



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	988 690 732
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	ZEINER EIENDOM 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:	19.03.2024

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, 02.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 754 379	1 744 078
Sum inntekter		1 754 379	1 744 078
Kostnader			
Lønnskostnad	1	4 420 259	4 163 383
Avskrivninger	2	11 299	13 344
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	1 958 609	1 972 211
Sum kostnader		6 390 168	6 148 938
Driftsresultat		-4 635 789	-4 404 860
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt fra investering i datterselskap	3	18 500 000	45 579 646
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	1 502 911	924 058
Annen renteinntekt	3	5 306 289	2 678 708
Annen finansinntekt	3		
Sum finansinntekter		25 309 200	49 182 412
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	3 240 019	1 900 129
Annen rentekostnad	3	4 132 111	4 041 676
Annen finanskostnad	3	712	
Sum finanskostnader		7 372 842	5 941 805
Netto finans		17 936 358	43 240 607
Ordinært resultat før skattekostnad		13 300 570	38 835 747
Skattekostnad på resultat	4	2 932 084	1 596 336
Ordinært resultat etter skattekostnad		10 368 486	37 239 411
Årsresultat	5	10 368 486	37 239 411
Årsresultat etter minoritetsinteresser		10 368 486	37 239 411



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Totalresultat		10 368 486	37 239 411
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5	15 000 000	20 000 000
Konsernbidrag	5		
Avsatt til annen egenkapital	5		17 239 411
Overført fra annen egenkapital	5	-4 631 514	
Sum overføringer og disponeringer		10 368 486	37 239 411



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning, utvikling, konsesjoner, goodwill o.l.	2		
Utsatt skattefordel	2, 4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	117 010	117 010
Maskiner og anlegg	2		
Skip, rigger, fly o.l.	2		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	2	4 290	15 589
Sum varige driftsmidler		121 300	132 599
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	104 383 132	101 883 132
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Lån til foretak i samme konsern	7, 8, 7	29 000 000	28 650 000
Investeringer i tilknyttet selskap	6	1 100 000	1 100 000
Investeringer i aksjer og andeler		250 000	250 000
Andre langsiktige fordringer	9	55 600 000	71 500 000
Sum finansielle anleggsmidler		190 333 132	203 383 132
Sum anleggsmidler		190 454 432	203 515 731
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8		
Andre kortsiktige fordringer	8, 9	19 146 315	14 554 740
Sum fordringer		19 146 315	14 554 740
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	53 238 409	52 943 394
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		53 238 409	52 943 394
Sum omløpsmidler		72 384 723	67 498 134
SUM EIENDELER		262 839 155	271 013 865

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 11	1 092 707	1 092 707
Overkurs	5	4 939 918	4 939 918
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		6 032 625	6 032 625

Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	5		
Annen egenkapital	5	22 105 993	26 737 508
Udisponert resultat	5		
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		22 105 993	26 737 508

Sum egenkapital

28 138 618 **32 770 132**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	23 658	28 948
Sum avsetninger for forpliktelser		23 658	28 948
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 12	151 821 425	155 602 955
Øvrig langsiktig gjeld	7, 8, 9	59 400 000	60 300 000
Sum annen langsiktig gjeld		211 221 425	215 902 955
Sum langsiktig gjeld		211 245 083	215 931 903

Kortsiktig gjeld



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Leverandørgjeld		100 167	283 400
Betalbar skatt	4	2 937 374	1 605 138
Skyldige offentlige avgifter		210 562	183 536
Utbytte	5	15 000 000	20 000 000
Annen kortsiktig gjeld	8	5 207 352	239 756
Sum kortsiktig gjeld		23 455 455	22 311 830
Sum gjeld		234 700 537	238 243 733
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		262 839 155	271 013 865



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 361660

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 690 732
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ZEINER EIENDOM 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: 19.03.2024

