



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 922 765 650  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KNIVEUTSIKTEN HOLDING AS  
Forretningsadresse: c/o Pilares Eiendom AS  
Wergelandsveien 7  
0167 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Hilde Østby  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 13.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		45 009	
<b>Sum kostnader</b>		<b>45 009</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>-45 009</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		121	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>121</b>	
Annen rentekostnad		2 294 088	
Annen finanskostnad		75 000	600
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 369 088</b>	<b>600</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 368 967</b>	<b>-600</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 413 976</b>	<b>-600</b>
Skattekostnad på resultat	9		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 413 976</b>	<b>-600</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 413 976</b>	<b>-600</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-2 413 976</b>	<b>-600</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 413 976</b>	<b>-600</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	6, 6	-2 413 976	-600
Avsatt til annen egenkapital	6		
Overført fra annen egenkapital	6		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 413 976</b>	<b>-600</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	9		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	95 291 954	
Investering i annet foretak i samme konsern	4		
Lån til foretak i samme konsern	8		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>95 291 954</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>95 291 954</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8		
Andre kortsiktige fordringer	8		
Konsernfordringer		37 259 647	
<b>Sum fordringer</b>	<b>8</b>	<b>37 259 647</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 619 282	23 196
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 619 282</b>	<b>23 196</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>40 878 929</b>	<b>23 196</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>136 170 883</b>	<b>23 196</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	4 480 000	30 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Overkurs	6	40 050 000	
Annen innskutt egenkapital	6	-5 570	-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>44 524 430</b>	<b>24 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller	6		
Annen egenkapital	6, 10		
Udekket tap	6	2 415 210	1 234
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 415 210</b>	<b>-1 234</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>42 109 220</b>	<b>23 196</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	9		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	7		
Obligasjonslån	7		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 8		
Øvrig langsiktig gjeld	7	93 716 050	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	7	<b>93 716 050</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>93 716 050</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	8		
Betalbar skatt	9		
Annen kortsiktig gjeld		345 613	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>345 613</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>94 061 663</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>136 170 883</b>	<b>23 196</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 476143

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 922 765 650  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KNIVEUTSIKTEN HOLDING AS  
Forretningsadresse: c/o Pilares Eiendom AS  
Wergelandsveien 7  
0167 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskaps periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Hilde Østby  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 03.06.2024



Organisasjonsnr: 922 765 650  
KNIVEUTSIKTEN HOLDING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		45 009	
<b>Sum kostnader</b>		<b>45 009</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>-45 009</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		121	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>121</b>	
Annen rentekostnad		2 294 088	
Annen finanskostnad		75 000	600
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 369 088</b>	<b>600</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 368 967</b>	<b>-600</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 413 976</b>	<b>-600</b>
Skattekostnad på resultat	9		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 413 976</b>	<b>-600</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 413 976</b>	<b>-600</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-2 413 976</b>	<b>-600</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 413 976</b>	<b>-600</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	6, 6	-2 413 976	-600
Avsatt til annen egenkapital	6		
Overført fra annen egenkapital	6		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 413 976</b>	<b>-600</b>



Organisasjonsnr: 922 765 650  
KNIVEUTSIKTEN HOLDING AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2023** **2022**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 9

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 4 95 291 954

Investering i annet

foretak i samme konsern 4

Lån til foretak i samme

konsern 8

**Sum finansielle  
anleggsmidler 95 291 954**

**Sum anleggsmidler 95 291 954 0**

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer 8

Andre kortsiktige

fordringer 8

Konsernfordringer 37 259 647

**Sum fordringer 8 37 259 647**

##### Bankinnskudd, kontanter

##### og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.  
l. 3 619 282 23 196

**Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 3 619 282 23 196**

**Sum omløpsmidler 40 878 929 23 196**

**SUM EIENDELER 136 170 883 23 196**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG

### GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5, 6 4 480 000 30 000

Overkurs 6 40 050 000

Annen innskutt egenkapital 6 -5 570 -5 570

**Sum innskutt egenkapital 44 524 430 24 430**

##### Opptjent egenkapital



Fond for vurderingsforskjeller	6		
Annen egenkapital	6, 10		
Udekket tap	6	2 415 210	1 234
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 415 210</b>	<b>-1 234</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>42 109 220</b>	<b>23 196</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	9		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	7		
Obligasjonslån	7		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 8		
Øvrig langsiktig gjeld	7	93 716 050	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	7	<b>93 716 050</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>93 716 050</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	8		
Betalbar skatt	9		
Annen kortsiktig gjeld		345 613	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>345 613</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>94 061 663</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>136 170 883</b>	<b>23 196</b>



Organisasjonsnr: 922 765 650  
KNIVEUTSIKTEN HOLDING 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.



