



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	927 067 854
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	EDEL BOLIG AS
Forretningsadresse:	c/o Jon Magnus Kvitberg Taranrødveien 120 3171 SEM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	Anne-Tone Kvitberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	15.03.2024

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, 01.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 230 111	1 901 243
Sum inntekter		2 230 111	1 901 243
Kostnader			
Varekostnad		0	21 431
Lønnskostnad	1	485 159	1 132 943
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	127 694	102 343
Annen driftskostnad		925 877	1 659 423
Sum kostnader		1 538 730	2 916 140
Driftsresultat		691 380	-1 014 897
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Annen rentekostnad		607 693	387 180
Sum finanskostnader		-607 693	-387 180
Netto finans		-607 693	-387 180
Resultat før skattekostnad		83 688	-1 402 077
Skattekostnad	3, 4	0	0
Årsresultat		83 688	-1 402 077
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	83 688	-1 402 077
Sum overføringer og disponeringer		83 688	-1 402 077



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	17 633 089	15 859 462
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	72 350	77 500
Sum varige driftsmidler		17 705 439	15 936 962
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		17 705 439	15 936 962
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		514 904	481 284
Andre kortsiktige fordringer		0	37 000
Sum fordringer		514 904	518 284
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		385 791	877 239
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		385 791	877 239
Sum omløpsmidler		900 695	1 395 523
SUM EIENDELER		18 606 134	17 332 485



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	400 000	400 000
Sum innskutt egenkapital		400 000	400 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	1 762 388	1 846 076
Sum opptjent egenkapital		-1 762 388	-1 846 076
Sum egenkapital		-1 362 388	-1 446 076
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	19 220 580	18 083 355
Sum annen langsiktig gjeld		19 220 580	18 083 355
Sum langsiktig gjeld		19 220 580	18 083 355
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		130 261	73 201
Skyldige offentlige avgifter		14 285	439
Annen kortsiktig gjeld		603 396	621 566
Sum kortsiktig gjeld		747 942	695 206
Sum gjeld		19 968 522	18 778 561
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 606 134	17 332 485



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 352001

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 067 854
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EDEL BOLIG AS
Forretningsadresse: c/o Jon Magnus Kvitberg
Taranrødveien 120
3171 SEM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Anne-Tone Kvitberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2024

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, 10.04.2024



Organisasjonsnr: 927 067 854
EDEL BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 230 111	1 901 243
Sum inntekter		2 230 111	1 901 243
Kostnader			
Varekostnad		0	21 431
Lønnskostnad	1	485 159	1 132 943
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	127 694	102 343
Annen driftskostnad		925 877	1 659 423
Sum kostnader		1 538 730	2 916 140
Driftsresultat		691 380	-1 014 897
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Annen rentekostnad		607 693	387 180
Sum finanskostnader		-607 693	-387 180
Netto finans		-607 693	-387 180
Resultat før skattekostnad		83 688	-1 402 077
Skattekostnad	3, 4	0	0
Årsresultat		83 688	-1 402 077
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	83 688	-1 402 077
Sum overføringer og disponeringer		83 688	-1 402 077



Organisasjonsnr: 927 067 854
EDEL BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	17 633 089	15 859 462
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	72 350	77 500
Sum varige driftsmidler		17 705 439	15 936 962
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		17 705 439	15 936 962
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		514 904	481 284
Andre kortsiktige fordringer		0	37 000
Sum fordringer		514 904	518 284
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		385 791	877 239
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		385 791	877 239
Sum omløpsmidler		900 695	1 395 523
SUM EIENDELER		18 606 134	17 332 485

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Aksjekapital	5	400 000	400 000
Sum innskutt egenkapital		400 000	400 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	1 762 388	1 846 076
Sum opptjent egenkapital		-1 762 388	-1 846 076
Sum egenkapital		-1 362 388	-1 446 076
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	19 220 580	18 083 355
Sum annen langsiktig gjeld		19 220 580	18 083 355
Sum langsiktig gjeld		19 220 580	18 083 355
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		130 261	73 201
Skyldige offentlige avgifter		14 285	439
Annen kortsiktig gjeld		603 396	621 566
Sum kortsiktig gjeld		747 942	695 206
Sum gjeld		19 968 522	18 778 561
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 606 134	17 332 485



Organisasjonsnr: 927 067 854
EDEL BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Varebeholdninger Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO-prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. For råvarer er gjenanskaffelseskost vurdert som tilnærming til virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. 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 formuesmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Note

1

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 for
EDEL BOLIG AS
927067854
Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



