



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	988 690 732
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	ZEINER EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Rambergveien 3 3115 TØNSBERG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

### 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:	29.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 17.07.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 390 324	7 235 633
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 390 324</b>	<b>7 235 633</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	5 365 259	10 245 006
Avskrivninger	2	72 492	171 953
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	3 552 294	4 018 694
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 990 044</b>	<b>14 435 652</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 599 721</b>	<b>-7 200 019</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt fra investering i datterselskap		37 259 317	17 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		922 798	72 099
Annen renteinntekt		1 887 684	7 186
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>40 069 799</b>	<b>17 079 285</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 999 874	2 326 802
Annen rentekostnad		1 057 889	610 731
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 057 763</b>	<b>2 937 533</b>
<b>Netto finans</b>		<b>37 012 035</b>	<b>14 141 752</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>31 412 314</b>	<b>6 941 733</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	2 630 325	98 382
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>28 781 989</b>	<b>6 843 351</b>
<b>Årsresultat</b>	8	<b>28 781 989</b>	<b>6 843 351</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>28 781 989</b>	<b>6 843 351</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>28 781 989</b>	<b>6 843 351</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	8		6 500 000
Konsernbidrag	8		
Avsatt til annen egenkapital	8	28 781 989	343 351
Overført fra annen egenkapital	8		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>28 781 989</b>	<b>6 843 351</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Forskning, utvikling, konsesjoner, goodwill o.l.	2		
Utsatt skattefordel	2, 3		
<b>Varige driftsmidler</b>			
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	75 685	148 177
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>192 695</b>	<b>265 187</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	129 076 885	139 571 411
Investering i annet foretak i samme konsern	4		
Lån til foretak i samme konsern	5, 9, 5	29 821 500	1 950 500
Investeringer i tilknyttet selskap	4	500 000	500 000
Investeringer i aksjer og andeler		250 000	
Andre langsiktige fordringer	10	71 500 000	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>231 148 385</b>	<b>142 021 911</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>231 341 080</b>	<b>142 287 098</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	75 000	
Andre kortsiktige fordringer	9	24 975 094	18 838 383
<b>Sum fordringer</b>		<b>25 050 094</b>	<b>18 838 383</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			





## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Leverandørgjeld		70 463	84 518
Betalbar skatt	3	3 796 055	119 182
Skyldige offentlige avgifter		202 758	1 155 495
Utbytte	8		6 500 000
Annen kortsiktig gjeld	9	504 333	16 264 938
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 573 609</b>	<b>24 124 133</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>247 376 301</b>	<b>119 626 216</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>258 363 743</b>	<b>167 375 612</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 495105

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 988 690 732  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ZEINER EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Rambergveien 3  
3115 TØNSBERG

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: 29.03.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 15.07.2021



Organisasjonsnr: 988 690 732  
ZEINER EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 390 324	7 235 633
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 390 324</b>	<b>7 235 633</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	5 365 259	10 245 006
Avskrivninger	2	72 492	171 953
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	3 552 294	4 018 694
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 990 044</b>	<b>14 435 652</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 599 721</b>	<b>-7 200 019</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt fra investering i datterselskap		37 259 317	17 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		922 798	72 099
Annen renteinntekt		1 887 684	7 186
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>40 069 799</b>	<b>17 079 285</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 999 874	2 326 802
Annen rentekostnad		1 057 889	610 731
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 057 763</b>	<b>2 937 533</b>
<b>Netto finans</b>		<b>37 012 035</b>	<b>14 141 752</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>31 412 314</b>	<b>6 941 733</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	2 630 325	98 382
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>28 781 989</b>	<b>6 843 351</b>
<b>Årsresultat</b>	8	<b>28 781 989</b>	<b>6 843 351</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>28 781 989</b>	<b>6 843 351</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>28 781 989</b>	<b>6 843 351</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	8		6 500 000



Konsernbidrag	8		
Avsatt til annen egenkapital	8	28 781 989	343 351
Overført fra annen egenkapital	8		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>28 781 989</b>	<b>6 843 351</b>



