



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

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

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:	24.06.2024

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, 13.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		77 000	84 000
Sum inntekter		77 000	84 000
Kostnader			
Prosjekt/varekostnader/byggelånsrenter		0	0
Lønn og sosiale kostnader	2	0	0
Andre innkjøps-, salgs-, og adm.kostn.	2	1 566 811	2 994 241
Sum kostnader		1 566 811	2 994 241
Driftsresultat		-1 489 811	-2 910 241
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		5 202 637	65 948 321
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		39 850 541	21 100 455
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		9 193 060	6 513 439
Annen renteinntekt		5 976 522	3 186 621
Annen finansinntekt		0	0
Sum finansinntekter		60 222 760	96 748 836
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 122 215	217 037
Annen rentekostnad		8 034 663	6 068 015
Sum finanskostnader		9 156 878	6 285 052
Netto finans		51 065 882	90 463 784
Ordinært resultat før skattekostnad		49 576 071	87 553 543
Skattekostnad på ordinært resultat		1 275 140	233 073
Ordinært resultat etter skattekostnad		48 300 931	87 320 470
Årsresultat		48 300 931	87 320 470
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		0	530 290
Overføringer til/fra annen egenkapital		48 300 931	86 790 180



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer		48 300 931	87 320 470



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	0	0
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4,6	164 831 816	95 307 061
Investeringer i tilknyttet selskap	4,6	49 944 153	55 754 153
Investeringer i andre selskap		1 337 500	76 101 301
Andre fordringer	6	1 065 983	5 311 952
Sum finansielle anleggsmidler		217 179 452	232 474 467
Sum anleggsmidler		217 179 452	232 474 467
Omløpsmidler			
Varer			
Tomteområder og nedlagte prosjektkostnader	6,7	7 301 548	7 301 548
Sum varer		7 301 548	7 301 548
Fordringer			
Kundefordringer	8	5 901 310	195 702
Andre fordringer		71 780	42 792
Lån til tilknyttet selskap	6	54 807 298	56 123 232
Konsernfordringer		304 051 210	217 077 907
Sum fordringer		364 831 598	273 439 633
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	49 309 287	61 316 177
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		49 309 287	61 316 177
Sum omløpsmidler		421 442 433	342 057 358
SUM EIENDELER		638 621 885	574 531 825



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	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		294 462 137	246 161 206
Sum opptjent egenkapital		294 462 137	246 161 206
Sum egenkapital		405 534 088	357 233 157
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	92 000 000	0
Øvrig langsiktig gjeld	6	0	7 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		92 000 000	7 500 000
Sum langsiktig gjeld		92 000 000	7 500 000
Kortsiktig gjeld			
Byggelån	6,9	73 677 500	0
Leverandørgjeld		2 499 407	45 630
Kortsiktig konserngjeld		16 695 962	59 558 318
Annen kortsiktig gjeld		819 503	111 279
Kortsiktige lån	6	47 395 425	150 083 441
Sum kortsiktig gjeld		141 087 797	209 798 668
Sum gjeld		233 087 797	217 298 668
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		638 621 885	574 531 825



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	335 064 553	244 983 188
Annen driftsinntekt		2 386 038	1 632 893
Sum inntekter		337 450 591	246 616 081
Kostnader			
Prosjekt/varekostnader/byggelånsrenter		293 813 274	192 485 800
Lønn og sosiale kostnader	2	11 535 957	10 416 984
Ordinære avskrivninger	3	2 587 570	2 597 959
Andre innkjøps-, salgs-, og adm.kostn.	2	25 795 742	16 814 614
Sum kostnader		333 732 543	222 315 357
Driftsresultat		3 718 048	24 300 724
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	-17 962 814	55 657 765
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		537 838	0
Annen renteinntekt		6 908 856	3 247 309
Annen finansinntekt			0
Annen finansinntekt		565	0
Sum finansinntekter		-10 515 555	58 905 074
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	0
Annen rentekostnad		9 749 990	1 363 471
Annen finanskostnad		51 282	101 770
Sum finanskostnader		9 801 272	1 465 241
Netto finans		-20 316 827	57 439 833
Ordinært resultat før skattekostnad		-16 598 779	81 740 557
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 482 534	813 721
Ordinært resultat etter skattekostnad		-18 081 313	80 926 836
Årsresultat		-18 081 313	80 926 836



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Minoritetsinteresser		-148 310	1 965 837
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-17 933 003	78 960 999



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,6	72 397 529	74 354 749
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	1 573 278	2 082 667
Sum varige driftsmidler		73 970 807	76 437 416
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	4,6	93 510 340	155 133 570
Investeringer i aksjer og andeler		1 337 500	76 101 301
Andre fordringer	6	1 409 247	6 030 693
Sum finansielle anleggsmidler		96 257 087	237 265 564
Sum anleggsmidler		170 227 894	313 702 980
Omløpsmidler			
Varer			
Tomteområder og nedlagte prosjektkostnader	6,7	436 032 742	332 812 888
Sum varer		436 032 742	332 812 888
Fordringer			
Kundefordringer	6,8	138 916 360	266 982 946
Andre fordringer	6	8 879 574	5 318 981
Lån til tilknyttet selskap			
Konsernfordringer		29 570 305	3 592 622
Krav på innbetaling av selskapskapital	6	56 243 396	57 483 456
Sum fordringer		233 609 635	333 378 005
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	73 300 088	90 730 262
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		73 300 088	90 730 262
Sum omløpsmidler		742 942 465	756 921 155



