %) 0 -37 606 -37 605

I henhold til god regnskapsskikk balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Årets skattekostnad	2023	2022
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-2 711 209	10 677 646
Permanente forskjeller	-5 780 725	-4 796 090
Endring i midlertidige forskjeller	-211 138	-103 435
Skattepliktig inntekt	-8 703 071	5 778 121

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	1 271 187
Endring i utsatt skattefordel	37 605	20 115
Skattekostnad ordinært resultat	37 605	1 291 302

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-2 711 209	10 677 646
Beregnet skatt av resultat før skatt	-596 466	2 349 082
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-1 274 400	-1 055 140
Sum	-1 870 866	1 293 942
Effektiv skattesats	69,0 %	12,1 %

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	1 694 000	58 128 472	59 822 472
Årets resultat	0	-2 748 814	-2 748 814
Egenkapital 31.12.2023	1 694 000	55 379 658	57 073 658



Note 7 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

	Forretnings- - kontor	Eierandel og stemmerett	Egenkapital 2023	Resultat 2023	Bokført verdi
Datterselskap					
I-Bolig Eiendom AS	Jessheim	100%	55 217 265	1 574 830	54 045 841
Balanseført verdi 31.12.2023					54 045 841
Felleskontrollert virksomhet					
Øvre Romerike Boligutvikling AS	Råholt	50%	51 141 138	627 264	510 000
Hafjell Utvikling AS	Gardermoen	50%	6 979 081	-20 919	3 500 000
Balanseført verdi 31.12.2023					4 010 000
Tilknyttet selskap					
Nordbo Element AS	Hamar	40%	2 101 492	-1 351 768	85 500
Balanseført verdi 31.12.2023					85 500

Note 8 Mellomværende med datter- / tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter

	Andre fordringer		Kundefordringer	
	2023	2022	2023	2022
I-Bolig Eiendom AS	0	0	2 992 465	4 347 736
Nordbo Element AS	0	22 330	0	0
Øvre Romerike Boligutvikling AS	210 500	181 030	0	0
Hafjell Utvikling AS	2 150 000	0	0	0
Sum	2 360 500	203 360	2 992 465	4 347 736

	Konsernfordringer		Konserngjeld	
	2023	2022	2023	2022
I-Bolig Eiendom AS	1 919 831	5 225 644	6 882 314	309 055
Sum	1 919 831	5 225 644	6 882 314	309 055

Note 9 Bundne midler

Herav bundne bankinnskudd	2023	2022
	978 561	1 656 418



Note 10 Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Aksjekapitalen på kr. 1 694 000 består av 1 694 aksjer à kr. 1 000.

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.2023

Navn	Antall aksjer	Eierandel
JoDa Holding AS	1 356	80 %
Bjørn Akre AS	169	10 %
Jan Børresen	169	10 %
Sum	1 694	100 %
Totalt	1 694	100 %

Styremedlem Tom Arild Johansen eier 100 % av aksjene i Tom A. Johansen AS som igjen eier 51 % av aksjene i JoDa Holding AS. Styremedlem Odd Arild Dahlum eier 100 % av aksjene i Odd Arild Dahlum AS som eier 49 % av aksjene i JoDa Holding AS. JoDa Holding AS eier 80 % av aksjene i I-Bolig AS. Daglig leder og styremedlem Bjørn Martin Akre eier 100% av aksjene i Bjørn Akre AS som eier 10% i I-Bolig AS. Styremedlem Jan Børresen eier 10% av aksjene i I-Bolig AS.

Regnskapet inngår i konsernregnskapet til Tom A. Johansen AS. Konsernregnskapet kan fåes utlevert hos morselskapets forretningskontor på Ottestad (Statsminister Otto Blehrs veg 54, 2312 Ottestad).

Note 11 Fortsatt drift

Bedriften har opplevd nedgang i salget av nye boliger i 2023. Boligmarkedet er historisk lavt og situasjonen antas å vare også gjennom hele 2024, men med en oppgang i 2025. Boligprisene holder seg foreløpig stabilt, men det forventes en prisøkning fremover i 2025 og 2026.

Konjunktursvingning med stigende boliglånsrente og et urolig verdensbilde har medført kraftig redusert etterspørsel av nye boliger. Framtidsforventninger tilsier imidlertid at etterspørselen vil begynne å ta seg opp igjen i løpet av 2025.

For å møte disse utfordringene har selskapet iverksatt en rekke tiltak for å redusere kostnader. Dette inkluderer nedbemanning og andre effektiviseringstiltak.

Bedriften opplever en noe skjerpet konkurransesituasjon. Våre prosjekter har imidlertid god beliggenhet og vi mener dette gir oss gode forutsetninger fremover.

Prosjektfinansiering for å fullføre igangsatte boligprosjekter er tilfredsstillende. I tillegg har selskapet flere muligheter for å tilføre likviditet om nødvendig. Dette kan inkludere salg av eiendeler.

