



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 024 082
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: Z EIENDOM AS
Forretningsadresse: Torvet 5
3120 NØTTERØY

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Elise Ellingsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.01.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 09.03.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		41 200 300	40 648 896
Annen driftsinntekt		29 456	48 960
Sum inntekter		41 229 756	40 697 856
Kostnader			
Varekostnad		11 597 083	11 025 949
Lønnskostnad	1,5	22 152 463	21 708 387
Avskrivning på varige driftsmidler	2	65 451	28 050
Annen driftskostnad		5 381 042	4 010 331
Sum kostnader		39 196 039	36 772 717
Driftsresultat		2 033 717	3 925 139
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		275 000	250 000
Sum finansinntekter		275 000	250 000
Annen rentekostnad		273 457	294 552
Sum finanskostnader		273 457	294 552
Netto finans		1 543	-44 552
Ordinært resultat før skattekostnad		2 035 260	3 880 587
Skattekostnad på ordinært resultat	3	449 167	893 750
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 586 093	2 986 837
Årsresultat		1 586 093	2 986 837
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 586 093	2 986 837
Overføringer og disponeringer			
Utbytte	6	1 586 000	2 600 000
Overføringer annen egenkapital	6	93	386 837
Sum overføringer og disponeringer		1 586 093	2 986 837



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	2	468 202	521 206
Utsatt skattefordel	3	268 187	23 513
Sum immaterielle eiendeler		736 389	544 719
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	14 520	26 967
Sum varige driftsmidler		14 520	26 967
Sum anleggsmidler		750 909	571 686
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4,7	8 176 418	11 942 125
Andre kortsiktige fordringer		314 947	287 102
Sum fordringer		8 491 365	12 229 227
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	581 561	684 689
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		581 561	684 689
Sum omløpsmidler		9 072 926	12 913 916
SUM EIENDELER		9 823 835	13 485 602
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	1 152 247	1 152 154
Sum opptjent egenkapital		1 152 247	1 152 154
Sum egenkapital		1 352 247	1 352 154
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	1 558 180	3 748 014
Leverandørgjeld		670 833	681 408
Betalbar skatt	3	693 841	911 419
Skyldig offentlige avgifter		1 433 838	1 626 109
Utbytte	6	1 586 000	2 600 000
Annen kortsiktig gjeld		2 528 895	2 566 498
Sum kortsiktig gjeld		8 471 587	12 133 448
Sum gjeld		8 471 587	12 133 448
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 823 834	13 485 602



Årsregnskap 2019

Z Eiendom AS

Utarbeidet av:

SpareBank 
REGNSKAPSHUSET

Org.nr. 998867770
www.r1.no



Z Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2019	2018
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		41.200.300	40.648.896
Annen driftsinntekt		29.456	48.960
Sum driftsinntekter		41.229.756	40.697.856
Driftskostnader			
Varekostnad		11.597.083	11.025.949
Lønnskostnad	1,5	22.152.463	21.708.387
Avskrivning på varige driftsmidler	2	65.451	28.050
Annen driftskostnad		5.381.042	4.010.331
Sum driftskostnader		39.196.039	36.772.717
DRIFTSRESULTAT		2.033.717	3.925.139
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		275.000	250.000
Sum finansinntekter		275.000	250.000
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		273.457	294.552
Sum finanskostnader		273.457	294.552
NETTO FINANSPOSTER		1.543	(44.552)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		2.035.260	3.880.587
Skattekostnad på ordinært resultat	3	449.167	893.750
ORDINÆRT RESULTAT		1.586.093	2.986.837
ÅRSRESULTAT		1.586.093	2.986.837
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avsatt til ordinært utbytte	6	1.586.000	2.600.000
Overføringer annen egenkapital	6	93	386.837
SUM OVERF. OG DISP.		1.586.093	2.986.837



Z Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	2	468.202	521.206
Utsatt skattefordel	3	268.187	23.513
Sum immaterielle eiendeler		736.389	544.719
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	14.520	26.967
Sum varige driftsmidler		14.520	26.967
SUM ANLEGGSMIDLER		750.909	571.686
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	4,7	8.176.418	11.942.125
Andre kortsiktige fordringer		314.947	287.102
Sum fordringer		8.491.365	12.229.227
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	581.561	684.689
SUM OMLØPSMIDLER		9.072.926	12.913.916
SUM EIENDELER		9.823.835	13.485.602


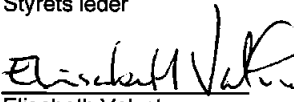
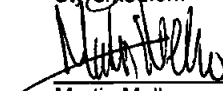


