

# Årsregnskap 2021

## Isegran Eiendom AS

# Resultatregnskap

## Isegran Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt		2 555 698	897 422
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 555 698</b>	<b>897 422</b>
Lønnskostnad	1	5 139 429	3 927 002
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	80 700	71 549
Annen driftskostnad		2 053 497	1 581 774
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>7 273 626</b>	<b>5 580 324</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 717 928</b>	<b>-4 682 902</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		1 018 673	1 846 867
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		336 072	110 580
Annen renteinntekt		3 816	20 292
Annen finansinntekt		2 357	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		35 188	32 458
Annen rentekostnad		46	388
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>1 325 684</b>	<b>1 944 893</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 392 244</b>	<b>-2 738 009</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	0	0
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 392 244</b>	<b>-2 738 009</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap		3 392 244	2 738 009
<b>Sum overføringer</b>	4	<b>-3 392 244</b>	<b>-2 738 009</b>

# Balanse

## Isegran Eiendom AS

Eiendeler	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	87 556	139 960
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2</b>	<b>87 556</b>	<b>139 960</b>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	5	357 335 400	356 335 400
Lån til foretak i samme konsern		12 804 527	8 662 341
Investeringer i tilknyttet selskap		50 000	50 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>370 189 927</b>	<b>365 047 741</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>370 277 482</b>	<b>365 187 701</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		742 125	12 540
Andre kortsiktige fordringer		62 470	27 243
Konsernfordringer		1 018 673	2 666 544
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 823 268</b>	<b>2 706 327</b>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	1 895 433	6 353 943
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>1 895 433</b>	<b>6 353 943</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 718 701</b>	<b>9 060 270</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>373 996 184</b>	<b>374 247 970</b>

# Balanse

## Isegran Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<i><b>Innskutt egenkapital</b></i>			
Aksjekapital	4, 7	1 300 000	1 200 000
Overkurs	4	378 035 400	377 135 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b><u>379 335 400</u></b>	<b><u>378 335 400</u></b>
<i><b>Opptjent egenkapital</b></i>			
Udekket tap	4	-9 117 481	-5 725 237
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b><u>-9 117 481</u></b>	<b><u>-5 725 237</u></b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b><u>370 217 919</u></b>	<b><u>372 610 163</u></b>
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld		1 912 597	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b><u>1 912 597</u></b>	<b><u>0</u></b>
<i><b>Kortsiktig gjeld</b></i>			
Leverandørgjeld		180 931	358 978
Skyldig offentlige avgifter		608 926	259 845
Kortsiktig konserngjeld		0	103 822
Annen kortsiktig gjeld		1 075 811	915 163
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b><u>1 865 668</u></b>	<b><u>1 637 808</u></b>
<b>Sum gjeld</b>		<b><u>3 778 265</u></b>	<b><u>1 637 808</u></b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b><u>373 996 184</u></b>	<b><u>374 247 970</u></b>

Fredrikstad, 23.03.2022  
Styret i Isegran Eiendom AS

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

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

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

\_\_\_\_\_  
Arlid Mortensen  
daglig leder

# Noter til regnskapet 2021

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk 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 selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. 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

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. Erfaringstall anvendes for å estimere og regnskapsføre avsetninger for kvantumsrabatter og retur på salgstidspunktet.

Salg av tjenester inntektsføres etter hvert som de er levert. Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

## 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.

## 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.

## Omklassifisering fjorårets regnskap

Det er foretatt en omklassifisering av konsernfordringer i fjorårets balanse, fra kortsiktig fordring til langsiktig fordring. Fordringer knyttet til fjorårets konsernbidrag er oppgjort i år og således ikke omklassifisert.

