



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 179 818
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DOKKEN EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Storebruvegen 2
2930 BAGN

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: Jan Dokken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2022

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, 22.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	2 842 243	2 964 764
Sum inntekter		2 842 243	2 964 764
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	343 505	343 501
Annen driftskostnad		784 996	294 005
Sum kostnader		1 128 501	637 506
Driftsresultat		1 713 742	2 327 258
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 274	15 790
Sum finansinntekter		0	0
Annen rentekostnad		163 118	198 764
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-147 843	-182 974
Ordinært resultat før skattekostnad		1 565 899	2 144 284
Skattekostnad på ordinært resultat	3	344 496	472 097
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 221 403	1 672 187
Årsresultat		1 221 403	1 672 187
Totalresultat		1 221 403	1 672 187
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	4	1 000 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital	4	221 403	1 672 187
Sum overføringer og disponeringer		1 221 403	1 672 187



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7	24 570 737	24 914 242
Sum varige driftsmidler		24 570 737	24 914 242
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		6 480	6 480
Sum finansielle anleggsmidler		6 480	6 480
Sum anleggsmidler		24 577 217	24 920 722
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer	5	68 750	34 375
Andre fordringer		6 397	
Sum fordringer		75 147	34 375
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 009 535	2 838 623
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 009 535	2 838 623
Sum omløpsmidler		4 084 682	2 872 998
SUM EIENDELER		28 661 899	27 793 720



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4,6	500 000	500 000
Overkurs	4	2 985 871	2 985 871
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		3 485 871	3 485 871
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	5 275 160	5 053 758
Sum opptjent egenkapital		5 275 160	5 053 758
Sum egenkapital		8 761 031	8 539 629
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	76 039	89 253
Sum avsetninger for forpliktelser		76 039	89 253
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	5 471 000	5 813 292
Langsiktig konserngjeld	8	12 185 482	12 185 482
Øvrig langsiktig gjeld		323 543	465 822
Sum annen langsiktig gjeld		17 980 025	18 464 596
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		288 134	36 350
Betalbar skatt	3	357 710	485 178
Skyldige offentlige avgifter		-807	37 363
Utbytte	4	1 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	8	162 817	141 351
Annen kortsiktig gjeld		36 950	
Sum kortsiktig gjeld		1 844 803	700 242
Sum gjeld		19 900 867	19 254 092



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 661 899	27 793 720



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 512261

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 179 818
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DOKKEN EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Storebruvegen 2
2930 BAGN

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: Jan Dokken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2022

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 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, 25.06.2022

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: 912 179 818
DOKKEN EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	2 842 243	2 964 764
Sum inntekter		2 842 243	2 964 764
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	343 505	343 501
Annen driftskostnad		784 996	294 005
Sum kostnader		1 128 501	637 506
Driftsresultat		1 713 742	2 327 258
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 274	15 790
Sum finansinntekter		0	0
Annen rentekostnad		163 118	198 764
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-147 843	-182 974
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	344 496	472 097
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 221 403	1 672 187
Årsresultat		1 221 403	1 672 187
Totalresultat		1 221 403	1 672 187
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	4	1 000 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital	4	221 403	1 672 187
Sum overføringer og disponeringer		1 221 403	1 672 187



Organisasjonsnr: 912 179 818
DOKKEN EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7	24 570 737	24 914 242
Sum varige driftsmidler		24 570 737	24 914 242
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		6 480	6 480
Sum finansielle anleggsmidler		6 480	6 480
Sum anleggsmidler		24 577 217	24 920 722
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer	5	68 750	34 375
Andre fordringer		6 397	
Sum fordringer		75 147	34 375
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 009 535	2 838 623
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 009 535	2 838 623
Sum omløpsmidler		4 084 682	2 872 998
SUM EIENDELER		28 661 899	27 793 720
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4,6	500 000	500 000
Overkurs	4	2 985 871	2 985 871
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital		3 485 871	3 485 871
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	5 275 160	5 053 758
Sum opptjent egenkapital		5 275 160	5 053 758
Sum egenkapital		8 761 031	8 539 629
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	76 039	89 253
Sum avsetninger for forpliktelser		76 039	89 253
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	5 471 000	5 813 292
Langsiktig konserngjeld	8	12 185 482	12 185 482
Øvrig langsiktig gjeld		323 543	465 822
Sum annen langsiktig gjeld		17 980 025	18 464 596
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		288 134	36 350
Betalbar skatt	3	357 710	485 178
Skyldige offentlige avgifter		-807	37 363
Utbytte	4	1 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	8	162 817	141 351
Annen kortsiktig gjeld		36 950	
Sum kortsiktig gjeld		1 844 803	700 242
Sum gjeld		19 900 867	19 254 092
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 661 899	27 793 720



Organisasjonsnr: 912 179 818
DOKKEN EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper
Se vedlegg.

Note
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

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.