Organisasjonsnr: 988 690 732  
ZEINER EIENDOM AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2020** **2019**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Forskning, utvikling,  
konsesjoner, goodwill o.l. 2  
Utsatt skattefordel 2, 3

#### 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 75 685 148 177  
**Sum varige driftsmidler 192 695 265 187**

#### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 4 129 076 885 139 571 411  
Investering i annet  
foretak i samme konsern 4  
Lån til foretak i samme  
konsern 5, 9, 5 29 821 500 1 950 500  
Investeringer i  
tilknyttet selskap 4 500 000 500 000  
Investeringer i aksjer og  
andeler 250 000  
Andre langsiktige  
fordringer 10 71 500 000  
**Sum finansielle  
anleggsmidler 231 148 385 142 021 911**  
**Sum anleggsmidler 231 341 080 142 287 098**

#### Omløpsmidler

##### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer 9 75 000  
Andre kortsiktige  
fordringer 9 24 975 094 18 838 383  
**Sum fordringer 25 050 094 18 838 383**

#### Investeringer

Aksjer og andeler i  
foretak i samme konsern 4

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende



Bankinnskudd, kontanter o. l.	6	1 972 569	6 250 131
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 972 569</b>	<b>6 250 131</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>27 022 663</b>	<b>25 088 514</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>258 363 743</b>	<b>167 375 612</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	1 092 707	2 004 000
Overkurs	8	4 939 918	18 144 000
Annen innskutt egenkapital	8		14 566 088
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 032 625</b>	<b>34 714 088</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for			
vurderingsforskjeller	8		
Annen egenkapital	8	4 954 818	13 035 308
Udisponert resultat	8		
Udekket tap	8		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 954 818</b>	<b>13 035 308</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 987 442</b>	<b>47 749 396</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	55 148	79 673
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>55 148</b>	<b>79 673</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5, 11	166 947 545	18 422 410
Øvrig langsiktig gjeld	5, 9	75 800 000	77 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>242 747 545</b>	<b>95 422 410</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>242 802 693</b>	<b>95 502 083</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		70 463	84 518
Betalbar skatt	3	3 796 055	119 182
Skyldige offentlige avgifter		202 758	1 155 495
Utbytte	8		6 500 000
Annen kortsiktig gjeld	9	504 333	16 264 938
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 573 609</b>	<b>24 124 133</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>247 376 301</b>	<b>119 626 216</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>258 363 743</b>	<b>167 375 612</b>



Organisasjonsnr: 988 690 732  
ZEINER EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
7

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	16100.00	67.87	1092707.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Zeiner Invest AS	1242.00	7.71%	A-aksjer
Zeiner Invest AS	3588.00	22.29%	B-aksjer
VAOL AS	1242.00	7.71%	A-aksjer
VAOL AS	3588.00	22.29%	B-aksjer
IMZH AS	1242.00	7.71%	A-aksjer
IMZH AS	3588.00	22.29%	A-aksjer
IBZE AS	414.00	2.57%	A-aksjer
IBZE AS	1196.00	7.43%	B-aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	16100.00	100.00%

Note  
1

#### Ytelser til ledende personer

#### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	729924.00	21677.00	112330.00

Note  
1

#### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
4.00

Note

#### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note



4

## Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

### Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Storgaten 2b Tønsberg AS	100.00%	100.00%	4010670.00	3109926.00
Måkeveien 1 Tønsberg AS	100.00%	100.00%	13450928.00	4640980.00
Wirgenes Vei 2 Tønsberg AS	100.00%	100.00%	5886230.00	2433544.00
Solberg Eiendomsutvikling AS	100.00%	100.00%	11285464.00	4380399.00
Sildreveien 24 Tønsberg AS	100.00%	100.00%	507101.00	-70899.00
Kaldnes K2 AS	100.00%	100.00%	710465.00	-87975.00
Hinderveien 2 AS	100.00%	100.00%	693521.00	650612.00
Kaldnes Kontorbygg 3 AS	100.00%	100.00%	1831524.00	3586593.00
Pier1 Invest AS	50.00%	50.00%	1831524.00	2586593.00



