



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 26.04.2023

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, 17.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		30 595 298	25 738 479
Sum inntekter		30 595 298	25 738 479
Kostnader			
Varekostnad		18 031 268	14 902 720
Lønnskostnad	1	8 180 167	7 719 306
Avskrivning av driftsmidler	2	519 806	351 302
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1, 3	3 299 594	2 260 875
Sum kostnader		30 030 835	25 234 203
Driftsresultat		564 462	504 277
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			200 000
Annen renteinntekt		3 290	2 784
Sum finansinntekter		3 290	202 784
Nedskrivning av finansielle eiendeler		202 785	
Annen rentekostnad		331 773	272 968
Sum finanskostnader		534 558	272 968
Netto finans		-531 267	-70 184
Ordinært resultat før skattekostnad		33 195	434 092
Skattekostnad på resultat	4	51 916	52 960
Ordinært resultat etter skattekostnad		-18 721	381 132
Årsresultat	5	-18 721	381 132
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-18 721	381 132
Totalresultat		-18 721	381 132



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	-18 721	381 132
Sum overføringer og disponeringer		-18 721	381 132



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	2		
Konsesjoner, patenter o.l.	2	24 337	
Utsatt skattefordel	2, 4		
Goodwill	2		
Sum immaterielle eiendeler		24 337	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	3 160 031	3 412 696
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 6	1 082 762	618 568
Sum varige driftsmidler		4 242 793	4 031 264
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	498 759	626 116
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	3 590 373	2 925 801
Andre langsiktige fordringer	8	128 977	85 108
Sum finansielle anleggsmidler		4 218 108	3 637 024
Sum anleggsmidler		8 485 238	7 668 288
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6, 10	2 535 936	2 535 936
Fordringer			
Kundefordringer	3, 11	1 883 811	4 614 390
Andre kortsiktige fordringer	12	120 041	346 315
Sum fordringer		2 003 852	4 960 704
Bankinnskudd, kontanter og lignende			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Bankinnskudd, kontanter o.l.	13	4 536 292	2 450 402
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 536 292	2 450 402
Sum omløpsmidler		9 076 080	9 947 042
SUM EIENDELER		17 561 318	17 615 330

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 14	400 000	400 000
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		400 000	400 000

Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	5		
Annen egenkapital	5	6 760 832	6 779 553
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		6 760 832	6 779 553

Sum egenkapital

7 160 832 **7 179 553**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	125 133	73 217
Sum avsetninger for forpliktelser		125 133	73 217

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	6	6 525 408	6 991 578
Sum annen langsiktig gjeld		6 525 408	6 991 578

Sum langsiktig gjeld

6 650 541 **7 064 795**

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		1 803 684	1 535 652
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		958 099	1 078 926



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Kortsiktig konserngjeld		200 000	
Annen kortsiktig gjeld	9, 11, 12	788 162	756 404
Sum kortsiktig gjeld		3 749 946	3 370 982
Sum gjeld		10 400 487	10 435 777
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 561 318	17 615 330



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 653048

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 26.04.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: 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, 08.08.2023



Organisasjonsnr: 948 974 487
ZEINER BOLIG HÅNDVERK AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		30 595 298	25 738 479
Sum inntekter		30 595 298	25 738 479
Kostnader			
Varekostnad		18 031 268	14 902 720
Lønnskostnad	1	8 180 167	7 719 306
Avskrivning av driftsmidler	2	519 806	351 302
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1, 3	3 299 594	2 260 875
Sum kostnader		30 030 835	25 234 203
Driftsresultat		564 462	504 277
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			200 000
Annen renteinntekt		3 290	2 784
Sum finansinntekter		3 290	202 784
Nedskrivning av finansielle eiendeler		202 785	
Annen rentekostnad		331 773	272 968
Sum finanskostnader		534 558	272 968
Netto finans		-531 267	-70 184
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	51 916	52 960
Ordinært resultat etter skattekostnad		-18 721	381 132
Årsresultat	5	-18 721	381 132
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-18 721	381 132
Totalresultat		-18 721	381 132
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	-18 721	381 132
Sum overføringer og disponeringer		-18 721	381 132





