



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 29.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 02.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 731 597	1 754 379
Sum inntekter		1 731 597	1 754 379
Kostnader			
Lønnskostnad	1	4 392 840	4 420 259
Avskrivninger	2	4 290	11 299
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	1 863 540	1 958 609
Sum kostnader		6 260 671	6 390 168
Driftsresultat		-4 529 074	-4 635 789
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt fra investering i datterselskap	3	24 150 000	18 500 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	1 812 833	1 502 911
Annen renteinntekt	3	5 342 329	5 306 289
Annen finansinntekt	3		
Sum finansinntekter		31 305 162	25 309 200
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	3 749 970	3 240 019
Annen rentekostnad	3	3 404 331	4 132 111
Annen finanskostnad	3		712
Sum finanskostnader		7 154 301	7 372 842
Netto finans		24 150 861	17 936 358
Resultat før skattekostnad		19 621 787	13 300 570
Skattekostnad på resultat	4	3 634 794	2 932 084
Årsresultat	5	15 986 993	10 368 486
Årsresultat etter minoritetsinteresser		15 986 993	10 368 486
Totalresultat		15 986 993	10 368 486



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5	15 000 000	15 000 000
Konsernbidrag	5		
Avsatt til annen egenkapital	5	986 993	
Overført fra annen egenkapital	5		-4 631 514
Sum overføringer og disponeringer		15 986 993	10 368 486



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning, utvikling, konsesjoner, goodwill o.l.	2		
Utsatt skattefordel	2, 4		
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		4 290
Sum varige driftsmidler		117 010	121 300
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	104 695 132	104 383 132
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Lån til foretak i samme konsern	7, 8, 7	28 800 000	29 000 000
Investeringer i tilknyttet selskap	6	1 100 000	1 100 000
Investeringer i aksjer og andeler		250 000	250 000
Andre langsiktige fordringer	9	53 200 000	55 600 000
Sum finansielle anleggsmidler		188 045 132	190 333 132
Sum anleggsmidler		188 162 142	190 454 432
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8		
Andre kortsiktige fordringer	8, 9	25 136 333	19 146 315
Sum fordringer		25 136 333	19 146 315
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	40 200 612	53 238 409
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		40 200 612	53 238 409
Sum omløpsmidler		65 336 945	72 384 723
SUM EIENDELER		253 499 087	262 839 155

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 11	1 092 707	1 092 707
Overkurs	5	4 939 918	4 939 918
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		6 032 625	6 032 625

Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	5		
Annen egenkapital	5	23 092 987	22 105 993
Udisponert resultat	5		
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		23 092 987	22 105 993

Sum egenkapital

29 125 611 **28 138 618**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	20 054	23 658
Sum avsetninger for forpliktelser		20 054	23 658

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 12	145 518 875	151 821 425
Øvrig langsiktig gjeld	7, 8, 9	59 050 000	59 400 000
Sum annen langsiktig gjeld		204 568 875	211 221 425

Sum langsiktig gjeld

204 588 929 **211 245 083**

Kortsiktig gjeld



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Leverandørgjeld		365 203	100 167
Betalbar skatt	4	3 550 398	2 937 374
Skyldige offentlige avgifter		233 459	210 562
Utbytte	5	15 000 000	15 000 000
Annen kortsiktig gjeld	8	635 488	5 207 352
Sum kortsiktig gjeld		19 784 548	23 455 455
Sum gjeld		224 373 476	234 700 537
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		253 499 087	262 839 155



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 605877

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 29.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 01.07.2025



Organisasjonsnr: 988 690 732
ZEINER EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 731 597	1 754 379
Sum inntekter		1 731 597	1 754 379
Kostnader			
Lønnskostnad	1	4 392 840	4 420 259
Avskrivninger	2	4 290	11 299
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	1 863 540	1 958 609
Sum kostnader		6 260 671	6 390 168
Driftsresultat		-4 529 074	-4 635 789
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt fra investering i datterselskap	3	24 150 000	18 500 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	1 812 833	1 502 911
Annen renteinntekt	3	5 342 329	5 306 289
Annen finansinntekt	3		
Sum finansinntekter		31 305 162	25 309 200
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	3 749 970	3 240 019
Annen rentekostnad	3	3 404 331	4 132 111
Annen finanskostnad	3		712
Sum finanskostnader		7 154 301	7 372 842
Netto finans		24 150 861	17 936 358
Resultat før skattekostnad		19 621 787	13 300 570
Skattekostnad på resultat	4	3 634 794	2 932 084
Årsresultat	5	15 986 993	10 368 486
Årsresultat etter minoritetsinteresser		15 986 993	10 368 486
Totalresultat		15 986 993	10 368 486
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5	15 000 000	15 000 000
Konsernbidrag	5		
Avsatt til annen egenkapital	5	986 993	