---

## **Årsregnskap 2023**

**Kniveutsikten Holding AS**

**Org.nr. 922 765 650**

---



## RESULTATREGNSKAP

### KNIVEUTSIKTEN HOLDING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftskostnad		-45 009	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-45 009</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-45 009</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		121	0
Annen rentekostnad		-2 294 088	0
Annen finanskostnad		-75 000	-600
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-2 368 967</b>	<b>-600</b>
Resultat før skattekostnad		-2 413 976	-600
<b>Resultat</b>		<b>-2 413 976</b>	<b>-600</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 413 976</b>	<b>-600</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til udekket tap	6	-2 413 976	-600
<b>Sum overføringer</b>		<b>-2 413 976</b>	<b>-600</b>



## BALANSE

### KNIVEUTSIKTEN HOLDING AS

EIENDELER	Note	2023	2022
Investeringer i datterselskap	4	95 291 954	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>95 291 954</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>95 291 954</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Konsernfordringer		37 259 647	0
<b>Sum fordringer</b>	<b>8</b>	<b>37 259 647</b>	<b>0</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 619 282	23 196
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>40 878 929</b>	<b>23 196</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>136 170 883</b>	<b>23 196</b>



<b>BALANSE</b>				
<b>KNIVEUTSIKTEN HOLDING AS</b>				
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
<b>EGENKAPITAL</b>				
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>				
Aksjekapital	5, 6	4 480 000	30 000	
Overkurs	6	40 050 000	0	
Annen innskutt egenkapital	6	-5 570	-5 570	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>44 524 430</b>	<b>24 430</b>	
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>				
Udekket tap	6	-2 415 210	-1 234	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 415 210</b>	<b>-1 234</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>42 109 220</b>	<b>23 196</b>	
Øvrig langsiktig gjeld	7	93 716 050	0	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>7</b>	<b>93 716 050</b>	<b>0</b>	
Annen kortsiktig gjeld		345 613	0	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>345 613</b>	<b>0</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>94 061 663</b>	<b>0</b>	
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>136 170 883</b>	<b>23 196</b>	

Oslo, 22.05.2024  
Styret i Kniveutsikten Holding AS

Ulrik Elstad Framstad  
Styreleder

Fredrik Honningsvåg  
Styremedlem



## Kniveutsikten Holding AS

## Noter til regnskap 2023

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. 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. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

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 antatt virkelig verdi.

#### 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 for de enkelte fordringene.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22,00 % 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. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

### Note 2 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet.

### Note 3 Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mv.

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2023.

Det er ikke utbetalt honorar til styret eller andre godtgjørelser til ledende personer i selskapet.



**Kniveutsikten Holding AS**

**Noter til regnskap 2023**

**Note 4 Datterselskap**

Kniveutsikten Holding AS eier 100% av aksjene i Kniveutsikten AS, som gir Kniveutsikten Holding AS 100 av stemmene i selskapet. Kniveutsikten AS har forretningskontor i Oslo kommune .  
Årsresultatet for perioden 01.01-31.12.2023 var på kr. -846 057. Balanseført egenkapital var pr. 31.12.2023 kr. -4 333 249.

Styret i datterselskapet vurderer at det foreligger merverdier i selskapets eiendomsprosjekt som gjør at reell egenkapital er høyere/positiv selv om bokført egenkapital på balansedagen er negativ.



### Kniveutsikten Holding AS

### Noter til regnskap 2023

#### Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på NOK 4 480 000 består av 44 800 aksjer à NOK 100. Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet og alle aksjene har lik stemmerett.

