



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 696 545
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ZEINER BOLIG 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: 26.06.2025

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, 05.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	6 916 773	23 734 990
Leieinntekt			445 436
Sum inntekter		6 916 773	24 180 426
Kostnader			
Varekostnad		1 586 992	22 358 776
Lønnskostnad	2, 3	7 186 799	7 036 599
Avskrivning	4	573 130	553 917
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad		1 799 167	1 666 788
Sum kostnader		11 146 089	31 616 080
Driftsresultat		-4 229 316	-7 435 654
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		6 600 807	3 670 851
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 221 054	1 363 131
Annen finansinntekt		19 117	1 312 006
Sum finansinntekter		8 840 978	6 345 988
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		4 140 788	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 416 912	388 419
Annen rentekostnad		2 660 347	2 193 629
Annen finanskostnad			128 404
Sum finanskostnader		8 218 047	2 710 452
Netto finans		622 931	3 635 535
Resultat før skattekostnad		-3 606 385	-3 800 119
Skattekostnad på resultat	5	-1 271 626	-1 626 588
Årsresultat		-2 334 759	-2 173 531
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 334 759	-2 173 531



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Totalresultat		-2 334 759	-2 173 531
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	6		
Avgitt konsernbidrag	6		
Avsatt til annen egenkapital	6		
Overført fra annen egenkapital	6	-2 334 759	-2 173 531
Sum overføringer og disponeringer		-2 334 759	-2 173 531



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	4		
Konsesjoner, patenter o.l.	4	71 115	183 927
Utsatt skattefordel	5	3 684 867	2 598 443
Goodwill	4		
Sum immaterielle eiendeler		3 755 982	2 782 370
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	1 148 650	1 584 052
Sum varige driftsmidler		1 148 650	1 584 052
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	28 910 294	32 902 816
Investering i annet foretak i samme konsern	7		
Lån til foretak i samme konsern	8, 9	40 150 000	31 331 975
Andre langsiktige fordringer	8		
Sum finansielle anleggsmidler		69 060 294	64 234 791
Sum anleggsmidler		73 964 927	68 601 213
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	8		
Fordringer			
Kundefordringer	1, 9	410 539	476 790
Andre kortsiktige fordringer	8, 9	15 037 831	4 960 354
Sum fordringer		15 448 370	5 437 144
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10, 11	315 374	2 140 920



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	9 681 361	
Leverandørgjeld		355 881	153 992
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		863 843	713 510
Utbytte	6, 8		
Kortsiktig gjeld	1, 8, 9	1 611 033	3 096 106
Sum kortsiktig gjeld		12 512 118	3 963 607
Sum gjeld		72 600 721	57 373 194
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		89 728 671	76 179 277



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 735025

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 696 545
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ZEINER BOLIG 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: 26.06.2025

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, 04.08.2025



Organisasjonsnr: 912 696 545
ZEINER BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	6 916 773	23 734 990
Leieinntekt			445 436
Sum inntekter		6 916 773	24 180 426
Kostnader			
Varekostnad		1 586 992	22 358 776
Lønnskostnad	2, 3	7 186 799	7 036 599
Avskrivning	4	573 130	553 917
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad		1 799 167	1 666 788
Sum kostnader		11 146 089	31 616 080
Driftsresultat		-4 229 316	-7 435 654
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		6 600 807	3 670 851
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 221 054	1 363 131
Annen finansinntekt		19 117	1 312 006
Sum finansinntekter		8 840 978	6 345 988
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		4 140 788	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 416 912	388 419
Annen rentekostnad		2 660 347	2 193 629
Annen finanskostnad			128 404
Sum finanskostnader		8 218 047	2 710 452
Netto finans		622 931	3 635 535
Resultat før skattekostnad		-3 606 385	-3 800 119
Skattekostnad på resultat	5	-1 271 626	-1 626 588
Årsresultat		-2 334 759	-2 173 531
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 334 759	-2 173 531
Totalresultat		-2 334 759	-2 173 531
Overføringer og disponeringer			



Ordinært utbytte	6		
Avgitt konsernbidrag	6		
Avsatt til annen egenkapital	6		
Overført fra annen egenkapital	6	-2 334 759	-2 173 531
Sum overføringer og disponeringer		-2 334 759	-2 173 531