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EIENDELER		913 170 359	1 070 624 135
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		360 901 755	378 834 758
Minoritetsinteresser		2 478 291	2 923 964
Sum opptjent egenkapital		363 380 046	381 758 722
Sum egenkapital		474 451 997	492 830 673
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	13 161 235	10 856 799
Garantiansvar		0	0
Forpliktelse tilknyttet selskap	4	3 504 226	1 504 100
Sum avsetninger for forpliktelser		16 665 461	12 360 899
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	110 830 000	0
Øvrig langsiktig gjeld	6	0	7 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		110 830 000	7 500 000
Sum langsiktig gjeld		127 495 461	19 860 899
Kortsiktig gjeld			
Byggelån	6,9	109 338 803	216 057 571
Leverandørgjeld		23 796 615	35 169 269
Betalbar skatt	5	0	0
Skyldige offentlige avgifter		1 273 163	1 517 265
Utbytte		297 363	4 405 254
Kortsiktig konserngjeld		0	1 702 664



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Kortsiktige Lån	6	140 313 933	270 897 694
Annen kortsiktig gjeld		36 203 024	28 182 846
Sum kortsiktig gjeld		311 222 901	557 932 563
Sum gjeld		438 718 362	577 793 462
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		913 170 359	1 070 624 135



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 611018

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap 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: 24.06.2024

Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap 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, 02.08.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 997 466 535
INEO EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		77 000	84 000
Sum inntekter		77 000	84 000
Kostnader			
Prosjekt/varekostnader/ byggelånsrenter		0	0
Lønn og sosiale kostnader	2	0	0
Andre innkjøps-, salgs-, og adm.kostn.	2	1 566 811	2 994 241
Sum kostnader		1 566 811	2 994 241
Driftsresultat		-1 489 811	-2 910 241
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		5 202 637	65 948 321
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		39 850 541	21 100 455
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		9 193 060	6 513 439
Annen renteinntekt		5 976 522	3 186 621
Annen finansinntekt		0	0
Sum finansinntekter		60 222 760	96 748 836
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 122 215	217 037
Annen rentekostnad		8 034 663	6 068 015
Sum finanskostnader		9 156 878	6 285 052
Netto finans		51 065 882	90 463 784
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		1 275 140	233 073
Ordinært resultat etter skattekostnad		48 300 931	87 320 470
Årsresultat		48 300 931	87 320 470
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		0	530 290
Overføringer til/fra annen egenkapital		48 300 931	86 790 180
Sum overføringer og disponeringer		48 300 931	87 320 470





Organisasjonsnr: 997 466 535
INEO EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	0	0
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4,6	164 831 816	95 307 061
Investeringer i tilknyttet selskap	4,6	49 944 153	55 754 153
Investeringer i andre selskap		1 337 500	76 101 301
Andre fordringer	6	1 065 983	5 311 952
Sum finansielle anleggsmidler		217 179 452	232 474 467
Sum anleggsmidler		217 179 452	232 474 467
Omløpsmidler			
Varer			
Tomteområder og nedlagte prosjektkostnader	6,7	7 301 548	7 301 548
Sum varer		7 301 548	7 301 548
Fordringer			
Kundefordringer	8	5 901 310	195 702
Andre fordringer		71 780	42 792
Lån til tilknyttet selskap	6	54 807 298	56 123 232
Konsernfordringer		304 051 210	217 077 907
Sum fordringer		364 831 598	273 439 633
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	49 309 287	61 316 177
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		49 309 287	61 316 177
Sum omløpsmidler		421 442 433	342 057 358
SUM EIENDELER		638 621 885	574 531 825
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	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		294 462 137	246 161 206
Sum opptjent egenkapital		294 462 137	246 161 206
Sum egenkapital		405 534 088	357 233 157
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	92 000 000	0
Øvrig langsiktig gjeld	6	0	7 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		92 000 000	7 500 000
Sum langsiktig gjeld		92 000 000	7 500 000
Kortsiktig gjeld			
Byggelån	6,9	73 677 500	0
Leverandørgjeld		2 499 407	45 630
Kortsiktig konserngjeld		16 695 962	59 558 318
Annen kortsiktig gjeld		819 503	111 279
Kortsiktige lån	6	47 395 425	150 083 441
Sum kortsiktig gjeld		141 087 797	209 798 668
Sum gjeld		233 087 797	217 298 668
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		638 621 885	574 531 825



