



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 957 189
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIK BOLIGUTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o Zeiner Bolig AS
Rambergveien 3
3115 TØNSBERG

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: Inger-Britt Rolfsen Zeiner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2024

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, 06.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	25 129	431 672
Sum kostnader		25 129	431 672
Driftsresultat		-25 129	-431 672
Netto finans			
Ordinært resultat før skattekostnad		-25 129	-431 672
Skattekostnad på resultat	2	-5 528	-94 968
Ordinært resultat etter skattekostnad		-19 601	-336 704
Årsresultat		-19 601	-336 704
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-19 601	-336 704
Totalresultat		-19 601	-336 704
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	3	-19 601	-336 704
Sum overføringer og disponeringer		-19 601	-336 704



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	222 189	216 661
Sum immaterielle eiendeler		222 189	216 661
Sum anleggsmidler		222 189	216 661
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4	26 659 039	21 791 410
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		67 127	128 687
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		67 127	128 687
Sum omløpsmidler		26 726 166	21 920 098
SUM EIENDELER		26 948 355	22 136 759
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	2 000 000	2 000 000
Overkurs	3	2 000 000	2 000 000
Sum innskutt egenkapital		4 000 000	4 000 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	3		
Annen egenkapital	3		
Udekket tap	3	787 762	768 161
Sum opptjent egenkapital		-787 762	-768 161
Sum egenkapital		3 212 238	3 231 839



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	23 550 000	18 700 000
Sum annen langsiktig gjeld		23 550 000	18 700 000
Sum langsiktig gjeld		23 550 000	18 700 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		78 331	30 430
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld	6	107 786	174 490
Sum kortsiktig gjeld		186 117	204 920
Sum gjeld		23 736 117	18 904 920
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 948 355	22 136 759



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 661441

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 957 189
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIK BOLIGUTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o Zeiner Bolig AS
Ramborgveien 3
3115 TØNSBERG

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: Inger-Britt Rolfsen Zeiner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2024

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, 23.07.2024



Organisasjonsnr: 918 957 189
EIK BOLIGUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	25 129	431 672
Sum kostnader		25 129	431 672
Driftsresultat		-25 129	-431 672
Netto finans			
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		-25 129	-431 672
Skattekostnad på resultat	2	-5 528	-94 968
Ordinært resultat etter skattekostnad		-19 601	-336 704
Årsresultat		-19 601	-336 704
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-19 601	-336 704
Totalresultat		-19 601	-336 704
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	3	-19 601	-336 704
Sum overføringer og disponeringer		-19 601	-336 704



Organisasjonsnr: 918 957 189
EIK BOLIGUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	222 189	216 661
Sum immaterielle eiendeler		222 189	216 661
Sum anleggsmidler		222 189	216 661
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4	26 659 039	21 791 410
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		67 127	128 687
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		67 127	128 687
Sum omløpsmidler		26 726 166	21 920 098
SUM EIENDELER		26 948 355	22 136 759
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	2 000 000	2 000 000
Overkurs	3	2 000 000	2 000 000
Sum innskutt egenkapital		4 000 000	4 000 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	3		
Annen egenkapital	3		
Udekket tap	3	787 762	768 161
Sum opptjent egenkapital		-787 762	-768 161
Sum egenkapital		3 212 238	3 231 839
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	23 550 000	18 700 000
Sum annen langsiktig gjeld		23 550 000	18 700 000



Sum langsiktig gjeld		23 550 000	18 700 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		78 331	30 430
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld	6	107 786	174 490
Sum kortsiktig gjeld		186 117	204 920
Sum gjeld		23 736 117	18 904 920
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 948 355	22 136 759



Organisasjonsnr: 918 957 189
EIK BOLIGUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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.



Til generalforsamlingen i Eik Boligutvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eik Boligutvikling 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 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>

Vestfold, 28. juni 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Morten Bast Ness
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Tassebekkveien 354, 3160 Stokke, Postboks 211 Sentrum, 0103 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Ness, Morten Bast	BANKID	2024-07-02 12:39

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Årsregnskap 2023

**Eik Boligutvikling
AS**

Org.nr.:918 957 189



Eik Boligutvikling AS

RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.

