



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 696 545
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ZEINER BOLIG 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: 29.06.2021

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, 07.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 057 363	
Leieinntekt		255 500	247 000
Sum inntekter		2 312 863	247 000
Kostnader			
Varekostnad	7	55 156	
Lønnskostnad	3, 4	2 590 682	
Annen driftskostnad	3	1 759 361	595 232
Sum kostnader		4 405 199	595 232
Driftsresultat		-2 092 336	-348 232
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			18 200 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		523 329	693 334
Annen finansinntekt		3 700	8 365
Sum finansinntekter		527 029	18 901 699
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler			12 650 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		531 000	1 101 600
Annen rentekostnad		456 262	553 499
Sum finanskostnader		987 262	14 305 099
Netto finans		-460 233	4 596 600
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 552 569	4 248 368
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-555 115	709 034
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 997 454	3 539 334
Årsresultat		-1 997 454	3 539 334
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 997 454	3 539 334
Totalresultat		-1 997 454	3 539 334



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	2		2 000 000
Konsernbidrag	2		780 000
Avsatt til annen egenkapital	2		759 334
Overført fra annen egenkapital	2	-1 997 454	
Sum overføringer og disponeringer		-1 997 454	3 539 334



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	380 606	
Sum immaterielle eiendeler		380 606	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	25 698 493	18 198 493
Investering i annet foretak i samme konsern	8		
Lån til foretak i samme konsern	10, 11	25 100 000	15 000 000
Investeringer i aksjer og andeler	9	1 000 000	
Andre langsiktige fordringer	10		
Sum finansielle anleggsmidler		51 798 493	33 198 493
Sum anleggsmidler		52 179 099	33 198 493
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	7, 10	9 577 005	8 638 121
Fordringer			
Kundefordringer	11	26 814	
Andre kortsiktige fordringer	5, 10, 11	2 812 478	18 243 275
Sum fordringer		2 839 292	18 243 275
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	8, 9		
Markedsbaserte aksjer	9		
Markedsbaserte obligasjoner	9		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	9		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	1 467 299	7 646 950
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 467 299	7 646 950



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum omløpsmidler		13 883 596	34 528 347
SUM EIENDELER		66 062 696	67 726 840

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	1, 2	2 000 000	1 000 000
Overkurs	2	18 677 613	1 987 060
Annen innskutt egenkapital	2		17 122 414
Sum innskutt egenkapital		20 677 613	20 109 474

Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	2		
Annen egenkapital	2		2 650 674
Udisponert resultat	2		
Udekket tap	2		
Sum opptjent egenkapital			2 650 674

Sum egenkapital		20 677 613	22 760 148
------------------------	--	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser	4		
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	4 000 000	4 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	10, 11	38 000 000	36 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		42 000 000	40 000 000

Sum langsiktig gjeld		42 000 000	40 000 000
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		499 651	3 681
Betalbar skatt	5		84 579
Skyldig offentlige avgifter		620 839	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Utbytte	2, 10		2 000 000
Kortsiktig gjeld	10, 11	2 264 594	2 878 432
Sum kortsiktig gjeld		3 385 083	4 966 692
Sum gjeld		45 385 083	44 966 692
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		66 062 696	67 726 840



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 638494

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 696 545
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ZEINER BOLIG 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: 29.06.2021

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, 23.08.2021



Organisasjonsnr: 912 696 545
ZEINER BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 057 363	
Leieinntekt		255 500	247 000
Sum inntekter		2 312 863	247 000
Kostnader			
Varekostnad	7	55 156	
Lønnskostnad	3, 4	2 590 682	
Annen driftskostnad	3	1 759 361	595 232
Sum kostnader		4 405 199	595 232
Driftsresultat		-2 092 336	-348 232
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			18 200 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		523 329	693 334
Annen finansinntekt		3 700	8 365
Sum finansinntekter		527 029	18 901 699
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler			12 650 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		531 000	1 101 600
Annen rentekostnad		456 262	553 499
Sum finanskostnader		987 262	14 305 099
Netto finans		-460 233	4 596 600
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 552 569	4 248 368
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-555 115	709 034
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 997 454	3 539 334
Årsresultat		-1 997 454	3 539 334
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 997 454	3 539 334
Totalresultat		-1 997 454	3 539 334
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	2		2 000 000