Organisasjonsnr: 997 466 535
INEO EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	335 064 553	244 983 188
Annen driftsinntekt		2 386 038	1 632 893
Sum inntekter		337 450 591	246 616 081
Kostnader			
Prosjekt/varekostnader/ byggelånsrenter		293 813 274	192 485 800
Lønn og sosiale kostnader	2	11 535 957	10 416 984
Ordinære avskrivninger	3	2 587 570	2 597 959
Andre innkjøps-, salgs-, og adm.kostn.	2	25 795 742	16 814 614
Sum kostnader		333 732 543	222 315 357
Driftsresultat		3 718 048	24 300 724
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	-17 962 814	55 657 765
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		537 838	0
Annen renteinntekt		6 908 856	3 247 309
Annen finansinntekt			0
Annen finansinntekt		565	0
Sum finansinntekter		-10 515 555	58 905 074
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	0
Annen rentekostnad		9 749 990	1 363 471
Annen finanskostnad		51 282	101 770
Sum finanskostnader		9 801 272	1 465 241
Netto finans		-20 316 827	57 439 833
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 482 534	813 721
Ordinært resultat etter skattekostnad		-18 081 313	80 926 836
Årsresultat		-18 081 313	80 926 836
Minoritetsinteresser		-148 310	1 965 837
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-17 933 003	78 960 999



Organisasjonsnr: 997 466 535
INEO EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,6	72 397 529	74 354 749
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	1 573 278	2 082 667
Sum varige driftsmidler		73 970 807	76 437 416
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	4,6	93 510 340	155 133 570
Investeringer i aksjer og andeler		1 337 500	76 101 301
Andre fordringer	6	1 409 247	6 030 693
Sum finansielle anleggsmidler		96 257 087	237 265 564
Sum anleggsmidler		170 227 894	313 702 980
Omløpsmidler			
Varer			
Tomteområder og nedlagte prosjektkostnader	6,7	436 032 742	332 812 888
Sum varer		436 032 742	332 812 888
Fordringer			
Kundefordringer	6,8	138 916 360	266 982 946
Andre fordringer	6	8 879 574	5 318 981
Lån til tilknyttet selskap			
Konsernfordringer		29 570 305	3 592 622
Krav på innbetaling av selskapskapital	6	56 243 396	57 483 456
Sum fordringer		233 609 635	333 378 005
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	73 300 088	90 730 262
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		73 300 088	90 730 262
Sum omløpsmidler		742 942 465	756 921 155
SUM EIENDELER		913 170 359	1 070 624 135



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		360 901 755	378 834 758
Minoritetsinteresser		2 478 291	2 923 964
Sum opptjent egenkapital		363 380 046	381 758 722

Sum egenkapital		474 451 997	492 830 673
------------------------	--	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5	13 161 235	10 856 799
Garantiansvar		0	0

Forpliktelse tilknyttet selskap

Sum avsetninger for forpliktelser	4	3 504 226	1 504 100
16 665 461			12 360 899

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	6	110 830 000	0
Øvrig langsiktig gjeld	6	0	7 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		110 830 000	7 500 000

Sum langsiktig gjeld		127 495 461	19 860 899
-----------------------------	--	--------------------	-------------------

Kortsiktig gjeld

Byggelån	6,9	109 338 803	216 057 571
----------	-----	-------------	-------------

Leverandørgjeld		23 796 615	35 169 269
-----------------	--	------------	------------

Betalbar skatt	5	0	0
----------------	---	---	---

Skyldige offentlige avgifter		1 273 163	1 517 265
------------------------------	--	-----------	-----------

Utbytte		297 363	4 405 254
---------	--	---------	-----------

Kortsiktig konserngjeld		0	1 702 664
-------------------------	--	---	-----------

Kortsiktige Lån	6	140 313 933	270 897 694
-----------------	---	-------------	-------------

Annen kortsiktig gjeld		36 203 024	28 182 846
------------------------	--	------------	------------

Sum kortsiktig gjeld		311 222 901	557 932 563
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Sum gjeld		438 718 362	577 793 462
------------------	--	--------------------	--------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		913 170 359	1 070 624 135
---------------------------------	--	--------------------	----------------------



Organisasjonsnr: 997 466 535
INEO EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall



Organisasjonsnr: 997 466 535
INEO EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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



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 2023, 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 2023, 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 2023 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 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 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/revisionsberetninger>

Stavanger, 24. juni 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Rune Fuglevik
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Fuglevik, Rune	BANKID	2024-06-25 21:48

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 INEO EIENDOM AS

VIRKSOMHETENS ART

Formålet til Ineo Eiendom AS er eiendomsutvikling samt investering i andre selskaper.

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 sunn økonomisk og finansiell stilling.

ARBEIDSMILJØ, PERSONALE OG LIKESTILLING

Selskapet har ingen ansatte. Konsernet har i 2023 hatt 9 ansatte. Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det iverksettes løpende tiltak for forbedringer. Det har ikke vært sykefravær av betydning i 2023. 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 legger vekt på at det i konsernselskaper som driver med boligoppføring gjøres kildesortering. Utover dette vurderer styret at det ikke blir drevet virksomhet i selskapet og konsernet som gir utslipp som kan være til skade for miljøet.

FINANSIELL RISIKO

Markedsrisiko

Selskapet og konsernet har ingen finansielle instrumenter. Den finansielle markedsrisikoen vil være knyttet til vesentlige endringer i rentenivået.

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 således begrenset.



Likviditetsrisiko

Kapitalbindingen i konsernets prosjekter, varer og kundefordringer pr 31.12.23 er netto noe lavere enn i 2022, da flere pågående prosjekter ble avsluttet høsten 2023. Selskapet og konsernet overholder sine betalingsforpliktelser ovenfor leverandører og bank pr 31.12.23. 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 2023 et negativt driftsresultat på kr 1,4 mill. Selskapet mottok inntekter på investering i datter og tilknyttet selskap på totalt kr 45 mill, og endte med et årsresultat på kr 48 mill.

