



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 024 082
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: Z EIENDOM AS
Forretningsadresse: Torvet 5
3120 NØTTERØY

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Geir Årstein Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.01.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 09.03.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		40 648 896	34 720 969
Annen driftsinntekt		48 960	
Sum inntekter		40 697 856	34 720 969
Kostnader			
Varekostnad		11 025 949	8 657 942
Lønnskostnad	1,5	21 708 387	18 724 297
Avskrivning på varige driftsmidler	2	28 050	29 989
Annen driftskostnad		4 010 331	3 855 775
Sum kostnader		36 772 717	31 268 002
Driftsresultat		3 925 139	3 452 967
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		250 000	195 810
Sum finansinntekter		250 000	195 810
Annen rentekostnad		294 552	161 419
Sum finanskostnader		294 552	161 419
Netto finans		-44 552	34 391
Ordinært resultat før skattekostnad		3 880 587	3 487 358
Skattekostnad på ordinært resultat	3	893 750	839 848
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 986 837	2 647 510
Årsresultat		2 986 837	2 647 510
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 986 837	2 647 510
Overføringer og disponeringer			
Utbytte	6	2 600 000	2 647 458
Overføringer annen egenkapital	6	386 837	52
Sum overføringer og disponeringer		2 986 837	2 647 510



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	2	521 206	
Utsatt skattefordel	3	23 513	5 844
Sum immaterielle eiendeler		544 719	5 844
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	26 967	46 145
Sum varige driftsmidler		26 967	46 145
Sum anleggsmidler		571 686	51 989
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4,7	11 942 125	8 603 769
Andre kortsiktige fordringer		287 102	55 217
Sum fordringer		12 229 227	8 658 986
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	684 689	677 921
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		684 689	677 921
Sum omløpsmidler		12 913 916	9 336 907
SUM EIENDELER		13 485 602	9 388 896
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	200 000	200 000
Beholdning av egne aksjer			-2 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum innskutt egenkapital		200 000	198 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	1 152 154	637 317
Sum opptjent egenkapital		1 152 154	637 317
Sum egenkapital		1 352 154	835 317
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	3 748 014	935 762
Leverandørgjeld		681 408	391 365
Betalbar skatt	3	911 419	842 498
Skyldig offentlige avgifter		1 897 965	1 832 139
Utbytte	6	2 600 000	2 647 458
Annen kortsiktig gjeld		2 294 642	1 904 357
Sum kortsiktig gjeld		12 133 448	8 553 579
Sum gjeld		12 133 448	8 553 579
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 485 602	9 388 896



HOTVEDT & CO
STATSAUTORISERTE REVISORER

Til generalforsamlingen i Z – Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Z – Eiendom AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 2.986.837,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, og av dets resultater og kontantstrømmer 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 (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 intern kontroll 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Revisjonsfirmaet Hotvedt & Co AS
Medlem av Den norske Revisorforening
Org.nr. 988 041 378
Bankgiro: 5151.05.12557

Nedre Langgate 37
Postboks 200, Sentrum
3101 Tønsberg

Telefon: 33 37 96 50
Telefaks: 33 31 66 72
www.hotvedtco.no



HOTVEDT & CO
STATSAUTORISERTE REVISORER

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.

En videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter i forbindelse med revisjonen av regnskapet finnes på nettstedet <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>. Denne beskrivelsen er en del av vår revisjonsberetning.

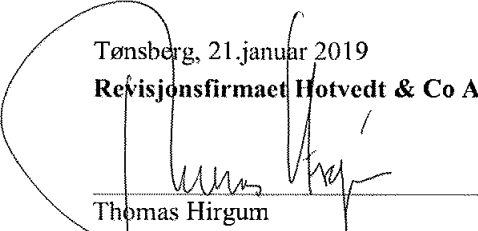
Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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.

Tønsberg, 21. januar 2019

Revisjonsfirmaet Hotvedt & Co AS



Thomas Hørgum
Statsautorisert revisor

Revisjonsfirmaet Hotvedt & Co AS
Medlem av Den norske Revisorforening
Org.nr. 988 041 378
Bankgiro: 5151.05.12557

Nedre Langgate 37
Postboks 200, Sentrum
3101 Tønsberg

Telefon: 33 37 96 50
Telefaks: 33 31 66 72
www.hotvedtco.no



Årsregnskap 2018

Z Eiendom AS

Utarbeidet av:

SpareBank 
REGNSKAPSHUSET

Org.nr. 998867770

www.r1.no



Z Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2018	2017
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		40.648.896	34.720.969
Annen driftsinntekt		48.960	0
Sum driftsinntekter		40.697.856	34.720.969
Driftskostnader			
Varekostnad		11.025.949	8.657.942
Lønnskostnad	1,5	21.708.387	18.724.297
Avskrivning på varige driftsmidler	2	28.050	29.989
Annen driftskostnad		4.010.331	3.855.775
Sum driftskostnader		36.772.717	31.268.002
DRIFTSRESULTAT		3.925.139	3.452.967
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		250.000	195.810
Sum finansinntekter		250.000	195.810
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		294.552	161.419
Sum finanskostnader		294.552	161.419
NETTO FINANSPOSTER		(44.552)	34.391
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		3.880.587	3.487.358
Skattekostnad på ordinært resultat	3	893.750	839.848
ORDINÆRT RESULTAT		2.986.837	2.647.510
ÅRSRESULTAT		2.986.837	2.647.510
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avsatt til ordinært utbytte	6	2.600.000	2.647.458
Overføringer annen egenkapital	6	386.837	52
SUM OVERF. OG DISP.		2.986.837	2.647.510



Z Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2018

	Note	31.12.2018	31.12.2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	2	521.206	0
Utsatt skattefordel	3	23.513	5.844
Sum immaterielle eiendeler		544.719	5.844
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	26.967	46.145
Sum varige driftsmidler		26.967	46.145
SUM ANLEGGSMIDLER		571.686	51.989
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	4,7	11.942.125	8.603.769
Andre kortsiktige fordringer		287.102	55.217
Sum fordringer		12.229.227	8.658.986
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	684.689	677.921
SUM OMLØPSMIDLER		12.913.916	9.336.907
SUM EIENDELER		13.485.602	9.388.896


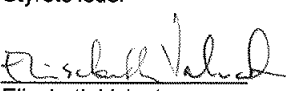
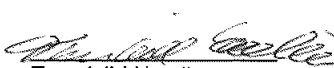
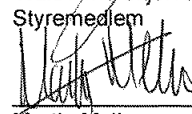


Z Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2018

	Note	31.12.2018	31.12.2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	200.000	200.000
Egne aksjer		0	(2.000)
Sum innskutt egenkapital		200.000	198.000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	1.152.154	637.317
Sum opptjent egenkapital		1.152.154	637.317
SUM EGENKAPITAL		1.352.154	835.317
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	3.748.014	935.762
Leverandørgjeld		681.408	391.365
Betalbar skatt	3	911.419	842.498
Skyldig offentlige avgifter		1.897.965	1.832.139
Utbytte	6	2.600.000	2.647.458
Annen kortsiktig gjeld		2.294.642	1.904.357
SUM KORTSIKTIG GJELD		12.133.448	8.553.579
SUM GJELD		12.133.448	8.553.579
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13.485.602	9.388.896

NØTTERØY den 21.01.2019


Geir Arstein Hansen
Styrets leder
Jens-Erik Wesenberg
Styremedlem
Truls Arne Skjerve
Styremedlem
Elisabeth Valvatne
Styremedlem
Tom Arild Henriksen
Daglig leder
Martin Mello
Styremedlem



Z Eiendom AS

Noter 2018

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Foretaket har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. GRS for små foretak er benyttet.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig 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.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen (22%) ved utgangen av regnskapsåret på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattermessige verdier. I beregningen er det også medtatt eventuelt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



Z Eiendom AS

Noter 2018**Note 1 - Ansatte, lønnsforhold og honorarer****Lønnskostnader**

	<i>I år</i>	<i>I fjor</i>
Lønn	18.080.086	15 373 345
Arbeidsgiveravgift	2.464.193	2 359 152
Pensjonskostnader	994.847	784 072
Andre lønnsrelaterte ytelser	169.261	207 727
Totalt	21.708.387	18 724 297

Ytelser og godtgjørelser til daglig leder og styret

	<i>I år</i>	<i>I fjor</i>
Lønn	1 796 593	1 739 990
Styrehonorar	50 000	85 000
Revisjonshonorar	84 750	72 000
Annen godtgjørelse til revisor	0	0

Selskapet har hatt 17,9 årsverk i regnskapsåret

Det finnes ingen tegningsretter, opsjoner og tilsvarende rettigheter for ansatte og deres tillitsvalgte.

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon og har tegnet pensjonsordning i forsikringsselskap som oppfyller kravene etter denne lov. Ordningen er innskuddsbasert og inneholder ingen garantier eller forpliktelser som skal balanseføres. Premieinnbetalingene til denne ordningen kostnadsføres løpende.

