



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 131 728
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KNIVSØVEIEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Heggveien 12
1890 RAKKESTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: Lars Harlem
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 07.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		20 672 908	20 347 297
Sum inntekter		20 672 908	20 347 297
Kostnader			
Varekostnad		42 000	52 429
Avskrivning	2	2 747 100	2 747 089
Annen driftskostnad	3, 3	350 017	405 358
Sum kostnader		3 139 117	3 204 876
Driftsresultat		17 533 791	17 142 421
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		53 454	
Annen finansinntekt		80 436	234 930
Annen finanskostnad	4	3 694 386	3 186 672
Netto finans		-3 560 496	-2 951 742
Årsresultat		10 899 170	11 614 917
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	7	10 000 000	10 000 000
Konsernbidrag	7	9 511 832	8 294 227
Overføringer annen egenkapital	7	-8 612 662	-6 679 310
Sum overføringer og disponeringer		10 899 170	11 614 917



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	103 921 384	106 560 984
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2	1 022 494	1 070 000
Sum varige driftsmidler	2	104 943 878	107 630 984
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		0	
Sum anleggsmidler		104 943 878	107 630 984
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4	89 634	36 580
Andre fordringer	4	62 503	99 406
Sum fordringer		152 137	135 986
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 087 570	3 898 168
Sum omløpsmidler		1 239 707	4 034 154
SUM EIENDELER		106 183 585	111 665 138
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	312 928	312 928
Overkurs	7	7 114 843	7 114 843



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum innskutt egenkapital		7 427 771	7 427 771
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	13 835 641	22 448 303
Sum opptjent egenkapital		13 835 641	22 448 303
Sum egenkapital		21 263 412	29 876 074
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	5 309 387	5 251 180
Andre avsetninger for forpliktelser		1 855 801	2 165 102
Sum avsetninger for forpliktelser		7 165 188	7 416 282
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	4	55 085 793	51 573 106
Sum annen langsiktig gjeld		55 085 793	51 573 106
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	137 826	42 723
Betalbar skatt	5	333 094	680 284
Skyldige offentlige avgifter		3 616	52 485
Annen kortsiktig gjeld	4	22 194 656	22 024 184
Sum kortsiktig gjeld		22 669 192	22 799 676
Sum gjeld		84 920 173	81 789 064
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		106 183 585	111 665 138



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 376915

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 923 131 728
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KNIVSØVEIEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Heggveien 12
1890 RAKKESTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Lars Harlem
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 06.05.2026



Organisasjonsnr: 923 131 728
KNIVSØVEIEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		20 672 908	20 347 297
Sum inntekter		20 672 908	20 347 297
Kostnader			
Varekostnad		42 000	52 429
Avskrivning	2	2 747 100	2 747 089
Annen driftskostnad	3, 3	350 017	405 358
Sum kostnader		3 139 117	3 204 876
Driftsresultat		17 533 791	17 142 421
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		53 454	
Annen finansinntekt		80 436	234 930
Annen finanskostnad	4	3 694 386	3 186 672
Netto finans		-3 560 496	-2 951 742
Årsresultat		10 899 170	11 614 917
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	7	10 000 000	10 000 000
Konsernbidrag	7	9 511 832	8 294 227
Overføringer annen egenkapital	7	-8 612 662	-6 679 310
Sum overføringer og disponeringer		10 899 170	11 614 917



Organisasjonsnr: 923 131 728
KNIVSØVEIEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2025 2024

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	103 921 384	106 560 984
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2	1 022 494	1 070 000
Sum varige driftsmidler	2	104 943 878	107 630 984

Finansielle anleggsmidler Investering i datterselskap

0

Sum anleggsmidler 104 943 878 107 630 984

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	4	89 634	36 580
Andre fordringer	4	62 503	99 406
Sum fordringer		152 137	135 986

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 1 087 570 3 898 168

Sum omløpsmidler 1 239 707 4 034 154

SUM EIENDELER 106 183 585 111 665 138

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 7	312 928	312 928
Overkurs	7	7 114 843	7 114 843
Sum innskutt egenkapital		7 427 771	7 427 771