Organisasjonsnr: 948 974 487
ZEINER BOLIG HÅNDVERK AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utvikling	2		
Konsesjoner, patenter o.l.	2	24 337	
Utsatt skattefordel	2, 4		
Goodwill	2		
Sum immaterielle eiendeler		24 337	

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	3 160 031	3 412 696
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2, 6	1 082 762	618 568
Sum varige driftsmidler		4 242 793	4 031 264

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	7	498 759	626 116
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	3 590 373	2 925 801
Andre langsiktige fordringer	8	128 977	85 108
Sum finansielle anleggsmidler		4 218 108	3 637 024

Sum anleggsmidler

8 485 238 7 668 288

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 6, 10 2 535 936 2 535 936

Fordringer

Kundefordringer	3, 11	1 883 811	4 614 390
Andre kortsiktige fordringer	12	120 041	346 315
Sum fordringer		2 003 852	4 960 704

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 13 4 536 292 2 450 402



Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 536 292	2 450 402
Sum omløpsmidler		9 076 080	9 947 042
SUM EIENDELER		17 561 318	17 615 330
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 14	400 000	400 000
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		400 000	400 000
Opptjent egenkapital			
Fond for			
vurderingsforskjeller	5		
Annen egenkapital	5	6 760 832	6 779 553
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		6 760 832	6 779 553
Sum egenkapital		7 160 832	7 179 553
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	125 133	73 217
Sum avsetninger for forpliktelses		125 133	73 217
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	6 525 408	6 991 578
Sum annen langsiktig gjeld		6 525 408	6 991 578
Sum langsiktig gjeld		6 650 541	7 064 795
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 803 684	1 535 652
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		958 099	1 078 926
Kortsiktig konserngjeld		200 000	
Annen kortsiktig gjeld	9, 11, 12	788 162	756 404
Sum kortsiktig gjeld		3 749 946	3 370 982
Sum gjeld		10 400 487	10 435 777
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 561 318	17 615 330



Organisasjonsnr: 948 974 487
ZEINER BOLIG HÅNDVERK AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
14.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>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 Lillesandhus AS Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lillesandhus AS Tønsberg som består av balanse per 31. desember 2022, 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 rettvisende 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 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 rettvisende 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. Betyggende 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>

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



Vestfold, 26. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Morten Bast Ness
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Ness, Morten Bast	BANKID	2023-07-07 11:55

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 2022

Lillesandhus As
Tønsberg

Org.nr.:948 974 487



Resultatregnskap Lillesandhus As Tønsberg

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt		30 595 298	25 738 479
Sum driftsinntekter		30 595 298	25 738 479
Varekostnad		18 031 268	14 902 720
Lønnskostnad	1	8 180 167	7 719 306
Avskrivning av driftsmidler	2	519 806	351 302
Annen driftskostnad	1, 3	3 299 594	2 260 875
Sum driftskostnader		30 030 835	25 234 203
Driftsresultat		564 462	504 277
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		0	200 000
Annen renteinntekt		3 290	2 784
Nedskrivning av finansielle eiendeler		202 785	0
Annen rentekostnad		331 773	272 968
Resultat av finansposter		-531 267	-70 184
Resultat før skattekostnad		33 195	434 092
Skattekostnad på resultat	4	51 916	52 960
Resultat		-18 721	381 132
Årsresultat	5	-18 721	381 132
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	-18 721	381 132
Sum overføringer		-18 721	381 132



