



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 957 189
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIK BOLIGUTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o Zeiner Bolig AS
Rambergveien 3
3115 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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 Rolfsen Zeiner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 09.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	6		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	6	316 999	236 236
Sum kostnader		316 999	236 236
Driftsresultat		-316 999	-236 236
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			85
Sum finansinntekter			85
Netto finans			85
Ordinært resultat før skattekostnad		-316 999	-236 151
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-69 740	-51 953
Ordinært resultat etter skattekostnad		-247 259	-184 198
Årsresultat		-247 259	-184 198
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-247 259	-184 198
Totalresultat		-247 259	-184 198
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	1	-247 259	-184 198
Sum overføringer og disponeringer		-247 259	-184 198



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	121 693	51 953
Sum immaterielle eiendeler		121 693	51 953
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 9		
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	9		
Andre langsiktige fordringer	9		
Sum anleggsmidler		121 693	51 953
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2	18 116 303	12 543 016
Andre kortsiktige fordringer	3		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	150 617	174 874
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		150 617	174 874
Sum omløpsmidler		18 266 920	12 717 890
SUM EIENDELER		18 388 613	12 769 843
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	2 000 000	2 000 000
Overkurs	1	2 000 000	2 000 000
Sum innskutt egenkapital		4 000 000	4 000 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Fond for vurderingsforskjeller	1		
Annen egenkapital	1		
Udekket tap	1	431 457	184 198
Sum opptjent egenkapital		-431 457	-184 198
Sum egenkapital		3 568 543	3 815 802
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9		
Øvrig langsiktig gjeld	3	14 450 000	8 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		14 450 000	8 500 000
Sum langsiktig gjeld		14 450 000	8 500 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		364 297	171 907
Betalbar skatt	5		
Annen kortsiktig gjeld	3	5 773	282 134
Sum kortsiktig gjeld		370 070	454 041
Sum gjeld		14 820 070	8 954 041
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 388 613	12 769 843



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 805318

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 957 189
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIK BOLIGUTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o Zeiner Bolig AS
Ramborgveien 3
3115 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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 Rolfsen Zeiner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 06.08.2022



Organisasjonsnr: 918 957 189
EIK BOLIGUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	6		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	6	316 999	236 236
Sum kostnader		316 999	236 236
Driftsresultat		-316 999	-236 236
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			85
Sum finansinntekter			85
Netto finans			85
Ordinært resultat før skattekostnad		-316 999	-236 151
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-69 740	-51 953
Ordinært resultat etter skattekostnad		-247 259	-184 198
Årsresultat		-247 259	-184 198
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-247 259	-184 198
Totalresultat		-247 259	-184 198
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	1	-247 259	-184 198
Sum overføringer og disponeringer		-247 259	-184 198



Organisasjonsnr: 918 957 189
EIK BOLIGUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	121 693	51 953
Sum immaterielle eiendeler		121 693	51 953
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 9		
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	9		
Andre langsiktige fordringer	9		
Sum anleggsmidler		121 693	51 953
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2	18 116 303	12 543 016
Andre kortsiktige fordringer	3		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	7	150 617	174 874
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		150 617	174 874
Sum omløpsmidler		18 266 920	12 717 890
SUM EIENDELER		18 388 613	12 769 843
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	2 000 000	2 000 000
Overkurs	1	2 000 000	2 000 000
Sum innskutt egenkapital		4 000 000	4 000 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	1		
Annen egenkapital	1		
Udekket tap	1	431 457	184 198
Sum opptjent egenkapital		-431 457	-184 198



Sum egenkapital		3 568 543	3 815 802
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9		
Øvrig langsiktig gjeld	3	14 450 000	8 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		14 450 000	8 500 000
Sum langsiktig gjeld		14 450 000	8 500 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		364 297	171 907
Betalbar skatt	5		
Annen kortsiktig gjeld	3	5 773	282 134
Sum kortsiktig gjeld		370 070	454 041
Sum gjeld		14 820 070	8 954 041
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 388 613	12 769 843



Organisasjonsnr: 918 957 189
EIK BOLIGUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

0

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021

**Eik Boligutvikling
AS**

Org.nr.:918 957 189



Eik Boligutvikling AS

RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.

