



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 042 685
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EGET HJEM II 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: Ja
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 | | 93 646 976 | 30 423 085 |
| Sum inntekter | | 93 646 976 | 30 423 085 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | 1 | 72 033 119 | 28 672 855 |
| Lønnskostnad | 2 | 1 897 644 | |
| Annen driftskostnad | | 148 060 | 1 041 086 |
| Sum kostnader | | 74 078 824 | 29 713 941 |
| Driftsresultat | | 19 568 152 | 709 144 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 135 390 | 4 562 |
| Annen finansinntekt | 3 | | |
| Sum finansinntekter | | 135 390 | 4 562 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 4 867 267 | 1 280 925 |
| Annen rentekostnad | | 388 | |
| Annen finanskostnad | 3 | 17 476 | 36 749 |
| Sum finanskostnader | | 4 885 130 | 1 317 674 |
| Netto finans | | -4 749 740 | -1 313 112 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 14 818 412 | -603 967 |
| Skattekostnad på resultat | 4 | 3 031 162 | |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 11 787 250 | -603 967 |
| Årsresultat | | 11 787 250 | -603 967 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 11 787 250 | -603 967 |
| Totalresultat | | 11 787 250 | -603 967 |
| Overføringer og disponeringer | | | |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------------|-----------------|
| Udekket tap | | 1 034 834 | -603 967 |
| Avsatt til annen egenkapital | | 10 752 417 | |
| Sum overføringer og disponeringer | 5 | 11 787 250 | -603 967 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|---------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 1 | | 43 450 000 |
| Sum varige driftsmidler | | | 43 450 000 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 43 450 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | 1, 6, 7 | 71 305 746 | 18 646 938 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 225 000 | |
| Konsernfordringer | 8 | 14 668 614 | |
| Sum fordringer | | 14 893 614 | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 9 | 6 099 197 | 3 913 519 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 6 099 197 | 3 913 519 |
| Sum omløpsmidler | | 92 298 556 | 22 560 457 |
| SUM EIENDELER | 10 | 92 298 556 | 66 010 457 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 11 | 108 700 | 108 700 |
| Overkurs | | 2 285 922 | 2 285 922 |
| Sum innskutt egenkapital | | 2 394 622 | 2 394 622 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 10 752 417 | |
| Udekket tap | | | 1 034 834 |
| Sum opptjent egenkapital | | 10 752 417 | -1 034 834 |
| Sum egenkapital | 5 | 13 147 039 | 1 359 788 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 4 | 65 624 | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 65 624 | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Ansvarlig lånekapital | | 26 200 000 | 26 200 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 8 | 26 200 000 | 26 200 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 26 265 624 | 26 200 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 1 169 239 | 2 608 169 |
| Betalbar skatt | 4 | 2 965 538 | |
| Skyldig offentlige avgifter | | 277 648 | |
| Utbytte | 5 | | |
| Kortsiktig konserngjeld | 6, 8 | 45 535 135 | 28 400 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 2 938 333 | 7 442 500 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 52 885 893 | 38 450 669 |
| Sum gjeld | 7, 10 | 79 151 517 | 64 650 669 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 92 298 556 | 66 010 457 |
| POSTER UTENOM BALANSEN | | | |
| Garantistillelser | 6 | | |
| Pantstillelser | 6 | | |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 741155

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 042 685
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EGET HJEM II 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: Ja
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, 04.09.2024



Organisasjonsnr: 928 042 685
EGET HJEM II AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 93 646 976 | 30 423 085 |
| Sum inntekter | | 93 646 976 | 30 423 085 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | 1 | 72 033 119 | 28 672 855 |
| Lønnskostnad | 2 | 1 897 644 | |
| Annen driftskostnad | | 148 060 | 1 041 086 |
| Sum kostnader | | 74 078 824 | 29 713 941 |
| Driftsresultat | | 19 568 152 | 709 144 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 135 390 | 4 562 |
| Annen finansinntekt | 3 | | |
| Sum finansinntekter | | 135 390 | 4 562 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 4 867 267 | 1 280 925 |
| Annen rentekostnad | | 388 | |
| Annen finanskostnad | 3 | 17 476 | 36 749 |
| Sum finanskostnader | | 4 885 130 | 1 317 674 |
| Netto finans | | -4 749 740 | -1 313 112 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på resultat | 4 | 14 818 412 | -603 967 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 3 031 162 | -603 967 |
| Årsresultat | | 11 787 250 | -603 967 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 11 787 250 | -603 967 |
| Totalresultat | | 11 787 250 | -603 967 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | | 1 034 834 | -603 967 |
| Avsatt til annen egenkapital | | 10 752 417 | |
| Sum overføringer og disponeringer | 5 | 11 787 250 | -603 967 |



