



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 811 684 732
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KNAPPSKOG PANORAMA AS
Forretningsadresse: Skålevikveien 60
5178 LODDEFJORD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: Rune Monsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.02.2026

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, 23.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Andre driftskostnader		32 434	21 253
Sum kostnader		32 434	21 253
Driftsresultat		-32 434	-21 253
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6	5
Sum finansinntekter		6	5
Annen rentekostnad	3		221 079
Sum finanskostnader			221 079
Netto finans		6	-221 074
Resultat før skattekostnad		-32 429	-242 327
Skattekostnad på resultat	4		
Årsresultat		-32 429	-242 327
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-32 429	-242 327
Totalresultat		-32 429	-242 327
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-2 561 091	
Udekket tap		2 528 662	-242 327
Avsatt til annen egenkapital			
Sum overføringer og disponeringer		-32 429	-242 327



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	5, 6	11 749 231	
Sum varige driftsmidler		11 749 231	
Sum anleggsmidler		11 749 231	
Omløpsmidler			
Varer			
Varelager	6, 7		8 593 797
Sum varer			8 593 797
Fordringer			
Konsernfordringer		2 561 091	
Sum fordringer		2 561 091	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 048 192	6 798
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 048 192	6 798
Sum omløpsmidler		3 609 283	8 600 595
SUM EIENDELER		15 358 514	8 600 595
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	1 600 000	1 600 000
Beholdning av egne aksjer	8		
Sum innskutt egenkapital		1 600 000	1 600 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			
Udekket tap			2 528 662
Sum opptjent egenkapital			-2 528 662
Sum egenkapital	9, 10	1 600 000	-928 662
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3	12 754 257	9 529 257
Sum annen langsiktig gjeld		12 754 257	9 529 257
Sum langsiktig gjeld		12 754 257	9 529 257
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 004 256	
Betalbar skatt	4		
Sum kortsiktig gjeld		1 004 256	
Sum gjeld		13 758 514	9 529 257
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 358 514	8 600 595



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 334275

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 811 684 732
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KNAPPSKOG PANORAMA AS
Forretningsadresse: Skålevikveien 60
5178 LODDEFJORD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Rune Monsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.02.2026

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

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, 18.03.2026



Organisasjonsnr: 811 684 732
KNAPPSKOG PANORAMA AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Andre driftskostnader		32 434	21 253
Sum kostnader		32 434	21 253
Driftsresultat		-32 434	-21 253
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6	5
Sum finansinntekter		6	5
Annen rentekostnad	3		221 079
Sum finanskostnader			221 079
Netto finans		6	-221 074
Resultat før skattekostnad		-32 429	-242 327
Skattekostnad på resultat	4		
Årsresultat		-32 429	-242 327
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-32 429	-242 327
Totalresultat		-32 429	-242 327
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-2 561 091	
Udekket tap		2 528 662	-242 327
Avsatt til annen egenkapital			
Sum overføringer og disponeringer		-32 429	-242 327



Organisasjonsnr: 811 684 732
KNAPPSKOG PANORAMA AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4		
---------------------	---	--	--

Varige driftsmidler

Tomter og bygninger	5, 6	11 749 231	
---------------------	------	------------	--

Sum varige driftsmidler		11 749 231	
-------------------------	--	------------	--

Sum anleggsmidler		11 749 231	
-------------------	--	------------	--

Omløpsmidler

Varer

Varelager	6, 7		8 593 797
-----------	------	--	-----------

Sum varer			8 593 797
-----------	--	--	-----------

Fordringer

Konsernfordringer		2 561 091	
-------------------	--	-----------	--

Sum fordringer		2 561 091	
----------------	--	-----------	--

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 048 192	6 798
-------------------------------	--	-----------	-------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 048 192	6 798
---	--	-----------	-------

Sum omløpsmidler		3 609 283	8 600 595
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		15 358 514	8 600 595
---------------	--	------------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8	1 600 000	1 600 000
--------------	---	-----------	-----------

