



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 974 487
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ZEINER BOLIG HÅNDVERK AS
Forretningsadresse: Smidsrødveien 107
3120 NØTTERØY

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: RONALD BODIN
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, 30.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		63 933 359	40 203 552
Annen driftsinntekt		76 000	20 000
Sum inntekter		64 009 359	40 223 552
Kostnader			
Varekostnad		37 666 205	28 056 002
Lønnskostnad	1	17 078 913	8 330 632
Avskrivning av driftsmidler	2	639 016	569 314
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	6 812 700	3 667 382
Sum kostnader		62 196 833	40 623 330
Driftsresultat		1 812 526	-399 777
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 766	3 015
Annen finansinntekt		3 258	81
Sum finansinntekter		9 024	3 096
Annen rentekostnad		448 510	445 171
Sum finanskostnader		448 510	445 171
Netto finans		-439 486	-442 075
Resultat før skattekostnad		1 373 040	-841 852
Skattekostnad på resultat	3	303 025	-180 553
Årsresultat	4	1 070 015	-661 299
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 070 015	-661 299
Totalresultat		1 070 015	-661 299
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Ordinært utbytte	4	1 000 000	
Avsatt til annen egenkapital	4	70 015	-661 299
Sum overføringer og disponeringer		1 070 015	-661 299



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	2		
Konsesjoner, patenter o.l.	2		
Utsatt skattefordel	3		55 420
Goodwill	2		
Sum immaterielle eiendeler			55 420
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	2 847 774	2 907 365
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 5	1 008 286	892 042
Sum varige driftsmidler		3 856 060	3 799 407
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	653 759	498 759
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Lån til foretak i samme konsern	7, 8	6 160 000	
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7, 8	1 350 000	1 340 000
Andre langsiktige fordringer	7	11 792	48 288
Sum finansielle anleggsmidler		8 175 551	1 887 047
Sum anleggsmidler		12 031 611	5 741 874
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5, 9	2 800 853	2 198 474
Fordringer			
Kundefordringer	10, 11	3 757 361	2 204 042
Andre kortsiktige fordringer	12	504 171	3 269 319
Sum fordringer		4 261 532	5 473 361
Bankinnskudd, kontanter og lignende			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Bankinnskudd, kontanter o.l.	13	13 352 910	3 931 062
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 352 910	3 931 062
Sum omløpsmidler		20 415 295	11 602 897
SUM EIENDELER		32 446 905	17 344 770

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 14	444 400	240 000
Overkurs	4	5 739 488	
Ikke registrert kapitalforhøyelse	4		5 943 488
Annen innskutt egenkapital	4		
Sum innskutt egenkapital		6 183 888	6 183 488

Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	4		
Annen egenkapital	4	5 098 537	3 404 533
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		5 098 537	3 404 533

Sum egenkapital

11 282 425 **9 588 021**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	3	800 588	
Sum avsetninger for forpliktelser		800 588	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	4 934 183	5 460 709
Sum annen langsiktig gjeld		4 934 183	5 460 709

Sum langsiktig gjeld

5 734 771 **5 460 709**

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	8	6 736 525	978 093
-----------------	---	-----------	---------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		2 620 882	525 784
Utbytte		1 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	8	400 000	
Annen kortsiktig gjeld	8, 11, 12	4 672 301	792 163
Sum kortsiktig gjeld		15 429 709	2 296 040
Sum gjeld		21 164 480	7 756 749
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 446 905	17 344 770



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 712841

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 974 487
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ZEINER BOLIG HÅNDVERK AS
Forretningsadresse: Smidsrødveien 107
3120 NØTTERØY

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: RONALD BODIN
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2025