Organisasjonsnr: 912 696 545
ZEINER BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	4		
Konsesjoner, patenter o.l.	4	71 115	183 927
Utsatt skattefordel	5	3 684 867	2 598 443
Goodwill	4		
Sum immaterielle eiendeler		3 755 982	2 782 370
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4	1 148 650	1 584 052
Sum varige driftsmidler		1 148 650	1 584 052
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	28 910 294	32 902 816
Investering i annet foretak i samme konsern	7		
Lån til foretak i samme konsern	8, 9	40 150 000	31 331 975
Andre langsiktige fordringer	8		
Sum finansielle anleggsmidler		69 060 294	64 234 791
Sum anleggsmidler		73 964 927	68 601 213
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	8		
Fordringer			
Kundefordringer	1, 9	410 539	476 790
Andre kortsiktige fordringer	8, 9	15 037 831	4 960 354
Sum fordringer		15 448 370	5 437 144
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	10, 11	315 374	2 140 920
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		315 374	2 140 920
Sum omløpsmidler		15 763 744	7 578 064



SUM EIENDELER		89 728 671	76 179 277
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 12	2 000 000	2 000 000
Overkurs	6	18 931 991	18 931 991
Annen innskutt egenkapital	6		
Sum innskutt egenkapital		20 931 991	20 931 991
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	6		
Annen egenkapital	6	-3 804 041	-2 125 908
Udisponert resultat	6		
Udekket tap	6		
Sum opptjent egenkapital		-3 804 041	-2 125 908
Sum egenkapital		17 127 950	18 806 082
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	3		
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Øvrig langsiktig gjeld	8, 9, 13	60 088 603	53 409 587
Sum annen langsiktig gjeld		60 088 603	53 409 587
Sum langsiktig gjeld		60 088 603	53 409 587
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	9 681 361	
Leverandørgjeld		355 881	153 992
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		863 843	713 510
Utbytte	6, 8		
Kortsiktig gjeld	1, 8, 9	1 611 033	3 096 106
Sum kortsiktig gjeld		12 512 118	3 963 607
Sum gjeld		72 600 721	57 373 194
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		89 728 671	76 179 277



Organisasjonsnr: 912 696 545
ZEINER BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
5.00

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 Bolig AS

Org.nr.:912 696 545



Zeiner Bolig AS

RESULTATREGNSKAP 01.01. - 31.12.

	Note	2024	2023
Salgsinntekt	1	6 916 773	23 734 990
Leieinntekt		0	445 436
Sum driftsinntekter		6 916 773	24 180 426
Varekostnad		1 586 992	22 358 776
Lønnskostnad	2, 3	7 186 799	7 036 599
Avskrivning	4	573 130	553 917
Annen driftskostnad		1 799 167	1 666 788
Sum driftskostnader		11 146 089	31 616 080
Driftsresultat		-4 229 316	-7 435 654
Inntekt på investering i datterselskap		6 600 807	3 670 851
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 221 054	1 363 131
Annen finansinntekt		19 117	1 312 006
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		4 140 788	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 416 912	388 419
Annen rentekostnad		2 660 347	2 193 629
Annen finanskostnad		0	128 404
Resultat av finansposter		622 931	3 635 535
Resultat før skattekostnad		-3 606 385	-3 800 119
Skattekostnad på resultat	5	-1 271 626	-1 626 588
Årsresultat		-2 334 759	-2 173 531
Disponering av årsresultatet			
Overført fra annen egenkapital	6	2 334 759	2 173 531
Sum disponert		-2 334 759	-2 173 531



Zeiner Bolig AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Konsesjoner, patenter o.l.	4	71 115	183 927
Utsatt skattefordel	5	3 684 867	2 598 443
Sum immaterielle eiendeler		3 755 982	2 782 370
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	1 148 650	1 584 052
Sum varige driftsmidler		1 148 650	1 584 052
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	7	28 910 294	32 902 816
Lån til foretak i samme konsern	8, 9	40 150 000	31 331 975
Sum finansielle anleggsmidler		69 060 294	64 234 791
Sum anleggsmidler		73 964 927	68 601 213
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	1, 9	410 539	476 790
Andre kortsiktige fordringer	8, 9	15 037 831	4 960 354
Sum fordringer		15 448 370	5 437 144
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10, 11	315 374	2 140 920
Sum omløpsmidler		15 763 744	7 578 064
SUM EIENDELER		89 728 671	76 179 277



Zeiner Bolig AS

BALANSE PR. 31.12.

