



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 881 474
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SCHWABESGATE 9/11 AS
Forretningsadresse: Dyrmyrgata 27
3611 KONGSBERG

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: Are Bråthen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2026

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, 24.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		0	2 961 944
Annen driftsinntekt		830 437	805 375
Sum inntekter		830 437	3 767 319
Kostnader			
Varekostnad		132 777	2 416 896
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	67 486	67 486
Annen driftskostnad	2	285 904	461 477
Sum kostnader		486 167	2 945 859
Driftsresultat		344 270	821 460
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 968	17 438
Annen finansinntekt		35	3 423
Sum finansinntekter		6 003	20 861
Annen rentekostnad		386 590	407 952
Sum finanskostnader		386 590	407 952
Netto finans		-380 587	-387 091
Resultat før skattekostnad		-36 316	434 369
Skattekostnad	3, 4	0	0
Årsresultat		-36 316	434 369
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-36 316	434 369



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	1	3 416 197	3 483 683
Sum varige driftsmidler		3 416 197	3 483 683
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 416 197	3 483 683
Omløpsmidler			
Varer			
Anlegg under utførelse, eiendom	5	13 689 628	13 538 439
Fordringer			
Kundefordringer		32 859	37 126
Andre kortsiktige fordringer	6	1 551	1 348
Sum fordringer		34 410	38 474
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		42 048	297 466
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		42 048	297 466
Sum omløpsmidler		13 766 086	13 874 379
SUM EIENDELER		17 182 283	17 358 062

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	8	1 524 385	1 524 385
Sum innskutt egenkapital		1 624 385	1 624 385
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	279 738	243 422
Sum opptjent egenkapital		-279 738	-243 422
Sum egenkapital		1 344 647	1 380 963
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3, 4	0	0
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	5 340 000	5 460 000
Langsiktig konserngjeld	9	10 432 343	10 432 343
Sum annen langsiktig gjeld		15 772 343	15 892 343
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 560	58 251
Betalbar skatt	3, 4	0	0
Annen kortsiktig gjeld		54 734	26 505
Sum kortsiktig gjeld		65 294	84 756
Sum gjeld		15 837 637	15 977 099
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 182 283	17 358 062



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 338007

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 912 881 474
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SCHWABESGATE 9/11 AS
Forretningsadresse: Dyrmyrgata 27
3611 KONGSBERG

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: Are Bråthen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2026

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: 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, 23.03.2026



Organisasjonsnr: 912 881 474
SCHWABESGATE 9/11 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		0	2 961 944
Annen driftsinntekt		830 437	805 375
Sum inntekter		830 437	3 767 319
Kostnader			
Varekostnad		132 777	2 416 896
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	67 486	67 486
Annen driftskostnad	2	285 904	461 477
Sum kostnader		486 167	2 945 859
Driftsresultat		344 270	821 460
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 968	17 438
Annen finansinntekt		35	3 423
Sum finansinntekter		6 003	20 861
Annen rentekostnad		386 590	407 952
Sum finanskostnader		386 590	407 952
Netto finans		-380 587	-387 091
Resultat før skattekostnad		-36 316	434 369
Skattekostnad	3, 4	0	0
Årsresultat		-36 316	434 369
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-36 316	434 369



Organisasjonsnr: 912 881 474
SCHWABESGATE 9/11 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	1	3 416 197	3 483 683
Sum varige driftsmidler		3 416 197	3 483 683
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 416 197	3 483 683
Omløpsmidler			
Varer			
Anlegg under utførelse, eiendom	5	13 689 628	13 538 439
Fordringer			
Kundefordringer		32 859	37 126
Andre kortsiktige fordringer	6	1 551	1 348
Sum fordringer		34 410	38 474
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		42 048	297 466
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		42 048	297 466
Sum omløpsmidler		13 766 086	13 874 379
SUM EIENDELER		17 182 283	17 358 062
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	8	1 524 385	1 524 385



Sum innskutt egenkapital		1 624 385	1 624 385
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	279 738	243 422
Sum opptjent egenkapital		-279 738	-243 422
Sum egenkapital		1 344 647	1 380 963
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3, 4	0	0
Sum avsetninger for forpliktelseser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	5 340 000	5 460 000
Langsiktig konserngjeld	9	10 432 343	10 432 343
Sum annen langsiktig gjeld		15 772 343	15 892 343
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 560	58 251
Betalbar skatt	3, 4	0	0
Annen kortsiktig gjeld		54 734	26 505
Sum kortsiktig gjeld		65 294	84 756
Sum gjeld		15 837 637	15 977 099
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 182 283	17 358 062



Organisasjonsnr: 912 881 474
SCHWABEGATE 9/11 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

Omløpsmidler

og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. 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.