Til generalforsamlingen i Zeiner Eiendom AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Zeiner Eiendom AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

---

PricewaterhouseCoopers AS,

T: , org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Zeiner Eiendom AS



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Stokke, 29. mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Morten Bast Ness  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Ness, Morten Bast	BANKID	2021-05-04 09:43

**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 2020

**Zeiner Eiendom  
AS**

Org.nr.:988 690 732



## Zeiner Eiendom AS

### RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.

	Note	2020	2019
Annen driftsinntekt		3 390 324	7 235 633
<b>Sum driftsinntekt</b>		<b>3 390 324</b>	<b>7 235 633</b>
Lønnskostnad	1	5 365 259	10 245 006
Avskrivninger	2	72 492	171 953
Annen driftskostnad	1	3 552 294	4 018 694
<b>Sum driftskostnad</b>		<b>8 990 044</b>	<b>14 435 652</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 599 721</b>	<b>-7 200 019</b>
Inntekt fra investering i datterselskap		37 259 317	17 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		922 798	72 099
Annen renteinntekt		1 887 684	7 186
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-1 999 874	-2 326 802
Annen rentekostnad		-1 057 889	-610 731
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>31 412 314</b>	<b>6 941 733</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	2 630 325	98 382
<b>Årsresultat</b>	<b>8</b>	<b>28 781 989</b>	<b>6 843 351</b>
<b>Disponering av årsresultatet</b>			
Foreslått utbytte	8	0	6 500 000
Avsatt til annen egenkapital	8	28 781 989	343 351
<b>Sum disponert</b>		<b>28 781 989</b>	<b>6 843 351</b>



### Zeiner Eiendom AS

#### BALANSE PR. 31.12.

EIENDELER	Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	117 010	117 010
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	2	75 685	148 177
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>192 695</b>	<b>265 187</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	4	129 076 885	139 571 411
Lån til foretak i samme konsern	5, 9	29 821 500	1 950 500
Investeringer i tilknyttet selskap	4	500 000	500 000
Investeringer i aksjer og andeler		250 000	0
Andre langsiktige fordringer	10	71 500 000	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>231 148 385</b>	<b>142 021 911</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>231 341 080</b>	<b>142 287 098</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	75 000	0
Andre kortsiktige fordringer	9	24 975 094	18 838 383
<b>Sum fordringer</b>		<b>25 050 094</b>	<b>18 838 383</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	1 972 569	6 250 131
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>27 022 663</b>	<b>25 088 514</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>258 363 743</b>	<b>167 375 612</b>



## Zeiner Eiendom AS

### BALANSE PR. 31.12.

	Note	2020	2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	1 092 707	2 004 000
Overkurs	8	4 939 918	18 144 000
Annen innskutt egenkapital	8	0	14 566 088
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 032 625</b>	<b>34 714 088</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	4 954 818	13 035 308
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 954 818</b>	<b>13 035 308</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 987 442</b>	<b>47 749 396</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	3	55 148	79 673
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>55 148</b>	<b>79 673</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 11	166 947 545	18 422 410
Øvrig langsiktig gjeld	5, 9	75 800 000	77 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>242 747 545</b>	<b>95 422 410</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		70 463	84 518
Betalbar skatt	3	3 796 055	119 182
Skyldige offentlige avgifter		202 758	1 155 495
Utbytte	8	0	6 500 000
Annen kortsiktig gjeld	9	504 333	16 264 938
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 573 609</b>	<b>24 124 133</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>247 376 301</b>	<b>119 626 216</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>258 363 743</b>	<b>167 375 612</b>

Tønsberg, 29.03.2021  
Styret i Zeiner Eiendom AS

Johan Lauritz Zeiner  
Styreleder

Morten Steenstrup  
Styremedlem

Inger-Britt R. Zeiner  
Styremedlem

Anthon Lauritz Zeiner  
Styremedlem/Daglig leder

Widar Salbuvik  
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 reverseres 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.

