



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 974 487
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ZEINER BOLIG HÅNDVERK AS
Forretningsadresse: Smidsrødveien 107
3120 NØTTERØY

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: RONALD BODIN
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

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, 30.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		40 203 552	30 595 298
Annen driftsinntekt		20 000	
Sum inntekter		40 223 552	30 595 298
Kostnader			
Varekostnad		28 056 002	18 031 268
Lønnskostnad	2	8 330 632	8 180 167
Avskrivning av driftsmidler	3	569 314	519 806
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	3 667 382	3 299 594
Sum kostnader		40 623 330	30 030 835
Driftsresultat		-399 777	564 462
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 015	3 290
Annen finansinntekt		81	
Sum finansinntekter		3 096	3 290
Nedskrivning av finansielle eiendeler			202 785
Annen rentekostnad		445 171	331 773
Sum finanskostnader		445 171	534 558
Netto finans		-442 075	-531 267
Ordinært resultat før skattekostnad		-841 852	33 195
Skattekostnad på resultat	4	-180 553	51 916
Ordinært resultat etter skattekostnad		-661 299	-18 721
Årsresultat	5	-661 299	-18 721
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-661 299	-18 721
Totalresultat		-661 299	-18 721



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	-661 299	-18 721
Sum overføringer og disponeringer		-661 299	-18 721



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	3		
Konsesjoner, patenter o.l.	3		24 337
Utsatt skattefordel	4	55 420	
Goodwill	3		
Sum immaterielle eiendeler		55 420	24 337
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 6	2 907 365	3 160 031
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 6	892 042	1 082 762
Sum varige driftsmidler		3 799 407	4 242 793
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	498 759	498 759
Investering i annet foretak i samme konsern	7		
Lån til foretak i samme konsern	8		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8, 9	1 340 000	3 590 373
Andre langsiktige fordringer	8	48 288	128 977
Sum finansielle anleggsmidler		1 887 047	4 218 108
Sum anleggsmidler		5 741 874	8 485 238
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6, 10	2 198 474	2 535 936
Fordringer			
Kundefordringer	11, 12	2 204 042	1 883 811
Andre kortsiktige fordringer	13	3 269 319	120 041
Sum fordringer		5 473 361	2 003 852
Bankinnskudd, kontanter og lignende			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Bankinnskudd, kontanter o.l.	14	3 931 062	4 536 292
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 931 062	4 536 292
Sum omløpsmidler		11 602 897	9 076 080
SUM EIENDELER		17 344 770	17 561 318

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 15	240 000	400 000
Ikke registrert kapitalforhøyelse	5	5 943 488	
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		6 183 488	400 000

Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	5		
Annen egenkapital	5	3 404 533	6 760 832
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		3 404 533	6 760 832

Sum egenkapital

9 588 021 **7 160 832**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4		125 133
Sum avsetninger for forpliktelser			125 133

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	6	5 460 709	6 525 408
Sum annen langsiktig gjeld		5 460 709	6 525 408

Sum langsiktig gjeld

5 460 709 **6 650 541**

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	9	978 093	1 803 684
Betalbar skatt	4		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Skyldig offentlige avgifter		525 784	958 099
Kortsiktig konserngjeld			200 000
Annen kortsiktig gjeld	9, 12, 13	792 163	788 162
Sum kortsiktig gjeld		2 296 040	3 749 946
Sum gjeld		7 756 749	10 400 487
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 344 770	17 561 318
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	16		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 634433

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 974 487
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ZEINER BOLIG HÅNDVERK AS
Forretningsadresse: Smidsrødveien 107
3120 NØTTERØY

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: RONALD BODIN
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

