



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 675 362
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KVITBERG INVEST AS
Forretningsadresse: c/o Jon Magnus Kvitberg
Taranrødveien 120
3171 SEM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: Anne-Tone Kvitberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2026

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, 09.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		57 145	24 936
Sum kostnader		57 145	24 936
Driftsresultat		-57 145	-24 936
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		444 841	494 750
Annen renteinntekt		2 256	0
Annen finansinntekt		265 000	0
Sum finansinntekter		712 097	494 750
Rentekostnad til foretak i samme konsern		10 250	0
Annen rentekostnad		451 208	485 939
Sum finanskostnader		461 458	485 939
Netto finans		250 638	8 811
Resultat før skattekostnad		193 494	-16 124
Årsresultat		193 494	-16 124
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		131 040	-16 124
Annen egenkapital		62 454	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	1	430 000	430 000
Lån til foretak i samme konsern	2, 3	5 495 073	5 695 073
Investeringer i tilknyttet selskap		0	10 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		0	30 000
Sum finansielle anleggsmidler		5 925 073	6 165 073
Sum anleggsmidler		5 925 073	6 165 073
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	2	50 000	0
Sum fordringer		50 000	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 157	36 913
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 157	36 913
Sum omløpsmidler		53 157	36 913
SUM EIENDELER		5 978 230	6 201 986



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		62 454	0
Udekket tap		0	131 040
Sum opptjent egenkapital		62 454	-131 040
Sum egenkapital		92 454	-101 040
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	5 500 000	5 720 000
Langsiktig konserngjeld	2	220 250	410 000
Øvrig langsiktig gjeld		140 000	140 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 860 250	6 270 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	4 659
Annen kortsiktig gjeld		25 526	28 367
Sum kortsiktig gjeld		25 526	33 026
Sum gjeld		5 885 776	6 303 026
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 978 230	6 201 986



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 348411

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 926 675 362
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KVITBERG INVEST AS
Forretningsadresse: c/o Jon Magnus Kvitberg
Taranrødveien 120
3171 SEM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: 19.03.2026

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er 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, 08.04.2026



Organisasjonsnr: 926 675 362
KVITBERG INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		57 145	24 936
Sum kostnader		57 145	24 936
Driftsresultat		-57 145	-24 936
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		444 841	494 750
Annen renteinntekt		2 256	0
Annen finansinntekt		265 000	0
Sum finansinntekter		712 097	494 750
Rentekostnad til foretak i samme konsern		10 250	0
Annen rentekostnad		451 208	485 939
Sum finanskostnader		461 458	485 939
Netto finans		250 638	8 811
Resultat før skattekostnad		193 494	-16 124
Årsresultat		193 494	-16 124
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		131 040	-16 124
Annen egenkapital		62 454	0



Organisasjonsnr: 926 675 362
KVITBERG INVEST AS

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap 1		430 000	430 000
Lån til foretak i samme konsern	2, 3	5 495 073	5 695 073
Investeringer i tilknyttet selskap		0	10 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		0	30 000
Sum finansielle anleggsmidler		5 925 073	6 165 073
Sum anleggsmidler		5 925 073	6 165 073
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	2	50 000	0
Sum fordringer		50 000	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 157	36 913
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 157	36 913
Sum omløpsmidler		53 157	36 913
SUM EIENDELER		5 978 230	6 201 986

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Aksjekapital	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital	30 000	30 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	62 454	0
Udekket tap	0	131 040
Sum opptjent egenkapital	62 454	-131 040
Sum egenkapital	92 454	-101 040
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 5 500 000	5 720 000
Langsiktig konserngjeld	2 220 250	410 000
Øvrig langsiktig gjeld	140 000	140 000
Sum annen langsiktig gjeld	5 860 250	6 270 000
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	0	4 659
Annen kortsiktig gjeld	25 526	28 367
Sum kortsiktig gjeld	25 526	33 026
Sum gjeld	5 885 776	6 303 026
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 978 230	6 201 986



Organisasjonsnr: 926 675 362
KVITBERG INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Selskapet har datterselskapene Edel Bolig AS, K-Tec AS, Lux Eiendom AS, Rovetunet AS og E18 Rom AS som er 100% eid. Det er ikke utarbeidet konsernregnskap da konsernet samlet sett faller under grensene for små foretak.

