



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 690 732
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ZEINER EIENDOM 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: 30.03.2022

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, 05.05.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 495 766 | 3 390 324 |
| Sum inntekter | | 1 495 766 | 3 390 324 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 1 | 3 342 788 | 5 365 259 |
| Avskrivninger | 2 | 46 752 | 72 492 |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2 | | |
| Annen driftskostnad | 1 | 2 090 587 | 3 552 294 |
| Sum kostnader | | 5 480 127 | 8 990 044 |
| Driftsresultat | | -3 984 361 | -5 599 721 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt fra investering i datterselskap | | 17 500 000 | 37 259 317 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 522 885 | 922 798 |
| Annen renteinntekt | | 1 320 619 | 1 887 684 |
| Sum finansinntekter | | 19 343 504 | 40 069 799 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 1 348 188 | 1 999 874 |
| Annen rentekostnad | | 4 045 197 | 1 057 889 |
| Annen finanskostnad | | 430 012 | |
| Sum finanskostnader | | 5 823 397 | 3 057 763 |
| Netto finans | | 13 520 107 | 37 012 035 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 9 535 747 | 31 412 314 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 3 | -7 533 | 2 630 325 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 9 543 280 | 28 781 989 |
| Årsresultat | 8 | 9 543 280 | 28 781 989 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 9 543 280 | 28 781 989 |
| Totalresultat | | 9 543 280 | 28 781 989 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|------------------|-------------------|
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | 8 | 5 000 000 | |
| Konsernbidrag | 8 | | |
| Avsatt til annen egenkapital | 8 | 4 543 280 | 28 781 989 |
| Overført fra annen egenkapital | 8 | | |
| Sum overføringer og disponeringer | | 9 543 280 | 28 781 989 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|---------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Forskning, utvikling, konsesjoner, goodwill o.l. | 2 | | |
| Utsatt skattefordel | 2, 3 | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 2 | 117 010 | 117 010 |
| Maskiner og anlegg | 2 | | |
| Skip, rigger, fly o.l. | 2 | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l. | 2 | 28 933 | 75 685 |
| Sum varige driftsmidler | | 145 943 | 192 695 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 4 | 128 173 491 | 129 076 885 |
| Investering i annet foretak i samme konsern | 4 | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 5, 9, 5 | 29 500 000 | 29 821 500 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 4 | 500 000 | 500 000 |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 250 000 | 250 000 |
| Andre langsiktige fordringer | 10 | 71 500 000 | 71 500 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 229 923 491 | 231 148 385 |
| Sum anleggsmidler | | 230 069 434 | 231 341 080 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 9 | | 75 000 |
| Andre kortsiktige fordringer | 9 | 18 115 183 | 24 975 094 |
| Sum fordringer | | 18 115 183 | 25 050 094 |
| Investeringer | | | |
| Aksjer og andeler i foretak i samme konsern | 4 | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Leverandørgjeld | | 105 212 | 70 463 |
| Betalbar skatt | 3 | 9 865 | 3 796 055 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 176 958 | 202 758 |
| Utbytte | 8 | 5 000 000 | |
| Annen kortsiktig gjeld | 9 | 178 283 | 504 333 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 5 470 318 | 4 573 609 |
| | | | |
| Sum gjeld | | 234 353 063 | 247 376 301 |
| | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 249 883 785 | 258 363 743 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 649868

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 690 732
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ZEINER EIENDOM 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: 30.03.2022

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, 16.07.2022



Organisasjonsnr: 988 690 732
ZEINER EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 495 766 | 3 390 324 |
| Sum inntekter | | 1 495 766 | 3 390 324 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 1 | 3 342 788 | 5 365 259 |
| Avskrivninger | 2 | 46 752 | 72 492 |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2 | | |
| Annen driftskostnad | 1 | 2 090 587 | 3 552 294 |
| Sum kostnader | | 5 480 127 | 8 990 044 |
| Driftsresultat | | -3 984 361 | -5 599 721 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt fra investering i datterselskap | | 17 500 000 | 37 259 317 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 522 885 | 922 798 |
| Annen renteinntekt | | 1 320 619 | 1 887 684 |
| Sum finansinntekter | | 19 343 504 | 40 069 799 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 1 348 188 | 1 999 874 |
| Annen rentekostnad | | 4 045 197 | 1 057 889 |
| Annen finanskostnad | | 430 012 | |
| Sum finanskostnader | | 5 823 397 | 3 057 763 |
| Netto finans | | 13 520 107 | 37 012 035 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 3 | -7 533 | 2 630 325 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 9 543 280 | 28 781 989 |
| Årsresultat | 8 | 9 543 280 | 28 781 989 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 9 543 280 | 28 781 989 |
| Totalresultat | | 9 543 280 | 28 781 989 |
| Overføringer og disponeringer | | | |