Balanse Lillesandhus As Tønsberg

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Konsesjoner, patenter o.l.	2	24 337	0
Sum immaterielle eiendeler		24 337	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	3 160 031	3 412 696
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 6	1 082 762	618 568
Sum varige driftsmidler		4 242 793	4 031 264
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	7	498 759	626 116
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8, 9	3 590 373	2 925 801
Andre langsiktige fordringer	8	128 977	85 108
Sum finansielle anleggsmidler		4 218 108	3 637 024
Sum anleggsmidler		8 485 238	7 668 288
Omløpsmidler			
Bolig under oppføring	6, 10	2 535 936	2 535 936
Fordringer			
Kundefordringer	3, 11	1 883 811	4 614 390
Andre kortsiktige fordringer	12	120 041	346 315
Sum fordringer		2 003 852	4 960 704
Bankinnskudd, kontanter o.l.	13	4 536 292	2 450 402
Sum omløpsmidler		9 076 080	9 947 042
Sum eiendeler		17 561 318	17 615 330



Balanse

Lillesandhus As Tønsberg

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 14	400 000	400 000
Sum innskutt egenkapital		400 000	400 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	6 760 832	6 779 553
Sum opptjent egenkapital		6 760 832	6 779 553
Sum egenkapital		7 160 832	7 179 553
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	125 133	73 217
Sum avsetning for forpliktelser		125 133	73 217
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	6 525 408	6 991 578
Sum annen langsiktig gjeld		6 525 408	6 991 578
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 803 684	1 535 652
Skyldig offentlige avgifter		958 099	1 078 926
Konserngjeld		200 000	0
Annen kortsiktig gjeld	9, 11, 12	788 162	756 404
Sum kortsiktig gjeld		3 749 946	3 370 982
Sum gjeld		10 400 487	10 435 777
Sum egenkapital og gjeld		17 561 318	17 615 330

Nøtterøy, 26.04.2023
Styret i Lillesandhus As Tønsberg

Johan Lauritz Zeiner
styreleder

Ronald Bodin
styremedlem/daglig leder

Thor Stavnar
styremedlem



Lillesandhus As Tønsberg

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. Fullfølelsesgraden 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.



Lillesandhus As Tønsberg

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.



Lillesandhus As Tønsberg

948 974 487

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	6 933 807	6 618 253
Arbeidsgiveravgift	918 471	886 271
Andre ytelser	425 554	214 782
Sum	8 277 832	7 719 306

Selskapet har i 2022 sysselsatt 14 årsverk.

Pensjonsforpliktelser

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

Revisor

Kostnadsført honorar for revisjon og annen bistand for 2022 utgjør:

Revisjon og teknisk bistand	102 032
Annen bistand	7 000
Sum	109 032

Note 2 Varige driftsmidler

	Bygninger og tomter	Tomter	Driftsløse og biler	Immaterielle eiendeler	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	5 053 303	463 000	718 109	0	6 234 412
Tilgang	0	0	655 824	99 848	755 672
Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	5 053 303	463 000	1 373 933	99 848	6 990 084
Akkumulerte avskrivninger	2 356 272	0	291 172	75 511	2 722 955
Bokført verdi 31.12.2022	2 697 031	463 000	1 082 761	24 337	4 267 130

Årets avskrivninger	252 665	0	191 630	75 511	519 806
---------------------	---------	---	---------	--------	---------

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.



Lillesandhus As Tønsberg

948 974 487

Note 3 Kundefordringer

	2022	2021
Kundefordringer til pålydende	884 460	3 193 015
Opptjent, ikke fakturert	999 351	0
Balansført verdi av kundefordringer 31.12	1 883 811	3 193 015

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:

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-648 457	-521 228	127 229
Tilvirkningskontrakter	5 487 607	2 963 413	-2 524 194
Gevinst – og tapskonto	142 662	178 328	35 666
Sum	4 981 812	2 620 513	-2 361 299

Akkumulert fremførbart underskudd	-4 413 028	-2 287 709	2 125 319
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	568 785	332 804	-235 980

Utsatt skatt (22 %)	125 133	73 217	-51 916
----------------------------	----------------	---------------	----------------

Årets skattekostnad	2022	2021
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	33 195	434 092
Permanente forskjeller	202 785	-193 363
Endring i midlertidige forskjeller	-2 361 299	835 685
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-1 076 414
Skattepliktig inntekt	-2 125 319	0