EDEL BOLIG AS
927 067 854

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		2 230 111	1 901 243
Sum driftsinntekter		2 230 111	1 901 243
Driftskostnader			
Varekostnad		0	-21 431
Lønnskostnad	1	-485 159	-1 132 943
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	-127 694	-102 343
Annen driftskostnad		-925 877	-1 659 423
Sum driftskostnader		-1 538 730	-2 916 140
Driftsresultat		691 380	-1 014 897
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-607 693	-387 180
Sum finanskostnader		-607 693	-387 180
Netto finans		-607 693	-387 180
Resultat før skattekostnad		83 688	-1 402 077
Årsresultat		83 688	-1 402 077
Overføringer			
Udekket tap	5	83 688	-1 402 077
Sum overføringer		83 688	-1 402 077



EDEL BOLIG AS
927 067 854

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	17 633 089	15 859 462
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	72 350	77 500
Sum varige driftsmidler		17 705 439	15 936 962
Sum anleggsmidler		17 705 439	15 936 962
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		514 904	481 284
Andre kortsiktige fordringer		0	37 000
Sum fordringer		514 904	518 284
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		385 791	877 239
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		385 791	877 239
Sum omløpsmidler		900 695	1 395 523
SUM EIENDELER		18 606 134	17 332 485





EDEL BOLIG AS
927 067 854

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	400 000	400 000
Sum innskutt egenkapital		400 000	400 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	-1 762 388	-1 846 076
Sum opptjent egenkapital		-1 762 388	-1 846 076
Sum egenkapital		-1 362 388	-1 446 076
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	19 220 580	18 083 355
Sum annen langsiktig gjeld		19 220 580	18 083 355
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		130 261	73 201
Skyldige offentlige avgifter		14 285	439
Annen kortsiktig gjeld		603 396	621 566
Sum kortsiktig gjeld		747 942	695 206
Sum gjeld		19 968 522	18 778 561
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 606 134	17 332 485

Tønsberg, 15.03.2024


Jon Magnus Kvitberg
styrets leder / daglig leder


Anne-Tone Johansen Kvitberg
styremedlem



EDEL BOLIG AS
927067854

Noter

Regnskapsprinsipper

Selskapet ble stiftet 25.03.2021, og er 100% eid av Kvitberg Invest AS. Det er ikke utarbeidet konsernregnskap da konsernet faller inn under reglene for små foretak.

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.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

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 skattemessig 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 1 - Antall årsverk

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 1 årsverk.



EDEL BOLIG AS
927067854

Note 2 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar o.l	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Sum
Varige driftsmidler			
Anskaffelseskost pr 01.01	93 750	15 979 354	16 073 104
Tilgang i året	15 141	1 881 030	1 896 171
Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12	108 891	17 860 384	17 969 275
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-16 250	-119 892	-136 142
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-36 541	-227 294	-263 835
Balanseført verdi pr 31.12	72 350	17 633 090	17 705 440
Årets av- og nedskrivninger	20 291	107 403	127 694
Økonomisk levetid	5 år	100 år	

Note 3 - Spesifisering av skatt

	2023	2022
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	83 688	-1 402 077
+/- Endring i midlertidige forskjeller	116 266	85 593
- Anvendelse av fremførbart underskudd	-199 954	0
Skattepliktig inntekt	0	-1 316 484

Note 4 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	-109 393	-220 659	111 266
Omløpsmidler	0	-5 000	5 000
Fremførbart underskudd	-1 736 683	-1 536 729	-199 954
Netto forskjeller	-1 846 076	-1 762 388	-83 688
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	1 846 076	1 762 388	83 688
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	0	0	0
Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %	0	0	0

Utsatt skattefordel er ikke balanseført

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12 forrige år	400 000	-1 846 076	-1 446 076
Årsresultat	0	83 688	83 688
Egenkapital 31.12.2023	400 000	-1 762 388	-1 362 388

Mer om egenkapital

Selskapet hadde et underskudd i 2022 som følge av vesentlig vedlikehold av bygningsmassen. I 2023 er det oppnådd et overskudd. Egenkapitalen er tapt, men oppussingen har hevet verdien på selskapets eiendommer, og dette reflekteres ikke i selskapets regnskap. Det er betydelige merverdier i selskapets eiendommer og ledelsen har god tro på en fremtidig positiv drift i selskapet. Fortsatt drift er lagt til grunn.



