



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 922 591 776  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SKOLEVEGEN 4 EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Industrigata 1  
2380 BRUMUNDDAL

### 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: Forenklet IFRS

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rolf Arne Høyen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.11.2025

### 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, 23.11.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt	1	543 163	536 472
Annen driftsinntekt		19 320	8 050
<b>Sum inntekter</b>		<b>562 483</b>	<b>1 544 522</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		116 508	109 991
Lønnskostnad	3		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2, 2	1 900 000	
Annen driftskostnad	4, 5	392 817	367 925
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 409 325</b>	<b>477 916</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 846 842</b>	<b>1 066 606</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		25	258
Annen finansinntekt		105	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>130</b>	<b>258</b>
Annen rentekostnad		1 369	1 566
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 369</b>	<b>1 566</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 239</b>	<b>-1 308</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 848 081</b>	<b>1 065 298</b>
Skattekostnad på resultat	6	-406 578	234 383
<b>Årsresultat</b>	7	<b>-1 441 503</b>	<b>830 915</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 441 503</b>	<b>-169 085</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 441 503</b>	<b>-169 085</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra fond for vurderingsforskjeller		-1 482 000	



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Avgitt konsernbidrag			31 879
Avsatt til annen egenkapital		40 497	799 036
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 441 503</b>	<b>830 915</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringseiendom	2, 8	11 500 000	13 400 000
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>11 500 000</b>	<b>13 400 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5		
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Lån til foretak i samme konsern	5, 9		
Investeringer i tilknyttet selskap	5		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>11 500 000</b>	<b>13 400 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		21 920	21 920
Andre kortsiktige fordringer	9	20 243	20 081
Konsernfordringer	9	24 650	233 580
<b>Sum fordringer</b>		<b>66 813</b>	<b>275 581</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		77 895	48 493
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>77 895</b>	<b>48 493</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>144 708</b>	<b>324 074</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 644 708</b>	<b>13 724 074</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 10	330 000	330 000
Beholdning av egne aksjer	10		
Overkurs	7	211 357	211 357
Annen innskutt egenkapital	7	80 740	80 740
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>622 097</b>	<b>622 097</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller		7 036 548	8 518 548
Annen egenkapital	11, 12	772 401	731 904
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 808 949</b>	<b>9 250 452</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 431 046</b>	<b>9 872 549</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	2 277 952	2 690 904
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 277 952</b>	<b>2 690 904</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9		
Langsiktig konserngjeld	9		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 277 952</b>	<b>2 690 904</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		122 858	72 750
Betalbar skatt	6	6 374	
Kortsiktig konserngjeld	9	806 358	1 015 871
Annen kortsiktig gjeld	9	120	72 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>935 710</b>	<b>1 160 621</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 213 662</b>	<b>3 851 525</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 644 708</b>	<b>13 724 074</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 763084

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 922 591 776  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SKOLEVEGEN 4 EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Industrigata 1  
2380 BRUMUNDDAL

#### 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: Forenklet IFRS

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rolf Arne Høyen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.11.2025

#### 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, 22.11.2025



Organisasjonsnr: 922 591 776  
SKOLEVEGEN 4 EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt	1	543 163	536 472
Annen driftsinntekt		19 320	8 050
<b>Sum inntekter</b>		<b>562 483</b>	<b>1 544 522</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		116 508	109 991
Lønnskostnad	3		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2, 2	1 900 000	
Annen driftskostnad	4, 5	392 817	367 925
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 409 325</b>	<b>477 916</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 846 842</b>	<b>1 066 606</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		25	258
Annen finansinntekt		105	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>130</b>	<b>258</b>
Annen rentekostnad		1 369	1 566
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 369</b>	<b>1 566</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 239</b>	<b>-1 308</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 848 081</b>	<b>1 065 298</b>
Skattekostnad på resultat	6	-406 578	234 383
<b>Årsresultat</b>	7	<b>-1 441 503</b>	<b>830 915</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 441 503</b>	<b>-169 085</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 441 503</b>	<b>-169 085</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra fond for vurderingsforskjeller		-1 482 000	
Avgitt konsernbidrag			31 879
Avsatt til annen egenkapital		40 497	799 036
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 441 503</b>	<b>830 915</b>



Organisasjonsnr: 922 591 776  
SKOLEVEGEN 4 EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringseiendom	2, 8	11 500 000	13 400 000
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>11 500 000</b>	<b>13 400 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5		
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Lån til foretak i samme konsern	5, 9		
Investeringer i tilknyttet selskap	5		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>11 500 000</b>	<b>13 400 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		21 920	21 920
Andre kortsiktige fordringer	9	20 243	20 081
Konsernfordringer	9	24 650	233 580
<b>Sum fordringer</b>		<b>66 813</b>	<b>275 581</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		77 895	48 493
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>77 895</b>	<b>48 493</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>144 708</b>	<b>324 074</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 644 708</b>	<b>13 724 074</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 10	330 000	330 000
Beholdning av egne aksjer	10		
Overkurs	7	211 357	211 357
Annen innskutt egenkapital	7	80 740	80 740
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>622 097</b>	<b>622 097</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for			
vurderingsforskjeller		7 036 548	8 518 548
Annen egenkapital	11, 12	772 401	731 904
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 808 949</b>	<b>9 250 452</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 431 046</b>	<b>9 872 549</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	2 277 952	2 690 904
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>2 277 952</b>	<b>2 690 904</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9		
Langsiktig konserngjeld	9		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 277 952</b>	<b>2 690 904</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		122 858	72 750
Betalbar skatt	6	6 374	
Kortsiktig konserngjeld	9	806 358	1 015 871
Annen kortsiktig gjeld	9	120	72 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>935 710</b>	<b>1 160 621</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 213 662</b>	<b>3 851 525</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 644 708</b>	<b>13 724 074</b>



