Årsregnskap 2025
Indre Østfold Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisjonsberetning

Org.nr.: 927 177 773

RESULTATREGNSKAP

INDRE ØSTFOLD EIENDOM AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Salgsinntekt	2	208 176	3 564 774
Annen driftsinntekt	2	1 278 098	871 501
Sum driftsinntekter		**1 486 274**	**4 436 275**
Kostnad fast eiendom for utleie		427 721	418 349
Lønnskostnad	3	2 214 156	2 053 764
Avskrivning av driftsmidler	4	32 565	38 778
Annen driftskostnad		1 066 193	1 793 057
Sum driftskostnader		**3 740 635**	**4 303 947**
Driftsresultat		**-2 254 360**	**132 327**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		109 575	121 606
Annen rentekostnad		151	0
Resultat av finansposter		**109 424**	**121 606**
Resultat før skattekostnad		-2 144 936	253 933
Årsresultat	**5**	**-2 144 936**	**253 933**
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap / - dekning av udekket tap		2 144 936	-253 933
Sum overføringer		**-2 144 936**	**253 933**

BALANSE

INDRE ØSTFOLD EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger o.a. fast eiendom		1 480 000	1 512 000
Tomteportefølje		95 017 033	96 245 048
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		0	565
Sum varige driftsmidler	**4**	**96 497 033**	**97 757 613**
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i tilknyttet selskap	6	17 933 063	17 933 063
Sum finansielle anleggsmidler		**17 933 063**	**17 933 063**
Sum anleggsmidler		**114 430 096**	**115 690 676**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		76 684	6 000
Andre kortsiktige fordringer		82 599	65 143
Sum fordringer		**159 283**	**71 143**
Bankinnskudd		26 807 537	4 185 349
Sum omløpsmidler		**26 966 819**	**4 256 492**
Sum eiendeler		**141 396 915**	**119 947 168**

BALANSE

INDRE ØSTFOLD EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital		71 000 000	71 000 000
Ikke registrert kapitalforhøyelse		25 000 000	0
Overkurs		40 657 227	45 445 921
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		**136 651 657**	**116 440 351**
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		0	-2 643 758
Sum opptjent egenkapital		**0**	**-2 643 758**
Sum egenkapital	**5**	**136 651 657**	**113 796 593**
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Øvrig langsiktig gjeld		4 000 000	4 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		**4 000 000**	**4 000 000**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		188 998	72 933
Skyldig offentlige avgifter		198 731	155 163
Annen kortsiktig gjeld		357 530	1 922 479
Sum kortsiktig gjeld		**745 259**	**2 150 575**
Sum gjeld		**4 745 259**	**6 150 575**
Sum egenkapital og gjeld		**141 396 915**	**119 947 168**

28.4.2026
~~11.03.2026~~
Styret i Indre Østfold Eiendom AS

Ola Mæhlum
styreleder

Magnus Dæhlin
styremedlem

Helene Marie Rødseth
styremedlem

Marianne Høitomt Dahl
styremedlem

Kaja Svenneby
styremedlem

Odd Edvard Lund
daglig leder

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

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. Utsatt skattefordel er i samsvar med NRS8 valgt ikke balanseført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivingen reverseres når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

TILKNYTTET SELSKAP

Tilknyttede selskap vurderes etter kostmetoden. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det foretas nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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 virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Virksomhetens art og lokalisering

Indre Østfold Eiendom AS er et selskap der virksomheten omfatter hovedsakelig utleie, kjøp, salg og utvikling av fast eiendom. Selskapet er lokalisert i Indre Østfold kommune.

Note 2 Salgsinntekt og annen driftsinntekt

Salgsinntekt viser netto gevinst knyttet til salg av fast eiendom. Tabellen nedenfor spesifiserer gevinstberegningen.

	2025	2024
Vederlag mottatt solgt fast eiendom	1 800 000	18 692 360
Kostpris solgt fast eiendom	-1 470 000	-14 900 035
Direkte salgskostnader	-121 824	-227 551
Sum gevinst salg av fast eiendom	**208 176**	**3 564 774**

Annen driftsinntekt viser leieinntekter inklusive viderebelastning av felleskostnader knyttet til utleid fast eiendom.

Note 3 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER

	2025	2024
Lønn og feriepenger	1 512 907	1 404 881
Styrehonorar	193 150	190 200
Arbeidsgiveravgift	273 664	277 044
Pensjonskostnader	220 163	163 768
Andre ytelser	14 272	17 871
Sum	**2 214 156**	**2 053 764**

Selskapet har i 2025 sysselsatt 1 årsverk.

Note 4 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.	Tomteportefølje	Bygninger o.a. fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.2025	20 335	96 245 048	1 604 830	97 870 213
Tilgang kjøpte anleggsmidler og overføringer	0	241 985		241 985
Avgang solgte anleggsmidler og overføringer		-1 470 000		-1 470 000
Anskaffelseskost 31.12.2025	**20 335**	**95 017 033**	**1 604 830**	**96 642 198**
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.2025	19 770	0	92 830	112 600
Årets ordinære avskrivninger	565	0	32 000	32 565
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.2025	**20 335**	**0**	**124 830**	**145 165**
Bokført verdi 01.01.2025	565	95 017 033	1 512 000	96 529 598
Årets avskrivning og nedskrivning	-565	0	-32 000	-32 565
Bokført verdi 31.12.2025	**0**	**95 017 033**	**1 480 000**	**96 497 033**

Tilgang tomteportefølje i 2025 gjelder hovedsakelig aktiverte utgifter knyttet til regulering av tomtene. Formålet er å utvikle tomtene frem mot salg, eller egen bruk. Utgiftene er derfor lagt til kostpris på tomtene.

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Ikke registrert kapitalforhøyelse	Overkurs	Annen Innsk. egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	71 000 000		45 445 921	-5 570	-2 643 758	113 796 593
Årets resultat					-2 144 936	-2 144 936
Kapitalforhøyelse		25 000 000		0		25 000 000
Overføring 2025			-4 788 694		4 788 694	0
Pr 31.12.2025	**71 000 000**	**25 000 000**	**40 657 227**	**-5 570**	**0**	**136 651 657**

Ikke registrert kapitalforhøyelse gjelder kapitalforhøyelse vedtatt på generalforsamling 16. desember 2025 og registrert i Foretaksregisteret 20. januar 2026.

Note 6 Tilknyttet selskap

Indre Østfold Eiendom AS eier 33,33% av aksjene i Sagtomta Utvikling Mysen AS, som gir Indre Østfold Eiendom AS 33,33% av stemmene i selskapet. Regnskapsmessig verdi av aksjene utgjør ved utgangen av 2024 kr. 40 873.

Indre Østfold Eiendom AS eier 42,9% av aksjene i Ringvoll Næringspark AS og Indre Østfold Eiendom AS har 50% av stemmene i selskapet. Regnskapsmessig verdi av aksjene utgjør ved utgangen av 2025 kr. 17 892 190. Andel egenkapital i Ringvoll Næringspark AS ved utgangen av 2025 utgjorde kr. 17 854 608.