



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 670 747
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EGET HJEM AS
Forretningsadresse: Konsul Schjelderups vei 6B
0286 OSLO

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: Eivind Smestad Bugge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.08.2024

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		78 981 250	106 409 550
Annen driftsinntekt		742 580	687 800
Sum inntekter	1	79 723 830	107 097 350
Kostnader			
Varekostnad	2	66 645 139	81 553 502
Lønnskostnad	3	1 809 907	2 613 853
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		7 216
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3	1 229 793	987 175
Sum kostnader		69 684 840	85 161 746
Driftsresultat	5	10 038 991	21 935 604
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	10 904 858	
Annen renteinntekt		1 249 248	1 279 410
Annen finansinntekt	6		55 193
Sum finansinntekter		12 154 106	1 334 603
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	1 746 057	
Annen rentekostnad		4 660 635	2 342 390
Annen finanskostnad	6	6 711	24 809
Sum finanskostnader		6 413 403	2 367 199
Netto finans		5 740 703	-1 032 596
Ordinært resultat før skattekostnad		15 779 694	20 903 007
Skattekostnad på resultat	7	3 483 574	4 591 434
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 296 120	16 311 573
Årsresultat		12 296 120	16 311 573
Årsresultat etter minoritetsinteresser		12 296 120	16 311 573



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Totalresultat		12 296 120	16 311 573
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		3 598 178	
Avsatt til annen egenkapital		8 697 942	16 311 573
Sum overføringer og disponeringer	8	12 296 120	16 311 573



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7, 9	358 292	590 043
Sum immaterielle eiendeler		358 292	590 043
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr			28 864
Sum varige driftsmidler	4		28 864
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	10	50 460 703	51 500 000
Andre langsiktige fordringer	11	87 530	187 530
Sum finansielle anleggsmidler		50 548 233	51 687 530
Sum anleggsmidler		50 906 525	52 306 437
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2, 12, 13	36 986 576	104 820 541
Fordringer			
Kundefordringer	10	25 356	89 094
Andre kortsiktige fordringer	10	1 680 789	596 439
Konsernfordringer	10	94 087 481	19 100 000
Sum fordringer		95 793 625	19 785 533
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	14	25 007 609	42 129 632
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		25 007 609	42 129 632
Sum omløpsmidler		157 787 811	166 735 706
SUM EIENDELER		208 694 336	219 042 143



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	15	510 500	510 500
Overkurs		1 095 500	1 095 500
Sum innskutt egenkapital		1 606 000	1 606 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		108 991 726	100 293 785
Sum opptjent egenkapital		108 991 726	100 293 785
Sum egenkapital	8	110 597 726	101 899 785
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Andre avsetninger for forpliktelser	16		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	34 600 000	69 425 000
Langsiktig konserngjeld	10	38 982 307	37 436 250
Øvrig langsiktig gjeld	16		
Sum annen langsiktig gjeld	11	73 582 307	106 861 250
Sum langsiktig gjeld		73 582 307	106 861 250
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	10	457 049	398 962
Betalbar skatt	7	2 236 952	4 591 344
Skyldig offentlige avgifter		578 851	570 013
Utbytte	8, 10	4 613 049	
Kortsiktig konserngjeld	10	14 668 614	
Annen kortsiktig gjeld	9, 16	1 959 788	4 720 790
Sum kortsiktig gjeld		24 514 303	10 281 108
Sum gjeld	13	98 096 609	117 142 358



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		208 694 336	219 042 143



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 739411

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 670 747
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EGET HJEM AS
Forretningsadresse: Konsul Schjelderups vei 6B
0286 OSLO

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: Eivind Smestad Bugge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.08.2024