Z Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	200.000	200.000
Sum innskutt egenkapital		200.000	200.000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	1.152.247	1.152.154
Sum opptjent egenkapital		1.152.247	1.152.154
SUM EGENKAPITAL		1.352.247	1.352.154
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	1.558.180	3.748.014
Leverandørgjeld		670.833	681.408
Betalbar skatt	3	693.841	911.419
Skyldig offentlige avgifter		1.433.838	1.626.109
Utbytte	6	1.586.000	2.600.000
Annen kortsiktig gjeld		2.528.895	2.566.498
SUM KORTSIKTIG GJELD		8.471.587	12.133.448
SUM GJELD		8.471.587	12.133.448
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9.823.834	13.485.602

NØTTERØY den 20.01.2020


Geir Arstein Hansen
Styrets leder
Jens-Erik Wesenberg
Styremedlem
Truls Arne Skjerve
Styremedlem
Elisabeth Valvatne
Styremedlem
Tom Arild Henriksen
Daglig leder
Martin Mello
Styremedlem



Z Eiendom AS

Noter 2019

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Foretaket har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stifting. GRS for små foretak er benyttet.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig 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.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen (22%) ved utgangen av regnskapsåret på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt eventuelt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



Z Eiendom AS

Noter 2019

Note 1 - Ansatte, lønnsforhold og honorarer

Lønnskostnader

	<i>I år</i>	<i>I fjor</i>
Lønn	17.969.240	18 080 086
Arbeidsgiveravgift	2.779.432	2 464 193
Pensjonskostnader	1.250.956	994 847
Andre lønnsrelaterte ytelser	152.835	169 261
Totalt	22.152.463	21 708 387

Ytelser og godtgjørelser til daglig leder og styret

	<i>I år</i>	<i>I fjor</i>
Lønn	1 566 166	1 796 593
Styrehonorar	50 000	50 000
Revisjonshonorar	87 500	84 750
Annen godtgjørelse til revisor	0	0

Selskapet har hatt 17,5 årsverk i regnskapsåret

Det finnes ingen tegningsretter, opsjoner og tilsvarende rettigheter for ansatte og deres tillitsvalgte.

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon og har tegnet pensjonsordning i forsikringsselskap som oppfyller kravene etter denne lov. Ordningen er innskuddsbasert og inneholder ingen garantier eller forpliktelser som skal balanseføres. Premieinnbetalingene til denne ordningen kostnadsføres løpende.

Note 2 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Utvikling av hjemmeside	Driftsløsøre, inv. verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	530.078	321.575	851.653
Anskaffelseskost pr. 31/12	530.078	321.575	851.653
Akk. av/nedskr. pr 1/1	8.872	294.608	303.480
+ Ordinære avskrivninger	53.004	12.447	65.451
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	61.876	307.055	368.931
Balanseført verdi pr 31/12	468.202	14.521	482.723
Prosentsats for ord. avskr.	10-10	20-20	



Z Eiendom AS

Noter 2019

Note 3 - Skatter

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

	<i>I år</i>	<i>I fjor</i>
Resultat før skattekostnad	2.035.260	3 487 358
Permanente og andre forskjeller	6.408	10 950
Endring i midlertidige forskjeller	1.112.155	12 100
Skattepliktig nettoinntekt	3.153.823	3 510 408
Skatt av årets nettoinntekt	693.841	842 498
Betalbar skatt	693.841	842 498
Endring i bokført utsatt skattefordel	-244.674	-2 650
Skattekostnad på ordinært resultat	449.167	839 848

Spesifikasjon av betalbar skatt i balansen:

	<i>I år</i>	<i>I fjor</i>
Betalbar skatt	693.841	911.419
Sum betalbar skatt i balansen	693.841	911.419
Skattesats i inntektsåret	22	23

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller for beregning av utsatt skatt eller skattefordel:

	<i>I år</i>	<i>I fjor</i>
Driftsmidler	-31.276	-30.278
Utestående fordringer	-1.187.758	-76.601
Finansielle instrumenter		
Frempført korreksjonsinntekt fra tidligere år		
Sum negative skatteøkende forskjeller	1.219.034	106.879
Grunnlag for ber. av utsatt skatt (+) / skattefordel (-)	-1.219.034	-106.879
Balanseført utsatt skattefordel	268.187	23.513
Skattesats for utsatt skatt/skattefordel	22	22

Utsatt skattefordel er valgt balanseført da sannsynligheten for fremtidig anvendelse er vurdert som mer enn 50%.



