



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	997 466 535
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	INEO EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Klubbgata 1 4013 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Ivar Isdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 13.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	91 000	77 000
Sum inntekter		91 000	77 000
Kostnader			
Prosjekt/varekostnader/byggelånsrenter		1 300 000	0
Lønn og sosiale kostnader	2	0	0
Ordinære avskrivninger		0	0
Andre innkjøps-, salgs-, og adm.kostn.	2	1 358 710	1 566 811
Sum kostnader		2 658 710	1 566 811
Driftsresultat		-2 567 710	-1 489 811
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	1	123 177 909	5 202 637
Resultat på investering i tilknyttet selskap		-73 998	39 850 541
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		30 634 885	9 193 060
Annen renteinntekt		5 709 323	5 976 522
Annen finansinntekt		0	0
Sum finansinntekter		159 448 119	60 222 760
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 279 692	1 122 215
Annen rentekostnad		20 669 536	8 034 663
Annen finanskostnad		0	0
Sum finanskostnader		24 949 228	9 156 878
Netto finans		134 498 891	51 065 882
Resultat før skattekostnad		131 931 181	49 576 071
Skattekostnad	5	1 941 999	1 275 140
Årsresultat		129 989 182	48 300 931
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		11 489 650	0



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overføringer til/fra annen egenkapital		-36 500 468	48 300 931
Avsatt utbytte		155 000 000	0
Sum overføringer og disponeringer	11	129 989 182	48 300 931



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	286 000	0
Sum immaterielle eiendeler		286 000	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		0	0
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4,6	54 163 479	164 831 816
Investeringer i tilknyttet selskap	4,6	66 825 990	49 944 153
Investeringer i andre selskap		1 337 500	1 337 500
Andre langsiktige fordringer	6	929 264	1 065 983
Sum finansielle anleggsmidler		123 256 233	217 179 452
Sum anleggsmidler		123 542 233	217 179 452
Omløpsmidler			
Varer			
Tomteområder og nedlagte prosjektkostnader	6,7	6 001 548	7 301 548
Sum varer		6 001 548	7 301 548
Fordringer			
Kundefordringer, opptjent ikke fakturert inntekt	8	85 547	5 901 310
Konsernfordringer		694 314 722	304 051 210
Lån til tilknyttet selskap	6	86 765 779	54 807 298
Andre fordringer		1 563 404	71 780
Sum fordringer		782 729 452	364 831 598
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	25 952 873	49 309 287
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		25 952 873	49 309 287



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum omløpsmidler		814 683 873	421 442 433
SUM EIENDELER		938 226 106	638 621 885
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	61 000 000	61 000 000
Annen innskutt egenkapital		50 071 951	50 071 951
Sum innskutt egenkapital		111 071 951	111 071 951
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		257 961 669	294 462 137
Sum opptjent egenkapital		257 961 669	294 462 137
Sum egenkapital		369 033 620	405 534 088
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		0	0
Garantiansvar		0	0
Forpliktelse tilknyttet selskap		0	0
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	138 000 000	92 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	0	0
Sum annen langsiktig gjeld		138 000 000	92 000 000
Sum langsiktig gjeld		138 000 000	92 000 000
Kortsiktig gjeld			
Byggelån	6,9	263 500 013	73 677 500
Leverandørgjeld		538 751	2 499 407
Betalbar skatt	5	0	0
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Utbytte		155 000 000	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Kortsiktig konserngjeld		10 406 723	16 695 962
Annen kortsiktig gjeld		1 746 999	819 503
Kortsiktige lån	6	0	47 395 425
Sum kortsiktig gjeld		431 192 486	141 087 797
Sum gjeld		569 192 486	233 087 797
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		938 226 106	638 621 885



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	311 217 785	333 574 553
Annen driftsinntekt	1	89 052 837	3 876 038
Sum inntekter		400 270 622	337 450 591
Kostnader			
Prosjekt/varekostnader/byggelånsrenter		268 647 438	293 813 274
Lønn og sosiale kostnader	2	11 954 177	11 535 957
Ordinære avskrivninger	3	2 206 111	2 587 570
Andre innkjøps-, salgs-, og adm.kostn.	2	25 375 007	25 795 742
Sum kostnader		308 182 733	333 732 543
Driftsresultat		92 087 889	3 718 048
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		0	0
Resultat på investering i tilknyttet selskap	4	-8 094 360	-17 962 814
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 852 881	537 838
Annen renteinntekt		6 131 899	6 908 856
Annen finansinntekt		589	565
Sum finansinntekter		891 009	-10 515 555
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	0
Annen rentekostnad		1 252 471	9 749 990
Annen finanskostnad		0	51 282
Sum finanskostnader		1 252 471	9 801 272
Netto finans		-361 462	-20 316 827
Resultat før skattekostnad		91 726 427	-16 598 779
Skattekostnad	5	-11 827 712	1 482 534
Årsresultat		103 554 139	-18 081 313
Minoritetsinteresser		407 798	-148 310



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Årsresultat etter minoritetsinteresser		103 146 341	-17 933 003



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		179 393	0
Sum immaterielle eiendeler		179 393	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,6	22 054 500	72 397 529
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	1 412 923	1 573 278
Sum varige driftsmidler		23 467 423	73 970 807
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		0	0
Investeringer i tilknyttet selskap	4,6	84 861 315	93 510 340
Investeringer i andre selskap		1 357 500	1 337 500
Andre langsiktige fordringer	6	929 264	1 409 247
Sum finansielle anleggsmidler		87 148 079	96 257 087
Sum anleggsmidler		110 794 895	170 227 894
Omløpsmidler			
Varer			
Tomteområder og nedlagte prosjektkostnader	6,7	271 481 689	436 032 742
Sum varer		271 481 689	436 032 742
Fordringer			
Kundefordringer, opptjent ikke fakturert inntekt	6,8	329 892 526	138 916 360
Andre fordringer	6	7 954 080	8 879 574
Lån til tilknyttet selskap	6	86 765 779	56 243 396
Konsernfordringer		341 227 133	29 570 305
Sum fordringer		765 839 518	233 609 635
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	68 835 939	73 300 088
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		68 835 939	73 300 088