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, 03.09.2024



Organisasjonsnr: 911 670 747
EGET HJEM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		78 981 250	106 409 550
Annen driftsinntekt		742 580	687 800
Sum inntekter	1	79 723 830	107 097 350
Kostnader			
Varekostnad	2	66 645 139	81 553 502
Lønnskostnad	3	1 809 907	2 613 853
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		7 216
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3	1 229 793	987 175
Sum kostnader		69 684 840	85 161 746
Driftsresultat	5	10 038 991	21 935 604
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	10 904 858	
Annen renteinntekt		1 249 248	1 279 410
Annen finansinntekt	6		55 193
Sum finansinntekter		12 154 106	1 334 603
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	1 746 057	
Annen rentekostnad		4 660 635	2 342 390
Annen finanskostnad	6	6 711	24 809
Sum finanskostnader		6 413 403	2 367 199
Netto finans		5 740 703	-1 032 596
Ordinært resultat før skattekostnad			
skattekostnad		15 779 694	20 903 007
Skattekostnad på resultat	7	3 483 574	4 591 434
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 296 120	16 311 573
Årsresultat		12 296 120	16 311 573
Årsresultat etter minoritetsinteresser		12 296 120	16 311 573
Totalresultat		12 296 120	16 311 573



Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		3 598 178	
Avsatt til annen egenkapital		8 697 942	16 311 573
Sum overføringer og disponeringer	8	12 296 120	16 311 573



Organisasjonsnr: 911 670 747
EGET HJEM AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2023	2022
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	7, 9	358 292	590 043
Sum immaterielle eiendeler		358 292	590 043

Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr			28 864
Sum varige driftsmidler	4		28 864

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	10	50 460 703	51 500 000
Andre langsiktige fordringer	11	87 530	187 530
Sum finansielle anleggsmidler		50 548 233	51 687 530
Sum anleggsmidler		50 906 525	52 306 437

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	2, 12, 13	36 986 576	104 820 541
------------------	------------------	-------------------	--------------------

Fordringer

Kundefordringer	10	25 356	89 094
Andre kortsiktige fordringer	10	1 680 789	596 439
Konsernfordringer	10	94 087 481	19 100 000
Sum fordringer		95 793 625	19 785 533

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	14	25 007 609	42 129 632
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		25 007 609	42 129 632

Sum omløpsmidler		157 787 811	166 735 706
-------------------------	--	--------------------	--------------------

SUM EIENDELER		208 694 336	219 042 143
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Aksjekapital	15	510 500	510 500
Overkurs		1 095 500	1 095 500
Sum innskutt egenkapital		1 606 000	1 606 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		108 991 726	100 293 785
Sum opptjent egenkapital		108 991 726	100 293 785
Sum egenkapital	8	110 597 726	101 899 785
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Andre avsetninger for forpliktelse	16		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	34 600 000	69 425 000
Langsiktig konserngjeld	10	38 982 307	37 436 250
Øvrig langsiktig gjeld	16		
Sum annen langsiktig gjeld	11	73 582 307	106 861 250
Sum langsiktig gjeld		73 582 307	106 861 250
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	10	457 049	398 962
Betalbar skatt	7	2 236 952	4 591 344
Skyldig offentlige avgifter		578 851	570 013
Utbytte	8, 10	4 613 049	
Kortsiktig konserngjeld	10	14 668 614	
Annen kortsiktig gjeld	9, 16	1 959 788	4 720 790
Sum kortsiktig gjeld		24 514 303	10 281 108
Sum gjeld	13	98 096 609	117 142 358
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		208 694 336	219 042 143



Organisasjonsnr: 911 670 747
EGET HJEM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
2.00

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.



ÅRSBERETNING 2023 for Eget Hjem AS

Generelt om virksomheten

Selskapet driver eiendomsutviklings virksomhet i Oslo og Asker Kommune

Utvikling i resultat og stilling samt sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

(tall i tusen)	2023	2022
Driftsinntekter	79 724	107 097
Driftsresultat	10 039	21 936
Årsresultat etter skatt	12 296	16 312
	31.12.2023	31.12.2022
Balansesum	208 694	219 042
Egenkapital	110 598	101 900

Selskapet forventer aktivitet innen eiendomsutviklingsmarkedet i Oslo og Asker Kommune fremover, men i betydelig redusert omfang sammenlignet med tidligere års aktivitet.