Z Eiendom AS

Noter 2019

Note 4 - Klientmidler og klientansvar

Selskapet har klientmidler i eiendomsmeglervirksomhet som pr 31.12.19 utgjør	46 684 269
Klientansvaret pr 31.12.19 utgjør	37 384 333
Overdekning	9 299 936

Overdekning skyldes:

Meglernes tilgodehavende av provisjoner og annonser	9 299 936
Sum	9 299 936

Avsetning tap på meglernes tilgodehavende	-1 187 758
Sum fordringer klientmidler	8 112 178

Note 5 - Bundne midler

Skattetrekkinnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 581.561 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 684 689.

Av posten kontanter og bankinnskudd er kr. 581.561 innsatt på egen konto til dekning av skyldig skattetrekk. Skyldig skattetrekk, kr. 581.561 er i sin helhet betalt ved forfall.



Z Eiendom AS

Noter 2019

Note 6 - Aksjonærforhold og bevegelser i egenkapitalen

Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapet har 100 aksjer hver pålydende kr. 2.000. Samlet aksjekapital utgjør kr. 200.000. Selskapets aksjekapital er ikke inndelt i klasser.

Selskapets aksjonærer er:

Navn	Antall aksjer
Tom Arild Henriksen	10
Morten Askjem Olafsen	10
Jens-Erik Wesenberg	10
Arnfinn Sørhaug	2
Bjørnar Leirdal	2
Elisabeth Valvatne	1
Lars Ole Wittingrud	1
Nina T.W. Hansen	1
Richard Askjem	1
Simon Melling	1
Jesper Snekkestad	1
SpareBank 1 BV	60
Totalt	100

Selskapets tillitsmenn har eierandeler og rettigheter til eierandeler:

	Antall aksjer
Medlemmer av styret	71
Daglig leder	10
Totalt	81

Årets bevegelser i egenkapitalen:

	Selskapskapital	Annen EK/ udekket tap	Total EK
Egenkapital per 1.1.	200.000	1.152.154	1.352.154
+Tilført fra årets resultat		1 586 093	1 586 093
-Anvendt til årets resultat		-1 586 000	-1 586 000
=Egenkapital per 31.12.	200.000	1.152.247	1.352.247

Note 7 - Kundefordringer, Factoringavtale

Selskapet har inngått factoringavtale med SpareBank 1 BV på kr 10 000 000 om pantsetting av enkle krav knyttet til selskapets kassekreditt med limit på kr 7 000 000.



Byrå SpareBank 1 Regnskapshuset BV AS
Klient 10737 Z Eiendom AS
Periode 2019

Posteringsjournal
Utskrift fra Visma Finale Årsoppgjør
Dato : 20/01/2020 10:05 Side1av1

	Bilagsnr	Dato	Debet	Kredit	Beløp	Anmerkning
Tilleggsposteringer						
Avslutning	200000024	31122019	5331	2981	57.050,00	Styrehonorar
Avslutning	200000024	31122019	1570	3190	196.900,00	Help
Avslutning	200000025	31122019	7839	1580	1.187.758,20	Avsetning solnesprosjekt + øvr
Tilleggsposteringer					1.441.708,20	
Skatteberegning						
Avslutning	200000019	31/12/19	8330	1070	23.513,00	Utsatt skattefordel i fjor
Avslutning	200000020	31/12/19	8300	2500	693.841,00	Betalbar skatt
Avslutning	200000022	31/12/19	1070	8330	268.187,00	Utsatt skattefordel
Skatteberegning					985.541,00	
Disponeringer						
Avslutning	210000000	31122019	8920	2800	1.586.000,00	Avsatt utbytte
Avslutning	210000001	31122019	8960	2050	92,81	Til annen opptjent EK
Disponeringer					1.586.092,81	
Totalt alle posteringer					4.013.342,01	

Tilleggsposteringene ovenfor er utført etter instruks fra selskapet.

Sted: Dato: Sign:



Til generalforsamlingen i Z – Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Z – Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 1.586.093,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som



HOTVEDT & CO
STATSAUTORISERTE REVISORER

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

En videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter i forbindelse med revisjonen av regnskapet finnes på nettstedet <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>. Denne beskrivelsen er en del av vår revisjonsberetning.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Tønsberg, 20. januar 2020

Revisjonsfirmaet Hotvedt & Co AS

Thomas Hørgum
Statsautorisert revisor

Revisjonsfirmaet Hotvedt & Co AS
Medlem av Den norske Revisorforening
Org.nr. 988 041 378
Bankgiro: 5151.05.12557

Nedre Langgate 37
Postboks 200, Sentrum
3101 Tønsberg

Telefon: 33 37 96 50
Telefaks: 33 31 66 72
www.hotvedtco.no