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, 06.05.2024



Organisasjonsnr: 988 690 732
ZEINER EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 754 379	1 744 078
Sum inntekter		1 754 379	1 744 078
Kostnader			
Lønnskostnad	1	4 420 259	4 163 383
Avskrivninger	2	11 299	13 344
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	1 958 609	1 972 211
Sum kostnader		6 390 168	6 148 938
Driftsresultat		-4 635 789	-4 404 860
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt fra investering i datterselskap	3	18 500 000	45 579 646
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	1 502 911	924 058
Annen renteinntekt	3	5 306 289	2 678 708
Annen finansinntekt	3		
Sum finansinntekter		25 309 200	49 182 412
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	3 240 019	1 900 129
Annen rentekostnad	3	4 132 111	4 041 676
Annen finanskostnad	3	712	
Sum finanskostnader		7 372 842	5 941 805
Netto finans		17 936 358	43 240 607
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	2 932 084	1 596 336
Ordinært resultat etter skattekostnad		10 368 486	37 239 411
Årsresultat	5	10 368 486	37 239 411
Årsresultat etter minoritetsinteresser		10 368 486	37 239 411
Totalresultat		10 368 486	37 239 411
Overføringer og disponeringer			



Ordinært utbytte	5	15 000 000	20 000 000
Konsernbidrag	5		
Avsatt til annen egenkapital	5		17 239 411
Overført fra annen egenkapital	5	-4 631 514	
Sum overføringer og disponeringer		10 368 486	37 239 411



Organisasjonsnr: 988 690 732
ZEINER EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Forskning, utvikling,
konsesjoner, goodwill o.l. 2
Utsatt skattefordel 2, 4

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 2 117 010 117 010
Maskiner og anlegg 2
Skip, rigger, fly o.l. 2
Driftsløsøre, inventar,
verktøy, kontormaskiner o.
l. 2 4 290 15 589
Sum varige driftsmidler 121 300 132 599

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 6 104 383 132 101 883 132
Investering i annet
foretak i samme konsern 6
Lån til foretak i samme
konsern 7, 8, 7 29 000 000 28 650 000
Investeringer i
tilknyttet selskap 6 1 100 000 1 100 000
Investeringer i aksjer og
andeler 250 000 250 000
Andre langsiktige
fordringer 9 55 600 000 71 500 000
**Sum finansielle
anleggsmidler 190 333 132 203 383 132**
Sum anleggsmidler 190 454 432 203 515 731

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 8
Andre kortsiktige
fordringer 8, 9 19 146 315 14 554 740
Sum fordringer 19 146 315 14 554 740

Investeringer

Aksjer og andeler i
foretak i samme konsern 6

Bankinnskudd, kontanter og lignende



Bankinnskudd, kontanter o. l.	10	53 238 409	52 943 394
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		53 238 409	52 943 394
Sum omløpsmidler		72 384 723	67 498 134
SUM EIENDELER		262 839 155	271 013 865
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 11	1 092 707	1 092 707
Overkurs	5	4 939 918	4 939 918
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		6 032 625	6 032 625
Opptjent egenkapital			
Fond for			
vurderingsforskjeller	5		
Annen egenkapital	5	22 105 993	26 737 508
Udisponert resultat	5		
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		22 105 993	26 737 508
Sum egenkapital		28 138 618	32 770 132
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	23 658	28 948
Sum avsetninger for forpliktelser		23 658	28 948
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7, 12	151 821 425	155 602 955
Øvrig langsiktig gjeld	7, 8, 9	59 400 000	60 300 000
Sum annen langsiktig gjeld		211 221 425	215 902 955
Sum langsiktig gjeld		211 245 083	215 931 903
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		100 167	283 400
Betalbar skatt	4	2 937 374	1 605 138
Skyldige offentlige avgifter		210 562	183 536
Utbytte	5	15 000 000	20 000 000
Annen kortsiktig gjeld	8	5 207 352	239 756
Sum kortsiktig gjeld		23 455 455	22 311 830
Sum gjeld		234 700 537	238 243 733
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		262 839 155	271 013 865



Organisasjonsnr: 988 690 732
ZEINER EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
2.00

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.