Konsernbidrag	2		780 000
Avsatt til annen egenkapital	2		759 334
Overført fra annen egenkapital	2	-1 997 454	
Sum overføringer og disponeringer		-1 997 454	3 539 334



Organisasjonsnr: 912 696 545
ZEINER BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	380 606	
Sum immaterielle eiendeler		380 606	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	25 698 493	18 198 493
Investering i annet foretak i samme konsern	8		
Lån til foretak i samme konsern	10, 11	25 100 000	15 000 000
Investeringer i aksjer og andeler	9	1 000 000	
Andre langsiktige fordringer	10		
Sum finansielle anleggsmidler		51 798 493	33 198 493
Sum anleggsmidler		52 179 099	33 198 493
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	7, 10	9 577 005	8 638 121
Fordringer			
Kundefordringer	11	26 814	
Andre kortsiktige fordringer	5, 10, 11	2 812 478	18 243 275
Sum fordringer		2 839 292	18 243 275
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	8, 9		
Markedsbaserte aksjer	9		
Markedsbaserte obligasjoner	9		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	9		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	6	1 467 299	7 646 950
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 467 299	7 646 950
Sum omløpsmidler		13 883 596	34 528 347
SUM EIENDELER		66 062 696	67 726 840



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	1, 2	2 000 000	1 000 000
Overkurs	2	18 677 613	1 987 060
Annen innskutt egenkapital	2		17 122 414
Sum innskutt egenkapital		20 677 613	20 109 474

Opptjent egenkapital

Fond for			
vurderingsforskjeller	2		
Annen egenkapital	2		2 650 674
Udisponert resultat	2		
Udekket tap	2		
Sum opptjent egenkapital			2 650 674

Sum egenkapital 20 677 613 22 760 148

Gjeld

Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser	4		
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10	4 000 000	4 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	10, 11	38 000 000	36 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		42 000 000	40 000 000

Sum langsiktig gjeld 42 000 000 40 000 000

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		499 651	3 681
Betalbar skatt	5		84 579
Skyldig offentlige avgifter		620 839	
Utbytte	2, 10		2 000 000
Kortsiktig gjeld	10, 11	2 264 594	2 878 432
Sum kortsiktig gjeld		3 385 083	4 966 692

Sum gjeld 45 385 083 44 966 692

SUM EGENKAPITAL OG GJELD 66 062 696 67 726 840



Organisasjonsnr: 912 696 545
ZEINER BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00



Til generalforsamlingen i Zeiner Bolig AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Zeiner Bolig 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 Bolig 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, 30. juni 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Morten Bast Ness
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Ness, Morten Bast	BANKID	2021-07-06 21:22

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 Bolig AS

Org.nr.:912 696 545



Zeiner Bolig AS

RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.

	Note	2020	2019
Salgsinntekt		2 057 363	0
Leieinntekt		255 500	247 000
Sum driftsinntekter		2 312 863	247 000
Varekostnad	7	55 156	0
Lønnskostnad	3, 4	2 590 682	0
Annen driftskostnad	3	1 759 361	595 232
Sum driftskostnader		4 405 199	595 232
Driftsresultat		-2 092 336	-348 232
Inntekt på investering i datterselskap		0	18 200 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		523 329	693 334
Annen finansinntekt		3 700	8 365
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		0	12 650 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		531 000	1 101 600
Annen rentekostnad		456 262	553 499
Resultat av finansposter		-460 233	4 596 600
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 552 569	4 248 368
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-555 115	709 034
Årsresultat		-1 997 454	3 539 334
Disponering av årsresultatet			
Avsatt til utbytte	2	0	2 000 000
Avsatt konsernbidrag	2	0	780 000
Avsatt til annen egenkapital	2	0	759 334
Overført fra annen egenkapital	2	1 997 454	0
Sum disponert		-1 997 454	3 539 334



