



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 964 351  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LUX EIENDOM AS  
Forretningsadresse: 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		1 587 664	1 422 469
Annen driftsinntekt		0	221 337
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 587 664</b>	<b>1 643 806</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		1 303 990	1 341 040
Lønnskostnad	1	0	0
Avskrivning på varige driftsmidler		16 600	16 600
Annen driftskostnad		172 626	261 781
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 493 216</b>	<b>1 619 421</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>94 448</b>	<b>24 384</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		0	298
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>298</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>0</b>	<b>298</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>94 448</b>	<b>24 682</b>
Skattekostnad	2	20 779	5 365
<b>Årsresultat</b>		<b>73 670</b>	<b>19 318</b>
Annen egenkapital		73 670	19 318



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2	21 715	42 494
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>21 715</b>	<b>42 494</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.		12 750	29 350
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>12 750</b>	<b>29 350</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		60 000	104 833
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>60 000</b>	<b>104 833</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>94 465</b>	<b>176 677</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	3	237 680	99 389
Andre kortsiktige fordringer		15 000	9 100
<b>Sum fordringer</b>		<b>252 680</b>	<b>108 489</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		40 946	31 376
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>40 946</b>	<b>31 376</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>293 626</b>	<b>139 866</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>388 091</b>	<b>316 542</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		178 610	104 941
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>178 610</b>	<b>104 941</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>208 610</b>	<b>134 941</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		15 339	66 893
Skyldige offentlige avgifter		14 266	13 483
Annen kortsiktig gjeld	3	149 876	101 225
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>179 480</b>	<b>181 601</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>179 480</b>	<b>181 601</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>388 091</b>	<b>316 542</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 338343

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 917 964 351  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LUX EIENDOM AS  
Forretningsadresse: 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 ivarettatt 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: 917 964 351  
LUX EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		1 587 664	1 422 469
Annen driftsinntekt		0	221 337
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 587 664</b>	<b>1 643 806</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		1 303 990	1 341 040
Lønnskostnad	1	0	0
Avskrivning på varige driftsmidler		16 600	16 600
Annen driftskostnad		172 626	261 781
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 493 216</b>	<b>1 619 421</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>94 448</b>	<b>24 384</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		0	298
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>298</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>0</b>	<b>298</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>94 448</b>	<b>24 682</b>
Skattekostnad	2	20 779	5 365
<b>Årsresultat</b>		<b>73 670</b>	<b>19 318</b>
Annen egenkapital		73 670	19 318



Organisasjonsnr: 917 964 351  
LUX EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2	21 715	42 494
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>21 715</b>	<b>42 494</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.		12 750	29 350
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>12 750</b>	<b>29 350</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		60 000	104 833
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>60 000</b>	<b>104 833</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>94 465</b>	<b>176 677</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	3	237 680	99 389
Andre kortsiktige fordringer		15 000	9 100
<b>Sum fordringer</b>		<b>252 680</b>	<b>108 489</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		40 946	31 376
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>40 946</b>	<b>31 376</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>293 626</b>	<b>139 866</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>388 091</b>	<b>316 542</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Aksjekapital	30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	178 610	104 941
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>178 610</b>	<b>104 941</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>208 610</b>	<b>134 941</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	15 339	66 893
Skyldige offentlige avgifter	14 266	13 483
Annen kortsiktig gjeld	149 876	101 225
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>179 480</b>	<b>181 601</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>179 480</b>	<b>181 601</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>388 091</b>	<b>316 542</b>



Organisasjonsnr: 917 964 351  
LUX EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Selskapet er 100% eiet av Kvitberg Invest AS Det er ikke utarbeidet konsernregnskap da konsernet faller inn under reglen 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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

## Note



1

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



Årsregnskap for  
**LUX EIENDOM AS**

917964351

Regnskapsår  
01.01.2025 - 31.12.2025



LUX EIENDOM AS  
917 964 351

## Resultatregnskap

	Note	2025	2024
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		1 587 664	1 422 469
Annen driftsinntekt		0	221 337
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 587 664</b>	<b>1 643 806</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		1 303 990	1 341 040
Avskrivning på varige driftsmidler		16 600	16 600
Annen driftskostnad		172 626	261 781
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 493 216</b>	<b>1 619 421</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>94 448</b>	<b>24 384</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		0	298
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>298</b>
<b>Netto finans</b>		<b>0</b>	<b>298</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>94 448</b>	<b>24 682</b>
Skattekostnad	2	20 779	5 365
<b>Årsresultat</b>		<b>73 670</b>	<b>19 318</b>
<b>Overføringer</b>			
Annen egenkapital		73 670	19 318
<b>Sum overføringer</b>		<b>73 670</b>	<b>19 318</b>



LUX EIENDOM AS  
917 964 351

## Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2	21 715	42 494
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>21 715</b>	<b>42 494</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.		12 750	29 350
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>12 750</b>	<b>29 350</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		60 000	104 833
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>60 000</b>	<b>104 833</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>94 465</b>	<b>176 677</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	3	237 680	99 389
Andre kortsiktige fordringer		15 000	9 100
<b>Sum fordringer</b>		<b>252 680</b>	<b>108 489</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		40 946	31 376
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>40 946</b>	<b>31 376</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>293 626</b>	<b>139 866</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>388 091</b>	<b>316 542</b>



LUX EIENDOM AS  
917 964 351

## Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		178 610	104 941
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>178 610</b>	<b>104 941</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>208 610</b>	<b>134 941</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		15 339	66 893
Skyldige offentlige avgifter		14 266	13 483
Annen kortsiktig gjeld	3	149 876	101 225
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>179 480</b>	<b>181 601</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>179 480</b>	<b>181 601</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>388 091</b>	<b>316 542</b>

SEM, 20.02.2026

Jon Magnus Kvitberg  
styrets leder / daglig leder

Anne-Tone Johansen Kvitberg  
styremedlem



LUX EIENDOM AS  
917 964 351

## Noter

### Arten av virksomhet og hvor virksomheten drives

Selskapet driver utvikling og salg av byggeprosjekter med kontorsted i Tønsberg kommune.

### Regnskapsprinsipper

Selskapet er 100% eiet av Kvitberg Invest AS. Det er ikke utarbeidet konsernregnskap da konsernet faller inn under reglen 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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

### Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.



LUX EIENDOM AS  
917 964 351

## Note 2 - 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	60 099	37 349	22 750
Omløpsmidler	-73 256	-2 000	-71 256
Fremførbart underskudd	-179 995	-134 053	-45 942
<b>Netto forskjeller</b>	<b>-193 152</b>	<b>-98 704</b>	<b>-94 448</b>
<b>Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel</b>	<b>-193 152</b>	<b>-98 704</b>	<b>-94 448</b>
<b>Utsatt skattefordel 31.12.2025 basert på 22 %</b>	<b>-42 494</b>	<b>-21 715</b>	<b>-20 779</b>

## Note 3 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2025	2024
Kundefordringer	87 192	49 375
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	-122 000	-60 000