



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

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

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:	24.04.2024

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, 05.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	2 819 439	2 876 458
Sum inntekter		2 819 439	2 876 458
Kostnader			
Lønnskostnad	2	6 257 322	5 706 799
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	12 800	75 253
Annen driftskostnad	2	1 945 506	1 903 167
Sum kostnader		8 215 627	7 685 218
Driftsresultat		-5 396 189	-4 808 761
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	1	8 144 247	2 338 364
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	470 923	340 513
Annen renteinntekt		262 746	4 535
Annen finansinntekt			3 973
Sum finansinntekter		8 877 915	2 687 385
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	258 917	
Annen rentekostnad		12 954	260
Annen finanskostnad			14
Sum finanskostnader		271 871	274
Netto finans		8 606 044	2 687 111
Ordinært resultat før skattekostnad		3 209 855	-2 121 650
Skattekostnad på resultat	4		
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 209 855	-2 121 650
Årsresultat		3 209 855	-2 121 650
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 209 855	-2 121 650
Totalresultat		3 209 855	-2 121 650



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		3 209 855	-2 121 650
Sum overføringer og disponeringer	5	3 209 855	-2 121 650



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3		
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	57 437	12 303
Sum varige driftsmidler	3	57 437	12 303
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	357 335 400	357 335 400
Lån til foretak i samme konsern	7	8 448 318	16 018 264
Investeringer i tilknyttet selskap		50 000	50 000
Sum finansielle anleggsmidler		365 833 718	373 403 664
Sum anleggsmidler		365 891 154	373 415 967
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		173 709	133 967
Andre kortsiktige fordringer		5 126	25 430
Konsernfordringer	7	8 144 247	2 338 364
Sum fordringer		8 323 082	2 497 760
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	9 889 083	1 423 555
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 889 083	1 423 555
Sum omløpsmidler		18 212 164	3 921 315
SUM EIENDELER		384 103 319	377 337 282



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 9	1 300 000	1 300 000
Overkurs	5	378 035 400	378 035 400
Sum innskutt egenkapital		379 335 400	379 335 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	8 029 276	11 239 131
Sum opptjent egenkapital		-8 029 276	-11 239 131
Sum egenkapital		371 306 124	368 096 269
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7		7 267 807
Sum annen langsiktig gjeld			7 267 807
Sum langsiktig gjeld		0	7 267 807
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		106 140	161 689
Skyldig offentlige avgifter		609 124	579 733
Kortsiktig konserngjeld		10 811 250	
Annen kortsiktig gjeld		1 270 680	1 231 785
Sum kortsiktig gjeld		12 797 195	1 973 207
Sum gjeld		12 797 195	9 241 014
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		384 103 319	377 337 282



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 510996

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 24.04.2024

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, 24.06.2024



Organisasjonsnr: 921 587 341
ISEGRAN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	2 819 439	2 876 458
Sum inntekter		2 819 439	2 876 458
Kostnader			
Lønnskostnad	2	6 257 322	5 706 799
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	12 800	75 253
Annen driftskostnad	2	1 945 506	1 903 167
Sum kostnader		8 215 627	7 685 218
Driftsresultat		-5 396 189	-4 808 761
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	1	8 144 247	2 338 364
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	470 923	340 513
Annen renteinntekt		262 746	4 535
Annen finansinntekt			3 973
Sum finansinntekter		8 877 915	2 687 385
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	258 917	
Annen rentekostnad		12 954	260
Annen finanskostnad			14
Sum finanskostnader		271 871	274
Netto finans		8 606 044	2 687 111
Ordinært resultat før skattekostnad		3 209 855	-2 121 650
Skattekostnad på resultat	4		
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 209 855	-2 121 650
Årsresultat		3 209 855	-2 121 650
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 209 855	-2 121 650
Totalresultat		3 209 855	-2 121 650
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		3 209 855	-2 121 650



Sum overføringer og disponeringer	5	3 209 855	-2 121 650
--------------------------------------	---	-----------	------------



Organisasjonsnr: 921 587 341
ISEGRAN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3		
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3	57 437	12 303
Sum varige driftsmidler	3	57 437	12 303
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	357 335 400	357 335 400
Lån til foretak i samme konsern	7	8 448 318	16 018 264
Investeringer i tilknyttet selskap		50 000	50 000
Sum finansielle anleggsmidler		365 833 718	373 403 664
Sum anleggsmidler		365 891 154	373 415 967
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		173 709	133 967
Andre kortsiktige fordringer		5 126	25 430
Konsernfordringer	7	8 144 247	2 338 364
Sum fordringer		8 323 082	2 497 760
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	9 889 083	1 423 555
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 889 083	1 423 555
Sum omløpsmidler		18 212 164	3 921 315
SUM EIENDELER		384 103 319	377 337 282

