



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 14.10.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 24.09.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	121 667 004	87 958 394
Annen driftsinntekt		698 550	667 133
Sum inntekter		122 365 554	88 625 527
Kostnader			
Varekostnad	2	97 216 948	70 377 353
Lønnskostnad	3	1 557 045	1 358 384
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	9 020	14 900
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3	1 052 686	1 018 031
Sum kostnader		99 835 698	72 768 668
Driftsresultat		22 529 856	15 856 858
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 419	18 588
Sum finansinntekter		26 419	18 588
Annen rentekostnad		3 004 366	2 580 514
Annen finanskostnad		43 384	52 148
Sum finanskostnader		3 047 750	2 632 662
Netto finans		-3 021 331	-2 614 074
Ordinært resultat før skattekostnad		19 508 525	13 242 784
Skattekostnad på ordinært resultat	5	3 370 514	3 822 395
Ordinært resultat etter skattekostnad		16 138 011	9 420 389
Ekstraordinær kostnad			-58
Skattekostnad på ekstraordinært resultat			-13
Årsresultat		16 138 011	9 420 344
Årsresultat etter minoritetsinteresser		16 138 011	9 420 344



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Totalresultat		16 138 011	9 420 344
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		16 138 011	9 420 342
Sum overføringer og disponeringer	6	16 138 011	9 420 342



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	590 134	
Sum immaterielle eiendeler		590 134	
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		36 080	45 100
Sum varige driftsmidler	4, 7	36 080	45 100
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8, 9		
Investering i annet foretak i samme konsern	8, 9		
Lån til foretak i samme konsern	9		
Investeringer i tilknyttet selskap	9		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9		
Investeringer i aksjer og andeler	8	103 000	103 000
Andre langsiktige fordringer	10	3 387 530	387 530
Sum finansielle anleggsmidler		3 490 530	490 530
Sum anleggsmidler		4 116 744	535 630
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2	210 257 136	213 672 767
Fordringer			
Kundefordringer	9	139 734	356 801
Andre kortsiktige fordringer	3	9 686 422	
Sum fordringer		9 826 156	356 801
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	8		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	28 236 922	19 304 784



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		28 236 922	19 304 784
Sum omløpsmidler		248 320 214	233 334 351
SUM EIENDELER		252 436 957	233 869 981

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	12	510 500	510 500
Overkurs		1 095 500	1 095 500
Sum innskutt egenkapital		1 606 000	1 606 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		83 982 211	67 844 199
Sum opptjent egenkapital		83 982 211	67 844 200

Sum egenkapital

6	85 588 211	69 450 200
---	------------	------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5		
Andre avsetninger for forpliktelser	13		

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7	108 025 000	107 725 000
Langsiktig konserngjeld	10	37 436 250	37 436 250
Øvrig langsiktig gjeld	13		
Sum annen langsiktig gjeld		145 461 250	145 161 250

Sum langsiktig gjeld

145 461 250	145 161 250
-------------	-------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	9	1 648 999	2 469 847
Betalbar skatt	5	3 960 648	2 584 055
Skyldig offentlige avgifter		286 038	187 074
Utbytte	6		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen kortsiktig gjeld	13, 14	15 491 812	14 017 555
Sum kortsiktig gjeld		21 387 496	19 258 531
Sum gjeld		166 848 746	164 419 780
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		252 436 957	233 869 981
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	7, 15		
Pantstillelser	7		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 940490

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 14.10.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 31.10.2022



Organisasjonsnr: 911 670 747
EGET HJEM AS

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	121 667 004	87 958 394
Annen driftsinntekt		698 550	667 133
Sum inntekter		122 365 554	88 625 527
Kostnader			
Varekostnad	2	97 216 948	70 377 353
Lønnskostnad	3	1 557 045	1 358 384
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	9 020	14 900
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3	1 052 686	1 018 031
Sum kostnader		99 835 698	72 768 668
Driftsresultat		22 529 856	15 856 858
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 419	18 588
Sum finansinntekter		26 419	18 588
Annen rentekostnad		3 004 366	2 580 514
Annen finanskostnad		43 384	52 148
Sum finanskostnader		3 047 750	2 632 662
Netto finans		-3 021 331	-2 614 074
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	3 370 514	3 822 395
Ordinært resultat etter skattekostnad		16 138 011	9 420 389
Ekstraordinær kostnad			-58
Skattekostnad på ekstraordinært resultat			-13
Årsresultat		16 138 011	9 420 344
Årsresultat etter minoritetsinteresser		16 138 011	9 420 344
Totalresultat		16 138 011	9 420 344
Overføringer og disponeringer			



