



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	988 690 732
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	ZEINER EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Rambergveien 3 3115 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	29.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 07.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 744 078	1 495 766
Sum inntekter		1 744 078	1 495 766
Kostnader			
Lønnskostnad	1	4 163 383	3 342 788
Avskrivninger	2	13 344	46 752
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	1 972 211	2 090 587
Sum kostnader		6 148 938	5 480 127
Driftsresultat		-4 404 860	-3 984 361
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt fra investering i datterselskap		45 579 646	17 500 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		924 058	522 885
Annen renteinntekt		3 658 723	1 320 619
Sum finansinntekter		50 162 427	19 343 504
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 900 129	1 348 188
Annen rentekostnad		5 021 691	4 045 197
Annen finanskostnad			430 012
Sum finanskostnader		6 921 820	5 823 397
Netto finans		43 240 607	13 520 107
Ordinært resultat før skattekostnad		38 835 747	9 535 747
Skattekostnad på resultat	3	1 596 336	-7 533
Ordinært resultat etter skattekostnad		37 239 411	9 543 280
Årsresultat	4	37 239 411	9 543 280
Årsresultat etter minoritetsinteresser		37 239 411	9 543 280
Totalresultat		37 239 411	9 543 280



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	4	20 000 000	5 000 000
Konsernbidrag	4		
Avsatt til annen egenkapital	4	17 239 411	4 543 280
Overført fra annen egenkapital	4		
Sum overføringer og disponeringer		37 239 411	9 543 280



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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	15 589	28 933
Sum varige driftsmidler		132 599	145 943
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	101 883 132	128 173 491
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Lån til foretak i samme konsern	6, 7, 6	28 650 000	29 500 000
Investeringer i tilknyttet selskap	5	1 100 000	500 000
Investeringer i aksjer og andeler		250 000	250 000
Andre langsiktige fordringer	8	71 500 000	71 500 000
Sum finansielle anleggsmidler		203 383 132	229 923 491
Sum anleggsmidler		203 515 731	230 069 434
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7		
Andre kortsiktige fordringer	7	14 554 740	18 115 183
Sum fordringer		14 554 740	18 115 183
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	5		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	52 943 394	1 699 167
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		52 943 394	1 699 167
Sum omløpsmidler		67 498 134	19 814 350
SUM EIENDELER		271 013 865	249 883 785

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 10	1 092 707	1 092 707
Overkurs	4	4 939 918	4 939 918
Annen innskutt egenkapital	4		
Sum innskutt egenkapital		6 032 625	6 032 625

Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	4		
Annen egenkapital	4	26 737 508	9 498 097
Udisponert resultat	4		
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		26 737 508	9 498 097

Sum egenkapital

32 770 132 **15 530 722**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	3	28 948	37 750
Sum avsetninger for forpliktelser		28 948	37 750
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 11	155 602 955	160 644 995
Øvrig langsiktig gjeld	6, 7	60 300 000	68 200 000
Sum annen langsiktig gjeld		215 902 955	228 844 995
Sum langsiktig gjeld		215 931 903	228 882 745

Kortsiktig gjeld



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Leverandørgjeld		283 400	105 212
Betalbar skatt	3	1 605 138	9 865
Skyldige offentlige avgifter		183 536	176 958
Utbytte	4	20 000 000	5 000 000
Annen kortsiktig gjeld		239 756	178 283
Sum kortsiktig gjeld		22 311 830	5 470 318
Sum gjeld		238 243 733	234 353 063
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		271 013 865	249 883 785



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 366974

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 690 732
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ZEINER EIENDOM AS
Forretningsadresse: Rambergveien 3
3115 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 29.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 04.05.2023



Organisasjonsnr: 988 690 732
ZEINER EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 744 078	1 495 766
Sum inntekter		1 744 078	1 495 766
Kostnader			
Lønnskostnad	1	4 163 383	3 342 788
Avskrivninger	2	13 344	46 752
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	1 972 211	2 090 587
Sum kostnader		6 148 938	5 480 127
Driftsresultat		-4 404 860	-3 984 361
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt fra investering i datterselskap		45 579 646	17 500 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		924 058	522 885
Annen renteinntekt		3 658 723	1 320 619
Sum finansinntekter		50 162 427	19 343 504
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 900 129	1 348 188
Annen rentekostnad		5 021 691	4 045 197
Annen finanskostnad			430 012
Sum finanskostnader		6 921 820	5 823 397
Netto finans		43 240 607	13 520 107
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	1 596 336	-7 533
Ordinært resultat etter skattekostnad		37 239 411	9 543 280
Årsresultat	4	37 239 411	9 543 280
Årsresultat etter minoritetsinteresser		37 239 411	9 543 280
Totalresultat		37 239 411	9 543 280
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	4	20 000 000	5 000 000