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum omløpsmidler		1 106 157 146	742 942 465
SUM EIENDELER		1 216 952 041	913 170 359

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	10	61 000 000	61 000 000
Annen innskutt egenkapital		50 071 951	50 071 951
Sum innskutt egenkapital		111 071 951	111 071 951

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		297 886 695	360 901 755
Sum opptjent egenkapital		297 886 695	360 901 755

Minoritetsinteresser		2 492 857	2 478 291
----------------------	--	-----------	-----------

Sum egenkapital	11	411 451 503	474 451 997
------------------------	----	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5	0	13 161 235
Garantiansvar		1 000 000	0
Forpliktelse tilknyttet selskap	4	18 101 057	3 504 226
Sum avsetninger for forpliktelser		19 101 057	16 665 461

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	6	138 000 000	110 830 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	0	0
Sum annen langsiktig gjeld		138 000 000	110 830 000

Sum langsiktig gjeld		157 101 057	127 495 461
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld

Byggelån	6,9	337 069 415	109 338 803
Leverandørgjeld		41 217 021	23 796 615
Betalbar skatt	5	0	0



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Skyldige offentlige avgifter		1 326 260	1 273 163
Utbytte		155 000 000	297 363
Kortsiktig konserngjeld		5 598 098	0
Annen kortsiktig gjeld		59 209 578	36 203 024
Kortsiktige lån	6	48 979 109	140 313 933
Sum kortsiktig gjeld		648 399 481	311 222 901
Sum gjeld		805 500 538	438 718 362
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 216 952 041	913 170 359



ÅRSBERETNING 2024 INEO EIENDOM AS

VIRKSOMHETENS ART

Formålet til Ineo Eiendom AS er eiendomsutvikling, samt investering i andre selskaper. Konsernet Ineo Eiendom utvikler boligprosjekter i Rogaland med løsninger for sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft. Formålet er å skape varme, inkluderende nabolag og innovative boliger tilrettelagt for en grønnere hverdag.

Forretningskontoret er i Stavanger kommune.

FORTSATT DRIFT

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Selskapet og konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

ARBEIDSMILJØ, PERSONALE OG LIKESTILLING

Selskapet har ingen ansatte. Konsernet har i 2024 hatt 8 ansatte. Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det iverksettes løpende tiltak for forbedringer. Konsernet har i 2024 hatt en langtidssykemeldt. Utover det har det ikke vært sykefravær av betydning. Det har ikke forekommet eller blitt rapportert om arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året.

Selskapets styre består av 3 menn.

Selskapet og konsernet har en policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn. Vi mener at det ikke gjøres forskjeller på ansatte eller ved ansettelse, på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn.

FORSKINING OG UTVIKLING

Selskapet og konsernet driver ikke med forskning og utvikling.

MILJØRAPPORTERING

Styret er oppmerksom på at eiendomsutbygging kan ha miljømessige konsekvenser knyttet til bruk av materialer. I tillegg har boligenes energieffektivitet betydning for klimaavtrykk.

Ineo Eiendom tenker sirkulært, effektivt og langsiktig – og gjør bevisste valg for å redusere klimaavtrykket. Målet er å skape moderne hjem med lav miljøbelastning og høy bokvalitet, som står seg godt inn i fremtiden.

Det vektlegges løsninger som effektiviserer byggeprosessen – både for å spare tid, ressurser og utslipp. Det handler blant annet om bedre planlegging, smartere logistikk



og valg av byggemetoder som gir mindre svinn og lavere energibruk. Miljøsertifiserte produkter vektlegges, og det velges samarbeidspartnere som deler vårt engasjement for bærekraft. Det innebærer samarbeid med aktører som dokumenterer sine miljøvalg, har fokus på sirkularitet og som aktivt jobber for å redusere sine egne utslipp.

Styret legger vekt på at det i konsernselskaper som driver med boligoppføring kildesorteres. Konsernet følger Husbanken sine miljøkrav til materialbruk, byggeprosess og utforming av boliger. Disse kravene skal fremme miljøvennlige boliger og tilgjengelighet. I tillegg følges krav til energi og miljø i Byggteknisk forskrift. Ineo Eiendom er Miljøfyrtårn-sertifisert.

Ineo Eiendom har valgt ut enkelte av FNs bærekraftsmål som det fokuseres særlig på.

FINANSIELL RISIKO

Markedsrisiko

Selskapet og konsernet har ingen finansielle instrumenter. Den finansielle markedsrisikoen vil være knyttet til vesentlige endringer i rentenivået. Selskapets finansielle gjeld har i all hovedsak flytende rente.

Kreditrisiko

Konsernet sine fordringer er stort sett knyttet til salg av fast eiendom hvor en har sikkerhet frem til overlevering. Det inngås avtale om forskuddsbetaling ved kontraktsinngåelse og risikoen for tap er dermed begrenset.

Likviditetsrisiko

Konsernet vil tidvis ha betydelig kapitalbinding i prosjekter, varer og kundefordringer. Kapitalbindingen hat økt noe i 2024, til tross for at flere selskaper ble solgt til søsterselskapet Ineo Eiendom 2 AS. Ved utgangen av 2024 hadde konsernet et stort pågående prosjekt som var helt i avslutningen og som ble overlevert i februar/mars 2025. Dette er årsaken til økningen i kundefordringer og opptjent ikke fakturerte inntekter. Selskapet og konsernet overholder sine betalingsforpliktelser ovenfor leverandører og bank pr 31.12.24. Det er ingen indikasjoner på endringer i betalingsbetingelser eller lignende som vil påvirke konsernets likviditet. Alle prosjekter har en trygg finansiering. Likviditetsrisikoen vurderes som begrenset.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Morselskapet har ingen omsetning av betydning, og hadde i 2024 et negativt driftsresultat på kr 2,6 mill. Selskapet foretok nedskrivning av tomt på kr 1,3 mill. Tomten er solgt våren 2025. Selskapet har netto renteinntekter på kr 11, 4 mill.

