



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 320 742
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VEKTERKVARTALET AS
Forretningsadresse: Floodmyrvegen 23
3946 PORSGRUNN

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: Lars Tormod Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2026

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, 22.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		17 740 622	20 085 784
Sum inntekter		17 740 622	20 085 784
Kostnader			
Varekostnad		5 919 170	6 339 200
Lønnskostnad	2	40 000	20 000
Avskrivning	3	1 757 956	150 436
Annen driftskostnad		2 180 581	2 442 078
Sum kostnader		9 897 707	8 951 714
Driftsresultat		7 842 915	11 134 070
Rentekostnad til foretak i samme konsern		5 425 382	5 523 122
Annen finanskostnad		2 143	1 539
Netto finans		-5 427 525	-5 524 661
Årsresultat		1 884 004	4 375 339
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5	1 884 004	4 375 339
Sum overføringer og disponeringer		1 884 004	4 375 339



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	459 334	990 720
Sum immaterielle eiendeler		459 334	990 720
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	126 790 641	128 548 597
Sum varige driftsmidler		126 790 641	128 548 597
Sum anleggsmidler		127 249 975	129 539 317
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		96 065	712 756
Andre fordringer		402 785	255 418
Sum fordringer		498 850	968 174
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		505 086	84 934
Sum omløpsmidler		1 003 936	1 053 108
SUM EIENDELER		128 253 911	130 592 425
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	2 500 000	2 500 000
Overkurs	5	14 735 826	14 735 826
Sum innskutt egenkapital		17 235 826	17 235 826



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	13 122 359	13 122 359
Sum opptjent egenkapital		13 122 359	13 122 359
Sum egenkapital		30 358 185	30 358 185
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	94 898 440	93 829 719
Sum annen langsiktig gjeld		94 898 440	93 829 719
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		382 712	912 755
Skyldige offentlige avgifter		241 838	699 407
Annen kortsiktig gjeld		488 732	417 020
Sum kortsiktig gjeld		2 997 286	6 404 521
Sum gjeld		97 895 726	100 234 240
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		128 253 911	130 592 425



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 399409

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 989 320 742
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VEKTERKVARTALET AS
Forretningsadresse: Floodmyrvegen 23
3946 PORSGRUNN

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: Lars Tormod Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2026

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, 21.05.2026



Organisasjonsnr: 989 320 742
VEKTERKVARTALET AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		17 740 622	20 085 784
Sum inntekter		17 740 622	20 085 784
Kostnader			
Varekostnad		5 919 170	6 339 200
Lønnskostnad	2	40 000	20 000
Avskrivning	3	1 757 956	150 436
Annen driftskostnad		2 180 581	2 442 078
Sum kostnader		9 897 707	8 951 714
Driftsresultat		7 842 915	11 134 070
Rentekostnad til foretak i samme konsern		5 425 382	5 523 122
Annen finanskostnad		2 143	1 539
Netto finans		-5 427 525	-5 524 661
Årsresultat		1 884 004	4 375 339
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5	1 884 004	4 375 339
Sum overføringer og disponeringer		1 884 004	4 375 339



Organisasjonsnr: 989 320 742
VEKTERKVARTALET AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2025 2024

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4 459 334 990 720
Sum immaterielle eiendeler 459 334 990 720

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 3 126 790 641 128 548 597
Sum varige driftsmidler 126 790 641 128 548 597

Sum anleggsmidler 127 249 975 129 539 317

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 96 065 712 756
Andre fordringer 402 785 255 418
Sum fordringer 498 850 968 174

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 505 086 84 934

Sum omløpsmidler 1 003 936 1 053 108

SUM EIENDELER 128 253 911 130 592 425

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5, 6 2 500 000 2 500 000
Overkurs 5 14 735 826 14 735 826
Sum innskutt egenkapital 17 235 826 17 235 826

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 5 13 122 359 13 122 359
Sum opptjent egenkapital 13 122 359 13 122 359