Organisasjonsnr: 928 042 685
EGET HJEM II AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 1 | | 43 450 000 |
| Sum varige driftsmidler | | | 43 450 000 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 43 450 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | 1, 6, 7 | 71 305 746 | 18 646 938 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 225 000 | |
| Konsernfordringer | 8 | 14 668 614 | |
| Sum fordringer | | 14 893 614 | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o. l. | 9 | 6 099 197 | 3 913 519 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 6 099 197 | 3 913 519 |
| Sum omløpsmidler | | 92 298 556 | 22 560 457 |
| SUM EIENDELER | 10 | 92 298 556 | 66 010 457 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 11 | 108 700 | 108 700 |
| Overkurs | | 2 285 922 | 2 285 922 |
| Sum innskutt egenkapital | | 2 394 622 | 2 394 622 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 10 752 417 | |
| Udekket tap | | | 1 034 834 |
| Sum opptjent egenkapital | | 10 752 417 | -1 034 834 |
| Sum egenkapital | 5 | 13 147 039 | 1 359 788 |



| | | | |
|--|--------------|-------------------|-------------------|
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 4 | 65 624 | |
| Sum avsetninger for forpliktelseser | | 65 624 | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Ansvarlig lånekapital | | 26 200 000 | 26 200 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 8 | 26 200 000 | 26 200 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 26 265 624 | 26 200 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 1 169 239 | 2 608 169 |
| Betalbar skatt | 4 | 2 965 538 | |
| Skyldig offentlige avgifter | | 277 648 | |
| Utbytte | 5 | | |
| Kortsiktig konserngjeld | 6, 8 | 45 535 135 | 28 400 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 2 938 333 | 7 442 500 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 52 885 893 | 38 450 669 |
| Sum gjeld | 7, 10 | 79 151 517 | 64 650 669 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 92 298 556 | 66 010 457 |
| POSTER UTENOM BALANSEN | | | |
| Garantistillelser | 6 | | |
| Pantstillelser | 6 | | |



Organisasjonsnr: 928 042 685
EGET HJEM II AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
2.00

| <u>Sum</u> | <u>Beløp</u> |
|---------------------------------|--|
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u> |

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

| | | |
|--|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|--|--------------|------------------|

| | | |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

| | | |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

| | | |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

| | |
|----------------------|--------------|
| <u>Pantstillelse</u> | <u>Beløp</u> |
|----------------------|--------------|

| | | | |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|
| <u>Beholdning av egne aksjer</u> | <u>Antall</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Andel av aksjek.</u> |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|



Til generalforsamlingen i Eget Hjem II AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Andre forhold

Avlagt årsregnskap for foregående periode er ikke revidert og sammenligningstallene er dermed ikke revidert. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 II AS

Org.nr. 928 042 685



Eget Hjem II AS

Resultatregnskap

| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2023 | 2022 |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Salgsinntekt | | 93 646 976 | 30 423 085 |
| Sum driftsinntekter | | 93 646 976 | 30 423 085 |
| Varekostnad | 1 | 72 033 119 | 28 672 855 |
| Lønnskostnad | 2 | 1 897 644 | 0 |
| Annen driftskostnad | | 148 060 | 1 041 086 |
| Sum driftskostnader | | 74 078 824 | 29 713 941 |
| Driftsresultat | | 19 568 152 | 709 144 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 135 390 | 4 562 |
| Annen finansinntekt | 3 | 0 | 0 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 4 867 267 | 1 280 925 |
| Annen rentekostnad | | 388 | 0 |
| Annen finanskostnad | 3 | 17 476 | 36 749 |
| Resultat av finansposter | | -4 749 740 | -1 313 112 |
| Resultat før skattekostnad | | 14 818 412 | -603 967 |
| Skattekostnad på resultat | 4 | 3 031 162 | 0 |
| Årsresultat | | 11 787 250 | -603 967 |
| Overføringer | | | |
| Avsatt til dekning av tidligere udekket tap | | 1 034 834 | 0 |
| Avsatt til annen egenkapital | | 10 752 417 | 0 |
| Overført til udekket tap | | 0 | 603 967 |
| Sum overføringer | 5 | 11 787 250 | -603 967 |



Eget Hjem II AS

Balanse

| Eiendeler | Note | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 1 | 0 | 43 450 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 43 450 000 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 43 450 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Lager av varer og annen beholdning | 1, 6, 7 | 71 305 746 | 18 646 938 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 225 000 | 0 |
| Konsernfordringer | 8 | 14 668 614 | 0 |
| Sum fordringer | | 14 893 614 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 9 | 6 099 197 | 3 913 519 |
| Sum omløpsmidler | | 92 298 556 | 22 560 457 |
| Sum eiendeler | 10 | 92 298 556 | 66 010 457 |