Beholdning av egne aksjer	8		
---------------------------	---	--	--

Sum innskutt egenkapital		1 600 000	1 600 000
--------------------------	--	-----------	-----------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

Udekket tap			2 528 662
-------------	--	--	-----------

Sum opptjent egenkapital			-2 528 662
--------------------------	--	--	------------

Sum egenkapital	9, 10	1 600 000	-928 662
-----------------	-------	-----------	----------

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3	12 754 257	9 529 257
Sum annen langsiktig gjeld		12 754 257	9 529 257
Sum langsiktig gjeld		12 754 257	9 529 257
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 004 256	
Betalbar skatt	4		
Sum kortsiktig gjeld		1 004 256	
Sum gjeld		13 758 514	9 529 257
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 358 514	8 600 595



Organisasjonsnr: 811 684 732
KNAPPSKOG PANORAMA AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



 BankID Signing
Ingrid Prestvold
2026-02-27

 BankID Signing
Inger-Lill Kjøllesdal
2026-02-27

 BankID Signing
Rune Monsen
2026-02-27

 BankID Signing
Jim Tony Hellesøy
2026-02-27

 BankID Signing
Kristoffer Monsen
2026-02-27

Årsregnskap 2025

Knappskog Panorama AS

Resultatrapport
Balanse
Noter til regnskapet
Revisjonsberetning

Org.nr.: 811 684 732



Knappskog Panorama AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og -kostnader	Note	2025	2024
Andre driftskostnader		32 434	21 253
Sum driftskostnader		32 434	21 253
Driftsresultat		-32 434	-21 253
Finansinntekter og -kostnader			
Renteinntekter		6	5
Rentekostnader	3	0	221 079
Resultat av finansposter		6	-221 074
Ordinært resultat før skattekostnad		-32 429	-242 327
Årets resultat		-32 429	-242 327
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		2 528 662	0
Mottatt konsernbidrag		2 561 091	0
Overført til udekket tap		0	242 327
Sum overføringer		-32 429	-242 327



Knappskog Panorama AS

Balanse pr. 31.12.

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Tomter og bygninger	5, 6	11 749 231	0
Sum anleggsmidler		11 749 231	0
OMLØPSMIDLER			
Varer			
Varelager	6, 7	0	8 593 797
Konsernfordringer		2 561 091	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 048 192	6 798
Sum omløpsmidler		3 609 283	8 600 595
SUM EIENDELER		15 358 514	8 600 595



Knappskog Panorama AS

Balanse pr. 31.12.

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	1 600 000	1 600 000
Sum innskutt egenkapital		1 600 000	1 600 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		0	-2 528 662
Sum opptjent egenkapital		0	-2 528 662
Sum egenkapital	9, 10	1 600 000	-928 662
GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3	12 754 257	9 529 257
Sum langsiktig gjeld		12 754 257	9 529 257
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 004 256	0
Sum kortsiktig gjeld		1 004 256	0
Sum gjeld		13 758 514	9 529 257
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 358 514	8 600 595

Rong, 27.02.2026
Styret i Knappskog Panorama AS

Rune Monsen
styreleder

Jim Tony Hellesøy
styremedlem

Ingrid Prestvold
styremedlem

Inger-Lill Kjøllesdal
styremedlem

Kristoffer Monsen
styremedlem



Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Salgsinntekter inntektsføres i takt med fremdrift med pågående prosjekter i samsvar med løpende avregningsmetode, jfr. regnskapsstandard om anleggskontrakter.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Note 1 Virksomhetens art og lokalisering

Knappskog Panorama AS er et selskap der virksomheten omfatter utvikling av eiendom. Selskapet er lokalisert i Bergen kommune.

Note 2 Lønnskostnader

Knappskog Panorama AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2025 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.