Sum egenkapital 30 358 185 30 358 185

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld



Øvrig langsiktig gjeld	7	94 898 440	93 829 719
Sum annen langsiktig gjeld		94 898 440	93 829 719
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		382 712	912 755
Skyldige offentlige avgifter		241 838	699 407
Annen kortsiktig gjeld		488 732	417 020
Sum kortsiktig gjeld		2 997 286	6 404 521
Sum gjeld		97 895 726	100 234 240
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		128 253 911	130 592 425



Organisasjonsnr: 989 320 742
VEKTERKVARTALET AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



DocuSign Envelope ID: C8C952D8-18DD-498C-8436-BC5D94F934AB

Vekterkvartalet AS

Årsrapport for 2025

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



DocuSign Envelope ID: C8C952D8-18DD-498C-8436-BC5D94F934AB

Vekterkvartalet AS

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		17 740 622	20 085 784
Sum driftsinntekter		<u>17 740 622</u>	<u>20 085 784</u>
Driftskostnader			
Varekostnad		5 919 170	6 339 200
Lønnskostnad	2	40 000	20 000
Avskrivning	3	1 757 956	150 436
Annen driftskostnad		<u>2 180 581</u>	<u>2 442 078</u>
Sum driftskostnader		<u>9 897 707</u>	<u>8 951 714</u>
Driftsresultat		<u>7 842 915</u>	<u>11 134 070</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		5 425 382	5 523 122
Annen finanskostnad		<u>2 143</u>	<u>1 539</u>
Netto finansposter		<u>-5 427 525</u>	<u>-5 524 661</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>2 415 390</u>	<u>5 609 409</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>531 386</u>	<u>1 234 070</u>
Årsresultat		<u>1 884 004</u>	<u>4 375 339</u>
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	5	<u>1 884 004</u>	<u>4 375 339</u>



DocuSign Envelope ID: C8C952D8-18DD-498C-8436-BC5D94F934AB

Vekterkvartalet AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	4	<u>459 334</u>	<u>990 720</u>
Sum immaterielle eiendeler		<u>459 334</u>	<u>990 720</u>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	<u>126 790 641</u>	<u>128 548 597</u>
Sum varige driftsmidler		<u>126 790 641</u>	<u>128 548 597</u>
Sum anleggsmidler		<u>127 249 975</u>	<u>129 539 317</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		96 065	712 756
Andre fordringer		<u>402 785</u>	<u>255 418</u>
Sum fordringer		<u>498 850</u>	<u>968 174</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>505 086</u>	<u>84 934</u>
Sum omløpsmidler		<u>1 003 936</u>	<u>1 053 108</u>
Sum eiendeler		<u>128 253 911</u>	<u>130 592 425</u>




DocuSign Envelope ID: C8C952D8-18DD-498C-8436-BC5D94F934AB

Vekterkvartalet AS

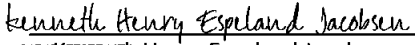
Balanse pr. 31. desember

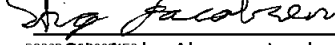
	Note	2025	2024
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 6	2 500 000	2 500 000
Overkurs	5	14 735 826	14 735 826
Sum innskutt egenkapital		17 235 826	17 235 826
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	13 122 359	13 122 359
Sum opptjent egenkapital		13 122 359	13 122 359
Sum egenkapital		30 358 185	30 358 185
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til selskap i samme konsern	7	94 898 440	93 829 719
Sum annen langsiktig gjeld		94 898 440	93 829 719
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		382 712	912 755
Skyldige offentlige avgifter		241 838	699 407
Gjeld til selskap i samme konsern		1 884 004	4 375 339
Annen kortsiktig gjeld		488 732	417 020
Sum kortsiktig gjeld		2 997 286	6 404 521
Sum gjeld		97 895 726	100 234 240
Sum egenkapital og gjeld		128 253 911	130 592 425

