



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 22.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 24.04.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		-391 543	-452 624
Annen driftskostnad	2	17 338	61 122
<b>Sum kostnader</b>		<b>-374 205</b>	<b>-391 501</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>374 205</b>	<b>391 501</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3		180 000
Annen renteinntekt		31 281	586
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>31 281</b>	<b>180 586</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3		
Annen rentekostnad			7
Annen finanskostnad			156
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>163</b>
<b>Netto finans</b>		<b>31 281</b>	<b>180 424</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>405 486</b>	<b>571 925</b>
Skattekostnad på resultat	4	89 206	125 824
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>316 280</b>	<b>446 101</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>316 280</b>	<b>446 101</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>316 280</b>	<b>446 101</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>316 280</b>	<b>446 101</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag	5		
Avsatt til annen egenkapital	5	316 280	446 101
Overført fra annen egenkapital	5		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>316 280</b>	<b>446 101</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	368 168	457 374
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>368 168</b>	<b>457 374</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>368 168</b>	<b>457 374</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		117 066	89 906
Lån til aksjonær	3		
<b>Sum fordringer</b>		<b>117 066</b>	<b>89 906</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	2 921 148	2 894 995
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 921 148</b>	<b>2 894 995</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 038 214</b>	<b>2 984 901</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 406 382</b>	<b>3 442 275</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	500 000	500 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	799 585	483 305
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>799 585</b>	<b>483 305</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>1 299 585</b>	<b>983 305</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser		1 370 002	1 988 175
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 370 002</b>	<b>1 988 175</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	3	736 000	470 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>736 000</b>	<b>470 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 106 002</b>	<b>2 458 175</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld		795	795
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>795</b>	<b>795</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 106 797</b>	<b>2 458 970</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 406 382</b>	<b>3 442 275</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 421483

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: 22.05.2023

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet ikke skal revideres: Ja  
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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 24.05.2023

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 991 730 001  
VEKTERKVARTALET LEILIGHET AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		-391 543	-452 624
Annen driftskostnad	2	17 338	61 122
<b>Sum kostnader</b>		<b>-374 205</b>	<b>-391 501</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>374 205</b>	<b>391 501</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3		180 000
Annen renteinntekt		31 281	586
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>31 281</b>	<b>180 586</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3		7
Annen rentekostnad			156
Annen finanskostnad			163
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>163</b>
<b>Netto finans</b>		<b>31 281</b>	<b>180 424</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	4	405 486	571 925
89 206			125 824
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>316 280</b>	<b>446 101</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>316 280</b>	<b>446 101</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>316 280</b>	<b>446 101</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>316 280</b>	<b>446 101</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag	5		
Avsatt til annen egenkapital	5	316 280	446 101
Overført fra annen egenkapital	5		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>316 280</b>	<b>446 101</b>



Organisasjonsnr: 991 730 001  
VEKTERKVARTALET LEILIGHET AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	368 168	457 374
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>368 168</b>	<b>457 374</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>368 168</b>	<b>457 374</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer			
Lån til aksjonær	3	117 066	89 906
<b>Sum fordringer</b>		<b>117 066</b>	<b>89 906</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
	6	2 921 148	2 894 995
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 921 148</b>	<b>2 894 995</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 038 214</b>	<b>2 984 901</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 406 382</b>	<b>3 442 275</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	500 000	500 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	799 585	483 305
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>799 585</b>	<b>483 305</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>1 299 585</b>	<b>983 305</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser			
		1 370 002	1 988 175
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 370 002</b>	<b>1 988 175</b>



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	3	736 000	470 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>736 000</b>	<b>470 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 106 002</b>	<b>2 458 175</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld		795	795
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>795</b>	<b>795</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 106 797</b>	<b>2 458 970</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 406 382</b>	<b>3 442 275</b>



Organisasjonsnr: 991 730 001  
VEKTERKVARTALET LEILIGHET AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Årsregnskap 2022