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

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig

gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. 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.

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 er ikke balanseført.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00



Note

3

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt
4300000.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
5500000.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
5495073.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld



Til generalforsamlingen i KVITBERG INVEST AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for KVITBERG INVEST AS som viser et overskudd på NOK 193 494. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

www.esrevisjon.no
post@esrevisjon.no

ES Revisjon AS
Hans Egedes Gate 19, 9406 Harstad
Foretaksnummer: 997 820 266 MVA
Godkjent revisjonsselskap – Autorisert regnskapsførerselskap

Telefon: 970 68500



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

Harstad, 18. mars 2026

ES Revisjon AS

Egil Stene
Statsautorisert revisor



Årsregnskap for
KVITBERG INVEST AS

926675362

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025



KVITBERG INVEST AS
926 675 362

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftskostnader			
Annen driftskostnad		57 145	24 936
Sum driftskostnader		57 145	24 936
Driftsresultat		-57 145	-24 936
Finansinntekter			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		444 841	494 750
Annen renteinntekt		2 256	0
Annen finansinntekt		265 000	0
Sum finansinntekter		712 097	494 750
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		10 250	0
Annen rentekostnad		451 208	485 939
Sum finanskostnader		461 458	485 939
Netto finans		250 638	8 811
Årsresultat		193 494	-16 124
Overføringer			
Annen egenkapital		62 454	0
Udekket tap		131 040	-16 124
Sum overføringer		193 494	-16 124



KVITBERG INVEST AS
926 675 362

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	1	430 000	430 000
Lån til foretak i samme konsern	2, 3	5 495 073	5 695 073
Investeringer i tilknyttet selskap		0	10 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		0	30 000
Sum finansielle anleggsmidler		5 925 073	6 165 073
Sum anleggsmidler		5 925 073	6 165 073
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kortsiktige konsernfordringer	2	50 000	0
Sum fordringer		50 000	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 157	36 913
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 157	36 913
Sum omløpsmidler		53 157	36 913
SUM EIENDELER		5 978 230	6 201 986



KVITBERG INVEST AS
926 675 362

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		62 454	0
Udekket tap		0	131 040
Sum opptjent egenkapital		62 454	-131 040
Sum egenkapital		92 454	-101 040
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	5 500 000	5 720 000
Langsiktig konserngjeld	2	220 250	410 000
Øvrig langsiktig gjeld		140 000	140 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 860 250	6 270 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	4 659
Annen kortsiktig gjeld		25 526	28 367
Sum kortsiktig gjeld		25 526	33 026
Sum gjeld		5 885 776	6 303 026
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 978 230	6 201 986

Tønsberg, 20.02.2026

Jon Magnus Kvitberg
styrets leder / daglig leder

Anne-Tone Johansen Kvitberg
styremedlem



KVITBERG INVEST AS
926 675 362

Noter

Arten av virksomhet og hvor virksomheten drives

Selskapet er et holdingselskap lokalisert i Tønsberg kommune.

Regnskapsprinsipper

Selskapet har datterselskapene Edel Bolig AS, K-Tec AS, Lux Eiendom AS, Rovetunet AS og E18 Rom AS som er 100% eid. Det er ikke utarbeidet konsernregnskap da konsernet samlet sett faller under grensene for små foretak.

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

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. 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.

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 er ikke balanseført.

Antall årsverk

Det er ingen ansatte i selskapet.



KVITBERG INVEST AS
926 675 362

Note 1 - Datterselskap og tilknyttet selskap

Selskap	Kontor	Eierandel	Bokført verdi pr. 31.12
Edel Bolig AS	Sem	100 %	400 000
K-Tec AS	Sem	100 %	0
Lux Eiendom AS	Sem	100 %	30 000
Rovetunet AS	Holmestrand	100 %	0
E18 Rom AS	Sem	100 %	0
Sum			430 000

Note 2 - Mellomværende med konsernselskaper

Konto	2025	2024
Lån til foretak i samme konsern E18 Rom AS	5 495 073	5 695 073
Lån til Edel Bolig AS	50 000	
Gjeld til Rovetunet AS	-220 250	-410 000
Sum	5 324 823	5 285 073

Note 3 - Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	4 300 000
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	5 500 000
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	5 495 073
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0