Konsernbidrag	4		
Avsatt til annen egenkapital	4	17 239 411	4 543 280
Overført fra annen egenkapital	4		
Sum overføringer og disponeringer		37 239 411	9 543 280



Organisasjonsnr: 988 690 732
ZEINER EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

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 15 589 28 933
Sum varige driftsmidler 132 599 145 943

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 5 101 883 132 128 173 491
Investering i annet
foretak i samme konsern 5
Lån til foretak i samme
konsern 6, 7, 6 28 650 000 29 500 000
Investeringer i
tilknyttet selskap 5 1 100 000 500 000
Investeringer i aksjer og
andeler 250 000 250 000
Andre langsiktige
fordringer 8 71 500 000 71 500 000
**Sum finansielle
anleggsmidler 203 383 132 229 923 491**
Sum anleggsmidler 203 515 731 230 069 434

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 7
Andre kortsiktige
fordringer 7 14 554 740 18 115 183
Sum fordringer 14 554 740 18 115 183

Investeringer

Aksjer og andeler i
foretak i samme konsern 5

Bankinnskudd, kontanter og lignende



Bankinnskudd, kontanter o. l.	9	52 943 394	1 699 167
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		52 943 394	1 699 167
Sum omløpsmidler		67 498 134	19 814 350
SUM EIENDELER		271 013 865	249 883 785
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 10	1 092 707	1 092 707
Overkurs	4	4 939 918	4 939 918
Annen innskutt egenkapital	4		
Sum innskutt egenkapital		6 032 625	6 032 625
Opptjent egenkapital			
Fond for			
vurderingsforskjeller	4		
Annen egenkapital	4	26 737 508	9 498 097
Udisponert resultat	4		
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		26 737 508	9 498 097
Sum egenkapital		32 770 132	15 530 722
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	28 948	37 750
Sum avsetninger for forpliktelser		28 948	37 750
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6, 11	155 602 955	160 644 995
Øvrig langsiktig gjeld	6, 7	60 300 000	68 200 000
Sum annen langsiktig gjeld		215 902 955	228 844 995
Sum langsiktig gjeld		215 931 903	228 882 745
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		283 400	105 212
Betalbar skatt	3	1 605 138	9 865
Skyldige offentlige avgifter		183 536	176 958
Utbytte	4	20 000 000	5 000 000
Annen kortsiktig gjeld		239 756	178 283
Sum kortsiktig gjeld		22 311 830	5 470 318
Sum gjeld		238 243 733	234 353 063
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		271 013 865	249 883 785



Organisasjonsnr: 988 690 732
ZEINER EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
2.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2022

**Zeiner Eiendom
AS**

Org.nr.:988 690 732



Zeiner Eiendom AS

RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.

	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		1 744 078	1 495 766
Sum driftsinntekt		1 744 078	1 495 766
Lønnskostnad	1	4 163 383	3 342 788
Avskrivninger	2	13 344	46 752
Annen driftskostnad	1	1 972 211	2 090 587
Sum driftskostnad		6 148 938	5 480 127
Driftsresultat		-4 404 860	-3 984 361
Inntekt fra investering i datterselskap		45 579 646	17 500 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		924 058	522 885
Annen renteinntekt		3 658 723	1 320 619
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 900 129	1 348 188
Annen rentekostnad		5 021 691	4 045 197
Annen finanskostnad		0	430 012
Resultat av finansposter		43 240 607	13 520 107
Ordinært resultat før skattekostnad		38 835 747	9 535 747
Skattekostnad på resultat	3	1 596 336	-7 533
Årsresultat	4	37 239 411	9 543 280
Disponering av årsresultatet			
Foreslått utbytte	4	20 000 000	5 000 000
Avsatt til annen egenkapital	4	17 239 411	4 543 280
Sum disponert		37 239 411	9 543 280



Zeiner Eiendom AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	117 010	117 010
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	2	15 589	28 933
Sum varige driftsmidler		132 599	145 943
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	101 883 132	128 173 491
Lån til foretak i samme konsern	6, 7	28 650 000	29 500 000
Investeringer i tilknyttet selskap	5	1 100 000	500 000
Investeringer i aksjer og andeler		250 000	250 000
Andre langsiktige fordringer	8	71 500 000	71 500 000
Sum finansielle anleggsmidler		203 383 132	229 923 491
Sum anleggsmidler		203 515 731	230 069 434
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	7	14 554 740	18 115 183
Sum fordringer		14 554 740	18 115 183
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	52 943 394	1 699 167
Sum omløpsmidler		67 498 134	19 814 350
SUM EIENDELER		271 013 865	249 883 785



