



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 696 545
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ZEINER BOLIG AS
Forretningsadresse: Rambergveien 3
3115 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 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			
Inntekter			
Salgsinntekt	16	9 292 480	2 057 363
Leieinntekt		166 000	255 500
Sum inntekter		9 458 480	2 312 863
Kostnader			
Varekostnad	8	4 209 958	55 156
Lønnskostnad	4, 5	6 682 416	2 590 682
Avskrivning	15	92 158	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	15		
Annen driftskostnad	4	2 400 752	1 759 361
Sum kostnader		13 385 284	4 405 199
Driftsresultat		-3 926 804	-2 092 336
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		4 400 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		644 286	523 329
Annen finansinntekt		4 792	3 700
Sum finansinntekter		5 049 078	527 029
Rentekostnad til foretak i samme konsern		77 708	531 000
Annen rentekostnad		781 969	456 262
Sum finanskostnader		859 677	987 262
Netto finans		4 189 401	-460 233
Ordinært resultat før skattekostnad		262 597	-2 552 569
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-910 228	-555 115
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 172 825	-1 997 454
Årsresultat		1 172 825	-1 997 454
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 172 825	-1 997 454



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Totalresultat		1 172 825	-1 997 454
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	2		
Konsernbidrag	2		
Avsatt til annen egenkapital	2	1 172 825	
Overført fra annen egenkapital	2		-1 997 454
Sum overføringer og disponeringer		1 172 825	-1 997 454



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	15		
Konsesjoner, patenter o.l.	15		
Utsatt skattefordel	6	1 290 834	380 606
Goodwill	15		
Sum immaterielle eiendeler		1 290 834	380 606
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	15	644 749	
Sum varige driftsmidler		644 749	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	27 920 112	25 698 493
Investering i annet foretak i samme konsern	9		
Lån til foretak i samme konsern	11, 12	22 000 000	25 100 000
Investeringer i aksjer og andeler	10	1 000 000	1 000 000
Andre langsiktige fordringer	11		
Sum finansielle anleggsmidler		50 920 112	51 798 493
Sum anleggsmidler		52 855 695	52 179 099
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	8, 11	7 666 837	9 577 005
Fordringer			
Kundefordringer	12, 16	4 238 000	26 814
Andre kortsiktige fordringer	6, 11, 12	6 512 165	2 812 478
Sum fordringer		10 750 165	2 839 292
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	9, 10		
Markedsbaserte aksjer	10		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Markedsbaserte obligasjoner	10		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	10		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	2 672 761	1 467 299
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 672 761	1 467 299
Sum omløpsmidler		21 089 763	13 883 596
SUM EIENDELER		73 945 459	66 062 696

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	1, 2	2 000 000	2 000 000
Overkurs	2	18 677 613	18 677 613
Annen innskutt egenkapital	2		
Sum innskutt egenkapital		20 677 613	20 677 613

Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	2		
Annen egenkapital	2	1 172 825	
Udisponert resultat	2		
Udekket tap	2		
Sum opptjent egenkapital		1 172 825	

Sum egenkapital

21 850 438 **20 677 613**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser	5		
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	4 000 000	4 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	11, 12	42 178 142	38 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		46 178 142	42 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum langsiktig gjeld		46 178 142	42 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		915 444	499 651
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		719 371	620 839
Utbytte	2, 11		
Kortsiktig gjeld	11, 12, 16	4 282 064	2 264 594
Sum kortsiktig gjeld		5 916 879	3 385 083
Sum gjeld		52 095 021	45 385 083
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 945 459	66 062 696



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 804680

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 696 545
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ZEINER BOLIG AS
Forretningsadresse: Rambergveien 3
3115 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 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: 912 696 545
ZEINER BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	16	9 292 480	2 057 363
Leieinntekt		166 000	255 500
Sum inntekter		9 458 480	2 312 863
Kostnader			
Varekostnad	8	4 209 958	55 156
Lønnskostnad	4, 5	6 682 416	2 590 682
Avskrivning	15	92 158	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	15		
Annen driftskostnad	4	2 400 752	1 759 361
Sum kostnader		13 385 284	4 405 199
Driftsresultat		-3 926 804	-2 092 336
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		4 400 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		644 286	523 329
Annen finansinntekt		4 792	3 700
Sum finansinntekter		5 049 078	527 029
Rentekostnad til foretak i samme konsern		77 708	531 000
Annen rentekostnad		781 969	456 262
Sum finanskostnader		859 677	987 262
Netto finans		4 189 401	-460 233
Ordinært resultat før skattekostnad		262 597	-2 552 569
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-910 228	-555 115
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 172 825	-1 997 454
Årsresultat		1 172 825	-1 997 454
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 172 825	-1 997 454
Totalresultat		1 172 825	-1 997 454
Overføringer og disponeringer			