Selskapets total kapital var ved utgangen av året for selskapet kr 638 mill. sammenlignet med kr 574 mill. året før. Egenkapitalandelen pr 31.12.23 var 63,5 % mot 62,2 % pr 31.12.22. Bankinnskudd utgjorde 31.12.2022 kr 49 mill, som er en reduksjon på kr 12 mill fra året før.

I konsernregnskapet utgjør driftinntekter kr 337 mill, og driftskostnader kr 333 mill. Dette gir et driftsresultat på kr 3,7 mill, sammenlignet med kr 24,3 mill i 2022. Konsernet hadde i 2023 et negativt resultat fra investering i tilknyttede selskaper på kr 17,9 mill mot et positivt resultat på kr 55,6 mill i 2022. Konsernet endte med et underskudd på kr 18 mill, sammenlignet med et overskudd på kr 81 mill året før.

Det er dårlig resultat fra ett tilknyttet selskap og ferdigstilling av 3 boligblokker i Sandnes som en overtok høsten 2022 som har ført til underskuddet i 2023.

Konsernets netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var i 2023 kr 123 mill. Det er overlevering av boliger og oppgjør for disse som bidrar til positiv kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter. Netto positiv kontantstrøm fra investeringsaktiviteter på kr 9,9 mill er i hovedsak knyttet til investering i tilknyttede selskaper. Det er i 2023 foretatt betydelig nedbetaling av byggelån, mens det er tatt opp nye lån med lenger løpetid på kr 110,8 mill. Det er videre i 2023 utbetalt lån til morselskapet med 27 mill og foretatt nedbetaling av selgerkreditter knyttet til aksjer og tomter med kr 115 mill, som medfører en negativ kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter på kr 150 mill. Ved utløpet av 2023 hadde konsernet bankinnskudd på kr 73 mill.

Konsernet har en total kapital 913 mill. sammenlignet med kr 1 070 mill. året før. Egenkapitalandelen er 52 % pr 31.12.23 mot 46 % pr 31.12.21.

Styret mener at årsregnskapet gir ett rettvise 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

Konsernet har 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 økte renternivåer 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 rygggrad til å håndtere et mulig fall i eiendoms- og boligmarkedet. Totalt sett mener styret at fremtidsutsiktene er gode.

Risikoeksponeringen gjennom usolgte enheter i produksjon og usolgte ferdigstilte enheter, samt utleiegrad i næringsseiendommer 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:

Overført til annen egenkapital	48 300 931
Totalt disponert	48 300 931

Stavanger, 24. juni 2024

Ivar Isdal	Johnny Galta	Robert Lie Salvesen
Styreleder	Styremedlem / Daglig leder	Styremedlem

(Dokumentet er elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Årsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Isdal, Ivar	BANKID	2024-06-25 11:45
Galta, Johnny	BANKID	2024-06-25 12:39
Salvesen, Robert Lie	BANKID	2024-06-25 08:23

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

RESULTATREGNSKAP

MORSELSKAP			KONSERN		
2022	2023	Note	2023	2022	
		DRIFTSINNEKTER OG KOSTNADER			
0	0	Salgsinntekter	1 335 064 553	244 983 188	
84 000	77 000	Annen driftsinntekt	2 386 038	1 632 893	
<u>84 000</u>	<u>77 000</u>	Sum driftsinntekter	<u>337 450 591</u>	<u>246 616 081</u>	
0	0	Prosjekt/varekostnader/byggelånsrenter	293 813 274	192 485 800	
0	0	2 Lønn og sosiale kostnader	2 11 535 957	10 416 984	
0	0	3 Ordinære avskrivninger	2 2 587 570	2 597 959	
2 994 241	1 566 811	2 Andre innkjøps-, salgs-, og adm.kostn.	2 25 795 742	16 814 614	
<u>2 994 241</u>	<u>1 566 811</u>	Sum driftskostnader	<u>333 732 543</u>	<u>222 315 357</u>	
<u>-2 910 241</u>	<u>-1 489 811</u>	DRIFTSRESULTAT	<u>3 718 048</u>	<u>24 300 724</u>	
		FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
65 948 321	5 202 637	Resultat på investering i datterselskap	0	0	
21 100 455	39 850 541	4 Resultat på investering i tilknyttet selskap	-17 962 814	55 657 765	
6 513 439	9 193 060	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	537 838	0	
3 186 621	5 976 522	Annen renteinntekt, inkludert fra tilknyttet selskap	6 908 856	3 247 309	
0	0	Annen finansinntekt	565	0	
-217 037	-1 122 215	Rentekostnad til foretak i samme konsern	0	0	
-6 068 015	-8 034 663	Annen rentekostnad	-9 749 990	-1 363 471	
0	0	Annen finanskostnad	-51 282	-101 770	
<u>90 463 784</u>	<u>51 065 882</u>	RESULTAT AV FINANSPOSTER	<u>-20 316 827</u>	<u>57 439 833</u>	
<u>87 553 543</u>	<u>49 576 071</u>	RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD	<u>-16 598 779</u>	<u>81 740 557</u>	
<u>-233 073</u>	<u>-1 275 140</u>	5 Skattekostnad	5 -1 482 534	-813 721	
<u>87 320 470</u>	<u>48 300 931</u>	ÅRETS RESULTAT	<u>-18 081 313</u>	<u>80 926 836</u>	
		Minoritetsinteresser	-148 310	1 965 837	
		Årets resultat etter minoritetsinteresser	<u>-17 933 003</u>	<u>78 960 999</u>	
		Overføringer			
86 790 180	48 300 931	Avsatt til annen egenkapital			
0	0	Overført fra annen egenkapital			
530 290	0	Avsatt konsernbidrag			
<u>87 320 470</u>	<u>48 300 931</u>	11 Sum			
277 973	5 520 954	Konsernbidrag ført mot investering i datterselskap			