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

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, 29.07.2025



Organisasjonsnr: 948 974 487
ZEINER BOLIG HÅNDVERK AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		63 933 359	40 203 552
Annen driftsinntekt		76 000	20 000
Sum inntekter		64 009 359	40 223 552
Kostnader			
Varekostnad		37 666 205	28 056 002
Lønnskostnad	1	17 078 913	8 330 632
Avskrivning av driftsmidler	2	639 016	569 314
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	6 812 700	3 667 382
Sum kostnader		62 196 833	40 623 330
Driftsresultat		1 812 526	-399 777
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 766	3 015
Annen finansinntekt		3 258	81
Sum finansinntekter		9 024	3 096
Annen rentekostnad		448 510	445 171
Sum finanskostnader		448 510	445 171
Netto finans		-439 486	-442 075
Resultat før skattekostnad		1 373 040	-841 852
Skattekostnad på resultat	3	303 025	-180 553
Årsresultat	4	1 070 015	-661 299
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 070 015	-661 299
Totalresultat		1 070 015	-661 299
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	4	1 000 000	
Avsatt til annen egenkapital	4	70 015	-661 299
Sum overføringer og disponeringer		1 070 015	-661 299



Organisasjonsnr: 948 974 487
ZEINER BOLIG HÅNDVERK AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	2		
Konsesjoner, patenter o.l.	2		
Utsatt skattefordel	3		55 420
Goodwill	2		
Sum immaterielle eiendeler			55 420
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	2 847 774	2 907 365
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2, 5	1 008 286	892 042
Sum varige driftsmidler		3 856 060	3 799 407
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	653 759	498 759
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Lån til foretak i samme konsern	7, 8	6 160 000	
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7, 8	1 350 000	1 340 000
Andre langsiktige fordringer	7	11 792	48 288
Sum finansielle anleggsmidler		8 175 551	1 887 047
Sum anleggsmidler		12 031 611	5 741 874
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5, 9	2 800 853	2 198 474
Fordringer			
Kundefordringer	10, 11	3 757 361	2 204 042
Andre kortsiktige fordringer	12	504 171	3 269 319
Sum fordringer		4 261 532	5 473 361
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	13	13 352 910	3 931 062



Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 352 910	3 931 062
Sum omløpsmidler		20 415 295	11 602 897
SUM EIENDELER		32 446 905	17 344 770
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 14	444 400	240 000
Overkurs	4	5 739 488	
Ikke registrert kapitalforhøyelse	4		5 943 488
Annen innskutt egenkapital	4		
Sum innskutt egenkapital		6 183 888	6 183 488
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	4		
Annen egenkapital	4	5 098 537	3 404 533
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		5 098 537	3 404 533
Sum egenkapital		11 282 425	9 588 021
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	800 588	
Sum avsetninger for forpliktelser		800 588	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	4 934 183	5 460 709
Sum annen langsiktig gjeld		4 934 183	5 460 709
Sum langsiktig gjeld		5 734 771	5 460 709
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	6 736 525	978 093
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		2 620 882	525 784
Utbytte		1 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	8	400 000	
Annen kortsiktig gjeld	8, 11, 12	4 672 301	792 163
Sum kortsiktig gjeld		15 429 709	2 296 040
Sum gjeld		21 164 480	7 756 749
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 446 905	17 344 770



Organisasjonsnr: 948 974 487
ZEINER BOLIG HÅNDVERK AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
24.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Årsregnskap 2024

**Zeiner Bolig
Håndverk AS**

Org.nr.:948 974 487



Resultatregnskap Zeiner Bolig Håndverk AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Salgsinntekt		63 933 359	40 203 552
Annen driftsinntekt		76 000	20 000
Sum driftsinntekter		64 009 359	40 223 552
Varekostnad		37 666 205	28 056 002
Lønnskostnad	1	17 078 913	8 330 632
Avskrivning av driftsmidler	2	639 016	569 314
Annen driftskostnad	1	6 812 700	3 667 382
Sum driftskostnader		62 196 833	40 623 330
Driftsresultat		1 812 526	-399 777
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 766	3 015
Annen finansinntekt		3 258	81
Annen rentekostnad		448 510	445 171
Resultat av finansposter		-439 486	-442 075
Resultat før skattekostnad		1 373 040	-841 852
Skattekostnad på resultat	3	303 025	-180 553
Resultat		1 070 015	-661 299
Årsresultat	4	1 070 015	-661 299
Overføringer			
Avsatt til utbytte	4	1 000 000	0
Avsatt til annen egenkapital	4	70 015	-661 299
Sum overføringer		1 070 015	-661 299