31. desember 2025
Porsgrunn, 4. mars 2026

Signed by:

443BAA33B053426
Øyvind Gjertsen
Daglig leder/styremedlem

DocuSigned by:
Lars Tormod Haugen
B388B51F6074FF1
Lars Tormod Haugen
Styreleder

Signed by:

64D11127A7564E4
Kenneth Henry Espeland Jacobsen
Styremedlem

DocuSigned by:

B388B51F6074FF1
Stig Andre Almanza Jacobsen
Styremedlem



DocuSign Envelope ID: C8C952D8-18DD-498C-8436-BC5D94F934AB

Vekterkvartalet AS

Noter til regnskapet for 2025

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Leieinntekter inntektsføres etterhvert som det er opptjent.

Annen driftsinntekt

I salgsinntekter inngår også viderefakturerte felleskostnader. Felleskostnader bokføres som varekostnader.

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.

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.



DocuSign Envelope ID: C8C952D8-18DD-498C-8436-BC5D94F934AB

Vekterkvartalet AS

Noter til regnskapet for 2025

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte

Lønnskostnader	2025	2024
Andre ytelser	40 000	20 000

Selskapet har ingen ansatte i 2025.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomt	Tekniske installasjoner	Bygg	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2025	20 687 521	25 177 126	139 952 993	346 801	186 164 441
Anskaffelseskost 31.12.2025	20 687 521	25 177 126	139 952 993	346 801	186 164 441
Akk.avskrivning 31.12.2025	0	-25 177 126	-33 849 871	-346 801	-59 373 798
Balanseført pr. 31.12.2025	20 687 521	0	106 103 122	0	126 790 643
Årets avskrivninger	0	1 757 956	0	0	1 757 956
Økonomisk levetid		25 år	50 år	5 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	Lineær	
Avskrivningssatser	Avskrives ikke	4%	2%	20%	

For bygg er det vurdert en restverdi etter endt avskrivningsperiode på 90% av anskaffelseskost. Det er benyttet knekkpunktløsning hvor estimatendringen fordeles over gjenværende levetid. Pr 31.12.25 er bygget avskrevet tilstrekkelig hensyntatt restverdi.



DocuSign Envelope ID: C8C952D8-18DD-498C-8436-BC5D94F934AB

Vekterkvartalet AS

Noter til regnskapet for 2025

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2025	2024
Endring utsatt skatt	531 386	1 234 070
Årets totale skattekostnad	<u>531 386</u>	<u>1 234 070</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2025	2024
Ordinært resultat før skattekostnad	2 415 390	5 609 409
Endring i midlertidige forskjeller	<u>-1 524 378</u>	<u>-2 988 686</u>
Alminnelig inntekt	891 012	2 620 723
Anvendt fremførbart underskudd	<u>-891 012</u>	<u>-2 620 723</u>
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2025	2024
Driftsmidler inkl goodwill	2 219 805	857 215
Utestående fordringer	<u>0</u>	<u>-161 791</u>
Sum	<u>2 219 805</u>	<u>695 424</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-4 307 686</u>	<u>-5 198 698</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-2 087 881</u>	<u>-4 503 274</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-459 334	-990 720

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2025	2 500 000	14 735 826	13 122 359	30 358 185
Årsresultat	0	0	1 884 004	1 884 004
Avsatt utbytte	0	0	-1 884 004	-1 884 004
Egenkapital 31.12.2025	<u>2 500 000</u>	<u>14 735 826</u>	<u>13 122 359</u>	<u>30 358 185</u>



DocuSign Envelope ID: C8C952D8-18DD-498C-8436-BC5D94F934AB

Vekterkvartalet AS

Noter til regnskapet for 2025

Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	20 000	125	2 500 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Asset 23 AS	20 000	100 %	100 %

Note 7 - Gjeld og pant

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:

	2025	2024
Eiendom	126 790 641	128 548 597

Alle gjeld forfaller innen 5 år.