INEO EIENDOM AS

BALANSE

MORSELSKAP			KONSERN		
31.12.2022	31.12.2023	Note	Note	31.12.2023	31.12.2022
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
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>
Oppført egenkapital					
246 161 206	294 462 137			360 901 755	378 834 758
<u>246 161 206</u>	<u>294 462 137</u>			<u>360 901 755</u>	<u>378 834 758</u>
Minoritetsinteresser					
				2 478 291	2 923 964
<u>357 233 157</u>	<u>405 534 088</u>	11	11	<u>474 451 997</u>	<u>492 830 673</u>
Gjeld					
Avsetning for forpliktelser					
0	0		5	13 161 235	10 856 799
0	0		4	3 504 226	1 504 100
<u>0</u>	<u>0</u>			<u>16 665 461</u>	<u>12 360 899</u>
Annen langsiktig gjeld					
0	92 000 000	6	6	110 830 000	0
7 500 000	0	6	6	0	7 500 000
<u>7 500 000</u>	<u>92 000 000</u>			<u>110 830 000</u>	<u>7 500 000</u>
Kortsiktig gjeld					
45 630	2 499 407		6,9	23 796 615	35 169 269
0	73 677 500	6,9	5	109 338 803	216 057 571
0	0	5	5	0	0
0	0			1 273 163	1 517 265
59 558 318	16 695 962			0	1 702 664
150 083 441	47 395 425	6	6	140 313 933	270 897 694
0	0			297 363	4 405 254
111 279	819 503			36 203 024	28 182 846
<u>209 798 668</u>	<u>141 087 797</u>			<u>311 222 901</u>	<u>557 932 563</u>
<u>574 531 825</u>	<u>638 621 885</u>			<u>913 170 359</u>	<u>1 070 624 135</u>

Stavanger, 24. juni 2024

Ivar Isdal
StyrelederJohnny Galta
Styremedlem og daglig lederRobert Lie Salvesen
Styremedlem



INEO EIENDOM AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

MORSELSKAP			KONSERN	
2022	2023		2023	2022
		Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
87 553 543	49 576 071	Resultat før skattekostnad	-16 598 779	81 740 557
0	0	Periodens betalte skatt	0	0
-65 948 321	-5 202 637	Inntektsført på investering i datterselskap	0	0
-21 100 455	-39 850 541	Inntekt/kostnadsført på investering i tilknyttet selskap	17 962 814	-55 657 765
0	0	Ordinære avskrivninger	2 587 570	2 597 959
0	0	Endring i varelager/prosjekter	2 522 048	29 605 573
-760 597	-5 705 608	Endring i kundefordringer/forskuddsfakturering	128 066 586	210 770 916
-1 086 433	2 453 777	Endring i leverandørgjeld	-11 372 654	2 574 147
4 134 069	-1 195 765	Endring i andre tidsavgrensingsposter	109 285	15 664 138
<u>2 791 806</u>	<u>75 297</u>	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>123 276 870</u>	<u>287 295 525</u>
		Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
0	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-120 961	-1 089 668
41 800 000	0	Innbetaling av utbytte fra datterselskap	0	0
-3 287 050	-110 000	Utbetaling ved stiftelse av datterselskap	0	0
-52 694	0	Utbetaling ved oppgjør av aksjer i datterselskap	0	-52 694
239 156 604	-99 051 362	Innbetaling/utbetaling fordringer datterselskap	0	0
18 355 000	0	Innbetaling av utbytte fra tilknyttet selskap	0	18 355 000
0	880 897	Innbetaling på salg aksjer i tilknyttet selskap/andre aksjer	880 897	0
-14 000 000	-2 500 000	Utbetaling ved kjøp/ kapitalinnkudd tilknyttet selskap	-2 500 000	-14 000 000
36 192 120	6 295 578	Inn-/utbetalinger på lån fra tilknyttet selskap	6 219 704	36 192 120
0	870 000	Innbetaling på andre aksjer	870 000	0
1 275 877	4 245 969	Inn-/utbetalinger på andre langsiktige fordringer	4 621 446	1 641 859
<u>319 439 857</u>	<u>-89 368 918</u>	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>9 971 086</u>	<u>41 046 617</u>
		Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
-59 361 500	0	Utbetaling langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	-59 361 500
0	92 000 000	Innbetaling langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	110 830 000	0
0	-7 500 000	Nedbetaling av andre langsiktig lån	-7 500 000	0
-225 909 914	73 677 500	Endring bygge lån	-106 718 768	-225 909 914
0	-53 388 016	Utbetaling selgerkreditt/oppgjør av aksjer i datterselskap	-69 946 917	0
0	0	Inn og utbetaling på andre kortsiktige lån	-45 256 844	-15 214 880
0	-679 859	Utbetaling av utbytte og konsernbidrag aksjonærer	-5 085 113	-2 200 000
0	0	Innbetaling fra minoritet	0	751 950
-7 432 771	-26 822 894	Endring i konsernmellomværende med mor	-27 000 488	-7 462 893
<u>-292 704 185</u>	<u>77 286 731</u>	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-150 678 130</u>	<u>-309 397 237</u>
<u>29 527 478</u>	<u>-12 006 890</u>	NETTO KONTANTSTRØM FOR PERIODEN	<u>-17 430 174</u>	<u>18 944 905</u>
0	0	Tilgang/avgang datterselskap kontanter	0	14 367 877
31 788 699	61 316 177	Kontanter, bankinnskudd ved periodens begynnelse	90 730 262	57 417 480
<u>61 316 177</u>	<u>49 309 287</u>	Kontanter, bankinnskudd og ved periodens slutt	<u>73 300 088</u>	<u>90 730 262</u>



