



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Inger-Britt R. Zeiner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.10.2023

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, 29.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	45 630 106	9 292 480
Leieinntekt			166 000
Sum inntekter		45 630 106	9 458 480
Kostnader			
Varekostnad	2	41 604 306	4 209 958
Lønnskostnad	3, 4	7 634 159	6 682 416
Avskrivning	5	217 183	92 158
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	3	2 052 315	2 400 752
Sum kostnader		51 507 963	13 385 284
Driftsresultat		-5 877 857	-3 926 804
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		5 968 773	4 400 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		442 825	644 286
Annen finansinntekt		10 631	4 792
Sum finansinntekter		6 422 229	5 049 078
Rentekostnad til foretak i samme konsern		83 713	77 708
Annen rentekostnad		1 338 630	781 969
Sum finanskostnader		1 422 343	859 677
Netto finans		4 999 886	4 189 401
Ordinært resultat før skattekostnad		-877 972	262 597
Skattekostnad på resultat	6	247 231	-910 228
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 125 203	1 172 825
Årsresultat		-1 125 203	1 172 825
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 125 203	1 172 825



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Totalresultat		-1 125 203	1 172 825
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	7		
Avgitt konsernbidrag	7		
Avsatt til annen egenkapital	7		1 172 825
Overført fra annen egenkapital	7	-1 125 203	
Sum overføringer og disponeringer		-1 125 203	1 172 825



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	5		
Konsesjoner, patenter o.l.	5	232 969	
Utsatt skattefordel	6	1 043 603	1 290 834
Goodwill	5		
Sum immaterielle eiendeler		1 276 572	1 290 834
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	1 855 312	644 749
Sum varige driftsmidler		1 855 312	644 749
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	31 361 806	27 920 112
Investering i annet foretak i samme konsern	8		
Lån til foretak i samme konsern	9, 10	19 042 524	22 000 000
Investeringer i aksjer og andeler	11	1 000 000	1 000 000
Andre langsiktige fordringer	9		
Sum finansielle anleggsmidler		51 404 330	50 920 112
Sum anleggsmidler		54 536 214	52 855 695
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2, 9	1 770 411	7 666 837
Fordringer			
Kundefordringer	1, 10	45 605 579	4 238 000
Andre kortsiktige fordringer	6, 9, 10	9 225 970	6 512 165
Sum fordringer		54 831 549	10 750 165
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	8, 11		
Markedsbaserte aksjer	11		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum annen langsiktig gjeld		41 972 641	46 178 142
Sum langsiktig gjeld		41 972 641	46 178 142
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		36 387 158	
Leverandørgjeld		1 848 285	915 444
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		670 294	719 371
Utbytte	7, 9		
Kortsiktig gjeld	1, 9, 10	11 242 262	4 282 064
Sum kortsiktig gjeld		50 147 999	5 916 879
Sum gjeld		92 120 641	52 095 021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		112 845 876	73 945 459



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 734887

Enheten

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

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: Inger-Britt R. Zeiner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.10.2023

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, 19.10.2023



Organisasjonsnr: 912 696 545
ZEINER BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	45 630 106	9 292 480
Leieinntekt			166 000
Sum inntekter		45 630 106	9 458 480
Kostnader			
Varekostnad	2	41 604 306	4 209 958
Lønnskostnad	3, 4	7 634 159	6 682 416
Avskrivning	5	217 183	92 158
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	3	2 052 315	2 400 752
Sum kostnader		51 507 963	13 385 284
Driftsresultat		-5 877 857	-3 926 804
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		5 968 773	4 400 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		442 825	644 286
Annen finansinntekt		10 631	4 792
Sum finansinntekter		6 422 229	5 049 078
Rentekostnad til foretak i samme konsern		83 713	77 708
Annen rentekostnad		1 338 630	781 969
Sum finanskostnader		1 422 343	859 677
Netto finans		4 999 886	4 189 401
Ordinært resultat før skattekostnad		-877 972	262 597
Skattekostnad på resultat	6	247 231	-910 228
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 125 203	1 172 825
Årsresultat		-1 125 203	1 172 825
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 125 203	1 172 825
Totalresultat		-1 125 203	1 172 825
Overføringer og disponeringer			



