



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	912 696 545
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	ZEINER BOLIG AS
Forretningsadresse:	Rambergveien 3 3115 TØNSBERG

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:	Inger-Britt R. Zeiner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	28.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 05.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	23 734 990	45 630 106
Leieinntekt		445 436	
Sum inntekter		24 180 426	45 630 106
Kostnader			
Varekostnad	2	22 358 776	41 604 306
Lønnskostnad	3, 4	7 036 599	7 634 159
Avskrivning	5	553 917	217 183
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	3	1 666 788	2 052 315
Sum kostnader		31 616 080	51 507 963
Driftsresultat		-7 435 654	-5 877 857
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		3 670 851	5 968 773
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 363 131	442 825
Annen finansinntekt		1 312 006	10 631
Sum finansinntekter		6 345 988	6 422 229
Rentekostnad til foretak i samme konsern		388 419	83 713
Annen rentekostnad		2 193 629	1 338 630
Annen finanskostnad		128 404	
Sum finanskostnader		2 710 452	1 422 343
Netto finans		3 635 535	4 999 886
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 800 119	-877 972
Skattekostnad på resultat	6	-1 626 588	247 231
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 173 531	-1 125 203
Årsresultat		-2 173 531	-1 125 203
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 173 531	-1 125 203



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Totalresultat		-2 173 531	-1 125 203
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	7		
Avgitt konsernbidrag	7		
Avsatt til annen egenkapital	7		
Overført fra annen egenkapital	7	-2 173 531	-1 125 203
Sum overføringer og disponeringer		-2 173 531	-1 125 203



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	5		
Konsesjoner, patenter o.l.	5	183 927	232 969
Utsatt skattefordel	6	2 598 443	1 043 603
Goodwill	5		
Sum immaterielle eiendeler		2 782 370	1 276 572
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	1 584 052	1 855 312
Sum varige driftsmidler		1 584 052	1 855 312
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	32 902 816	31 361 806
Investering i annet foretak i samme konsern	8		
Lån til foretak i samme konsern	9, 10	31 331 975	19 042 524
Investeringer i aksjer og andeler			1 000 000
Andre langsiktige fordringer	9		
Sum finansielle anleggsmidler		64 234 791	51 404 330
Sum anleggsmidler		68 601 213	54 536 214
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2, 9		1 770 411
Fordringer			
Kundefordringer	1, 10	476 790	45 605 579
Andre kortsiktige fordringer	6, 9, 10	4 960 354	9 225 970
Sum fordringer		5 437 144	54 831 549
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	8		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11, 12	2 140 920	1 707 702
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 140 920	1 707 702
Sum omløpsmidler		7 578 064	58 309 662
SUM EIENDELER		76 179 277	112 845 876

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7, 13	2 000 000	2 000 000
Overkurs	7	18 931 991	18 677 613
Annen innskutt egenkapital	7		
Sum innskutt egenkapital		20 931 991	20 677 613

Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	7		
Annen egenkapital	7	-2 125 908	47 622
Udisponert resultat	7		
Udekket tap	7		
Sum opptjent egenkapital		-2 125 908	47 622

Sum egenkapital		18 806 082	20 725 235
------------------------	--	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser	4		
Utsatt skatt	6		

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	9		4 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	9, 10, 14	53 409 587	37 972 641

Sum annen langsiktig gjeld		53 409 587	41 972 641
-----------------------------------	--	-------------------	-------------------

Sum langsiktig gjeld		53 409 587	41 972 641
-----------------------------	--	-------------------	-------------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			36 387 158
Leverandørgjeld		153 992	1 848 285
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		713 510	670 294
Utbytte	7, 9		
Kortsiktig gjeld	1, 9, 10	3 096 106	11 242 262
Sum kortsiktig gjeld		3 963 607	50 147 999
Sum gjeld		57 373 194	92 120 641
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		76 179 277	112 845 876



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 661545

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 696 545
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ZEINER BOLIG AS
Forretningsadresse: Rambergveien 3
3115 TØNSBERG

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: Inger-Britt R. Zeiner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.07.2024



Organisasjonsnr: 912 696 545
ZEINER BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	23 734 990	45 630 106
Leieinntekt		445 436	
Sum inntekter		24 180 426	45 630 106
Kostnader			
Varekostnad	2	22 358 776	41 604 306
Lønnskostnad	3, 4	7 036 599	7 634 159
Avskrivning	5	553 917	217 183
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	3	1 666 788	2 052 315
Sum kostnader		31 616 080	51 507 963
Driftsresultat		-7 435 654	-5 877 857
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		3 670 851	5 968 773
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 363 131	442 825
Annen finansinntekt		1 312 006	10 631
Sum finansinntekter		6 345 988	6 422 229
Rentekostnad til foretak i samme konsern		388 419	83 713
Annen rentekostnad		2 193 629	1 338 630
Annen finanskostnad		128 404	
Sum finanskostnader		2 710 452	1 422 343
Netto finans		3 635 535	4 999 886
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 800 119	-877 972
Skattekostnad på resultat	6	-1 626 588	247 231
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 173 531	-1 125 203
Årsresultat		-2 173 531	-1 125 203
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 173 531	-1 125 203
Totalresultat		-2 173 531	-1 125 203
Overføringer og disponeringer			