Selskapet eies av følgende aksjonærer:

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
Pilares Eiendom AS	22 400	50 %
K11 Investor AS	22 400	50 %
<b>Sum</b>	<b>44 800</b>	<b>100%</b>

#### Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital/ Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01	30 000	0	-5 570	-1 234	23 196
Årets resultat	0	0	0	-2 413 976	-2 413 976
Kapitalinnskudd	4 450 000	40 050 000	0	0	44 500 000
<b>Pr. 31.12</b>	<b>4 480 000</b>	<b>40 050 000</b>	<b>-5 570</b>	<b>-2 415 210</b>	<b>42 109 220</b>

#### Note 7 Langsiktig gjeld

##### Annen langsiktig gjeld

	2023	2022
Selgerkreditt	37 716 050	0
Lån til Sparebanken Øst	56 000 000	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>93 716 050</b>	<b>0</b>

Av total langsiktig gjeld på NOK 93 716 050 forfaller NOK 18 858 025 senere enn 5 år.



## Kniveutsikten Holding AS

## Noter til regnskap 2023

### Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
<b>Fordringer</b>		
Lån til Kniveutsikten AS	37 259 647	0
<b>Sum</b>	<b>37 259 647</b>	<b>0</b>

Selskapet har gitt lån til Kniveutsikten AS. Mellomværende mellom selskapene renteberegnes ikke.

### Note 9 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-2 413 976	-600
Permanente forskjeller	0	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-2 413 976</b>	<b>-600</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	2023	2022	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 420 780	-6 804	2 413 976
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	2 420 780	6 804	-2 413 976
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



**Kniveutsikten Holding AS**

**Noter til regnskap 2023**

**Note 10 Fortsatt drift**

Regnskapet er gjort opp under forutsetning om fortsatt drift



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### Kniveutsikten Holding AS Årsregnskap 2023.pdf

Name	Method	Signed at
Framstad, Ulnk Elstad	BANKID	2024-05-30 12:01 GMT+02
Honningsvåg, Fredrik	BANKID	2024-05-29 15:00 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 009ACAD1F7654C67A3BCAC13B28C59A5

Confidential, Østby, Hilde, 30.05.2024 12:21:14



---

## Årsregnskap 2023

Kniveutsikten Holding AS

Org.nr. 922 765 650

---

Confidential, Østby, Hilde, 30.05.2024 12:21:14



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
009ADA01F7644D27A32CAC1B329C00A:



## RESULTATREGNSKAP

KNIVEUTSIKTEN HOLDING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftskostnad		-45 009	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-45 009</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-45 009</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		121	0
Annen rentekostnad		-2 294 088	0
Annen finanskostnad		-75 000	-600
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-2 368 967</b>	<b>-600</b>
Resultat før skattekostnad		-2 413 976	-600
<b>Resultat</b>		<b>-2 413 976</b>	<b>-600</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 413 976</b>	<b>-600</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til udekket tap	6	-2 413 976	-600
<b>Sum overføringer</b>		<b>-2 413 976</b>	<b>-600</b>

KNIVEUTSIKTEN HOLDING AS

SIDE 1

Confidential, Østby, Hilde, 30.05.2024 12:21:14



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
009ACA01F7644D27432CAC18329C00A:



## BALANSE

### KNIVEUTSIKTEN HØLDING AS

EIENDELER	Note	2023	2022
Investeringer i datterselskap	4	95 291 954	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>95 291 954</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>95 291 954</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Konsernfordringer		37 259 647	0
<b>Sum fordringer</b>	8	<b>37 259 647</b>	<b>0</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 619 282	23 196
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>40 878 929</b>	<b>23 196</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>136 170 883</b>	<b>23 196</b>

KNIVEUTSIKTEN HOLDING AS

SIDE 2

Confidential, Østby, Hilde, 30.05.2024 12:21:14



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
009ACA01F76A4D27A32CAC18329C00A:



## BALANSE

KNIVEUTSIKTEN HOLDING AS				
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022	
<b>EGENKAPITAL</b>				
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>				
Aksjekapital	5, 6	4 480 000	30 000	
Overkurs	6	40 050 000	0	
Annen innskutt egenkapital	6	-5 570	-5 570	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>44 524 430</b>	<b>24 430</b>	
<b>ØPTJENT EGENKAPITAL</b>				
Udekket tap	6	-2 415 210	-1 234	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 415 210</b>	<b>-1 234</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>42 109 220</b>	<b>23 196</b>	
Øvrig langsiktig gjeld	7	93 716 050	0	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	7	<b>93 716 050</b>	<b>0</b>	
Annen kortsiktig gjeld		345 613	0	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>345 613</b>	<b>0</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>94 061 663</b>	<b>0</b>	
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>136 170 883</b>	<b>23 196</b>	

Oslo, 22.05.2024  
Styret i Kniveutsikten Holding AS

Ulrik Elstad Framstad  
Styreleder

Fredrik Honningsvåg  
Styremedlem

KNIVEUTSIKTEN HOLDING AS

SIDE 3

Confidential, Østby, Hilde, 30.05.2024 12:21:14



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
009ADA01F76A4D27A32CAC18329C00A



## Kniveutsikten Holding AS

## Noter til regnskap 2023

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. 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. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

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 antatt virkelig verdi.