Resultatført skatt på ordinært resultat:

Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	51 916	52 960
Skattekostnad ordinært resultat	51 916	52 960

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0



Lillesandhus As Tønsberg

948 974 487

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	400 000	6 779 553	7 179 553
Årets resultat	0	-18 721	-18 721
Egenkapital 31.12.2022	400 000	6 760 832	7 160 832

Note 6 Pantstillelser og garantier

	2022	2021
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Gjeld Nordea	6 214 564	6 651 495
Sum	6 214 564	6 651 495
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Bolig under oppføring	2 198 474	2 198 474
Eiendom, bygning og driftsmateriale	4 062 996	3 654 659
Sum	6 261 469	5 853 132

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	70	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 2022 (kostmetoden).

Note 8 Fordringer med forfall senere enn ett år

	2022	2021
Lån til datterselskap	3 590 373	2 925 801
Lån til ansatte	77 189	0
Andre fordringer - leasing varebiler	51 788	85 108
Sum langsiktige fordringer	3 719 350	3 010 909



Lillesandhus As Tønsberg

948 974 487

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

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Holtekjæråsen AS	0	0	1 330 000	1 310 000
Berganåsen Eiendom AS	0	0	624 572	0
Tønsberghus AS	52 743	0	0	200 000
Kanalbrygga Eiendom AS	791 072	681 193	0	0
Lillesandhus Tønsberg Eiendom AS	0	2 227 126	1 635 801	1 615 801
Zeiner Bolig AS	40 645	0	0	0
Sum	884 460	2 908 319	3 590 373	3 125 801

	Leverandørgjeld		Øvrig gjeld	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	556 526	0	200 000	0
Sum	556 526	0	200 000	0

Note 10 Bolig under oppføring

	2022	2021
Bolig under oppføring	2 535 936	2 535 936
Sum	2 535 936	2 535 936

Note 11 Anleggskontrakter

Balanseførte verdier vedrørende prosjekter	2022	2021
<i>Inkludert i kundefordringer</i>		
Opptjent ikke fakturert produksjon	999 351	0
<i>Inkludert i kortsiktig gjeld</i>		
Fakturert, ikke utført produksjon (forskudd)	0	-1 421 375
Avsetning til tapsprosjekter	0	0



Lillesandhus As Tønsberg **948 974 487**

Note 12 Fordringer og gjeld

	2022	2021
Andre kortsiktige fordringer		
Andre kortsiktige fordringer	120 041	336 315
Betalbar skatt til gode som følge av tiltakspakke	0	0
Sum	120 041	336 315
	2022	2021
Annen kortsiktig gjeld		
Gjeld til daglig leder	0	137
Feriepenger og annen kortsiktig gjeld	788 162	756 267
Forskudd ved anleggskontrakter	0	-1 421 375
Sum	788 162	-664 971

Kortsiktige fordringer og kortsiktig gjeld skal ikke renteberegnes for 2022.

Note 13 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

	2022	2021
Bundne bankinnskudd		
Skattetrekkkonto	354 999	354 999
Depositumskonto	25 796	25 796



Lillesandhus As Tønsberg

948 974 487

Note 14 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 400 000 består av 4 000 aksjer à kr. 100.

Oversikt over aksjonærer 31.12.2022

Navn	Verv	Antall aksjer	Eierandel
Zeiner Bolig AS		2 400	60%
Ronald Bodin	Daglig leder	1 400	35%
Kim Toby Solhaug		200	5%
Sum		4 000	100%

Note 15 Konsernregnskap

Lillesandhus As Tønsberg 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



 Securely signed with Brevio

Årsregnskap

Signers:

Name	Method	Date
Zeiner, Johan Lauritz	BANKID_MOBILE	2023-04-28 17:47
Ronald Bodin	BANKID_MOBILE	2023-05-02 11:07
Stavnar, Thor	BANKID	2023-04-26 15:30

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.