Overført fra annen egenkapital	5		-4 631 514
Sum overføringer og disponeringer		15 986 993	10 368 486



Organisasjonsnr: 988 690 732
ZEINER EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Forskning, utvikling,
konsesjoner, goodwill o.l. 2
Utsatt skattefordel 2, 4

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 4 290
Sum varige driftsmidler 117 010 121 300

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 6 104 695 132 104 383 132
Investering i annet
foretak i samme konsern 6
Lån til foretak i samme
konsern 7, 8, 7 28 800 000 29 000 000
Investeringer i
tilknyttet selskap 6 1 100 000 1 100 000
Investeringer i aksjer og
andeler 250 000 250 000
Andre langsiktige
fordringer 9 53 200 000 55 600 000
**Sum finansielle
anleggsmidler 188 045 132 190 333 132**
Sum anleggsmidler 188 162 142 190 454 432

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 8
Andre kortsiktige
fordringer 8, 9 25 136 333 19 146 315
Sum fordringer 25 136 333 19 146 315

Investeringer

Aksjer og andeler i
foretak i samme konsern 6

Bankinnskudd, kontanter og lignende



Bankinnskudd, kontanter o. l.	10	40 200 612	53 238 409
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		40 200 612	53 238 409
Sum omløpsmidler		65 336 945	72 384 723
SUM EIENDELER		253 499 087	262 839 155
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 11	1 092 707	1 092 707
Overkurs	5	4 939 918	4 939 918
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		6 032 625	6 032 625
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	5		
Annen egenkapital	5	23 092 987	22 105 993
Udisponert resultat	5		
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		23 092 987	22 105 993
Sum egenkapital		29 125 611	28 138 618
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	20 054	23 658
Sum avsetninger for forpliktelser		20 054	23 658
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7, 12	145 518 875	151 821 425
Øvrig langsiktig gjeld	7, 8, 9	59 050 000	59 400 000
Sum annen langsiktig gjeld		204 568 875	211 221 425
Sum langsiktig gjeld		204 588 929	211 245 083
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		365 203	100 167
Betalbar skatt	4	3 550 398	2 937 374
Skyldige offentlige avgifter		233 459	210 562
Utbytte	5	15 000 000	15 000 000
Annen kortsiktig gjeld	8	635 488	5 207 352
Sum kortsiktig gjeld		19 784 548	23 455 455
Sum gjeld		224 373 476	234 700 537
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		253 499 087	262 839 155



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 2024

**Zeiner Eiendom
AS**

Org.nr.:988 690 732



Zeiner Eiendom AS

RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.

	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		1 731 597	1 754 379
Sum driftsinntekt		1 731 597	1 754 379
Lønnskostnad	1	4 392 840	4 420 259
Avskrivninger	2	4 290	11 299
Annen driftskostnad	1	1 863 540	1 958 609
Sum driftskostnad		6 260 671	6 390 168
Driftsresultat		-4 529 074	-4 635 789
Inntekt fra investering i datterselskap	3	24 150 000	18 500 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	1 812 833	1 502 911
Annen renteinntekt	3	5 342 329	5 306 289
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	3 749 970	3 240 019
Annen rentekostnad	3	3 404 331	4 132 111
Annen finanskostnad	3	0	712
Resultat av finansposter		24 150 861	17 936 358
Ordinært resultat før skattekostnad		19 621 787	13 300 570
Skattekostnad på resultat	4	3 634 794	2 932 084
Årsresultat	5	15 986 993	10 368 486
Disponering av årsresultatet			
Foreslått utbytte	5	15 000 000	15 000 000
Avsatt til annen egenkapital	5	986 993	0
Overført fra annen egenkapital	5	0	4 631 514
Sum disponert		15 986 993	10 368 486



Zeiner Eiendom AS

BALANSE PR. 31.12.

