



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 700 495
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: I-BOLIG EIENDOM AS
Forretningsadresse: Balder alle 2
2060 GARDERMOEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

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

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 27.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	91 082 691	207 467 532
Annen driftsinntekt			2 150 206
Sum inntekter		91 082 691	209 617 738
Kostnader			
Varekostnad	1, 2	85 067 955	193 251 512
Annen driftskostnad	3	4 003 819	3 065 451
Sum kostnader		89 071 774	196 316 963
Driftsresultat		2 010 918	13 300 775
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 727	1 696
Annen finansinntekt		19 320	21 145
Sum finansinntekter		26 047	22 842
Annen rentekostnad		17 257	101 594
Sum finanskostnader		17 257	101 594
Netto finans		8 790	-78 752
Ordinært resultat før skattekostnad		2 019 708	13 222 023
Skattekostnad på resultat	4	444 878	2 908 845
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 574 830	10 313 178
Årsresultat	5	1 574 830	10 313 178
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 574 830	10 313 178
Totalresultat		1 574 830	10 313 178
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		1 497 468	10 313 178
Avsatt til annen egenkapital		77 362	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer	5	1 574 830	10 313 178



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1		
Maskiner og anlegg	1		
Skip og flytende installasjoner	1		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1		
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	2, 6		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	2		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	1	197 240 475	179 992 970
Fordringer			
Kundefordringer	6	35 126 877	299 444
Andre kortsiktige fordringer		1 338 855	2 896 009
Konsernfordringer	6	6 882 313	309 055
Krav på innbetaling av selskapskapital	1	10 413 609	75 699 864
Sum fordringer		53 761 654	79 204 373
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 226 309	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 226 309	
Sum omløpsmidler		253 228 438	259 197 343
SUM EIENDELER		253 228 438	259 197 343

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	1 000 000	1 000 000
Overkurs	5	46 808 665	46 808 665
Annen innskutt egenkapital	5, 5	6 237 176	6 237 176
Sum innskutt egenkapital		54 045 841	54 045 841
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	5		
Annen egenkapital	5	1 171 424	1 094 063
Udisponert resultat			
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		1 171 424	1 094 063
Sum egenkapital		55 217 265	55 139 904
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	1 252 420	1 229 905
Andre avsetninger for forpliktelser	8	1 000 000	1 000 000
Sum avsetninger for forpliktelser		2 252 420	2 229 905
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	138 128 322	145 033 130
Øvrig langsiktig gjeld	8		
Sum annen langsiktig gjeld		138 128 322	145 033 130
Sum langsiktig gjeld		140 380 742	147 263 035
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	36 899 126	31 144 116
Leverandørgjeld	6	6 862 547	12 897 468
Betalbar skatt	4		204 874
Skyldig offentlige avgifter		13 076	
Kortsiktig konserngjeld	6	1 919 831	5 225 644
Annen kortsiktig gjeld	1, 6	11 935 850	7 322 302
Sum kortsiktig gjeld		57 630 430	56 794 404



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum gjeld		198 011 172	204 057 439
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		253 228 438	259 197 343
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	3, 9		
Pantstillelser	9		



I-Bolig Eiendom AS

RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.

	<i>Note</i>	2023	2022
Salgsinntekt	1	91 082 691	207 467 532
Annen driftsinntekt		0	2 150 206
Sum driftsinntekter		91 082 691	209 617 738
Varekostnad	1, 2	85 067 955	193 251 512
Annen driftskostnad	3	4 003 819	3 065 451
Sum driftskostnader		89 071 774	196 316 963
Driftsresultat		2 010 918	13 300 775
Annen renteinntekt		6 727	1 696
Annen finansinntekt		19 320	21 145
Annen rentekostnad		17 257	101 594
Resultat av finansposter		8 790	-78 752
Resultat før skattekostnad		2 019 708	13 222 023
Skattekostnad på resultat	4	444 878	2 908 845
Årsresultat	5	1 574 830	10 313 178
<i>Disponering av årsresultatet</i>			
Avsatt konsernbidrag		1 497 468	10 313 178
Avsatt til annen egenkapital		77 362	0
Sum disponert	5	1 574 830	10 313 178



I-Bolig Eiendom AS

BALANSE PR . 31.12

EIENDELER	Note	2023	2022
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning	1	197 240 475	179 992 970
Fordringer			
Kundefordringer	6	35 126 877	299 444
Andre kortsiktige fordringer		1 338 855	2 896 009
Konsernfordringer	6	6 882 313	309 055
Opptjent ikke fakturert produksjon	1	10 413 609	75 699 864
Sum fordringer		53 761 654	79 204 373
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 226 309	0
Sum omløpsmidler		253 228 438	259 197 343
SUM EIENDELER		253 228 438	259 197 343