Organisasjonsnr: 922 591 776  
SKOLEVEGEN 4 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>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

## Skolevegen 4 Eiendom AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet  
Revisjonsberetning

Org.nr.: 922 591 776



### RESULTATREGNSKAP

#### SKOLEVEGEN 4 EIENDOM AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Leieinntekt	1	543 163	536 472
Verdijustering investeringseiendom	2	0	1 000 000
Annen driftsinntekt		19 320	8 050
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>562 483</b>	<b>1 544 522</b>
Varekostnad		116 508	109 991
Verdijustering investeringseiendom	2	1 900 000	0
Annen driftskostnad	4, 5	392 817	367 925
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 409 325</b>	<b>477 916</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 846 842</b>	<b>1 066 606</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		25	258
Annen finansinntekt		105	0
Annen rentekostnad		1 369	1 566
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 239</b>	<b>-1 308</b>
Resultat før skattekostnad		-1 848 081	1 065 298
Skattekostnad på resultat	6	-406 578	234 383
<b>Årsresultat</b>	<b>7</b>	<b>-1 441 503</b>	<b>830 915</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt konsernbidrag		0	31 879
Avsatt til annen egenkapital		40 497	799 036
Overført fra fond for vurderingsforskjeller		1 482 000	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>-1 441 503</b>	<b>830 915</b>



## BALANSE

### SKOLEVEGEN 4 EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2024	2023
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Investerings eiendom	2, 8	11 500 000	13 400 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>11 500 000</b>	<b>13 400 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>11 500 000</b>	<b>13 400 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		21 920	21 920
Andre kortsiktige fordringer	9	20 243	20 081
Konsernfordringer	9	24 650	233 580
<b>Sum fordringer</b>		<b>66 813</b>	<b>275 581</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		77 895	48 493
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>144 708</b>	<b>324 074</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>11 644 708</b>	<b>13 724 074</b>



## BALANSE

### SKOLEVEGEN 4 EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	7, 10	330 000	330 000
Overkurs	7	211 357	211 357
Annen innskutt egenkapital	7	80 740	80 740
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>622 097</strong>	<strong>622 097</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Fond for vurderingsforskjeller		7 036 548	8 518 548
Annen egenkapital	11, 12	772 401	731 904
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>7 808 949</strong>	<strong>9 250 452</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>		<strong>8 431 046</strong>	<strong>9 872 549</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</strong>			
Utsatt skatt	6	2 277 952	2 690 904
<strong>Sum avsetning for forpliktelser</strong>		<strong>2 277 952</strong>	<strong>2 690 904</strong>
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Leverandørgjeld		122 858	72 750
Betalbar skatt	6	6 374	0
Konserngjeld	9	806 358	1 015 871
Annen kortsiktig gjeld	9	120	72 000
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>935 710</strong>	<strong>1 160 621</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>3 213 662</strong>	<strong>3 851 525</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>11 644 708</strong>	<strong>13 724 074</strong>

Brumunddal, 13.11.2025  
Styret i Skolevegen 4 Eiendom AS

\_\_\_\_\_  
Rolf Arne Høyen  
styreleder



## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

### SKOLEVEGEN 4 EIENDOM AS

	Note	2024	2023
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Resultat før skattekostnad		-1 848 081	1 065 298
Verdiendring investeringseiendom	2	1 900 000	-1 000 000
Endring i leverandørgjeld		50 108	6 543
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-72 043	-6 419
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>29 984</b>	<b>65 422</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>			
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		0	1 075 000
Endring mellomværende med selskap i samme konsern	9	582	-1 006 255
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-582</b>	<b>-68 745</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		29 402	-3 323
Beholdning av likvider ved periodens begynnelse		48 493	51 816
<b>Beholdning av likvider ved periodens slutt</b>		<b>77 895</b>	<b>48 493</b>



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens §3-9 og forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 7. februar 2022. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og regnskapsskikk.

### FORENKLET IFRS

Regnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap, med unntak av følgende regnskapsposter:

- Investeringseiendommer til virkelig verdi over resultatet.

### KONSERN MV

Skoleveien 4 Eiendom AS er 100% eid av Høyen Eiendom AS som igjen er eid 100% av Rahøyen Holding AS, med forretningskontor i Ringsaker kommune. Konsernregnskapene kan fås utlevert hos Rahøyen Holding AS sitt forretningskontor.

Det er ikke stilt pant, annen sikkerhetsstillelse eller garantier til fordel for foretak i samme konsern mv.

