



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - 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: 01.01.2025 - 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: Anne-Tone Kvitberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.02.2026

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, 17.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		4 106 428	2 601 098
Sum inntekter		4 106 428	2 601 098
Kostnader			
Lønnskostnad	1	465 574	490 320
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	213 244	158 536
Annen driftskostnad		1 967 211	981 079
Sum kostnader		2 646 029	1 629 935
Driftsresultat		1 460 398	971 163
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 090	0
Sum finansinntekter		6 090	0
Annen rentekostnad		1 156 002	705 474
Sum finanskostnader		1 156 002	705 474
Netto finans		-1 149 912	-705 474
Resultat før skattekostnad		310 486	265 689
Skattekostnad	3, 4	0	0
Årsresultat		310 486	265 689
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	310 486	265 689



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	25 110 836	17 919 955
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	283 050	152 200
Sum varige driftsmidler		25 393 886	18 072 155
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		25 393 886	18 072 155
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		72 924	622 979
Andre kortsiktige fordringer		12 000	6 008 990
Konsernfordringer		180 000	80 000
Sum fordringer		264 924	6 711 969
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		628 846	169 252
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		628 846	169 252
Sum omløpsmidler		893 770	6 881 221
SUM EIENDELER		26 287 656	24 953 376



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
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	1 186 213	1 496 699
Sum opptjent egenkapital		-1 186 213	-1 496 699
Sum egenkapital		-786 213	-1 096 699
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	25 749 593	24 886 028
Sum annen langsiktig gjeld		25 749 593	24 886 028
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		116 283	246 123
Skyldige offentlige avgifter		41 170	437
Kortsiktig konserngjeld		50 000	0
Annen kortsiktig gjeld		1 116 823	917 486
Sum kortsiktig gjeld		1 324 276	1 164 047
Sum gjeld		27 073 869	26 050 075
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 287 656	24 953 376



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 338371

Virksomheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 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: Anne-Tone Kvitberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.02.2026

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet ikke skal revideres: Ja
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, 16.03.2026



Organisasjonsnr: 927 067 854
EDEL BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		4 106 428	2 601 098
Sum inntekter		4 106 428	2 601 098
Kostnader			
Lønnskostnad	1	465 574	490 320
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	213 244	158 536
Annen driftskostnad		1 967 211	981 079
Sum kostnader		2 646 029	1 629 935
Driftsresultat		1 460 398	971 163
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 090	0
Sum finansinntekter		6 090	0
Annen rentekostnad		1 156 002	705 474
Sum finanskostnader		1 156 002	705 474
Netto finans		-1 149 912	-705 474
Resultat før skattekostnad		310 486	265 689
Skattekostnad	3, 4	0	0
Årsresultat		310 486	265 689
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	310 486	265 689



Organisasjonsnr: 927 067 854
EDEL BOLIG AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	25 110 836	17 919 955
---	------	------------	------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	283 050	152 200
Sum varige driftsmidler		25 393 886	18 072 155

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle anleggsmidler		0	0
-------------------------------	--	---	---

Sum anleggsmidler		25 393 886	18 072 155
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		72 924	622 979
Andre kortsiktige fordringer		12 000	6 008 990
Konsernfordringer		180 000	80 000
Sum fordringer		264 924	6 711 969

Investeringer

Sum investeringer		0	0
-------------------	--	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		628 846	169 252
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		628 846	169 252

Sum omløpsmidler		893 770	6 881 221
------------------	--	---------	-----------

SUM EIENDELER		26 287 656	24 953 376
---------------	--	------------	------------

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	1 186 213	1 496 699
Sum opptjent egenkapital		-1 186 213	-1 496 699
Sum egenkapital		-786 213	-1 096 699
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	25 749 593	24 886 028
Sum annen langsiktig gjeld		25 749 593	24 886 028
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		116 283	246 123
Skyldige offentlige avgifter		41 170	437
Kortsiktig konserngjeld		50 000	0
Annen kortsiktig gjeld		1 116 823	917 486
Sum kortsiktig gjeld		1 324 276	1 164 047
Sum gjeld		27 073 869	26 050 075
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 287 656	24 953 376



Organisasjonsnr: 927 067 854
EDEL BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Selskapet 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 i regnskapsåret
0.50