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, 16.07.2024



Organisasjonsnr: 948 974 487
ZEINER BOLIG HÅNDVERK AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		40 203 552	30 595 298
Annen driftsinntekt		20 000	
Sum inntekter		40 223 552	30 595 298
Kostnader			
Varekostnad		28 056 002	18 031 268
Lønnskostnad	2	8 330 632	8 180 167
Avskrivning av driftsmidler	3	569 314	519 806
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	3 667 382	3 299 594
Sum kostnader		40 623 330	30 030 835
Driftsresultat		-399 777	564 462
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 015	3 290
Annen finansinntekt		81	
Sum finansinntekter		3 096	3 290
Nedskrivning av finansielle eiendeler			202 785
Annen rentekostnad		445 171	331 773
Sum finanskostnader		445 171	534 558
Netto finans		-442 075	-531 267
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	-841 852	33 195
Ordinært resultat etter skattekostnad		-180 553	51 916
Årsresultat	5	-661 299	-18 721
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-661 299	-18 721
Totalresultat		-661 299	-18 721
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	-661 299	-18 721
Sum overføringer og disponeringer		-661 299	-18 721





Organisasjonsnr: 948 974 487
ZEINER BOLIG HÅNDVERK AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	3		
Konsesjoner, patenter o.l.	3		24 337
Utsatt skattefordel	4	55 420	
Goodwill	3		
Sum immaterielle eiendeler		55 420	24 337
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 6	2 907 365	3 160 031
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3, 6	892 042	1 082 762
Sum varige driftsmidler		3 799 407	4 242 793
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	498 759	498 759
Investering i annet foretak i samme konsern	7		
Lån til foretak i samme konsern	8		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8, 9	1 340 000	3 590 373
Andre langsiktige fordringer	8	48 288	128 977
Sum finansielle anleggsmidler		1 887 047	4 218 108
Sum anleggsmidler		5 741 874	8 485 238
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6, 10	2 198 474	2 535 936
Fordringer			
Kundefordringer	11, 12	2 204 042	1 883 811
Andre kortsiktige fordringer	13	3 269 319	120 041
Sum fordringer		5 473 361	2 003 852
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	14	3 931 062	4 536 292



Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 931 062	4 536 292
Sum omløpsmidler		11 602 897	9 076 080
SUM EIENDELER		17 344 770	17 561 318
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 15	240 000	400 000
Ikke registrert kapitalforhøyelse	5	5 943 488	
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		6 183 488	400 000
Opptjent egenkapital			
Fond for			
vurderingsforskjeller	5		
Annen egenkapital	5	3 404 533	6 760 832
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		3 404 533	6 760 832
Sum egenkapital		9 588 021	7 160 832
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		125 133
Sum avsetninger for forpliktelses			125 133
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	5 460 709	6 525 408
Sum annen langsiktig gjeld		5 460 709	6 525 408
Sum langsiktig gjeld		5 460 709	6 650 541
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	978 093	1 803 684
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		525 784	958 099
Kortsiktig konserngjeld			200 000
Annen kortsiktig gjeld	9, 12, 13	792 163	788 162
Sum kortsiktig gjeld		2 296 040	3 749 946
Sum gjeld		7 756 749	10 400 487
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 344 770	17 561 318
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	16		



Organisasjonsnr: 948 974 487
ZEINER BOLIG HÅNDVERK AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
12.00

<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 Zeiner Bolig Håndverk AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Zeiner Bolig Håndverk 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, 6. 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	2024-06-21 12:11

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

**Zeiner Bolig
Håndverk AS**

Org.nr.:948 974 487



Resultatregnskap Zeiner Bolig Håndverk AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt		40 203 552	30 595 298
Annen driftsinntekt		20 000	0
Sum driftsinntekter		40 223 552	30 595 298
Varekostnad		28 056 002	18 031 268
Lønnskostnad	2	8 330 632	8 180 167
Avskrivning av driftsmidler	3	569 314	519 806
Annen driftskostnad	2	3 667 382	3 299 594
Sum driftskostnader		40 623 330	30 030 835
Driftsresultat		-399 777	564 462
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 015	3 290
Annen finansinntekt		81	0
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	202 785
Annen rentekostnad		445 171	331 773
Resultat av finansposter		-442 075	-531 267
Resultat før skattekostnad		-841 852	33 195
Skattekostnad på resultat	4	-180 553	51 916
Resultat		-661 299	-18 721
Årsresultat	5	-661 299	-18 721
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	-661 299	-18 721
Sum overføringer		-661 299	-18 721