**I-Bolig Eiendom AS**

BALANSE PR . 31.12

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 7	1 000 000	1 000 000
Overkurs	5	46 808 665	46 808 665
Annen innskutt kapital	5	6 237 176	6 237 176
Sum innskutt egenkapital		54 045 841	54 045 841
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	1 171 424	1 094 063
Sum opptjent egenkapital		1 171 424	1 094 063
Sum egenkapital		55 217 265	55 139 904
GJELD			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	1 252 420	1 229 905
Andre avsetninger for forpliktelser	8	1 000 000	1 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	138 128 322	145 033 130
Sum annen langsiktig gjeld		140 380 742	147 263 035
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	36 899 126	31 144 116
Leverandørgjeld	6	6 862 547	12 897 468
Betalbar skatt	4	0	204 874
Skyldig offentlige avgifter		13 076	0
Konserngjeld	6	1 919 831	5 225 644
Annen kortsiktig gjeld	1, 6	11 935 850	7 322 302
Sum kortsiktig gjeld		57 630 430	56 794 404
Sum gjeld		198 011 172	204 057 439
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		253 228 438	259 197 343

Gardermoen, 09.07.2024
Styret i I-bolig Eiendom AS
Tom Arild Johansen
styreleder
Odd Arild Dahlum
styremedlem
Bjørn Martin Akre
styremedlem/daglig leder

Jan Børresen
styremedlem



Regnskapsprinsipper

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

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Salgsinntekter

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt for varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer og gjeld som skal tilbakebetales innen ett år er normalt klassifisert som omløpsmidler.

Varebeholdninger / Anlegg under utførelse

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO-prinsippet og virkelig verdi. Oppgjent ikke fakturert kontraktsinntekt klassifiseres under fordringer som utført ikke fakturert produksjon. Anlegg under utførelse er vurdert etter løpende avregningsmetode. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkningsprosjekter resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonene kan estimeres på en pålitelig måte. Fremdriften måles som påløpte kostnader i forhold til totalt estimerte kostnader. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

Kundefordringer

Kundefordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Garantiarbeider

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

Kontantstrømoppstilling

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



Note 1 Anlegg under utførelse

	2023	2022
Varebeholdning - bygg under arbeid, tomter og tekniske anlegg	197 240 475	179 992 970
Opptjent ikke fakturert produksjon	10 413 609	75 699 864
Forskudd fra kunder (inkludert i annen kortsiktig gjeld)	-11 899 319	-7 322 302
Sum anlegg under utførelse	195 754 765	248 370 532

Samlet varekostnad på anlegg under utførelse utgjør per 31.12 679 713 911 598 009 330

Opptjent, ikke fakturert produksjon er presentert på egen regnskapslinje under fordringer i regnskapet. Forskudd fra kunder er klassifisert under annen kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap	2023	2022
Inntekter	10 413 609	75 699 864
Kontraktskostnader	8 013 225	69 445 007
Estimert fortjeneste	2 400 384	6 254 857

i-Bolig Eiendom AS aktiverer byggelånsrenter løpende på kto 4581 og fordeler disse ut på hvert enkelt prosjekt. Selskapet tilfredsstiller kravene om tildeling av renter som en del av anskaffelseskostnaden i prosjektet, jfr regnskapsloven § 5-8.

Byggelånsrenter kan ikke skattemessig aktiveres, men kostnadsføres i året de er pådratt vil det beregnes en midlertidig forskjell. Den midlertidige forskjellen knytter seg til varelager, se note 4.

Note 2 Transaksjoner med nærstående parter

Mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 6.

Kjøp av varer og tjenester	2023	2022
Kjøp av tjenester fra mor	19 346 788	34 060 846
Sum kjøp fra nærstående	19 346 788	34 060 846

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Daglig ledelse er innleid fra I-Bolig AS, og er kostnadsført med kr 0 for 2023. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til styret.

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

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2023	2022
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	253 075	206 750
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	20 000	26 700
Annen bistand	8 000	30 050
Sum	281 075	263 500



Note 4 Skatt

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

	2023	2022	Endring
Tilvirkningskontrakter	733 946	4 394 917	3 660 971
Varebeholdning	6 862 905	2 195 561	-4 667 344
Fordringer	-904 035	0	904 035
Avsetninger mv	-1 000 000	-1 000 000	0
Sum	5 692 816	5 590 478	-102 338

Grunnlag for beregning av utsatt skatt	5 692 816	5 590 478	-102 338
---	------------------	------------------	-----------------

Utsatt skatt (22 %)	1 252 420	1 229 905	-22 514
----------------------------	------------------	------------------	----------------

Årets skattekostnad	2023	2022
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	2 019 708	13 222 023
Permanente forskjeller	2 461	0
Endring i midlertidige forskjeller	-102 338	931 245
Avgitt konsernbidrag	-1 919 831	-13 222 023
Skattepliktig inntekt	0	931 245

Resultatført skatt på ordinært resultat:

Betalbar skatt	422 363	3 113 719
Endring i utsatt skattefordel	22 515	-204 874
Skattekostnad ordinært resultat	444 878	2 908 845

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	422 363	3 113 719
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-422 363	-2 908 845
Sum betalbar skatt i balansen	0	204 874

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	1 000 000	46 808 665	6 237 176	1 094 063	55 139 904
Årets resultat	0	0	0	1 574 830	1 574 830
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-1 497 468	-1 497 468
Egenkapital 31.12.2023	1 000 000	46 808 665	6 237 176	1 171 425	55 217 266



Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Konsernfordringer	
	2023	2022
I-Bolig AS	6 882 313	309 055
Sum	6 882 313	309 055

	Leverandørgjeld		Konserngjeld	
	2023	2022	2023	2022
I-Bolig AS	2 992 465	4 347 736	1 919 831	5 225 644
Tilknyttet selskap	0	763 564	0	0
Sum	2 992 465	5 111 300	1 919 831	5 225 644

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 1 000 000 består av 100 aksjer à kr. 10 000.