### BRUK AV ESTIMATER

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Det er ikke stilt pant, annen sikkerhetsstillelse eller garantier til fordel for foretak i samme konsern mv.

### DRIFTSINNTEKTER

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

### 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.

### Investeringseiendom

Investeringseiendommer, inkludert investeringseiendom under oppføring, er eiendeler som eies enten for å oppnå leieinntekter og/eller verdistigninger og som ikke er benyttet til eget bruk av selskapet. Investeringseiendommer bokføres til virkelig verdi. Endringer i virkelig verdi bokføres i resultatregnskapet.

Investeringseiendommene er vurdert til virkelig verdi basert på historiske priser, observasjoner i markedet, takst eller verdivurdering fra meglere. De verdiene som framkommer er ment å tilsvare antatte markedsverdier, i frivillige transaksjoner mellom uavhengige parter.



Overføring til eller fra kategorien investeringseiendom gjennomføres kun som følge av endret bruk av eiendommen. Ved overføring fra eierbenyttet eiendom til investeringseiendom som følge av endret bruk, vil differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifiseringen føres over andre inntekter ved gevinst, og føres direkte over resultatet ved tap. Ved avhending av eiendommen overføres gevinsten til opptjent egenkapital. Ved overføring fra investeringseiendom til eierbenyttet eiendom vil eiendommens anskaffelseskost være virkelig verdi på tidspunktet for bruksendring.

Dersom konsernet videreutvikler en eksisterende investeringseiendom, forblir den en investeringseiendom som måles basert på virkelig verdi. Senere utgifter forbundet med fast eiendom aktiveres hvis påkostningen tilfredsstiller krav for balanseføring iht. IFRS, mens løpende vedlikehold kostnadsføres.

## **BRUK AV ESTIMATER - VIKTIGE KILDER TIL ESTIMERINGSUSIKKERHET OG SKJØNNSMESSIGE VURDERINGER**

Selskapet gjør vurderinger, bruker estimater og tar forutsetninger som påvirker regnskapsført verdi av eiendeler og gjeld, og som dermed påvirker resultatet.

Slike estimater og forutsetninger er basert på historisk erfaring og en konkret vurdering av sannsynlige faktorer som påvirker verdien. Slike estimater og forutsetninger revurderes løpende. Styret og konsernledelsen utarbeider estimater og gjør antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden, og disse vurderingene vil ikke nødvendigvis fullt ut samsvare med det endelige utfallet.

Den vesentligste estimeringsusikkerheten er knyttet til virkelig verdi av investeringseiendom. For å oppnå et så godt verdianslag som mulig, innhentes verdivurderinger fra eiendomsめglere eller takstmenn som bruker anerkjente verdsettelsesteknikker og prinsippene i IFRS 13 for virkelig verdi.

### **Virkelig verdi av investeringseiendommer**

De viktigste faktorene som påvirker utviklingen i boligprisene, og dermed også verdien av konsernets investeringseiendommer, er tilbud og etterspørsel, rentenivå, økonomisk vekst og arbeidsmarkedet. I tillegg er det også andre faktorer som kan spille inn, som politiske beslutninger (for eksempel skatter og subsidier), demografiske endringer, og forventninger om fremtidig prisutvikling.

Investeringseiendommene er vurdert til virkelig verdi basert på historiske priser, observasjoner i markedet, takst eller verddivurdering fra meglere. De verdiene som framkommer er ment å tilsvare antatte markedsverdier, i frivillige transaksjoner mellom uavhengige parter. I tillegg til faktorene som påvirker boligprisene foreligger også andre forhold som har betydning. For eksempel type eiendom, eiendommens beliggenhet, standard, utleiegrad, leiekontraktens lengde og leietakerens kredittverdighet.

Endringer i regnskapsmessige estimater bokføres i den perioden endringene oppstår.

## **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.

## **VARER**

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

## **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.

## **KONTANTSTRØMOPPSTILLING**

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



## Note 1 Salgsinntekter

	2024	2023
<b>Pr. Virksomhetsområde</b>		
Utleie av eiendom	543 163	536 472
<b>Sum salgsinntekter</b>	<b>543 163</b>	<b>536 472</b>
<b>Geografisk fordeling</b>		
Norge	543 163	536 472
<b>Sum salgsinntekter</b>	<b>543 163</b>	<b>536 472</b>

## Note 2 Investeringseiendom

	Bygninger og tomter
Anskaffelseskost pr. 01.01.2024	2 478 784
+Tilgang/-Avgang 2024	0
<b>Anskaffelseskost 30.12.2024</b>	<b>2 478 784</b>
+ Verdijustering 01.01 2024	10 921 216
<b>Bokført verdi 01.01.2024</b>	<b>13 400 000</b>
- Verdijustering 2024	1 900 000
<b>Bokført verdi 31.12.2024</b>	<b>11 500 000</b>

Der er foretatt verdijustering til virkelig verdi på eiendommer med kr 1 900 000 i år.