Zeiner Eiendom AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 10	1 092 707	1 092 707
Overkurs	4	4 939 918	4 939 918
Sum innskutt egenkapital		6 032 625	6 032 625
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	26 737 508	9 498 097
Sum opptjent egenkapital		26 737 508	9 498 097
Sum egenkapital		32 770 132	15 530 722
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	28 948	37 750
Sum avsetning for forpliktelser		28 948	37 750
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 11	155 602 955	160 644 995
Øvrig langsiktig gjeld	6, 7	60 300 000	68 200 000
Sum annen langsiktig gjeld		215 902 955	228 844 995
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		283 400	105 212
Betalbar skatt	3	1 605 138	9 865
Skyldige offentlige avgifter		183 536	176 958
Utbytte	4	20 000 000	5 000 000
Annen kortsiktig gjeld		239 756	178 283
Sum kortsiktig gjeld		22 311 830	5 470 318
Sum gjeld		238 243 733	234 353 063
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		271 013 865	249 883 785

Tønsberg, 29.03.2023
Styret i Zeiner Eiendom AS

Johan Lauritz Zeiner
Styreleder

Morten Steenstrup
Styremedlem

Anthon Lauritz Zeiner
Styremedlem/Daglig leder

Widar Salbuvik
Styremedlem

Inger Britt Rolfsen Zeiner
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk 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	2022	2021
Lønninger	3 140 340	2 410 321
Arbeidsgiveravgift	356 725	304 196
Pensjonskostnader	651 185	622 553
Andre lønnsrelaterte ytelser	15 133	5 717
Sum	4 163 383	3 342 788

Sysseksatte årsverk (gjennomsnitt)	2	2
------------------------------------	---	---

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2022	2021
Revisjon	34 100	33 967
Teknisk bistand ved utarbeidelse av årsregnskap og ligningspapirer	75 500	80 250
Andre tjenester, avtale kontrollhandlinger ifm fusjon	209 003	381 650
Sum	318 603	495 867

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 01.01.2022	456 022	117 010	573 032
Tilgang	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	456 022	117 010	573 032
Akkumulerte avskrivninger	-440 433	0	-440 433
Bokført verdi 31.12.2022	15 589	117 010	132 599
Årets avskrivninger	13 344	0	13 344
Forventet økonomisk levetid	3-5 år		



Note 3 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	Endring	2022	2021
Varige driftsmidler	-17 499	-98 451	-115 950
Andre forskjeller	57 508	230 031	287 539
Netto midlertidig forskjeller	40 009	131 580	171 589
Underskudd til fremføring	0	0	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	40 009	131 580	171 589
		22 %	22 %
Utsatt skatt		28 948	37 750
Herav ikke balanseført utsatt skatt		0	0
Utsatt skatt i balansen		28 948	37 750
			Ø
Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt		2022	2021
Resultat før skatt på ordinært resultat:		38 835 747	9 535 747
Endring i forskjeller som ikke skal inngå i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel		0	0
Permanente forskjeller (tillegg)		0	430 012
Permanente forskjeller (fradrag)		-31 579 671	-10 000 000
Grunnlag for årets skattekostnad		7 256 076	-34 242
Endring i midlertidig forskjeller		40 009	79 083
Endring i underskudd til fremføring		0	0
Mottatt konsernbidrag med skatt resultat		0	0
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet		7 296 084	44 841
Mottatt konsernbidrag direkte balanseført		0	0
Avgitt konsernbidrag		0	0
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)		7 296 084	44 841
		22 %	22 %
Betalbar skatt i skattekostnaden		1 605 138	9 865
Skattevirkning av konsernbidrag		0	0
Betalbar skatt i balansen		1 605 138	9 864
Fordeling av skattekostnad		2022	2021
Betalbar skatt på årets resultat		1 605 138	9 865
For mye, for lite avsatt i fjor		0	0
Sum betalbar skatt		1 605 138	9 865
Endring i utsatt skatt/skattefordel		-8 802	-17 398
Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats		0	0
Skattekostnad		1 596 336	-7 533



Avstemning av årets skattekostnad

Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	38 835 747	9 535 747
Beregnet skattekostnad	8 543 864	2 097 864
Skattekostnad i resultatregnskapet	1 596 336	-7 533
Differanse	-6 947 528	-2 105 397

