



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 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			
Kostnader			
Lønnskostnad	6		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	6	236 236	243 465
Sum kostnader		236 236	243 465
Driftsresultat		-236 236	-243 465
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		85	100
Sum finansinntekter		85	100
Netto finans		85	100
Ordinært resultat før skattekostnad		-236 151	-243 364
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-51 953	-53 540
Ordinært resultat etter skattekostnad		-184 198	-189 824
Årsresultat		-184 198	-189 824
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-184 198	-189 824
Totalresultat		-184 198	-189 824
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	1	-184 198	
Overført fra annen egenkapital			-189 824
Sum overføringer og disponeringer		-184 198	-189 824



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	51 953	
Sum immaterielle eiendeler		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		51 953	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2	12 543 016	8 425 808
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	3		243 364
Sum fordringer			243 364
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	174 874	480 732
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		174 874	480 732
Sum omløpsmidler		12 717 890	9 149 903
SUM EIENDELER		12 769 843	9 149 903
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	2 000 000	2 000 000
Overkurs	1	2 000 000	2 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum innskutt egenkapital		4 000 000	4 000 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	1		
Annen egenkapital	1		
Udekket tap	1	184 198	
Sum opptjent egenkapital		-184 198	
Sum egenkapital		3 815 802	4 000 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9		
Øvrig langsiktig gjeld	3	8 500 000	5 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		8 500 000	5 000 000
Sum langsiktig gjeld		8 500 000	5 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		171 907	149 903
Betalbar skatt	5		
Annen kortsiktig gjeld	3	282 134	
Sum kortsiktig gjeld		454 041	149 903
Sum gjeld		8 954 041	5 149 903
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 769 843	9 149 903



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 638452

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 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: 918 957 189
EIK BOLIGUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	6		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	6	236 236	243 465
Sum kostnader		236 236	243 465
Driftsresultat		-236 236	-243 465
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		85	100
Sum finansinntekter		85	100
Netto finans		85	100
Ordinært resultat før skattekostnad		-236 151	-243 364
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-51 953	-53 540
Ordinært resultat etter skattekostnad		-184 198	-189 824
Årsresultat		-184 198	-189 824
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-184 198	-189 824
Totalresultat		-184 198	-189 824
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	1	-184 198	
Overført fra annen egenkapital			-189 824
Sum overføringer og disponeringer		-184 198	-189 824



Organisasjonsnr: 918 957 189
EIK BOLIGUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5 51 953

Sum immaterielle eiendeler 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 51 953

0

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 2 12 543 016 8 425 808

Fordringer

Andre kortsiktige

fordringer 3 243 364

Sum fordringer 243 364

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l. 7 174 874 480 732

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende 174 874 480 732

Sum omløpsmidler 12 717 890 9 149 903

SUM EIENDELER 12 769 843 9 149 903

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	184 198	
Sum opptjent egenkapital		-184 198	
Sum egenkapital		3 815 802	4 000 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9		
Øvrig langsiktig gjeld	3	8 500 000	5 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		8 500 000	5 000 000
Sum langsiktig gjeld		8 500 000	5 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		171 907	149 903
Betalbar skatt	5		
Annen kortsiktig gjeld	3	282 134	
Sum kortsiktig gjeld		454 041	149 903
Sum gjeld		8 954 041	5 149 903
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 769 843	9 149 903



Organisasjonsnr: 918 957 189
EIK BOLIGUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00



Til generalforsamlingen i Eik Boligutvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Eik Boligutvikling 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 - Eik Boligutvikling 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

**Eik Boligutvikling
AS**

Org.nr.:918 957 189



Eik Boligutvikling AS

RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.

	Note	2020	2019
Annen driftskostnad	6	236 236	243 465
Sum driftskostnader		236 236	243 465
Driftsresultat		-236 236	-243 465
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		85	100
Resultat av finansposter		85	100
Ordinært resultat før skattekostnad		-236 151	-243 364
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-51 953	-53 540
Årsresultat		-184 198	-189 824
Overføringer			
Overført til udekket tap	1	184 198	0
Overført fra annen egenkapital		0	189 824
Sum overføringer		-184 198	-189 824



Eik Boligutvikling AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	51 953	0
Sum immaterielle eiendeler		51 953	0
Sum anleggsmidler			
		51 953	0
Omløpsmidler			
Bolig under utvikling	2	12 543 016	8 425 808
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	3	0	243 364
Sum fordringer		0	243 364
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	174 874	480 732
Sum omløpsmidler		12 717 890	9 149 903
Sum eiendeler		12 769 843	9 149 903



Eik Boligutvikling AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	2 000 000	2 000 000
Overkurs	1	<u>2 000 000</u>	<u>2 000 000</u>
Sum innskutt egenkapital		4 000 000	4 000 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	1	<u>-184 198</u>	<u>0</u>
Sum opptjent egenkapital		-184 198	0
Sum egenkapital		3 815 802	4 000 000
GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3	<u>8 500 000</u>	<u>5 000 000</u>
Sum annen langsiktig gjeld		8 500 000	5 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		171 907	149 903
Annen kortsiktig gjeld	3	<u>282 134</u>	<u>0</u>
Sum kortsiktig gjeld		454 041	149 903
Sum gjeld		8 954 041	5 149 903
Sum egenkapital og gjeld		12 769 843	9 149 903

Tønsberg, 29.06.2021
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 01.01.2020	2 000 000	2 000 000	0	4 000 000
Årets resultat	0	0	-184 198	-184 198
Egenkapital 31.12.2020	2 000 000	2 000 000	-184 198	3 815 802

Note 2 Bygg under utførelse

	2020	2019
Bygg under utvikling	12 543 016	8 425 808
Bygg under utvikling	12 543 016	8 425 808

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

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2020	2019	2020	2019
Zeiner Bolig AS	0	243 364	0	0
Sum	0	243 364	0	0

	Kortsiktig gjeld		Langsiktig gjeld	
	2020	2019	2020	2019
Zeiner Bolig AS	282 134	0	8 500 000	5 000 000
Sum	282 134	0	8 500 000	5 000 000

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.2020

	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:

	2020	2019	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-236 151	0	236 151
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-236 151	0	236 151
Utsatt skattefordel (22 %)	-51 953	0	51 953
Årets skattekostnad	2020	2019	
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt	-236 151	-243 364	
Permanente forskjeller	0	0	
Mottatt konsernbidrag	0	243 364	
Skattepliktig inntekt	-236 151	0	0
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt	0	0	
Endring i utsatt skattefordel	-51 953	-53 540	
Skattekostnad ordinært resultat	-51 953	-53 540	
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt	-236 151	-243 364	
Beregnet skatt av resultat før skatt	-51 953	-53 540	
Sum	-51 953	-53 540	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat	0	-53 540	
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	53 540	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	

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

Det har ikke vært ansatte i 2020.

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	2020	2019
Revisjon	7 000	13 000
Andre tjenester	9 500	17 800
Sum	16 500	30 800



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

	2020	2019
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	8 500 000	5 000 000



Årsregnskap

Signers:

Name	Method	Date
Stavnar, Thor	BANKID_MOBILE	2021-06-30 18:42
Zeiner, Johan Lauritz	BANKID_MOBILE	2021-06-30 16:10

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.