EDEL BOLIG AS
927067854

Note 6 - Pantsikret gjeld

Pantsikret gjeld	2023	2022
Gjeld til Husbanken	-14 637 921	-14 640 203
Gjeld til øvrige kredittinstitusjoner	-4 582 659	-3 443 152
Sikret i pantobjekt med bokførte verdier	2023	2022
Tomter og bygninger	17 633 089	15 859 462



Årsregnskap for
EDEL BOLIG AS
927067854
Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



EDEL BOLIG AS
927 067 854

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		2 230 111	1 901 243
Sum driftsinntekter		2 230 111	1 901 243
Driftskostnader			
Varekostnad		0	-21 431
Lønnskostnad	1	-485 159	-1 132 943
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	-127 694	-102 343
Annen driftskostnad		-925 877	-1 659 423
Sum driftskostnader		-1 538 730	-2 916 140
Driftsresultat		691 380	-1 014 897
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-607 693	-387 180
Sum finanskostnader		-607 693	-387 180
Netto finans		-607 693	-387 180
Resultat før skattekostnad		83 688	-1 402 077
Årsresultat		83 688	-1 402 077
Overføringer			
Udekket tap	5	83 688	-1 402 077
Sum overføringer		83 688	-1 402 077



EDEL BOLIG AS
927 067 854

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	17 633 089	15 859 462
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	72 350	77 500
Sum varige driftsmidler		17 705 439	15 936 962
Sum anleggsmidler		17 705 439	15 936 962
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		514 904	481 284
Andre kortsiktige fordringer		0	37 000
Sum fordringer		514 904	518 284
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		385 791	877 239
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		385 791	877 239
Sum omløpsmidler		900 695	1 395 523
SUM EIENDELER		18 606 134	17 332 485



EDEL BOLIG AS
927 067 854

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	400 000	400 000
Sum innskutt egenkapital		400 000	400 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	-1 762 388	-1 846 076
Sum opptjent egenkapital		-1 762 388	-1 846 076
Sum egenkapital		-1 362 388	-1 446 076
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	19 220 580	18 083 355
Sum annen langsiktig gjeld		19 220 580	18 083 355
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		130 261	73 201
Skyldige offentlige avgifter		14 285	439
Annen kortsiktig gjeld		603 396	621 566
Sum kortsiktig gjeld		747 942	695 206
Sum gjeld		19 968 522	18 778 561
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 606 134	17 332 485

Tønsberg, 15.03.2024

Jon Magnus Kvitberg
styrets leder / daglig leder

Anne-Tone Johansen Kvitberg
styremedlem



EDEL BOLIG AS
927 067 854

Noter

Regnskapsprinsipper

Selskapet ble stiftet 25.03.2021, og er 100% eid av Kvitberg Invest AS. Det er ikke utarbeidet konsernregnskap da konsernet faller inn under reglene for små foretak.

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.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

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 skattemessig 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 1 - Antall årsverk

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 1 årsverk.



EDEL BOLIG AS
927 067 854

Note 2 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

Varige driftsmidler	Driftsløsøre, inventar o.l	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	93 750	15 979 354	16 073 104
Tilgang i året	15 141	1 881 030	1 896 171
Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12	108 891	17 860 384	17 969 275
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-16 250	-119 892	-136 142
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-36 541	-227 294	-263 835
Balanseført verdi pr 31.12	72 350	17 633 090	17 705 440
Årets av- og nedskrivninger	20 291	107 403	127 694
Økonomisk levetid	5 år	100 år	

Note 3 - Spesifisering av skatt

Skattepliktig inntekt	2023	2022
Resultat før skatt	83 688	-1 402 077
+/- Endring i midlertidige forskjeller	116 266	85 593
- Anvendelse av fremførbart underskudd	-199 954	0
Skattepliktig inntekt	0	-1 316 484

Note 4 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	-109 393	-220 659	111 266
Omløpsmidler	0	-5 000	5 000
Fremførbart underskudd	-1 736 683	-1 536 729	-199 954
Netto forskjeller	-1 846 076	-1 762 388	-83 688
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	1 846 076	1 762 388	83 688
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	0	0	0
Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %	0	0	0

Utsatt skattefordel er ikke balanseført

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2022	400 000	-1 846 076	-1 446 076
Årsresultat	0	83 688	83 688
Egenkapital 31.12.2023	400 000	-1 762 388	-1 362 388

Mer om egenkapital

Selskapet hadde et underskudd i 2022 som følge av vesentlig vedlikehold av bygningsmassen. I 2023 er det oppnådd et overskudd. Egenkapitalen er tapt, men oppussingen har hevet verdien på selskapets eiendommer, og dette reflekteres ikke i selskapets regnskap. Det er betydelige merverdier i selskapets eiendommer og ledelsen har god tro på en fremtidig positiv drift i selskapet. Fortsatt drift er lagt til grunn.



EDEL BOLIG AS
927 067 854

Note 6 - Pansikret gjeld

Pansikret gjeld	2023	2022
Gjeld til Husbanken	-14 637 921	-14 640 203
Gjeld til øvrige kredittinstitusjoner	-4 582 659	-3 443 152
Sikret i pantobjekt med bokførte verdier	2023	2022
Tomter og bygninger	17 633 089	15 859 462