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 7 13 835 641 22 448 303

Sum opptjent egenkapital 13 835 641 22 448 303

Sum egenkapital 21 263 412 29 876 074



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	5 309 387	5 251 180
Andre avsetninger for forpliktelse		1 855 801	2 165 102
Sum avsetninger for forpliktelse		7 165 188	7 416 282
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	4	55 085 793	51 573 106
Sum annen langsiktig gjeld		55 085 793	51 573 106
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	137 826	42 723
Betalbar skatt	5	333 094	680 284
Skyldige offentlige avgifter		3 616	52 485
Annen kortsiktig gjeld	4	22 194 656	22 024 184
Sum kortsiktig gjeld		22 669 192	22 799 676
Sum gjeld		84 920 173	81 789 064
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		106 183 585	111 665 138



Organisasjonsnr: 923 131 728
KNIVSØVEIEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Knivsøveien Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2025

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

Skatter

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Note 2 - Varige driftsmidler

	Fast eiendom, tomter etc.	Driftsløsøre,	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	133 997 839	3 110 737	137 108 576
Tilgang	0	59 994	59 994
Anskaffelseskost 31.12.	133 997 839	3 170 731	137 168 570
Akk.avskrivning 31.12.	-30 076 456	-2 148 237	-32 224 693
Balanseført pr. 31.12.	103 921 383	1 022 494	104 943 877
Årets avskrivninger	2 720 601	26 500	2 747 101
Økonomisk levetid	10-50 år	10 - 50 år	
Avskrivningsplan	Lineær		



Knivsøveien Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2025

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2025 og følgelig heller ingen lønnskostnader.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Gjeld	2025	2024
Annen kortsiktig gjeld	12 194 656	11 971 755
Annen langsiktig gjeld	55 085 793	51 573 106
Avsatt utbytte til Harlem AS	10 000 000	10 000 000
Sum	<u>77 280 449</u>	<u>73 544 861</u>

Mellomværende er renteberegnet med 6 % p.a.

Note 5 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2025	2024
Betalbar skatt	3 015 917	3 019 680
Endring utsatt skatt	58 207	-443 918
Årets totale skattekostnad	<u>3 074 124</u>	<u>2 575 762</u>

Beregning av årets skattegrunnlag:	2025	2024
Ordinært resultat før skattekostnad	13 973 295	14 190 679
Permanente forskjeller	0	-8 264
Endring i midlertidige forskjeller	-264 578	-456 595
Alminnelig inntekt	13 708 717	13 725 820
Ytet konsernbidrag	-12 194 656	-10 633 624
Årets skattegrunnlag	<u>1 514 061</u>	<u>3 092 196</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	333 093	680 283

Oversikt over midlertidige forskjeller	2025	2024
Driftsmidler	25 989 380	26 007 071
Gevinst- og tapskonto	0	27 032
Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv	-1 855 801	-2 165 102
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>24 133 579</u>	<u>23 869 001</u>
Utsatt skatt (22%)	5 309 387	5 251 180



Knivsøveien Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2025

Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	30	10 430,93	312 928

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Harlem AS	30	100 %	100 %

Styrets leder Lars Harlem kontrollerer Harlem AS:

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	312 928	7 114 843	22 448 304	29 876 075
Årsresultat	0	0	10 899 170	10 899 170
Avsatt til utbytte	0	0	-10 000 000	-10 000 000
Avgitt konsernbidrag	0	0	-9 511 832	-9 511 832
Egenkapital 31.12.	312 928	7 114 843	13 835 642	21 263 413



Til generalforsamlingen i Knivsøveien Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Knivsøveien Eiendom AS som viser et overskudd på kr. 10 899 170. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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

Styret og daglig leder (Ledelsen) er ansvarlig 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.

Side 1 av 2

Adresse:
Nygaardsgata 55
1607 Fredrikstad

Mobil + 47 900 76 967

Org.nr. 913 998 081
www.re-visjon.no

Medlem av Revisorforeningen



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 for MKE, 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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Fredrikstad, 10. april 2026
Re-visjon AS

Einar Beck Dypedahl

Einar Beck Dypedahl
Statsautorisert revisor

Side 2 av 2

Adresse:
Nygaardsgata 55
1607 Fredrikstad

Mobil + 47 900 76 967

Org.nr. 913 998 081
www.re-visjon.no

Medlem av Revisorforeningen