



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	921 587 341
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	ISEGRAN EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Storgata 3 1607 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

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

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Eva Hagen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	11.03.2025

### 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, 05.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	1 429 984	2 819 439
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 429 984</b>	<b>2 819 439</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	4 458 633	6 257 322
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	9 848	12 800
Annen driftskostnad	2	3 322 168	1 945 506
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 790 649</b>	<b>8 215 627</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-6 360 666</b>	<b>-5 396 189</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	1	41 240 289	8 144 247
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	148 935	470 923
Annen renteinntekt		7 809	262 746
Annen finansinntekt		4 740 409	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>46 137 442</b>	<b>8 877 915</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	9 870	258 917
Annen rentekostnad		829	12 954
Annen finanskostnad		561 021	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>571 719</b>	<b>271 871</b>
<b>Netto finans</b>		<b>45 565 723</b>	<b>8 606 044</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>39 205 058</b>	<b>3 209 855</b>
Skattekostnad på resultat	4		
<b>Årsresultat</b>		<b>39 205 058</b>	<b>3 209 855</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>39 205 058</b>	<b>3 209 855</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>39 205 058</b>	<b>3 209 855</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		30 000 000	
Udekket tap		9 205 058	3 209 855
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>5</b>	<b>39 205 058</b>	<b>3 209 855</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3		
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	47 589	57 437
<b>Sum varige driftsmidler</b>	3	<b>47 589</b>	<b>57 437</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	341 835 400	357 335 400
Lån til foretak i samme konsern	7	39 975 797	8 448 318
Investeringer i tilknyttet selskap		50 000	50 000
Andre langsiktige fordringer		7 382 500	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>389 243 697</b>	<b>365 833 718</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>389 291 286</b>	<b>365 891 154</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		67 611	173 709
Andre kortsiktige fordringer		19 683	5 126
Konsernfordringer	7	9 240 289	8 144 247
<b>Sum fordringer</b>		<b>9 327 584</b>	<b>8 323 082</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	42 320 394	9 889 083
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	7	<b>42 320 394</b>	<b>9 889 083</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>51 647 977</b>	<b>18 212 164</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>440 939 263</b>	<b>384 103 319</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 9	1 300 000	1 300 000
Overkurs	5	378 035 400	378 035 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>379 335 400</b>	<b>379 335 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 175 782	
Udekket tap	5		8 029 276
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 175 782</b>	<b>-8 029 276</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>380 511 182</b>	<b>371 306 124</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	7		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		56 435	106 140
Skyldig offentlige avgifter		323 598	609 124
Utbytte		30 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	7	28 875 618	10 811 250
Annen kortsiktig gjeld		1 172 430	1 270 680
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>60 428 081</b>	<b>12 797 195</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>60 428 081</b>	<b>12 797 195</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>440 939 263</b>	<b>384 103 319</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 463294

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 587 341  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ISEGRAN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Storgata 3  
1607 FREDRIKSTAD

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eva Hagen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap 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, 04.06.2025



Organisasjonsnr: 921 587 341  
ISEGRAN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	1 429 984	2 819 439
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 429 984</b>	<b>2 819 439</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	4 458 633	6 257 322
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	9 848	12 800
Annen driftskostnad	2	3 322 168	1 945 506
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 790 649</b>	<b>8 215 627</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-6 360 666</b>	<b>-5 396 189</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	1	41 240 289	8 144 247
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	148 935	470 923
Annen renteinntekt		7 809	262 746
Annen finansinntekt		4 740 409	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>46 137 442</b>	<b>8 877 915</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	9 870	258 917
Annen rentekostnad		829	12 954
Annen finanskostnad		561 021	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>571 719</b>	<b>271 871</b>
<b>Netto finans</b>		<b>45 565 723</b>	<b>8 606 044</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>39 205 058</b>	<b>3 209 855</b>
Skattekostnad på resultat	4		
<b>Årsresultat</b>		<b>39 205 058</b>	<b>3 209 855</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>39 205 058</b>	<b>3 209 855</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>39 205 058</b>	<b>3 209 855</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		30 000 000	
Udekket tap		9 205 058	3 209 855
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	5	<b>39 205 058</b>	<b>3 209 855</b>