Avsatt til annen egenkapital		16 138 011	9 420 342
Sum overføringer og disponeringer	6	16 138 011	9 420 342



Organisasjonsnr: 911 670 747
EGET HJEM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5 590 134

Sum immaterielle eiendeler 590 134

Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr

36 080

45 100

Sum varige driftsmidler 4, 7

36 080

45 100

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 8, 9

Investering i annet

foretak i samme konsern 8, 9

Lån til foretak i samme

konsern

9

Investeringer i

tilknyttet selskap

9

Lån til tilknyttet

selskap og felles

kontrollert virksomhet

9

Investeringer i aksjer og

andeler

8

103 000

103 000

Andre langsiktige

fordringer

10

3 387 530

387 530

Sum finansielle

anleggsmidler

3 490 530

490 530

Sum anleggsmidler

4 116 744

535 630

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

2

210 257 136

213 672 767

Fordringer

Kundefordringer

9

139 734

356 801

Andre kortsiktige

fordringer

3

9 686 422

Sum fordringer

9 826 156

356 801

Investeringer

Aksjer og andeler i

foretak i samme konsern

8

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l.

11

28 236 922

19 304 784



Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		28 236 922	19 304 784
Sum omløpsmidler		248 320 214	233 334 351
SUM EIENDELER		252 436 957	233 869 981
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12	510 500	510 500
Overkurs		1 095 500	1 095 500
Sum innskutt egenkapital		1 606 000	1 606 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		83 982 211	67 844 199
Sum opptjent egenkapital		83 982 211	67 844 200
Sum egenkapital	6	85 588 211	69 450 200
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Andre avsetninger for forpliktelses	13		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	108 025 000	107 725 000
Langsiktig konserngjeld	10	37 436 250	37 436 250
Øvrig langsiktig gjeld	13		
Sum annen langsiktig gjeld		145 461 250	145 161 250
Sum langsiktig gjeld		145 461 250	145 161 250
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	1 648 999	2 469 847
Betalbar skatt	5	3 960 648	2 584 055
Skyldig offentlige avgifter		286 038	187 074
Utbytte	6		
Annen kortsiktig gjeld	13, 14	15 491 812	14 017 555
Sum kortsiktig gjeld		21 387 496	19 258 531
Sum gjeld		166 848 746	164 419 780
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		252 436 957	233 869 981
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	7, 15		
Pantstillelser	7		



Organisasjonsnr: 911 670 747
EGET HJEM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
2.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Til generalforsamlingen i Eget Hjem AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eget Hjem AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.


For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Andre forhold

Selskapet har gitt lån på kr 500 000 til aksjonær. Lånet er i strid med aksjeloven § 8-7 da det ikke er stillet betryggende sikkerhet for lånet. Dette forholdet kan etter omstendighetene lede til ansvar for styret.

Oslo, 14. oktober 2022
Langseth Revisjon AS


Erland Hellgren Røfsøn
Statsautorisert revisor





Årsregnskap

2021

Eget Hjem AS

Org.nr. 911 670 747



ÅRSBERETNING 2021 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

	2021	2020
Driftsinntekter	122 366	88.626
Driftsresultat	22 530	15 857
Årsresultat e.skatt	16 138	9 420
	31.12 2021	31.12. 2020
Balansesum	252 437	233 870
Egenkapital	85 588	69 450

Alle tall i 000,-

Selskapet forventer solid og tilsvarende aktivitet innen eiendomsutviklingsmarkedet i Oslo og Asker Kommune fremover. Driftsinntekter vil variere med antall prosjekter og omfanget av disse. Selskapet har flere prosjekter i utvikling som normalt tar flere år prosjektere, selge og ferdigstille. Selskapet er som alle andre i samme virksomhet avhengig av relevant kommunes evne til å levere regulerings- og byggetillatelse slik at virksomheten av natur er relativt langsiktig og vil fluktuere. For våre kommuner har dette i de senere år tatt lengre og lengre tid, men på den annen side har eiendomsmarkedet vært tiltagende sterkt i de siste 30 år.