| | | | |
|--|---|------------------|-------------------|
| Ordinært utbytte | 8 | 5 000 000 | |
| Konsernbidrag | 8 | | |
| Avsatt til annen egenkapital | 8 | 4 543 280 | 28 781 989 |
| Overført fra annen egenkapital | 8 | | |
| Sum overføringer og disponeringer | | 9 543 280 | 28 781 989 |



Organisasjonsnr: 988 690 732
ZEINER EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Forskning, utvikling,
konsesjoner, goodwill o.l. 2
Utsatt skattefordel 2, 3

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 2 117 010 117 010
Maskiner og anlegg 2
Skip, rigger, fly o.l. 2
Driftsløsøre, inventar,
verktøy, kontormaskiner o.
l. 2 28 933 75 685
Sum varige driftsmidler 145 943 192 695

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 4 128 173 491 129 076 885
Investering i annet
foretak i samme konsern 4
Lån til foretak i samme
konsern 5, 9, 5 29 500 000 29 821 500
Investeringer i
tilknyttet selskap 4 500 000 500 000
Investeringer i aksjer og
andeler 250 000 250 000
Andre langsiktige
fordringer 10 71 500 000 71 500 000
**Sum finansielle
anleggsmidler 229 923 491 231 148 385**
Sum anleggsmidler 230 069 434 231 341 080

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 9 75 000
Andre kortsiktige
fordringer 9 18 115 183 24 975 094
Sum fordringer 18 115 183 25 050 094

Investeringer

Aksjer og andeler i
foretak i samme konsern 4

Bankinnskudd, kontanter og lignende



| | | | |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| Bankinnskudd, kontanter o. l. | 6 | 1 699 167 | 1 972 569 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 699 167 | 1 972 569 |
| Sum omløpsmidler | | 19 814 350 | 27 022 663 |
| SUM EIENDELER | | 249 883 785 | 258 363 743 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 7, 8 | 1 092 707 | 1 092 707 |
| Overkurs | 8 | 4 939 918 | 4 939 918 |
| Annen innskutt egenkapital | 8 | | |
| Sum innskutt egenkapital | | 6 032 625 | 6 032 625 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Fond for | | | |
| vurderingsforskjeller | 8 | | |
| Annen egenkapital | 8 | 9 498 097 | 4 954 818 |
| Udisponert resultat | 8 | | |
| Udekket tap | 8 | | |
| Sum opptjent egenkapital | | 9 498 097 | 4 954 818 |
| Sum egenkapital | | 15 530 722 | 10 987 442 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 3 | 37 750 | 55 148 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 37 750 | 55 148 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 5, 11 | 160 644 995 | 166 947 545 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 5, 9 | 68 200 000 | 75 800 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 228 844 995 | 242 747 545 |
| Sum langsiktig gjeld | | 228 882 745 | 242 802 693 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 105 212 | 70 463 |
| Betalbar skatt | 3 | 9 865 | 3 796 055 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 176 958 | 202 758 |
| Utbytte | 8 | 5 000 000 | |
| Annen kortsiktig gjeld | 9 | 178 283 | 504 333 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 5 470 318 | 4 573 609 |
| Sum gjeld | | 234 353 063 | 247 376 301 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 249 883 785 | 258 363 743 |



Organisasjonsnr: 988 690 732
ZEINER EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

2.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021

**Zeiner Eiendom
AS**

Org.nr.:988 690 732



Zeiner Eiendom AS

RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.

| | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Annen driftsinntekt | | 1 495 766 | 3 390 324 |
| Sum driftsinntekt | | 1 495 766 | 3 390 324 |
| Lønnskostnad | 1 | 3 342 788 | 5 365 259 |
| Avskrivninger | 2 | 46 752 | 72 492 |
| Annen driftskostnad | 1 | 2 090 587 | 3 552 294 |
| Sum driftskostnad | | 5 480 127 | 8 990 044 |
| Driftsresultat | | -3 984 361 | -5 599 721 |
| Inntekt fra investering i datterselskap | | 17 500 000 | 37 259 317 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 522 885 | 922 798 |
| Annen renteinntekt | | 1 320 619 | 1 887 684 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 1 348 188 | 1 999 874 |
| Annen rentekostnad | | 4 045 197 | 1 057 889 |
| Annen finanskostnad | | 430 012 | 0 |
| Resultat av finansposter | | 13 520 107 | 37 012 035 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 9 535 747 | 31 412 314 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 3 | -7 533 | 2 630 325 |
| Årsresultat | 8 | 9 543 280 | 28 781 989 |
| Disponering av årsresultatet | | | |
| Foreslått utbytte | 8 | 5 000 000 | 0 |
| Avsatt til annen egenkapital | 8 | 4 543 280 | 28 781 989 |
| Sum disponert | | 9 543 280 | 28 781 989 |



Zeiner Eiendom AS

BALANSE PR. 31.12.

| EIENDELER | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 2 | 117 010 | 117 010 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l. | 2 | 28 933 | 75 685 |
| Sum varige driftsmidler | | 145 943 | 192 695 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i datterselskap | 4 | 128 173 491 | 129 076 885 |
| Lån til foretak i samme konsern | 5, 9 | 29 500 000 | 29 821 500 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 4 | 500 000 | 500 000 |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 250 000 | 250 000 |
| Andre langsiktige fordringer | 10 | 71 500 000 | 71 500 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 229 923 491 | 231 148 385 |
| Sum anleggsmidler | | 230 069 434 | 231 341 080 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 9 | 0 | 75 000 |
| Andre kortsiktige fordringer | 9 | 18 115 183 | 24 975 094 |
| Sum fordringer | | 18 115 183 | 25 050 094 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 6 | 1 699 167 | 1 972 569 |
| Sum omløpsmidler | | 19 814 350 | 27 022 663 |
| SUM EIENDELER | | 249 883 785 | 258 363 743 |



Zeiner Eiendom AS

BALANSE PR. 31.12.

| | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 7, 8 | 1 092 707 | 1 092 707 |
| Overkurs | 8 | 4 939 918 | 4 939 918 |
| Sum innskutt egenkapital | | 6 032 625 | 6 032 625 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 8 | 9 498 097 | 4 954 818 |
| Sum opptjent egenkapital | | 9 498 097 | 4 954 818 |
| Sum egenkapital | | 15 530 722 | 10 987 442 |
| GJELD | | | |
| Avsetning for forpliktelser | | | |
| Utsatt skatt | 3 | 37 750 | 55 148 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | 37 750 | 55 148 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 5, 11 | 160 644 995 | 166 947 545 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 5, 9 | 68 200 000 | 75 800 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 228 844 995 | 242 747 545 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 105 212 | 70 463 |
| Betalbar skatt | 3 | 9 865 | 3 796 055 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 176 958 | 202 758 |
| Utbytte | 8 | 5 000 000 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 9 | 178 283 | 504 333 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 5 470 318 | 4 573 609 |
| Sum gjeld | | 234 353 063 | 247 376 301 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 249 883 785 | 258 363 743 |

Tønsberg, 30.03.2022
Styret i Zeiner Eiendom AS

Johan Lauritz Zeiner
Styreleder

Morten Steenstrup
Styremedlem

Inger-Britt R. Zeiner
Styremedlem

Anthon Lauritz Zeiner
Styremedlem/Daglig leder

Widar Salbuvik
Styremedlem



Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Selskapets inntekter består av leveranse av konserntjenester og inntektsføring etter hvert som de opptjenes.