Note 3 Lån fra aksjonær

	2025	2024
Ansvarlig lånekapital	8 000 000	8 000 000
Annen langsiktig gjeld	4 754 257	1 529 257
Sum	12 754 257	9 529 257

Per 31.12.2025 er Knappskog Panorama AS et heleid datterselskap av Skålevikveien Eiendom AS. Det ansvarlige lånet står tilbake for annen gjeld og kan tidligst tilbakebetales når de siste fastsatte årsregnskapet viser at selskapets bokførte egenkapital overstiger selskapets aksjekapital. Annen langsiktig gjeld er lån fra konsernselskaper. I inntektsåret 2025 er det avtalt at samtlige lån fra konsernselskaper er rentefri frem til 31.12.2027 og forfaller i sin helhet 31.12.2035.

Konsernforhold

Selskapet er en del av konsernet Skålevikveien Holding AS II. Skålevikveien Holding AS II har forretningskontor i Bergen kommune. Det er utarbeidet konsernregnskap.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-32 429	-242 327
Permanente forskjeller	0	0
Mottatt konsernbidrag	2 561 091	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-2 528 662	0
Skattepliktig inntekt	0	-242 327
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-563 440	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	563 440	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2025	2024	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-2 528 662	-2 528 662
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	2 528 662	2 528 662
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0



Note 5 Anleggsmidler

	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	0	0
+ Reklassifisering av varelager	8 593 797	8 593 797
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	3 155 434	3 155 434
= Anskaffelseskost 31.12.25	11 749 231	11 749 231
= Bokført verdi 31.12.25	11 749 231	11 749 231

Ved omdisponering fra varelager til driftsmiddel er uttaksverdien på omklassiferingstidspunktet vurdert til kostpris. Årets tilganger er bokført til anskaffelseskost. Eiendommen er pr. 31.12.2025 godkjent til boligformål.

Note 6 Fordringer og gjeld

Fordringer med forfall senere enn ett år

Selskapet har ikke fordringer med forfall senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt.

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år

Selskapet har ikke langsiktig gjeld som forfaller senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Pantesikret gjeld og sikkerhetstillelser

Knappskog Panorama AS har avgitt pant i fast eiendom til fordel for Skålevikveien Holding II AS sin bankforbindelse, begrenset til NOK 80 millioner.

Bokført verdi av eiendeler som er stilt som sikkerhet:	2025	2024
Varelager (byggeprosjekt)	0	8 593 797
Driftsmidler (anlegg under utførelse)	11 749 231	0
Sum	11 749 231	8 593 797

Note 7 Varelager - prosjekter under utførelse

Varelager pr. 31.12.2024 er omklassifisert til driftsmidler i inntektsåret 2025. Se note for driftsmidler.

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Knappskog Panorama AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 600	1 000,0	1 600 000
Sum	1 600		1 600 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Skålevikveien Eiendom AS	1 600	100,0	100,0



Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	1 600 000	-2 528 662	-928 662
Årets resultat		-32 429	-32 429
Konsernbidrag mottatt		2 561 091	2 561 091
Pr 31.12.2025	1 600 000	0	1 600 000

Note 10 Fortsatt drift

Selskapets bokførte egenkapital er lik selskapets aksjekapital. Selskapet er forsvarlig finansiert med ansvarlig lån fra aksjonærer. I tillegg er det inngått låneavtale som sikrer fullfinansiering av byggeprosjektet. Styret vurderer selskapets samlede kapitalgrunnlag som forsvarlig. Eiendommen er omregulert til boligformål. Det er styrets vurdering at det foreligger merverdier i prosjektet utover bokført verdi og at det ikke foreligger risiko med hensyn til selskapets evne til fortsatt drift.



Steinbakk Revisjon AS
Kanalveien 52C
5068 Bergen

NO 994 671 510 MVA

Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Knappskog Panorama AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Knappskog Panorama AS som viser et underskudd på NOK 32 429. 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 regnskap 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 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/revisjonsberetninger>

Bergen, 27. februar 2026
Steinbakk Revisjon AS

Leif Steinbakk
Statsautorisert revisor