



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 730 001
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VEKTERKVARTALET LEILIGHET AS
Forretningsadresse: Sollistrandsveien 12
3187 HORTEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Dag Kjeldsberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 26.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			36 766 947
Sum inntekter			36 766 947
Kostnader			
Varekostnad		-452 624	27 732 647
Annen driftskostnad	3, 4	61 122	122 329
Sum kostnader		-391 501	27 854 976
Driftsresultat		391 501	8 911 971
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	180 000	
Annen renteinntekt		586	74 452
Sum finansinntekter		180 586	74 452
Annen rentekostnad		7	246 798
Annen finanskostnad		156	612
Sum finanskostnader		163	247 410
Netto finans		180 424	-172 958
Ordinært resultat før skattekostnad		571 925	8 739 013
Skattekostnad på ordinært resultat	5	125 824	1 922 582
Ordinært resultat etter skattekostnad		446 101	6 816 431
Årsresultat	1	446 101	6 816 431
Årsresultat etter minoritetsinteresser		446 101	6 816 431
Totalresultat		446 101	6 816 431
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			13 000 000
Konsernbidrag	1		6 700 133



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Avsatt til annen egenkapital	1	446 101	
Overført fra annen egenkapital	1		-12 883 702
Sum overføringer og disponeringer		446 101	6 816 431



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	457 374	583 198
Sum immaterielle eiendeler		457 374	583 198
Sum anleggsmidler		457 374	583 198
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		89 906	
Lån til aksjonær	6		
Konsernfordringer			15 572 047
Sum fordringer		89 906	15 572 047
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	2 894 995	34 459
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 894 995	34 459
Sum omløpsmidler		2 984 901	15 606 506
SUM EIENDELER		3 442 275	16 189 704
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1, 2	500 000	500 000
Sum innskutt egenkapital		500 000	500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1	483 305	37 204
Sum opptjent egenkapital		483 305	37 204



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital	1	983 305	537 204
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser		1 988 175	2 650 900
Sum avsetninger for forpliktelser		1 988 175	2 650 900
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	470 000	
Sum annen langsiktig gjeld		470 000	
Sum langsiktig gjeld		2 458 175	2 650 900
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			805
Utbytte			13 000 000
Annen kortsiktig gjeld		795	795
Sum kortsiktig gjeld		795	13 001 600
Sum gjeld		2 458 970	15 652 500
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 442 275	16 189 704



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 462069

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 730 001
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: VEKTERKVARTALET LEILIGHET AS
Forretningsadresse: Sollistrandsveien 12
3187 HORTEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Dag Kjeldsberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 20.06.2022



Organisasjonsnr: 991 730 001
VEKTERKVARTALET LEILIGHET AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			36 766 947
Sum inntekter			36 766 947
Kostnader			
Varekostnad		-452 624	27 732 647
Annen driftskostnad	3, 4	61 122	122 329
Sum kostnader		-391 501	27 854 976
Driftsresultat		391 501	8 911 971
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	180 000	
Annen renteinntekt		586	74 452
Sum finansinntekter		180 586	74 452
Annen rentekostnad	7		246 798
Annen finanskostnad		156	612
Sum finanskostnader		163	247 410
Netto finans		180 424	-172 958
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	125 824	1 922 582
Ordinært resultat etter skattekostnad		446 101	6 816 431
Årsresultat	1	446 101	6 816 431
Årsresultat etter minoritetsinteresser		446 101	6 816 431
Totalresultat		446 101	6 816 431
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			13 000 000
Konsernbidrag	1		6 700 133
Avsatt til annen egenkapital	1	446 101	
Overført fra annen egenkapital	1		-12 883 702
Sum overføringer og disponeringer		446 101	6 816 431