Markedsforholdene i selskapets geografiske område har gjennom året vist stagnasjon og laber etterspørsel. Det forventes også fremover et mer krevende marked hvor renter, inflasjon og usikre konjunkturer vil sette både etterspørsel og produksjonsfaktorer under press.

Selskapet har løpende redusert sin prosjektaktivitet og har en avtale med søsterselskap om overføring av et antall prosjekteiendommer til bokførte verdier i forkant av ferdigstilling/oppstart av prosjektet. Utover dette har det ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for regnskapet.

Kontantstrøm fra drift er 14 477 (i tusen) mot 52 335 (i tusen) i 2022.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over utviklingen i foretaket, for resultatet i regnskapsåret og stillingen ved regnskapsårets slutt.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Selskapets økonomiske- og finansielle stilling er solid. Etter regnskapsårets utgang er det etter Styrets oppfatning ikke inntruffet forhold som er av vesentlig betydning for selskapet og som ikke fremgår av resultatregnskapet eller balansen med noter.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke med FoU-aktiviteter, og har ikke hatt slike aktiviteter i regnskapsåret.

Investeringer, finansiering og likviditet

Selskapet har en solid kontantbeholdning og er tilfredsstillende finansiert gjennom løpende kontantstrøm og gunstige banklån. Banklånstrukturen er forfall av lån ihht realisering av de enkelte eiendommer. Selskapet har en konservativ gjeldsgrad og forventer å fortsette på samme nivå. Ca 40 % av gjelden er sikret på lavt rentenivå tom 2025.

Likviditetsmessig er selskapets strategi, mål og historiske gjennomføring, å balansere prosjektproduksjonsnivå ift de salgsinntekter som løpende sikres gjennom forhåndssalg av boliger og leveransetidspunkter av disse. Markedets generelle rentenivå vil alltid være et kostnadselement for selskapet og påvirke boligkjøpere. Denne risikoen har i 2023 vært betydelig fremtredende og i sammenheng med svakt boligsalg generelt selv gir det redusert aktivitet.



Arbeidsmiljø, personale og likestilling

Selskapet har ved årets slutt kun en deltidsansatt. Arbeidsmiljøet betraktes som godt. Alle ansatte er menn. Styret består av 0 kvinner (0 %) og 1 mann (100 %). Selskapet er en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn.

Miljørapport

Selskapet har ingen selvstendige aktiviteter av betydning som påvirker det ytre miljø. Underleverandører utfører diverse aktiviteter og er underlagt løpende miljøkrav. Selskapet presiserer dette i sine oppdrag. Boligleveranser gjøres til de til enhver tid gjeldende regler og spesifikasjoner for prosjektene satt av myndighetene.

Åpenhetsloven

Åpenhetsloven er en ny lov, vedtatt av Stortinget og som trådte i kraft 1. juli 2022. Loven skal fremme virksomheters respekt for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, og sikre allmenheten tilgang til informasjon både internt og eksternt for bedriftens virke.

Eget Hjem er ett selskap med begrenset aktivitet, følger Norges lover og uten noen direkte påvirkning på menneskerettigheter. Intern bedriftskommunikasjon vedrørende forhold i bedriften gjøres på daglig basis. Overfor leverandører og forretningspartnere som benyttes til prosjektutførelse påpeker vi generelle etiske retningslinjer og arbeider der det er relevant med innhenting av informasjon på vesentlige punkter i loven fra våre leverandører.

Oslo, 28. august 2024

Eivind Smestad Bugge
Styreleder/daglig leder



Til generalforsamlingen i Eget Hjem AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eget Hjem AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 regnskapskikk 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 regnskap 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 avvirket.