Organisasjonsnr: 921 587 341  
ISEGRAN EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3		
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3	47 589	57 437
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3</b>	<b>47 589</b>	<b>57 437</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	341 835 400	357 335 400
Lån til foretak i samme konsern	7	39 975 797	8 448 318
Investeringer i tilknyttet selskap		50 000	50 000
Andre langsiktige fordringer		7 382 500	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>389 243 697</b>	<b>365 833 718</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>389 291 286</b>	<b>365 891 154</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		67 611	173 709
Andre kortsiktige fordringer		19 683	5 126
Konsernfordringer	7	9 240 289	8 144 247
<b>Sum fordringer</b>		<b>9 327 584</b>	<b>8 323 082</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	42 320 394	9 889 083
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	<b>7</b>	<b>42 320 394</b>	<b>9 889 083</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>51 647 977</b>	<b>18 212 164</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>440 939 263</b>	<b>384 103 319</b>



## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 9	1 300 000	1 300 000
Overkurs	5	378 035 400	378 035 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>379 335 400</b>	<b>379 335 400</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		1 175 782	
Udekket tap	5		8 029 276
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 175 782</b>	<b>-8 029 276</b>

<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>380 511 182</b>	<b>371 306 124</b>
------------------------	----------	--------------------	--------------------

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7		

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
-----------------------------	--	----------	----------

#### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		56 435	106 140
Skyldig offentlige avgifter		323 598	609 124
Utbytte		30 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	7	28 875 618	10 811 250
Annen kortsiktig gjeld		1 172 430	1 270 680
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>60 428 081</b>	<b>12 797 195</b>

<b>Sum gjeld</b>		<b>60 428 081</b>	<b>12 797 195</b>
------------------	--	-------------------	-------------------

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>440 939 263</b>	<b>384 103 319</b>
---------------------------------	--	--------------------	--------------------



Organisasjonsnr: 921 587 341  
ISEGRAN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

Antall årsverk i regnskapsåret  
3.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Årsregnskap 2024 Isegran Eiendom AS

Pemso Dokumentnøkkel: YPOPX-LEK80-G5DCF-5AOFH-G2Y25-YM7KV

---

Organisasjonsnr: 921 587 341



## Resultatregnskap

### Isegran Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Salgsinntekt	1	1 429 984	2 819 439
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 429 984</b>	<b>2 819 439</b>
Lønnskostnad	2	4 458 633	6 257 322
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	9 848	12 800
Annen driftskostnad	2	3 322 168	1 945 506
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>7 790 649</b>	<b>8 215 627</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-6 360 666</b>	<b>-5 396 189</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	1	41 240 289	8 144 247
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	148 935	470 923
Annen renteinntekt		7 809	262 746
Annen finansinntekt		4 740 409	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	9 870	258 917
Annen rentekostnad		829	12 954
Annen finanskostnad		561 021	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>45 565 723</b>	<b>8 606 044</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>39 205 058</b>	<b>3 209 855</b>
Skattekostnad på resultat	4	0	0
<b>Årsresultat</b>		<b>39 205 058</b>	<b>3 209 855</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		8 029 276	3 209 855
Avsatt til utbytte		30 000 000	0
Overført til annen egenkapital		-1 175 782	0
<b>Sum overføringer</b>	5	<b>39 205 058</b>	<b>3 209 855</b>

Penneo Dokumentnøkkel: YPOPX-LEK80-G5DCF-5AOFH-G2Y25-YM7KV



## Balanse Isegran Eiendom AS

Eiendeler	Note	2024	2023
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	47 589	57 437
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3</b>	<b>47 589</b>	<b>57 437</b>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	6	341 835 400	357 335 400
Lån til foretak i samme konsern	7	39 975 797	8 448 318
Investeringer i tilknyttet selskap		50 000	50 000
Andre langsiktige fordringer		7 382 500	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>389 243 697</b>	<b>365 833 718</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>389 291 286</b>	<b>365 891 154</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		67 611	173 709
Andre kortsiktige fordringer		19 683	5 126
Konsernfordringer	7	9 240 289	8 144 247
<b>Sum fordringer</b>		<b>9 327 584</b>	<b>8 323 082</b>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	42 320 394	9 889 083
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>	<b>7</b>	<b>42 320 394</b>	<b>9 889 083</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>51 647 977</b>	<b>18 212 164</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>440 939 263</b>	<b>384 103 319</b>