Investeringseiendommen består av en næringseiendom i Brumunddal sentrum. Næringseiendom med produksjonslokaler og forretning inkludert kontorlokaler. I flg. eiendomsverdi er det registrert første byggeår 1930.Bygget er ombygd, tilbygd og endret flere ganger opp gjennom tiden.

Tomten eies av selskapet.

Verdsettelse av eiendommen baserer seg på en verditakst som er utført iht. Norsk Takst's regler, NS 3451 og NS 3940. Rapporten er en takst med formål finansiering. Markedsverdi er basert på beregning av teknisk verdiberegninger og kapitalisert verdi, oppgitte årlige leieinntekter og årlige eierkostnader. Takstkonklusjonen er en vurdering av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener markedet er villig til å betale.

Investeringseiendom består av eiendom (tomt, bygninger eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter og for verdistigning på kapital. Investeringseiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Investeringseiendom er vurdert til virkelig verdi basert på årlig verdsettelse av markedsverdi foretatt av selskapet TakstArena Innlandet AS. Disse har lang erfaring i å verdsette denne typen investeringseiendommer, og har utstrakt erfaring med området selskapets eiendommer er lokalisert.

Beregningene er basert på fremlagte årlige leieinntekter (faktiske leiekontrakter) og årlige eierkostnader, eiendomsskatt og forsikringspremie er oppgitt av rekviert.Leiekontrakter er ikke fremlagt. Varighet på leiekontrakter er ikke oppgitt.Arealer på de forskjellige leietagere er ikke oppgitt.

Forutsetninger lagt til grunn ved verdsettelsen:

Effektiv risikofri rente:	4,5 %
-Inflasjon:	3,0 %



<b>Realrente, avrudet:</b>	<b>1,5 %</b>
Objektrisiko	2,0 %
Markedsrisiko	1,8 %
Eiendomsrisiko	1,5 %
<b>Realavkastningskrav:</b>	<b>6,8 %</b>

Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden gevinsten eller tapet oppstår. Den siste uavhengig verdsettelsen ble foretatt i pr 31.12.2024.

Investerings eiendommer avskrives ikke.

Det foreligger ingen restriksjoner på når investeringseiendommene kan realiseres, eller hvordan inntektene og kontantstrømmen til avhendingen kan benyttes.

Det foreligger ingen vesentlige kontraktuelle forpliktelser til å kjøpe, konstruere eller utvikle investeringseiendommer.

Investerings eiendommene er stilt som sikkerhet (pant) for selskapets låneforpliktelser.

### Note 3 Lønnskostnader

Skolevegen 4 Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

### Note 4 Leieavtaler

Selskapet har ingen vesentlige leieavtaler.

### Note 5 Transaksjoner med nærstående parter

#### Inntekter i 2024:

	<b>Beløp</b>	<b>Interngevinst</b>
Viderefakturering	0	0

#### Kostnader i 2024:

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Kjøp av tjenester	225 000	225 000
<b>Sum</b>	<b>225 000</b>	<b>225 000</b>

### Note 6 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	6 374	8 992
Endring i utsatt skatt	-412 952	225 391
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-406 578</b>	<b>234 383</b>



Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-1 848 081	1 065 298
Permanente forskjeller	0	-74
Endring i midlertidige forskjeller	1 877 053	-1 024 501
Avgitt konsernbidrag	0	-40 723
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>28 972</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	6 374	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>6 374</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-1 848 081	1 065 298
Beregnet skatt av resultat før skatt	-406 578	234 365
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	-16
<b>Sum</b>	<b>-406 578</b>	<b>234 349</b>
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	10 354 328	12 231 380	1 877 053
<b>Sum</b>	<b>10 354 328</b>	<b>12 231 380</b>	<b>1 877 053</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>10 354 328</b>	<b>12 231 380</b>	<b>1 877 053</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>2 277 952</b>	<b>2 690 904</b>	<b>412 952</b>

## Note 7 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkap.	Fond for vurd. forskjeller	Annen egenkapital	Sum
Pr. 31.12.2023	330 000	211 357	80 740	8 518 548	731 904	9 872 549
<b>Pr. 01.01.2024</b>	<b>330 000</b>	<b>211 357</b>	<b>80 740</b>	<b>8 518 548</b>	<b>731 904</b>	<b>9 872 549</b>
Årets underskudd				-1 482 000	40 497	-1 441 503
<b>Pr. 31.12.2024</b>	<b>330 000</b>	<b>211 357</b>	<b>80 740</b>	<b>7 036 548</b>	<b>772 401</b>	<b>8 431 046</b>

## Note 8 Finansiell Markedsrisiko

Selskapet er eksponert for ulike former for finansiell markedsrisiko, inkludert renterisiko og boligmarkedsrisiko.

Disse risikoene kan påvirke selskapets økonomiske resultater og finansielle stilling. Selskapet vurderer kontinuerlig sine risikostyringstiltak og tilpasser dem etter behov for å sikre effektiv beskyttelse mot finansiell markedsrisiko, samtidig som det tar hensyn til muligheter for verdiøkning. Ledelsens mål er at selskapets risikostyring skal håndtere de finansielle markedsrisikoene selskapet står overfor.