Balanse

Zeiner Bolig Håndverk AS

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	3	0	55 420
Sum immaterielle eiendeler		0	55 420
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	2 847 774	2 907 365
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 5	1 008 286	892 042
Sum varige driftsmidler		3 856 060	3 799 407
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	653 759	498 759
Lån til foretak i samme konsern	7, 8	6 160 000	0
Lån til tilknyttet selskap	7, 8	1 350 000	1 340 000
Andre langsiktige fordringer	7	11 792	48 288
Sum finansielle anleggsmidler		8 175 551	1 887 047
Sum anleggsmidler		12 031 611	5 741 874
Omløpsmidler			
Bolig under oppføring	5, 9	2 800 853	2 198 474
Fordringer			
Kundefordringer	10, 11	3 757 361	2 204 042
Andre kortsiktige fordringer	12	504 171	3 269 319
Sum fordringer		4 261 532	5 473 361
Bankinnskudd, kontanter o.l.	13	13 352 910	3 931 062
Sum omløpsmidler		20 415 295	11 602 897
Sum eiendeler		32 446 905	17 344 770



Balanse

Zeiner Bolig Håndverk AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 14	444 400	240 000
Overkurs	4	5 739 488	0
Ikke-registrert kapitalforhøyelse	4	0	5 943 488
Sum innskutt egenkapital		6 183 888	6 183 488
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	5 098 537	3 404 533
Sum opptjent egenkapital		5 098 537	3 404 533
Sum egenkapital		11 282 425	9 588 021
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	800 588	0
Sum avsetning for forpliktelser		800 588	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	4 934 183	5 460 709
Sum annen langsiktig gjeld		4 934 183	5 460 709
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	8	6 736 525	978 093
Skyldig offentlige avgifter		2 620 882	525 784
Utbytte		1 000 000	0
Konserngjeld	8	400 000	0
Annen kortsiktig gjeld	8, 11, 12	4 672 301	792 163
Sum kortsiktig gjeld		15 429 709	2 296 040
Sum gjeld		21 164 480	7 756 749
Sum egenkapital og gjeld		32 446 905	17 344 770



Balanse

Zeiner Bolig Håndverk AS

Nøtterøy, 26.06.2025

Styret i Zeiner Bolig Håndverk AS

Johan Lauritz Zeiner
styreleder

RONALD BODIN
styremedlem/daglig leder

Thor Stavnar
styremedlem

KIM TOBY SOLHAUG
styremedlem

Trond Bakken Johannessen
styremedlem



Zeiner Bolig Håndverk AS

948 974 487

Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode. Fullførelsesgraden 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.

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 anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. 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

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.

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.



Zeiner Bolig Håndverk AS

948 974 487

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.

Egenregiprosjekter

Egenregiprosjekter 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 egenregiprosjekter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode. Fullførelsesgraden 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.

Fusjon

Vi gjør oppmerksom på fusjon med regnskapsmessig og skattemessig virkning fra 1.1.24. Morselskapet Zeiner Bolig Håndverk AS (overtakende selskap) og datterselskapet Tønsberghus AS (org.nr. 997 965 442, overdragende selskap) fusjonerte med regnskapsmessig og skattemessig virkning fra 01.01.2024. Fusjonen er gjennomført med skattemessig kontinuitet etter sktl. § 11-7.

Sktl. § 11-7, 1. ledd legger til grunn full skattemessig kontinuitet mellom overdragende og overtakende selskap ved fusjoner som er gjennomført etter reglene om skattefri fusjon. De skattemessige verdiene og ervervstidspunktene for eiendeler, rettigheter og forpliktelser og øvrige skatteposisjoner overdras uendret.



Zeiner Bolig Håndverk AS

948 974 487

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	13 627 341	6 538 901
Arbeidsgiveravgift	2 221 336	1 087 524
Pensjonsytelser	793 328	401 313
Andre lønnskostnader	436 907	302 894
Sum	17 078 913	8 330 632

Selskapet har i 2024 sysselsatt 24 årsverk.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Revisor

Kostnadsført honorar for revisjon og annen bistand for 2024 utgjør:

Revisjon og teknisk bistand*	286 429
Annen bistand (omorgansering i forbindelse med fisjon og fusjon)	148 420
Sum	434 849

*Av dette gjelder kr 59 219 Tønsberghus AS som har blitt innfusjonert i Zeiner Bolig Håndverk.