Markedsforholdene i selskapets geografiske område vurderes som god og relativt stabil med jevnt stigende priser på tross av noe fluktuerende. I noe perspektiv er dette forventet å fortsette.

Selskapet har avtale med søsterselskap om overføring av et antall prosjekteiendommer til bokførte verdier. Utover dette har det ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for regnskapet.

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, med gode fremtidsutsikter. 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 og 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 uten at dette vurderes som en risiko av kritisk betydning, i lys av det geografiske markedsområdet vi opererer i.



Arbeidsmiljø og personale

Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det iverksettes løpende tiltak for forbedringer. Det har ikke vært sykefravær eller arbeidsskader i selskapet.

Likestilling mellom kjønnene

Av totalt antall ansatte, er det ingen kvinner og 2 menn (100 %). Styret består av ingen kvinner (0 %) og 2 menn (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.

Årsresultat og disponering av årsoverskudd

Styret foreslår at selskapets årsresultat overføres til egenkapitalen i sin helhet.

Oslo, 14/10-2022

Eivind Smestad Bugge
Styreleder



Resultatregnskap

Eget Hjem AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt	1	121 667 004	87 958 394
Annen driftsinntekt		698 550	667 133
Sum driftsinntekter		122 365 554	88 625 527
Varekostnad	2	97 216 948	70 377 353
Lønnskostnad	3	1 557 045	1 358 384
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	9 020	14 900
Annen driftskostnad	3	1 052 686	1 018 031
Sum driftskostnader		99 835 698	72 768 668
Driftsresultat		22 529 856	15 856 858
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 419	18 588
Annen rentekostnad		3 004 366	2 580 514
Annen finanskostnad		43 384	52 148
Resultat av finansposter		-3 021 331	-2 614 074
Ordinært resultat før skattekostnad		19 508 525	13 242 784
Skattekostnad på ordinært resultat	5	3 370 514	3 822 395
Ordinært resultat		16 138 011	9 420 389
Ekstraordinære inntekter og kostnader			
Ekstraordinær kostnad		0	58
Skattekostnad på ekstraordinært resultat		0	-13
Resultat av ekstraordinære poster		0	-45
Årsresultat		16 138 011	9 420 344
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		16 138 011	9 420 342
Sum overføringer	6	16 138 011	9 420 342

Eget Hjem AS

Side 2



Balanse

Eget Hjem AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	590 134	0
Sum immaterielle eiendeler		590 134	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		36 080	45 100
Sum varige driftsmidler	4, 7	36 080	45 100
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	8	103 000	103 000
Andre langsiktige fordringer	10	3 387 530	387 530
Sum finansielle anleggsmidler		3 490 530	490 530
Sum anleggsmidler		4 116 744	535 630
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning	2	210 257 136	213 672 767
Fordringer			
Kundefordringer	9	139 734	356 801
Andre kortsiktige fordringer	3	9 686 422	0
Sum fordringer		9 826 156	356 801
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	28 236 922	19 304 784
Sum omløpsmidler		248 320 214	233 334 351
Sum eiendeler		252 436 957	233 869 981

Eget Hjem AS

Side 3



Balanse

Eget Hjem AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12	510 500	510 500
Overkurs		1 095 500	1 095 500
Sum innskutt egenkapital		1 606 000	1 606 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		83 982 211	67 844 199
Sum opptjent egenkapital		83 982 211	67 844 200
Sum egenkapital	6	85 588 211	69 450 200
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	108 025 000	107 725 000
Langsiktig konserngjeld	10	37 436 250	37 436 250
Sum annen langsiktig gjeld		145 461 250	145 161 250
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	1 648 999	2 469 847
Betalbar skatt	5	3 960 648	2 584 055
Skyldig offentlige avgifter		286 038	187 074
Annen kortsiktig gjeld	13, 14	15 491 812	14 017 555
Sum kortsiktig gjeld		21 387 496	19 258 531
Sum gjeld		166 848 746	164 419 780
Sum egenkapital og gjeld		252 436 957	233 869 981