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel
I-Bolig AS	100	100 %
Totalt	100	100%

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

Note 8 Avsetning for forpliktelser

	2023	2022
Avsetning garantiforpliktelser	1 000 000	1 000 000
Sum avsetninger	1 000 000	1 000 000



Note 9 Pantstillelser og garantier

Gjeld som er sikret ved pant	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	175 027 448	176 177 246
Sum	175 027 448	176 177 246

Garantier

Garantier per 31.12.	0	929 200
Sum	0	929 200

Bokført verdi av pantsatte eiendeler

Anlegg under utførelse (jfr. note 1)	195 754 765	248 370 532
Sum	195 754 765	248 370 532

Det er tatt opp byggelån i forbindelse med anlegg under utførelse omtalt i note 1. Som sikkerhet for gjelden har banken pant i de eiendommer der byggene oppføres.

Garantier er stilt av selskapets bankforbindelse og IAM Insurance AS, og er sikret ved pant i varelager og kundefordringer.

Note 10 Fortsatt drift

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

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

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

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

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

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



Kontantstrøm I-bolig Eiendom AS

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	2 019 708	13 222 023
Periodens betalte skatt	-204 874	0
Endring i varelager	-17 247 505	-46 244 058
Endring i kundefordringer	-34 827 433	-299 444
Endring i vareleverandørgjeld	-6 034 921	734 301
Endring i andre tidsavgrensingsposter	71 470 033	-63 271 382
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	15 175 008	-95 858 560
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger på lånefordring konsern (korts./langs.)	-6 573 258	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-6 573 258	0
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Netto utbetaling kassekreditt	-1 801 749	0
Utbetalinger gjeld konsernselskaper	0	-7 708 805
Innbetalinger ved opptak av annen gjeld (korts./langs.)	36 365 733	197 794 613
Utbetalinger ved nedbetaling av annen gjeld (korts./langs.)	-35 713 781	-84 227 248
Utbetalinger av konsernbidrag til MS	-5 225 644	0
Utbetalinger av utbytte	0	-10 000 000
Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	-6 375 441	95 858 560
Netto kontantstrøm for perioden	2 226 309	0
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	0
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	0	0
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	2 226 309	0
Denne består av:		
Bankinnskudd m.v.	2 226 309	0



Til generalforsamlingen i i-Bolig Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for i-Bolig Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

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

Øvrig informasjon

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Hamar, 9. juli 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

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

This document package contains:

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



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



ÅRSBERETNING 2023 I-BOLIG EIENDOM AS

VIRKSOMHETENS ART

Selskapet kjøper og utvikler eiendom samt produserer og selger boliger i egenregi.

Virksomheten drives fra Gardermoen med nedslagsfelt i kommunene på Romerike.

FORTSATT DRIFT

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

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

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

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

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

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

ARBEIDSMILJØ OG PERSONALE

Bedriften har ingen ansatte.

FORSIKRING

Det er tegnet forsikring for styre- og ledelsesansvar.

YTRE MILJØ

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

FREMTIDIG UTVIKLING

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

Det aller meste av omsetningen i 2024 vil komme fra Ladderudløkka og Kruttverksporten.

FINANSIELL RISIKO

Finansiell risiko anses som lav. Selskapet har tilstrekkelig egenkapital og bankavtale som sikrer finansiering av prosjekter.

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

ÅPENHETSLOVEN

Selskapet har ingen egne ansatte, men vil i rammeavtaler med leverandører innføre obligatorisk punkt hvor de erklærer at de fremmer anstendige arbeidsforhold og menneskerettigheter for sine ansatte og har rutiner som gjør at de tilfredsstiller kravene i åpenhetsloven.

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



RESULTAT OG BALANSE

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

LIKESTILLING


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

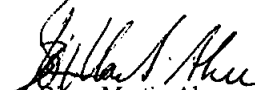
ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

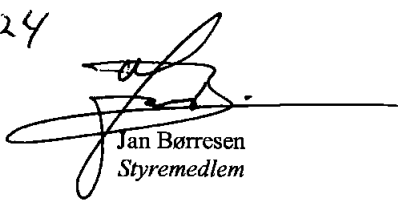
Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet pålydende kr 1 574 830:


Avsatt til utbytte:		0
Avsatt konsernbidrag:	kr	1 497 468
<u>Avsatt til annen egenkapital:</u>	kr	<u>77 362</u>
Sum disponert:	kr	1 574 830

Gardermoen, 9/7-2024


Odd Arild Dahlum
Styremedlem


Bjørn Martin Akre
Styremedlem


Jan Børresen
Styremedlem


Tom A. Jøhansen
Styreleder