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>

Oslo, 28. august 2024

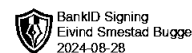
Langseth Revisjon AS

Nikolai Hegre Grenness

Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)





Årsregnskap

2023

Eget Hjem AS

Org.nr. 911 670 747



Eget Hjem AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt		78 981 250	106 409 550
Annen driftsinntekt		742 580	687 800
Sum driftsinntekter	1	79 723 830	107 097 350
Varekostnad	2	66 645 139	81 553 502
Lønnskostnad	3	1 809 907	2 613 853
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	0	7 216
Annen driftskostnad	3	1 229 793	987 175
Sum driftskostnader		69 684 840	85 161 746
Driftsresultat	5	10 038 991	21 935 604
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	10 904 858	0
Annen renteinntekt		1 249 248	1 279 410
Annen finansinntekt	6	0	55 193
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	1 746 057	0
Annen rentekostnad		4 660 635	2 342 390
Annen finanskostnad	6	6 711	24 809
Resultat av finansposter		5 740 703	-1 032 596
Resultat før skattekostnad		15 779 694	20 903 007
Skattekostnad på resultat	7	3 483 574	4 591 434
Resultat		12 296 120	16 311 573
Årsresultat		12 296 120	16 311 573
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		3 598 178	0
Avsatt til annen egenkapital		8 697 942	16 311 573
Sum overføringer	8	12 296 120	16 311 573



Eget Hjem AS

Balanse

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7, 9	358 292	590 043
Sum immaterielle eiendeler		358 292	590 043
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		0	28 864
Sum varige driftsmidler	4	0	28 864
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	10	50 460 703	51 500 000
Andre langsiktige fordringer	11	87 530	187 530
Sum finansielle anleggsmidler		50 548 233	51 687 530
Sum anleggsmidler		50 906 525	52 306 437
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning	2, 12, 13	36 986 576	104 820 541
Fordringer			
Kundefordringer	10	25 356	89 094
Andre kortsiktige fordringer	10	1 680 789	596 439
Konsernfordringer	10	94 087 481	19 100 000
Sum fordringer		95 793 625	19 785 533
Bankinnskudd, kontanter o.l.	14	25 007 609	42 129 632
Sum omløpsmidler		157 787 811	166 735 706
Sum eiendeler		208 694 336	219 042 143



Eget Hjem AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	15	510 500	510 500
Overkurs		1 095 500	1 095 500
Sum innskutt egenkapital		1 606 000	1 606 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		108 991 726	100 293 785
Sum opptjent egenkapital		108 991 726	100 293 785
Sum egenkapital	8	110 597 726	101 899 785
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	34 600 000	69 425 000
Langsiktig konserngjeld	10	38 982 307	37 436 250
Sum annen langsiktig gjeld	11	73 582 307	106 861 250
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	10	457 049	398 962
Betalbar skatt	7	2 236 952	4 591 344
Skyldig offentlige avgifter		578 851	570 013
Utbytte og konsernbidrag	8, 10	4 613 049	0
Konserngjeld	10	14 668 614	0
Annen kortsiktig gjeld	9, 16	1 959 788	4 720 790
Sum kortsiktig gjeld		24 514 303	10 281 108
Sum gjeld	13	98 096 609	117 142 358
Sum egenkapital og gjeld		208 694 336	219 042 143

Oslo, 28.08.2024
Styret i Eget Hjem AS

Eivind Smestad Bugge
Styreleder/daglig leder



Eget Hjem AS

Kontantstrømoppstilling

	Note	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		15 779 694	20 903 007
Periodens betalte skatt	7	-4 591 344	-3 960 647
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	4	2 864	-55 193
Ordinære avskrivninger	4	0	7 216
Endring i varelager	2	67 833 965	105 436 595
Endring i kundefordringer		63 738	50 640
Endring i leverandørgjeld		58 087	-1 250 037
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-64 670 026	-68 797 064
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		14 476 977	52 334 517
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	4	26 000	0
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foret		0	158 193
Innbetalinger på lånefordring konsern	10	10 300 000	0
Utbetalinger på lånefordring konsern	10	7 100 000	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		3 226 000	158 193
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		12 600 000	0
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		47 425 000	38 600 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-34 825 000	-38 600 000
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-17 122 023	13 892 710
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		42 129 632	28 236 922
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		25 007 609	42 129 632



Eget Hjem AS

Noter til årsregnskapet 2023

Regnskapsprinsipper

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

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 skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på måletidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

Inntekter

Inntekter ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

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 eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres til reduksjon av kostpris eller direkte mot egenkapitalen, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt).