Penneo Dokumentnøkkel: YPOPX-LEK80-G5DCF-5AOFH-G2Y25-YM7KV



**Balanse**  
Isegran Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 9	1 300 000	1 300 000
Overkurs	5	378 035 400	378 035 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>379 335 400</b>	<b>379 335 400</b>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		1 175 782	0
Udekket tap	5	0	-8 029 276
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 175 782</b>	<b>-8 029 276</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>380 511 182</b>	<b>371 306 124</b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		56 435	106 140
Skyldig offentlige avgifter		323 598	609 124
Utbytte		30 000 000	0
Kortsiktig konserngjeld	7	28 875 618	10 811 250
Annen kortsiktig gjeld		1 172 430	1 270 680
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>60 428 081</b>	<b>12 797 195</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>60 428 081</b>	<b>12 797 195</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>440 939 263</b>	<b>384 103 319</b>

Fredrikstad, 12.02.2025  
Styret i Isegran Eiendom AS

\_\_\_\_\_  
Eva Hagen  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Thor Olaf Askjer  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Bernt Nordby Skøien  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Steinar Frølandshagen  
daglig leder



## Noter til regnskapet 2024

### Regnskapsprinsipper

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

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

### Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskaps regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

### Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag.

Salg av varer inntektsføres når risiko og kontroll i all hovedsak er overført kjøperen. Med risiko menes eiendelens gevinst og tapspotensiale mens kontroll defineres som beslutnings- og råderett. Erfaringsstall anvendes for å estimere og regnskapsføre avsetninger for kvantumsrabatter og retur på salgstidspunktet.

Salg av tjenester inntektsføres etter hvert som de er levert.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

### Investeringer i andre selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre selskaper. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utbytte/ konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

### Pensjoner

Premier til innskuddsbasert pensjonsordning organisert gjennom livsforsikringsselskap kostnadsføres den perioden innskuddet gjelder og inngår blant lønnskostnader i resultatregnskapet.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.



## Noter til regnskapet 2024

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

### Konsernkontosystem

Selskapet inngår i konsernkontosystem med konsernspiss Isegran Eiendom AS som eier av toppkonto i ordningen. Det er stillet solidaransvar blant alle deltakerne for konsernets samlede forpliktelser overfor banken.

### Note 1 Transaksjoner med nærstående parter

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 2, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 7.

Type transaksjon	Motpart	2024	2023
1	Moum Leca Eiendom AS, FK Eiendom Datter AS og Brønnerødlie Eiendom AS	41 240 289	8 144 247
2	Datterselskaper	1 201 395	2 144 245
2	Trosvikstranda Utvikling AS (tilknyttet selskap)	221 857	675 194
3	Datterselskaper	126 679	470 923
4	Datterselskaper	-9 870	-258 917
<b>Sum</b>		<b>42 780 350</b>	<b>11 175 691</b>

### Ytterligere forklaring på transaksjoner med nærstående parter:

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

*Transaksjonsgruppe 2:* Salgsinntekter (administrasjonshonorar og prosjektarbeid)

*Transaksjonsgruppe 3:* Interne renteinntekter

*Transaksjonsgruppe 4:* Interne rentekostnader

Pemneo Dokumentnøkkel: YPOPX-LEK80-G5DCF-SAOFH-G2Y25-YM7KV



## Noter til regnskapet 2024

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

<b>Lønnskostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Lønninger	3 648 177	4 813 443
Arbeidsgiveravgift	558 687	816 850
Pensjonskostnader	183 504	268 498
Andre ytelser	68 266	358 531
<b>Sum</b>	<b>4 458 633</b>	<b>6 257 322</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 2 3

<b>Ytelser til ledende personer</b>	<b>Daglig leder</b>	<b>Styret</b>
Lønn inkl FP	1 147 303	0
Pensjonsutgifter	19 364	0
Styreonorar	0	713 200
Annen godtgjørelse	18 982	0
<b>Sum</b>	<b>1 185 649</b>	<b>713 200</b>

Lønn og godtgjørelse til daglig leder omfatter også avtrådt daglig leder.

### Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2024 utgjør kr 161 915,- ekskl. mva.

Lovpålagt revisjon	144 415
Andre tjenester	17 500
<b>Sum honorar til revisor</b>	<b>161 915</b>

### Note 3 Anleggsmidler

	<b>Driftsløøre, inventar ol.</b>	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	304 758	304 758
= <b>Anskaffelseskost 31.12.24</b>	<b>304 758</b>	<b>304 758</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	257 169	257 169
= <b>Bokført verdi 31.12.24</b>	<b>47 589</b>	<b>47 589</b>
Årets ordinære avskrivninger	9 844	9 844
Økonomisk levetid	3-7 år	