Zeiner Bolig AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	5	380 606	0
Sum immaterielle eiendeler		380 606	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	8	25 698 493	18 198 493
Lån til foretak i samme konsern	10, 11	25 100 000	15 000 000
Investeringer i aksjer og andeler	9	1 000 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		51 798 493	33 198 493
Sum anleggsmidler		52 179 099	33 198 493
Omløpsmidler			
Bygg under utførelse	7, 10	9 577 005	8 638 121
Fordringer			
Kundefordringer	11	26 814	0
Andre kortsiktige fordringer	5, 10, 11	2 812 478	18 243 275
Sum fordringer		2 839 292	18 243 275
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	1 467 299	7 646 950
Sum omløpsmidler		13 883 596	34 528 347
SUM EIENDELER		66 062 696	67 726 840



Zeiner Bolig AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1, 2	2 000 000	1 000 000
Overkurs	2	18 677 613	1 987 060
Annen innskutt egenkapital	2	0	17 122 414
Sum innskutt egenkapital		20 677 613	20 109 474
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	0	2 650 674
Sum opptjent egenkapital		0	2 650 674
Sum egenkapital		20 677 613	22 760 148
GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	4 000 000	4 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	10, 11	38 000 000	36 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		42 000 000	40 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		499 651	3 681
Betalbar skatt	5	0	84 579
Skyldig offentlige avgifter		620 839	0
Utbytte	2, 10	0	2 000 000
Kortsiktig gjeld	10, 11	2 264 594	2 878 432
Sum kortsiktig gjeld		3 385 083	4 966 692
Sum gjeld		45 385 083	44 966 692
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		66 062 696	67 726 840

Tønsberg, 29.06.2021
Styret i Zeiner Bolig AS

Johan Lauritz Zeiner
Daglig leder/ Styrets leder

Thor Stavnar
Styremedlem



Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

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.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

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.



Note 1 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, med forretningsadresse Rambergveien 25, 3115 TØNSBERG. Der kan konsernregnskapet som inkluderer Zeiner Bolig AS fås utlevert.

Note 2 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2020	1 000 000	1 987 060	17 122 414	2 650 674	22 760 148
Årets resultat	0	-1 355 147	0	-642 307	-1 997 454
Utbytte	0	-1 987 060	-17 122 414	-2 008 367	-21 117 841
Mottatt konsernbidrag etter skatt	0	32 760	0	0	32 760
Kapitalforhøyelse	1 000 000	20 000 000	0	0	21 000 000
Pr 31.12.2020	2 000 000	18 677 613	0	0	20 677 613

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

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	1 810 702	0
Arbeidsgiveravgift	440 519	0
Pensjonskostnader	74 866	0
Andre lønnsrelaterte ytelser	264 595	0
Sum	2 590 682	0

Sysselsatte årsverk 0 0

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	684 420	0
Pensjonsutgifter	21 185	0
Annen godtgjørelse	105 163	0
Sum	810 768	0

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2020	2019
Revisjon	32 000	31 100
Andre tjenester	207 131	84 650
Sum	239 131	115 750



Note 4 Pensjoner

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 5 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:

	2020	2019	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 730 026	0	1 730 026
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-1 730 026	0	1 730 026
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-380 606	0	380 606
Årets skattekostnad		2020	2019
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		-2 552 569	4 248 368
Permanente forskjeller		29 320	-1 025 485
Mottatt konsernbidrag		42 000	0
Avgitt konsernbidrag		0	-2 838 432
Skattepliktig inntekt		-2 481 249	384 451
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		-165 269	709 034
Endring i utsatt skattefordel		-389 846	0
Skattekostnad ordinært resultat		-555 115	709 034
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt		-2 552 569	4 248 368
Beregnet skatt av resultat før skatt		-561 565	934 641
Skatteeffekt av permanente forskjeller		6 450	-225 607
Sum		-555 115	709 034
Effektiv skattesats		21,7 %	16,7 %
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		-9 240	-280 966
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag		9 240	990 000
Tilgode skatt ved tilbakeføring av underskudd for 2020		-165 269	0
Sum betalbar skatt i balansen		-165 269	709 034