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 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Eiendom under utvikling

Boliger for videresalg blir verdsatt

til laveste av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Utsatt skattefordel balanseføres ikke ut fra forsiktighetshensyn.

Selskapet har

ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Note



2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
9

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap
Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Annen langsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	10432343.00	10432343.00

Note
5

Gjeld

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

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
5340000.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
13689628.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant
Totale bankgarantier vedr byggeprosjekter utgjør kr 0 pr 31.12.25. Øvrige garantier er dekket gjennom forsikringsordning.

Mer om gjeld

Schwabesgate 9-11 AS er sikkerhetsstiller for lån i PK Hus AS. Det er avtale om realkausjon med pant i fast eiendom gnr 8004, bnr 3, snr 20 i KONGSBERG, gnr 8004, bnr 3, snr 21 i KONGSBERG, gnr 8004, bnr 3, snr 22 i KONGSBERG, gnr 8004, bnr 3, snr 23 i KONGSBER. pålydende kr. 5 000 000,-. Det er tinglyst panterett i eiendom gnr 8005, bnr 9 i Kongsberg Kommune med 1.prioritet pålydende kr 3 675 000 og gnr 8005, bnr 10, kr. 6 000 000.

Note



6

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dyrmyrgata 35
3611 Kongsberg

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Schwabesgate 9/11 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Schwabesgate 9/11 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 (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 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. Betryggende 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.

Kongsberg, 11. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Terje Langedok
statsautorisert revisor

Penneo document key: QTQJH-WZR3Z-QWRNK-EXMAW-TTYVQ-MSWAX



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."

Terje Langedok

Underskriver

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1288975

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-03-11 18:25:39 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: Q7QJH-WZR3Z QWRNK-EXMAW-TTVYQ-MSWNX

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 forseglest 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.



Årsregnskap for
SCHWABESGATE 9/11 AS

912881474

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025



SCHWABESGATE 9/11 AS
912 881 474

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		0	2 961 944
Annen driftsinntekt		830 437	805 375
Sum driftsinntekter		830 437	3 767 319
Driftskostnader			
Varekostnad		-132 777	-2 416 896
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	-67 486	-67 486
Annen driftskostnad	2	-285 904	-461 477
Sum driftskostnader		-486 167	-2 945 859
Driftsresultat		344 270	821 460
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		5 968	17 438
Annen finansinntekt		35	3 423
Sum finansinntekter		6 003	20 861
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-386 590	-407 952
Sum finanskostnader		-386 590	-407 952
Netto finans		-380 587	-387 091
Årsresultat		-36 316	434 369
Overføringer			
Udekket tap		-36 316	434 369
Sum overføringer		-36 316	434 369



SCHWABESGATE 9/11 AS
912 881 474

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	3 416 197	3 483 683
Sum varige driftsmidler		3 416 197	3 483 683
Sum anleggsmidler		3 416 197	3 483 683
Omløpsmidler			
Varer			
Anlegg under utførelse, eiendom	5	13 689 628	13 538 439
Sum varer		13 689 628	13 538 439
Fordringer			
Kundefordringer		32 859	37 126
Andre kortsiktige fordringer	6	1 551	1 348
Sum fordringer		34 410	38 474
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		42 048	297 466
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		42 048	297 466
Sum omløpsmidler		13 766 086	13 874 379
SUM EIENDELER		17 182 283	17 358 062



SCHWABESGATE 9/11 AS
912 881 474

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	8	1 524 385	1 524 385
Sum innskutt egenkapital		1 624 385	1 624 385
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	-279 738	-243 422
Sum opptjent egenkapital		-279 738	-243 422
Sum egenkapital		1 344 647	1 380 963
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	5 340 000	5 460 000
Langsiktig konserngjeld	9	10 432 343	10 432 343
Sum annen langsiktig gjeld		15 772 343	15 892 343
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 560	58 251
Annen kortsiktig gjeld		54 734	26 505
Sum kortsiktig gjeld		65 294	84 756
Sum gjeld		15 837 637	15 977 099
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 182 283	17 358 062

Are Bråthen
styrets leder

Gro Bråthen
styremedlem



SCHWABESGATE 9/11 AS
912 881 474

Noter

Arten av virksomhet og hvor virksomheten drives

Selskapet driver med kjøp, salg/drift og utvikling av fast eiendom. Før øvrig deltakelse i andre selskaper. Aktiviteten foregår hovedsakelig lokalisert i Kongsberg.