Note 2 Varige driftsmidler

	Bygninger og tomter	Tomter	Driftsløsøre og biler	Immaterielle eiendeler	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2024	5 053 303	463 000	1 475 524	97 348	7 089 175
Tilgang	187 768	0	376 825	0	564 593
Tilgang (fusjon)	0	0	275 182	0	275 182
Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2024	5 241 071	463 000	2 127 531	97 348	7 928 950
Akkumulerte avskrivninger	2 936 870	0	1 038 672	97 348	4 072 890
Bokført verdi 31.12.2024	2 304 201	463 000	1 088 859	0	3 856 060
Årets avskrivninger	327 933	0	311 082	0	639 016
Forventet økonomisk levetid	5-20 år		3-5 år	1-3 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	Lineær	

Innfusjonerte verdier fra Tønsberghus AS føres som tilgang i note.

Tomter avskrives ikke ettersom at disse ikke har en begrenset levetid.

Immaterielle eiendeler gjelder utvikling av Boligportalen Plyo.



Zeiner Bolig Håndverk AS

948 974 487

Note 3 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	-1 241 878	-1 160 390	81 489
Tilvirkningskontrakter	7 081 360	7 720 468	639 108
Fordringer	-18 976	0	18 976
Gevinst – og tapskonto	91 304	114 130	22 826
Sum	5 911 810	6 674 208	762 398
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 272 774	-4 412 556	-2 139 782
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	3 639 035	2 261 651	-1 377 384
Utsatt skatt (22 %)	800 588	497 563	-303 024
Årets skattekostnad		2024	2023
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		1 373 040	-841 852
Permanente forskjeller		4 344	21 159
Endring i midlertidige forskjeller		762 398	821 165
Anvendelse av fremførbart underskudd		-2 139 782	-472
Skattepliktig inntekt		0	0
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		0	0
Endring i utsatt skatt		303 025	-180 553
Skattekostnad ordinært resultat		303 025	-180 553
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		0	0
Sum betalbar skatt i balansen		0	0

På bakgrunn av utført fusjon 2024 har det blitt gjort en justering på inngående balanse midlertidige forskjeller og utsatt skatt tilhørende de innfusjonerte eiendelene.

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs kapitalforhøyelse	Ikke-registrert kapitalforhøyelse	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	240 000	0	5 943 888	3 404 533	9 588 421
Årets resultat	0	0	0	1 070 015	1 070 015
Avsatt utbytte	0	0	0	-1 000 000	-1 000 000
Fusjonseffekt Tønsberghus AS	0	0	0	1 623 990	1 623 990
Kapitalforhøyelse	204 400	5 739 488	-5 943 888	0	0
Egenkapital 31.12.2024	444 400	5 739 488	0	5 098 537	11 282 425

Selskapet har med regnskapsmessig- og skattemessig virkning innfusjonert Tønsberghus AS fra 1.1.2024.



Zeiner Bolig Håndverk AS

948 974 487

Note 5 Pantstillelser og garantier

	2024	2023
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Gjeld Nordea	4 738 983	5 176 487
Gjeld Santander	195 199	284 222
Sum	4 934 183	5 460 709
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Bolig under oppføring	2 800 853	2 198 474
Eiendom, bygning og driftsmateriale	3 502 088	3 416 350
Bil (Santander)	110 315	188 195
Sum	6 413 256	5 803 019

Selskapet har stilt kausjon ovenfor Tønsberghus Eiendom AS på kr. 1 550 000 og ovenfor Lillesandhus Tønsberg Eiendom AS på kr. 4 325 000.

Note 6 Aksjer i datterselskap

Selskap	Sted	Eierandel i %	Verdi i balansen*
Holtekjæreåsen AS**	Nøtterøy	50	0
Berganåsen Eiendom AS	Nøtterøy	100	123 759
Lillesandhus Tønsberg Eiendom AS	Nøtterøy	100	100 000
Tønsberghus Eiendom AS	Nøtterøy	100	430 000
Totalt			653 759

* Bokført verdi i selskapsregnskapet per. 31. desember 2024 (kostmetoden).