EIENDELER	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	117 010	117 010
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	2	0	4 290
Sum varige driftsmidler		117 010	121 300
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	104 695 132	104 383 132
Lån til foretak i samme konsern	7, 8	28 800 000	29 000 000
Investeringer i tilknyttet selskap	6	1 100 000	1 100 000
Investeringer i aksjer og andeler		250 000	250 000
Andre langsiktige fordringer	9	53 200 000	55 600 000
Sum finansielle anleggsmidler		188 045 132	190 333 132
Sum anleggsmidler		188 162 142	190 454 432
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	8, 9	25 136 333	19 146 315
Sum fordringer		25 136 333	19 146 315
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	40 200 612	53 238 409
Sum omløpsmidler		65 336 945	72 384 723
SUM EIENDELER		253 499 087	262 839 155



Zeiner Eiendom AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 11	1 092 707	1 092 707
Overkurs	5	4 939 918	4 939 918
Sum innskutt egenkapital		6 032 625	6 032 625
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	23 092 987	22 105 993
Sum opptjent egenkapital		23 092 987	22 105 993
Sum egenkapital		29 125 611	28 138 618
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	20 054	23 658
Sum avsetning for forpliktelser		20 054	23 658
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 12	145 518 875	151 821 425
Øvrig langsiktig gjeld	7, 8, 9	59 050 000	59 400 000
Sum annen langsiktig gjeld		204 568 875	211 221 425
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		365 203	100 167
Betalbar skatt	4	3 550 398	2 937 374
Skyldige offentlige avgifter		233 459	210 562
Utbytte	5	15 000 000	15 000 000
Annen kortsiktig gjeld	8	635 488	5 207 352
Sum kortsiktig gjeld		19 784 548	23 455 455
Sum gjeld		224 373 476	234 700 537
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		253 499 087	262 839 155

Tønsberg, 24.04.2025
Styret i Zeiner Eiendom AS

Johan Lauritz Zeiner
Styreleder

Anthon Lauritz Zeiner
Styremedlem/Daglig leder

Widar Salbuvik
Styremedlem

Inger Britt Rolfsen Zeiner
styremedlem



Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

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

Annen driftsinntekt

Selskapets annen driftsinntekt 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 reverseres 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

Investering i datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

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	2024	2023
Lønninger	3 285 983	3 336 394
Arbeidsgiveravgift	427 080	404 988
Pensjonskostnader	657 236	661 992
Andre lønnsrelaterte ytelser	22 541	16 886
Sum	4 392 840	4 420 259

Sysselsatte årsverk (gjennomsnitt)	2	2
------------------------------------	---	---

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.	Biler	Tomter	Sum Eiendeler
Anskaffelseskost 01.01.2024	456 022	0	117 010	573 032
Tilgang	0	491 305	0	491 305
Avgang	0	-491 305	0	-491 305
Anskaffelseskost 31.12.2024	456 022	0	117 010	573 032
Akkumulerte avskrivninger	-456 022	0	0	-456 022
Bokført verdi 31.12.2024	0	0	117 010	117 010
Årets avskrivninger	4 290	0	0	4 290
Forventet økonomisk levetid	3-5 år	10 år		

Note 3 Finansinntekter og finanskostnader

Finansinntekter	2024	2023
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1 812 833	1 502 911
Annen renteinntekt	5 342 329	5 306 289
Inntekt fra investering i datterselskap	24 150 000	18 500 000
Sum finansinntekter	31 305 162	25 309 200

Finanskostnader	2024	2023
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	3 749 970	3 240 019
Annen rentekostnad	9 643 840	8 489 220
Renteswap	-6 239 509	-4 357 109
Valutatap (disagio)	0	712
Sum finanskostnader	7 154 301	7 372 842



Note 4 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:

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-56 066	-76 488	-20 422
Gevinst – og tapskonto	147 220	184 025	36 805
Sum	91 154	107 537	16 383
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	91 154	107 537	16 383
Utsatt skatt (22 %)	20 054	23 658	3 604
Årets skattekostnad	2024	2023	
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		19 621 787	13 300 570
Permanente forskjeller		-3 100 000	27 084
Endring i midlertidige forskjeller		16 383	24 044
Avgitt konsernbidrag		-400 000	0
Skattepliktig inntekt		16 138 171	13 351 698
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		3 638 398	2 937 374
Endring i utsatt skatt		-3 604	-5 290
Skattekostnad ordinært resultat		3 634 794	2 932 084
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt		19 621 787	13 300 570
Beregnet skatt av resultat før skatt		4 316 793	2 926 125
Skatteeffekt av permanente forskjeller		-682 000	5 959
Sum		3 634 794	2 932 084
Effektiv skattesats		18,5 %	22,0 %
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		-992 602	-1 132 626
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag		-88 000	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag		4 631 000	4 070 000
Sum betalbar skatt i balansen		3 550 398	2 937 374

Note 5 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	1 092 707	4 939 918	22 105 993	28 138 618
Årets resultat	0	0	15 986 993	15 986 993
Utbytte	0	0	-15 000 000	-15 000 000
Pr 31.12.2024	1 092 707	4 939 918	23 092 987	29 125 611