## Boligmarkedsrisiko

Selskapets eiendomsportefølje er eksponert for risikoen forbundet med boligmarkedet, inkludert endringer i boligpriser, leieinntekter og ledighet. Makroøkonomiske faktorer som inflasjon, rentenivåer og arbeidsmarkedet kan også påvirke etterspørselen etter boliger og dermed verdien av selskapets eiendomsinvesteringer.

For å håndtere denne risikoen, gjennomfører selskapet markedsanalyser og vurderer lokale og regionale trender i boligmarkedet. Selskapet diversifiserer også sin eiendomsportefølje geografisk og innen ulike eiendomstyper for å redusere konsentrasjonsrisiko og øke motstandskraften mot lokale markedssvingninger.

Ved utleie benytter selskapet seg av langsiktige leieavtaler og diversifiserte leietakere for å stabilisere leieinntektene og redusere effekten av eventuell ledighet. I tillegg søker selskapet å opprettholde en sunn økonomisk posisjon og tilstrekkelig likviditet for å kunne håndtere uforutsette utfordringer i eiendomsmarkedet.

## Renterisiko

Selskapet er også utsatt for renterisiko som følge av endringer i markedsrenter. Selskapets gjeldsforpliktelser og finansielle instrumenter med rentefølsomhet kan påvirkes av svingninger i rentenivået. Selskapet har lån med flytende rente.

## Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
<b>Fordringer</b>		
Andre kortsiktige fordringer konsern	24 650	233 580
<b>Sum</b>	<b>24 650</b>	<b>233 580</b>
<b>Gjeld</b>		
Annen kortsiktig gjeld konsern	806 358	1 015 871
<b>Sum</b>	<b>806 358</b>	<b>1 015 871</b>

## Note 10 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I SKOLEVEGEN 4 EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	300	1 100,0	330 000
<b>Sum</b>	<b>300</b>		<b>330 000</b>

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Høyen Eiendom AS	300	100,0	100,0



## **Note 11 Nærstående parter**

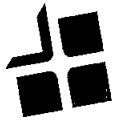
Alle forhold som gjelder nærstående parter blir behandlet basert på prinsippet om armlengdes avstand.

Selskapet inngår sammen med øvrige søsterselskaper, i konsernet til morselskapet Rahøyen Holding AS.

Selskapet har ikke foretatt kjøp av nærstående selskap av vesentlig betydning i 2024. Det er foretatt likvide inn- og utbetalinger mellom de næstående selskaper.

## **Note 12 Betingede utfall**

Selskapet har ingen vesentlige usikre forpliktelser eller betingede eiendeler.



## Revisjonsforum AS

Revisjonsforum AS

Postboks 278, NO-2302 HAMAR  
Østregate 23, NO-2317 HAMAR

Foretaksregisteret: NO 913 801 415 MVA

Tlf: +47 950 32 126  
post@revisjonsforum.no  
www.revisjonsforum.no

Til generalforsamlingen i  
**Skolevegen 4 Eiendom AS**

Medlem av Den norske Revisorforening

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### *Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Skolevegen 4 Eiendom AS, som viser et underskudd på 1 441 503 kroner. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

#### *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.

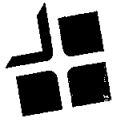
#### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapslovens § 3-9. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll 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 avviklet.

#### *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.



## Revisjonsforum AS

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

### *Andre forhold*

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Hamar, 14. november 2025

**Revisjonsforum AS**

  
Jan Age Gjerstad  
statsautorisert revisor



# Årsregnskap 2024

## Skolevegen 4 Eiendom AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet  
Revisjonsberetning

Org.nr.: 922 591 776



## RESULTATREGNSKAP

### SKOLEVEGEN 4 EIENDOM AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Leieinntekt	1	543 163	536 472
Verdijustering investeringseiendom	2	0	1 000 000
Annen driftsinntekt		19 320	8 050
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>562 483</b>	<b>1 544 522</b>
Varekostnad		116 508	109 991
Verdijustering investeringseiendom	2	1 900 000	0
Annen driftskostnad	4, 5	392 817	367 925
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 409 325</b>	<b>477 916</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 846 842</b>	<b>1 066 606</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		25	258
Annen finansinntekt		105	0
Annen rentekostnad		1 369	1 566
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 239</b>	<b>-1 308</b>
Resultat før skattekostnad		-1 848 081	1 065 298
Skattekostnad på resultat	6	-406 578	234 383
<b>Årsresultat</b>	<b>7</b>	<b>-1 441 503</b>	<b>830 915</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt konsernbidrag		0	31 879
Avsatt til annen egenkapital		40 497	799 036
Overført fra fond for vurderingsforskjeller		1 482 000	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>-1 441 503</b>	<b>830 915</b>



### BALANSE

#### SKOLEVEGEN 4 EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2024	2023
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Investerings eiendom	2, 8	11 500 000	13 400 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>11 500 000</b>	<b>13 400 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>11 500 000</b>	<b>13 400 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		21 920	21 920
Andre kortsiktige fordringer	9	20 243	20 081
Konsernfordringer	9	24 650	233 580
<b>Sum fordringer</b>		<b>66 813</b>	<b>275 581</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		77 895	48 493
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>144 708</b>	<b>324 074</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>11 644 708</b>	<b>13 724 074</b>