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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.

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 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Eiendom under utvikling

Boliger for videresalg blir verdsatt til laveste av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og

skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Utsatt skattefordel balanseføres ikke ut fra forsiktighetshensyn.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.



SCHWABESGATE 9/11 AS
912 881 474

Note 1 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Bygg Næringsdel S11	Tomt Parkeringsplass S11	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2025	3 368 654	250 000	3 618 654
Tilgang			0
Avgang			0
Anskaffelseskost pr 31.12.2025	3 368 654	250 000	3 618 654
Akkumulerte avskrivninger	-202 457	0	-202 457
Balansført verdi pr 31.12.2025	3 166 197	250 000	3 416 197
Årets avskrivninger	67 486	Avskrives ikke	
Avskrivningssats	2%	-	

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 3 - Spesifisering av skatt

Skattepliktig inntekt	2025	2024
Resultat før skatt	-36 316	434 369
Permanente forskjeller	0	-3 423
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-51 778	-56 747
- Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-374 199
Skattepliktig inntekt	-88 094	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	252 101	303 879	-51 778
Fremførbart underskudd	-327 169	-415 263	88 094
Netto forskjeller	-75 068	-111 384	36 316
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	75 068	111 384	-36 316
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

Ut fra forsiktighetshensyn balansføres ikke utsatt skattefordel på kr 24 504.



SCHWABESGATE 9/11 AS
912 881 474

Note 5 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	5 340 000
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	13 689 628
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Totale bankgarantier vedr byggeprosjekter utgjør kr 0 pr 31.12.25. Øvrige garantier er dekket gjennom forsikringsordning.

Mer om gjeld

Schwabesgate 9-11 AS er sikkerhetsstiller for lån i PK Hus AS. Det er avtale om realkausjon med pant i fast eiendom gnr 8004, bnr 3, snr 20 i KONGSBERG, gnr 8004, bnr 3, snr 21 i KONGSBERG, gnr 8004, bnr 3, snr 22 i KONGSBERG, gnr 8004, bnr 3, snr 23 i KONGSBER. pålydende kr. 5 000 000,-. Det er tinglyst panterett i eiendom gnr 8005, bnr 9 i Kongsberg Kommune med 1.prioritet pålydende kr 3 675 000 og gnr 8005, bnr 10, kr. 6 000 000.

Note 6 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 7 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	1 000	100	100 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
PK HUS AS	1 000	100,00	Ordinære

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2024	100 000	1 524 385	-243 422	1 380 963
Årsresultat	0	0	-36 316	-36 316
Egenkapital 31.12.2025	100 000	1 524 385	-279 738	1 344 647

Note 9 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Annen langsiktig gjeld

	2025	2024
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	10 432 343	10 432 343



Årsregnskap for
SCHWABESGATE 9/11 AS

912881474

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025



SCHWABESGATE 9/11 AS
912 881 474

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		0	2 961 944
Annen driftsinntekt		830 437	805 375
Sum driftsinntekter		830 437	3 767 319
Driftskostnader			
Varekostnad		-132 777	-2 416 896
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	-67 486	-67 486
Annen driftskostnad	2	-285 904	-461 477
Sum driftskostnader		-486 167	-2 945 859
Driftsresultat		344 270	821 460
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		5 968	17 438
Annen finansinntekt		35	3 423
Sum finansinntekter		6 003	20 861
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-386 590	-407 952
Sum finanskostnader		-386 590	-407 952
Netto finans		-380 587	-387 091
Årsresultat		-36 316	434 369
Overføringer			
Udekket tap		-36 316	434 369
Sum overføringer		-36 316	434 369



SCHWABESGATE 9/11 AS
912 881 474

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	3 416 197	3 483 683
Sum varige driftsmidler		3 416 197	3 483 683
Sum anleggsmidler		3 416 197	3 483 683
Omløpsmidler			
Varer			
Anlegg under utførelse, eiendom	5	13 689 628	13 538 439
Sum varer		13 689 628	13 538 439
Fordringer			
Kundefordringer		32 859	37 126
Andre kortsiktige fordringer	6	1 551	1 348
Sum fordringer		34 410	38 474
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		42 048	297 466
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		42 048	297 466
Sum omløpsmidler		13 766 086	13 874 379
SUM EIENDELER		17 182 283	17 358 062