## Noter til regnskapet 2024

## Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	39 205 058	3 209 855
Permanente forskjeller	-36 179 388	4 400
Endring i midlertidige forskjeller	-13 773	-19 289
Anvendelse av fremførbart underskudd	-3 011 896	-3 194 966
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-2 032 864	-1 791 734
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	2 032 864	1 791 734
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-22 976	-36 750	-13 773
<b>Sum</b>	<b>-22 976</b>	<b>-36 750</b>	<b>-13 773</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 968 471	-7 980 367	-3 011 896
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	4 991 448	8 017 117	3 025 669
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01	1 300 000	378 035 400	-8 029 276	371 306 124
Utbytte			-30 000 000	-30 000 000
Årets resultat			39 205 058	39 205 058
<b>Pr 31.12</b>	<b>1 300 000</b>	<b>378 035 400</b>	<b>1 175 782</b>	<b>380 511 182</b>



## Noter til regnskapet 2024

### Note 6 Investering i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Investeringene i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter kostmetoden.

Selskap	Forretnings- kontor /stemmeandel	Eier- andel	EK pr. 01.01	Årets resultat	EK pr. 31.12
Brønnerødli Eiendom AS	Fredrikstad	100 %	82 466 829	7 588 560	85 099 370
FK Eiendom Datter AS	Fredrikstad	100 %	140 677 205	2 690 736	157 514 741
Gunnar Nilsens Gate Eiendom AS	Fredrikstad	100 %	2 486 755	-84 365	2 402 390
Moum Leca Eiendom AS	Fredrikstad	100 %	9 806 918	717 648	9 225 534
Stjernehallen Eiendom AS	Fredrikstad	100 %	9 340 558	-143 211	9 197 347
Trosvikstranda Vest Eiendom AS	Fredrikstad	100 %	20 371 692	-1 095 585	19 276 107
Trosvikstranda Øst Eiendom AS	Fredrikstad	100 %	22 286 728	-76 232	22 210 496
Trosvikstranda Utvikling AS	Fredrikstad	50 %	-7 780 599	-2 836 077	-10 616 675

Selskapet faller inn under reglene for små foretak og konsernregnskap er ikke utarbeidet i medhold av regnskapslovens § 3-2, 4. ledd.

Fusjon 2024 FK Eiendom Datter AS, hvorav innfusjonerte selskaper er NTP Eiendom AS, Steffensjordet Eiendom AS, FK, Sleipner Eiendom AS og Damstredet Eiendom AS.

Apenesgate-Brochsgate Eiendom AS og FK Nygata Eiendom AS er per 31.12 solgt.

### Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern og garantier

Fordringer	2024	2023
Langsiktige fordringer	7 975 797	8 448 318
Andre fordringer	2 886 419	8 144 247
Konsernkonto system	12 622 152	0
<b>Sum fordringer</b>	<b>23 484 368</b>	<b>16 592 565</b>
Gjeld	2024	2023
Konsernkonto system	0	1 804 161
<b>Sum gjeld</b>	<b>0</b>	<b>1 804 161</b>

Isegran Eiendom AS har stilt proratarisk selvskyldnerkausjon på NOK 20 000 000 for banklån i DNB til Trosvikstranda Utvikling AS.



## Noter til regnskapet 2024

### Note 8 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 161 848.

### Note 9 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Isegran Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	200	6 500,0	1 300 000
<b>Sum</b>	<b>200</b>		<b>1 300 000</b>

### Eierstruktur

De største aksjonærene i %pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
FREDRIKSTAD KOMMUNE	200	100,0	100,0



## PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

### Askjer, Thor Olaf

Styremedlem

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1177525

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-02-12 13:53:26 UTC



### Skøien, Bernt Nordby

Styremedlem

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-687484

IP: 195.1.xxx.xxx

2025-02-12 13:57:29 UTC



### HAGEN, EVA

Styreleder

Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-2768552

IP: 77.18.xxx.xxx

2025-02-12 14:40:31 UTC



### Frølandshagen, Steinar

Daglig leder

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-884839

IP: 80.213.xxx.xxx

2025-02-12 16:24:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YPOPX-LEK80-G5DCF-5A0FH-G2Y25-YM7KV

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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



BDO AS  
Wilbergjordet 2  
Postboks 812  
1609 Fredrikstad

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Isegran Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Isegran Eiendom AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31.12 2024
- Resultatregnskap for 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31.12 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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>

BDO AS

Fredrik AB Thorsteinsen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PJBXG-VQ3EU-JEEU-0E06Q-T08VZ-EYAT



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Thorsteinsen, Fredrik A B

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1956347

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-12 21:37:59 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PjBYG-VQ3EU-HEEU-0EQ6Q-T08VZ-EY7AT

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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