## BALANSE

### SKOLEVEGEN 4 EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	7, 10	330 000	330 000
Overkurs	7	211 357	211 357
Annen innskutt egenkapital	7	80 740	80 740
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>622 097</strong>	<strong>622 097</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Fond for vurderingsforskjeller		7 036 548	8 518 548
Annen egenkapital	11, 12	772 401	731 904
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>7 808 949</strong>	<strong>9 250 452</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>		<strong>8 431 046</strong>	<strong>9 872 549</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</strong>			
Utsatt skatt	6	2 277 952	2 690 904
<strong>Sum avsetning for forpliktelser</strong>		<strong>2 277 952</strong>	<strong>2 690 904</strong>
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Leverandørgjeld		122 858	72 750
Betalbar skatt	6	6 374	0
Konserngjeld	9	806 358	1 015 871
Annen kortsiktig gjeld	9	120	72 000
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>935 710</strong>	<strong>1 160 621</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>3 213 662</strong>	<strong>3 851 525</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>11 644 708</strong>	<strong>13 724 074</strong>

Brumunddal, 19.11.2025  
Styret i Skolevegen 4 Eiendom AS

\_\_\_\_\_  
Rolf Arne Høyen  
styreleder



## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

### SKOLEVEGEN 4 EIENDOM AS

	Note	2024	2023
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Resultat før skattekostnad		-1 848 081	1 065 298
Verdiendring investeringseiendom	2	1 900 000	-1 000 000
Endring i leverandørgjeld		50 108	6 543
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-72 043	-6 419
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>29 984</b>	<b>65 422</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>			
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		0	1 075 000
Endring mellomværende med selskap i samme konsern	9	582	-1 006 255
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-582</b>	<b>-68 745</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		29 402	-3 323
Beholdning av likvider ved periodens begynnelse		48 493	51 816
<b>Beholdning av likvider ved periodens slutt</b>		<b>77 895</b>	<b>48 493</b>



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens §3-9 og forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 7. februar 2022. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og regnskapsskikk.

### FORENKLET IFRS

Regnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap, med unntak av følgende regnskapsposter:

- Investeringseiendommer til virkelig verdi over resultatet.

### KONSERN MV

Skoleveien 4 Eiendom AS er 100% eid av Høyen Eiendom AS som igjen er eid 100% av Rahøyen Holding AS, med forretningskontor i Ringsaker kommune. Konsernregnskapene kan fås utlevert hos Rahøyen Holding AS sitt forretningskontor.

Det er ikke stilt pant, annen sikkerhetsstillelse eller garantier til fordel for foretak i samme konsern mv.

### BRUK AV ESTIMATER

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Det er ikke stilt pant, annen sikkerhetsstillelse eller garantier til fordel for foretak i samme konsern mv.

### DRIFTSINNTEKTER

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

### 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.

### Investeringseiendom

Investeringseiendommer, inkludert investeringseiendom under oppføring, er eiendeler som eies enten for å oppnå leieinntekter og/eller verdistigninger og som ikke er benyttet til eget bruk av selskapet. Investeringseiendommer bokføres til virkelig verdi. Endringer i virkelig verdi bokføres i resultatregnskapet.

Investeringseiendommene er vurdert til virkelig verdi basert på historiske priser, observasjoner i markedet, takst eller verdivurdering fra meglere. De verdiene som framkommer er ment å tilsvare antatte markedsv verdier, i frivillige transaksjoner mellom uavhengige parter.



Overføring til eller fra kategorien investeringseiendom gjennomføres kun som følge av endret bruk av eiendommen. Ved overføring fra eierbenyttet eiendom til investeringseiendom som følge av endret bruk, vil differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifiseringen føres over andre inntekter ved gevinst, og føres direkte over resultatet ved tap. Ved avhending av eiendommen overføres gevinsten til opptjent egenkapital. Ved overføring fra investeringseiendom til eierbenyttet eiendom vil eiendommens anskaffelseskost være virkelig verdi på tidspunktet for bruksendring.

Dersom konsernet videreutvikler en eksisterende investeringseiendom, forblir den en investeringseiendom som måles basert på virkelig verdi. Senere utgifter forbundet med fast eiendom aktiveres hvis påkostningen tilfredsstiller krav for balanseføring iht. IFRS, mens løpende vedlikehold kostnadsføres.

## **BRUK AV ESTIMATER - VIKTIGE KILDER TIL ESTIMERINGSUSIKKERHET OG SKJØNNSMESSIGE VURDERINGER**

Selskapet gjør vurderinger, bruker estimater og tar forutsetninger som påvirker regnskapsført verdi av eiendeler og gjeld, og som dermed påvirker resultatet.

Slike estimater og forutsetninger er basert på historisk erfaring og en konkret vurdering av sannsynlige faktorer som påvirker verdien. Slike estimater og forutsetninger revurderes løpende. Styret og konsernledelsen utarbeider estimater og gjør antakelser/forutsetninger knyttet til fremtiden, og disse vurderingene vil ikke nødvendigvis fullt ut samsvare med det endelige utfallet.

