



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 239 595
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØRSNESALLEEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Rambergveien 3
3115 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: 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, 28.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		120 000	192 336
Sum inntekter		120 000	192 336
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	32 969	53 152
Sum kostnader		32 969	53 152
Driftsresultat		87 031	139 184
Annen rentekostnad			152 677
Sum finanskostnader			152 677
Netto finans			-152 677
Ordinært resultat før skattekostnad		87 031	-13 493
Skattekostnad på resultat		16 170	
Ordinært resultat etter skattekostnad		70 861	-13 493
Årsresultat		70 861	-13 493
Årsresultat etter minoritetsinteresser		70 861	-13 493
Totalresultat		70 861	-13 493
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	2		
Avgitt konsernbidrag	2	51 661	
Udekket tap	2		
Avsatt til annen egenkapital	2	19 200	-13 493
Sum overføringer og disponeringer		70 861	-13 493



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3	4 999 725	4 717 743
Fordringer			
Kundefordringer	4	10 000	
Andre kortsiktige fordringer	5	3 740	1 029
Konsernfordringer	4		
Sum fordringer		13 740	1 029
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		21 487	34 849
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		21 487	34 849
Sum omløpsmidler		5 034 951	4 753 620
SUM EIENDELER		5 034 951	4 753 620
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 6	500 000	500 000
Annen innskutt egenkapital	2		-5 666
Sum innskutt egenkapital		500 000	494 334
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	2		
Annen egenkapital	2		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Udekket tap	2		13 534
Sum opptjent egenkapital			-13 534
Sum egenkapital		500 000	480 800
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	3 072 433	3 072 433
Langsiktig konserngjeld	4	1 350 131	1 130 831
Sum annen langsiktig gjeld		4 422 564	4 203 264
Sum langsiktig gjeld		4 422 564	4 203 264
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4		34 035
Betalbar skatt	7	1 598	
Kortsiktig konserngjeld		66 232	
Annen kortsiktig gjeld	4	44 557	35 522
Sum kortsiktig gjeld		112 387	69 557
Sum gjeld		4 534 951	4 272 821
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 034 951	4 753 620
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	8		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 734889

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 239 595
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØRSNESALLEEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Rambergveien 3
3115 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: 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

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 19.10.2023



Organisasjonsnr: 920 239 595
ØRSNESALLEEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		120 000	192 336
Sum inntekter		120 000	192 336
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	32 969	53 152
Sum kostnader		32 969	53 152
Driftsresultat		87 031	139 184
Annen rentekostnad			152 677
Sum finanskostnader			152 677
Netto finans			-152 677
Ordinært resultat før skattekostnad		87 031	-13 493
Skattekostnad på resultat		16 170	
Ordinært resultat etter skattekostnad		70 861	-13 493
Årsresultat		70 861	-13 493
Årsresultat etter minoritetsinteresser		70 861	-13 493
Totalresultat		70 861	-13 493
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	2		
Avgitt konsernbidrag	2	51 661	
Udekket tap	2		
Avsatt til annen egenkapital	2	19 200	-13 493
Sum overføringer og disponeringer		70 861	-13 493



Organisasjonsnr: 920 239 595
ØRSNESALLEEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Sum anleggsmidler		0	0
-------------------	--	---	---

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	3	4 999 725	4 717 743
-----------	---	-----------	-----------

Fordringer

Kundefordringer	4	10 000	
Andre kortsiktige fordringer	5	3 740	1 029
Konsernfordringer	4		
Sum fordringer		13 740	1 029

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		21 487	34 849
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		21 487	34 849

Sum omløpsmidler		5 034 951	4 753 620
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		5 034 951	4 753 620
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	2, 6	500 000	500 000
Annen innskutt egenkapital	2		-5 666
Sum innskutt egenkapital		500 000	494 334

Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	2		
Annen egenkapital	2		
Udekket tap	2		13 534
Sum opptjent egenkapital			-13 534

Sum egenkapital		500 000	480 800
-----------------	--	---------	---------

Gjeld

Langsiktig gjeld



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	3 072 433	3 072 433
Langsiktig konserngjeld	4	1 350 131	1 130 831
Sum annen langsiktig gjeld		4 422 564	4 203 264
Sum langsiktig gjeld		4 422 564	4 203 264
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4		34 035
Betalbar skatt	7	1 598	
Kortsiktig konserngjeld		66 232	
Annen kortsiktig gjeld	4	44 557	35 522
Sum kortsiktig gjeld		112 387	69 557
Sum gjeld		4 534 951	4 272 821
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 034 951	4 753 620
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	8		



Organisasjonsnr: 920 239 595
ØRSNESALLEEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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.



