



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 872 000
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SKOLEVEIEN BOLIG AS
Forretningsadresse: Rambergveien 3
3115 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Inger-Britt 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, 06.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	43 027 743	
Sum inntekter		43 027 743	
Kostnader			
Varekostnad	1	37 190 046	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			-3 706 661
Annen driftskostnad	2	47 995	73 524
Sum kostnader		37 238 041	-3 633 138
Driftsresultat		5 789 702	3 633 138
Annen rentekostnad		7 605	31
Sum finanskostnader		7 605	31
Netto finans		-7 605	-31
Resultat før skattekostnad		5 782 097	3 633 107
Skattekostnad på resultat	3		
Årsresultat	4	5 782 097	3 633 107
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 782 097	3 633 107
Totalresultat		5 782 097	3 633 107
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		5 780 000	3 600 000
Udekket tap	4	2 097	33 107
Avsatt til annen egenkapital	4		
Sum overføringer og disponeringer		5 782 097	3 633 107



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	1	23 706 604	31 918 689
Fordringer			
Kundefordringer	1	43 027 743	
Sum fordringer		43 027 743	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 503 332	81 118
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 503 332	81 118
Sum omløpsmidler		69 237 679	31 999 807
SUM EIENDELER		69 237 679	31 999 807
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	1 750 000	1 750 000
Overkurs	4	16 342 430	16 342 430
Annen innskutt egenkapital	4		
Sum innskutt egenkapital		18 092 430	18 092 430
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	4		
Annen egenkapital	4		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Udekket tap	4	12 193 224	12 195 321
Sum opptjent egenkapital		-12 193 224	-12 195 321
Sum egenkapital		5 899 206	5 897 109
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	15 000 000	15 000 000
Langsiktig konserngjeld	7	10 400 000	6 650 000
Sum annen langsiktig gjeld		25 400 000	21 650 000
Sum langsiktig gjeld		25 400 000	21 650 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 370 075	
Leverandørgjeld	7	8 204 215	653 882
Betalbar skatt	3		
Utbytte	7	5 780 000	3 600 000
Annen kortsiktig gjeld	7	5 584 183	198 816
Sum kortsiktig gjeld		37 938 473	4 452 698
Sum gjeld		63 338 473	26 102 698
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 237 679	31 999 807
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 739997

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 872 000
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SKOLEVEIEN BOLIG AS
Forretningsadresse: Rambergveien 3
3115 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Inger-Britt 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, 05.08.2025



Organisasjonsnr: 918 872 000
SKOLEVEIEN BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	43 027 743	
Sum inntekter		43 027 743	
Kostnader			
Varekostnad	1	37 190 046	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			-3 706 661
Annen driftskostnad	2	47 995	73 524
Sum kostnader		37 238 041	-3 633 138
Driftsresultat		5 789 702	3 633 138
Annen rentekostnad		7 605	31
Sum finanskostnader		7 605	31
Netto finans		-7 605	-31
Resultat før skattekostnad		5 782 097	3 633 107
Skattekostnad på resultat	3		
Årsresultat	4	5 782 097	3 633 107
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 782 097	3 633 107
Totalresultat		5 782 097	3 633 107
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		5 780 000	3 600 000
Udekket tap	4	2 097	33 107
Avsatt til annen egenkapital	4		
Sum overføringer og disponeringer		5 782 097	3 633 107



Organisasjonsnr: 918 872 000
SKOLEVEIEN BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2024** **2023**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Tomter, bygninger o.a.
fast eiendom 5
Sum anleggsmidler

0 0

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 1

23 706 604 31 918 689

Fordringer

Kundefordringer 1

Sum fordringer

43 027 743
43 027 743

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l.

2 503 332 81 118

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

2 503 332 81 118

Sum omløpsmidler

69 237 679 31 999 807

SUM EIENDELER

69 237 679 31 999 807

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 4, 6

1 750 000 1 750 000

Overkurs 4

16 342 430 16 342 430

Annen innskutt egenkapital 4

Sum innskutt egenkapital

18 092 430 18 092 430

Opptjent egenkapital

Fond for

vurderingsforskjeller 4

Annen egenkapital 4

Udekket tap 4

Sum opptjent egenkapital

12 193 224 12 195 321
-12 193 224 -12 195 321

Sum egenkapital

5 899 206 5 897 109

Gjeld

Langsiktig gjeld



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	15 000 000	15 000 000
Langsiktig konserngjeld	7	10 400 000	6 650 000
Sum annen langsiktig gjeld		25 400 000	21 650 000
Sum langsiktig gjeld		25 400 000	21 650 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		18 370 075	
Leverandørgjeld	7	8 204 215	653 882
Betalbar skatt	3		
Utbytte	7	5 780 000	3 600 000
Annen kortsiktig gjeld	7	5 584 183	198 816
Sum kortsiktig gjeld		37 938 473	4 452 698
Sum gjeld		63 338 473	26 102 698
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 237 679	31 999 807
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Organisasjonsnr: 918 872 000
SKOLEVEIEN BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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.