Den vesentligste estimeringsusikkerheten er knyttet til virkelig verdi av investeringseiendom. For å oppnå et så godt verdianslag som mulig, innhentes verdivurderinger fra eiendomsめglere eller takstmenn som bruker anerkjente verdsettelsesteknikker og prinsippene i IFRS 13 for virkelig verdi.

### **Virkelig verdi av investeringseiendommer**

De viktigste faktorene som påvirker utviklingen i boligprisene, og dermed også verdien av konsernets investeringseiendommer, er tilbud og etterspørsel, rentenivå, økonomisk vekst og arbeidsmarkedet. I tillegg er det også andre faktorer som kan spille inn, som politiske beslutninger (for eksempel skatter og subsidier), demografiske endringer, og forventninger om fremtidig prisutvikling.

Investeringseiendommene er vurdert til virkelig verdi basert på historiske priser, observasjoner i markedet, takst eller verddivurdering fra meglere. De verdiene som framkommer er ment å tilsvare antatte markedsverdier, i frivillige transaksjoner mellom uavhengige parter. I tillegg til faktorene som påvirker boligprisene foreligger også andre forhold som har betydning. For eksempel type eiendom, eiendommens beliggenhet, standard, utleiegrad, leiekontraktens lengde og leietakerens kredittverdighet.

Endringer i regnskapsmessige estimater bokføres i den perioden endringene oppstår.

## **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.

## **VARER**

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

## **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.

## **KONTANTSTRØMOPPSTILLING**

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



## Note 1 Salgsinntekter

	2024	2023
<b>Pr. Virksomhetsområde</b>		
Utleie av eiendom	543 163	536 472
<b>Sum salgsinntekter</b>	<b>543 163</b>	<b>536 472</b>
<b>Geografisk fordeling</b>		
Norge	543 163	536 472
<b>Sum salgsinntekter</b>	<b>543 163</b>	<b>536 472</b>

## Note 2 Investeringseiendom

	Bygninger og tomter
Anskaffelseskost pr. 01.01.2024	2 478 784
+Tilgang/-Avgang 2024	0
<b>Anskaffelseskost 30.12.2024</b>	<b>2 478 784</b>
+ Verdijustering 01.01 2024	10 921 216
<b>Bokført verdi 01.01.2024</b>	<b>13 400 000</b>
- Verdijustering 2024	1 900 000
<b>Bokført verdi 31.12.2024</b>	<b>11 500 000</b>

Der er foretatt verdijustering til virkelig verdi på eiendommer med kr 1 900 000 i år.

Investeringseiendommen består av en næringseiendom i Brumunddal sentrum. Næringseiendom med produksjonslokaler og forretning inkludert kontorlokaler. I flg. eiendomsverdi er det registrert første byggeår 1930.Bygget er ombygd, tilbygd og endret flere ganger opp gjennom tiden.

Tomten eies av selskapet.

Verdsettelse av eiendommen baserer seg på en verditakst som er utført iht. Norsk Takst's regler, NS 3451 og NS 3940. Rapporten er en takst med formål finansiering. Markedsverdi er basert på beregning av teknisk verdiberegninger og kapitalisert verdi, oppgitte årlige leieinntekter og årlige eierkostnader. Takstkonklusjonen er en vurdering av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener markedet er villig til å betale.

Investeringseiendom består av eiendom (tomt, bygninger eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter og for verdistigning på kapital. Investeringseiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Investeringseiendom er vurdert til virkelig verdi basert på årlig verdsettelse av markedsverdi foretatt av selskapet TakstArena Innlandet AS. Disse har lang erfaring i å verdsette denne typen investeringseiendommer, og har utstrakt erfaring med området selskapets eiendommer er lokalisert.

Beregningene er basert på fremlagte årlige leieinntekter (faktiske leiekontrakter) og årlige eierkostnader, eiendomsskatt og forsikringspremie er oppgitt av rekvirent.Leiekontrakter er ikke fremlagt. Varighet på leiekontrakter er ikke oppgitt.Arealer på de forskjellige leietagere er ikke oppgitt.

Forutsetninger lagt til grunn ved verdsettelsen:

Effektiv risikofri rente:	4,5 %
-Inflasjon:	3,0 %



<b>Realrente, avrudet:</b>	<b>1,5 %</b>
Objektrisiko	2,0 %
Markedsrisiko	1,8 %
Eiendomsrisiko	1,5 %
<b>Realavkastningskrav:</b>	<b>6,8 %</b>

Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden gevinsten eller tapet oppstår. Den siste uavhengigie verdsettelsen ble foretatt i pr 31.12.2024.

Investerings eiendommer avskrives ikke.

Det foreligger ingen restriksjoner på når investeringseiendommene kan realiseres, eller hvordan inntektene og kontantstrømmen til avhendingen kan benyttes.

Det foreligger ingen vesentlige kontraktuelle forpliktelser til å kjøpe, konstruere eller utvikle investeringseiendommer.

Investerings eiendommene er stilt som sikkerhet (pant) for selskapets låneforpliktelser.