	Note	2023	2022
Annen driftskostnad	1	25 129	431 672
Sum driftskostnader		25 129	431 672
Driftsresultat		-25 129	-431 672
Resultat før skattekostnad		-25 129	-431 672
Skattekostnad på resultat	2	-5 528	-94 968
Årsresultat		-19 601	-336 704
Overføringer			
Overført til udekket tap	3	19 601	336 704
Sum overføringer		-19 601	-336 704



Eik Boligutvikling AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	<u>222 189</u>	<u>216 661</u>
Sum immaterielle eiendeler		222 189	216 661
Sum anleggsmidler		222 189	216 661
Omløpsmidler			
Bolig under utvikling	4	26 659 039	21 791 410
Bankinnskudd, kontanter o.l.		67 127	128 687
Sum omløpsmidler		26 726 166	21 920 098
Sum eiendeler		26 948 355	22 136 759



Eik Boligutvikling AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	2 000 000	2 000 000
Overkurs	3	2 000 000	2 000 000
Sum innskutt egenkapital		4 000 000	4 000 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	3	-787 762	-768 161
Sum opptjent egenkapital		-787 762	-768 161
Sum egenkapital		3 212 238	3 231 839
GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	23 550 000	18 700 000
Sum annen langsiktig gjeld		23 550 000	18 700 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		78 331	30 430
Annen kortsiktig gjeld	6	107 786	174 490
Sum kortsiktig gjeld		186 117	204 920
Sum gjeld		23 736 117	18 904 920
Sum egenkapital og gjeld		26 948 355	22 136 759

Tønsberg, 28.06.2024
Styret i Eik Boligutvikling AS

Johan Lauritz Zeiner
styreleder/daglig leder

Thor Stavnar
styremedlem



Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Selskapets inntekter består av salg av leiligheter, og inntektsføres etter hvert som de anses opptjent. De vurderes opptjent etterhvert som andeler i prosjektet blir solgt og i tråd med ferdigstilling av prosjektet.

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.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygg under utførelse

Selskapet har tomter ment for utvikling og videresalg for deretter å skulle selges. Bygg under utførelse vurderes til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Ved finansiering av utviklingsprosjekter via byggelån klassifiseres byggelånet som gjeld til kredittinstitusjoner under kortsiktig gjeld.

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.

Konsernregnskap

Eik Boligutvikling AS er et heleid datterselskap av Zeiner Bolig AS som er et heleid datterselskap av Vaol AS, og inngår i det konsoliderte konsernregnskapet til Vaol AS. Konsernregnskap kan utleveres på følgende adresse:

Vaol AS
c/o Zeiner Bolig AS Rambergveien 3
3115 TØNSBERG



Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Det har ikke vært ansatte i 2023.

Da det ikke er ansatte i selskapet, er selskapet ikke underlagt lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Note 2 Skatt

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

	2023	2022	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 009 951	-984 823	25 128
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-1 009 951	-984 823	25 128
Utsatt skattefordel (22 %)	-222 189	-216 661	5 528
Årets skattekostnad		2023	2022
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		-25 129	-431 672
Permanente forskjeller		0	0
Endring i midlertidige forskjeller		1	0
Skattepliktig inntekt		-25 128	-431 672
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		0	0
Endring i utsatt skattefordel		-5 528	-94 968
Skattekostnad ordinært resultat		-5 528	-94 968
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		0	0
Sum betalbar skatt i balansen		0	0



Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	2 000 000	2 000 000	-768 161	3 231 839
Årets resultat	0	0	-19 601	-19 601
Egenkapital 31.12.2023	2 000 000	2 000 000	-787 762	3 212 238

Note 4 Bygg under utførelse

	2023	2022
Bygg under utvikling	26 659 039	21 791 410
Bygg under utvikling	26 659 039	21 791 410

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 2 000 000 består av 20 000 aksjer à kr. 100.

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.2023

	Antall aksjer	Eierandel
Zeiner Bolig AS	20 000	100%
Totalt	20 000	100%

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2023	2022	2023	2022
Zeiner Bolig AS	0	0	0	0
Sum	0	0	0	0

	Kortsiktig gjeld		Langsiktig gjeld	
	2023	2022	2023	2022
Vaol AS	0	0	0	2 400 000
Zeiner Bolig AS	107 786	174 490	23 550 000	16 300 000
Sum	107 786	174 490	23 550 000	18 700 000



 Securely signed with Brevio

Årsregnskap

Signers:

Name	Method	Date
Zeiner, Johan Lauritz	BANKID	2024-06-28 11:54
Stavnar, Thor	BANKID	2024-07-01 17:52

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.