Oslo, 14.10.2022
Styret i Eget Hjem AS

Eivind Smestad Bugge
styreleder/daglig leder

Eget Hjem AS

Side 4



Indirekte kontantstrøm

Eget Hjem AS

	Note	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		19 508 525	13 242 784
Periodens betalte skatt		2 584 055	5 085 912
Ordinære avskrivninger		9 020	14 900
Endring i varelager	2	3 415 631	-17 253 044
Endring i kundefordringer		217 067	76 009
Endring i leverandørgjeld		-820 848	-3 168 870
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-11 113 201	15 192 642
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		8 632 139	3 018 509
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		30 000 000	26 700 000
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		4 011 750	12 300 000
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		29 700 000	14 700 000
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		4 011 750	23 400 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		300 000	900 000
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		8 932 139	3 918 509
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		19 304 784	15 386 275
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		28 236 922	19 304 784

Eget Hjem AS

Side 5



Eget Hjem AS

Noter til årsregnskapet 2021

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

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.

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.

Eget Hjem AS

Side 6



Eget Hjem AS

Noter til årsregnskapet 2021

Investeringer i andre selskaper

Med unntak for kortsiktige investeringer i børnoterte aksjer, brukes kostmetoden 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. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når det er vedtatt.

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.

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.

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.

Endring av regnskapsprinsipp

Selskapet har i 2021 endret regnskapsprinsipp. Se note 2 for omtale.

Eget Hjem AS

Side 7



Eget Hjem AS

Noter til årsregnskapet 2021

Note 1 Salgsinntekter

	2021	2020
Fordeling på virksomhetsområde		
Salg av eiendom	121 667 004	87 958 394
Leieinntekter	698 550	667 133
Sum	122 365 554	88 625 527
Geografisk fordeling		
Norge	122 365 554	88 625 527
Sum	122 365 554	88 625 527

Note 2 Varer

Varelager	2021	2020
Lager av varer under tilvirkning	210 257 136	213 627 767 (1)
Sum varelager	210 257 136	213 627 767 (1)

Selskapets beholdning av varer består av eiendommer (egen regi iht NRS 2). Av selskapets varer under tilvirkning på kr 210 257 136 har selskapet ikke hjemmel til varer med bokført verdi på kr 150 401 952.

Selskapets eiendommer og prosjekter er pantsatt som sikkerhet for selskapets gjeld. Se note 7

(1) Sammenligningstallene for 2020 er omarbeidet. Selskapet har i årsregnskapet for 2020 klassifisert beholdning av varer som består av eiendommer i egen regi (NRS 2) som "Tomter, bygninger og annen fast eiendom" på kr 181 967 802. I årsregnskapet for 2021 er sammenligningstallene for 2020 "Tomter, bygninger og annen fast eiendom" klassifisert som "Lager av varer og annen beholdning" da dette består av eiendommer/prosjekter i egen regi (NRS 2).

Før årets prinsippendring hadde Eget Hjem AS et varelager på kr 31 704 965. Tabellen under viser "Varige driftsmidler" og "Omløpsmidler" før omklassifiseringen i 2021.

Varige driftsmidler	2021	2020
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	193 167 802	181 967 802
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	36 080	45 100
Sum anleggsmidler	193 203 882	182 012 902

Omløpsmidler	2021	2020
Varer		
Lager av varer under tilvirkning	17 089 334	31 704 965
Sum varelager	17 089 334	31 704 965

Ved omklassifisering i 2020 ville "Lager av varer under tilvirkning" økt med kr 181 967 802 fra kr 31 704 965 til kr 213 627 767.

Eget Hjem AS

Side 8



Eget Hjem AS

Noter til årsregnskapet 2021

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

Lønnskostnader

	2021	2020
Lønninger	1 240 318	1 144 878
Arbeidsgiveravgift	189 211	160 984
Pensjonskostnader	81 412	4 268
Andre ytelser	27 190	48 254
Sum	1 538 131	1 358 384
Årsverk	2	2

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn/styrehonorar	796 855	856 095
Pensjonsutgifter	52 665	56 581
Annen godtgjørelse	30 626	30 626

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 gitt lån til daglig leder/styrets leder på kr 500 000.