## Vekterkvartalet Leilighet AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 991 730 001



## Resultatregnskap

### Vekterkvartalet Leilighet AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Varekostnad		-391 543	-452 624
Annen driftskostnad	2	17 338	61 122
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-374 205</b>	<b>-391 501</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>374 205</b>	<b>391 501</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	0	180 000
Annen renteinntekt		31 281	586
Annen rentekostnad		0	7
Annen finanskostnad		0	156
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>31 281</b>	<b>180 424</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>405 486</b>	<b>571 925</b>
Skattekostnad på resultat	4	89 206	125 824
<b>Resultat</b>		<b>316 280</b>	<b>446 101</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>316 280</b>	<b>446 101</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	5	316 280	446 101
<b>Sum overføringer</b>		<b>316 280</b>	<b>446 101</b>



## Balanse

### Vekterkvartalet Leilighet AS

Eiendeler	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	368 168	457 374
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>368 168</b>	<b>457 374</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>368 168</b>	<b>457 374</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		117 066	89 906
<b>Sum fordringer</b>		<b>117 066</b>	<b>89 906</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	2 921 148	2 894 995
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 038 214</b>	<b>2 984 901</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>3 406 382</b>	<b>3 442 275</b>



## Balanse

### Vekterkvartalet Leilighet AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	500 000	500 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	799 585	483 305
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>799 585</b>	<b>483 305</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>1 299 585</b>	<b>983 305</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser		1 370 002	1 988 175
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>1 370 002</b>	<b>1 988 175</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	3	736 000	470 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>736 000</b>	<b>470 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld		795	795
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>795</b>	<b>795</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 106 797</b>	<b>2 458 970</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>3 406 382</b>	<b>3 442 275</b>

Horten, 22.05.2023  
Styret i Vekterkvartalet Leilighet AS

\_\_\_\_\_  
Dag Kjeldsberg  
styreleder/daglig leder

\_\_\_\_\_  
Øyvind Johnsen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Thor Fossnes  
styremedlem



## Noter til regnskapet

### Vekterkvartalet Leilighet AS

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og reglene som følger av god regnskapsskikk for små foretak. Årsregnskapet 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 regnskapsskikk.

#### Note 1 Garanti og sikkerhetsstillelser

Garantiansvar tilknyttet salg av leiligheter utgjør kr 5 776 750 pr 31.12.2022.



## Noter til regnskapet

### Vekterkvartalet Leilighet AS

#### Note 2 Lønnskostnader og antall årsverk

Vekterkvartalet Leilighet AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Selskapet har i 2022 sysselsatt 0 årsverk.

#### Note 3 Gjeld til og fordringer på nærstående

Selskapet har langsiktig gjeld til følgende nærstående:

	2022	2021
Valemon Eiendom AS, aksjonær / repr. styremedlem	368 000	235 000
Sollistrand Eiendom AS, morselskap til aksjonær / repr. styreleder	368 000	235 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>736 000</b>	<b>470 000</b>

Det er ikke beregnet renter for gjelden til nærstående parter i 2022.

#### Note 4 Skatt

Arets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	89 206	125 824
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>89 206</b>	<b>125 824</b>

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	405 486	571 925
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-618 173	-662 725
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-212 687</b>	<b>-90 800</b>

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	2022	2021	Endring
Avsetninger mv	-1 370 002	-1 988 175	-618 173
<b>Sum</b>	<b>-1 370 002</b>	<b>-1 988 175</b>	<b>-618 173</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-303 487	-90 800	212 687
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-1 673 489</b>	<b>-2 078 975</b>	<b>-405 486</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-368 168</b>	<b>-457 374</b>	<b>-89 207</b>



## Noter til regnskapet

### Vekterkvartalet Leilighet AS

#### Note 5 Endringer egenkapital

	Aksje-kapital	Annen EK	Sum EK
Egenkapital 01.01.2022	500 000	483 305	983 305
Årets resultat		316 280	316 280
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>500 000</b>	<b>799 585</b>	<b>1 299 585</b>

#### Note 6 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.

#### Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Vekterkvartalet Leilighet AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	5 000	500 000
<b>Sum</b>			<b>500 000</b>

#### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Valemon Eiendom AS	50	50 %	50 %
Horten Bryggeri AS	50	50 %	50 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>100</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

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 %