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 9	1 300 000	1 300 000
Overkurs	5	378 035 400	378 035 400
Sum innskutt egenkapital		379 335 400	379 335 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	8 029 276	11 239 131
Sum opptjent egenkapital		-8 029 276	-11 239 131
Sum egenkapital		371 306 124	368 096 269
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7		7 267 807
Sum annen langsiktig gjeld			7 267 807
Sum langsiktig gjeld		0	7 267 807
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		106 140	161 689
Skyldig offentlige avgifter		609 124	579 733
Kortsiktig konserngjeld		10 811 250	
Annen kortsiktig gjeld		1 270 680	1 231 785
Sum kortsiktig gjeld		12 797 195	1 973 207
Sum gjeld		12 797 195	9 241 014
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		384 103 319	377 337 282



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 2023 Isegran Eiendom AS

Penneo Dokumentnr: IFMDY-SENN2-C05FQ-L1CEB-SP32Z-GBW3S

Organisasjonsnr: 921 587 341



Resultatregnskap

Isegran Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt	1	2 819 439	2 876 458
Sum driftsinntekter		2 819 439	2 876 458
Lønnskostnad	2	6 257 322	5 706 799
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	12 800	75 253
Annen driftskostnad	2	1 945 506	1 903 167
Sum driftskostnader		8 215 627	7 685 218
Driftsresultat		-5 396 189	-4 808 761
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	1	8 144 247	2 338 364
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	470 923	340 513
Annen renteinntekt		262 746	4 535
Annen finansinntekt		0	3 973
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	258 917	0
Annen rentekostnad		12 954	260
Annen finanskostnad		0	14
Resultat av finansposter		8 606 044	2 687 111
Resultat før skattekostnad		3 209 855	-2 121 650
Skattekostnad på resultat	4	0	0
Årsresultat		3 209 855	-2 121 650
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		3 209 855	0
Overført til udekket tap		0	2 121 650
Sum overføringer	5	3 209 855	-2 121 650

Penneo Dokumentnr: IFMDY-SENN2-C05FQ-L1CEB-SP3Z-GBW3S



Balanse

Isegran Eiendom AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	57 437	12 303
Sum varige driftsmidler	3	57 437	12 303
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	357 335 400	357 335 400
Lån til foretak i samme konsern	7	8 448 318	16 018 264
Investeringer i tilknyttet selskap		50 000	50 000
Sum finansielle anleggsmidler		365 833 718	373 403 664
Sum anleggsmidler		365 891 154	373 415 967
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		173 709	133 967
Andre kortsiktige fordringer		5 126	25 430
Konsernfordringer	7	8 144 247	2 338 364
Sum fordringer		8 323 082	2 497 760
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	9 889 083	1 423 555
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		9 889 083	1 423 555
Sum omløpsmidler		18 212 164	3 921 315
Sum eiendeler		384 103 319	377 337 282

Penneo Dokumentnr: IFMDY-SENN2-C05FQ-L1CEB-SP32Z-GBW3S



Balanse
Isegran Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 9	1 300 000	1 300 000
Overkurs	5	378 035 400	378 035 400
Sum innskutt egenkapital		379 335 400	379 335 400
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap	5	-8 029 276	-11 239 131
Sum opptjent egenkapital		-8 029 276	-11 239 131
Sum egenkapital		371 306 124	368 096 269
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	7	0	7 267 807
Sum annen langsiktig gjeld		0	7 267 807
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		106 140	161 689
Skyldig offentlige avgifter		609 124	579 733
Kortsiktig konserngjeld		10 811 250	0
Annen kortsiktig gjeld		1 270 680	1 231 785
Sum kortsiktig gjeld		12 797 195	1 973 207
Sum gjeld		12 797 195	9 241 014
Sum egenkapital og gjeld		384 103 319	377 337 282

Fredrikstad, 24.04.2024
Styret i Isegran Eiendom AS

Eva Hagen
styreleder

Thor Olaf Askjer
styremedlem/ daglig leder

Bernt Nordby Skøien
styremedlem

Penneo Dokumentnr: IFMDY-SENN2-C05FQ-L1CEB-SP32Z-GBW3S



Noter til regnskapet 2023

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. Erfarings tall 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 2023

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	2023	2022
1	Moum Leca Eiendom AS, NTP Eiendom AS, FK Sleipner Eiendom AS og FK Eiendom Datter AS	8 144 247	2 338 364
2	Datterselskaper	2 144 245	1 972 106
2	Trosvikstranda Utvikling AS (tilknyttet selskap)	675 194	904 352
3	Datterselskaper	470 923	340 513
4	Datterselskaper	-258 917	0
Sum		11 175 691	5 555 335

Ytterligere forklaring på transaksjoner med nærstående parter:

Transaksjonsgruppe 1: Inntekt på investering i datter (mottatt konsernbidrag)

Transaksjonsgruppe 2: Salgsinntekter (administrasjonshonorar og prosjektarbeid)

Transaksjonsgruppe 3: Interne renteinntekter

Transaksjonsgruppe 4: Interne rentekostnader

Penneo Dokumentnr: IFMDY-SENN2-C05FQ-L1CEB-SP3ZZ-GBW3S



Noter til regnskapet 2023

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

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	4 813 443	4 749 394
Arbeidsgiveravgift	816 850	683 642
Pensjonskostnader	268 498	195 874
Andre ytelser	123 351	77 889
Sum	6 022 142	5 706 799

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 3 3

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn inkl FP	1 670 278	0
Pensjonsutgifter	33 405	0
Styreonorar	0	677 900
Annen godtgjørelse	25 898	0
Sum	1 729 581	677 900

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2023 utgjør kr 118 738,- ekskl. mva.