Ordinært utbytte	7		
Avgitt konsernbidrag	7		
Avsatt til annen egenkapital			1 172 825
Overført fra annen egenkapital	7	-1 125 203	
Sum overføringer og disponeringer		-1 125 203	1 172 825



Organisasjonsnr: 912 696 545
ZEINER BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	5		
Konsesjoner, patenter o.l.	5	232 969	
Utsatt skattefordel	6	1 043 603	1 290 834
Goodwill	5		
Sum immaterielle eiendeler		1 276 572	1 290 834
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	5	1 855 312	644 749
Sum varige driftsmidler		1 855 312	644 749
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	31 361 806	27 920 112
Investering i annet foretak i samme konsern	8		
Lån til foretak i samme konsern	9, 10	19 042 524	22 000 000
Investeringer i aksjer og andeler	11	1 000 000	1 000 000
Andre langsiktige fordringer	9		
Sum finansielle anleggsmidler		51 404 330	50 920 112
Sum anleggsmidler		54 536 214	52 855 695
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2, 9	1 770 411	7 666 837
Fordringer			
Kundefordringer	1, 10	45 605 579	4 238 000
Andre kortsiktige fordringer	6, 9, 10	9 225 970	6 512 165
Sum fordringer		54 831 549	10 750 165
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	8, 11		
Markedsbaserte aksjer	11		
Markedsbaserte obligasjoner	11		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	11		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			



Bankinnskudd, kontanter o. l.	12, 13	1 707 702	2 672 761
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 707 702	2 672 761
Sum omløpsmidler		58 309 662	21 089 763
SUM EIENDELER		112 845 876	73 945 459
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 14	2 000 000	2 000 000
Overkurs	7	18 677 613	18 677 613
Annen innskutt egenkapital	7		
Sum innskutt egenkapital		20 677 613	20 677 613
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	7		
Annen egenkapital	7	47 622	1 172 825
Udisponert resultat	7		
Udekket tap	7		
Sum opptjent egenkapital		47 622	1 172 825
Sum egenkapital		20 725 235	21 850 438
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	4		
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	4 000 000	4 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	9, 10, 15	37 972 641	42 178 142
Sum annen langsiktig gjeld		41 972 641	46 178 142
Sum langsiktig gjeld		41 972 641	46 178 142
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		36 387 158	
Leverandørgjeld		1 848 285	915 444
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		670 294	719 371
Utbytte	7, 9		
Kortsiktig gjeld	1, 9, 10	11 242 262	4 282 064
Sum kortsiktig gjeld		50 147 999	5 916 879
Sum gjeld		92 120 641	52 095 021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		112 845 876	73 945 459



Organisasjonsnr: 912 696 545
ZEINER BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



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 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 rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god 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.

Andre forhold

Denne revisjonsberetning erstatter tidligere avgitt revisjonsberetning, datert 04.07.2023. Som beskrevet i noten for regnskapsprinsipper har ledelsen avgitt nytt årsregnskap, da regnskapet er oppdatert med mottatt utbytte og konsernbidrag, og styret har foreslått å endre avgitt konsernbidrag.

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 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

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



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>

Vestfold, 11. oktober 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Morten Bast Ness
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Ness, Morten Bast	BANKID	2023-10-13 10:47

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

Zeiner Bolig AS

Org.nr.:912 696 545



Zeiner Bolig AS

RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.

	Note	2022	2021
Salgsinntekt	1	45 630 106	9 292 480
Leieinntekt		0	166 000
Sum driftsinntekter		45 630 106	9 458 480
Varekostnad	2	41 604 306	4 209 958
Lønnskostnad	3, 4	7 634 159	6 682 416
Avskrivning	5	217 183	92 158
Annen driftskostnad	3	2 052 315	2 400 752
Sum driftskostnader		51 507 963	13 385 284
Driftsresultat		-5 877 857	-3 926 804
Inntekt på investering i datterselskap		5 968 773	4 400 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		442 825	644 286
Annen finansinntekt		10 631	4 792
Rentekostnad til foretak i samme konsern		83 713	77 708
Annen rentekostnad		1 338 630	781 969
Resultat av finansposter		4 999 886	4 189 401
Resultat før skattekostnad		-877 972	262 597
Skattekostnad på resultat	6	247 231	-910 228
Årsresultat		-1 125 203	1 172 825
Disponering av årsresultatet			
Avsatt til annen egenkapital	7	0	1 172 825
Overført fra annen egenkapital	7	1 125 203	0
Sum disponert		-1 125 203	1 172 825