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 og bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

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.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Pensjonsforpliktelser

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

| Lønnskostnader | 2021 | 2020 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Lønninger | 2 410 321 | 3 851 117 |
| Arbeidsgiveravgift | 304 196 | 551 107 |
| Pensjonskostnader | 622 553 | 911 615 |
| Andre lønnsrelaterte ytelser | 5 717 | 51 419 |
| Sum | 3 342 788 | 5 365 259 |

| | | |
|------------------------------------|---|---|
| Sysselsatte årsverk (gjennomsnitt) | 2 | 4 |
|------------------------------------|---|---|

| Ytelser til ledende personer | Daglig leder | Styret |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Lønn | 100 981 | 400 000 |
| Pensjonsutgifter | 11 588 | 0 |
| Annen godtgjørelse | 0 | 0 |
| Sum | 112 569 | 400 000 |

| Kostnadsført godtgjørelse til revisor | 2021 | 2020 |
|--|----------------|----------------|
| Revisjon | 33 967 | 30 000 |
| Teknisk bistand ved utarbeidelse av årsregnskap og ligningspapirer | 80 250 | 234 163 |
| Andre tjenester, avtale kontrollhandlinger ifm fusjon | 381 650 | 673 929 |
| Sum | 495 867 | 938 092 |

Ytelser til styret er honorar til eksterne styremedlemmer.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Zeiner Eiendom AS har innskuddspensjonsordning som omfatter alle ansatte. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

| | Kontormaskiner, pc'er ol. | Tomter | Sum Eiendeler |
|---------------------------------|------------------------------|----------------|------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.2021 | 456 022 | 117 010 | 573 032 |
| Tilgang | 0 | 0 | 0 |
| Avgang | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost 31.12.2021 | 456 022 | 117 010 | 573 032 |
| Akkumulerte avskrivninger | -427 089 | 0 | -427 089 |
| Bokført verdi 31.12.2021 | 28 933 | 117 010 | 145 943 |
| Årets avskrivninger | 46 752 | 0 | 46 752 |
| Forventet økonomisk levetid | 3-5 år | | |



Note 3 Skatt

| Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel | Endring | 2021 | 2020 |
|--|---------------|----------------|------------------|
| Varige driftsmidler | 7 198 | -115 950 | -108 752 |
| Andre forskjeller | 71 885 | 287 539 | 359 424 |
| Netto midlertidig forskjeller | 79 083 | 171 589 | 250 672 |
| Underskudd til fremføring | 0 | 0 | 0 |
| Grunnlag for beregning av utsatt skatt | 79 083 | 171 589 | 250 672 |
| | | 22 % | 22 % |
| Utsatt skatt | | 37 750 | 55 149 |
| Herav ikke balanseført utsatt skatt | | 0 | 0 |
| Utsatt skatt i balansen | | 37 750 | 55 148 |
| | | | Ø |
| Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt | | 2021 | 2020 |
| Resultat før skatt på ordinært resultat: | | 9 535 747 | 31 412 314 |
| Endring i forskjeller som ikke skal inngå i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel | | 0 | 0 |
| Permanente forskjeller (tillegg) | | 430 012 | 229 953 |
| Permanente forskjeller (fradrag) | | -10 000 000 | -37 259 317 |
| Grunnlag for årets skattekostnad | | -34 242 | -5 617 050 |
| Endring i midlertidig forskjeller | | 79 083 | 111 477 |
| Endring i underskudd til fremføring | | 0 | 0 |
| Mottatt konsernbidrag med skatt resultat | | 0 | 17 573 074 |
| Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet | | 44 841 | 12 067 501 |
| Mottatt konsernbidrag direkte balanseført | | 0 | 5 287 297 |
| Avgitt konsernbidrag | | 0 | -100 000 |
| Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen) | | 44 841 | 17 254 798 |
| | | 22 % | 22 % |
| Betalbar skatt i skattekostnaden | | 9 865 | 2 654 850 |
| Skattevirkning av konsernbidrag | | 0 | 1 141 205 |
| Betalbar skatt i balansen | | 9 865 | 3 796 055 |
| Fordeling av skattekostnad | | 2021 | 2020 |
| Betalbar skatt på årets resultat | | 9 865 | 2 654 850 |
| For mye, for lite avsatt i fjor | | 0 | 0 |
| Sum betalbar skatt | | 9 865 | 2 654 850 |
| Endring i utsatt skatt/skattefordel | | -17 398 | -24 525 |
| Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats | | 0 | 0 |
| Skattekostnad | | -7 533 | 2 630 325 |