Ordinært utbytte	7		
Avgitt konsernbidrag	7		
Avsatt til annen egenkapital	7		
Overført fra annen egenkapital	7	-2 173 531	-1 125 203
Sum overføringer og disponeringer		-2 173 531	-1 125 203



Organisasjonsnr: 912 696 545
ZEINER BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	5		
Konsesjoner, patenter o.l.	5	183 927	232 969
Utsatt skattefordel	6	2 598 443	1 043 603
Goodwill	5		
Sum immaterielle eiendeler		2 782 370	1 276 572
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	5	1 584 052	1 855 312
Sum varige driftsmidler		1 584 052	1 855 312
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	32 902 816	31 361 806
Investering i annet foretak i samme konsern	8		
Lån til foretak i samme konsern	9, 10	31 331 975	19 042 524
Investeringer i aksjer og andeler			1 000 000
Andre langsiktige fordringer	9		
Sum finansielle anleggsmidler		64 234 791	51 404 330
Sum anleggsmidler		68 601 213	54 536 214
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2, 9		1 770 411
Fordringer			
Kundefordringer	1, 10	476 790	45 605 579
Andre kortsiktige fordringer	6, 9, 10	4 960 354	9 225 970
Sum fordringer		5 437 144	54 831 549
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	8		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	11, 12	2 140 920	1 707 702
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 140 920	1 707 702



Sum omløpsmidler		7 578 064	58 309 662
SUM EIENDELER		76 179 277	112 845 876
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 13	2 000 000	2 000 000
Overkurs	7	18 931 991	18 677 613
Annen innskutt egenkapital	7		
Sum innskutt egenkapital		20 931 991	20 677 613
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	7		
Annen egenkapital	7	-2 125 908	47 622
Udisponert resultat	7		
Udekket tap	7		
Sum opptjent egenkapital		-2 125 908	47 622
Sum egenkapital		18 806 082	20 725 235
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	4		
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9		4 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	9, 10, 14	53 409 587	37 972 641
Sum annen langsiktig gjeld		53 409 587	41 972 641
Sum langsiktig gjeld		53 409 587	41 972 641
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			36 387 158
Leverandørgjeld		153 992	1 848 285
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		713 510	670 294
Utbytte	7, 9		
Kortsiktig gjeld	1, 9, 10	3 096 106	11 242 262
Sum kortsiktig gjeld		3 963 607	50 147 999
Sum gjeld		57 373 194	92 120 641
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		76 179 277	112 845 876



Organisasjonsnr: 912 696 545
ZEINER BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
5.00

<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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Årsregnskap 2023

Zeiner Bolig AS

Org.nr.:912 696 545



Zeiner Bolig AS

RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.

	Note	2023	2022
Salgsinntekt	1	23 734 990	45 630 106
Leieinntekt		445 436	0
Sum driftsinntekter		24 180 426	45 630 106
Varekostnad	2	22 358 776	41 604 306
Lønnskostnad	3, 4	7 036 599	7 634 159
Avskrivning	5	553 917	217 183
Annen driftskostnad	3	1 666 788	2 052 315
Sum driftskostnader		31 616 080	51 507 963
Driftsresultat		-7 435 654	-5 877 857
Inntekt på investering i datterselskap		3 670 851	5 968 773
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 363 131	442 825
Annen finansinntekt		1 312 006	10 631
Rentekostnad til foretak i samme konsern		388 419	83 713
Annen rentekostnad		2 193 629	1 338 630
Annen finanskostnad		128 404	0
Resultat av finansposter		3 635 535	4 999 886
Resultat før skattekostnad		-3 800 119	-877 972
Skattekostnad på resultat	6	-1 626 588	247 231
Årsresultat		-2 173 531	-1 125 203
Disponering av årsresultatet			
Overført fra annen egenkapital	7	2 173 531	1 125 203
Sum disponert		-2 173 531	-1 125 203