Balanse Zeiner Bolig Håndverk AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Konsesjoner, patenter o.l.	3	0	24 337
Utsatt skattefordel	4	55 420	0
Sum immaterielle eiendeler		55 420	24 337
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 6	2 907 365	3 160 031
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 6	892 042	1 082 762
Sum varige driftsmidler		3 799 407	4 242 793
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	7	498 759	498 759
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8, 9	1 340 000	3 590 373
Andre langsiktige fordringer	8	48 288	128 977
Sum finansielle anleggsmidler		1 887 047	4 218 108
Sum anleggsmidler		5 741 874	8 485 238
Omløpsmidler			
Bolig under oppføring	6, 10	2 198 474	2 535 936
Fordringer			
Kundefordringer	11, 12	2 204 042	1 883 811
Andre kortsiktige fordringer	13	3 269 319	120 041
Sum fordringer		5 473 361	2 003 852
Bankinnskudd, kontanter o.l.	14	3 931 062	4 536 292
Sum omløpsmidler		11 602 897	9 076 080
Sum eiendeler		17 344 770	17 561 318



Balanse

Zeiner Bolig Håndverk AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 15	240 000	400 000
Ikke-registrert kapitalforhøyelse	5	5 943 488	0
Sum innskutt egenkapital		6 183 488	400 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	3 404 533	6 760 832
Sum opptjent egenkapital		3 404 533	6 760 832
Sum egenkapital		9 588 021	7 160 832
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	0	125 133
Sum avsetning for forpliktelser		0	125 133
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	5 460 709	6 525 408
Sum annen langsiktig gjeld		5 460 709	6 525 408
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	9	978 093	1 803 684
Skyldig offentlige avgifter		525 784	958 099
Konserngjeld		0	200 000
Annen kortsiktig gjeld	9, 12, 13	792 163	788 162
Sum kortsiktig gjeld		2 296 040	3 749 946
Sum gjeld		7 756 749	10 400 487
Sum egenkapital og gjeld		17 344 770	17 561 318

Nøtterøy, 06.06.2024
Styret i Zeiner Bolig Håndverk AS

Johan Lauritz Zeiner
styreleder

RONALD BODIN
styremedlem/daglig leder

Thor Stavnar
styremedlem

KIM TOBY SOLHAUG
styremedlem

Trond Bakken Johannessen
styremedlem



Zeiner Bolig Håndverk AS

948 974 487

Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode. Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

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 anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Aksjer i datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

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.



Zeiner Bolig Håndverk AS

948 974 487

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.

Egenregiprosjekter

Egenregiprosjekter hvor det ikke er gjennomført avtaler med kjøper vurderes etter prinsipper om bygg under utførelse. Prosjekter hvor hele eller deler av bygg er solgt vurderes som anleggskontrakter for solgt andel. Arbeid under utførelse knyttet til solgte egenregiprosjekter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode. Fullførelsesgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

Fisjon

Vi gjør oppmerksom på fisjonen som ble besluttet 11.09.2023. Zeiner Bolig Håndverk AS (org.nr. 948 974 487) var overdragende selskap i fisjon med Boro Holding AS (org.nr. 932 684 764) og Yolly 80 AS (org.nr. 932 684 772). Fisjonen reguleres av aksjeloven kapittel 14 og skattelovens regler om skattefri fisjon, samt regnskapslovens bestemmelser. Fisjonen ble gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig effekt fra 01.01.2023. Fisjonen ble gjennomført til skattemessig og regnskapsmessig kontinuitet, etter reglene i skatteloven, slik at Boro Holding AS overtok 35% og Yolly 80 AS overtok 5% av Zeiner Bolig Håndverk AS sine regnskapsmessige og skattemessige posisjoner i tilknytning til de overførte eiendeler, rettigheter og forpliktelser.

Note 1 Konsernregnskap

Zeiner Bolig Håndverk AS er en del av Vaol-konsernet, og inngår i det konsoliderte konsernregnskapet til Vaol AS. Konsernregnskapet kan utleveres på følgende adresse:

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



Zeiner Bolig Håndverk AS

948 974 487

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	7 041 725	6 836 142
Arbeidsgiveravgift	980 638	918 471
Andre ytelser	308 270	425 554
Sum	8 330 632	8 180 167

Selskapet har i 2023 sysselsatt 12 årsverk.