Selskapet har solgt 4 datterselskaper med en gevinst kr 123 mill. 3 av datterselskapene er solgt til søsterselskapet Ineo Eiendom 2 AS, mens 1 selskap er solgt til en ekstern partner på Østlandet. Salget til datterselskapet Ineo Eiendom 2 AS består av selskaper hvor det ikke er foretatt oppstart og hvor ferdigstillelse ligger flere år frem i tid. Konsernet har som mål å finne en eller flere strategiske samarbeidspartnere på prosjektene som er solgt til Ineo Eiendom 2 AS.



Selskapets totalkapital var kr 938 mill ved utgangen av året, sammenlignet med kr 638 mill året før. Egenkapitalandelen pr 31.12.24 var 39,3 % mot 63,5 % pr 31.12.23. Bankinnskudd utgjorde pr 31.12.2024 kr 26 mill, som er en reduksjon på kr 23 mill fra året før.

I konsernregnskapet utgjør driftsinntekter kr 400 mill, og driftskostnader kr 308 mill. Dette gir et driftsresultat på kr 92 mill, sammenlignet med kr 3,7 mill i 2023. Konsernets hadde i 2024 et negativt resultat fra investering i tilknyttede selskaper på kr 8 mill, mot et negativt resultat på kr 17,9 mill i 2023. Konsernet endte med et overskudd på kr 103 mill, sammenlignet med et underskudd på kr 18 mill året før.

Gevinst ved salg av datterselskaper utgjør kr 85 mill. Gevinsten er i konsernregnskapet redusert med kr 31,7 mill fordi konsernet fremdeles eier 33,75 % av selskapet som kjøpte datterselskapet.

2024 er som for året før preget av svake resultater fra ett tilknyttet selskap, samt ferdigstilling og oppføring av flere boligblokker i Sandnes som ble overtatt fra et tilknyttet selskap høsten 2022.

Selskapet har en positiv kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på kr 13 mill, som i hovedsak skyldes netto renteinntekter. Selskapet har mottatt kr 67 mill i betaling for salg av datterselskaper, men det er utbetalt kr 225 mill i lån og investeringer i datterselskaper/tilknyttede selskaper. Det er i 2024 trukket kr 189,8 mill på byggelån og tatt opp kr 46 mill i lån med en mer langsiktig nedbetalingsprofil. Det er utbetalt kr 66,4 mill til morselskapet.

Konsernets netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var i 2024 negativ med kr 177,6 mill. Det er kapitalbinding i et prosjekt som ble levert i starten av 2025, og kapitalbinding i prosjekter som ble solgt til Ineo Eiendom 2 AS, som er årsaken til den negative kontantstrømmen. Det er i 2025 foretatt en betydelig nedbetaling av byggelån. Netto positiv kontantstrøm fra investeringsaktiviteter er på kr 57,4 mill og er i hovedsak knyttet til betaling for solgte datterselskaper. I forbindelse med salgene har selskapet og konsernet utestående kr 151 mill i selgerkreditter. Det er i 2024 trukket opp kr 227 mill på byggelånene og tatt opp langsiktige lån på kr 46 mill. Det er foretatt nedbetaling av kortsiktige lån med 102,8 mill og utbetalt kr 66,5 mill i lån til morselskapet. Dette medfører en positiv kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter på kr 115,8 mill. Ved utløpet av 2024 hadde konsernet bankinnskudd på kr 68,8 mill.

Konsernet har en totalkapital kr 1 216 mill. sammenlignet med kr 913 mill. året før. Egenkapitalandelen er 33,8 % pr 31.12.24 mot 52 % pr 31.12.23.

Det er avsatt kr 155 mill i utbytte. Dette vil i liten grad påvirke selskapets og konsernets likviditet i 2025, da utbyttet i stor grad vil bli avregnet mot lån som er gitt til morselskapet.

Styret mener at årsregnskapet gir ett rettviseende bilde av selskapet og konsernets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

STYREFORSIKRING

Konsernet har tegnet styreforsikring for sine medlemmer samt ledelse.



FREMTIDIGE UTSIKTER / MARKED

Etter salg av flere datterselskaper til Ineo Eiendom 2 AS, og salg av datterselskap med et prosjekt i Oslo, vil konsernet fortsatt ha en rekke boligprosjekter under utvikling som forventes å gi god aktivitet og inntjening de neste årene. Styret er imidlertid oppmerksom på at et urolig makrobilde og usikkerhet rundt rentenivåer kan være egnet til å påvirke markedet. Endring i priser på byggevarer og innsatsfaktorer vil kunne få betydning for fremtidig inntjening. Konsernet kommer til å tilpasse sin produksjon til konjunktorene, men har økonomisk ryggrad til å håndtere et mulig fall i eiendoms- og boligmarkedet. Salget hittil i 2025 har vært godt. Totalt sett mener styret at fremtidsutsiktene er gode.

Risikoeksponeringen gjennom usolgte enheter i produksjon og usolgte ferdigstilte enheter måles og rapporteres løpende. Oppstart av nye eiendomsprosjekter vil bli utsatt dersom andelen usolgte boliger og utleiegrad i porteføljen blir for stor.