### Fusjon og fisjon

Zeiner Eiendom AS og Zeiner Gruppen er reorganisert i 2020. Zeiner Gruppen AS ( 921 297 238 ) er innfusjonert i Zeiner Eiendom AS ved en omvendt mor-datterfusjon, og tidligere Zeiner Gruppen AS ( 921 297 238 ) er slettet ved fusjon. Fusjonen har regnskaps- og skattemessig virkning fra 01.01.2020, og er gjennomført til regnskaps- og skattemessig kontinuitet. Videre har Zeiner Eiendom AS vært part i en likedelingsfisjon og de overtakende selskapene ble stiftet ved fisjonen. Fisjonen ble gjennomført med regnskapsmessig kontinuitet og har regnskapsmessig virkning fra og med 2. juli 2020. Skattemessig virkningstidspunkt er i utgangspunktet det samme som det selskapsrettslige gjennomføringstidspunktet for fisjonen. Basert på fast ligningspraksis vil ligningsmessig virkningstidspunkt settes til 1. januar i det året fisjonen får selskapsrettslig virkning. Fisjonen ble gjennomført med skattemessig kontinuitet i samsvar med kapittel 11 i skatteloven.



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

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	3 851 117	7 877 830
Arbeidsgiveravgift	551 107	1 234 441
Pensjonskostnader	911 615	1 067 488
Andre lønnsrelaterte ytelser	51 419	65 246
<b>Sum</b>	<b>5 365 259</b>	<b>10 245 006</b>

Sysselsatte årsverk (gjennomsnitt) 4 8

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	729 924	400 000
Pensjonsutgifter	21 677	0
Annen godtgjørelse	112 330	0
<b>Sum</b>	<b>863 931</b>	<b>400 000</b>

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2020	2019
Revisjon	30 000	8 100
Teknisk bistand ved utarbeidelse av årsregnskap og ligningspapirer	234 163	8 300
Andre tjenester, avtale kontrollhandlinger ifm fusjon	673 929	0
<b>Sum</b>	<b>938 092</b>	<b>16 400</b>

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 01.01.2020	456 022	117 010	573 032
Tilgang	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2020	456 022	117 010	573 032
Akkumulerte avskrivninger	-380 337	0	-380 337
<b>Bokført verdi 31.12.2020</b>	<b>75 685</b>	<b>117 010</b>	<b>192 695</b>
Årets avskrivninger	72 492	0	72 492
Forventet økonomisk levetid	3-5 år		



## Note 3 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	Endring	2020	2019
Varige driftsmidler	21 621	-108 752	-87 131
Andre forskjeller	89 856	359 424	449 280
Netto midlertidig forskjeller	111 477	250 672	362 149
Underskudd til fremføring	0	0	0
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>111 477</b>	<b>250 672</b>	<b>362 149</b>
		22 %	22 %
Utsatt skatt		55 148	79 674
Herav ikke balanseført utsatt skatt		0	0
<b>Utsatt skatt i balansen</b>		<b>55 148</b>	<b>79 673</b>

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2020	2019
Resultat før skatt på ordinært resultat:	31 412 314	6 941 733
Endring i forskjeller som ikke skal inngå i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	0	0
Permanente forskjeller (tillegg)	229 953	5 890
Permanente forskjeller (fradrag)	-37 259 317	-17 000 432
Grunnlag for årets skattekostnad	-5 617 050	-10 052 809
Endring i midlertidig forskjeller	111 477	194 545
Endring i underskudd til fremføring	0	0
Mottatt konsernbidrag med skatt resultat	17 573 074	10 500 000
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	12 067 501	641 736
Mottatt konsernbidrag direkte balanseført	5 287 297	0
Avgitt konsernbidrag	-100 000	-100 000
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	17 254 798	541 736
	22 %	22 %
Betalbar skatt i skattekostnaden	2 654 850	141 182
Skattevirkning av konsernbidrag	1 141 205	-22 000
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>3 796 055</b>	<b>119 182</b>

Fordeling av skattekostnad	2020	2019
Betalbar skatt på årets resultat	2 654 850	141 182
For mye, for lite avsatt i fjor	0	0
Sum betalbar skatt	2 654 850	141 182
Endring i utsatt skatt/skattefordel	-24 525	-42 800
Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	0	0
<b>Skattekostnad</b>	<b>2 630 325</b>	<b>98 382</b>