Note 2 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Utvikling av hjemmeside	Driftsløsøre, inv. verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	0	321.575	321.575
+ Tilgang	530.078	0	530.078
Anskaffelseskost pr. 31/12	530.078	321.575	851.653
Akk. av/nedskr. pr 1/1	0	275.430	275.430
+ Ordinære avskrivninger	8.872	19.178	28.050
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	8.872	294.608	303.480
Balanseført verdi pr 31/12	521.206	26.967	548.173
Procentsats for ord. avskr.	10-10	20-20	



Z Eiendom AS

Noter 2018

Note 3 - Skatter

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

	<i>I år</i>	<i>I fjor</i>
Resultat før skattekostnad	3.880.587	3 487 358
Permanente og andre forskjeller	636	10 950
Endring i midlertidige forskjeller	81.468	12 100
Skattepliktig nettoinntekt	3.962.691	3 510 408
Skatt av årets nettoinntekt	911.419	842 498
Betalbar skatt	911.419	842 498
Endring i bokført utsatt skattefordel	-17.669	-2 650
Skattekostnad på ordinært resultat	893.750	839 848

Spesifikasjon av betalbar skatt i balansen:

	<i>I år</i>	<i>I fjor</i>
Betalbar skatt	911.419	842 498
Sum betalbar skatt i balansen	911.419	842.498
Skattesats i inntektsåret	23	24

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller for beregning av utsatt skatt eller skattefordel:

	<i>I år</i>	<i>I fjor</i>
Driftsmidler	-30.278	-25.411
Utestående fordringer	-76.601	0
Finansielle instrumenter		
Fremført korreksjonsinntekt fra tidligere år		
Sum negative skatteøkende forskjeller	106.879	25.411
Grunnlag for ber. av utsatt skatt (+) / skattefordel (-)	-106.879	-25.411
Balanseført utsatt skattefordel	23.513	5.844
Skattesats for utsatt skatt/skattefordel	22	23



Z Eiendom AS

Noter 2018

Note 4 - Klientmidler og klientansvar

Selskapet har klientmidler i eiendomsmeglervirksomhet som pr 31.12.18 utgjør	85 544 363.
Klientansvaret pr 31.12.18 utgjør	73 635 037
Andre kunder	109 400
Overdekning	12 018 726

Overdekning skyldes:

Meglernes tilgodehavende av provisjoner og annonser	11 909 326
Andre kunder	109 400
Sum	12 018 726

Avsetning tap på meglernes tilgodehavende	-76 601
Sum kundefordringer	11 942 125

Note 5 - Bundne midler

Skattetrekkinnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 684.689 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 677 921.

Av posten kontanter og bankinnskudd er kr. 684.689 innsatt på egen konto til dekning av skyldig skattetrekk. Skyldig skattetrekk, kr. 684.689 er i sin helhet betalt ved forfall.



Z Eiendom AS

Noter 2018**Note 6 - Aksjonærforhold og bevegelser i egenkapitalen****Antall aksjer, aksjeeiere m.v.**

Selskapet har 100 aksjer hver pålydende kr. 2.000. Samlet aksjekapital utgjør kr. 200.000. Selskapets aksjekapital er ikke inndelt i klasser.

Selskapets aksjonærer er:

Navn	Antall aksjer
Tom Arild Henriksen	10
Morten Askjem Olafsen	10
Jens-Erik Wesenberg	10
Arnfinn Sørhaug	2
Bjørnar Leirdal	2
Elisabeth Valvatne	1
Lars Ole Wittingrud	1
Nina T.W. Hansen	1
Richard Askjem	1
Simon Melling	1
Jesper Snekkestad	1
SpareBank 1 BV	60
Totalt	100

Selskapets tillitsmenn har eierandeler og rettigheter til eierandeler:

	Antall aksjer
Medlemmer av styret	71
Daglig leder	10
Totalt	81

Årets bevegelser i egenkapitalen:

	Selskapskapital	Egne aksjer	Annen egenkapital	Total EK
Egenkapital per 1.1.	200 000	-2 000	637 317	835.317
Årets resultat			2 986 837	2 986 837
Avsatt utbytte			-2 600 000	-2 600 000
Salg av egne aksjer		2 000	128 000	130 000
=Egenkapital per 31.12.	200 000	0	1.152.154	1.352.154

Note 7 - Kundefordringer, Factoringavtale

Selskapet har inngått factoringavtale med SpareBank 1 BV på kr 10 000 000 om pantsetting av enkle krav knyttet til selskapets kassekreditt med limit på kr 7 000 000.