



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 621 918
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ZENITH BOLIG AS
Forretningsadresse: Billingstadsletta 13
1396 BILLINGSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Per Morten Kiil
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 05.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	28 137	32 679
Sum kostnader		28 137	32 679
Driftsresultat		-28 137	-32 679
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4	
Sum finansinntekter		4	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 560	
Annen rentekostnad		99	850
Sum finanskostnader		1 659	850
Netto finans		-1 655	-850
Ordinært resultat før skattekostnad		-29 792	-33 529
Skattekostnad på resultat	4		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-29 792	-33 529
Årsresultat		-29 792	-33 529
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-29 792	-33 529
Totalresultat		-29 792	-33 529
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	-29 792	-33 529
Sum overføringer og disponeringer		-29 792	-33 529



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 341	807
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 341	807
Sum omløpsmidler		2 341	807
SUM EIENDELER		2 341	807
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5, 7	96 759	66 968
Sum opptjent egenkapital		-96 759	-66 968
Sum egenkapital		-66 759	-36 968
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	3	63 900	35 050
Leverandørgjeld		3 641	1 875



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen kortsiktig gjeld	3	1 560	850
Sum kortsiktig gjeld		69 101	37 775
Sum gjeld		69 101	37 775
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 341	807



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 634543

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 621 918
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ZENITH BOLIG AS
Forretningsadresse: Billingstadsletta 13
1396 BILLINGSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Per Morten Kiil
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 02.08.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 922 621 918
ZENITH BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	28 137	32 679
Sum kostnader		28 137	32 679
Driftsresultat		-28 137	-32 679
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4	
Sum finansinntekter		4	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 560	
Annen rentekostnad		99	850
Sum finanskostnader		1 659	850
Netto finans		-1 655	-850
Ordinært resultat før skattekostnad		-29 792	-33 529
Skattekostnad på resultat	4		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-29 792	-33 529
Årsresultat		-29 792	-33 529
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-29 792	-33 529
Totalresultat		-29 792	-33 529
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	-29 792	-33 529
Sum overføringer og disponeringer		-29 792	-33 529



Organisasjonsnr: 922 621 918
ZENITH BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		2 341	807
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 341	807
Sum omløpsmidler		2 341	807
SUM EIENDELER		2 341	807
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5, 7	96 759	66 968
Sum opptjent egenkapital		-96 759	-66 968
Sum egenkapital		-66 759	-36 968
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	3	63 900	35 050
Leverandørgjeld		3 641	1 875
Annen kortsiktig gjeld	3	1 560	850
Sum kortsiktig gjeld		69 101	37 775
Sum gjeld		69 101	37 775
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 341	807



Organisasjonsnr: 922 621 918
ZENITH BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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.



Årsregnskap 2022

Zenith Bolig AS

Org.nr.: 922 621 918

UTARBEIDET AV:



Penneo Dokumentnøkkel: 5ZYV8-K81T4-K784B-D05-4H-3GXF8-Q8MGE



Zenith Bolig AS		Resultatregnskap	
	Note	2022	2021
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	28 137	32 679
Sum driftskostnader		28 137	32 679
Driftsresultat		-28 137	-32 679
Finansposter			
Annen renteinntekt		4	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 560	0
Annen rentekostnad		99	850
Resultat av finansposter		-1 655	-850
Resultat før skattekostnad		-29 792	-33 529
Skattekostnad på resultat	4	0	0
Årsresultat		-29 792	-33 529
Overføringer			
Overført til udekket tap	5	29 792	33 529
Sum overføringer		-29 792	-33 529



Zenith Bolig AS		Balanse	
Eiendeler	Note	2022	2021
Omløpsmidler			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 341	807
Sum omløpsmidler		2 341	807
Sum eiendeler		2 341	807



Zenith Bolig AS		Balanse	
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5, 7	-96 759	-66 968
Sum opptjent egenkapital		-96 759	-66 968
Sum egenkapital		-66 759	-36 968
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 641	1 875
Gjeld til konsernselskaper	3	63 900	35 050
Annen kortsiktig gjeld	3	1 560	850
Sum kortsiktig gjeld		69 101	37 775
Sum gjeld		69 101	37 775
Sum egenkapital og gjeld		2 341	807

15.06.2023

Esben Sondre Svalastog
styreleder

Frank Christian Stene
styremedlem

Per Morten Kiil
styremedlem

Anders Garnaas Asheim
styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: 5ZYV8-K81T4-K784B-D05-4H-3GXF8-Q8M0E



Zenith Bolig AS

Noter 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Unntaksreglene for små foretak er brukt for de fleste poster hvor det foreligger valgadgang. Selskapet er stiftet 22.03.2019.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Enkelte poster er vurdert etter andre prinsipper som det redegjøres for nedenfor.