Utsatt skatt regnskapsføres til nominelt beløp.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og andre direkte kjøpsutgifter). Ved kjøp i utenlandsk valuta balanseføres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet.

For varige driftsmidler og immaterielle eiendeler omfatter anskaffelseskost også direkte utgifter for å klargjøre eiendelen for bruk, for eksempel utgifter til testing av eiendelen.

Renter knyttet til tilvirkning av anleggsmidler kostnadsføres.

Eget Hjem AS

Side 6



Eget Hjem AS

Noter til årsregnskapet 2023

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende som driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet.

Leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses som finansiell.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall hvis verdifallet ikke er antatt å være forbigående. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og bruksverdi (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og bruksverdi.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Varer under tilvirkning vurderes til tilvirkningskost. Kostnader knyttet til utvikling av eiendomsprosjekter aktiveres fra tidspunktet byggeprosjektet starter opp.

Fordringer

Kundefordringer føres i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Pensjoner - Innskuddsbasert ordning

Ved innskuddsplaner betaler selskapet innskudd til et forsikringsselskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad. Eventuelle forskuddsbetalte innskudd balanseføres som eiendel (pensjonsmidler) i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere framtidige innbetalinger.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

Eget Hjem AS

Side 7



Eget Hjem AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 1 Salgsinntekter

	2023	2022
Fordeling på virksomhetsområde		
Salg av eiendom	78 981 250	106 409 550
Leieinntekter	742 580	687 800
Sum	79 723 830	107 097 350
Geografisk fordeling		
Norge	79 723 830	107 097 350
Sum	79 723 830	107 097 350

Note 2 Varer

Varelager	2023	2022
Lager av varer under tilvirkning	36 986 576	104 820 541
Sum varelager	36 986 576	104 820 541

Selskapets beholdning av varer består av eiendommer (egen regi iht NRS 2). Av selskapets varer under tilvirkning på kr 36 986 576 har selskapet ikke hjemmel til varer med bokført verdi på kr 0.

Selskapets eiendommer og prosjekter er pantsatt som sikkerhet for selskapets gjeld. Se note 12.

Eget Hjem AS

Side 8



Eget Hjem AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader

	2023	2022
Lønninger	987 150	2 143 956
Arbeidsgiveravgift	149 422	316 342
Pensjonskostnader	103 428	128 559
Andre ytelser	569 907	24 996
Sum	1 809 907	2 613 853
Årsverk	2	2

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn/styrehonorar	544 421	544 421
Pensjonsutgifter	73 126	73 126
Annen godtgjørelse	13 704	13 704

Daglig leder er også styrets leder. Daglig leders honorar inngår i opplysninger om styrets godtgjørelse.

Hverken styreleder eller daglig leder har noen bonusavtaler, og de har heller ingen avtaler om godtgjørelse ved opphør av arbeidsforholdet/vervet.

Det er ikke gitt lån til daglig leder/styrets leder.

Pensjoner

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2023	2022
Lovpålagt revisjon	115 348	95 000
Bistand med utarbeidelse av årsregnskap og ligningspapirer	22 900	22 000
Andre attestasjonstjenester	0	0
Annen rådgivning	0	0
Sum kostnadsført godtgjørelse til revisor	138 248	117 000

Eget Hjem AS

Side 9



Eget Hjem AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 4 Varige driftsmidler

	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	74 500	74 500
Avgang	-74 500	-74 500
Anskaffelseskost 31.12.	0	0
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	45 636	45 636
Årets avskrivninger	0	0
Akkumulerte avskrivninger på avgang	-45 636	-45 636
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	0
Bokført verdi 31.12.	0	0
Forventet økonomisk levetid	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

Note 5 Transaksjoner med nærstående parter

Nærstående part	Tilknytning	Eierandel
Sondrevegen 15 AS	Søsterselskap	
Esb Prosjekt AS	Aksjeeier/mørselskap	100 %
Eget Hjem II AS	Søsterselskap	
Arnebråtveien 23 AS	Søsterselskap	
Brusettunet AS	Søsterselskap	
Eivind Smestad Bugge	Daglig leder/styrets leder	Se note 15

For eierskap til aksjene i selskapet, se note 15. Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 3, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 10.