Avstemming av årets skattekostnad

| | | |
|--|------------|------------|
| Regnskapsmessig resultat før skattekostnad | 9 535 747 | 31 412 314 |
| Beregnet skattekostnad | 2 097 864 | 6 910 709 |
| Skattekostnad i resultatregnskapet | -7 533 | 2 630 325 |
| Differanse | -2 105 397 | -4 280 384 |

Differansen består av følgende:

| | | |
|--|------------|------------|
| Skatt av permanente forskjeller | -2 105 397 | -4 280 384 |
| Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats | 0 | 0 |
| Andre forskjeller | 0 | 0 |
| Sum forklart differanse | -2 105 397 | -4 280 384 |

Note 4 Langsiktige investeringer i andre selskaper

| | Forretnings- kontor | Eierandel/ stemmeandel | Egenkapital siste år 100% | Resultat siste år 100% | Bøkført verdi |
|------------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------|
| Datterselskap | | | | | |
| Storgaten 2b Tønsberg AS | Tønsberg | 100% | 5 186 569 | 4 295 900 | 11 496 304 |
| Måkeveien 1 Tønsberg AS | Tønsberg | 100% | 13 913 528 | 5 462 600 | 15 480 941 |
| Wirgenes Vei 2 Tønsberg AS | Tønsberg | 100% | 6 017 172 | 2 630 942 | 6 599 109 |
| Solberg Eiendomsutvikling AS | Tønsberg | 100% | 12 293 549 | 3 738 085 | 53 333 721 |
| Kaldnes K2 AS | Tønsberg | 100% | 718 087 | 7 622 | 1 748 186 |
| Hinderveien 2 AS | Tønsberg | 100% | 866 752 | 673 231 | 13 224 870 |
| Kaldnes Kontorbygg 3 AS | Tønsberg | 100% | 2 043 226 | 2 211 702 | 26 290 360 |
| Sum | | | | | 128 173 491 |
| Tilknyttet selskap | | | | | |
| Pier1 Invest AS | Tønsberg | 50% | -954 559 | -763 447 | 500 000 |

Note 5 Fordringer og gjeld

| | | |
|---|--------------------|--------------------|
| Fordringer med forfall senere enn ett år | 2021 | 2020 |
| Fordringer med forfall senere enn ett år | 101 000 000 | 101 321 500 |
| Sum | 101 000 000 | 101 321 500 |

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år | 2021 | 2020 |
| Gjeld til foretak i samme konsern | 68 200 000 | 75 800 000 |
| Gjeld til kredittinstitusjon | 0 | 0 |
| Sum | 68 200 000 | 75 800 000 |



Note 6 Bundne midler

| | | |
|---------------------------|-------------|-------------|
| | 2021 | 2020 |
| Herav bundne bankinnskudd | 101 493 | 104 975 |

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 1 092 707 består av 16 100 aksjer à kr. 67,87.

Aksjekapitalen består av

| | Antall | Pålydende | Bokført |
|------------|---------------|-----------|------------------|
| A-aksjer | 4 140 | 67,87 | 280 982 |
| B-aksjer | 11 960 | 67,87 | 811 725 |
| Sum | 16 100 | | 1 092 707 |

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.2021

| Navn | A-aksjer | B-aksjer | Sum | Eierandel | Stemmeandel |
|-----------------------------|--------------|---------------|------------------|--------------|-------------|
| Zeiner Invest AS | 1 242 | 3 588 | 327 812 | 30% | 30% |
| VAOL AS | 1 242 | 3 588 | 327 812 | 30% | 30% |
| IMZH AS | 1 242 | 3 588 | 327 812 | 30% | 30% |
| IBZE AS | 414 | 1 196 | 109 271 | 10% | 10% |
| Totalt antall aksjer | 4 140 | 11 960 | 1 092 707 | 100 % | 100% |

Note 8 Egenkapital

| | Aksje- kapital | Overkurs | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|------------------------|-------------------|------------------|----------------------|--------------------|
| Egenkapital 01.01.2021 | 1 092 707 | 4 939 918 | 4 954 818 | 10 987 442 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 9 543 280 | 9 543 280 |
| Utbytte | 0 | 0 | -5 000 000 | -5 000 000 |
| Pr 31.12.2021 | 1 092 707 | 4 939 919 | 9 498 097 | 15 530 722 |



Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

| | Andre langsiktige fordringer | | Andre kortsiktige fordringer | |
|------------------------------|------------------------------|------------------|------------------------------|-------------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Hinderveien 2 AS | 0 | 0 | 1 000 000 | 1 649 999 |
| Kaldnes K2 AS | 5 000 000 | 5 321 500 | 0 | 0 |
| Storgaten 2b AS | 0 | 0 | 4 000 000 | 4 450 000 |
| Wirgenes Vei 2 AS | 0 | 0 | 2 500 000 | 1 550 000 |
| Solberg Eiendomsutvikling AS | 0 | 0 | 3 500 000 | 8 100 000 |
| Måkeveien 1 Tønsberg AS | 24 500 000 | 0 | 5 000 000 | 5 150 000 |
| Kaldnes Kontorbygg 3 AS | 0 | 0 | 2 000 000 | 3 500 000 |
| Pier1 Invest AS | 0 | 0 | 0 | 300 000 |
| Sum | 29 500 000 | 5 321 500 | 18 000 000 | 24 699 999 |

| | Øvrig langsiktig gjeld | | Øvrig kortsiktig gjeld | |
|------------------------------|------------------------|-------------------|------------------------|----------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Storgaten 2b AS | 30 200 000 | 32 200 000 | 0 | 0 |
| Solberg Eiendomsutvikling AS | 17 900 000 | 23 500 000 | 0 | 0 |
| Wirgenes Vei 2 Tønsberg AS | 14 800 000 | 14 800 000 | 0 | 0 |
| Kaldnes Kontorbygg 3 AS | 5 300 000 | 5 300 000 | 0 | 0 |
| Kaldnes K2 AS | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sildreveien 24 Tønsberg AS | 0 | 0 | 0 | 100 000 |
| Sum | 68 200 000 | 75 800 000 | 0 | 100 000 |

Note 10 Mellomværende med nærstående parter

| Motpart | Forhold til motparten | Langsiktige fordringer | |
|------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| | | 2021 | 2020 |
| Zeiner Bolig AS | Nærstående til aksjonær | 36 000 000 | 36 000 000 |
| Tolvsrød Hage AS | Nærstående til aksjonær | 5 500 000 | 5 500 000 |
| Zeiner Invest AS | Nærstående til aksjonær | 30 000 000 | 30 000 000 |
| Sum | | 71 500 000 | 71 500 000 |



Note 11 Pantstillelser og garantier m.v.

| Gjeld som er sikret ved pant ol. | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 160 644 995 | 166 947 545 |
| Sum | 160 644 995 | 166 947 545 |

Zeiner Eiendom AS har stilt sine aksjer som sikkerhet for lånet. I tillegg er eiendommene i alle datterselskapene, foruten Sildreveien 24 Tønsberg AS, stilt som sikkerhet for lånet.

Zeiner Eiendom AS har stilt som garantist ovenfor følgende selskap.

| Selskap | Garanti type | Garantiens pålydende |
|------------------------------|--------------|----------------------|
| Storgaten 2b Tønsberg AS | Kausjon | 118 171 000 |
| Måkeveien 1 Tønsberg AS | Kausjon | 18 746 000 |
| Wirgenes Vei 2 Tønsberg AS | Kausjon | 38 250 000 |
| Solberg Eiendomsutvikling AS | Kausjon | 76 440 000 |
| Kaldnes Kontorbygg 3 AS | Kausjon | 40 278 000 |



Årsregnskap

Signers:

| Name | Method | Date |
|------------------------|---------------|------------------|
| Zeiner, Johan Lauritz | BANKID_MOBILE | 2022-04-06 09:55 |
| Steenstrup, Morten | BANKID_MOBILE | 2022-03-30 19:58 |
| Zeiner, Inger Britt R | BANKID_MOBILE | 2022-04-01 22:57 |
| Zeiner, Anthon Lauritz | BANKID_MOBILE | 2022-03-30 16:34 |
| Salbuvik, Widar | BANKID_MOBILE | 2022-03-30 14:31 |

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 Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Zeiner Eiendom AS' årsregnskap 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

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



Uavhengig revisors beretning - Zeiner Eiendom AS



blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Vestfold, 31. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Morten Bast Ness
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

| Name | Method | Date |
|-------------------|---------------|------------------|
| Ness, Morten Bast | BANKID | 2022-04-06 12:46 |

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.