Ordinært utbytte	2		
Konsernbidrag	2		
Avsatt til annen egenkapital	2	1 172 825	
Overført fra annen egenkapital	2		-1 997 454
Sum overføringer og disponeringer		1 172 825	-1 997 454



Organisasjonsnr: 912 696 545
ZEINER BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	15		
Konsesjoner, patenter o.l.	15		
Utsatt skattefordel	6	1 290 834	380 606
Goodwill	15		
Sum immaterielle eiendeler		1 290 834	380 606
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	15	644 749	
Sum varige driftsmidler		644 749	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	27 920 112	25 698 493
Investering i annet foretak i samme konsern	9		
Lån til foretak i samme konsern	11, 12	22 000 000	25 100 000
Investeringer i aksjer og andeler	10	1 000 000	1 000 000
Andre langsiktige fordringer	11		
Sum finansielle anleggsmidler		50 920 112	51 798 493
Sum anleggsmidler		52 855 695	52 179 099
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	8, 11	7 666 837	9 577 005
Fordringer			
Kundefordringer	12, 16	4 238 000	26 814
Andre kortsiktige fordringer	6, 11, 12	6 512 165	2 812 478
Sum fordringer		10 750 165	2 839 292
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	9, 10		
Markedsbaserte aksjer	10		
Markedsbaserte obligasjoner	10		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	10		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			



Bankinnskudd, kontanter o. l.	7	2 672 761	1 467 299
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 672 761	1 467 299
Sum omløpsmidler		21 089 763	13 883 596
SUM EIENDELER		73 945 459	66 062 696
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1, 2	2 000 000	2 000 000
Overkurs	2	18 677 613	18 677 613
Annen innskutt egenkapital	2		
Sum innskutt egenkapital		20 677 613	20 677 613
Opptjent egenkapital			
Fond for			
vurderingsforskjeller	2		
Annen egenkapital	2	1 172 825	
Udisponert resultat	2		
Udekket tap	2		
Sum opptjent egenkapital		1 172 825	
Sum egenkapital		21 850 438	20 677 613
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	5		
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11	4 000 000	4 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	11, 12	42 178 142	38 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		46 178 142	42 000 000
Sum langsiktig gjeld		46 178 142	42 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		915 444	499 651
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		719 371	620 839
Utbytte	2, 11		
Kortsiktig gjeld	11, 12, 1	4 282 064	2 264 594
Sum kortsiktig gjeld		5 916 879	3 385 083
Sum gjeld		52 095 021	45 385 083
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 945 459	66 062 696



Organisasjonsnr: 912 696 545
ZEINER BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

3

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

Zeiner Bolig AS

Org.nr.:912 696 545



Zeiner Bolig AS

RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.

	Note	2021	2020
Salgsinntekt	16	9 292 480	2 057 363
Leieinntekt		166 000	255 500
Sum driftsinntekter		9 458 480	2 312 863
Varekostnad	8	4 209 958	55 156
Lønnskostnad	4, 5	6 682 416	2 590 682
Avskrivning	15	92 158	0
Annen driftskostnad	4	2 400 752	1 759 361
Sum driftskostnader		13 385 284	4 405 199
Driftsresultat		-3 926 804	-2 092 336
Inntekt på investering i datterselskap		4 400 000	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		644 286	523 329
Annen finansinntekt		4 792	3 700
Rentekostnad til foretak i samme konsern		77 708	531 000
Annen rentekostnad		781 969	456 262
Resultat av finansposter		4 189 401	-460 233
Ordinært resultat før skattekostnad		262 597	-2 552 569
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-910 228	-555 115
Årsresultat		1 172 825	-1 997 454
Disponering av årsresultatet			
Avsatt til annen egenkapital	2	1 172 825	0
Overført fra annen egenkapital	2	0	1 997 454
Sum disponert		1 172 825	-1 997 454