Årsregnskap 2022

Ørsnesalleen
Eiendom AS

Org.nr.:920 239 595



Resultatregnskap Ørsnesalleen Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		120 000	192 336
Sum driftsinntekter		120 000	192 336
Annen driftskostnad	1	32 969	53 152
Sum driftskostnader		32 969	53 152
Driftsresultat		87 031	139 184
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen rentekostnad		0	152 677
Resultat av finansposter		0	-152 677
Resultat før skattekostnad		87 031	-13 493
Skattekostnad på resultat		16 170	0
Årsresultat		70 861	-13 493
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	2	51 661	0
Avsatt til annen egenkapital	2	19 200	-13 493
Sum overføringer		70 861	-13 493



Balanse
Ørsnesalleen Eiendom AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning	3	4 999 725	4 717 743
Fordringer			
Kundefordringer	4	10 000	0
Andre kortsiktige fordringer	5	3 740	1 029
Sum fordringer		13 740	1 029
Bankinnskudd, kontanter o.l.		21 487	34 849
Sum omløpsmidler		5 034 951	4 753 620
Sum eiendeler		5 034 951	4 753 620



Balanse

Ørsnesalleen Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 6	500 000	500 000
Annen innskutt egenkapital	2	0	-5 666
Sum innskutt egenkapital		500 000	494 334
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	2	0	-13 534
Sum opptjent egenkapital		0	-13 534
Sum egenkapital		500 000	480 800
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	3 072 433	3 072 433
Langsiktig konserngjeld	4	1 350 131	1 130 831
Sum annen langsiktig gjeld		4 422 564	4 203 264
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	0	34 035
Betalbar skatt	7	1 598	0
Konserngjeld		66 232	0
Annen kortsiktig gjeld	4	44 557	35 522
Sum kortsiktig gjeld		112 387	69 557
Sum gjeld		4 534 951	4 272 821
Sum egenkapital og gjeld		5 034 951	4 753 620

Tønsberg, 11.10.2023
Styret i Ørsnesalleen Eiendom AS

Johan Lauritz Zeiner
styreleder/daglig 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

Selskaps inntekter består av leieinntekter, og inntektsføres 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 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.

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.



Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Det har ikke vært ansatte i 2022.

Da det ikke er ansatte i selskapet, er selskapet ikke underlagt lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Selskapet har fravalgt revisjon.

Note 2 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	500 000	-5 666	-13 534	480 800
Årets resultat	0	5 666	65 195	70 861
Avgitt konsernbidrag	0	0	-51 661	-51 661
Egenkapital 31.12.2022	500 000	0	0	500 000

Note 3 Bygg under utførelse

	2022	2021
Bygg under utførelse	4 999 725	4 717 743
Sum	4 999 725	4 717 743

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	0	0	0	0
Sum	0	0	0	0

	Leverandørgjeld		Øvrig gjeld	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	0	0	1 416 363	1 130 831
Sum	0	0	1 416 363	1 130 831

Note 5 Fordringer og gjeld

	2022	2021
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	3 072 433	3 072 433



Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 500 000 består av 500 aksjer à kr. 1 000.

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.2022

	Antall aksjer	Eierandel
Zeiner Bolig AS	500	100%
Totalt	500	100%

Note 7 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
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-13 534	-13 534
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	13 534	13 534
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	0	0	0
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

Årets skattekostnad	2022	2021
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	87 031	-13 493
Permanente forskjeller	0	0
Avgitt konsernbidrag	-66 232	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-13 534	0
Skattepliktig inntekt	7 266	-13 493

Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	16 170	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	16 170	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	16 169	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-14 571	0
Sum betalbar skatt i balansen	1 598	0

Note 8 Konsernregnskap

Ørsnesalleen Eiendom 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
c/o Zeiner Bolig AS Rambergveien 3
3115 TØNSBERG



 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.