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 12	2 000 000	2 000 000
Overkurs	6	18 931 991	18 931 991
Sum innskutt egenkapital		20 931 991	20 931 991
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	-3 804 041	-2 125 908
Sum opptjent egenkapital		-3 804 041	-2 125 908
Sum egenkapital		17 127 950	18 806 082
GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	8, 9, 13	60 088 603	53 409 587
Sum annen langsiktig gjeld		60 088 603	53 409 587
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	9 681 361	0
Leverandørgjeld		355 881	153 992
Skyldig offentlige avgifter		863 843	713 510
Kortsiktig gjeld	1, 8, 9	1 611 033	3 096 106
Sum kortsiktig gjeld		12 512 118	3 963 607
Sum gjeld		72 600 721	57 373 194
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		89 728 671	76 179 277

Tønsberg, 26.06.2025
Styret i Zeiner Bolig AS

Johan Lauritz Zeiner
Daglig leder/ Styrets leder

Thor Stavnar
Styremedlem



Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Selskapets inntekter består av inntekter fra tre inntektsstrømmer; salg av tjenester, leieinntekter og prosjektinntekter. Prosjektinntekter inntektsføres etter hvert som de anses opptjent. De vurderes opptjent etterhvert som andeler i prosjektet blir solgt og i tråd med ferdigstilling av prosjektet. Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes, og salg av tjeneste inntektsføres i takt med utførelsen.

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 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.

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.

Bygg under utførelse

Selskapet har tomter ment for utvikling og videresalg for deretter å skulle selges. Bygg under utførelse vurderes til det laveste av anskaffelseskost og netto realisasjonsverdi. Ved finansiering av utviklingsprosjekter via byggelån klassifiseres byggelånet som gjeld til kredittinstitusjoner under kortsiktig gjeld.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

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.

Egenregiprojekter

Egenregiprojekter hvor det ikke er gjennomført avtaler med kjøper vurderes etter prinsipper om bygg under utførelse. Prosjekter hvor hele eller deler av bygg er solgt vurderes som anleggskontrakter for solgt andel. Arbeid under utførelse knyttet til solgte egenregiprojekter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode. Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.



Note 1 Anleggskontrakter

Balanseførte verdier vedrørende prosjekter	2024	2023
<i>Inkludert i kundefordringer</i>		
Opptjent ikke fakturert produksjon	0	0
Tilbakeholdte betalinger i.h.t. kontrakter	0	0
<i>Inkludert i kortsiktig gjeld</i>		
Forskuddsbetalinger	0	0
Resultatposter vedrørende prosjekter	2024	2023
<i>Årets opptjente inntekt på prosjekt under utførelse</i>		
Resultatførte totale inntekter	0	19 413 330

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	5 122 892	4 983 470
Arbeidsgiveravgift	961 212	962 007
Pensjonskostnader	452 817	448 830
Andre lønnsrelaterte ytelser	649 878	642 291
Sum	7 186 799	7 036 599
Sysselsatte årsverk	5	6

Det er ikke gitt lån til eller sikkerhetsstillelse til fordel for medlemmer av styret eller andre personer i administrasjons-, ledelses- eller kontrollorgan.

Note 3 Pensjoner

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Note 4 Varige driftsmidler

	Driftsløsøre	Webside	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2024	2 351 673	279 565	2 631 238
Tilgang	24 916	0	24 916
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2024	2 376 589	279 565	2 656 154
Akkumulerte avskrivninger	1 203 408	232 980	1 436 388
Bokført verdi per 31.12.2024	1 173 181	46 585	1 219 765
Årets avskrivninger	479 938	93 192	573 130
Forventet økonomisk levetid	3-5 år	3-5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Note 5 Skatt

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-43 653	189 858	233 511
Sum	-43 653	189 858	233 511
Akkumulert fremførbart underskudd	-16 705 741	-12 000 966	4 704 776
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-16 749 395	-11 811 108	4 938 287
Utsatt skattefordel (22 %)	-3 684 867	-2 598 444	1 086 423

Årets skattekostnad	2024	2023
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-3 606 385	-3 800 119
Permanente forskjeller	-2 173 730	-3 593 465
Endring i midlertidige forskjeller	233 511	126 187
Mottatt konsernbidrag	841 828	326 126
Skattepliktig inntekt	-4 704 776	-6 941 270
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-1 271 626	-1 626 588
Skattekostnad ordinært resultat	-1 271 626	-1 626 588
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-232 702	-87 335
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	232 702	87 335
Sum betalbar skatt i balansen	0	0