** Tidligere nedskrevet i verdi

Note 7 Fordringer med forfall senere enn ett år

	2024	2023
Lån til Holtekjæreåsen AS	1 350 000	1 340 000
Lån til Tønsberghus Eiendom AS	6 150 000	0
Lån til Berganåsen Eiendom AS	10 000	0
Andre langsiktige fordringer	0	16 500
Fordringer - leasing varebiler	11 792	31 788
Sum langsiktige fordringer	7 521 792	1 388 288



Zeiner Bolig Håndverk AS

948 974 487

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern og nærstående selskaper

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2024	2023	2024	2023
Holtekjæråsen AS	0	0	1 350 000	1 340 000
Berganåsen Eiendom AS	0	0	10 000	0
Tønsberghus Eiendom AS	0	0	6 150 000	0
Kanalbrygga Eiendom AS	0	1 017 426	0	0
Zeiner Bolig AS	0	0	0	0
Sum	0	1 017 426	7 510 000	1 340 000

	Leverandørgjeld		Øvrig gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Zeiner Bolig AS	154 375	73 288	0	0
Kanalbrygga Eiendom AS	0	2 250	0	0
Tønsberghus AS	0	173 234	0	0
Tønsberghus Eiendom AS	0	0	400 000	0
Sum	154 375	248 772	400 000	0

Note 9 Bolig under oppføring

	2024	2023
Bolig under oppføring	2 800 853	2 198 474
Sum	2 800 853	2 198 474

Note 10 Kundefordringer

	2024	2023
Kundefordringer til pålydende	3 777 361	1 149 189
Opptjent, ikke fakturert	0	1 054 853
Avsetning til tap	20 000	0
Balansført verdi av kundefordringer 31.12	3 757 361	2 204 042
Realiserte tap	7 293	0

Note 11 Anleggskontrakter

Balansførte verdier vedrørende prosjekter	2024	2023
<i>Inkludert i kundefordringer</i>		
Opptjent ikke fakturert produksjon	0	1 054 853
<i>Inkludert i kortsiktig gjeld</i>		
Fakturert, ikke utført produksjon (forskudd)	-3 070 019	0
Avsetning til tapsprosjekter	0	0



Zeiner Bolig Håndverk AS **948 974 487**

Note 12 Fordringer og gjeld

	2024	2023
Andre kortsiktige fordringer		
Andre kortsiktige fordringer	504 171	3 269 319
Sum	504 171	3 269 319
	2024	2023
Annen kortsiktig gjeld		
Gjeld til daglig leder	0	0
Feriepenger og annen kortsiktig gjeld	1 602 282	792 163
Forskudd ved anleggskontrakter	3 070 019	0
Sum	4 672 301	792 163

Kortsiktige fordringer og kortsiktig gjeld skal ikke renteberegnes for 2024.

Note 13 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

	2024	2023
Bundne bankinnskudd		
Skattetrekkkonto	894 999	354 999
Depositumskonto	26 079	25 873

Note 14 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 444 400 består av 4 444 aksjer à kr. 100.

Oversikt over aksjonærer 31.12.2024

Navn	Antall aksjer	Eierandel
Zeiner Bolig AS	2 688	60,5%
Boro Holding AS	1 111	25,0%
Jobakk AS	445	10,0%
Yolly 80 AS	200	4,5%
Sum	4 444	100%



 Securely signed with Brevio

Årsregnskap

Signers:

Name	Method	Date
Bodin, Ronald	BANKID	2025-06-26 15:06
Johannessen, Trond Bakken	BANKID	2025-06-26 11:21
Stavnar, Thor	BANKID	2025-06-26 21:06
Zeiner, Johan Lauritz	BANKID	2025-06-26 17:32
Solhaug, Kim Toby	BANKID	2025-06-26 14:49

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 Håndverk AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Zeiner Bolig Håndverk 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 16:42

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.