Zeiner Bolig AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Konsesjoner, patenter o.l.	5	232 969	0
Utsatt skattefordel	6	1 043 603	1 290 834
Sum immaterielle eiendeler		1 276 572	1 290 834
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	1 855 312	644 749
Sum varige driftsmidler		1 855 312	644 749
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	8	31 361 806	27 920 112
Lån til foretak i samme konsern	9, 10	19 042 524	22 000 000
Investeringer i aksjer og andeler	11	1 000 000	1 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		51 404 330	50 920 112
Sum anleggsmidler		54 536 214	52 855 695
Omløpsmidler			
Bygg under utførelse	2, 9	1 770 411	7 666 837
Fordringer			
Kundefordringer	1, 10	45 605 579	4 238 000
Andre kortsiktige fordringer	6, 9, 10	9 225 970	6 512 165
Sum fordringer		54 831 549	10 750 165
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12, 13	1 707 702	2 672 761
Sum omløpsmidler		58 309 662	21 089 763
SUM EIENDELER		112 845 876	73 945 459



Zeiner Bolig AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 14	2 000 000	2 000 000
Overkurs	7	18 677 613	18 677 613
Sum innskutt egenkapital		20 677 613	20 677 613
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	47 622	1 172 825
Sum opptjent egenkapital		47 622	1 172 825
Sum egenkapital		20 725 235	21 850 438
GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	4 000 000	4 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	9, 10, 15	37 972 641	42 178 142
Sum annen langsiktig gjeld		41 972 641	46 178 142
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		36 387 158	0
Leverandørgjeld		1 848 285	915 444
Skyldig offentlige avgifter		670 294	719 371
Kortsiktig gjeld	1, 9, 10	11 242 262	4 282 064
Sum kortsiktig gjeld		50 147 999	5 916 879
Sum gjeld		92 120 641	52 095 021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		112 845 876	73 945 459

Tønsberg, 11.10.2023
Styret i Zeiner Bolig AS

Johan Lauritz Zeiner
Daglig leder/ Styrets leder

Thor Stavnar
Styremedlem



Regnskapsprinsipper

Dette årsregnskapet erstatter signert årsregnskap av 30. juni 2023

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

Driftsinntekter

Selskapets inntekter består av inntekter fra tre inntektsstrømmer; 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 25
3115 TØNSBERG



Note 1 Anleggskontrakter

	2022	2021
Balanseførte verdier vedrørende prosjekter		
<i>Inkludert i kundefordringer</i>		
Opptjent ikke fakturert produksjon	45 605 579	4 238 000
Tilbakeholdte betalinger i.h.t. kontrakter	0	0
<i>Inkludert i kortsiktig gjeld</i>		
Forskuddsbetalinger	5 093 412	1 726 123
Resultatposter vedrørende prosjekter	2022	2021
<i>Årets opptjente inntekt på prosjekt under utførelse</i>		
Resultatførte totale inntekter	41 367 579	4 238 000

Note 2 Bygg under utførelse

	2022	2021
Tomter	1 531 000	1 531 000
Bygg under tilvirkning	239 411	6 135 837
Sum	1 770 411	7 666 837

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

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	5 532 324	4 670 450
Arbeidsgiveravgift	955 665	853 652
Pensjonskostnader	461 672	385 738
Andre lønnsrelaterte ytelser	684 498	772 577
Sum	7 634 159	6 682 416

Sysselsatte årsverk	6	6
---------------------	---	---

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2022	2021
Revisjon	38 334	60 146
Andre tjenester	31 749	278 913
Sum	70 083	339 059



Note 4 Pensjoner

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 5 Varige driftsmidler

	Driftsløsøre	Webside	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	736 907	0	736 907
Tilgang	1 381 150	279 565	1 660 715
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	2 118 057	279 565	2 397 622
Akkumulerte avskrivninger	262 745	46 596	309 341
Bokført verdi per 31.12.2022	1 855 312	232 969	2 088 281
Årets avskrivninger	170 587	46 596	217 183
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:

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	316 045	55 223	-260 822
Tilvirkningskontrakter	0	259 000	259 000
Sum	316 045	314 223	-1 822
Akkumulert fremførbart underskudd	-5 059 695	-6 181 652	-1 121 957
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-4 743 650	-5 867 429	-1 123 779
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 043 603	-1 290 834	-247 231
Årets skattekostnad		2022	2021
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		-877 972	262 597
Permanente forskjeller		1 750	-4 400 000
Endring i midlertidige forskjeller		-1 821	-314 223
Mottatt konsernbidrag		2 000 000	0
Anvendelse av fremførbart underskudd		-1 121 957	0
Skattepliktig inntekt		0	-4 451 626
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		0	0
Endring i utsatt skattefordel		247 231	-910 228
Skattekostnad ordinært resultat		247 231	-910 228



Note 7 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	2 000 000	18 677 613	1 172 825	21 850 438
Årets resultat	0	0	-1 125 203	-1 125 203
Pr 31.12.2022	2 000 000	18 677 613	47 622	20 725 235

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 %	3 260 457	-311 178	6 506 577
Tolvsrød Hage AS	Tønsberg	100 %	2 038 517	3 227 072	5 104 878
Skoleveien Bolig AS	Tønsberg	100 %	5 647 515	-282 077	6 122 525
Stokke Park AS (under avvikling)	Tønsberg	100 %	172 678	-44 468	275 828
Eik Boligutvikling AS	Tønsberg	100 %	2 805 690	-762 853	4 711 211
Lillesandhus AS Tønsberg	Tønsberg	60 %	7 160 832	-18 721	7 500 000
Ørsnesalleen Eiendom AS	Tønsberg	100 %	500 000	70 861	1 140 788
Sum					31 361 806



Note 9 Fordringer og gjeld

	2022	2021
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer til foretak i samme konsern	9 080 440	3 959 730
Andre langsiktige fordringer til foretak i samme konsern	19 042 524	22 000 000
Sum	28 122 964	25 959 730
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 000 000	4 000 000
Gjeld til foretak i samme konsern	0	5 500 000
Gjeld til nærstående selskap	36 000 000	36 000 000
Sum	40 000 000	45 500 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til foretak i samme konsern	5 483 713	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	36 387 158	0
Sum	41 870 871	0

Bokført verdi av sikkerhetsstillelse er kr. 1 770 411.

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

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Kanalbrygga Eiendom AS	0	2 000 000	0	700 000
Tolvsrød Hage AS	7 907 949	2 400 000	0	10 000 000
Eik Boligutvikling AS	174 490	0	16 300 000	11 250 000
Ørsnesalleen Eiendom AS	135 532	0	1 280 831	50 000
Skoleveien Bolig AS	862 469	0	1 372 469	0
Zeiner Bolig Håndverk AS	0	0	89 225	0
Sum	9 080 440	4 400 000	19 042 524	22 000 000
	Kortsiktig gjeld		Langsiktig gjeld	
	2022	2021	2022	2021
Vaol AS	83 713	0	0	5 500 000
Tolvsrød Hage	5 400 000	0	0	0
Sum	5 483 713	0	0	5 500 000



Note 11 Andre langsiktige aksjer og andeler

	Eierandel	Balanseført verdi
Bo Coliving AS	1%	1 000 000
Balanseført verdi 31.12.2022	1%	1 000 000

Note 12 Sikkerhetsstillelse.

Sikkerhetsstillelse ved kausjon kr 1 860 000 for Stokke Park AS og 500 000 for Kanalbrygga Eiendom AS. Zeiner Bolig AS har også stilt kausjon for Kanalbrygga Eiendom AS sitt lån på kr 5 775 000.

Note 13 Bundne midler

	2022	2021
Herav bundne bankinnskudd	252 062	282 774

Note 14 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 15 Mellomværende med nærstående parter

Motpart	Forhold til motpart	Langsiktig gjeld	
		2022	2021
Zeiner Eiendom AS	Nærstående til aksjonær	36 000 000	36 000 000
Sum		36 000 000	36 000 000



 Securely signed with Brevio

Årsregnskap

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Zeiner, Johan Lauritz	BANKID	2023-10-11 20:36
Stavnar, Thor	BANKID	2023-10-11 21:17

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.