## Avstemming av årets skattekostnad

Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	31 412 314	6 941 733
Beregnet skattekostnad	6 910 709	1 527 181
Skattekostnad i resultatregnskapet	2 630 325	98 382
Differanse	-4 280 384	-1 428 799

Differansen består av følgende:

Skatt av permanente forskjeller	-4 280 384	-1 428 799
Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	0	0
Andre forskjeller	0	0
Sum forklart differanse	-4 280 384	-1 428 799

## Note 4 Langsiktige investeringer i andre selskaper

	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmeandel	Egenkapital siste år 100%	Resultat siste år 100%	Bøkført verdi
<b>Datterselskap</b>					
Storgaten 2b Tønsberg AS	Tønsberg	100%	4 010 670	3 109 926	11 496 304
Måkeveien 1 Tønsberg AS	Tønsberg	100%	13 450 928	4 640 980	15 480 941
Wirgenes Vei 2 Tønsberg AS	Tønsberg	100%	5 886 230	2 433 544	6 599 109
Solberg Eiendomsutvikling AS	Tønsberg	100%	11 285 464	4 380 399	53 333 721
Sildreveien 24 Tønsberg AS	Tønsberg	100%	507 101	-70 899	903 393
Kaldnes K2 AS	Tønsberg	100%	710 465	-87 975	1 748 186
Hinderveien 2 AS	Tønsberg	100%	693 521	650 612	13 224 871
Kaldnes Kontorbygg 3 AS	Tønsberg	100%	1 831 524	2 586 593	26 290 360
<b>Sum</b>					<b>129 076 885</b>
<b>Tilknyttet selskap</b>					
Pier1 Invest AS	Tønsberg	50%	1 633 747	1 365 469	500 000

## Note 5 Fordringer og gjeld

<b>Fordringer med forfall senere enn ett år</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Fordringer med forfall senere enn ett år	101 321 500	1 950 500
<b>Sum</b>	<b>101 321 500</b>	<b>1 950 500</b>
<b>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Gjeld til foretak i samme konsern	75 800 000	77 000 000
Gjeld til kredittinstitusjon	0	18 422 410
<b>Sum</b>	<b>75 800 000</b>	<b>95 422 410</b>



## Note 6 Bundne midler

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Herav bundne bankinnskudd	104 975	755 477

## Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

### Aksjekapitalen består av

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

### Oversikt over de største aksjonærene 31.12.2020

Navn	A-aksjer	B-aksjer	Sum	Eierandel	Stemmeandel
Zeiner Invest AS	1 242	3 588	327 812	30%	30%
VAOL AS	1 242	3 588	327 812	30%	30%
IMZH AS	1 242	3 588	327 812	30%	30%
IBZE AS	414	1 196	109 271	10%	10%
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>4 140</b>	<b>11 960</b>	<b>1 092 707</b>	<b>100 %</b>	<b>100%</b>

## Note 8 Egenkapital

	<b>Aksje- kapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
<b>Egenkapital 01.01.2020</b>	<b>2 004 000</b>	<b>18 144 000</b>	<b>14 566 088</b>	<b>13 035 308</b>	<b>47 749 396</b>
Årets resultat	0	0	0	28 781 989	28 781 989
Kapitalforhøyelse	8 500	4 139 523	0	0	4 148 023
Fusjon	0	179 202 293	0	0	179 202 293
Fisjon	-919 793	-196 545 899	-14 566 088	-36 862 480	-248 894 260
<b>Pr 31.12.2020</b>	<b>1 092 707</b>	<b>4 939 918</b>	<b>0</b>	<b>4 954 818</b>	<b>10 987 442</b>