Utover renteinntekter og -kostnader har ikke forekommet transaksjoner som har medført resultat effekt mellom konsernselskaper i 2023.

Note 6 Spesifikasjon av annen finansinntekt og annen finanskostnad

Annen finansinntekt	2023	2022
Agio	0	0
Gevinst ved realisasjon av investeringer	0	55 193
Annen finansinntekt	0	0
Sum annen finansinntekt	0	55 193
Annen finanskostnad	2023	2022
Disagio	0	4 450
Annen finanskostnad	6 711	20 359
Sum annen finanskostnad	6 711	24 809

Eget Hjem AS

Side 10



Eget Hjem AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 251 823	4 591 343
Endring i utsatt skattefordel	231 751	91
Skattekostnad ordinært resultat	3 483 574	4 591 434
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	15 779 694	20 903 007
Permanente forskjeller	54 733	-32 849
Endring i midlertidige forskjeller	-1 053 413	-413
Avgitt konsernbidrag	-4 613 049	0
Skattepliktig inntekt	10 167 964	20 869 746
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	3 251 823	4 591 344
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 014 871	0
Sum betalbar skatt i balansen	2 236 952	4 591 344

Årets skattekostnad	2023	2022
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	15 779 694	20 903 007
Beregnet skatt av resultat før skatt	3 471 533	4 598 662
Skatteeffekt av permanente forskjeller	12 041	-7 227
Endring i ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0
For lite/mye avsatt betalbar skatt tidligere år	0	-1
Skatteeffekt av IFRS	0	0
Anvendt underskudd	0	0
Effekt av endring av skattesats	0	0
Sum	3 483 574	4 591 434
Effektiv skattesats	22,1 %	22,0 %

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	0	-1 651	-1 651
Fordringer	0	-51 762	-51 762
Avsetninger mv	-1 628 600	-2 628 600	-1 000 000
Sum	-1 628 600	-2 682 013	-1 053 413
Grunnlag for utsatt skattefordel	-1 628 600	-2 682 013	-1 053 413
Utsatt skattefordel (22 %)	-358 292	-590 043	-231 751

Eget Hjem AS

Side 11



Eget Hjem AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	510 500	1 095 500	100 293 785	101 899 785
Årets resultat	0	0	12 296 120	12 296 120
Konsernbidrag avgitt	0	0	-3 598 178	-3 598 178
Egenkapital 31.12.	510 500	1 095 500	108 991 726	110 597 726

Note 9 Estimatusikkerhet

Estimater og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på historisk erfaring og andre faktorer inklusive forventninger om fremtidige hendelser som anses å være sannsynlige under nåværende omstendigheter. Eget Hjem AS utarbeider estimater og gjør forutsetninger knyttet til fremtiden. De regnskapsestimater som følger av dette vil pr. definisjon sjelden være fullt ut i samsvar med det endelige utfall. Estimater og forutsetninger representerer en risiko for vesentlige endringer i balanseført verdi på eiendeler og gjeld i løpet av neste regnskapsår.

Eget Hjem AS mest vesentlige regnskapsestimater er knyttet til følgende poster:

- Garantiavsetninger

I tillegg vil valg av regnskapsprinsipper og skjønn ved utøvelsen av disse, kunne påvirke regnskapet. Utover regnskapsestimaterne nevnt over, anser ledelsen at det ikke foreligger bruk av skjønn som har vesentlig innvirkning på regnskapsposter eller prinsipper. Fremtidige hendelser og endringer i rammebetingelser kan medføre at estimater og forutsetninger må endres. Nye uttalelser og tolkninger av standarder kan medføre at valg av prinsipper og presentasjon vil bli endret. Slike endringer vil bli regnskapsført når nye estimater blir utarbeidet og nye krav til presentasjon eventuelt foreligger.

