Årsberetning 2025

INDRE ØSTFOLD EIENDOM

INDRE ØSTFOLD EIENDOM

1. Selskapets ledelse

Styret har ved utgangen av 2025 bestått av Ola Mæhlum (leder), Helene Rødseth, Magnus Dæhlin, Kaja Svenneby og Marianne Høitomt-Dahl.

Odd Edvard Lund er daglig leder og eneste ansatte i selskapet.

2. Selskapets virksomhet og hvordan det drives

Selskapet ble opprettet i 2021 og eies 100% av Indre Østfold kommune.

Selskapets formål er enten selv eller gjennom investeringer i andre selskaper å kjøpe, selge, eie, utvikle, drive og forvalte næringseiendom, boligeiendom og annen fast eiendom på vegne av Indre Østfold kommune, samt alt som står i naturlig sammenheng med dette. Selskapet kan eie slik eiendom sammen med private eller andre offentlige aktører.

Selskapet skal legge vekt på sitt særlige samfunnsmessige ansvar og skal i den sammenheng ivareta offentlige eller stedsutviklingsmessige hensyn, herunder bidra til at det bygges et mangfold av boliger når det gjelder pris, størrelse, beliggenhet og utforming.

Selskapets forretningskontor er i Indre Østfold kommune.

3. Redegjørelse for fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning av fortsatt drift. Til grunn for dette ligger årets regnskap, kjøp, salg, utleie og utvikling av tomteområder.

4. Personal, arbeidsmiljø, HMS, GDPR

Ved årets slutt hadde selskapet 1 årsverk. Selskapet leier inn ytterligere ressurser ved behov.

Sykefraværet har i 2025 vært 0 %.

HMS

Det er ikke rapportert om avvik fra rutiner eller uønskede hendelser i 2025.

GDPR

Det er ikke registrert avvik på personvernforordningen GDPR i 2025.

INDRE ØSTFOLD EIENDOM

5. Likestilling

Selskapet praktiserer full likestilling mellom kjønnene med lik lønn for likt arbeid og selskapet vil oppfordre kvinner til å søke ved eventuelle fremtidige ansettelser.
Selskapets styre består av fem personer, hvorav tre kvinner.

6. Miljørapportering

Selskapet ble sertifisert Miljøfyrtårn i februar 2026. Gjennom arbeidet med miljøsertifiseringen er det definert en overordnet policy og mål for å oppnå ambisjonene i policyen. Det er utarbeidet handlingsplaner, rutiner og hjelpemidler for å nå målene. Det skal gjennomføres en årlig gjennomgang med selskapets ledelse (styret) for å sikre at vi årlig evaluerer mål og tiltak for å nå dem.

7. Utvikling av selskapet

Selskapets hensikt er å kjøpe, selge, eie, utvikle, drive og forvalte fast eiendom i tråd med eierstrategien vedtatt av Indre Østfold kommune i 2021. Hovedmålet er å kjøpe, utvikle og selge fast eiendom.

Selskapet tilstreber å ha en balansert portefølje med variasjon i beliggenhet, varighet og modenhet. Selskapet fokuserer på å involvere seg i prosjekter der selskapets kunnskap og kompetanse kommer til nytte og gir høy verdiskaping.

Denne typen utviklingsvirksomhet er tidkrevende og krever stor grad av utholdenhet og langsiktighet.

Styret er opptatt av at selskapet skal være en viktig bidragsyter for samfunnsutviklingen i Indre Østfold kommune og et instrument for å utvikle bolig- og næringsarealer etter kommunens og regionens behov.

Selskapet deltar i et nasjonalt nettverk for kommunalt eide eiendomsselskaper og har tett og løpende dialog med kommunens næringsavdeling, Indre Østfold Næringsutvikling, stedsutviklingsselskapene, lokale utviklere med sammenfallende interesser og er til stede på næringslivskonferanser mv. Selskapet er også medlem i Byggeklyngen Indre Østfold og i arbeidsgruppen for Campus Indre Østfold/Mysen.

I eierstrategien er det lagt til grunn at kommunens eiendommer som skal overføres til Indre Østfold Eiendom skjer gjennom tingsinnskudd.

8. Redegjørelse for årsregnskapet og finansiell risiko

Selskapet oppnådde i 2025 et regnskapsmessig resultat før skatt på kr -2 144 936, -.

Selskapet hadde ved årets slutt en egenkapital på kr 136 651 657, -.

Selskapet har langsiktig gjeld på kr 4 000 000, -.

Etter styrets vurdering er selskapets økonomiske og finansielle stilling god. Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

9. Fremtidsutsikter

Portefølje og utvikling

Porteføljen til selskapet består per i dag av ca 700.000 m2 tomt fordelt på 13 prosjekter og ett bygg for utleie. Grovt anslås det et potensiale for å bygge ca 1.100 boliger og 180.000 m2 næringsareal innenfor eksisterende tomteportefølje.

Selskapet jobber aktivt med å videreutvikle sine eiendommer, alene og i samarbeid med andre. Selskapet søker å diversifisere porteføljen på beliggenhet, status, eiendomskategori, realiseringsgrad og risiko.

På sikt har selskapet som mål å kjøpe flere eiendommer og prosjekter, direkte og gjennom aksjer i prosjektselskap, og utvikle eiendommene og prosjektene i tråd med den til enhver tids gjeldende eierstrategi.

Marked

Selskapet holder seg oppdatert om markedet fortløpende- nasjonalt, regionalt og lokalt. Lokale eiendomsmeglere og næringsmeglere har nyttig innsikt som selskapet benytter seg aktivt av.