Pensjoner

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

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2021	2020
Lovpålagt revisjon	77 875	69 250
Bistand med utarbeidelse av årsregnskap og ligningspapirer	22 000	21 500
Andre attestasjonstjenester	0	0
Annen rådgivning	0	0
Sum kostnadsført godtgjørelse til revisor	99 875	90 750

Note 4 Varige driftsmidler

	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	74 500	74 500
Anskaffelseskost 31.12.	74 500	74 500
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	29 400	29 400
Årets avskrivninger	9 020	9 020
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	38 420	38 420
Bokført verdi 31.12.	36 080	36 080
Forventet økonomisk levetid	5	
Avskrivningsplan	20-20	

Eget Hjem AS

Side 9



Eget Hjem AS

Noter til årsregnskapet 2021

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 960 648	2 584 055
For mye/lite avsatt tidligere år	0	1 238 327
Endring i utsatt skattefordel	-590 134	0
Skattekostnad ordinært resultat	3 370 514	3 822 382
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	19 508 525	13 242 784
Ekstraordinære poster	0	-58
Permanente forskjeller	26 366	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 531 948	-1 497 020
Skattepliktig inntekt	18 002 944	11 745 706
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	3 960 648	2 584 055
Sum betalbar skatt i balansen	3 960 648	2 584 055

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	-2 064	-2 580	-516
Fordringer	-51 762	-83 194	-31 432
Avsetninger mv	-2 628 600	-4 128 600	-1 500 000
Sum	-2 682 426	-4 214 374	-1 531 948
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	4 214 374	4 214 374
Grunnlag for utsatt skattefordel	-2 682 426	0	2 682 426
Utsatt skattefordel (22 %)	-590 134	0	590 134

Eget Hjem AS

Side 10



Eget Hjem AS

Noter til årsregnskapet 2021

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	510 500	1 095 500	67 844 199	69 450 199
Årets resultat	0	0	16 138 011	16 138 011
Egenkapital 31.12.	510 500	1 095 500	83 982 210	85 588 210

Note 7 Pantstillelser og garantier

	31.12.2021	31.12.2020
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	42 000 000	78 025 000
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	66 025 000	29 700 000
Sum	108 025 000	107 725 000

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Varer (se note 2)	210 257 136	213 672 767
Sum	210 257 136	213 672 767

Note 8 Tilknyttet selskap

	Kontor-kommune	Eier-andel	Balanseført verdi	Egenkapital	Resultat
Omløpsmidler					
Terrasseveien 22 AS	ASKER	50,0 %	103 000	349 431	290 200
Sum			103 000	349 431	290 200

Eget Hjem AS

Side 11



Eget Hjem AS

Noter til årsregnskapet 2021

Note 9 Transaksjoner med nærstående parter

Nærstående part	Tilknytning	Eierandel
Sondrevegen 15 AS	Søsterselskap	
Esb Prosjekt AS	Aksjeeier/morselskap	100 %
Eget Hjem II AS	Søsterselskap	
Eivind Smestad Bugge	Daglig leder/styrets leder	Se note 11

For eierskap til aksjene i selskapet, se note 12. Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 3, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 10.

Det har ikke forekommet transaksjoner som har medført resultateffekt mellom konsernselskaper i 2021.

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

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Esb Prosjekt AS	0	0	3 000 000	0
Eget Hjem II AS	0	0	9 186 422	0
Sum	0	0	12 186 422	0

	Leverandørgjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Sondrevegen 15 AS	0	0	-37 436 250	-37 436 250
Sum	0	0	-37 436 250	-37 436 250

Det er ikke avtalt forfallstidspunkt på gjeld til Sondrevegen 15 AS. Gjeld til Sondrevegen AS blir ikke renteberegnet.

Note 11 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 105 580 (kr. 41 757 i 2020).

Eget Hjem AS

Side 12



Eget Hjem AS

Noter til årsregnskapet 2021

Note 12 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

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Oversikt over aksjonærene pr. 31.12.2021:

	Ordinære	Sum antall	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 13 Avsetning for forpliktelser

Langsiktige avsetninger	Garanti/andre avsetninger	Sum
Balanse 01.01.2021	-4 128 600	-4 128 600
Avsetning reversert	1 500 000	1 500 000
Balanse 31.12.2021	-2 628 600	-2 628 600

Eget Hjem AS

Side 13



Eget Hjem AS

Noter til årsregnskapet 2021

Note 14 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 skatt eiendel

Selskapets balanseførte utsatte skatt eiendel 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 5.