Til generalforsamlingen i Skoleveien Bolig AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skoleveien 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 16:48

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.



Årsregnskap 2024

Skoleveien Bolig
AS

Org.nr.:918 872 000



Resultatregnskap Skoleveien Bolig AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Salgsinntekt	1	43 027 743	0
Sum driftsinntekter		43 027 743	0
Varekostnad	1	37 190 046	0
Reversering av tidligere års nedskrivning		0	-3 706 661
Annen driftskostnad	2	47 995	73 524
Sum driftskostnader		37 238 041	-3 633 138
Driftsresultat		5 789 702	3 633 138
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen rentekostnad		7 605	31
Resultat av finansposter		-7 605	-31
Resultat før skattekostnad		5 782 097	3 633 107
Skattekostnad på resultat	3	0	0
Årsresultat	4	5 782 097	3 633 107
Overføringer			
Avsatt til utbytte		5 780 000	3 600 000
Overført til udekket tap	4	-2 097	-33 107
Sum overføringer		5 782 097	3 633 107



Balanse
Skoleveien Bolig AS

Eiendeler	Note	2024	2023
Omløpsmidler			
Bolig under utvikling	1	23 706 604	31 918 689
Fordringer			
Kundefordringer	1	43 027 743	0
Sum fordringer		43 027 743	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 503 332	81 118
Sum omløpsmidler		69 237 679	31 999 807
Sum eiendeler		69 237 679	31 999 807



Balanse

Skoleveien Bolig AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	1 750 000	1 750 000
Overkurs	4	16 342 430	16 342 430
Sum innskutt egenkapital		18 092 430	18 092 430
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	-12 193 224	-12 195 321
Sum opptjent egenkapital		-12 193 224	-12 195 321
Sum egenkapital		5 899 206	5 897 109
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	15 000 000	15 000 000
Langsiktig konserngjeld	7	10 400 000	6 650 000
Sum annen langsiktig gjeld		25 400 000	21 650 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 370 075	0
Leverandørgjeld	7	8 204 215	653 882
Utbytte	7	5 780 000	3 600 000
Annen kortsiktig gjeld	7	5 584 183	198 816
Sum kortsiktig gjeld		37 938 473	4 452 698
Sum gjeld		63 338 473	26 102 698
Sum egenkapital og gjeld		69 237 679	31 999 807

Tønsberg, 26.06.2025
Styret i Skoleveien Bolig AS

Johan Lauritz Zeiner
styreleder/daglig leder

Thor Stavnar
styremedlem



Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Selskapets inntekter består av salg av eiendom, 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 tilknyttet varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bolig under utvikling

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.

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.



Note 1 Tilvirkningskontrakter

	2024	2023
Bolig under utvikling	23 706 604	31 918 689
Netto prosjekter under utførelse	23 706 604	31 918 689
Opptjent, ikke fakturerte inntekter inkludert i kundefordringer	43 027 743	0
Inntektsført på igangværende prosjekter	43 027 743	0
Kostnader på igangværende prosjekter	37 190 046	0
Netto resultatført på igangværende prosjekter	5 837 697	0

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Selskapet har ingen ansatte, og selskapet er dermed ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

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
Tilvirkningskontrakter	5 837 697	0	-5 837 697
Varebeholdning	1 502 695	0	-1 502 695
Sum	7 340 392	0	-7 340 392
Akkumulert fremførbart underskudd	-10 161 186	-8 602 891	1 558 295
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	2 820 794	8 602 891	5 782 097
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

Årets skattekostnad	2024	2023
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	5 782 097	3 633 107
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-7 340 392	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-3 633 107
Skattepliktig inntekt	-1 558 295	0
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0

Betalbar skatt i balansen:



Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	1 750 000	16 342 430	-12 195 321	5 897 109
Årets resultat	0	0	5 782 097	5 782 097
Avsatt utbytte	0	0	-5 780 000	-5 780 000
Egenkapital 31.12.2024	1 750 000	16 342 430	-12 193 224	5 899 206

Note 5 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	33 370 075	15 000 000
Sum	33 370 075	15 000 000
Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld		
Bolig under utvikling	23 706 604	31 918 689
Sum	23 706 604	31 918 689

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 1 750 000 består av 17 500 aksjer à kr. 100.
Zeiner Bolig AS eier samtlige aksjer.

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

	Leverandørgjeld		Øvrig gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Zeiner Bolig AS	470 164	515 849	16 357 180	10 264 324
Sum	470 164	515 849	16 357 180	10 264 324



 Securely signed with Brevio

Årsregnskap

Signers:

Name	Method	Date
Zeiner, Johan Lauritz	BANKID	2025-06-26 17:32
Stavnar, Thor	BANKID	2025-06-26 10:47

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.