Note 6 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	2 000 000	18 931 991	-2 125 908	18 806 082
Årets resultat	0	0	-2 334 759	-2 334 759
Mottatt konsernbidrag etter skatt	0	0	656 626	656 626
Pr 31.12.2024	2 000 000	18 931 991	-3 804 041	17 127 950

Note 7 Langsiktige investeringer i andre selskaper

	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmeandel	Egenkapital siste år 100 %	Resultat siste år 100 %	Bøkført verdi
Datterselskap					
Kanalbrygga Eiendom AS	Tønsberg	100 %	2 913 411	-193 427	3 006 577
Tolvsrød Hage AS	Tønsberg	100 %	1 687 368	-123 234	5 104 878
Skoleveien Bolig AS	Tønsberg	100 %	5 899 206	5 782 097	6 086 029
Eik Boligutvikling AS	Tønsberg	100 %	3 187 552	-24 686	4 711 211
Zeiner Bolig Håndverk AS	Tønsberg	60,5 %	11 282 425	1 070 015	9 501 600
Ørsnesalleen Eiendom AS	Tønsberg	100 %	500 019	168 407	500 000
Sum					28 910 294

Note 8 Fordringer og gjeld

	2024	2023
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer til foretak i samme konsern	15 019 176	4 957 216
Andre langsiktige fordringer til foretak i samme konsern	40 150 000	31 331 975
Sum	55 169 176	36 289 191
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Gjeld til foretak i samme konsern	24 453 874	17 500 000
Gjeld til nærstående selskap	34 000 000	34 000 000
Sum	58 453 874	51 500 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til foretak i samme konsern	-950 000	0
Gjeld til nærstående selskap	0	-553 700
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 681 361	0
Sum	8 731 361	-553 700



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

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2024	2023	2024	2023
Kanalbrygga Eiendom AS	5 803 378	37 428	0	0
Tolvsrød Hage AS	1 067 325	244 484	0	0
Eik Boligutvikling AS	58 494	107 786	29 750 000	23 550 000
Ørsnesalleen Eiendom AS	215 907	111 219	0	1 000 000
Skoleveien Bolig AS	6 427 344	4 130 173	10 400 000	6 650 000
Zeiner Bolig Håndverk AS	604 900	0	0	131 975
Vaol AS	841 828	326 126	0	0
Sum	15 019 176	4 957 216	40 150 000	31 331 975

	Kortsiktig gjeld		Langsiktig gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Vaol AS	0	0	24 453 874	17 500 000
Ørsnesalleen Eiendom AS	950 000	0	0	0
Sum	950 000	0	24 453 874	17 500 000

Note 10 Sikkerhetsstillelse

Sikkerhetsstillelse ved kausjon kr 1 500 000 for Kanalbrygga Eiendom AS, 4 000 000 for Skoleveien Bolig AS og 1 200 000 for Tolvsrød Hage AS.

Sikkerhetsstillelse ved kausjon kr 3 850 000 for Kanalbrygga Eiendom AS med forfall 30.12.2024, 3 500 000 for Tolvsrød Hage AS som forfaller 01.03.2025 og 15 000 000 for Skoleveien Bolig AS som forfaller 01.02.2025.

Morselskapet Vaol AS har kausjonert for kassekreditt i Zeiner Bolig AS, pålydende kr 10 000 000.

Note 11 Bundne midler

	2024	2023
Herav bundne bankinnskudd	315 374	306 534

Note 12 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 2 000 000 består av 10 000 aksjer à kr. 200.
Alle aksjer er eid av morselskapet Vaol AS.



Note 13 Mellomværende med nærstående parter

Motpart	Forhold til motpart	Kortsiktig gjeld gjeld	
		2024	2023
Zeiner Eiendom AS	Nærstående til aksjonær	0	553 700
Sum		0	553 700

Motpart	Forhold til motpart	Langsiktig gjeld	
		2024	2023
Zeiner Eiendom AS	Nærstående til aksjonær	34 000 000	34 000 000
Sum		34 000 000	34 000 000



 Securely signed with Brevio

Årsregnskap

Signers:

Name	Method	Date
Stavnar, Thor	BANKID	2025-06-26 10:18
Zeiner, Johan Lauritz	BANKID	2025-06-26 17:32

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 Bolig AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Zeiner Bolig 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>

Sandefjord, 26. juni 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	2025-06-27 16:59

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.