Note 6 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%	8 184 331	3 092 907	13 996 304
Måkeveien 1 A Tønsberg AS	Tønsberg	100%	15 636 748	4 726 661	15 480 941
Wirgenes Vei 2 Tønsberg AS	Tønsberg	100%	6 451 760	2 450 679	6 599 109
Solberg Eiendomsutvikling AS	Tønsberg	100%	14 226 347	5 115 914	53 333 721
Kaldnes K2 AS	Tønsberg	100%	316 424	-332 001	2 060 186
Hinderveien 2 AS	Tønsberg	100%	1 051 481	1 212 980	13 224 870
Sum					104 695 132
Tilknyttet selskap					
Pier1 Invest AS	Tønsberg	50%	-920 821	-132 730	1 100 000

Note 7 Fordringer og gjeld

Fordringer med forfall senere enn ett år	2024	2023
Fordringer med forfall senere enn ett år	82 000 000	84 600 000
Sum	82 000 000	84 600 000
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2024	2023
Gjeld til foretak i samme konsern	58 450 000	58 800 000
Gjeld til kredittinstitusjon	0	0
Sum	58 450 000	58 800 000



Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Andre langsiktige fordringer		Andre kortsiktige fordringer	
	2024	2023	2024	2023
Hinderveien 2 AS	2 800 000	3 000 000	1 936 238	1 300 000
Kaldnes K2 AS	5 000 000	5 000 000	0	0
Storgaten 2b AS	0	0	3 000 000	5 900 000
Wirgenes Vei 2 AS	0	0	3 100 000	2 200 000
Solberg Eiendomsutvikling AS	0	0	9 600 000	4 800 000
Måkeveien 1 Tønsberg AS	21 000 000	21 000 000	7 250 000	4 300 000
Sum	28 800 000	29 000 000	24 886 238	18 500 000

	Øvrig langsiktig gjeld		Øvrig kortsiktig gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Storgaten 2b AS	27 650 000	28 000 000	0	2 500 000
Solberg Eiendomsutvikling AS	16 000 000	16 000 000	0	0
Wirgenes Vei 2 Tønsberg AS	14 800 000	14 800 000	0	0
Kaldnes K2 AS	0	0	400 000	0
Sum	58 450 000	58 800 000	400 000	2 500 000

Note 9 Mellomværende med nærstående parter

Motpart	Forhold til motparten	Langsiktige fordringer	
		2024	2023
Zeiner Bolig AS	Nærstående til aksjonær	34 000 000	34 000 000
Zeiner Vekst AS	Nærstående til aksjonær	19 200 000	21 600 000
Sum		53 200 000	55 600 000

Motpart	Forhold til motparten	Kortsiktige fordringer	
		2024	2023
Zeiner Bolig AS	Nærstående til aksjonær	0	553 700
Sum		0	553 700

Motpart	Forhold til motparten	Øvrig langsiktig gjeld	
		2024	2023
Zeiner Invest AS	Nærstående til aksjonær	600 000	600 000
Sum		600 000	600 000

Note 10 Bundne midler

	2024	2023
Herav bundne bankinnskudd	121 313	105 014



Note 11 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 31.12.2024

Navn	A-aksjer	B-aksjer	Sum	Eierandel	Stemmeandel
Zeiner Invest AS	1 035	4 037	344 237	32%	32%
VAOL AS	1 035	2 990	273 177	25%	25%
IMZH AS	1 035	4 037	344 237	32%	32%
IBZE AS	1 035	896	131 057	12%	12%
Totalt antall aksjer	4 140	11 960	1 092 707	100 %	100%

Note 12 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant ol.	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	145 518 875	151 821 425
Sum	145 518 875	151 821 425

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	106 767 799
Måkeveien 1 Tønsberg AS	Kausjon	16 933 885
Wirgenes Vei 2 Tønsberg AS	Kausjon	34 552 500
Solberg Eiendomsutvikling AS	Kausjon	69 050 800



 Securely signed with Brevio

Årsregnskap

Signers:

Name	Method	Date
Salbuvik, Widar	BANKID	2025-04-24 10:02
Zeiner, Anthon Lauritz	BANKID	2025-04-24 15:31
Zeiner, Inger Britt R	BANKID	2025-04-24 15:05
Zeiner, Johan Lauritz	BANKID	2025-04-24 11:20

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 2024, 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 2024, 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>

Vestfold, 24. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Håkon Berge Kvam
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Kvam, Håkon Berge	BANKID	2025-04-28 16:43

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.