Årsregnskap 2023

**Zeiner Eiendom
AS**

Org.nr.:988 690 732



STYRETS INFORMASJON 2023

VIRKSOMHETENS ART OG HVOR DEN DRIVES

Zeiner Eiendom AS utvikler og forvalter næringseiendom i vekstkommuner på det sentrale Østlandet. Selskapet forvalter i dag ca. 35 000 m² næringslokaler og ca. 80 000 m² tomteareal i Sandefjord, Tønsberg og Drammen. Eiendomsmassen er fordelt på handel, logistikk og kombinasjonslokaler. Eiendomsporteføljen har gjennomgående solide leietakere.

Zeiner Eiendom AS eier 100 % av aksjene i Storgaten 2B Tønsberg AS, Måkeveien 1A Tønsberg AS, Wirgenes vei 2 Tønsberg AS, Solberg Eiendomsutvikling AS, Hinderveien 2 AS og Kaldnes K2 AS.

Virksomheten er lokalisert i Rambergveien 3 på Kaldnes i Tønsberg.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

For Zeiner Eiendom AS ble resultat før skatt i 2023 MNOK 13,3. Egenkapitalen ved utgangen av året var MNOK 28,1, tilsvarende 10,7%.

Zeiner Eiendom konsern hadde i 2023 totale leieinntekter på MNOK 47. Bokført total kapital for konsernet ved utgangen av 2023 var MNOK 412. Basert på en ekstern verddivurdering gjennomført av Newsec i Q4 2022 er verdijustert egenkapital ved utgangen av året beregnet å være MNOK 356.

FREMTIDIGE UTSIKTER

Selskapets videre virksomhet vil være investering i selskaper og utvikling av eiendom, kjøp, salg og utleie av eiendom, samt deltakelse i andre virksomheter. Zeiner Eiendom AS er i en solid finansiell situasjon som gir bedriften flere muligheter fremover.

FINANSIELL RISIKO

Den finansielle risikoen i Zeiner Eiendom er først og fremst knyttet til det generelle rentenivået og tilgangen på kapital fra bankene. Det er derfor en løpende vurdering hvor mye rentebinding selskapet skal ha utfra den totale gjeldsbelastningen samt hvor lang løpetid det skal være på de respektive lån i porteføljen.

Selskapet har meget solide leietakere på lengre kontrakter som gjør kredittrisikoen i eiendomsporteføljen begrenset.

Ved utgangen av 2023 hadde konsernet 100% utleiegrad med en gjennomsnittlig leietid på 6,9 år. Andel fastrente var på 63% med gjennomsnittlig løpetid 6,4 år. Gjennomsnittlig rente på fastrenteporteføljen er 1,68% før kredittmargin. LTV nettogjeld var 50% pr 31.12.2023.

Selskapet hadde pr 31.12.2023 MNOK 61 innestående på bank. Konsernets likviditetssituasjon er å anse som god.



BÆREKRAFT

Bærekraft står helt sentralt i Zeiner Eiendom sin strategi og forvaltning. Selskapet skal være en *aktiv pådriver for en klimavennlig eiendomsportefølje og bidra til lokal verdiskaping*. Zeiner Eiendom har videre sluttet seg til FN's bærekraftsmål og eiendomssektorens strategiske veikart mot 2050. Selskapet er medlem av Grønn Byggallianse.

Bærekraftsstrategi- Fokusområder og ambisjoner:

Klima og Miljø	Klimafotavtrykk	<ul style="list-style-type: none">• Jobbe aktivt for å redusere klimagassutslipp med 55% i perioden 2020- 2030• Redusere energiforbruk i egen bygningsmasse med 7,5% årlig i perioden 2020-2030
	Energiattest og sertifisering	<ul style="list-style-type: none">• Ingen bygg skal ha dårligere energiattest enn C ila 2025• 100% av utleid areal skal være sertifisert BREEAM-IN USE Very Good ila 2025
	Egenprodusert energi	<ul style="list-style-type: none">• >80% av byggene skal ha installert solceller på tak innen 2025• 40% selvforsyningsgrad innen 2025
	Avfall	<ul style="list-style-type: none">• >85% sorteringsgrad innen 2025
Lokal verdiskaping	Stedsutvikling	<ul style="list-style-type: none">• Skape et godt og trygt miljø, i og rundt eiendommene, til fordel for både leietakere og besøkende.
	Transport	<ul style="list-style-type: none">• Skal tilrettelegge for klimavennlige transportmetoder som sykkel, bildeling, elbillading på eiendommene.
	Handle lokalt	<ul style="list-style-type: none">• Prioritere lokale leverandører i kjøp av produkter og tjenester
Ansvarlig drift og verdikjede	Leverandører	<ul style="list-style-type: none">• Stille tydelige kvalitets- og miljøkrav til våre leverandører og alle må signere «code of conduct».
	Samarbeid	<ul style="list-style-type: none">• Søke aktivt samarbeid med leietakere om miljøtiltak på eiendommene

KLIMA OG MILJØ

I perioden fra 31.12.2021 til 31.12.2023 har årsforbruket på energi i porteføljen blitt redusert med 29%. I 2023 isolert ble årsforbruket redusert med 19% og ligger nå på 94 kwh pr m2.

Det har de siste to årene vært gjort en rekke tiltak i porteføljen som gir gode resultater på klimafotavtrykket:

- Implementert EOS-system
- Implementert nye SD-anlegg
- Skiftet halogen til LED
- Isolert og tekket om tak (hinderveien)
- Noen mindre bygningsmessige oppgraderinger
- God kommunikasjon med leietakere

Videre er det høsten 2023 og våren 2024 installert solceller på alle tak i porteføljen.

Solkraften selges tilbake til leietakerne i de respektive eiendommene. Anleggene har en estimert årsproduksjon på ca 1 200 000 kwh som gir en selvforsyningsgrad på ca 30%. Dette vil først få effekt fra 2024. Det jobbes også med BREEM sertifisering av eiendommene der Måkeveien 1 A er den første eiendommen ut.

LOKAL VERDISKAPING

Zeiner har lang historie tilbake i Tønsberg og som eiendomsselskap søker vi å bidra til å skape ett trygt og godt miljø for leietakere og besøkende på våre eiendommer. Vi støtter lokale samarbeidspartnere der det er mulig. Et godt eksempel her er en stor kontrakt i 2023 tildelt den lokale aktøren Bluetech for levering og montering av solcellepaneler. Det jobbes også med klimavennlige transportmetoder til og fra våre eiendommer, som flere sykkelparkeringer og el-billading.



I tillegg har selskapet opp gjennom årene engasjert seg sterkt i lokale organisasjoner som Tønsberg Næringsforening, Tønsberglivet samt andre lag og foreninger. Zeiner Eiendom har også samarbeid med Kirkens Bymisjon i Tønsberg.

ANSVARLIG DRIFT OG VERDISKAPING

I Zeiner Eiendom har vi historikk for å jobbe med solide og seriøse samarbeidspartnere. For å sikre kvalitets- og miljøkrav skal dette også formaliseres fremover i en code of conduct med våre viktigste samarbeidspartnere. Denne skal på plass innen 2025.

Vi arbeider tett og har et godt samarbeid med våre leietakere. Både gjennom formelle leietakermøter, men ikke minst tett oppfølging i den daglige driften. I 2023 var selskapet for første gang med i eiendomsbransjens kundetilfredshetsmåling (Nemeet Kundeindeks). Her oppnådde vi 87 av 100 poeng og kom på delt 2 plass i Norge i kategorien mindre eiendomsselskaper. Et godt eksempel siste år på samarbeid med leietakere er energisparingsprosjekter som er kjørt på respektive eiendommer sammen med leietakere der flere av våre leietakere nå ligger på topp i sine respektive kjeder for årlig besparelse. Dette får vi ikke til uten et nært og godt samspill.

Det arbeides med en mer helhetlig bærekrafts rapportering for konsernet som vil bli implementert ila 2024.

ARBEIDSMILJØ

Arbeidsmiljøet anses for å være tilfredsstillende og det har ikke blitt rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassen.