Garantiavsetninger

Ledelsen estimerer avsetningen for fremtidige garantiforpliktelse basert på informasjon om historiske garantikrav, sammen med annen informasjon for å beregne fremtidig garantiforpliktelse. Faktorer som kan påvirke estimerte forpliktelse inkluderer utfallet av produktivets- og kvalitetsinitiativ, så vel som delepriser og arbeidskostnader. Det vises til note 13.

Note 15 Andre ikke balanseførte forpliktelse

Regnskapsmessig bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:

Varer (se note 2)	210 257 136
Totalt	210 257 136

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 31.12.21 kr 27 650 000.

Eget Hjem AS

Side 14



Elektronisk signatur

Signert av

Bugge, Eivind Smestad

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

14.10.2022 15.52.51

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Årsregnskap

2021

Eget Hjem AS

Org.nr. 911 670 747



Resultatregnskap

Eget Hjem AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt	1	121 667 004	87 958 394
Annen driftsinntekt		698 550	667 133
Sum driftsinntekter		122 365 554	88 625 527
Varekostnad	2	97 216 948	70 377 353
Lønnskostnad	3	1 557 045	1 358 384
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	9 020	14 900
Annen driftskostnad	3	1 052 686	1 018 031
Sum driftskostnader		99 835 698	72 768 668
Driftsresultat		22 529 856	15 856 858
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 419	18 588
Annen rentekostnad		3 004 366	2 580 514
Annen finanskostnad		43 384	52 148
Resultat av finansposter		-3 021 331	-2 614 074
Ordinært resultat før skattekostnad		19 508 525	13 242 784
Skattekostnad på ordinært resultat	5	3 370 514	3 822 395
Ordinært resultat		16 138 011	9 420 389
Ekstraordinære inntekter og kostnader			
Ekstraordinær kostnad		0	58
Skattekostnad på ekstraordinært resultat		0	-13
Resultat av ekstraordinære poster		0	-45
Årsresultat		16 138 011	9 420 344
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		16 138 011	9 420 342
Sum overføringer	6	16 138 011	9 420 342



Balanse

Eget Hjem AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	590 134	0
Sum immaterielle eiendeler		590 134	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		36 080	45 100
Sum varige driftsmidler	4, 7	36 080	45 100
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	8	103 000	103 000
Andre langsiktige fordringer	10	3 387 530	387 530
Sum finansielle anleggsmidler		3 490 530	490 530
Sum anleggsmidler		4 116 744	535 630
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning	2	210 257 136	213 672 767
Fordringer			
Kundefordringer	9	139 734	356 801
Andre kortsiktige fordringer	3	9 686 422	0
Sum fordringer		9 826 156	356 801
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	28 236 922	19 304 784
Sum omløpsmidler		248 320 214	233 334 351
Sum eiendeler		252 436 957	233 869 981



Balanse

Eget Hjem AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12	510 500	510 500
Overkurs		1 095 500	1 095 500
Sum innskutt egenkapital		1 606 000	1 606 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		83 982 211	67 844 199
Sum opptjent egenkapital		83 982 211	67 844 200
Sum egenkapital	6	85 588 211	69 450 200
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	108 025 000	107 725 000
Langsiktig konserngjeld	10	37 436 250	37 436 250
Sum annen langsiktig gjeld		145 461 250	145 161 250
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	1 648 999	2 469 847
Betalbar skatt	5	3 960 648	2 584 055
Skyldig offentlige avgifter		286 038	187 074
Annen kortsiktig gjeld	13, 14	15 491 812	14 017 555
Sum kortsiktig gjeld		21 387 496	19 258 531
Sum gjeld		166 848 746	164 419 780
Sum egenkapital og gjeld		252 436 957	233 869 981

Oslo, 14.10.2022
Styret i Eget Hjem AS

Eivind Smestad Bugge
styreleder/daglig leder



Indirekte kontantstrøm

Eget Hjem AS

	Note	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		19 508 525	13 242 784
Periodens betalte skatt		2 584 055	5 085 912
Ordinære avskrivninger		9 020	14 900
Endring i varelager	2	3 415 631	-17 253 044
Endring i kundefordringer		217 067	76 009
Endring i leverandørgjeld		-820 848	-3 168 870
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-11 113 201	15 192 642
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		8 632 139	3 018 509
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		30 000 000	26 700 000
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		4 011 750	12 300 000
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		29 700 000	14 700 000
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		4 011 750	23 400 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		300 000	900 000
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		8 932 139	3 918 509
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		19 304 784	15 386 275
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		28 236 922	19 304 784



Eget Hjem AS

Noter til årsregnskapet 2021

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.