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

Styret foreslår følgende disponering av årets overskudd i Ineo Eiendom AS:

Avgitt konsernbidrag	11 489 650
Avsatt utbytte	155 000 000
Overført fra annen egenkapital	- 36 500 468
Totalt disponert	129 989 182

Stavanger, 30. juni 2025

Ivar Isdal

Styreleder

Johnny Galta

Styremedlem /
Daglig leder

Robert Lie Salvesen

Styremedlem

(Dokumentet er elektronisk signert)



Ineo Eiendom AS Revisjonsberetning 2024

Signers:

Name	Method	Date
Salvesen, Robert Lie	BANKID	2025-07-05 09:53
Galta, Johnny	BANKID	2025-07-06 11:51
Isdal, Ivar	BANKID	2025-07-28 17:26

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.



INEO EIENDOM AS

BALANSE

MORSELSKAP			KONSERN		
31.12.2023	31.12.2024	Note	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD					
<i>Egenkapital</i>					
<i>Innskutt egenkapital</i>					
61 000 000	61 000 000	10	10	61 000 000	61 000 000
50 071 951	50 071 951			50 071 951	50 071 951
<u>111 071 951</u>	<u>111 071 951</u>			<u>111 071 951</u>	<u>111 071 951</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>					
294 462 137	257 961 669			297 886 695	360 901 755
<u>294 462 137</u>	<u>257 961 669</u>			<u>297 886 695</u>	<u>360 901 755</u>
<i>Minoritetsinteresser</i>					
				2 492 857	2 478 291
<u>405 534 088</u>	<u>369 033 620</u>	11	11	<u>411 451 503</u>	<u>474 451 997</u>
<i>Gjeld</i>					
<i>Avsetning for forpliktelser</i>					
0	0		5	0	13 161 235
0	0			1 000 000	0
0	0		4	18 101 057	3 504 226
<u>0</u>	<u>0</u>			<u>19 101 057</u>	<u>16 665 461</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>					
92 000 000	138 000 000	6	6	138 000 000	110 830 000
0	0	6	6	0	0
<u>92 000 000</u>	<u>138 000 000</u>			<u>138 000 000</u>	<u>110 830 000</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>					
2 499 407	538 751			41 217 021	23 796 615
73 677 500	263 500 013	6,9	6,9	337 069 415	109 338 803
0	0	5	5	0	0
0	0			1 326 260	1 273 163
16 695 962	10 406 723			5 598 098	0
47 395 425	0	6	6	48 979 109	140 313 933
0	155 000 000			155 000 000	297 363
819 503	1 746 999			59 209 578	36 203 024
<u>141 087 797</u>	<u>431 192 486</u>			<u>648 399 481</u>	<u>311 222 901</u>
<u>638 621 885</u>	<u>938 226 106</u>			<u>1 216 952 041</u>	<u>913 170 359</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD					

Stavanger, 30. juni 2025

Ivar Isdal
Styreleder

Johnny Galta
Styremedlem og daglig leder

Robert Lie Salvesen
Styremedlem



INEO EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

MORSELSKAP			KONSERN			
2023	2024	Note	DRIFTSINNEKTER OG KOSTNADER	Note	2024	2023
0	0		Salgsinntekter	1	311 217 785	333 574 553
77 000	91 000	1	Annen driftsinntekt	1	89 052 837	3 876 038
<u>77 000</u>	<u>91 000</u>		Sum driftsinntekter		<u>400 270 622</u>	<u>337 450 591</u>
0	1 300 000		Prosjekt/varekostnader/byggelånsrenter		268 647 438	293 813 274
0	0	2	Lønn og sosiale kostnader	2	11 954 177	11 535 957
0	0		Ordinære avskrivninger	3	2 206 111	2 587 570
1 566 811	1 358 710	2	Andre innkjøps-, salgs-, og adm.kostn.	2	25 375 007	25 795 742
<u>1 566 811</u>	<u>2 658 710</u>		Sum driftskostnader		<u>308 182 733</u>	<u>333 732 543</u>
-1 489 811	-2 567 710		DRIFTSRESULTAT		92 087 889	3 718 048
			FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
5 202 637	123 177 909	1	Inntekt på investering i datterselskap		0	0
39 850 541	-73 998		Resultat på investering i tilknyttet selskap	4	-8 094 360	-17 962 814
9 193 060	30 634 885		Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 852 881	537 838
5 976 522	5 709 323		Annen renteinntekt, inkludert fra tilknyttet selskap		6 131 899	6 908 856
0	0		Annen finansinntekt		589	565
-1 122 215	-4 279 692		Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	0
-8 034 663	-20 669 536		Annen rentekostnad		-1 252 471	-9 749 990
0	0		Annen finanskostnad		0	-51 282
<u>51 065 882</u>	<u>134 498 891</u>		RESULTAT AV FINANSPOSTER		<u>-361 462</u>	<u>-20 316 827</u>
49 576 071	131 931 181		RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		91 726 427	-16 598 779
-1 275 140	-1 941 999	5	Skattekostnad	5	11 827 712	-1 482 534
<u>48 300 931</u>	<u>129 989 182</u>		ÅRETS RESULTAT		<u>103 554 139</u>	<u>-18 081 313</u>
			Minoritetsinteresser		407 798	-148 310
			Årets resultat etter minoritetsinteresser		103 146 341	-17 933 003
			Overføringer			
48 300 931	0		Avsatt til annen egenkapital			
0	-36 500 468		Overført fra annen egenkapital			
0	155 000 000		Avsatt utbytte			
0	11 489 650		Avgitt konsernbidrag			
<u>48 300 931</u>	<u>129 989 182</u>	11	Sum			
5 520 954	114 341 494		Konsernbidrag ført mot investering i datterselskap			