Utsatt skattefordel

Selskapets balanseførte utsatte skattefordel vurderes løpende og balanseføres kun i den grad det er sannsynlig at fremtidig skattepliktig overskudd vil være stort nok til å nyttiggjøre seg skattefordelen. Det vises til note 7.

Garantiavsetninger

Ledelsen estimerer avsetningen for fremtidige garantiforpliktelser basert på informasjon om historiske garantikrav, sammen med annen informasjon for å beregne fremtidig garantiforpliktelse. Faktorer som kan påvirke estimerte forpliktelser inkluderer utfallet av produktivitets- og kvalitetsinitiativ, så vel som delepriser og arbeidskostnader. Det vises til note 16.



Eget Hjem AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2023	2022	2023	2022
Esb Prosjekt AS	0	0	50 507 453	41 200 000
Eget Hjem II AS	0	0	45 977 360	28 400 000
Brusettunet AS	0	0	16 624 987	0
Arnebråtveien 23 AS	0	0	32 969 257	0
Sum	0	0	146 079 057	69 600 000

	Leverandørgjeld		Annen gjeld	
	2023	2022	2023	2022
Sondrevegen 15 AS	0	0	38 982 307	37 436 250
Eget Hjem II AS	0	0	14 668 614	0
Eivind Smestad Bugge (Styreleder/daglig leder)	90 925	0	0	0
Avgitt konsernbidrag	0	0	4 613 049	0
Sum	90 925	0	58 263 970	37 436 250

Det er ikke avtalt forfallstidspunkt på fordringer og gjeld til konsernselskap. Gjeld og fordringer blir renteberegnet.
Selskapet har pant i eiendommer til motpart for utestående fordringer mot Brusettunet AS og Arnebråtveien 23 AS.

Note 11 Fordringer og gjeld

	2023	2022
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Andre langsiktige fordringer	50 548 233	51 687 530
Sum	50 548 233	51 687 530

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år

Selskapet har ingen gjeld med forfall senere enn 5 år.



Eget Hjem AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 12 Pantstillelser og garantier

	31.12.2023	31.12.2022
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	34 600 000	69 425 000
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Sum	34 600 000	69 425 000

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Varer (se note 2)	36 986 576	104 820 541
Sum	36 986 576	104 820 541

Note 13 Andre ikke balanseførte forpliktelser

Regnskapsmessig bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:	2023	2022
Varer (se note 2)	36 986 576	104 820 541
Totalt	36 986 576	104 820 541

Eget Hjem AS har stillet garanti overfor kjøper av eiendommer i henhold til bestemmelsene i bustadoppføringsloven § 12. Eget Hjem AS har stillet garanti overfor forskuddsbetalinger i henhold til bestemmelsene i bustadoppføringsloven § 12. Garantibeløpets størrelse utgjør pr 31.12.2023 kr. 25 251 000 (kr. 29 810 000 per 31.12.2022).

Note 14 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 0 (kr. 354 335 i 2022).



Eget Hjem AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 15 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Eget Hjem AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 021	500	510 500
Sum	1 021	500	510 500

Oversikt over aksjonærene pr. 31.12.2023:

	Ordinære	Sum	Eierandel / stemmeandel
Esb Prosjekt AS	1 021	1 021	100 %
Totalt	1 021	1 021	100 %

Eivind Smestad Bugge eier 100% av aksjene i Esb Prosjekt AS.

Note 16 Avsetning for forpliktelse

Kortsiktige avsetninger	Garanti/andre avsetninger
Balanse 01.01.2023	2 628 600
Avsatt	150 000
Avsetning reversert	-1 150 000
Balanse 31.12.2023	1 628 600

Eget Hjem AS

Side 15