Organisasjonsnr: 991 730 001
VEKTERKVARTALET LEILIGHET AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	457 374	583 198
Sum immaterielle eiendeler		457 374	583 198
Sum anleggsmidler		457 374	583 198
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		89 906	
Lån til aksjonær	6		15 572 047
Konsernfordringer			15 572 047
Sum fordringer		89 906	15 572 047
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	2 894 995	34 459
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 894 995	34 459
Sum omløpsmidler		2 984 901	15 606 506
SUM EIENDELER		3 442 275	16 189 704
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1, 2	500 000	500 000
Sum innskutt egenkapital		500 000	500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1	483 305	37 204
Sum opptjent egenkapital		483 305	37 204
Sum egenkapital	1	983 305	537 204
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelses		1 988 175	2 650 900
Sum avsetninger for forpliktelses		1 988 175	2 650 900



Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	470 000	
Sum annen langsiktig gjeld		470 000	
Sum langsiktig gjeld		2 458 175	2 650 900
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			805
Utbytte			13 000 000
Annen kortsiktig gjeld		795	795
Sum kortsiktig gjeld		795	13 001 600
Sum gjeld		2 458 970	15 652 500
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 442 275	16 189 704



Organisasjonsnr: 991 730 001
VEKTERKVARTALET LEILIGHET AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsoppgjøret 2021

Vekterkvartalet Leilighet AS

Innhold:

**Resultat
Balanse
Noter
Revisors beretning**



Org.nr: 991 730 001



Resultatregnskap

Vekterkvartalet Leilighet AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt		0	36 766 947
Sum driftsinntekter		0	36 766 947
Varekostnad		-452 624	27 732 647
Annen driftskostnad	3, 4	61 122	122 329
Sum driftskostnader		-391 501	27 854 976
Driftsresultat		391 501	8 911 971
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	180 000	0
Annen renteinntekt		586	74 452
Annen rentekostnad		7	246 798
Annen finanskostnad		156	612
Resultat av finansposter		180 424	-172 958
Ordinært resultat før skattekostnad		571 925	8 739 013
Skattekostnad på ordinært resultat	5	125 824	1 922 582
Ordinært resultat		446 101	6 816 431
Årsresultat	1	446 101	6 816 431
Overføringer			
Avsatt til utbytte		0	13 000 000
Avsatt konsernbidrag	1	0	6 700 133
Avsatt til annen egenkapital	1	446 101	0
Overført fra annen egenkapital	1	0	-12 883 702
Sum overføringer		446 101	6 816 431



Balanse

Vekterkvartalet Leilighet AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	457 374	583 198
Sum immaterielle eiendeler		<u>457 374</u>	<u>583 198</u>
Sum anleggsmidler		<u>457 374</u>	<u>583 198</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		89 906	0
Lån til foretak i samme konsern		0	15 572 047
Sum fordringer		<u>89 906</u>	<u>15 572 047</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	2 894 995	34 459
Sum omløpsmidler		<u>2 984 901</u>	<u>15 606 506</u>
Sum eiendeler		<u>3 442 275</u>	<u>16 189 704</u>



Balanse

Vekterkvartalet Leilighet AS

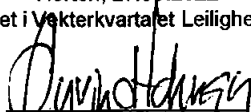
Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1, 2	500 000	500 000
Sum innskutt egenkapital		500 000	500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1	483 305	37 204
Sum opptjent egenkapital		483 305	37 204
Sum egenkapital	1	983 305	537 204
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser		1 988 175	2 650 900
Sum avsetning for forpliktelser		1 988 175	2 650 900
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	470 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		470 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	805
Utbytte		0	13 000 000
Annen kortsiktig gjeld		795	795
Sum kortsiktig gjeld		795	13 001 600
Sum gjeld		2 458 970	15 652 500
Sum egenkapital og gjeld		3 442 275	16 189 704

Horten, 27.05.2022

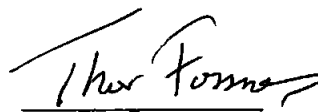
Styret i Vekterkvartalet Leilighet AS



Dag Kjeldsberg
styreleder/daglig leder



Øyvind Johnsen
styremedlem



Thor Fossnes
styremedlem



Noter

Vekterkvartalet Leilighet AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og reglene som følger av god regnskapskikk for små foretak. Årsregnskap et er satt opp under forutsetning av fortsatt drift.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Aktiverte kostnader for siste byggetrinn er bokført til kostpris.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. I den grad skatteøkende midlertidige forskjeller overstiger skattereduserende midlertidige forskjeller, medtas utsatt skattefordel i balansen iht god regnskapskikk.