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

	Andre langsiktige fordringer		Andre kortsiktige fordringer	
	2020	2019	2020	2019
Hinderveien 2 AS	0	0	1 649 999	2 100 000
Kaldnes K2 AS	5 321 500	1 950 500	0	0
Storgaten 2b AS	0	0	4 450 000	2 000 000
Wirgenes Vei 2 AS	0	0	1 550 000	0
Solberg Eiendomsutvikling AS	0	0	8 100 000	6 000 000
Måkeveien 1 Tønsberg AS	24 500 000	0	5 150 000	5 500 000
Kaldnes Kontorbygg 3 AS	0	0	3 500 000	2 000 000
Pier1 Invest AS	0	0	300 000	300 000
<b>Sum</b>	<b>29 821 500</b>	<b>1 950 500</b>	<b>24 699 999</b>	<b>17 900 000</b>

	Øvrig langsiktig gjeld		Øvrig kortsiktig gjeld	
	2020	2019	2020	2019
Zeiner Gruppen AS*	0	0	0	15 500 000
Storgaten 2b AS	47 000 000	47 200 000	0	0
Solberg Eiendomsutvikling AS	23 500 000	23 500 000	0	100 000
Kaldnes Kontorbygg 3 AS	5 300 000	6 300 000	0	0
Kaldnes Kontorbygg 2 AS	0	0	0	0
Sildreveien 24 Tønsberg AS	0	0	100 000	100 000
<b>Sum</b>	<b>75 800 000</b>	<b>77 000 000</b>	<b>100 000</b>	<b>15 700 000</b>

\*Zeiner Gruppen AS er innfusjonert i Zeiner Eiendom AS med regnskapsmessig virkning fra 01.01.2020

## Note 10 Mellomværende med nærstående parter

Motpart	Forhold til motparten	Langsiktige fordringer	
		2020	2019
Zeiner Bolig AS	Nærstående til aksjonær	36 000 000	0
Tolvsrød Hage AS	Nærstående til aksjonær	5 500 000	0
Zeiner Invest AS	Nærstående til aksjonær	30 000 000	0
<b>Sum</b>		<b>71 500 000</b>	<b>0</b>

## Note 11 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant ol.	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	166 947 545	18 422 410
<b>Sum</b>	<b>166 947 545</b>	<b>18 422 410</b>

Zeiner Eiendom AS har stilt sine aksjer som sikkerhet for lånet. I tillegg er eiendommene i alle datterselskapene, foruten Sildreveien 24 Tønsberg AS, 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	118 171 000
Måkeveien 1 Tønsberg AS	Kausjon	18 746 000
Wirgenes Vei 2 Tønsberg AS	Kausjon	38 250 000
Solberg Eiendomsutvikling AS	Kausjon	76 440 000
Kaldnes Kontorbygg 3 AS	Kausjon	40 278 000

## Note 12 Covid

Styret og ledelsen har vurdert konsekvensene for selskapet som følge av det globale utbruddet av Covid-19 og myndighetenes tiltak i et forsøk på å begrense spredningen av viruset. Selskapet er en del av konsernet Zeiner Eiendom. Konsernet er solid og har tilfredsstillende likviditet. Vår eksponering er i all hovedsak knyttet til likviditeten og soliditeten til leietakerne og hvilke bransjer disse operere i. Sett konsernet under ett er våre leietakere i mindre grad direkte berørt av de pågående tiltakene fra myndighetene, men enkelte selskaper i konsernet kan være høyere eksponert enn andre. Avhengig av varigheten på viruset og tiltakene fra myndighetene er vår vurdering at selskapet og konsernet i noe grad kan bli berørt i tiden fremover. Vi har utført og jobber kontinuerlig med tiltak for å redusere fremtidig risiko. Styret og ledelsen vurderer at konsernet samlet sett er finansielt godt stilt til å håndtere eventuelle tap i selskapet og i konsernet.



Årsregnskap

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Salbuvik, Widar	BANKID_MOBILE	2021-03-29 14:35
Zeiner, Anthon Lauritz	BANKID_MOBILE	2021-03-29 15:55
Zeiner, Johan Lauritz	BANKID_MOBILE	2021-03-30 10:16
Zeiner, Inger Britt R	BANKID_MOBILE	2021-03-29 18:26
Steenstrup, Morten	BANKID	2021-03-29 19:53

**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.