Årsregnskap for
EDEL BOLIG AS

927067854

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025



EDEL BOLIG AS
927 067 854

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		4 106 428	2 601 098
Sum driftsinntekter		4 106 428	2 601 098
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	465 574	490 320
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	213 244	158 536
Annen driftskostnad		1 967 211	981 079
Sum driftskostnader		2 646 029	1 629 935
Driftsresultat		1 460 398	971 163
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		6 090	0
Sum finansinntekter		6 090	0
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		1 156 002	705 474
Sum finanskostnader		1 156 002	705 474
Netto finans		-1 149 912	-705 474
Årsresultat		310 486	265 689
Overføringer			
Udekket tap	5	310 486	265 689
Sum overføringer		310 486	265 689



EDEL BOLIG AS
927 067 854

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	25 110 836	17 919 955
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	283 050	152 200
Sum varige driftsmidler		25 393 886	18 072 155
Sum anleggsmidler		25 393 886	18 072 155
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		72 924	622 979
Kortsiktige konsernfordringer		180 000	80 000
Andre kortsiktige fordringer		12 000	6 008 990
Sum fordringer		264 924	6 711 969
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		628 846	169 252
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		628 846	169 252
Sum omløpsmidler		893 770	6 881 221
SUM EIENDELER		26 287 656	24 953 376



EDEL BOLIG AS
927 067 854

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	400 000	400 000
Sum innskutt egenkapital		400 000	400 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	1 186 213	1 496 699
Sum opptjent egenkapital		-1 186 213	-1 496 699
Sum egenkapital		-786 213	-1 096 699
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	25 749 593	24 886 028
Sum annen langsiktig gjeld		25 749 593	24 886 028
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		116 283	246 123
Skyldige offentlige avgifter		41 170	437
Kortsiktig konserngjeld		50 000	0
Annen kortsiktig gjeld		1 116 823	917 486
Sum kortsiktig gjeld		1 324 276	1 164 047
Sum gjeld		27 073 869	26 050 075
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 287 656	24 953 376

SEM, 20.02.2026

Jon Magnus Kvitberg
styrets leder / daglig leder

Anne-Tone Johansen Kvitberg
styremedlem



EDEL BOLIG AS
927 067 854

Noter

Arten av virksomhet og hvor virksomheten drives

Selskapet driver med utleie av fast eiendom i Midt-Telemark kommune.

Regnskapsprinsipper

Selskapet 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

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 0,5



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	235 891	18 258 636	18 494 527
Tilgang i året	178 000	7 356 975	7 534 975
Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12	413 891	25 615 611	26 029 502
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-83 691	-338 681	-422 372
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-130 841	-504 775	-635 616
Balansført verdi pr 31.12	283 050	25 110 836	25 393 886
Årets av- og nedskrivninger	47 150	166 094	213 244
Økonomisk levetid	5 år	100 år	

Note 3 - Spesifisering av skatt

Skattepliktig inntekt	2025	2024
Resultat før skatt	310 486	265 689
+/- Endring i midlertidige forskjeller	471 810	119 993
- Anvendelse av fremførbart underskudd	-782 296	-385 683
Skattepliktig inntekt	0	0

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:	01.01.2025	31.12.2025	Endring
Anleggsmidler	-340 652	-487 462	146 810
Omløpsmidler	-5 000	-330 000	325 000
Fremførbart underskudd	-1 151 046	-368 750	-782 296
Netto forskjeller	-1 496 698	-1 186 213	-310 486
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	1 496 698	1 186 213	310 486
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	0	0	0
Utsatt skatt 31.12.2025 basert på 22 %	0	0	0

Utsatt skattefordel er ikke balansført.

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2024	400 000	-1 496 699	-1 096 699
Årsresultat	0	310 486	310 486
Egenkapital 31.12.2025	400 000	-1 186 213	-786 213

Mer om egenkapital

Som følge av betydelig vedlikehold av bygningsmassen i 2022, er selskapets egenkapital tapt. Selskapet har imidlertid oppnådd overskudd på driften de siste årene. 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 - Pantesikret gjeld

Pantesikret gjeld	2025	2024
Gjeld til Husbanken	14 266 514	14 495 873
Gjeld til øvrige kredittinstitusjoner	11 483 079	10 390 155

Sikret i pantobjekt med bokførte verdier	2025	2024
Tomter og bygninger	25 110 836	17 919 955

Gjeld som forfaller om mer enn 5 år utgjør kr 22 051 600.