Zeiner Bolig AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	6	1 290 834	380 606
Sum immaterielle eiendeler		1 290 834	380 606
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	15	644 749	0
Sum varige driftsmidler		644 749	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	9	27 920 112	25 698 493
Lån til foretak i samme konsern	11, 12	22 000 000	25 100 000
Investeringer i aksjer og andeler	10	1 000 000	1 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		50 920 112	51 798 493
Sum anleggsmidler		52 855 695	52 179 099
Omløpsmidler			
Bygg under utførelse	8, 11	7 666 837	9 577 005
Fordringer			
Kundefordringer	12, 16	4 238 000	26 814
Andre kortsiktige fordringer	6, 11, 12	6 512 165	2 812 478
Sum fordringer		10 750 165	2 839 292
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	2 672 761	1 467 299
Sum omløpsmidler		21 089 763	13 883 596
SUM EIENDELER		73 945 459	66 062 696



Zeiner Bolig AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1, 2	2 000 000	2 000 000
Overkurs	2	18 677 613	18 677 613
Sum innskutt egenkapital		20 677 613	20 677 613
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	1 172 825	0
Sum opptjent egenkapital		1 172 825	0
Sum egenkapital		21 850 438	20 677 613
GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	4 000 000	4 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	11, 12	42 178 142	38 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		46 178 142	42 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		915 444	499 651
Skyldig offentlige avgifter		719 371	620 839
Kortsiktig gjeld	11, 12, 16	4 282 064	2 264 594
Sum kortsiktig gjeld		5 916 879	3 385 083
Sum gjeld		52 095 021	45 385 083
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		73 945 459	66 062 696

Tønsberg, 30.06.2022
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

Selskapets inntekter består av inntekter fra tre innteksstrømmer; salg av tjenester, leieinntekter og prosjektinntekter.

Prosjektinntekter inntektsføres etter hvert som de anses opptjent. De vurderes opptjent etterhvert som andeler i prosjektet blir solgt og i tråd med ferdigstilling av prosjektet.

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes, og salg av tjeneste inntektsføres i takt med utførelsen.

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.

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.

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.



Egenregiprojekter

Egenregiprojekter hvor det ikke er gjennomført avtaler med kjøper vurderes etter prinsipper om bygg under utførelse. Prosjekter hvor hele eller deler av bygg er solgt vurderes som anleggskontrakter for solgt andel. Arbeid under utførelse knyttet til solgte egenregiprojekter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode. Fullførelsesgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.



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.

Note 2 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2021	2 000 000	18 677 613	0	20 677 613
Årets resultat	0	0	1 172 825	1 172 825
Pr 31.12.2021	2 000 000	18 677 613	1 172 825	21 850 438

Note 3 Konsernregnskap

Zeiner Bolig 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
Rambergveien 25
3115 TØNSBERG

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	4 670 450	1 810 702
Arbeidsgiveravgift	1 064 504	440 519
Pensjonskostnader	174 886	74 866
Andre lønnsrelaterte ytelser	772 577	264 595
Sum	6 682 416	2 590 682

Sysselsatte årsverk 0 0

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	1 319 351	0
Pensjonsutgifter	43 413	0
Annen godtgjørelse	300 547	0
Sum	1 663 311	0

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2021	2020
Revisjon	60 146	32 000
Andre tjenester	278 913	207 131
Sum	339 059	239 131



Note 5 Pensjoner

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 6 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
Varige driftsmidler	55 223	0	-55 223
Tilvirkningskontrakter	259 000	0	-259 000
Sum	314 223	0	-314 223
Akkumulert fremførbart underskudd	-6 181 652	-1 730 026	4 451 626
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-5 867 429	-1 730 026	4 137 403
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 290 834	-380 606	910 229
Årets skattekostnad		2021	2020
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		262 597	-2 552 569
Permanente forskjeller		-4 400 000	29 320
Endring i midlertidige forskjeller		-314 223	0
Mottatt konsernbidrag		0	42 000
Skattepliktig inntekt		-4 451 626	-2 481 248
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		0	-165 269
Endring i utsatt skattefordel		-910 228	-389 846
Skattekostnad ordinært resultat		-910 228	-555 115
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		0	-9 240
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag		0	9 240
Tilgode skatt ved tilbakeføring av underskudd for 2020		0	-165 269
Sum betalbar skatt i balansen		0	-165 269

Netto tilgode er presentert som kortsiktig fordring i regnskapet

Note 7 Bundne midler

	2021	2020
Herav bundne bankinnskudd	282 774	201 608



Note 8 Bygg under utførelse

	2021	2020
Tomter	1 531 000	1 531 000
Bygg under tilvirkning	6 135 837	8 046 005
Sum	7 666 837	9 577 005