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.

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.

Eget Hjem AS

Side 6



Eget Hjem AS

Noter til årsregnskapet 2021

Investeringer i andre selskaper

Med unntak for kortsiktige investeringer i børnoterte aksjer, brukes kostmetoden 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. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når det er vedtatt.

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.

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.

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.

Endring av regnskapsprinsipp

Selskapet har i 2021 endret regnskapsprinsipp. Se note 2 for omtale.

Eget Hjem AS

Side 7



Eget Hjem AS

Noter til årsregnskapet 2021

Note 1 Salgsinntekter

	2021	2020
Fordeling på virksomhetsområde		
Salg av eiendom	121 667 004	87 958 394
Leieinntekter	698 550	667 133
Sum	122 365 554	88 625 527
Geografisk fordeling		
Norge	122 365 554	88 625 527
Sum	122 365 554	88 625 527

Note 2 Varer

Varelager	2021	2020
Lager av varer under tilvirkning	210 257 136	213 627 767 (1)
Sum varelager	210 257 136	213 627 767 (1)

Selskapets beholdning av varer består av eiendommer (egen regi iht NRS 2). Av selskapets varer under tilvirkning på kr 210 257 136 har selskapet ikke hjemmel til varer med bokført verdi på kr 150 401 952.

Selskapets eiendommer og prosjekter er pantsatt som sikkerhet for selskapets gjeld. Se note 7

(1) Sammenligningstallene for 2020 er omarbeidet. Selskapet har i årsregnskapet for 2020 klassifisert beholdning av varer som består av eiendommer i egen regi (NRS 2) som "Tomter, bygninger og annen fast eiendom" på kr 181 967 802. I årsregnskapet for 2021 er sammenligningstallene for 2020 "Tomter, bygninger og annen fast eiendom" klassifisert som "Lager av varer og annen beholdning" da dette består av eiendommer/prosjekter i egen regi (NRS 2).

Før årets prinsippendring hadde Eget Hjem AS et varelager på kr 31 704 965. Tabellen under viser "Varige driftsmidler" og "Omløpsmidler" før omklassifiseringen i 2021.

Varige driftsmidler	2021	2020
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	193 167 802	181 967 802
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	36 080	45 100
Sum anleggsmidler	193 203 882	182 012 902

Omløpsmidler	2021	2020
Varer		
Lager av varer under tilvirkning	17 089 334	31 704 965
Sum varelager	17 089 334	31 704 965

Ved omklassifisering i 2020 ville "Lager av varer under tilvirkning" økt med kr 181 967 802 fra kr 31 704 965 til kr 213 627 767.

Eget Hjem AS

Side 8



Eget Hjem AS

Noter til årsregnskapet 2021

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

Lønnskostnader

	2021	2020
Lønninger	1 240 318	1 144 878
Arbeidsgiveravgift	189 211	160 984
Pensjonskostnader	81 412	4 268
Andre ytelser	27 190	48 254
Sum	1 538 131	1 358 384
Årsverk	2	2

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn/styrehonorar	796 855	856 095
Pensjonsutgifter	52 665	56 581
Annen godtgjørelse	30 626	30 626

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 gitt lån til daglig leder/styrets leder på kr 500 000.