Note 1 Endringer egenkapital

	Aksje-kapital	Annen EK	Sum EK
Egenkapital 01.01.2021	500 000	37 204	537 204
Årets resultat		446 101	446 101
Egenkapital 31.12.2021	500 000	483 305	983 305



Noter

Vekterkvartalet Leilighet AS

Note 2 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Vekterkvartalet Leilighet AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	5 000	500 000
Sum			500 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Valemon Eiendom AS	50	50 %	50 %
Horten Bryggeri AS	50	50 %	50 %
Totalt antall aksjer	100	100 %	100 %

Aksjer og opsjoner eiet indirekte av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Eierandel
Øyvind Johnsen	styremedlem	25,00 %
Dag Kjeldsberg	styreleder	50,00 %
Thor Fossnes	styremedlem	25,00 %

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Vekterkvartalet Leilighet AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2021 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Selskapet har i 2021 sysselsatt 0 årsverk.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar i 2021 utgjør kr 33 197 inkl bistand og mva..

Note 4 Honorar til nærstående

Selskapet har kostnadsført honorar fra nærstående

	2021	2020
Sollistrand Eiendom AS * (rep. ved styrets leder)	20 628	52 626
Sum	20 628	52 626

* Styrets leder eier indirekte 100% av Sollistrand Eiendom AS, som er indirekte 50 % eier av Vekterkvartalet Leilighet AS.

Honorar vedrør løpende drift og forvaltning av eiendommen og selskapet.



Noter

Vekterkvartalet Leilighet AS

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	1 889 780
Endring i utsatt skattefordel	125 824	32 802
Skattekostnad ordinært resultat	125 824	1 922 582
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	571 925	8 739 013
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-662 725	-149 100
Avgitt konsernbidrag	0	-8 589 914
Skattepliktig inntekt	-90 800	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2021	2020	Endring
Avsetninger mv	-1 988 175	-2 650 900	-662 725
Sum	-1 988 175	-2 650 900	-662 725
Akkumulert fremførbart underskudd	-90 800	0	90 800
Grunnlag for utsatt skattefordel	-2 078 975	-2 650 900	-571 925
Utsatt skattefordel (22 %)	-457 374	-583 198	-125 824

Note 6 Gjeld til og fordringer på nærstående

Selskapet har langsiktig gjeld til følgende nærstående:

	2021	2020
Valemon Eiendom AS, aksjonær / repr. styremedlem	235 000	0
Sollistrand Eiendom AS, morselskap til aksjonær / repr. styreleder	235 000	0
Sum langsiktig gjeld	470 000	0

Selskap har mott kr 180 000 i renter på fordring mot tidligere eier, Vekterkvartalet AS.



Noter

Vekterkvartalet Leilighet AS

Note 7 Garanti og sikkerhetsstillelser

Garantiansvar tilknyttet salg av leiligheter utgjør kr 5 776 750 pr 31. 12.2021.

Note 8 Bankinnskudd

Bundne innestående midler på bankkonto er på kr 2 888 375, som tilsvarer 50 % av avgitte garantier. Innestående beløp er stillet som sikkerhet i forbindelse med avgitte bustadoppførings-garantier.



Ansvarlige partnere:
Svein Brataas
Ole Christian Rasmussen
Per Edwin Engen

Til generalforsamlingen i Vekterkvartalet Leilighet AS

Medlem av
Den Norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Vekterkvartalet Leilighet AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 446 101. Årsregnskapet består av balanse per 31.12.2021 og 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 31.12.2021 og av dets resultat og kontantstrømmer 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 intern kontroll 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Horten, 27.05.2022
BDT Viken Revisjon AS

Svein Brataas
Statsautorisert revisor
(Elektronisk signatur)