Differansen består av følgende:

Skatt av permanente forskjeller	-6 947 528	-2 105 397
Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	0	0
Andre forskjeller	0	0
Sum forklart differanse	-6 947 528	-2 105 397

Note 4 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	1 092 707	4 939 918	9 498 097	15 530 722
Årets resultat	0	0	37 239 411	37 239 411
Utbytte	0	0	-20 000 000	-20 000 000
Pr 31.12.2022	1 092 707	4 939 919	26 737 508	32 770 132

Note 5 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%	6 212 518	4 301 949	11 496 304
Måkeveien 1 Tønsberg AS	Tønsberg	100%	14 998 730	4 751 202	15 480 941
Wirgenes Vei 2 Tønsberg AS	Tønsberg	100%	6 240 709	2 103 336	6 599 109
Solberg Eiendomsutvikling AS	Tønsberg	100%	13 409 917	4 626 368	53 333 721
Kaldnes K2 AS	Tønsberg	100%	536 035	-228 852	1 748 186
Hinderveien 2 AS	Tønsberg	100%	758 286	-1 473 466	13 224 870
Sum					101 883 132
Tilknyttet selskap					
Pier1 Invest AS	Tønsberg	50%	-535 702	-507 148	500 000



Note 6 Fordringer og gjeld

	2022	2021
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Fordringer med forfall senere enn ett år	100 150 000	101 000 000
Sum	100 150 000	101 000 000

	2022	2021
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Gjeld til foretak i samme konsern	59 700 000	68 200 000
Gjeld til kredittinstitusjon	155 602 955	160 644 995
Sum	215 302 955	228 844 995

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Andre langsiktige fordringer		Andre kortsiktige fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Hinderveien 2 AS	4 250 000	0	400 000	1 000 000
Kaldnes K2 AS	5 000 000	5 000 000	0	0
Storgaten 2b AS	0	0	4 200 000	4 000 000
Wirgenes Vei 2 AS	0	0	600 000	2 500 000
Solberg Eiendomsutvikling AS	0	0	4 500 000	3 500 000
Måkeveien 1 Tønsberg AS	19 400 000	24 500 000	4 700 000	5 000 000
Kaldnes Kontorbygg 3 AS	0	0	0	2 000 000
Sum	28 650 000	29 500 000	14 400 000	18 000 000

	Øvrig langsiktig gjeld		Øvrig kortsiktig gjeld	
	2022	2021	2022	2021
Storgaten 2b AS	28 200 000	30 200 000	0	0
Solberg Eiendomsutvikling AS	16 700 000	17 900 000	0	0
Wirgenes Vei 2 Tønsberg AS	14 800 000	14 800 000	0	0
Kaldnes Kontorbygg 3 AS	0	5 300 000	0	0
Sum	59 700 000	68 200 000	0	0

Note 8 Mellomværende med nærstående parter

Motpart	Forhold til motparten	Langsiktige fordringer	
		2022	2021
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

Motpart	Forhold til motparten	Øvrig langsiktig gjeld	
		2022	2021
Zeiner Invest AS	Nærstående til aksjonær	600 000	0
Sum		600 000	0



Note 9 Bundne midler

	2022	2021
Herav bundne bankinnskudd	103 657	101 493

Note 10 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 31.12.2022

Navn	A-aksjer	B-aksjer	Sum	Eierandel	Stemmeandel
Zeiner Invest AS	1 035	3 795	327 812	30%	30%
VAOL AS	1 035	3 795	327 812	30%	30%
IMZH AS	1 035	3 795	327 812	30%	30%
IBZE AS	1 035	575	109 271	10%	10%
Totalt antall aksjer	4 140	11 960	1 092 707	100 %	100%

Note 11 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant ol.	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	155 602 955	160 644 995
Sum	155 602 955	160 644 995

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



 Securely signed with Brevio

Årsregnskap

Signers:

Name	Method	Date
Salbuvik, Widar	BANKID_MOBILE	2023-03-30 07:46
Zeiner, Johan Lauritz	BANKID_MOBILE	2023-03-30 08:58
Zeiner, Inger Britt R	BANKID	2023-03-31 08:58
Steenstrup, Morten	BANKID	2023-03-31 09:22
Zeiner, Anthon Lauritz	BANKID_MOBILE	2023-03-30 09:09

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 årsregnskapet for Zeiner Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

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



Vestfold, 29. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Morten Bast Ness
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Ness, Morten Bast	BANKID	2023-03-31 14:22

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.