



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 829 664
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DOKTORGÅRDEN SEM AS
Forretningsadresse: Korniveien 11
3157 BARKÅKER

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: Alf Reidar Eldevik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.08.2023

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, 25.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		18 463 000	
Sum inntekter		18 463 000	
Kostnader			
Varekostnad		17 636 533	
Annen driftskostnad	2	24 021	26 939
Sum kostnader		17 660 554	26 939
Driftsresultat		802 446	-26 939
Annen finanskostnad		722 111	991 260
Sum finanskostnader		722 111	991 260
Netto finans		-722 111	-991 260
Ordinært resultat før skattekostnad		80 335	-1 018 199
Ordinært resultat etter skattekostnad		80 335	-1 018 199
Årsresultat		80 335	-1 018 199
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital		80 335	-1 018 199
Sum overføringer og disponeringer		80 335	-1 018 199



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4	12 385 824	26 072 303
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 139	8 304
Sum omløpsmidler		12 388 963	26 080 607
SUM EIENDELER		12 388 963	26 080 607
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 293 696	-1 374 032
Sum opptjent egenkapital		-1 293 696	-1 374 032
Sum egenkapital		-1 263 696	-1 344 032
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	7 792 444	22 999 158
Leverandørgjeld		167 680	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen kortsiktig gjeld	5	5 692 535	4 425 481
Sum kortsiktig gjeld		13 652 659	27 424 639
Sum gjeld		13 652 659	27 424 639
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 388 963	26 080 607



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 712507

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 829 664
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DOKTORGÅRDEN SEM AS
Forretningsadresse: Korniveien 11
3157 BARKÅKER

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: Alf Reidar Eldevik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.08.2023

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 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, 23.08.2023



Organisasjonsnr: 924 829 664
DOKTORGÅRDEN SEM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		18 463 000	
Sum inntekter		18 463 000	
Kostnader			
Varekostnad		17 636 533	
Annen driftskostnad	2	24 021	26 939
Sum kostnader		17 660 554	26 939
Driftsresultat		802 446	-26 939
Annen finanskostnad		722 111	991 260
Sum finanskostnader		722 111	991 260
Netto finans		-722 111	-991 260
Ordinært resultat før skattekostnad		80 335	-1 018 199
Ordinært resultat etter skattekostnad		80 335	-1 018 199
Årsresultat		80 335	-1 018 199
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital		80 335	-1 018 199
Sum overføringer og disponeringer		80 335	-1 018 199



Organisasjonsnr: 924 829 664
DOKTORGÅRDEN SEM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4	12 385 824	26 072 303
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 139	8 304
Sum omløpsmidler		12 388 963	26 080 607
SUM EIENDELER		12 388 963	26 080 607
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 293 696	-1 374 032
Sum opptjent egenkapital		-1 293 696	-1 374 032
Sum egenkapital		-1 263 696	-1 344 032
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	3	7 792 444	22 999 158
Leverandørgjeld		167 680	
Annen kortsiktig gjeld	5	5 692 535	4 425 481
Sum kortsiktig gjeld		13 652 659	27 424 639
Sum gjeld		13 652 659	27 424 639
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 388 963	26 080 607



Organisasjonsnr: 924 829 664
DOKTORGÅRDEN SEM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

2

Lønn og ytelser

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Selskapet har ingen ansatte og dermed ingen lønnskostnader.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------



Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Doktorgården Sem AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Doktorgården Sem AS som viser et overskudd på kr 80.335,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31.12.2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjon 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 uavhengighetsregler) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre 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 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 avviklet.



HOTVEDT & CO
STATSAUTORISERTE REVISORER

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 er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

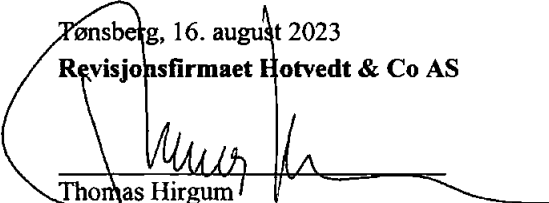
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Andre forhold

Avlagt årsregnskap for foregående periode er ikke revidert og sammenligningstallene er dermed ikke revidert. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

Tønsberg, 16. august 2023

Revisjonsfirmaet Hotvedt & Co AS


Thomas Hirgum
Statsautorisert revisor



Doktorgården Sem AS

Årsrapport for 2022

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter



Doktorgården Sem AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		<u>18 463 000</u>	<u>0</u>
Driftskostnader			
Varekostnad		17 636 533	0
Annen driftskostnad	2	<u>24 021</u>	<u>26 939</u>
Sum driftskostnader		<u>17 660 554</u>	<u>26 939</u>
Driftsresultat		<u>802 446</u>	<u>-26 939</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finanskostnad		<u>722 111</u>	<u>991 260</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>80 335</u>	<u>-1 018 199</u>
Årsresultat		<u>80 335</u>	<u>-1 018 199</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital		<u>80 335</u>	<u>-1 018 199</u>



Doktorgården Sem AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Omløpsmidler			
Varer	4	<u>12 385 824</u>	<u>26 072 303</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>3 139</u>	<u>8 304</u>
Sum omløpsmidler		<u>12 388 963</u>	<u>26 080 607</u>
Sum eiendeler		<u>12 388 963</u>	<u>26 080 607</u>



Doktorgården Sem AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital		30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		-1 293 696	-1 374 032
Sum opptjent egenkapital		-1 293 696	-1 374 032
Sum egenkapital		-1 263 696	-1 344 032
Gjeld			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	7 792 444	22 999 158
Leverandørgjeld		167 680	0
Annen kortsiktig gjeld	5	5 692 535	4 425 481
Sum kortsiktig gjeld		13 652 659	27 424 639
Sum gjeld		13 652 659	27 424 639
Sum egenkapital og gjeld		12 388 963	26 080 607

Sem, 16. august 2023

Bao Quynh Thi Nguyen
styremedlem

Alf Reidar Eldevik
styreleder



Doktorgården Sem AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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 etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varebeholdninger

Selskapeta varelager består av utvikling av 8 leiligheter og en næringsdel for salg samt innkjøp av tomteområdet

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med % 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.

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte og lån til ansatte

Ytelser til ledende personer

Selskapet har ingen ansatte og dermed ingen lønnskostnader.

Note 3 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2022	2021
Byggelån	7 792 444	22 999 158



Doktorgården Sem AS

Noter til regnskapet for 2022

Selskapet har ikke gjeld som forfaller til betaling 5 år etter balansedagen
Bygelånet forventes gjort opp i løpet av 2023 ifm salget av de siste 4 leilighetene

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2022	2021
Varebeholdning	12 385 824	26 072 303

Note 4 - Varer

	2022	2021
Varer under tilvirkning	12 385 824	26 072 303

Selskapets varebeholdning består av 4 leiligheter på Sem.
4 leiligheter og næringsdelingen er solgt i 2022, mens ytterligere to leiligheter er solgt i 2023.
På tidspunktet for avleggelsen av årsregnskapet gjenstår det 2 leiligheter som ikke er solgt



Doktorgården Sem AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 5 - Nærstående parter

Mellomværende er knyttet til kortsiktige likviditetslån og tomtekjøp fra eierne av PQ Eiendomsinvest AS og gjøres opp ifm realisasjon av eiendomsmassen i 2022