LIKESTILLING

Selskapets styre består av 1 kvinne og 4 menn.

Tønsberg, 19.03.2024
Styret i Zeiner Eiendom AS

Johan L. Zeiner
Styreleder

Anthon L. Zeiner
Daglig leder

Inger-Britt R. Zeiner
Styremedlem

Widar Salbuvik
Styremedlem

Morten Steenstrup
Styremedlem



Zeiner Eiendom AS

RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.

	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		1 754 379	1 744 078
Sum driftsinntekt		1 754 379	1 744 078
Lønnskostnad	1	4 420 259	4 163 383
Avskrivninger	2	11 299	13 344
Annen driftskostnad	1	1 958 609	1 972 211
Sum driftskostnad		6 390 168	6 148 938
Driftsresultat		-4 635 789	-4 404 860
Inntekt fra investering i datterselskap	3	18 500 000	45 579 646
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	1 502 911	924 058
Annen renteinntekt	3	5 306 289	2 678 708
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	3 240 019	1 900 129
Annen rentekostnad	3	4 132 111	4 041 676
Annen finanskostnad	3	712	0
Resultat av finansposter		17 936 358	43 240 607
Ordinært resultat før skattekostnad		13 300 570	38 835 747
Skattekostnad på resultat	4	2 932 084	1 596 336
Årsresultat	5	10 368 486	37 239 411
Disponering av årsresultatet			
Foreslått utbytte	5	15 000 000	20 000 000
Avsatt til annen egenkapital	5	0	17 239 411
Overført fra annen egenkapital	5	4 631 514	0
Sum disponert		10 368 486	37 239 411



Zeiner Eiendom AS

BALANSE PR. 31.12.

EIENDELER	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	117 010	117 010
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	2	4 290	15 589
Sum varige driftsmidler		121 300	132 599
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	104 383 132	101 883 132
Lån til foretak i samme konsern	7, 8	29 000 000	28 650 000
Investeringer i tilknyttet selskap	6	1 100 000	1 100 000
Investeringer i aksjer og andeler		250 000	250 000
Andre langsiktige fordringer	9	55 600 000	71 500 000
Sum finansielle anleggsmidler		190 333 132	203 383 132
Sum anleggsmidler		190 454 432	203 515 731
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	8, 9	19 146 315	14 554 740
Sum fordringer		19 146 315	14 554 740
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	53 238 409	52 943 394
Sum omløpsmidler		72 384 723	67 498 134
SUM EIENDELER		262 839 155	271 013 865



Zeiner Eiendom AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 11	1 092 707	1 092 707
Overkurs	5	4 939 918	4 939 918
Sum innskutt egenkapital		6 032 625	6 032 625
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	22 105 993	26 737 508
Sum opptjent egenkapital		22 105 993	26 737 508
Sum egenkapital		28 138 618	32 770 132
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	23 658	28 948
Sum avsetning for forpliktelser		23 658	28 948
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 12	151 821 425	155 602 955
Øvrig langsiktig gjeld	7, 8, 9	59 400 000	60 300 000
Sum annen langsiktig gjeld		211 221 425	215 902 955
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		100 167	283 400
Betalbar skatt	4	2 937 374	1 605 138
Skyldige offentlige avgifter		210 562	183 536
Utbytte	5	15 000 000	20 000 000
Annen kortsiktig gjeld	8	5 207 352	239 756
Sum kortsiktig gjeld		23 455 455	22 311 830
Sum gjeld		234 700 537	238 243 733
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		262 839 155	271 013 865

Tønsberg, 19.03.2024
Styret i Zeiner Eiendom AS

Johan Lauritz Zeiner
Styreleder

Morten Steenstrup
Styremedlem

Anthon Lauritz Zeiner
Styremedlem/Daglig leder

Widar Salbuvik
Styremedlem

Inger Britt Rolfsen Zeiner
styremedlem



Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Selskapets inntekter består av leveranse av konserntjenester og inntektsføring etter hvert som de opptjenes.

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 balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie og bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. 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

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

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Pensjonsforpliktelser

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.



Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	3 336 394	3 140 340
Arbeidsgiveravgift	404 988	356 725
Pensjonskostnader	661 992	651 185
Andre lønnsrelaterte ytelser	16 886	15 133
Sum	4 420 259	4 163 383

Sysselsatte årsverk (gjennomsnitt)	2	2
------------------------------------	---	---

Ytelser til styret er honorar til eksterne styremedlemmer.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Zeiner Eiendom AS har innskuddspensjonsordning som omfatter alle ansatte. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Kontormaskiner, pc'er ol.	Tomter	Sum Eiendeler
Anskaffelseskost 01.01.2023	456 022	117 010	573 032
Tilgang	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2023	456 022	117 010	573 032
Akkumulerte avskrivninger	-451 732	0	-451 732
Bokført verdi 31.12.2023	4 290	117 010	121 300
Årets avskrivninger	11 299	0	11 299
Forventet økonomisk levetid	3-5 år		

Note 3 Finansinntekter og finanskostnader

Finansinntekter	2023	2022
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1 502 911	924 058
Annen renteinntekt	3 455 000	2 313 026
Annen finansinntekt	20 351 289	45 945 328
Sum finansinntekter	25 309 200	49 182 412

Finanskostnader	2023	2022
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	3 240 019	1 900 129
Annen rentekostnad	8 489 220	5 021 691
Renteswap	-4 357 109	-980 015
Valutatap (disagio)	712	0
Sum finanskostnader	7 372 842	5 941 805



Note 4 Skatt

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-76 488	-98 451	-21 963
Gevinst – og tapskonto	184 025	230 031	46 006
Sum	107 537	131 580	24 044
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	107 537	131 580	24 044
Utsatt skatt (22 %)	23 658	28 948	5 290
Årets skattekostnad		2023	2022
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		13 300 570	38 835 747
Permanente forskjeller		27 084	-31 579 671
Endring i midlertidige forskjeller		24 044	40 009
Skattepliktig inntekt		13 351 698	7 296 084
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		2 937 374	1 605 138
Endring i utsatt skattefordel		-5 290	-8 802
Skattekostnad ordinært resultat		2 932 084	1 596 336
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		-1 132 626	-1 474 862
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag		4 070 000	3 080 000
Sum betalbar skatt i balansen		2 937 374	1 605 138

Note 5 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	1 092 707	4 939 918	26 737 508	32 770 132
Årets resultat	0	0	10 368 486	10 368 486
Utbytte	0	0	-15 000 000	-15 000 000
Pr 31.12.2023	1 092 707	4 939 919	22 105 993	28 138 618



Note 6 Langsiktige investeringer i andre selskaper

	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmeandel	Egenkapital siste år 100%	Resultat siste år 100%	Bøkført verdi
Datterselskap					
Storgaten 2b Tønsberg AS	Tønsberg	100%	7 431 425	3 320 907	13 996 304
Måkeveien 1 A Tønsberg AS	Tønsberg	100%	14 576 087	2 931 358	15 480 941
Wirgenes Vei 2 Tønsberg AS	Tønsberg	100%	5 873 081	1 480 972	6 599 109
Solberg Eiendomsutvikling AS	Tønsberg	100%	13 088 432	3 422 516	53 333 721
Kaldnes K2 AS	Tønsberg	100%	336 425	-332 210	1 748 186
Hinderveien 2 AS	Tønsberg	100%	774 501	1 030 215	13 224 870
Sum					104 383 132
Tilknyttet selskap					
Pier1 Invest AS	Tønsberg	50%	-788 092	-252 389	1 100 000

Note 7 Fordringer og gjeld

Fordringer med forfall senere enn ett år	2023	2022
Fordringer med forfall senere enn ett år	84 600 000	100 150 000
Sum	84 600 000	100 150 000
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2023	2022
Gjeld til foretak i samme konsern	58 800 000	59 700 000
Gjeld til kredittinstitusjon	151 821 425	155 602 955
Sum	210 621 425	215 302 955



Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Andre langsiktige fordringer		Andre kortsiktige fordringer	
	2023	2022	2023	2022
Hinderveien 2 AS	3 000 000	4 250 000	1 300 000	400 000
Kaldnes K2 AS	5 000 000	5 000 000	0	0
Storgaten 2b AS	0	0	5 900 000	4 200 000
Wirgenes Vei 2 AS	0	0	2 200 000	600 000
Solberg Eiendomsutvikling AS	0	0	4 800 000	4 500 000
Måkeveien 1 Tønsberg AS	21 000 000	19 400 000	4 300 000	4 700 000
Kaldnes Kontorbygg 3 AS	0	0	0	0
Sum	29 000 000	28 650 000	18 500 000	14 400 000

	Øvrig langsiktig gjeld		Øvrig kortsiktig gjeld	
	2023	2022	2023	2022
Storgaten 2b AS	28 000 000	28 200 000	2 500 000	0
Solberg Eiendomsutvikling AS	16 000 000	16 700 000	0	0
Wirgenes Vei 2 Tønsberg AS	14 800 000	14 800 000	0	0
Sum	58 800 000	59 700 000	2 500 000	0

Note 9 Mellomværende med nærstående parter

Motpart	Forhold til motparten	Langsiktige fordringer	
		2023	2022
Zeiner Bolig AS	Nærstående til aksjonær	34 000 000	36 000 000
Tolvsrød Hage AS	Nærstående til aksjonær	0	5 500 000
Zeiner Vekst AS	Nærstående til aksjonær	21 600 000	30 000 000
Sum		55 600 000	71 500 000

Motpart	Forhold til motparten	Kortsiktige fordringer	
		2023	2022
Zeiner Bolig AS	Nærstående til aksjonær	553 700	0
Sum		553 700	0

Motpart	Forhold til motparten	Øvrig langsiktig gjeld	
		2023	2022
Zeiner Invest AS	Nærstående til aksjonær	600 000	600 000
Sum		600 000	600 000



Note 10 Bundne midler

	2023	2022
Herav bundne bankinnskudd	105 014	103 657

Note 11 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 1 092 707 består av 16 100 aksjer à kr. 67,87.

Aksjekapitalen består av

	Antall	Pålydende	Bokført
A-aksjer	4 140	67,87	280 982
B-aksjer	11 960	67,87	811 725
Sum	16 100		1 092 707

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.2023

Navn	A-aksjer	B-aksjer	Sum	Eierandel	Stemmeandel
Zeiner Invest AS	1 035	4 037	344 237	32%	32%
VAOL AS	1 035	2 990	273 177	25%	25%
IMZH AS	1 035	4 037	344 237	32%	32%
IBZE AS	1 035	896	131 057	12%	12%
Totalt antall aksjer	4 140	11 960	1 092 707	100 %	100%

Note 12 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant ol.	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	151 821 425	155 602 955
Sum	151 821 425	155 602 955

Zeiner Eiendom AS har stilt sine aksjer som sikkerhet for lånet. I tillegg er eiendommene i alle datterselskapene, stilt som sikkerhet for lånet.

Zeiner Eiendom AS har stilt som garantist ovenfor følgende selskap.

Selskap	Garanti type	Garantiens pålydende
Storgaten 2b Tønsberg AS	Kausjon	106 767 799
Måkeveien 1 Tønsberg AS	Kausjon	16 933 885
Wirgenes Vei 2 Tønsberg AS	Kausjon	34 552 500
Solberg Eiendomsutvikling AS	Kausjon	69 050 800



 Securely signed with Brevio

Årsregnskap

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Zeiner, Anthon Lauritz	BANKID	2024-03-25 19:10
Salbuvik, Vidar	BANKID	2024-03-25 15:53
Steenstrup, Morten	BANKID	2024-03-25 15:55
Zeiner, Johan Lauritz	BANKID	2024-03-25 16:17
Zeiner, Inger Britt R	BANKID	2024-03-25 16:05

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 Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Zeiner Eiendom 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig 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. 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, 19. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Morten Bast Ness
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Ness, Morten Bast	BANKID	2024-04-12 16:24

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.