Pensjonsforpliktelser

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

Revisor

Kostnadsført honorar for revisjon og annen bistand for 2023 utgjør:

Revisjon og teknisk bistand	90 705
Annen bistand	124 000
Sum	214 705

Note 3 Varige driftsmidler

	Bygninger og tomter	Tomter	Driftsløsøre og biler	Immaterielle eiendeler	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	5 053 303	463 000	1 373 933	97 348	6 987 584
Tilgang	0	0	101 591	0	101 591
Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2023	5 053 303	463 000	1 475 524	97 348	7 089 175
Akkumulerte avskrivninger	2 608 937	0	583 483	97 348	3 289 768
Bokført verdi 31.12.2023	2 444 366	463 000	892 041	0	3 799 408
Årets avskrivninger	252 665	0	292 312	24 337	569 314
Forventet økonomisk levetid	5-20 år		3-5 år	1-3 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	Lineær	

Tomter avskrives ikke ettersom at disse ikke har en begrenset levetid.

Immaterielle eiendeler gjelder utvikling av Boligportalen Plyo.



Zeiner Bolig Håndverk AS

948 974 487

Note 4 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
Varige driftsmidler	-872 629	-648 457	224 172
Tilvirkningskontrakter	4 919 147	5 487 607	568 460
Varebeholdning	0	0	1
Gevinst – og tapskonto	114 130	142 662	28 532
Sum	4 160 648	4 981 813	821 165
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 412 556	-4 413 028	-472
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-251 908	568 785	820 693
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-55 420	125 133	180 552
Årets skattekostnad		2023	2022
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		-841 852	33 195
Permanente forskjeller		21 159	202 785
Endring i midlertidige forskjeller		821 165	-2 361 299
Anvendelse av fremførbart underskudd		-472	0
Skattepliktig inntekt		0	-2 125 319
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		0	0
Endring i utsatt skattefordel		-180 553	51 916
Skattekostnad ordinært resultat		-180 553	51 916
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		0	0
Sum betalbar skatt i balansen		0	0

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Ikke-registrert kapitalforhøyelse	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	400 000	0	6 760 832	7 160 832
Årets resultat	0	0	-661 299	-661 299
Kapitalnedsettelse ifm fisjon	-160 000	0	-2 695 000	-2 855 000
Ikke-registrert kapitalforhøyelse	0	5 943 488	0	5 943 488
Egenkapital 31.12.2023	240 000	5 943 488	3 404 533	9 588 021



Zeiner Bolig Håndverk AS

948 974 487

Note 6 Pantstillelser og garantier

	2023	2022
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Gjeld Nordea	5 176 487	6 213 991
Sum	5 176 487	6 213 991
Regnskapsført verdi av pantesikrede eiendeler		
Bolig under oppføring	2 198 474	2 535 936
Eiendom, bygning og driftsmateriale	3 604 545	3 771 953
Sum	5 803 019	6 307 889

Selskapet har stilt kausjon ovenfor Tønsberghus Eiendom AS på kr. 1 550 000 og ovenfor Lillesandhus Tønsberg Eiendom AS på kr. 4 325 000.

Note 7 Aksjer i datterselskap

Selskap	Sted	Eierandel i %	Verdi i balansen*
Tønsberghus AS	Nøtterøy	100	275 000
Holtekjæreåsen AS**	Nøtterøy	50	0
Berganåsen Eiendom AS	Nøtterøy	100	123 759
Lillesandhus Tønsberg Eiendom AS	Nøtterøy	100	100 000
Totalt			498 759

* Bokført verdi i selskapsregnskapet per. 31. desember 2023 (kostmetoden).