INEO EIENDOM AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

MORSELSKAP			KONSERN	
2023	2024		2024	2023
		Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
49 576 071	131 931 181	Resultat før skattekostnad	91 726 427	-16 598 779
0	0	Periodens betalte skatt	0	0
-5 202 637	-123 177 909	Inntektsført på investering i datterselskap	-85 077 240	0
-39 850 541	73 998	Inntekt/kostnadsført på investering i tilknyttet selskap	8 094 360	17 962 814
0	0	Gevinst / tap ved salg av anleggsmidler	-78 720	0
0	0	Ordinære avskrivninger	2 206 111	2 587 570
0	1 300 000	Endring i varelager/prosjekter	-51 200 783	2 522 048
-5 705 608	5 815 763	Endring i kundefordringer/forskuksfakturering	-188 103 098	128 066 586
2 453 777	-1 960 656	Endring i leverandørgjeld	18 001 475	-11 372 654
-1 195 765	-964 124	Endring i andre tidsavgrensingsposter	26 764 109	109 285
<u>75 297</u>	<u>13 018 253</u>	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>-177 667 359</u>	<u>123 276 870</u>
		Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
0	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-595 416	-120 961
0	0	Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	180 000	0
0	67 028 852	Innbetaling ved salg av datterselskap	64 167 836	0
-110 000	-1 525 000	Utbetaling ved stiftelse/kjøp av datterselskap	-309 408	0
-99 051 362	-205 698 345	Innbetaling/utbetaling fordringer datterselskap	13 483 222	0
880 897	35 250	Innbetaling på salg aksjer i tilknyttet selskap/andre aksjer	35 250	880 897
-2 500 000	-154 240	Utbetaling ved kjøp/ kapitalinnskudd tilknyttet selskap	-154 240	-2 500 000
6 295 578	-18 019 312	Inn-/utbetalinger på lån fra tilknyttet selskap	-19 688 540	6 219 704
870 000	0	Innbetaling på andre aksjer	0	870 000
4 245 969	-59 545	Inn-/utbetalinger på andre langsiktige fordringer	283 719	4 621 446
<u>-89 368 918</u>	<u>-158 392 340</u>	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>57 402 423</u>	<u>9 971 086</u>
		Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
0	0	Utbetaling langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
92 000 000	46 000 000	Innbetaling langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	46 000 000	110 830 000
-7 500 000	0	Nedbetaling av andre langsiktig lån	0	-7 500 000
73 677 500	189 822 513	Endring byggelån	227 730 612	-106 718 768
-53 388 016	0	Utbetaling selgerkreditt/oppgjør av aksjer i datterselskap	0	-69 946 917
0	0	Innbetaling ved opptak av kortsiktig lån	11 530 000	5 167 500
0	-47 395 425	Utbetaling på andre kortsiktige lån	-102 864 824	-50 424 344
-679 859	0	Utbetaling av utbytte og konsernbidrag aksjonærer	0	-5 085 113
-26 822 894	-66 409 415	Endring i konsernmellomværende med mor	-66 595 001	-27 000 488
<u>77 286 731</u>	<u>122 017 673</u>	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>115 800 787</u>	<u>-150 678 130</u>
<u>-12 006 890</u>	<u>-23 356 414</u>	NETTO KONTANTSTRØM FOR PERIODEN	<u>-4 464 149</u>	<u>-17 430 174</u>
0	0	Tilgang/avgang datterselskap kontanter	0	0
61 316 177	49 309 287	Kontanter, bankinnskudd ved periodens begynnelse	73 300 088	90 730 262
<u>49 309 287</u>	<u>25 952 873</u>	Kontanter, bankinnskudd og ved periodens slutt	<u>68 835 939</u>	<u>73 300 088</u>



Ineo Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2024

Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetningene og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Aksjer i datterselskaper og tilknyttet selskap

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Investeringer med 20-50 % eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskaper.

Følgende selskaper inngår i konsernet 31.12.

Morselskap:

Ineo Eiendom AS

Datterselskaper (eierandel i parentes):

Valahaug AS	(95%)
Jadarholm AS	(97%)
Prosjektledelse AS	(100%)
Bryggene AS	(95%)
Sjøhagen Andeler AS	(95%)
Eplestien Eiendom AS	(95%)
Heime Eiendom AS	(100%)
Rådhusmarka AS	(97%)

Datterdatterselskaper (eierandel i parentes):

Rådhusmarka RM 7 Borettslag	(97%)
Rådhusmarka RM 5 AS	(97%)
Rådhusmarka RM 8 AS	(97%)
Rådhusmarka RM 9 AS	(97%)
Bryggene Borettslag	(95%)
Sjøhagen Eiendom AS	(95%)
Sjøhagen 1 Borettslag AS	(95%)
Sjøhagen 2 Borettslag AS	(95%)

Datterdatterdatterselskaper (eierandel i parentes):

Rådhusmarka RM 8 Borettslag	(97%)
Rådhusmarka RM 9 Borettslag	(97%)

I tillegg eier Ineo Eiendom AS aksjer i følgende tilknyttede selskaper:

Jåttå Tomteselskap AS	(47%)
Urban Sea Hotel AS	(50%)
Madla Vest 1 AS	(50%)
Pyntenestet Andeler AS	(50%)
Stovner Torg Utvikling AS	(33,75%)

Regnskapsprinsipper for aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskaper. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskaper regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden som prinsipp for investeringer i tilknyttede selskaper. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvarende andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte internergevinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i det tilknyttede selskapet, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster. I resultatregnskapet vises resultatandelen under

Konsolideringsprinsipper

Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet).

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskaper med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.



Ineo Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2024

Salgsinntekter

Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Avsetning til forventede garantiarbeider føres som kostnad og avsetning for forpliktelser. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

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 omløpsmid del og kortsiktig gjeld.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen for eiendelen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med till egg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og eventuelle andre direkte kjøpsutgifter).

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 under 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 ved kjøpet.

Leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses som finansiell.