Ineo Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2023

Regnskapsprinsipper

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

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 forutsetninger 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%)
Forusstranda AS	(100%)
Jadarholm AS	(97%)
Prosjektledelse AS	(100%)
Varhaugs Holding & Finans AS	(100%)
Vålandshagen AS	(95%)
Bryggene AS	(95%)
T27 Andeler AS	(68%)
Sjøhagen Andeler AS	(95%)
Jåtunningen AS	(100%)
Eplestien Eiendom AS	(95%)
Heime Eiendom AS	(100%)
Rådhusmarka AS	(97%)
Rådhusmarka RM5 AS	(97%)
Rådhusmarka RM7 AS	(97%)
Rådhusmarka RM8 AS	(97%)
Rådhusmarka RM9 AS	(97%)

Datterdatterselskaper (eierandel i parentes):

Rådhusmarka Borettslag RM 5	(97%)
Rådhusmarka Borettslag RM 7	(97%)
Bryggene Borettslag	(95%)
Bryggene Eiendom AS	(95%)
Sjøhagen Eiendom AS	(95%)
Vålandshagen Eiendom AS	(95%)
T27 Eiendom AS	(68%)

Tillegg eier Ineo Eiendom AS aksjer i følgende tilknyttede selskaper:

Jåtå Tomteselskap AS	(47%)
Urban Sea Hotel AS	(50%)
Madla Vest 1 AS	(50%)
Pyntenestet Andeler AS	(50%)
Diamanten Eiendomsutvikling AS	(50%)

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 tilsvare 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 finansposter.

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.

Salgsinntekter

Tjenester inntektsføres etter hvert 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.



Ineo Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2023

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.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen for eiendelen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg 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 opptjent 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 ferdigstillelse 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 revideres 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 anleggfordringer, 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 kvalitets sikringsrutiner 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.

Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen 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 kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



Ineo Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 1 Salgsinntekter

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

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

Morselskapet		Lønnskostnader	2023	Konsernet 2022
2022	2023			
0	0	Lønninger	8 500 308	7 863 203
0	0	Arbeidsgiveravgift	1 561 672	1 286 867
0	0	Pensjonskostnader	1 042 081	984 096
0	0	Andre ytelser	431 896	282 818
0	0	Sum	11 535 957	10 416 984
0	0	Sysselsatte årsverk i regnskapsåret har vært	9,0	9,0

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	1 756 384	0
Pensjonsutgifter	215 321	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)	276 475	1 033 885
Andre attestasjonstjenester	0	157 500
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	17 500	396 025
Annen bistand	83 000	644 468
Sum eks. mva	376 975	2 231 878

Note 3 Varige driftsmidler

Konsernet	Tomt, bygninger o.a. fast eiendom	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01	85 590 548	4 256 669	89 847 217
Tilgang	0	120 961	120 961
Anskaffelseskost 31.12	85 590 548	4 377 630	89 968 178
Akkumulerte avskrivninger 1.1.	11 235 799	2 174 002	13 409 801
Årets avskrivninger	1 957 220	630 350	2 587 570
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	13 193 019	2 804 352	15 997 371
Balanseført verdi 31.12.	72 397 529	1 573 278	73 970 807
Forventet økonomisk levetid	0-50 år	3-5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	



Ineo Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 4 Datterselskap og tilknyttede selskaper