#### 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 for de enkelte fordringene.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22,00 % 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. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

### Note 2 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet.

### Note 3 Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mv.

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2023.

Det er ikke utbetalt honorar til styret eller andre godtgjørelser til ledende personer i selskapet.





**Kniveutsikten Holding AS**

**Noter til regnskap 2023**

**Note 4 Datterselskap**

Kniveutsikten Holding AS eier 100% av aksjene i Kniveutsikten AS, som gir Kniveutsikten Holding AS 100 av stemmene i selskapet. Kniveutsikten AS har forretningskontor i Oslo kommune .

Årsresultatet for perioden 01.01-31.12.2023 var på kr. -846 057. Balanseført egenkapital var pr. 31.12.2023 kr. -4 333 249.

Styret i datterselskapet vurderer at det foreligger merverdier i selskapets eiendomsprosjekt som gjør at reell egenkapital er høyere/positiv selv om bokført egenkapital på balansedagen er negativ.

Kniveutsikten Holding AS

Side 5

Confidential, Østby, Hilde, 30.05.2024 12:21:14



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
009ACA01F7644D27A33CACC18329C00A:



## Kniveutsikten Holding AS

## Noter til regnskap 2023

### Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på NOK 4 480 000 består av 44 800 aksjer à NOK 100. Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet og alle aksjene har lik stemmerett.

Selskapet eies av følgende aksjonærer:

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
Pilares Eiendom AS	22 400	50 %
K11 Investor AS	22 400	50 %
<b>Sum</b>	<b>44 800</b>	<b>100%</b>

### Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital/ Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01	30 000	0	-5 570	-1 234	23 196
Årets resultat	0	0	0	-2 413 976	-2 413 976
Kapitalinnskudd	4 450 000	40 050 000	0	0	44 500 000
<b>Pr. 31.12</b>	<b>4 480 000</b>	<b>40 050 000</b>	<b>-5 570</b>	<b>-2 415 210</b>	<b>42 109 220</b>

### Note 7 Langsiktig gjeld

#### Annen langsiktig gjeld

	2023	2022
Selgerkreditt	37 716 050	0
Lån til Sparebanken Øst	56 000 000	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>93 716 050</b>	<b>0</b>

Av total langsiktig gjeld på NOK 93 716 050 forfaller NOK 18 858 025 senere enn 5 år.





## Kniveutsikten Holding AS

## Noter til regnskap 2023

### Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
<b>Fordringer</b>		
Lån til Kniveutsikten AS	37 259 647	0
<b>Sum</b>	<b>37 259 647</b>	<b>0</b>

Selskapet har gitt lån til Kniveutsikten AS. Mellomværende mellom selskapene renteberegnes ikke.

### Note 9 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-2 413 976	-600
Permanente forskjeller	0	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-2 413 976</b>	<b>-600</b>

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	2023	2022	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 420 780	-6 804	2 413 976
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	2 420 780	6 804	-2 413 976
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.





**Kniveutsikten Holding AS**

**Noter til regnskap 2023**

**Note 10 Fortsatt drift**

Regnskapet er gjort opp under forutsetning om fortsatt drift

---

**Kniveutsikten Holding AS**

**Side 8**

Confidential, Østby, Hilde, 30.05.2024 12:21:14



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
009ACA01F7644D27A32CAC18329C00A:



BDO AS  
Bragernes Torg 2A  
3017 Drammen

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Kniveutsikten Holding AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kniveutsikten Holding AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023 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.

### Andre forhold

Avlagt årsregnskap for foregående periode er ikke revidert og sammenligningstallene er dermed ikke revidert. Vår konklusjon er ikke modifisert som følge av dette forholdet.

### 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 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Anders Nordahl  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6568B-ZWZHQ-GA536-C3AYC-4DANB-NNUKF



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Nordahl, Anders

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-995843

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-30 13:58:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 65688-ZWZHQ-GA536-C3AYC-4DANB-WNUKF

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>