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.

Investeringer i andre selskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden da konsernet sett under ett ikke overstiger grensen for små foretak.

Anleggsaksjer og mindre investeringer i ansvarlige selskap og kommandittselskap der selskapet ikke har betydelig innflytelse, balanseføres til anskaffelseskost. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke anses å være forbigående.

Mottatt utbytte og overskuddsutdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret .

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne vil bli nyttiggjort.

Note 2 Lønnskostnader

Det er ingen ansatte i selskapet.



Zenith Bolig AS

Noter 2022

Note 3 Konsernselskap

Selskapet har følgende konsernmellomværende ved utgangen av året:

Gjeld til morselskap	Hovedstol	Renter
Ringhorne Eiendom AS	63 900	1 560
Sum gjeld til aksjonær	63 900	1 560

Gjelden renteberegnes med 3% og forfaller årlig etterskuddsvis med forfallsdato 15. februar.

Forfalte, ikke betalte renter legges til lånets hovedstol.

Morselskap har forretningskontor i Asker kommune.

Note 4 Skatt

Fordeling av skattekostnaden:

	2022	2021
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt	0	0
Skattekostnad	0	0

Skattesats ved beregning av betalbar skatt 22 % 22 %

	2022	2021
Regnskapsmessig resultat før skatt	-29 792	-33 529
Skattepliktig resultat	-29 792	-33 529

Midlertidige forskjeller

	2022	2021
Underskudd til fremføring	-103 060	-73 268
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	103 060	73 268
Grunnlag utsatt skatt	0	0

Netto utsatt skattefordel (-)/forpliktelse (+) 0 0

Skattesats ved beregning av utsatt skattefordel-/forpliktelse 22 % 22 %

Netto utsatt skattefordel er ikke balanseført.



Zenith Bolig AS

Noter 2022

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen		Sum
		innskutt EK	Udekket tap	
Egenkapital 01.01	30 000		-66 968	-36 968
Årets resultat	0	0	-29 792	-29 792
Egenkapital 31.12.	30 000	0	-96 759	-66 759

Note 6 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	3 000	10	30 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.
Selskapet hadde 1 aksjonær pr 31.12.22.

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel
Ringhorne Eiendom AS*	3 000	100,0 %
Sum	3 000	100,0 %

*) Styrets leder Svalastog og styremedlemmene Asheim, Kiil og Stene eier indirekte 25% hver av aksjene i selskapet.

Note 7 Hendelser etter balansedagen, fortsatt drift

Zenith Bolig har en avtale, med forbehold knyttet til blant annet rammetillatelse og finansiering, om å kjøpe 155 leiligheter i et prosjekt på Furuset i Oslo. Forbeholdene knyttet til avtalen forventes avklart i 2023. Prosjektet forventes byggestart høsten 2023 med ferdigstillelse og ovetakelse av leilighetene ca 2 år etter byggestart.

Aksjonæren i Zenith Bolig AS har videre en avtale med aksjonærene i Grunnsteinen AS om at Grunnsteinen AS skal kjøpe Zenith Bolig AS når relevante forbehold er avklart.

Selskapets egenkapital er tapt og er svært negativ i forhold til størrelsen på selskapet, men aksjonær bak morsselskapet vil kapitalisere opp selskapet ved behov.

Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Frank Christian Stene

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1845389

IP: 51.174.xxx.xxx

2023-06-15 21:02:02 UTC



Anders Garnaas Asheim

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1239693

IP: 213.239.xxx.xxx

2023-06-16 06:42:13 UTC



Esben Sondre Svalastog

Styreleder

Serienummer: UN:NO-9578-5994-4-1051831

IP: 213.239.xxx.xxx

2023-06-16 07:40:22 UTC



Per Morten Kiil

Styremedlem

Serienummer: 9578-5994-4-482171

IP: 213.239.xxx.xxx

2023-06-16 08:49:42 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5ZYV8-K81T4-K784B-D05-4H-3GXf8-Q8MGE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Zenith Bolig AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Zenith Bolig AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll 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. 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>



BDO AS

Knut Nyerrød
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 00THU-GMZ7U-8NFM4-ADE2J-L4UCE-DWJLW



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Knut Nyerrød

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1152926

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-19 13:44:36 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OOTHU-GMZ7U-8NFV4-ADE2J-L4UCE-DWJLW

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>