SCHWABESGATE 9/11 AS
912 881 474

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	8	1 524 385	1 524 385
Sum innskutt egenkapital		1 624 385	1 624 385
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	-279 738	-243 422
Sum opptjent egenkapital		-279 738	-243 422
Sum egenkapital		1 344 647	1 380 963
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	5 340 000	5 460 000
Langsiktig konserngjeld	9	10 432 343	10 432 343
Sum annen langsiktig gjeld		15 772 343	15 892 343
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 560	58 251
Annen kortsiktig gjeld		54 734	26 505
Sum kortsiktig gjeld		65 294	84 756
Sum gjeld		15 837 637	15 977 099
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 182 283	17 358 062

Are Bråthen
styrets leder

Gro Bråthen
styremedlem



SCHWABESGATE 9/11 AS
912 881 474

Noter

Arten av virksomhet og hvor virksomheten drives

Selskapet driver med kjøp, salg/drift og utvikling av fast eiendom. Før øvrig deltakelse i andre selskaper. Aktiviteten foregår hovedsakelig lokalisert i Kongsberg.

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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.

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 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Eiendom under utvikling

Boliger for videresalg blir verdsatt til laveste av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og

skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Utsatt skattefordel balanseføres ikke ut fra forsiktighetshensyn.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.



SCHWABESGATE 9/11 AS
912 881 474

Note 1 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Bygg Næringsdel S11	Tomt Parkeringsplass S11	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2025	3 368 654	250 000	3 618 654
Tilgang			0
Avgang			0
Anskaffelseskost pr 31.12.2025	3 368 654	250 000	3 618 654
Akkumulerte avskrivninger	-202 457	0	-202 457
Balanseført verdi pr 31.12.2025	3 166 197	250 000	3 416 197
Årets avskrivninger	67 486	Avskrives ikke	
Avskrivningssats	2%	-	

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 3 - Spesifisering av skatt

Skattepliktig inntekt	2025	2024
Resultat før skatt	-36 316	434 369
Permanente forskjeller	0	-3 423
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-51 778	-56 747
- Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-374 199
Skattepliktig inntekt	-88 094	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	252 101	303 879	-51 778
Fremførbart underskudd	-327 169	-415 263	88 094
Netto forskjeller	-75 068	-111 384	36 316
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	75 068	111 384	-36 316
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

Ut fra forsiktighetshensyn balanseføres ikke utsatt skattefordel på kr 24 504.



SCHWABESGATE 9/11 AS
912 881 474

Note 5 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	5 340 000
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	13 689 628
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Totale bankgarantier vedr byggeprosjekter utgjør kr 0 pr 31.12.25. Øvrige garantier er dekket gjennom forsikringsordning.

Mer om gjeld

Schwabesgate 9-11 AS er sikkerhetsstiller for lån i PK Hus AS. Det er avtale om realkausjon med pant i fast eiendom gnr 8004, bnr 3, snr 20 i KONGSBERG, gnr 8004, bnr 3, snr 21 i KONGSBERG, gnr 8004, bnr 3, snr 22 i KONGSBERG, gnr 8004, bnr 3, snr 23 i KONGSBER. pålydende kr. 5 000 000,-. Det er tinglyst panterett i eiendom gnr 8005, bnr 9 i Kongsberg Kommune med 1.prioritet pålydende kr 3 675 000 og gnr 8005, bnr 10, kr. 6 000 000.

Note 6 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 7 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	1 000	100	100 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
PK HUS AS	1 000	100,00	Ordinære

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2024	100 000	1 524 385	-243 422	1 380 963
Årsresultat	0	0	-36 316	-36 316
Egenkapital 31.12.2025	100 000	1 524 385	-279 738	1 344 647

Note 9 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Annen langsiktig gjeld

	2025	2024
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	10 432 343	10 432 343

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 7 pages before this page
Dokumentet inneholder 7 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 7 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 7 sider før denne side

Detta dokument innehåller 7 sidor före denna sida

Are Bråthen

50098404-07ee-4643-aa08-b722cdf35acf - 2026-03-11 14:14:53 UTC +02:00
BankID - 67994d44-d7a6-4d4b-9b8e-d5819bf53e6e - NO

Gro Bråthen

1b2a9857-7361-4afd-af00-5f2bb12b2d22 - 2026-03-11 16:13:02 UTC +02:00
BankID - d5607499-0f53-497b-b7d0-bd22b3a9145f - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/77245013-04ee-4f96-b920-31910784071a>

 **visma sign**
www.vismasign.com