Andre langsiktige aksjeinvesteringer

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre aksjer mv. Utdelinger regnskapsføres i utgangspunktet som finansinntekt, når utdelingen er vedtatt. Hvis utdelingene vesentlig overstiger andel av oppjønt egenkapital etter kjøpet, føres det overskytende til

Varelager

Varer vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For ferdig tilvirkede varer (boliger) og varer under tilvirkning består anskaffelseskost av utgifter til tomt, utvikling, byggkostnad og renter. Virkelig verdi er estimert salgspris fratrukket nødvendige utgifter til ferdigstilling og salg. Bare variable utgifter anses nødvendige for å selge ferdige varer, mens også faste tilvirkningskostnader inkluderes som nødvendige for varer som ikke er ferdig tilvirket.

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode. Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering, og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Garantiarbeider/reklamasjoner

Garantiarbeider/reklamasjoner knyttet til avsluttede salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimert beregnes med utgangspunkt i historiske tall for garantiarbeider, men korrigert for forventet avvik på grunn av for eksempel endring i kvalitetssikringsrutiner og endring i produktspekter. Avsetningen føres opp under "Annen kortsiktig gjeld", og endringen i avsetningen kostnadsføres.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes 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. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres som reduksjon av balanseført beløp på investering i datterselskap, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt, og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt). Utsatt skatt både i selskapsregnskapet og i konsernregnskapet regnskapsføres til nominelt beløp.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer, som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjent beløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



Ineo Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2024

Note 1 Driftsinntekter og inntekt på investering i datterselskap

Konsernets sagsinntekter kommer fra salg av boliger og borettslag i Rogaland.

Morselskapet		Annen driftsinntekt	Konsernet	
2023	2024		2024	2023
77 000	91 000	Inntekter fra utleie	2 448 627	2 386 038
0	0	Inntekter fra salg av tjenester	1 448 250	1 490 000
0	0	Gevinst ved salg av varige driftsmidler	78 720	0
0	0	Gevinst ved salg av datterselskaper	31 722 270	0
0	0	Gevinst ved salg av datterselskaper til søsterselskap	53 354 970	0
77 000	91 000	Sum annen driftsinntekt	89 052 837	3 876 038

I konsernet er gevinst ved salg av datterselskap redusert med kr 31 722 270 pga at konsernet fremdeles eier 33,75 % av kjøper selskapet.

Morselskapet		Inntekt på investering i datterselskap	Konsernet	
2023	2024		2024	2023
0	61 337 159	Gevinst ved salg av aksjer i datterselskaper	0	0
0	62 840 750	Gevinst ved salg av aksjer i datterselskaper til søstersel	0	0
0	-1 000 000	Nedskrivning av aksjer i datterselskap	0	0
5 202 637	0	Konsembidrag utbytte fra datterselskap	0	0
5 202 637	123 177 909	Sum resultat på investering datterselskap	0	0

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

Morselskapet		Lønnskostnader	Konsernet	
2023	2024		2024	2023
0	0	Lønninger	9 008 235	8 500 308
0	0	Arbeidsgiveravgift	1 525 569	1 561 672
0	0	Pensjonskostnader	1 167 666	1 042 081
0	0	Andre ytelser	252 706	431 896
0	0	Sum	11 954 177	11 535 957
0	0	Sysselsatte årsverk i regnskapsåret har vært	8,0	9,0

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	1 893 376	0
Pensjonsutgifter	245 423	0
Annen godtgjørelse	65 640	0

Lønn til daglig leder utbetales i datterselskapet Prosjektledelse AS.

Det foreligger ikke bonusavtaler for daglig leder eller medlemmer av styret. Det foreligger heller ikke avtaler om etterlønn.

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

Godtgjørelse til revisor

	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	167 368	1 276 082
Andre attestasjonsjenester	0	94 505
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	86 960	712 485
Annen bistand	41 842	662 222
Juridisk bistand	476 733	1 187 636
Sum eks. mva	296 170	2 745 294

Note 3 Varige driftsmidler

Konsernet	Tomt, bygninger o.a. fast eiendom		Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01	85 590 548	4 002 825		89 593 373
Tilgang	0	595 416		595 416
Overføring til varebeholdning	-51 260 561	0		-51 260 561
Avgang	-7 336 155	-379 800		-7 715 955
Anskaffelseskost 31.12	26 993 832	4 218 441		90 188 789
Akkumulerte avskrivninger 1.1.	13 193 019	2 151 027		15 344 046
Årets avskrivninger	1 551 620	654 491		2 206 111
Tilbakeførte avskr. ifm. avgang	-9 805 307	0		-9 805 307
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	4 939 332	2 805 518		7 744 850
Balansført verdi 31.12.	22 054 500	1 412 923		23 467 423
Forventet økonomisk levetid	0-50 år	3-5 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		



Ineo Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2024

Note 4 Datterselskap og tilknyttede selskaper

Morselskapet

Investeringene i datterselskap og tilknyttet selskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel	Bokført verdi	Resultat siste år (100 %)	Egenkapital siste år (100 %)
Bryggene AS	Stavanger	95 %	1 489 553	-7 410 363	-6 517 607
Eplestien Eiendom AS	Stavanger	95 %	23 255	-1 938 529	110 340
Heime Eiendom AS	Stavanger	100 %	1 988 919	-1 557 805	15 371 021
Jadarholm AS	Stavanger	97 %	324 123	159 946	335 950
Prosjektledelse AS	Stavanger	100 %	1 778 206	12 879	723 793
Sjøhagen Andeler AS	Stavanger	95 %	5 133 506	-3 780 359	437 626
Valahaug AS	Stavanger	95 %	2 155 048	-229 750	2 266 098
Rådhusmarka AS	Stavanger	97 %	41 270 869	16 755 905	16 975 483
Sum			54 163 479		

*Aksjer i Valahaug AS er pantsatt til sikkerhet for gjeld til selskapets bankforbindelse.