	Note	2021	2020
Annen driftskostnad	6	316 999	236 236
Sum driftskostnader		316 999	236 236
Driftsresultat		-316 999	-236 236
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	85
Resultat av finansposter		0	85
Ordinært resultat før skattekostnad		-316 999	-236 151
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-69 740	-51 953
Årsresultat		-247 259	-184 198
Overføringer			
Overført til udekket tap	1	247 259	184 198
Sum overføringer		-247 259	-184 198



Eik Boligutvikling AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	121 693	51 953
Sum immaterielle eiendeler		121 693	51 953
Sum anleggsmidler		121 693	51 953
Omløpsmidler			
Bolig under utvikling	2	18 116 303	12 543 016
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	150 617	174 874
Sum omløpsmidler		18 266 920	12 717 890
Sum eiendeler		18 388 613	12 769 843



Eik Boligutvikling AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	2 000 000	2 000 000
Overkurs	1	2 000 000	2 000 000
Sum innskutt egenkapital		4 000 000	4 000 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	1	-431 457	-184 198
Sum opptjent egenkapital		-431 457	-184 198
Sum egenkapital		3 568 543	3 815 802
GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3	14 450 000	8 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		14 450 000	8 500 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		364 297	171 907
Annen kortsiktig gjeld	3	5 773	282 134
Sum kortsiktig gjeld		370 070	454 041
Sum gjeld		14 820 070	8 954 041
Sum egenkapital og gjeld		18 388 613	12 769 843

Tønsberg, 30.06.2022
Styret i Eik Boligutvikling AS

Johan Lauritz Zeiner
styreleder/daglig leder

Thor Stavnar
styremedlem



Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Selskapets inntekter består av salg av leiligheter, og inntektsføres etter hvert som de anses opptjent. De vurderes opptjent etterhvert som andeler i prosjektet blir solgt og i tråd med ferdigstilling av prosjektet.

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 tilknyttet varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2021	2 000 000	2 000 000	-184 198	3 815 802
Årets resultat	0	0	-247 259	-247 259
Egenkapital 31.12.2021	2 000 000	2 000 000	-431 457	3 568 543

Note 2 Bygg under utførelse

	2021	2020
Bygg under utvikling	18 116 303	12 543 016
Bygg under utvikling	18 116 303	12 543 016

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Zeiner Bolig AS	0	0	0	0
Sum	0	0	0	0

	Kortsiktig gjeld		Langsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Vaol AS	0	0	3 200 000	0
Zeiner Bolig AS	5 773	282 134	11 250 000	8 500 000
Sum	5 773	282 134	14 450 000	8 500 000

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 2 000 000 består av 20 000 aksjer à kr. 100.

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.2021

	Antall aksjer	Eierandel
Zeiner Bolig AS	20 000	100%
Totalt	20 000	100%



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:

	2021	2020	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-553 150	-236 151	316 999
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-553 150	-236 151	316 999
Utsatt skattefordel (22 %)	-121 693	-51 953	69 740
Årets skattekostnad		2021	2020
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		-316 999	-236 151
Permanente forskjeller		0	0
Skattepliktig inntekt		-316 999	-236 151
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		0	0
Endring i utsatt skattefordel		-69 740	-51 953
Skattekostnad ordinært resultat		-69 740	-51 953
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt		-316 999	-236 151
Beregnet skatt av resultat før skatt		-69 740	-51 953
Sum		-69 740	-51 953
Effektiv skattesats		22,0 %	22,0 %
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		0	0
Sum betalbar skatt i balansen		0	0

Note 6 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Det har ikke vært ansatte i 2021.

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.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2021	2020
Revisjon	7 903	7 000
Andre tjenester	9 600	9 500
Sum	17 503	16 500



Note 7 Bundne midler

Foretaket har ingen bundne midler per 31.12

Note 8 Konsernregnskap

Eik Boligutvikling 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

Note 9 Fordringer og gjeld

	2021	2020
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	14 450 000	8 500 000



 Securely signed with Brevio

Årsregnskap

Signers:

Name	Method	Date
Stavnar, Thor	BANKID_MOBILE	2022-07-04 10:15
Zeiner, Johan Lauritz	BANKID_MOBILE	2022-06-30 16:23

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 Eik Boligutvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eik Boligutvikling AS som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Betryggende 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 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, 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



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

Vestfold, 30. juni 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Morten Bast Ness
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Ness, Morten Bast	BANKID	2022-07-22 10:30

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.