Pensjoner

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

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2021	2020
Lovpålagt revisjon	77 875	69 250
Bistand med utarbeidelse av årsregnskap og ligningspapirer	22 000	21 500
Andre attestasjonstjenester	0	0
Annen rådgivning	0	0
Sum kostnadsført godtgjørelse til revisor	99 875	90 750

Note 4 Varige driftsmidler

	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	74 500	74 500
Anskaffelseskost 31.12.	74 500	74 500
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	29 400	29 400
Årets avskrivninger	9 020	9 020
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	38 420	38 420
Bokført verdi 31.12.	36 080	36 080
Forventet økonomisk levetid	5	
Avskrivningsplan	20-20	

Eget Hjem AS

Side 9



Eget Hjem AS

Noter til årsregnskapet 2021

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 960 648	2 584 055
For mye/lite avsatt tidligere år	0	1 238 327
Endring i utsatt skattefordel	-590 134	0
Skattekostnad ordinært resultat	3 370 514	3 822 382
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	19 508 525	13 242 784
Ekstraordinære poster	0	-58
Permanente forskjeller	26 366	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 531 948	-1 497 020
Skattepliktig inntekt	18 002 944	11 745 706
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	3 960 648	2 584 055
Sum betalbar skatt i balansen	3 960 648	2 584 055

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	-2 064	-2 580	-516
Fordringer	-51 762	-83 194	-31 432
Avsetninger mv	-2 628 600	-4 128 600	-1 500 000
Sum	-2 682 426	-4 214 374	-1 531 948
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	4 214 374	4 214 374
Grunnlag for utsatt skattefordel	-2 682 426	0	2 682 426
Utsatt skattefordel (22 %)	-590 134	0	590 134



Eget Hjem AS

Noter til årsregnskapet 2021

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	510 500	1 095 500	67 844 199	69 450 199
Årets resultat	0	0	16 138 011	16 138 011
Egenkapital 31.12.	510 500	1 095 500	83 982 210	85 588 210

Note 7 Pantstillelser og garantier

	31.12.2021	31.12.2020
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	42 000 000	78 025 000
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	66 025 000	29 700 000
Sum	108 025 000	107 725 000

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Varer (se note 2)	210 257 136	213 672 767
Sum	210 257 136	213 672 767

Note 8 Tilknyttet selskap

	Kontor-kommune	Eier-andel	Balanseført verdi	Egenkapital	Resultat
Omløpsmidler					
Terrasseveien 22 AS	ASKER	50,0 %	103 000	349 431	290 200
Sum			103 000	349 431	290 200



Eget Hjem AS

Noter til årsregnskapet 2021

Note 9 Transaksjoner med nærstående parter

Nærstående part	Tilknytning	Eierandel
Sondrevegen 15 AS	Søsterselskap	
Esb Prosjekt AS	Aksjeeier/morselskap	100 %
Eget Hjem II AS	Søsterselskap	
Eivind Smestad Bugge	Daglig leder/styrets leder	Se note 11

For eierskap til aksjene i selskapet, se note 12. Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 3, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 10.

Det har ikke forekommet transaksjoner som har medført resultateffekt mellom konsernselskaper i 2021.

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

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Esb Prosjekt AS	0	0	3 000 000	0
Eget Hjem II AS	0	0	9 186 422	0
Sum	0	0	12 186 422	0

	Leverandørgjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Sondrevegen 15 AS	0	0	-37 436 250	-37 436 250
Sum	0	0	-37 436 250	-37 436 250

Det er ikke avtalt forfallstidspunkt på gjeld til Sondrevegen 15 AS. Gjeld til Sondrevegen AS blir ikke renteberegnet.

Note 11 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 105 580 (kr. 41 757 i 2020).

Eget Hjem AS

Side 12



Eget Hjem AS

Noter til årsregnskapet 2021

Note 12 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

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Oversikt over aksjonærene pr. 31.12.2021:

	Ordinære	Sum antall	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 13 Avsetning for forpliktelser

Langsiktige avsetninger	Garanti/andre avsetninger	Sum
Balanse 01.01.2021	-4 128 600	-4 128 600
Avsetning reversert	1 500 000	1 500 000
Balanse 31.12.2021	-2 628 600	-2 628 600



Eget Hjem AS

Noter til årsregnskapet 2021

Note 14 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 regnskapsestimatene 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 skatt eiendel

Selskapets balanseførte utsatte skatt eiendel 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 5.

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 produktivets- og kvalitetsinitiativ, så vel som delepriser og arbeidskostnader. Det vises til note 13.

Note 15 Andre ikke balanseførte forpliktelser

Regnskapsmessig bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:

Varer (se note 2)	210 257 136
Totalt	210 257 136

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 31.12.21 kr 27 650 000.