Morselskap

Investeringene i tilknyttet selskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Tilknyttet selskap	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel	Bokført verdi	Resultat siste år selskap (100 %)	Egenkapital siste år (100 %)
Jåttå Tomteselskap AS	Stavanger	47 %	727 560	7 960 823	69 387 477
Madla Vest 1 AS	Klepp Stasjon	50 %	825 645	-1 456 780	13 294 344
Pynteneset Andeler AS	Stavanger	50 %	44 805 003	-16 822 574	50 628 108
Stovner Torg Utvikling AS	Oslo	34 %	19 473 282	-3 035 805	54 586 947
Urban Sea Hotel AS	Stavanger	50 %	994 500	-4 674 872	-8 567 520
Sum			66 825 990		

*Aksjer i Jåttå Tomteselskap AS er pantsatt.

Konsernet

Investeringene i tilknyttet selskap regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Tilknyttet selskap	Bokført verdi 01.01.24	Kjøp / Salg	Resultatandel	Gevinst/tap ved salg	Urealisert intern gevinst	Bokført verdi 31.12.24
Ovalen Parkering AS	0	118 803	0	-118 803	0	0
Urban Sea AS	0	-35 249	0	35 249	0	0
Urban Sea Hotell AS	-2 056 750	0	-2 233 878	0	0	-4 290 628
Stovner Torg Utvikling AS	0	19 473 282	-1 561 440	0	-31 722 270	-13 810 428
Diamanten Eiendomsutvikling AS	2 390 537	-2 500 000	-54 355	163 817	0	0
Jåttå Tomteselskap AS	41 535 454	0	1 598 858	0	0	43 134 312
Lura Infra AS	-1 447 476	-385 061	-1 636 374	3 468 911	0	0,00
Pynteneset Andeler AS	41 873 734	-100 000	-7 031 244	16 253	0	34 758 743
Madla Vest 1 AS	7 710 615	-1 000	-726 933	-14 421	0	6 968 261
Sum	90 006 114	16 570 775	-11 645 366	3 551 006	-31 722 270	66 760 258
Avsetning for forpliktelse						
tilknyttet selskap	-3 504 226					-18 101 057
Sum bokført investering i						
tilknyttet selskap	93 510 340					84 861 315

Selskap med negativ verdi er vist som gjeld i konsernbalansen under regnskapsposten "Forpliktelse tilknyttet selskap".

Ved utgangen av året foreligger det ingen uavskrevne merverdier.

Ved salg av datterselskapet T 27 Andeler AS til Stovner Torg Utvikling AS ble deler av vederlaget reinvestert i Stovner Torg Utvikling AS. Urealisert gevinst knyttet til salget utgjør kr 31 722 270



Ineo Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2024

Note 5 Skatt

Morselskapet		Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel		Konsernet	
2023	2024			2024	2023
		Midlertidige forskjeller			
0	0	Varige driftsmidler	297 967	47 201 309	
0	-1 300 000	Tomteområder og nedlagte prosjektkostnader	4 910 885	10 056 706	
0	0	Kundefordringer, opptjent ikke fakturerte inntekter	19 303 495	7 553 756	
0	0	Garantiansvar	-1 000 000	0	
0	0	Gevinst- og tapskonto	-288 983	894 209	
0	-1 300 000	Netto midlertidige forskjeller	23 223 364	65 705 980	
0	0	Underskudd til fremføring	-24 038 779	-14 675 871	
0	0	Forskjeller som ikke inngår i beregningsgrunnlag	0	8 793 687	
0	-1 300 000	Grunnlag for utsatt skatt	-815 415	59 823 796	
0	-286 000	22 % utsatt skatt	-179 393	13 161 235	
0	-286 000	Utsatt skatt i balansen	-179 393	13 161 235	

Morselskapet		Grunnlag for skattekostnad og betalbar skatt		Konsernet	
2023	2024			2024	2023
		Grunnlag for betalbar skatt			
49 576 071	131 931 181	Resultat før skattekostnad	91 726 427	-16 598 779	
0	0	Mottatt utbytte på andre investeringer	0	0	
-5 202 637	-123 177 909	Inntekt på investering datterselskap	-85 077 240	0	
0	0	Andre ikke skattepliktige inntekter/kostnader	-9 168 926	2 219 133	
1 273 200	0	Andre permanente forskjeller	1 313 493	1 494 492	
-39 850 541	73 998	Resultatandel tilknyttede selskaper	8 094 360	17 962 814	
0	1 300 000	Endring i midlertidige forskjeller	-12 455 230	-10 209 920	
5 796 093	10 127 270	Grunnlag for skattekostnad på årets resultat (A)	-5 567 116	-5 132 260	
0	0	Anvendt/overført til underskudd til fremføring	11 165 213	5 132 260	
-5 796 093	-10 311 592	Avgitt konsemsbidrag med skattemessig effekt	-5 598 097	0	
0	184 322	Mottatt konsemsbidrag med skattemessig effekt	0	0	
0	0	Grunnlag betalbar skatt i balansen	0	0	
0	0	Betalbar skatt i balansen 22%	0	0	

Morselskapet		Fordeling av skattekostnaden		Konsernet	
2023	2024			2024	2023
1 275 140	2 227 999	Betalbar skatt 22 % av grunnlag (A)	-1 224 766	-1 129 097	
0	0	Endring utsatt skatt pga. skattefri fisjon med Borettslag	-11 498 260	0	
0	0	Endring ikke balanseført utsatt skatt	-1 844 835	365 449	
0	-286 000	Endring i utsatt skatt midlertidige forskjeller	2 740 149	2 246 182	
1 275 140	1 941 999	Skattekostnad	-11 827 712	1 482 534	
3 %	-1 %	Skattekostnad i prosent av resultat før skatt	-13 %	-9 %	