# Noter til regnskapet 2021

## Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, lån og sikkerhetsstillelser

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	4 227 881	3 443 849
Arbeidsgiveravgift	630 555	366 537
Pensjonskostnader	216 108	113 083
Andre ytelser	64 886	3 533
<b>Sum</b>	<b>5 139 429</b>	<b>3 927 002</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret

	3	2
--	---	---

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn inkl FP	1 473 900	0
Pensjonsutgifter	79 110	0
Styrehonorar	0	600 000
Annen godtgjørelse	15 233	0
<b>Sum</b>	<b>1 568 243</b>	<b>600 000</b>

## Note 2 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	218 528	218 528
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	28 296	28 296
<b>= Anskaffelseskost 31.12.21</b>	<b>246 824</b>	<b>246 824</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	159 268	159 268
<b>= Bokført verdi 31.12.21</b>	<b>87 556</b>	<b>87 556</b>
Årets ordinære avskrivninger	80 704	80 704
Økonomisk levetid	3 år	

# Noter til regnskapet 2021

## Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
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:		
Ordinært resultat før skatt	-3 392 244	-2 738 009
Permanente forskjeller	384	5 860
Endring i midlertidige forskjeller	38 858	23 901
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-3 353 002</b>	<b>-2 708 248</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-224 108	-406 311
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	224 108	406 311
<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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-10 075	28 783	38 858
<b>Sum</b>	<b>-10 075</b>	<b>28 783</b>	<b>38 858</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-9 099 972	-5 746 970	3 353 002
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	9 110 047	5 718 187	-3 391 860
<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 4 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Udekket tap</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 01.01	1 200 000	377 135 400	-5 725 237	372 610 163
Tingsinnskudd	100 000	900 000		1 000 000
Årets resultat			-3 392 244	-3 392 244
<b>Pr 31.12</b>	<b>1 300 000</b>	<b>378 035 400</b>	<b>-9 117 481</b>	<b>370 217 919</b>

# Noter til regnskapet 2021

## Note 5 Investering i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

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

Selskap	Forretnings- kontor	Eier- /stemmeandel	EK pr. 01.01	Årets resultat	EK pr. 31.12
Apenesgate-Brochsgate Eiendom AS	Fredrikstad	100 %	6 331 499	-117 602	6 213 898
Brønnerødli Eiendom AS	Fredrikstad	100 %	84 697 485	-629 612	84 067 873
Damstredet Eiendom AS	Fredrikstad	100 %	1 340 801	-119 132	1 221 669
FK Eiendom Datter AS	Fredrikstad	100 %	145 429 742	-187 829	144 643 792
FK Nygata Eiendom AS	Fredrikstad	100 %	8 833 447	59 945	8 893 391
FK Sleipner Eiendom AS	Fredrikstad	100 %	24 356 443	340 003	24 500 000
Gunnar Nilsens Gate Eiendom AS	Fredrikstad	100 %	2 833 303	-118 049	2 715 254
Moum Leca Eiendom AS	Fredrikstad	100 %	6 900 000	-224 191	6 675 809
NTP Eiendom AS	Fredrikstad	100 %	18 835 400	-629 841	18 205 560
Steffensjordet Eiendom AS	Fredrikstad	100 %	2 868 473	104 357	2 972 830
Stjernehallen Eiendom AS	Fredrikstad	100 %	10 429 020	-347 675	10 081 345
Trosvikstranda Vest Eiendom AS	Fredrikstad	100 %	22 640 484	-534 203	23 106 281
Trosvikstranda Øst Eiendom AS	Fredrikstad	100 %	22 760 423	-161 319	22 599 104
Trosvikstranda Utvikling AS	Fredrikstad	50 %	-601 728	-2 565 607	-3 167 335

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

## Note 6 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 221 576.

## Note 7 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."

## EVA HAGEN

### Styreleder

På vegne av: Isegran Eiendom AS

Serienummer: 9578-5993-4-2768552

IP: 79.160.xxx.xxx

2022-03-23 15:12:05 UTC



## Thor Olaf Askjer

### Styremedlem

På vegne av: Isegran Eiendom AS

Serienummer: 9578-5999-4-1177525

IP: 79.160.xxx.xxx

2022-03-23 15:12:16 UTC



## Bernt Nordby Skøien

### Styremedlem

På vegne av: Isegran Eiendom AS

Serienummer: 9578-5994-4-687484

IP: 89.8.xxx.xxx

2022-03-23 15:15:46 UTC



## Arild Mortensen

### Daglig leder

På vegne av: Isegran Eiendom AS

Serienummer: 9578-5998-4-936906

IP: 77.18.xxx.xxx

2022-03-23 17:45:42 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: W05VW-VA6NG-1Y5YZ-P2UOL-8W73D-3DWY3

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/validate>