Netto tilgode er presentert som kortsiktig fordring i regnskapet



Note 6 Bundne midler

	2020	2019
Herav bundne bankinnskudd	201 608	0

Note 7 Bygg under utførelse

	2020	2019
Tomter	1 531 000	1 531 000
Bygg under tilvirkning	8 046 005	7 107 121
Sum	9 577 005	8 638 121

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 %	6 386 736	-263 023	6 506 577
Tolvstrød Hage AS*	Tønsberg	100 %	4 563 517	593 230	6 704 878
Stokke Park AS	Tønsberg	100 %	226 700	58 887	275 828
Eik Boligutvikling AS	Tønsberg	100 %	3 815 802	-184 198	4 711 211
Lillesandhus AS	Tønsberg	60 %	6 798 420	28 194	7 500 000
Sum					25 698 493

*Tidligere Valløveien 51 AS

Note 9 Andre langsiktige aksjer og andeler

	Eierandel	Balanseført verdi
Bo Coliving AS	1%	1 000 000
Balanseført verdi 31.12.2020	1%	1 000 000

Det er ingen kjent markedsverdi for investeringen.



Note 10 Fordringer og gjeld

	2020	2019
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer til foretak i samme konsern	2 293 592	18 200 000
Andre langsiktige fordringer til foretak i samme konsern	25 100 000	15 000 000
Sum	27 393 592	33 200 000
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 000 000	4 000 000
Gjeld til foretak i samme konsern	0	36 000 000
Gjeld til nærstående selskap	36 000 000	0
Sum	40 000 000	40 000 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til foretak i samme konsern	0	2 838 432
Utbytte	0	2 000 000
Sum	0	4 838 432

Zeiner Bolig AS har stilt fast eiendom til til sikkerhet for lånet pålydende 4 000 000.

Note 11 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2020	2019	2020	2019
Kanalbrygga Eiendom AS	0	17 500 000	0	0
Valløveien AS	0	0	16 600 000	10 000 000
Eik Boligutvikling AS	0	0	8 500 000	5 000 000
Stokke Park AS	0	700 000	0	0
Sum	0	18 200 000	25 100 000	15 000 000
	Kortsiktig gjeld		Langsiktig gjeld	
	2020	2019	2020	2019
Zeiner Gruppen AS*	0	3 000 000	0	36 000 000
Eik Boligutvikling AS	0	243 365	0	0
Valløveien 51 AS	0	1 595 067	0	0
Sum	0	4 838 432	0	36 000 000

* Zeiner Bolig AS er fra 01.07.2020 en del av konsernet VAOL AS.

Note 12 Mellomværende med nærstående parter

Motpart	Forhold til motpart	Langsiktig gjeld	
		2020	2019
Zeiner Gruppen AS	Nærstående til aksjonær	0	36 000 000
Zeiner Eiendom AS	Nærstående til aksjonær	36 000 000	0
Sum		36 000 000	36 000 000



Note 13 Covid-19.

Styret og ledelsen har vurdert konsekvensene for selskaper 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 Vaol. Konsernet er solid og har tilfredstillende likviditet. Vår eksponering er i all hovedsak knyttet til utvikling av eiendommer. Enkelte prosjekter i konsernet vil kunne være eller bli påvirket av virusutbruddet. Styret presiserer at det normalt er betydelig usikkerhet knyttet til vurderinger av fremtidige forhold.

Avhengig av varigheten på viruset og tiltakene fra myndighetene er vår vurdering at selskapet og konsernet i noen 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 konsernet.

Note 14 Sikkerhetsstillelse.

Sikkerhetsstillelse ved kausjon kr 1 860 000 for Stokke Park AS



Årsregnskap

Signers:

Name	Method	Date
Stavnar, Thor	BANKID_MOBILE	2021-06-30 18:42
Zeiner, Johan Lauritz	BANKID_MOBILE	2021-06-30 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.