### Note 3 Lønnskostnader

Skolevegen 4 Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

### Note 4 Leieavtaler

Selskapet har ingen vesentlige leieavtaler.

### Note 5 Transaksjoner med nærstående parter

#### Inntekter i 2024:

	Beløp	Interngevinst
Viderefakturering	0	0

#### Kostnader i 2024:

	2024	2023
Kjøp av tjenester	225 000	225 000
<b>Sum</b>	<b>225 000</b>	<b>225 000</b>

### Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	6 374	8 992
Endring i utsatt skatt	-412 952	225 391
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-406 578</b>	<b>234 383</b>



Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-1 848 081	1 065 298
Permanente forskjeller	0	-74
Endring i midlertidige forskjeller	1 877 053	-1 024 501
Avgitt konsernbidrag	0	-40 723
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>28 972</b>	<b>0</b>
Betalt skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	6 374	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>6 374</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-1 848 081	1 065 298
Beregnet skatt av resultat før skatt	-406 578	234 365
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	-16
<b>Sum</b>	<b>-406 578</b>	<b>234 349</b>
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	10 354 328	12 231 380	1 877 053
<b>Sum</b>	<b>10 354 328</b>	<b>12 231 380</b>	<b>1 877 053</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>10 354 328</b>	<b>12 231 380</b>	<b>1 877 053</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>2 277 952</b>	<b>2 690 904</b>	<b>412 952</b>

## Note 7 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkap.	Fond for vurd. forskjeller	Annen egenkapit al	Sum
Pr. 31.12.2023	330 000	211 357	80 740	8 518 548	731 904	9 872 549
<b>Pr. 01.01.2024</b>	<b>330 000</b>	<b>211 357</b>	<b>80 740</b>	<b>8 518 548</b>	<b>731 904</b>	<b>9 872 549</b>
Årets underskudd				-1 482 000	40 497	-1 441 503
<b>Pr. 31.12.2024</b>	<b>330 000</b>	<b>211 357</b>	<b>80 740</b>	<b>7 036 548</b>	<b>772 401</b>	<b>8 431 046</b>

## Note 8 Finansiell Markedsrisiko

Selskapet er eksponert for ulike former for finansiell markedsrisiko, inkludert renterisiko og boligmarkedsrisiko.

Disse risikoene kan påvirke selskapets økonomiske resultater og finansielle stilling. Selskapet vurderer kontinuerlig sine risikostyringstiltak og tilpasser dem etter behov for å sikre effektiv beskyttelse mot finansiell markedsrisiko, samtidig som det tar hensyn til muligheter for verdiøkning. Ledelsens mål er at selskapets risikostyring skal håndtere de finansielle markedsrisikoene selskapet står overfor.



## Boligmarkedsrisiko

Selskapets eiendomsportefølje er eksponert for risikoen forbundet med boligmarkedet, inkludert endringer i boligpriser, leieinntekter og ledighet. Makroøkonomiske faktorer som inflasjon, rentenivåer og arbeidsmarkedet kan også påvirke etterspørselen etter boliger og dermed verdien av selskapets eiendomsinvesteringer.

For å håndtere denne risikoen, gjennomfører selskapet markedsanalyser og vurderer lokale og regionale trender i boligmarkedet. Selskapet diversifiserer også sin eiendomsportefølje geografisk og innen ulike eiendomstyper for å redusere konsentrasjonsrisiko og øke motstandskraften mot lokale markedssvingninger.

Ved utleie benytter selskapet seg av langsiktige leieavtaler og diversifiserte leietakere for å stabilisere leieinntektene og redusere effekten av eventuell ledighet. I tillegg søker selskapet å opprettholde en sunn økonomisk posisjon og tilstrekkelig likviditet for å kunne håndtere uforutsette utfordringer i eiendomsmarkedet.

## Renterisiko

Selskapet er også utsatt for renterisiko som følge av endringer i markedsrenter. Selskapets gjeldsforpliktelser og finansielle instrumenter med rentefølsomhet kan påvirkes av svingninger i rentenivået. Selskapet har lån med flytende rente.

## Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
<b>Fordringer</b>		
Andre kortsiktige fordringer konsern	24 650	233 580
<b>Sum</b>	<b>24 650</b>	<b>233 580</b>
<b>Gjeld</b>		
Annen kortsiktig gjeld konsern	806 358	1 015 871
<b>Sum</b>	<b>806 358</b>	<b>1 015 871</b>

## Note 10 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I SKOLEVEGEN 4 EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	300	1 100,0	330 000
<b>Sum</b>	<b>300</b>		<b>330 000</b>

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Høyen Eiendom AS	300	100,0	100,0



## **Note 11 Nærstående parter**

Alle forhold som gjelder nærstående parter blir behandlet basert på prinsippet om armlengdes avstand.

Selskapet inngår sammen med øvrige søsterselskaper, i konsernet til morselskapet Rahøyen Holding AS.

Selskapet har ikke foretatt kjøp av nærstående selskap av vesentlig betydning i 2024. Det er foretatt likvide inn- og utbetalinger mellom de næstående selskaper.

## **Note 12 Betingede utfall**

Selskapet har ingen vesentlige usikre forpliktelser eller betingede eiendeler.