Eiendommen er stilt som sikkerhet for gjeld til kredittinstitusjoner i Asset 23 AS.



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Vekterkvartalet AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vekterkvartalet AS som 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 konklusjon

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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. Betyggende 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



**Shape the future
with confidence**

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 10. april 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Anders Roll-Matthiesen
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnøkkel: YHH4M-KKMOY-OKKZT-OKYPPH-FXW3T-ZUHMZ



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."

Anders Roll-Matthiesen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no_no_bankid:9578-5994-4-452536

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-04-10 11:11:20 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: YHH4M-KKMOY-OKKZT-OKYPH-FXW3T-ZUHMZ



Vekterkvartalet AS

Noter til regnskapet for 2025

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Leieinntekter inntektsføres etterhvert som det er opptjent.

Annen driftsinntekt

I salgsinntekter inngår også viderefakturerte felleskostnader. Felleskostnader bokføres som varekostnader.

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.

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.



Vekterkvartalet AS

Noter til regnskapet for 2025

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte

<i>Lønnskostnader</i>	2025	2024
Andre ytelser	40 000	20 000

Selskapet har ingen ansatte i 2025.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomt	Tekniske installasjoner	Bygg	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2025	20 687 521	25 177 126	139 952 993	346 801	186 164 441
Anskaffelseskost 31.12.2025	20 687 521	25 177 126	139 952 993	346 801	186 164 441
Akk.avskrivning 31.12.2025	0	-25 177 126	-33 849 871	-346 801	-59 373 798
Balanseført pr. 31.12.2025	20 687 521	0	106 103 122	0	126 790 643
Årets avskrivninger	0	1 757 956	0	0	1 757 956
Økonomisk levetid		25 år	50 år	5 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	Lineær	
Avskrivningssatser	Avskrives ikke	4%	2%	20%	

For bygg er det vurdert en restverdi etter endt avskrivningsperiode på 90% av anskaffelseskost. Det er benyttet knekkpunktløsning hvor estimatendringen fordeles over gjenværende levetid. Pr 31.12.25 er bygget avskrevet tilstrekkelig hensyntatt restverdi.



Vekterkvartalet AS

Noter til regnskapet for 2025

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2025	2024
Endring utsatt skatt	531 386	1 234 070
Årets totale skattekostnad	<u>531 386</u>	<u>1 234 070</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2025	2024
Ordinært resultat før skattekostnad	2 415 390	5 609 409
Endring i midlertidige forskjeller	<u>-1 524 378</u>	<u>-2 988 686</u>
Alminnelig inntekt	891 012	2 620 723
Anvendt fremførbart underskudd	<u>-891 012</u>	<u>-2 620 723</u>
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2025	2024
Driftsmidler inkl goodwill	2 219 805	857 215
Utestående fordringer	<u>0</u>	<u>-161 791</u>
Sum	<u>2 219 805</u>	<u>695 424</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-4 307 686</u>	<u>-5 198 698</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-2 087 881</u>	<u>-4 503 274</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-459 334	-990 720

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2025	2 500 000	14 735 826	13 122 359	30 358 185
Årsresultat	0	0	1 884 004	1 884 004
Avsatt utbytte	0	0	-1 884 004	-1 884 004
Egenkapital 31.12.2025	<u>2 500 000</u>	<u>14 735 826</u>	<u>13 122 359</u>	<u>30 358 185</u>



Vekterkvartalet AS

Noter til regnskapet for 2025

Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	20 000	125	2 500 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Asset 23 AS	20 000	100 %	100 %

Note 7 - Gjeld og pant

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:

	2025	2024
Eiendom	126 790 641	128 548 597

Alle gjeld forfaller innen 5 år.

Eiendommen er stilt som sikkerhet for gjeld til kredittinstitusjoner i Asset 23 AS.