



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 063 417
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LILLESANDHUS TØNSBERG EIENDOM AS
Forretningsadresse: Smidsrødveien 107
3120 NØTTERØY

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: Ronald Bodin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 07.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Salgsinntekt	1		
Kostnader			
Annen driftskostnad		63 828	65 638
Sum kostnader		63 828	65 638
Driftsresultat	2	-63 828	-65 638
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		923	253
Sum finansinntekter		923	253
Annen rentekostnad		41	1 083
Sum finanskostnader		41	1 083
Netto finans		882	-830
Resultat før skattekostnad		-62 946	-66 468
Skattekostnad på resultat	2		
Årsresultat		-62 946	-66 468
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-62 946	-66 468
Totalresultat		-62 946	-66 468
Overføringer og disponeringer			
Overført fra/avsatt til annen egenkapital	3	-62 946	-66 468
Sum overføringer og disponeringer		-62 946	-66 468



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Sum anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		44 094	
Sum fordringer		44 094	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		84 897	178 370
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		84 897	178 370
Sum omløpsmidler		128 991	178 370
SUM EIENDELER		128 991	178 370
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	3	-11 820	-11 820
Sum innskutt egenkapital		88 180	88 180
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	3		
Annen egenkapital	3	24 060	87 006
Udekket tap	3		
Sum opptjent egenkapital		24 060	87 006



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum egenkapital		112 240	175 186
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 695	3 184
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld		2 057	
Sum kortsiktig gjeld		16 751	3 184
Sum gjeld		16 751	3 184
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		128 991	178 370
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	5		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 421871

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 927 063 417
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LILLESANDHUS TØNSBERG EIENDOM AS
Forretningsadresse: Smidsrødveien 107
3120 NØTTERØY

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Ronald Bodin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2026

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivarettatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 06.05.2026



Organisasjonsnr: 927 063 417
LILLESANDHUS TØNSBERG EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Salgsinntekt	1		
Kostnader			
Annen driftskostnad		63 828	65 638
Sum kostnader		63 828	65 638
Driftsresultat	2	-63 828	-65 638
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		923	253
Sum finansinntekter		923	253
Annen rentekostnad		41	1 083
Sum finanskostnader		41	1 083
Netto finans		882	-830
Resultat før skattekostnad		-62 946	-66 468
Skattekostnad på resultat	2		
Årsresultat		-62 946	-66 468
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-62 946	-66 468
Totalresultat		-62 946	-66 468
Overføringer og disponeringer			
Overført fra/avsatt til annen egenkapital	3	-62 946	-66 468
Sum overføringer og disponeringer		-62 946	-66 468



Organisasjonsnr: 927 063 417
LILLESANDHUS TØNSBERG EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2025** **2024**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Utsatt skattefordel 2

Sum anleggsmidler

Omløpsmidler
Varer

Fordringer
Andre kortsiktige
fordringer 44 094
Sum fordringer 44 094

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 84 897 178 370
**Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende** 84 897 178 370

Sum omløpsmidler 128 991 178 370

SUM EIENDELER 128 991 178 370

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 3, 4 100 000 100 000
Annen innskutt egenkapital 3 -11 820 -11 820
Sum innskutt egenkapital 88 180 88 180

Opptjent egenkapital

Fond for
vurderingsforskjeller 3
Annen egenkapital 3 24 060 87 006
Udekket tap 3
Sum opptjent egenkapital 24 060 87 006

Sum egenkapital 112 240 175 186

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 2
Annen langsiktig gjeld



Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 695	3 184
Betalbar skatt	2		
Annen kortsiktig gjeld		2 057	
Sum kortsiktig gjeld		16 751	3 184
Sum gjeld		16 751	3 184
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		128 991	178 370
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	5		



Organisasjonsnr: 927 063 417
LILLESANDHUS TØNSBERG EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

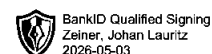
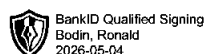
Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsregnskap 2025

Lillesandhus
Tønsberg
Eiendom AS

Org.nr.:927 063 417





Resultatregnskap

Lillesandhus Tønsberg Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Annen driftskostnad		63 828	65 638
Sum driftskostnader		63 828	65 638
Driftsresultat		-63 828	-65 638
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		923	253
Annen rentekostnad		41	1 083
Resultat av finansposter		882	-830
Resultat før skattekostnad		-62 946	-66 468
Resultat		-62 946	-66 468
Årsresultat		-62 946	-66 468
Overføringer			
Overført fra/avsatt til annen egenkapital	3	-62 946	-66 468
Sum overføringer		-62 946	-66 468