Lovpålagt revisjon	45 000
Andre tjenester	73 738
Sum honorar til revisor	118 738

Note 3 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	246 824	246 824
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	57 934	57 934
= Anskaffelseskost 31.12.23	304 758	304 758
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	247 325	247 325
= Bokført verdi 31.12.23	57 433	57 433
Årets ordinære avskrivninger	12 800	12 800
Økonomisk levetid	3-7 år	



Noter til regnskapet 2023

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	3 209 855	-2 121 650
Permanente forskjeller	4 400	325
Endring i midlertidige forskjeller	-19 289	45 963
Anvendelse av fremførbart underskudd	-3 194 966	0
Skattepliktig inntekt	0	-2 075 362
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 791 734	-514 440
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 791 734	514 440
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-36 750	-56 039	-19 289
Sum	-36 750	-56 039	-19 289
Akkumulert fremførbart underskudd	-7 980 367	-11 175 334	-3 194 966
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	8 017 117	11 231 372	3 214 255
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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	-11 239 131	368 096 269
Årets resultat			3 209 855	3 209 855
Pr 31.12	1 300 000	378 035 400	-8 029 276	371 306 124



Noter til regnskapet 2023

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
Apenesgate-Brochsgate Eiendom AS	Fredrikstad	100 %	6 106 508	-123 521	5 982 987
Brønnerødli Eiendom AS	Fredrikstad	100 %	82 950 398	-483 568	82 466 829
Damstredet Eiendom AS	Fredrikstad	100 %	1 114 145	-122 157	991 988
FK Eiendom Datter AS	Fredrikstad	100 %	144 015 034	956 594	140 677 205
FK Nygata Eiendom AS	Fredrikstad	100 %	8 744 188	-69 446	8 674 742
FK Sleiþner Eiendom AS	Fredrikstad	100 %	24 500 000	422 673	24 500 000
Gunnar Nilsens Gate Eiendom AS	Fredrikstad	100 %	2 611 274	-124 519	2 486 755
Moum Leca Eiendom AS	Fredrikstad	100 %	10 533 646	741 075	9 806 918
NTP Eiendom AS	Fredrikstad	100 %	18 580 139	422 874	18 835 400
Steffensjordet Eiendom AS	Fredrikstad	100 %	2 874 409	-102 622	2 771 787
Stjernehallen Eiendom AS	Fredrikstad	100 %	9 576 468	-235 910	9 340 558
Trosvikstranda Vest Eiendom AS	Fredrikstad	100 %	20 982 265	-610 573	20 371 692
Trosvikstranda Øst Eiendom AS	Fredrikstad	100 %	22 460 336	-173 608	22 286 728
Trosvikstranda Utvikling AS	Fredrikstad	50 %	-5 135 546	-2 645 053	-7 780 599

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

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern og garantier

Fordringer	2023	2022
Langsiktige fordringer	8 448 318	16 018 264
Andre fordringer	8 144 247	2 338 364
Sum fordringer	16 592 565	18 356 628
Gjeld	2023	2022
Langsiktig gjeld	0	7 267 807
Konsernkonto system	1 804 161	0
Sum gjeld	1 804 161	7 267 807

Isegran Eiendom AS har stilt proratarisk selvskyldnerkausjon på NOK 17.500.000 for banklån i DNB til Trosvikstranda Utvikling AS.



Noter til regnskapet 2023

Note 8 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 245 835.

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
Sum	200		1 300 000

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."

HAGEN, EVA

Styreleder

På vegne av: Isegran Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2768552

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-16 12:22:40 UTC



Askjer, Thor Olaf

Daglig leder

På vegne av: Isegran Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1177525

IP: 88.93.xxx.xxx

2024-05-16 12:33:52 UTC



Askjer, Thor Olaf

Styremedlem

På vegne av: Isegran Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1177525

IP: 88.93.xxx.xxx

2024-05-16 12:33:52 UTC



Skøien, Bernt Nordby

Styremedlem

På vegne av: Isegran Eiendom AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-687484

IP: 89.8.xxx.xxx

2024-05-16 15:10:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FMDY-SENNZ-COSFQ-LICEB-SP3ZZ-GBW3S

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



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 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023 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)

Pemneo Dokumentnøkkel: 3040Z-DY1FG-OMHPZ-E1YCI-EYESN-J2ANW



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

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1956347

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-21 06:35:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3040Z-DY1FG-OMHPZ-ET1YCI-EYESN-J2ANW

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>