Note 9 Langsiktige investeringer i andre selskaper

	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmeandel siste år 100 %	Egenkapital siste år 100 %	Resultat siste år 100 %	Bøkført verdi
Datterselskap					
Kanalbrygga Eiendom AS	Tønsberg	100 %	3 571 635	-815 101	6 506 577
Tolvstrød Hage AS	Tønsberg	100 %	4 575 426	2 411 909	6 704 878
Stokke Park AS	Tønsberg	100 %	217 146	-9 554	275 828
Eik Boligutvikling AS	Tønsberg	100 %	3 568 543	-247 259	4 711 211
Lillesandhus AS Tønsberg	Tønsberg	60 %	7 179 553	381 132	7 500 000
Ørsnesalleen Eiendom AS	Tønsberg	100 %	480 800	-13 493	2 221 619
Sum					27 920 112

Note 10 Andre langsiktige aksjer og andeler

	Eierandel	Balanseført verdi
Bo Coliving AS	1%	1 000 000
Balanseført verdi 31.12.2021	1%	1 000 000



Note 11 Fordringer og gjeld

	2021	2020
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer til foretak i samme konsern	3 959 730	2 293 592
Andre langsiktige fordringer til foretak i samme konsern	22 000 000	25 100 000
Sum	25 959 730	27 393 592
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 000 000	4 000 000
Gjeld til foretak i samme konsern	5 500 000	0
Gjeld til nærstående selskap	36 000 000	36 000 000
Sum	45 500 000	40 000 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til foretak i samme konsern	0	0
Sum	0	0

Bokført verdi av sikkerhetsstillelse er kr. 7 666 837.

Note 12 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Kanalbrygga Eiendom AS	2 000 000	0	700 000	0
Tolvsrød Hage AS	2 400 000	0	10 000 000	16 600 000
Eik Boligutvikling AS	0	0	11 250 000	8 500 000
Ørsnesalleen Eiendom AS	0	0	50 000	0
Sum	4 400 000	0	22 000 000	25 100 000
	Kortsiktig gjeld		Langsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Vaol AS	0	0	5 500 000	0
Sum	0	0	5 500 000	0

Note 13 Mellomværende med nærstående parter

Motpart	Forhold til motpart	Langsiktig gjeld	
		2021	2020
Zeiner Eiendom AS	Nærstående til aksjonær	36 000 000	36 000 000
Sum		36 000 000	36 000 000



Note 14 Sikkerhetsstillelse.

Sikkerhetsstillelse ved kausjon kr 1 860 000 for Stokke Park AS og 500 000 for Kanalbrygga Eiendom AS. Zeiner Bolig AS har også stilt kausjon for Kanalbrygga Eiendom AS sitt lån på kr 5 775 000.

Note 15 Varige driftsmidler

	Driftsløssøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	0	0
Tilgang	736 907	736 907
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	736 907	736 907
Akkumulerte avskrivninger	92 158	92 158
Bokført verdi per 31.12.2021	644 749	644 749
Årets avskrivninger	92 158	92 158
Forventet økonomisk levetid	3-5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

Note 16 Anleggskontrakter

Balanseførte verdier vedrørende prosjekter	2021	2020
Inkludert i kundefordringer		
Opptjent ikke fakturert produksjon	4 238 000	0
Tilbakeholdte betalinger i.h.t. kontrakter	0	0
Inkludert i kortsiktig gjeld		
Fakturert, ikke utført produksjon (forskudd)	1 726 123	0
Resultatposter vedrørende prosjekter	2021	2020
Resultat på prosjekt under utførelse		
Resultatførte totale inntekter	4 238 000	0

Note 17 Covid-19.

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. Vår eksponering er i all hovedsak knyttet til etterspørselen etter boliger i Tønsberg, likviditeten og soliditeten til kjøpere, tilgang på arbeidskraft og økning i materialkostnader. Selskapet er en del av Vaol-konsernet. Sett konsernet under ett er våre kjøpere i ulik grad direkte berørt av de pågående tiltakene fra myndighetene, og enkelte selskaper i konsernet kan være høyere eksponert enn andre. Vi har utført og jobber kontinuerlig med en rekke tiltak for å redusere fremtidig risiko. Styret og ledelsen vurderer at konsernet samlet sett er tilfredsstillende finansielt stilt til å håndtere eventuelle tap i selskapet og i konsernet.



 Securely signed with Brevio

Årsregnskap

Signers:

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

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Til generalforsamlingen i Zeiner Bolig AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Zeiner Bolig 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.