Eget Hjem II AS

Balanse

| Egenkapital og gjeld | Note | 2023 | 2022 |
|--|--------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 11 | 108 700 | 108 700 |
| Overkurs | | 2 285 922 | 2 285 922 |
| Sum innskutt egenkapital | | 2 394 622 | 2 394 622 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 10 752 417 | 0 |
| Udekket tap | | 0 | -1 034 834 |
| Sum opptjent egenkapital | | 10 752 417 | -1 034 834 |
| Sum egenkapital | 5 | 13 147 039 | 1 359 788 |
| Gjeld | | | |
| Avsetning for forpliktelser | | | |
| Utsatt skatt | 4 | 65 624 | 0 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | 65 624 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Ansvarlig lån | | 26 200 000 | 26 200 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 8 | 26 200 000 | 26 200 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 1 169 239 | 2 608 169 |
| Betalbar skatt | 4 | 2 965 538 | 0 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 277 648 | 0 |
| Konserngjeld | 6, 8 | 45 535 135 | 28 400 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 2 938 333 | 7 442 500 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 52 885 893 | 38 450 669 |
| Sum gjeld | 7, 10 | 79 151 517 | 64 650 669 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 92 298 556 | 66 010 457 |

Oslo, 28.08.2024
Styret i Eget Hjem II AS

Eivind Smestad Bugge
Styreleder

Iulian Laslau
Styremedlem



Eget Hjem II AS

Noter til årsregnskapet 2023

Regnskapsprinsipper

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

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen ved regnskapsårets slutt. Transaksjoner i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen på transaksjonstidspunktet. Agio og disagio presenteres som finansposter.

Driftsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etterhvert som de utføres.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varer

Lager 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 og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Eget Hjem II AS

Side 5



Eget Hjem II AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 1 Varer

| Varelager | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Lager av varer under tilvirkning* | 71 305 746 | 18 646 938 |
| Sum varelager | 71 305 746 | 18 646 938 |

*Selskapets tomter kjøpt inn for utvikling var i 2022 klassifisert som varige driftsmidler.

Selskapets beholdning av varer består av eiendommer (egen regi iht NRS 2).

Av selskapets varer under tilvirkning på kr 71 305 746 har selskapet ikke hjemmel til varer med bokført verdi på kr 71 305 746.

Selskapets eiendommer og prosjekter er pantsatt som sikkerhet for selskapets gjeld. Se note 6.

Note 2 Lønnskostnader og ytelser

Lønnskostnader

| | 2023 | 2022 |
|--------------------|------------------|----------|
| Lønninger | 1 514 334 | 0 |
| Arbeidsgiveravgift | 220 561 | 0 |
| Pensjonskostnader | 120 724 | 0 |
| Andre ytelser | 42 025 | 0 |
| Sum | 1 897 644 | 0 |
| Årsverk | 2 | 0 |

Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Note 3 Spesifikasjon av annen finansinntekt og annen finanskostnad

| Annen finansinntekt | 2023 | 2022 |
|--|----------|----------|
| Agio | 0 | 0 |
| Gevinst ved realisasjon av investeringer | 0 | 0 |
| Annen finansinntekt | 0 | 0 |
| Sum annen finansinntekt | 0 | 0 |

| Annen finanskostnad | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Disagio | 0 | 0 |
| Annen finanskostnad | 17 476 | 36 749 |
| Sum annen finanskostnad | 17 476 | 36 749 |

Eget Hjem II AS

Side 6



Eget Hjem II AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 4 Skatt

| Årets skattekostnad | 2023 | 2022 |
|--|------------------|-------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 2 965 538 | 0 |
| Endring i utsatt skattefordel | 65 624 | 0 |
| Skattekostnad ordinært resultat | 3 031 162 | 0 |

| | | |
|--------------------------------------|-------------------|-----------------|
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Ordinært resultat før skatt | 14 818 412 | -603 967 |
| Permanente forskjeller | 0 | 0 |
| Endring i midlertidige forskjeller | -298 291 | 0 |
| Anvendelse av fremførbart underskudd | -1 040 404 | 0 |
| Skattepliktig inntekt | 13 479 718 | -603 967 |

| | | |
|--------------------------------------|------------------|----------|
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 2 965 538 | 0 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 2 965 538 | 0 |

| Årets skattekostnad | 2023 | 2022 |
|---|------------------|-------------|
| Beregning av effektiv skattesats | | |
| Resultat før skatt | 14 818 412 | -603 967 |
| Beregnet skatt av resultat før skatt | 3 260 051 | -132 873 |
| Skatteeffekt av permanente forskjeller | 0 | 0 |
| Endring i ikke balanseført utsatt skattefordel | -228 889 | 132 873 |
| For lite/mye avsatt betalbar skatt tidligere år | 0 | 0 |
| Skatteeffekt av IFRS | 0 | 0 |
| Anvendt underskudd | 0 | 0 |
| Effekt av endring av skattesats | 0 | 0 |
| Sum | 3 031 162 | 0 |
| Effektiv skattesats | 20,5 % | 0,0 % |