Zeiner Bolig AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Konsesjoner, patenter o.l.	5	183 927	232 969
Utsatt skattefordel	6	2 598 443	1 043 603
Sum immaterielle eiendeler		2 782 370	1 276 572
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	1 584 052	1 855 312
Sum varige driftsmidler		1 584 052	1 855 312
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	8	32 902 816	31 361 806
Lån til foretak i samme konsern	9, 10	31 331 975	19 042 524
Investeringer i aksjer og andeler		0	1 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		64 234 791	51 404 330
Sum anleggsmidler		68 601 213	54 536 214
Omløpsmidler			
Bygg under utførelse	2, 9	0	1 770 411
Fordringer			
Kundefordringer	1, 10	476 790	45 605 579
Andre kortsiktige fordringer	6, 9, 10	4 960 354	9 225 970
Sum fordringer		5 437 144	54 831 549
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11, 12	2 140 920	1 707 702
Sum omløpsmidler		7 578 064	58 309 662
SUM EIENDELER		76 179 277	112 845 876



Zeiner Bolig AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 13	2 000 000	2 000 000
Overkurs	7	18 931 991	18 677 613
Sum innskutt egenkapital		20 931 991	20 677 613
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	-2 125 908	47 622
Sum opptjent egenkapital		-2 125 908	47 622
Sum egenkapital		18 806 082	20 725 235
GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	0	4 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	9, 10, 14	53 409 587	37 972 641
Sum annen langsiktig gjeld		53 409 587	41 972 641
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	36 387 158
Leverandørgjeld		153 992	1 848 285
Skyldig offentlige avgifter		713 510	670 294
Kortsiktig gjeld	1, 9, 10	3 096 106	11 242 262
Sum kortsiktig gjeld		3 963 607	50 147 999
Sum gjeld		57 373 194	92 120 641
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		76 179 277	112 845 876

Tønsberg, 28.06.2024
Styret i Zeiner Bolig AS

Johan Lauritz Zeiner
Daglig leder/ Styrets leder

Thor Stavnar
Styremedlem



Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Selskapets inntekter består av inntekter fra tre innteksstrømmer; salg av tjenester, leieinntekter og prosjektinntekter.

Prosjektinntekter inntektsføres etter hvert som de anses opptjent. De vurderes opptjent etterhvert som andeler i prosjektet blir solgt og i tråd med ferdigstilling av prosjektet.

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes, og salg av tjeneste inntektsføres i takt med utførelsen.

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 av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

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

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden ettersom konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak.

Bygg under utførelse

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Pensjonsforpliktelser finansiert over driften er beregnet og balanseført under avsetning for forpliktelser. Pensjonsordninger finansiert via sikrede ordninger er ikke balanseført. Pensjonspremien anses i disse tilfeller som pensjonskostnad og klassifiseres sammen med lønnskostnader.



Egenregiprojekter

Egenregiprojekter 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 egenregiprojekter 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.

Konsernregnskap

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

Vaol AS
Rambergveien 3
3115 TØNSBERG



Note 1 Anleggskontrakter

	2023	2022
Balanseførte verdier vedrørende prosjekter		
<i>Inkludert i kundefordringer</i>		
Opptjent ikke fakturert produksjon	0	45 605 579
Tilbakeholdte betalinger i.h.t. kontrakter	0	0
<i>Inkludert i kortsiktig gjeld</i>		
Forskuddsbetalinger	0	5 093 412
Resultatposter vedrørende prosjekter	2023	2022
<i>Årets opptjente inntekt på prosjekt under utførelse</i>		
Resultatførte totale inntekter	19 413 330	41 367 579

Note 2 Bygg under utførelse

	2023	2022
Tomter	0	1 531 000
Bygg under tilvirkning	0	239 411
Sum	0	1 770 411

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

	2023	2022
Lønnskostnader		
Lønninger	4 983 470	5 509 167
Arbeidsgiveravgift	962 007	955 665
Pensjonskostnader	448 830	461 672
Andre lønnsrelaterte ytelser	642 291	707 655
Sum	7 036 599	7 634 159
Sysselsatte årsverk	5	6
Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2023	2022
Revisjon	45 500	38 334
Andre tjenester	107 654	31 749
Sum	153 154	70 083