Til generalforsamlingen i Dokken Eiendomsutvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Dokken Eiendomsutvikling AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 221 403. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 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 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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.

ValdresRevisorene AS
Valdresvegen 6
2900 Fagernes

Autorisert regnskapsførerselskap
Godkjent revisjonsselskap
Org.nr: 992 897 104

post@valdresrevisorene.no
www.valdresrevisorene.no
Tlf: 61 36 57 50

Penneo Dokumentnøkkel: KX2HP-4X02N-4FFIH-74C3H-TPATH-WMEEL



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>

Fagernes, 8. juni 2022
ValdresRevisorene AS

Vegard Vestrom
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KX2HP-4X02N-4FFIH-74C3H-TPATH-WMEEL



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."

Vegard Vestrom

Oppdragsansvarlig Revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1277823

IP: 79.135.xxx.xxx

2022-06-08 10:47:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KX2HP-4X02N-4FFIH-74C3H-TPATH-WMEEL

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Årsregnskap
2021
Dokken
Eiendomsutvikling
AS

Organisasjonsnummer: 912 179 818



Dokken Eiendomsutvikling AS	Noter til årsregnskapet 2021
------------------------------------	-------------------------------------

1 Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, god regnskapsskikk for små foretak og under forutsetning om fortsatt drift. Det er ingen endring i regnskapsprinsipp sammenlignet med 2020.

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etterhvert som de utføres.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for 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.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet.

2 Varige driftsmidler

	Tomter og bygninger	SUM
Anskaffelseskost 31.12.2020	26 268 560	26 268 560
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	26 268 560	26 268 560
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.2020	1 354 318	1 354 318
Avskrivning i 2021	343 505	343 505
Tilbakeført avskrivning i 2021	0	0
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.2021	1 697 823	1 697 823
Balanseverdi pr. 31.12.2021	24 570 737	24 570 737
Prosentsetter for lineære avskrivninger	0-14%	



Dokken Eiendomsutvikling AS		Noter til årsregnskapet 2021			
3	Skatter	2021			
<i>Spesifikasjon av forskjellen mellom regnskapsmessig resultat før skattekostnad og skattepliktig nettoinntekt:</i>					
Resultat før skattekostnad		1 565 899			
Permanente forskjeller		0			
Endring i midlertidige forskjeller		60 060			
Årets skattepliktige inntekt		1 625 959			
Betalt skatt av årets skattepliktige inntekt		357 710			
Endring utsatt skatt		-13 214			
Skattedifferanse tidligere år		0			
Skattekostnad i resultatregnskapet		344 496			
		31.12.2020	31.12.2021	Endring	
<i>Spesifikasjon av midlertidige forskjeller og beregning av utsatt skatt:</i>					
Midlertidige forskjeller knyttet til:					
Driftsmidler		422 883	345 635	77 248	
Fordringer		-17 188	0	-17 188	
Sum midlertidige forskjeller		405 695	345 635		
Utsatt skatt (+) / utsatt skattefordel (-)		89 253	76 039	13 214	
Ved beregning av betalbar skatt og for utsatt skatt benyttes 22%.					
4	Egenkapital	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2021		500 000	2 985 871	5 053 758	8 539 629
Årsresultat				1 221 403	1 221 403
Avsatt utbytte				-1 000 000	-1 000 000
Egenkapital 31.12.2021		500 000	2 985 871	5 275 161	8 761 032
5	Kundefordringer	Kundefordringer er vurdert til pålydende.			
6	Antall aksjer, aksjeeiere m.v.	Selskapets aksjekapital, kr 100 000, er fordelt på 500 aksjer, hver pålydende kr 1 000. Alle aksjer har like rettigheter.			
Selskapets aksjonærer er:		Eierandel:			
Jan Dokken Invest AS		100 %			
7	Pantstillelser og garantiforpliktelser	Gjeld sikret ved pant			
		5 471 000			
<i>Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for ovennevnte gjeld er:</i>					
Fast eiendom		11 724 884			
SUM		11 724 884			
Gjeld til kredittinstitusjoner vil fem år etter regnskapsårets slutt utgjøre:		3 771 000			
Garantiforpliktelser:		0			



Dokken Eiendomsutvikling AS	Noter til årsregnskapet 2021
------------------------------------	---

8 Konsernopplysninger

Kortsiktig fordring på konsernselskaper utgjør pr. 31.12.2021	0
Langsiktig fordring på konsernselskaper utgjør pr. 31.12.2021	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskaper utgjør pr. 31.12.2021	12 185 482
Langsiktig gjeld til konsernselskaper utgjør pr. 31.12.2021	162 817
Netto gjeld til konsernselskaper	<u>12 348 299</u>

Dokken Eiendomsutvikling AS er datterselskap av Jan Dokken Invest AS, med forretningsadresse 2930 Bagn.
Konsernregnskap er utarbeidet, og er tilgjengelig ved henvendelse til Jan Dokken Invest AS.