Morselskapet

Investeringene i datterselskap og tilknyttet selskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap	Forretningskontor	Eier-/ stemmeandel	Bokført verdi	Resultat siste år (100 %)	Egenkapital siste år (100 %)
Bryggene AS	Stavanger	95 %	1 489 553	-526 370	892 756
Eplestien Eiendom AS	Stavanger	95 %	1 023 256	6 568 234	2 281 091
Forusstranda AS	Stavanger	100 %	438 249	-328 249	110 000
Heime Eiendom AS	Stavanger	100 %	790 296	-1 625 503	15 730 204
Jadarholm AS	Stavanger	97 %	324 123	100 573	335 949
Jåtunningen AS	Stavanger	100 %	67 501 860	-75 119	22 071 748
Prosjektledelse AS	Stavanger	100 %	1 921 977	11 637	854 684
Sjøhagen Andeler AS	Stavanger	95 %	2 655 604	-1 265 932	1 146 673
T27 Andeler AS	Stavanger	67,50 %	1 350 000	-160 604	1 812 296
Valahaug AS	Stavanger	95 %	2 155 048	461 651	2 195 843
Varhaugs Holding og Finans AS	Stavanger	100 %	43 163 109	693 481	5 195 317
Vålandshagen AS	Stavanger	95 %	747 872	112 422	91 357
Rådhusmarka AS	Stavanger	97 %	7 464 089	-10 777 250	-3 268 513
Rådhusmarka RM5 AS	Stavanger	97 %	4 067 591	3 083 083	5 667 962
Rådhusmarka RM7 AS	Stavanger	97 %	10 702 877	-43 277	4 199 241
Rådhusmarka RM8 AS	Stavanger	97 %	11 514 781	-30 667	1 699 999
Rådhusmarka RM9 AS	Stavanger	97 %	7 521 531	-28 496	1 291 051
Sum			164 831 816		

*Aksjer i Valahaug AS og Varhaugs Holding og Finans AS er pantsatt til sikkerhet for gjeld til selskapets bankforbindelse.

Morselskap

Investeringene i tilknyttet selskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Tilknyttet selskap	Forretningskontor	Eier-/ stemmeandel	Bokført verdi	Resultat siste år selskap (100 %)	Egenkapital siste år (100 %)
Diamanten Eiendomsutvikling AS	Stavanger	50 %	2 500 000	-218 925	4 781 075
Urban Sea Hotell AS	Stavanger	50 %	994 500	-3 707 528	-3 892 648
Jåttå Tomteselskap AS*	Stavanger	47 %	727 560	-5 915 187	61 426 654
Madla Vest 1 AS	Stavanger	50 %	827 300	5 797 282	14 751 124
Pynteneset Andeler AS	Stavanger	50 %	44 894 793	-1 247 247	68 288 267
Sum			49 944 153		

*Aksjer i Jåttå Tomteselskap AS er pantsatt

Konsernet

Investeringene i tilknyttet selskap regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Tilknyttet selskap	Bokført verdi 01.01.23	Kjøp / Salg	Resultatandel	Gevinst/tap ved salg	Mottatt / Tilført kapital	Bokført verdi 31.12.23
Ovalen Parkering AS	76 571	-1 064 644	-32 243	1 020 316	0	0
Urban Sea AS	2 972 005	-880 897	0	-2 091 108	0	0
Urban Sea Hotell AS	-92 560	0	-1 964 190	0	0	-2 056 750
Randaberg Sentrum AS	3 143 531	-3 915 000	-157 451	928 921	0	0
Diamanten Eiendomsutvikling AS	0	2 500 000	-109 463	0	0	2 390 537
Jåttå Tomteselskap AS	103 233 836	0	-19 398 382	0	-42 300 000	41 535 454
Lura Infra AS	-1 411 540	0	-35 936	0	0	-1 447 476
Pynteneset Andeler AS	40 895 652	0	978 082	0	0	41 873 734
Madla Vest 1 AS	4 811 976	0	2 898 641	0	0	7 710 617
Sum	153 629 470	-3 360 541	-17 820 942	-141 871	-42 300 000	90 006 114
Avsetning for forpliktelse tilknyttet selskap	-1 504 100					-3 504 226
Sum bokført investering i tilknyttet selskap	155 133 570					93 510 340

Selskap med negativ verdi er vist som gjeld i konsempbalansen under regnskapsposten "Forpliktelse tilknyttet selskap". Ved utgangen av året foreligger det ingen uavskrevne merverdier.



Ineo Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 5 Skatt

Morselskapet		Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	Konsernet	
2022	2023		2023	2022
0	0	Midlertidige forskjeller		
0	0	Varige driftsmidler	47 201 309	48 024 621
0	0	Tomteområder og nedlagte prosjektkostnader	10 056 706	2 617 759
0	0	Kundefordringer, opptjent ikke fakturerte inntekter	7 553 756	0
0	0	Gevinst- og tapskonto	894 209	1 117 762
0	0	Netto midlertidige forskjeller	65 705 980	51 760 142
0	0	Underskudd til fremføring	-14 675 871	-9 543 613
0	0	Forskjeller som ikke inngår i beregningsgrunnlag	8 793 687	7 132 559
0	0	Grunnlag for utsatt skatt	59 823 796	49 349 088
0	0	22 % utsatt skatt	13 161 235	10 856 799
0	0	Utsatt skatt i balansen	13 161 235	10 856 799