BAE-næringen er preget av vedvarende høye kostnader på varer og tjenester og energi. Styringsrenten ble satt ned 0,5 prosentpoeng i oktober 2025, som i noen grad (men mindre enn hva man så for seg) ga mer fart i markedet. Igangsettingen av nye boliger i Norge er fortsatt historisk lav selv om den tok seg noe opp i 2025, og det er fortsatt mange usolgte nye boliger i markedet. Høy gjeld, strengere krav fra bankene, høye kostnader og en avventende kjøpegruppe har ført til en rekke konkurser hos utviklere, entreprenører og håndverkere de siste årene og tendensen øker.

Det er en ubalanse mellom kostnader og inntekter i dag som ikke kan vedvare om vi skal kunne fortsette å utvikle boliger. Norges bank gir signaler om at styringsrenten skal ytterligere ned dersom inflasjonen bremser og den geopolitiske sitasjonen ikke står til hinder for det. Selv om rentene skulle gå ned så er det fortsatt mange faktorer som peker mot at vi vil få en langvarig krise i BAE-næringen.

Selskapet har lite gjeld per i dag og er i så måte lite direkte påvirket av rentene, men vil få bedre rammevilkår til å starte opp egne prosjekter samt få økt interesse fra samarbeidspartnere dersom de samlede kostnadene til eiendomsutvikling går ned.

Avtaler

Av større avtaler så har selskapet to løpende utviklingsavtaler med hhv Wessel Eiendom og Trysilhus, om regulering ut utbygging av hhv Tronstad i Spydeberg og Rom nordre i Askim. Utviklingsavtalene er strategisk viktige for IØE, som er egnet til å sikre IØE gode inntekter de neste årene, uten at IØE tar stor risiko.

I desember 2025 vedtok kommunestyret i Indre Østfold kommune at selskapet skal forestå ombygging av Askim kollektivknutepunkt. Dette som ledd i å kunne realisere et kontorbygg på tomten SE9 og berede grunnen for øvrig utvikling på stasjonsområdet i Askim. Indre Østfold kommune gjorde et kapitalinnskudd på 25 MNOK til selskapet i desember 2025 som skal finansiere ombyggingen. Selskapets forståelse av kommunestyrets vedtak er at selskapet skal gjennomføre ombyggingen under forutsetning av at kostnadene ved ombyggingen ikke overstiger 25 MNOK inkl mva.

Selskapet har en avtale med Stasjonkvartalet Utvikling AS (SU) som omhandler SE9. SU bidrar til prosjektering, utleiearbeid, evt omregulering mv av prosjektet. Dersom prosjektet kommer til realisering skal SU være med på eiersiden sammen med Indre Østfold Eiendom, gjennom et eget selskap.

Selskapet har to underliggende selskaper: Sagtomta Utvikling Mysen AS (33,33% av aksjene) og Ringvoll Næringspark AS (42,9% av aksjene). Sagtomta Utvikling Mysen AS har til formål å detaljregulere og bygge ut Sagtomta i Mysen. Dette skjer gjennom flere ulike trinn. Det har vært lite aktivitet i selskapet i 2025 på grunn av manglende salg av leiligheter på felt S16. Selskapet er ikke aksjonær i dette byggetrinnet.
Ringvoll Næringspark AS har til formål å regulere og utvikle Ringvoll næringspark. Reguleringsplanarbeidet startet i januar 2025.

10. Bærekraft

Selskapet tilstreber å legge vekt på sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft i sine aktiviteter.

Ved å drive eiendomsutvikling i tråd med eierstrategien så fremmer selskapet innovasjon, god folkehelse, miljøtiltak, økonomisk vekst og bærekraftige byer og samfunn. Disse målsetningene inngår blant FNs bærekraftmål nr 8, 11 12, 13 og 17.

Selskapet legger blant annet til rette for utvikling av boligområder tilpasset ulike menneskers behov, i alle livets faser, med fremtidsrettede og miljøvennlige løsninger.

11. Eierstyring og selskapsledelse

Eierstrategien er godt definert og gir et godt grunnlag for styret og daglig leders arbeid. Styret har kompetanse til å forvalte selskapet iht eierstrategien.

Styret mener at selskapet har en tilfredsstillende organisasjon og ledelse sett opp mot selskapets virksomhet, men det vil løpende bli gjort vurderinger av organiseringen basert på prosjekter selskapet til enhver tid er, eller vil bli, involvert i.

Styret mener selv at arbeidet i styret har fungert bra, både i styremøtene og med hyppig dialog med daglig leder mellom styremøtene. Det ble gjennomført 6 styremøter i 2025.

Selskapet har løpende transaksjoner med sin eier. Det legges stor vekt på at alle transaksjoner skal gjøres etter markedsbaserte prinsipper og i tråd med aksjelovens krav om armlengdes avstand mellom nærstående.

Selskapet har jevnlig kontakt med eier og følger tett de saker som kan påvirke handlingsrommet til selskapet i fremtiden.

Det leveres kvartalsrapporter til kommuneledelsen på finansiell utvikling, prosjektstatus, marked, strategi mm.

Styret vurderer selskapets framtidsutsikter som gode.

12. Resultatdisponering

Selskapet oppnådde et årsresultat på kr -2 144 936, -. Årets underskudd og udekket tap knyttet til tidligere års underskudd foreslås dekket ved overføring fra overkursfond.

Styret foreslår kr 0,- avsatt til utbytte.

Årsresultatet foreslås disponert slik:

- Utbytte kr 0, -
- Overført fra annen egenkapital kr 0, -
- Overføring fra overkursfond kr 0, -

Askim, den 28.04.2026

Ola Mæhlum
Styrets leder

Kaja Svenneby
Styremedlem

Helene Rødseth
Styremedlem

Magnus Dæhlin
Styremedlem

Marianne Høitomt-Dahl
Styremedlem

Odd Edvard Lund
Daglig leder