** Tidligere nedskrevet i verdi

Note 8 Fordringer med forfall senere enn ett år

	2023	2022
Lån til datterselskap	1 340 000	3 590 373
Lån til ansatte	16 500	77 189
Andre fordringer - leasing varebiler	31 788	51 788
Sum langsiktige fordringer	1 388 288	3 719 350



Zeiner Bolig Håndverk AS

948 974 487

Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2023	2022	2023	2022
Holtekjæråsen AS	0	0	1 340 000	1 330 000
Berganåsen Eiendom AS	0	0	0	624 572
Tønsberghus AS	0	52 743	0	0
Kanalbrygga Eiendom AS	1 017 426	791 072	0	0
Lillesandhus Tønsberg Eiendom AS	0	0	0	1 635 801
Zeiner Bolig AS	0	40 645	0	0
Sum	1 017 426	884 460	1 340 000	3 590 373

	Leverandørgjeld		Øvrig gjeld	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	248 772	556 526	0	200 000
Sum	248 772	556 526	0	200 000

Note 10 Bolig under oppføring

	2023	2022
Bolig under oppføring	2 198 474	2 535 936
Sum	2 198 474	2 535 936

Note 11 Kundefordringer

	2023	2022
Kundefordringer til pålydende	1 149 189	884 460
Opptjent, ikke fakturert	1 054 853	999 351
Balanseført verdi av kundefordringer 31.12	2 204 042	1 883 811

Note 12 Anleggskontrakter

Balanseførte verdier vedrørende prosjekter	2023	2022
<i>Inkludert i kundefordringer</i>		
Opptjent ikke fakturert produksjon	1 054 853	999 351
<i>Inkludert i kortsiktig gjeld</i>		
Fakturert, ikke utført produksjon (forskudd)	0	0
Avsetning til tapsprosjekter	0	0



Zeiner Bolig Håndverk AS **948 974 487**

Note 13 Fordringer og gjeld

	2023	2022
Andre kortsiktige fordringer		
Andre kortsiktige fordringer	3 269 319	120 041
Sum	3 269 319	120 041
	2023	2022
Annen kortsiktig gjeld		
Gjeld til daglig leder	0	0
Feriepenger og annen kortsiktig gjeld	792 163	788 162
Forskudd ved anleggskontrakter	0	0
Sum	792 163	788 162

Kortsiktige fordringer og kortsiktig gjeld skal ikke renteberegnes for 2023.

Note 14 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

	2023	2022
Bundne bankinnskudd		
Skattetrekkkonto	354 999	354 999
Depositumskonto	25 873	25 796

Note 15 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 240 000 består av 2 400 aksjer à kr. 100.

Oversikt over aksjonærer 31.12.2023

Navn	Antall aksjer	Eierandel
Zeiner Bolig AS	2 688	60%
Boro Holding AS	1 111	25%
Jobakk AS	445	10%
Yolly 80 AS	200	5%
Sum	4 444	100%



Zeiner Bolig Håndverk AS

948 974 487

Note 16 Hendelser etter balansedagen

Vi gjør oppmerksom på fusjonen som ble besluttet 17.02.2024, der Zeiner Bolig Håndverk AS (org.nr. 948 974 487) var overtakende selskap i fusjon med Tønsberghus AS (org.nr. 997 965 442).

Fusjonen reguleres av aksjeloven kapittel 13 og skattelovens regler om skattefri fusjon, samt regnskapslovens bestemmelser. Fusjonen ble gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig effekt fra 01.01.2024.

Fusjonen ble gjennomført til skattemessig og regnskapsmessig kontinuitet, etter reglene i skatteloven, slik at Zeiner Bolig Håndverk AS overtar Tønsberghus AS sine regnskapsmessige og skattemessige posisjoner i tilknytning til de overførte eiendeler, rettigheter og forpliktelser.



 Securely signed with Brevio

Årsregnskap

Signers:

Name	Method	Date
Bodin, Ronald	BANKID	2024-06-06 14:56
Zeiner, Johan Lauritz	BANKID	2024-06-11 20:23
Solhaug, Kim Toby	BANKID	2024-06-06 13:55
Stavnar, Thor	BANKID	2024-06-09 20:25
Johannessen, Trond Bakken	BANKID_MOBILE	2024-06-06 13:17

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.