Morselskapet		Grunnlag for skattekostnad og betalbar skatt	Konsernet	
2022	2023		2023	2022
87 553 543	49 576 071	Grunnlag for betalbar skatt		
-65 948 321	-5 202 637	Resultat før skattekostnad	-16 598 779	81 740 557
0	0	Inntekt på investering datterselskap	0	0
554 652	1 273 200	Andre ikke skattepliktige inntekter/kostnader	2 219 133	-21 552 242
-21 100 455	-39 850 541	Andre permanente forskjeller	1 494 492	782 957
0	0	Resultatandel tilknyttede selskaper	17 962 814	-55 657 765
1 059 419	5 796 093	Endring i midlertidige forskjeller	-10 209 920	52 677
-1 311 804	0	Grunnlag for skattekostnad på årets resultat (A)	-5 132 260	5 366 184
-679 859	-5 796 093	Anvendt/overført til underskudd til fremføring	5 132 260	-4 686 325
932 244	0	Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	-679 859
0	0	Mottatt konsernbidrag 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	
2022	2023		2023	2022
233 073	1 275 140	Betalbar skatt 22 % av grunnlag (A)	-1 129 097	1 180 560
0	0	Endring ikke balanseført utsatt skatt	365 449	-355 251
0	0	Endring i utsatt skatt midlertidige forskjeller	2 246 182	-11 589
233 073	1 275 140	Skattekostnad	1 482 534	813 721
0 %	-3 %	Skattekostnad i prosent av resultat før skatt	-9 %	1 %



Ineo Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 6 Fordringer og gjeld

Morselskapet		Fordringer med forfall senere enn ett år	Konsernet	
2022	2023		2023	2022
5 311 952	1 065 983	Andre langsiktige fordringer	1 409 247	6 030 693
5 311 952	1 065 983	Sum	1 409 247	6 030 693
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år				
2022	2023		2023	2022
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
0	0	Sum	0	0
Gjeld og garantier sikret ved pant				
2022	2023		2023	2022
0	92 000 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	110 830 000	0
0	73 677 500	Byggelån	109 338 803	216 057 571
0	0	Kjøpte bankgarantier	1 200 000	0
0	0	Andre kortsiktige lån	5 167 500	37 666 133
0	165 677 500	Sum	226 536 303	253 723 704
Balansført verdi av pantsatte eiendeler				
0	45 318 157	Aksjer i enkelte datterselskap	0	0
0	727 560	Aksjer i enkelte tilknyttede selskap (opp til kr 18,5 mill)	41 535 454	0
7 301 548	7 301 548	Tomteområder og nedlagte prosjektkostnader	170 488 345	283 074 671
0	4 999 600	Fordring tilknyttede selskap (begrenset til kr 18,5 mill)	4 999 600	0
0	0	Andre kortsiktige fordringer	6 057 949	0
0	0	Kundefordringer, prosjekter i arbeid	133 394 612	184 054 172
0	0	Tomter og bygninger	45 318 157	0
7 301 548	58 346 865	Sum	401 794 117	467 128 843
Spesifikasjon av kortsiktige lån				
0	0	Forskudd fra borettslag	5 167 500	37 666 133
47 395 425	47 395 425	Selgerkreditt ved kjøp av tomter	134 319 400	113 157 611
102 688 016	0	Selgerkreditt ved kjøp av aksjer og fordringer	827 033	120 073 950
150 083 441	47 395 425	Sum	140 313 933	270 897 694

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 150 094 950, hvorav kr 150 000 000 overfor Pyntenestet Andeler AS.

Ineo Eiendom AS har en garantiramme på inntil kr 7 500 000, hvor aksjer og eiendom i datterselskaper er stilt til sikkerhet. Pr

31.12.23 har selskapet trukket kr 5 380 000 på denne garantien

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.



Ineo Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 8 Kundefordringer, opptjent ikke fakturerte inntekter på anleggskontrakter

Morselskapet		Kundefordringer, opptjent ikke fakturert inntekt	Konsernet	
2022	2023		2023	2022
0	0	Kostnader igangværende fastprisprosjekter	123 091 114	198 041 747
0	0	Inntektsført dekningsbidrag	13 542 375	11 629 639
0	0	Opptjent inntekt	136 633 489	209 671 386
0	0	- Fakturert/innbetalt forskudd	-5 500 000	-13 335 214
0	0	Prosjekt under utførelse	131 133 489	196 336 172
195 702	5 901 310	Ordinære kundefordringer	7 782 871	70 646 774
195 702	5 901 310	Kundefordringer, prosjekt under utførelse	138 916 360	266 982 946

Note 9 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

Morselskapet		Bundne bankinnskudd	Konsernet	
2022	2023		2023	2022
0	0	Skattetrekksmidler / bundne midler	423 138	385 925
0	140 822 500	Trekkrettigheter		
		Ubenyttet kassekreditt/byggelån	195 161 197	0

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	246 161 206	357 233 157
Årets resultat	0	0	48 300 931	48 300 931
Egenkapital 31.12.2023	61 000 000	50 071 951	294 462 138	405 534 088

Konsernet	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Minoritets-interesser	Sum
Årets endring i egenkapital					
Egenkapital 01.01.2023	61 000 000	50 071 951	378 834 758	2 923 964	492 830 673
Årets resultat	0	0	-17 933 003	-148 310	-18 081 313
Avsatt utbytte	0	0		-297 363	-297 363
Egenkapital 31.12.2023	61 000 000	50 071 951	360 901 755	2 478 291	474 451 997