Styret er med dette av den oppfatning at forutsetning for fortsatt drift er til stede



Kontantstrøm I-bolig AS

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-2 711 209	10 677 646
Periodens betalte skatt	-1 271 187	-3 768 942
Avskrivninger	12 163	12 163
Endring i kundefordringer	1 036 580	-1 952 851
Endring i vareleverandørgjeld	114 165	313 210
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-2 268 333	-424 590
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-5 087 821	4 856 636
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-473 473	-211 200
Innbetalinger på lånefordring konsern (korts./langs.)	1 155 813	12 483 163
Utbetalinger ved kjøp av aksjer, obligas. / konsernbidrag til DS	-3 500 000	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-2 817 660	12 271 963
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger gjeld konsernselskaper	6 573 259	309 055
Innbetalinger ved opptak av annen gjeld (korts./langs.)	340 938	0
Utbetalinger av konsernbidrag til MS	0	-7 996 379
Utbetalinger av utbytte	-4 500 000	-6 000 000
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	2 414 197	-13 687 324
Netto kontantstrøm for perioden	-5 491 284	3 441 275
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	0
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	7 665 265	4 223 993
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	2 173 982	7 665 265
Denne består av:		
Bankinnskudd m.v.	2 173 982	7 665 265
Ubenyttet driftskreditt utgjør i tillegg	500 000	500 000



Til generalforsamlingen i i-Bolig AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for i-Bolig AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrøm 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 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer 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.

Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 internkontroll 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

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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. 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 de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Hamar, 9. juli 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Løvlien, Vegard Haug	BANKID	2024-07-10 12:17

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



ÅRSBERETNING 2023 I-BOLIG AS

VIRKSOMHETENS ART

Selskapet utfører entreprenørtjenester. Hovedsakelig for i-Bolig Eiendom, men andre oppdragsgivere kan også forekomme.

Virksomheten drives fra Gardermoen med nedslagsfelt i kommunene på Romerike.

FORTSATT DRIFT

Bedriften har opplevd nedgang i salget av nye boliger i 2023. Boligmarkedet er historisk lavt og situasjonen antas å vare også gjennom hele 2024, men med en oppgang i 2025. Boligprisene holder seg foreløpig stabilt, men det forventes en prisøkning fremover i 2025 og 2026.

Konjunktursvingning med stigende boliglånsrente og et urolig verdensbilde har medført kraftig redusert etterspørsel av nye boliger. Framtidsforventninger tilsier imidlertid at etterspørselen vil begynne å ta seg opp igjen i løpet av 2025.

For å møte disse utfordringene har selskapet iverksatt en rekke tiltak for å redusere kostnader. Dette inkluderer nedbemanning og andre effektiviseringstiltak.

Bedriften opplever en noe skjerpet konkurransesituasjon. Våre prosjekter har imidlertid god beliggenhet og vi mener dette gir oss gode forutsetninger fremover.

Prosjektfinansiering for å fullføre igangsatte boligprosjekter er tilfredsstillende. I tillegg har selskapet flere muligheter for å tilføre likviditet om nødvendig. Dette kan inkludere salg av eiendeler.

Styret er med dette av den oppfatning at forutsetning for fortsatt drift er til stede.

ARBEIDSMILJØ OG PERSONALE

Bedriften arbeider systematisk for å begrense sykefravær i størst mulig grad. Det har ikke forekommet alvorlige uhell eller arbeidsulykker i løpet av året.

FORSIKRING

Det er tegnet forsikring for styre- og ledelsesansvar.

YTRE MILJØ

Alt avfall fra byggeplasser kildesorteres. Virksomhetens belastning av forurensning på ytre miljø anses som minimal.

FREMTIDIG UTVIKLING

Aktiviteten antas å bli lavere fra 2023 til 2024. Denne prognosen er basert på egne erfaringer i boligmarkedet og usikre prognoser for boligmarkedet framover. Vi tror imidlertid et forventet rentekutt i slutten av 2024 vil medføre svak oppgang i 2025.

Det aller meste av omsetningen i 2024 vil komme fra i-Bolig Eiendom AS, men noe vil også komme fra andre oppdragsgivere.

FINANSIELL RISIKO

Finansiell risiko anses som lav. Risikoen for at våre forbindelser ikke har evne til å oppfylle sine økonomiske forpliktelser anses som lav, og det har historisk sett vært lite tap på fordringer.

Kredittrisiko anses som lav. Ved at inntjeningen stadig har blitt dårligere har oppfølging av likviditeten blitt viktigere.



ÅPENHETSLOVEN

Selskapet fremmer anstendige arbeidsforhold og menneskerettigheter for sine ansatte og arbeider med rutiner som gjør at vi tilfredsstiller kravene i åpenhetsloven.

Rapport som svarer mot åpenhetsloven ligger ute på selskapets hjemmeside www.i-bolig.no.

RESULTAT OG BALANSE

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet en rettvise oversikt over foretakets virksomhet og dets stilling pr. 31.12.2023.

LIKESTILLING

Styret består av 4 menn. Styret og selskapets ledelse er bevisst på de samfunnsmessige forventninger om tiltak for å fremme likestilling i bedriften. Styrets målsetting er å innfri disse forventninger på sikt.

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet pålydende kr -2 748 814,-:


Avsatt utbytte:	kr	0
Tilleggsutbytte	kr	0
<u>Avsatt til (fra) annen egenkapital:</u>	<u>kr</u>	<u>-2 748 814,-</u>
Sum disponert	kr	- 2 748 814,-

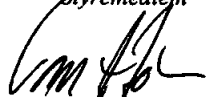
Gardermoen,

9/7-2024


Odd Arild Dahlum
Styremedlem


Bjørn Martin Akre
Styremedlem


Jan Børresen
Styremedlem


Tom A. Johansen
Styreleder