Ineo Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2024

Note 6 Fordringer og gjeld

Morselskapet		Fordringer med forfall senere enn ett år	Konsemet	
2023	2024		2024	2023
1 065 983	929 264	Andre langsiktige fordringer	929 264	1 409 247
1 065 983	929 264	Sum	929 264	1 409 247
2023	2024	Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2024	2023
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
0	0	Sum	0	0
2023	2024	Gjeld og garantier sikret ved pant	2024	2023
92 000 000	138 000 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	138 000 000	110 830 000
73 677 500	263 500 013	Byggelån	337 069 415	109 338 803
0	0	Andre kortsiktige lån	11 530 000	5 167 500
165 677 500	401 500 013	Sum	486 599 415	225 336 303
		Balansført verdi av pantsatte eiendeler		
45 318 157	2 155 048	Aksjer i enkelte datterselskap		0
727 560	727 560	Aksjer i enkelte tilknyttede selskap (opp til kr 18,5 mill)	43 134 312	41 535 454
7 301 548	6 001 548	Tomteområder og nedlagte prosjektkostnader	271 481 689	170 488 345
4 999 600	16 007 999	Fordring tilknyttede selskap (begrenset til kr 18,5 mill)	16 007 999	4 999 600
0	0	Andre kortsiktige fordringer	0	6 057 949
0	0	Kundefordringer, prosjekter i arbeid	325 597 902	133 394 612
0	0	Tomter og bygninger (anleggsmidler)	0	45 318 157
58 346 865	24 892 155	Sum	656 221 902	401 794 117
		Spesifikasjon av kortsiktige lån		
0	0	Forskudd fra borettslag	11 530 000	5 167 500
47 395 425	0	Selgerkreditt ved kjøp av tomter	36 568 319	134 319 400
0	0	Selgerkreditt ved kjøp av aksjer og fordringer	880 790	827 033
47 395 425	0	Sum	48 979 109	140 313 933

Forskudd fra Borettslaget gjelder ferdige, ikke solgte leiligheter.

Ikke solgte leiligheter inngår i posten nedlagte prosjektkostnader. Borettslaget har sikkerhet i disse leiligheter.

Selgerkreditt ved kjøp av tomter, er sikret ved at selger har hjemmelen til eiendommen. Bokført verdi av tomtene inngår i varebeholdningen.

Ineo Eiendom AS har og stilt som kausjonist med et ansvar på inntil kr 151 582 500, hvorav kr 150 000 000 overfor Pyntheneset Andeler AS.

Ineo Eiendom AS har kjøpt bankgamtier for kr 5 380 000 og konsernet for kr 6 580 000, hvor aksjer, tomteområder og prosjekter i arbeid stilt til sikkerhet.

Note 7 Varelager

Posten tomteområder og nedlagte prosjektkostnader består av tomteområder under utvikling, leiligheter under oppføring og ferdigstilte leiligheter for videresalg. Beholdningen er vurdert til det laveste av virkelig verdi og tilvirkningskost, inkludert byggelånsrenter.

Note 8 Kundefordringer, opptjent ikke fakturerte inntekter på anleggskontrakter

Morselskapet		Kundefordringer, opptjent ikke fakturert inntekt	Konsemet	
2023	2024		2024	2023
0	0	Kostnader igangværende fastprisprosjekter	304 202 821	123 091 114
0	0	Inntektsført dekningsbidrag	24 582 763	13 542 375
0	0	Opptjent inntekt	328 785 584	136 633 489
0	0	- Fakturert/innbetalt forskudd	-4 750 000	-5 500 000
0	0	Prosjekt under utførelse	324 035 584	131 133 489
5 901 310	85 547	Ordinære kundefordringer	5 856 942	7 782 871
5 901 310	85 547	Kundefordringer, prosjekt under utførelse	329 892 526	138 916 360



Ineo Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2024

Note 9 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

Morselskapet		Bundne bankinnskudd	Konsemet	
2023	2024		2024	2023
0	0	Skattetrekkmidler / bundne midler	433 403	423 138
		Trekkrettigheter		
140 822 500	165 999 987	Ubenyttet kassekreditt/byggelån	217 448 408	195 161 197

Note 10 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 61 000 000 består av 61 000 000 aksjer á kr. 1

Samtlige aksjer eies av Bjergsted Investering AS som igjen eies av Bjergsted Invest AS.

Indirekte eies aksjene av:	Verv	Eierandel
Ivar Isdal	Styreleder	76 %
Sum		76 %

Note 11 Egenkapital

Morselskapet	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Årets endring i egenkapital				
Egenkapital 01.01.2023	61 000 000	50 071 951	294 462 137	405 534 088
Årets resultat	0	0	129 989 182	129 989 182
Avsatt utbytte	0	0	-155 000 000	-155 000 000
Avsatt konsernbidrag	0	0	-11 489 650	-11 489 650
Egenkapital 31.12.2024	61 000 000	50 071 951	257 961 669	369 033 620

Konsemet	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Minoritets-interesser	Sum
Årets endring i egenkapital					
Egenkapital 01.01.2024	61 000 000	50 071 951	360 901 755	2 478 291	474 451 997
Avgang minoritet	0	0		-393 232	-393 232
Årets resultat	0	0	103 146 341	407 798	103 554 139
Avgitt konsernbidrag	0	0	-11 161 401		-11 161 401
Avsatt utbytte	0	0	-155 000 000	0	-155 000 000
Egenkapital 31.12.2024	61 000 000	50 071 951	297 886 695	2 492 857	411 451 503



 Securely signed with Brevio

Ineo Eiendom AS Konsernregnskap 2024

Signers:

Name	Method	Date
Salvesen, Robert Lie	BANKID	2025-07-05 09:53
Galta, Johnny	BANKID	2025-07-06 11:51
Isdal, Ivar	BANKID	2025-07-28 17:26

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.



Til generalforsamlingen i Ineo Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ineo Eiendom AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 og konsernet 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kanalsletta 8, Postboks 8017, NO-4068 Stavanger

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets 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 avvirket.

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. 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>

Stavanger, 30. juni 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Rune Fuglevik
Statsautorisert revisor