Balanse

Lillesandhus Tønsberg Eiendom AS

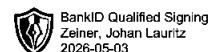
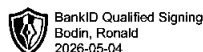
Eiendeler	Note	2025	2024
Omløpsmidler			
Andre kortsiktige fordringer		44 094	0
Sum fordringer		44 094	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.		84 897	178 370
Sum omløpsmidler		128 991	178 370
Sum eiendeler		128 991	178 370
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	3	-11 820	-11 820
Sum innskutt egenkapital		88 180	88 180
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	24 060	87 006
Sum opptjent egenkapital		24 060	87 006
Sum egenkapital		112 240	175 186
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 695	3 184
Annen kortsiktig gjeld		2 057	0
Sum kortsiktig gjeld		16 751	3 184
Sum gjeld		16 751	3 184
Sum egenkapital og gjeld		128 991	178 370

Tønsberg, 24.04.2026
Styret i Lillesandhus Tønsberg Eiendom AS

Johan Lauritz Zeiner
styreleder
Lillesandhus Tønsberg Eiendom AS

Ronald Bodin
styremedlem/daglig leder

Side 3





Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Selskapets inntekter består av salg av boliger, 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 knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

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 Virksomhetens art og lokalisering

Lillesandhus Tønsberg Eiendom AS er et selskap der virksomheten omfatter Kjøp og salg av egen fast eiendom. Selskapet er lokalisert i Færder kommune.

Note 2 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:

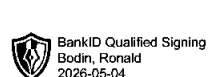
	2025	2024	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-129 206	-65 453	63 753
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	129 206	65 453	-63 753
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

Årets skattekostnad

	2025	2024
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-62 946	-66 468
Permanente forskjeller	-807	1 015
Skattepliktig inntekt	-63 753	-65 453

Resultatført skatt på ordinært resultat:

Betalbar skatt





Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Betalt skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2025	100 000	0	-11 820	87 006	175 186
Årets resultat	0	0	0	-62 946	-62 946
Egenkapital 31.12.2025	100 000	0	-11 820	24 060	112 240

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 100 000 består av 100 aksjer à kr. 1 000.

Zeiner Bolig Håndverk AS eier samtlige aksjer.

Note 5 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

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

Selskapet har ingen ansatte per 31.12, og antall årsverk er lik 0.



Årsregnskap 2025

Lillesandhus
Tønsberg
Eiendom AS

Org.nr.:927 063 417



Resultatregnskap

Lillesandhus Tønsberg Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Annen driftskostnad		63 828	65 638
Sum driftskostnader		63 828	65 638
Driftsresultat	2	-63 828	-65 638
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		923	253
Annen rentekostnad		41	1 083
Resultat av finansposter		882	-830
Resultat før skattekostnad		-62 946	-66 468
Resultat		-62 946	-66 468
Årsresultat		-62 946	-66 468
Overføringer			
Overført fra/avsatt til annen egenkapital	3	-62 946	-66 468
Sum overføringer		-62 946	-66 468



Balanse

Lillesandhus Tønsberg Eiendom AS

Eiendeler	Note	2025	2024
Omløpsmidler			
Andre kortsiktige fordringer		44 094	0
Sum fordringer		44 094	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.		84 897	178 370
Sum omløpsmidler		128 991	178 370
Sum eiendeler		128 991	178 370
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	3	-11 820	-11 820
Sum innskutt egenkapital		88 180	88 180
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	24 060	87 006
Sum opptjent egenkapital		24 060	87 006
Sum egenkapital		112 240	175 186
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 695	3 184
Annen kortsiktig gjeld		2 057	0
Sum kortsiktig gjeld		16 751	3 184
Sum gjeld		16 751	3 184
Sum egenkapital og gjeld		128 991	178 370

Tønsberg, 05.05.2026
Styret i Lillesandhus Tønsberg Eiendom AS

Johan Lauritz Zeiner
styreleder
Lillesandhus Tønsberg Eiendom AS

Ronald Bodin
styremedlem/daglig leder

Side 3



Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Selskapets inntekter består av salg av boliger, og inntektsføres etter hvert som de anses opptjent. De vurderes opptjent etterhvert som andeler i prosjektet blir solgt og i tråd med ferdigstillelse 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 knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

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 Virksomhetens art og lokalisering

Lillesandhus Tønsberg Eiendom AS er et selskap der virksomheten omfatter Kjøp og salg av egen fast eiendom. Selskapet er lokalisert i Færder kommune.

Note 2 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:

	2025	2024	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-129 206	-65 453	63 753
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	129 206	65 453	-63 753
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0
Årets skattekostnad		2025	2024
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		-62 946	-66 468
Permanente forskjeller		-807	1 015
Skattepliktig inntekt		-63 753	-65 453
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		0	0



Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Betalt skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2025	100 000	0	-11 820	87 006	175 186
Årets resultat	0	0	0	-62 946	-62 946
Egenkapital 31.12.2025	100 000	0	-11 820	24 060	112 240

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 100 000 består av 100 aksjer à kr. 1 000.

Zeiner Bolig Håndverk AS eier samtlige aksjer.

Note 5 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

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

Selskapet har ingen ansatte per 31.12, og antall årsverk er lik 0.