Note 4 Pensjoner

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 5 Varige driftsmidler

	Driftsløsøre	Webside	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2023	2 118 057	279 565	2 397 622
Tilgang	233 616	0	233 616
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2023	2 351 673	279 565	2 631 238
Akkumulerte avskrivninger	723 470	139 788	863 258
Bokført verdi per 31.12.2023	1 628 203	139 777	1 767 979
Årets avskrivninger	460 725	93 192	553 917
Forventet økonomisk levetid	3-5 år	3-5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Note 6 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	189 858	316 045	126 187
Sum	189 858	316 045	126 187
Akkumulert fremførbart underskudd	-12 000 966	-5 059 695	6 941 270
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-11 811 108	-4 743 650	7 067 458
Utsatt skattefordel (22 %)	-2 598 444	-1 043 603	1 554 841
Årets skattekostnad		2023	2022
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		-3 800 119	-877 972
Permanente forskjeller		-3 593 465	1 750
Endring i midlertidige forskjeller		126 187	-1 821
Mottatt konsernbidrag		326 126	2 000 000
Skattepliktig inntekt		-6 941 270	1 121 957
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		0	0
Endring i utsatt skattefordel		-1 554 841	247 231
Skatt på mottatt konsernbidrag		-71 747	0
Skattekostnad ordinært resultat		-1 626 588	247 231



Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-87 335	-1 753 130
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	87 335	1 753 130
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Netto tilgode er presentert som kortsiktig fordring i regnskapet

Note 7 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	2 000 000	18 677 613	47 622	20 725 235
Årets resultat	0	0	-2 173 531	-2 173 531
Mottatt konsernbidrag etter skatt	0	254 378	0	254 378
Pr 31.12.2023	2 000 000	18 931 991	-2 125 908	18 806 082

Note 8 Langsiktige investeringer i andre selskaper

	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmeandel	Egenkapital siste år 100 %	Resultat siste år 100 %	Bøkført verdi
Datterselskap					
Kanalbrygga Eiendom AS	Tønsberg	100 %	3 106 838	-153 620	6 506 577
Tolvsrød Hage AS	Tønsberg	100 %	1 810 602	-227 915	5 104 878
Skoleveien Bolig AS	Tønsberg	100 %	5 879 109	3 633 107	6 086 029
Eik Boligutvikling AS	Tønsberg	100 %	3 212 238	-19 601	4 711 211
Zeiner Bolig Håndverk AS	Tønsberg	60 %	9 588 020	-661 299	9 353 333
Ørsnesalleen Eiendom AS	Tønsberg	100 %	500 019	55 283	1 140 788
Sum					32 902 816



Note 9 Fordringer og gjeld

	2023	2022
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer til foretak i samme konsern	4 957 216	9 080 440
Andre langsiktige fordringer til foretak i samme konsern	31 331 975	19 042 524
Sum	36 289 191	28 122 964
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	4 000 000
Gjeld til foretak i samme konsern	17 500 000	0
Gjeld til nærstående selskap	34 000 000	36 000 000
Sum	51 500 000	40 000 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til foretak i samme konsern	0	5 483 713
Gjeld til nærstående selskap	553 700	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	36 387 158
Sum	553 700	41 870 871

Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2023	2022	2023	2022
Kanalbrygga Eiendom AS	37 428	0	0	0
Tolvsrød Hage AS	244 484	7 907 949	0	0
Eik Boligutvikling AS	107 786	174 490	23 550 000	16 300 000
Ørsnesalleen Eiendom AS	111 219	135 532	1 000 000	1 280 831
Skoleveien Bolig AS	4 130 173	862 469	6 650 000	1 372 469
Zeiner Bolig Håndverk	0	0	131 975	89 225
Vaol AS	326 126			
Sum	4 957 216	9 080 440	31 331 975	19 042 524
	Kortsiktig gjeld		Langsiktig gjeld	
	2023	2022	2023	2022
Vaol AS	0	83 713	17 500 000	0
Tolvsrød Hage	0	5 400 000	0	0
Sum	0	5 483 713	17 500 000	0



Note 11 Sikkerhetsstillelse.

Sikkerhetsstillelse ved kausjon kr 1 860 000 for Stokke Park AS (oppløst 01.09.2023), 1 500 000 for Kanalbygga Eiendom AS, 4 000 000 for Skoleveien Bolig AS og 1 200 000 for Tolvsrød Hage AS.

Note 12 Bundne midler

	2023	2022
Herav bundne bankinnskudd	306 534	252 062

Note 13 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 2 000 000 består av 10 000 aksjer à kr. 200.

Alle aksjer er eid av morselskapet Vaol AS.

Note 14 Mellomværende med nærstående parter

Motpart	Forhold til motpart	Kortsiktig gjeld gjeld	
		2023	2022
Zeiner Eiendom AS	Nærstående til aksjonær	553 700	0
Sum		553 700	0

Motpart	Forhold til motpart	Langsiktig gjeld	
		2023	2022
Zeiner Eiendom AS	Nærstående til aksjonær	34 000 000	36 000 000
Sum		34 000 000	36 000 000



 Securely signed with Brevio

Årsregnskap

Signers:

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

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.



Til generalforsamlingen i Zeiner Bolig AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Zeiner Bolig AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Vestfold, 28. juni 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Morten Bast Ness
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

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

This document package contains:

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



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