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

| | 2023 | 2022 | Endring |
|----------------|----------------|-------------|-----------------|
| Varebeholdning | 298 291 | 0 | -298 291 |
| Sum | 298 291 | 0 | -298 291 |

| | | | |
|---|----------------|------------|-----------------|
| Akkumulert fremførbart underskudd | 0 | -1 040 404 | -1 040 404 |
| Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt | 0 | 1 040 403 | 1 040 403 |
| Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel | 298 291 | -1 | -298 292 |
| Utsatt skatt / skattefordel (22 %) | 65 624 | 0 | -65 624 |

I henhold til god regnskapsskikk balanseføres ikke utsatt skattefordel.



Eget Hjem II AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 5 Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen egenkapital / Udekket tap | Sum egenkapital |
|---------------------------|----------------|------------------|---------------------------------|-------------------|
| Egenkapital 01.01. | 108 700 | 2 285 922 | -1 034 834 | 1 359 788 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 11 787 250 | 11 787 250 |
| Kapitalforhøyelse | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Egenkapital 31.12. | 108 700 | 2 285 922 | 10 752 417 | 13 147 039 |

Note 6 Pantstillelser og garantier

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier | | |
| Kortsiktig gjeld til konsernselskap | 45 535 135 | 18 100 000 |
| Sum | 45 535 135 | 18 100 000 |

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

| | | |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Varer (se note 1) | 71 305 746 | 18 646 938 |
| Sum | 71 305 746 | 18 646 938 |

Note 7 Andre ikke balanseførte forpliktelser

| Regnskapsmessig bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet: | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Varer (se note 1) | 71 305 746 | 18 646 938 |
| Totalt | 71 305 746 | 18 646 938 |

Eget Hjem II AS har stillet garanti overfor kjøper av eiendommer i henhold til bestemmelsene i bustadoppføringsloven § 12. Eget Hjem II AS har stillet garanti overfor forskuddsbetalinger i henhold til bestemmelsene i bustadoppføringsloven § 12. Garantibeløpets størrelse utgjør pr 31.12.2023 kr. 6 203 503 (kr. 1 521 154 per 31.12.2022).



Eget Hjem II AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 8 Mellomværende med nærstående parter

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fordringer | | |
| Andre kortsiktige fordringer konsern | 14 668 614 | 0 |
| Sum | 14 668 614 | 0 |
| Gjeld | | |
| Ansvarlig lån* | 26 200 000 | 26 200 000 |
| Annen kortsiktig gjeld konsern | 45 535 135 | 28 400 000 |
| Sum | 71 735 135 | 54 600 000 |

*Lånet er ytet av hovedaksjonær ESB Prosjekt AS og er prioritert etter all annen gjeld. Lånet renteberegnes ikke.

For øvrig er det ikke avtalt forfallstidspunkt på fordringer og gjeld til konsernselskap. Gjeld og fordringer blir renteberegnet.

Note 9 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 164 338 (kr. 0 i 2022).

Note 10 Fordringer og gjeld

Fordringer med forfall senere enn ett år

Selskapet har ingen fordringer med forfall senere enn ett år.

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år

Selskapet har ingen gjeld med forfall senere enn 5 år.

Eget Hjem II AS

Side 9



Eget Hjem II AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 11 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Eget Hjem II AS pr. 31.12 består av:

| | Antall | Pålydende | Balanseført |
|-----------------|--------------|------------|----------------|
| Ordinære aksjer | 1 087 | 100 | 108 700 |
| Sum | 1 087 | 100 | 108 700 |

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Oversikt over aksjonærene pr. 31.12.2023:

| | Ordinære | Sum antall | Eierandel / stemmeandel |
|---|--------------|---------------|----------------------------|
| ESB Prosjekt AS (eid 100 % av Eivind Smestad Bugge (Styreleder)) | 1 000 | 1 000 | 92 % |
| Kvist Bygg AS (eid 100 % av Iulian Laslau (Styremedlem)) | 87 | 87 | 8 % |
| Totalt | 1 087 | 1 087 | 100 % |

Eget Hjem II AS

Side 10