



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Jan Dokken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2023

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, 03.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	2 994 110	2 842 243
Sum inntekter		2 994 110	2 842 243
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	343 505	343 505
Annen driftskostnad		531 348	784 996
Sum kostnader		874 853	1 128 501
Driftsresultat		2 119 257	1 713 742
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		85 675	15 274
Annen finansinntekt		4 466	
Sum finansinntekter		0	0
Annen rentekostnad		204 186	163 118
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-114 045	-147 843
Ordinært resultat før skattekostnad		2 005 212	1 565 899
Skattekostnad på ordinært resultat	3	441 087	344 496
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 564 125	1 221 403
Årsresultat		1 564 125	1 221 403
Totalresultat		1 564 125	1 221 403
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	4	1 000 000	1 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	4	564 125	221 403
Sum overføringer og disponeringer		1 564 125	1 221 403



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7	24 634 438	24 570 737
Sum varige driftsmidler		24 634 438	24 570 737
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		6 480	6 480
Sum finansielle anleggsmidler		6 480	6 480
Sum anleggsmidler		24 640 918	24 577 217
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer	5	151 250	68 750
Andre fordringer		12 647	6 397
Sum fordringer		163 897	75 147
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 199 245	4 009 535
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 199 245	4 009 535
Sum omløpsmidler		5 363 143	4 084 682
SUM EIENDELER		30 004 061	28 661 899



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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	5 839 285	5 275 160
Sum opptjent egenkapital		5 839 285	5 275 160
Sum egenkapital		9 325 156	8 761 031
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	52 626	76 039
Sum avsetninger for forpliktelser		52 626	76 039
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	5 141 864	5 471 000
Langsiktig konserngjeld	8	13 185 482	12 185 482
Øvrig langsiktig gjeld		215 699	323 543
Sum annen langsiktig gjeld		18 543 045	17 980 025
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		396 576	288 134
Betalbar skatt	3	464 500	357 710
Skyldige offentlige avgifter		59 341	-807
Utbytte	4	1 000 000	1 000 000
Kortsiktig konserngjeld	8	162 817	162 817
Annen kortsiktig gjeld			36 950
Sum kortsiktig gjeld		2 083 234	1 844 803
Sum gjeld		20 678 905	19 900 867



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 004 061	28 661 899



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 486516

Enheten

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

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: Jan Dokken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2023

Revisjon

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, 20.06.2023



Organisasjonsnr: 912 179 818
DOKKEN EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	2 994 110	2 842 243
Sum inntekter		2 994 110	2 842 243
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	343 505	343 505
Annen driftskostnad		531 348	784 996
Sum kostnader		874 853	1 128 501
Driftsresultat		2 119 257	1 713 742
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		85 675	15 274
Annen finansinntekt		4 466	
Sum finansinntekter		0	0
Annen rentekostnad		204 186	163 118
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-114 045	-147 843
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	441 087	344 496
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 564 125	1 221 403
Årsresultat		1 564 125	1 221 403
Totalresultat		1 564 125	1 221 403
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	4	1 000 000	1 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	4	564 125	221 403
Sum overføringer og disponeringer		1 564 125	1 221 403



Organisasjonsnr: 912 179 818
DOKKEN EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7	24 634 438	24 570 737
Sum varige driftsmidler		24 634 438	24 570 737
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		6 480	6 480
Sum finansielle anleggsmidler		6 480	6 480
Sum anleggsmidler		24 640 918	24 577 217
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer	5	151 250	68 750
Andre fordringer		12 647	6 397
Sum fordringer		163 897	75 147
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 199 245	4 009 535
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 199 245	4 009 535
Sum omløpsmidler		5 363 143	4 084 682
SUM EIENDELER		30 004 061	28 661 899
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	5 839 285	5 275 160
Sum opptjent egenkapital		5 839 285	5 275 160
Sum egenkapital		9 325 156	8 761 031
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	52 626	76 039
Sum avsetninger for forpliktelser		52 626	76 039
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	5 141 864	5 471 000
Langsiktig konserngjeld	8	13 185 482	12 185 482
Øvrig langsiktig gjeld		215 699	323 543
Sum annen langsiktig gjeld		18 543 045	17 980 025
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		396 576	288 134
Betalbar skatt	3	464 500	357 710
Skyldige offentlige avgifter		59 341	-807
Utbytte	4	1 000 000	1 000 000
Kortsiktig konserngjeld	8	162 817	162 817
Annen kortsiktig gjeld			36 950
Sum kortsiktig gjeld		2 083 234	1 844 803
Sum gjeld		20 678 905	19 900 867
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 004 061	28 661 899



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.



Årsregnskap
2022
Dokken
Eiendomsutvikling
AS

Organisasjonsnummer: 912 179 818

**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 2021.

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, retur, 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 31.12.2021	26 268 560	26 268 560
Årets tilgang	407 207	407 207
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	26 675 767	26 675 767
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.2021	1 697 824	1 697 824
Avskrivning i 2022	343 505	343 505
Tilbakeført avskrivning i 2022	0	0
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.2022	2 041 329	2 041 329
Balanseverdi pr. 31.12.2022	24 634 438	24 634 438
Prosentsetter for lineære avskrivninger	0-14%	



3 Skatter		2022			
<i>Spesifikasjon av forskjellen mellom regnskapsmessig resultat før skattekostnad og skattepliktig nettoinntekt:</i>					
Resultat før skattekostnad				2 005 212	
Permanente forskjeller				-268	
Endring i midlertidige forskjeller				106 423	
Årets skattepliktige inntekt				2 111 367	
Betalbar skatt av årets skattepliktige inntekt				464 500	
Endring utsatt skatt				-23 413	
Skattedifferanse tidligere år				0	
Skattekostnad i resultatregnskapet				441 087	
<hr/>					
		31.12.2021	31.12.2022	Endring	
<i>Spesifikasjon av midlertidige forskjeller og beregning av utsatt skatt:</i>					
Midlertidige forskjeller knyttet til:					
Driftsmidler	345 635	239 212		106 423	
Fordringer	0	0		0	
Sum midlertidige forskjeller	345 635	239 212		106 423	
Utsatt skatt (+) / utsatt skattefordel (-)	76 039	52 626		23 413	
<hr/>					
Ved beregning av betalbar skatt og for utsatt skatt benyttes 22%.					
<hr/>					
4 Egenkapital		Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022		500 000	2 985 871	5 275 161	8 761 031
Årsresultat				1 564 125	1 564 125
Avsatt utbytte				-1 000 000	-1 000 000
Egenkapital 31.12.2022		500 000	2 985 871	5 839 286	9 325 156
5 Kundefordringer		Kundefordringer er vurdert til pålydende.			
6 Antall aksjer, aksjeeiere m.v.		Selskapets aksjekapital, kr 500 000, er fordelt på 500 aksjer, hver pålydende kr 1 000. Alle aksjer har like rettigheter.			
<u>Selskapets aksjonærer er:</u>		<u>Eierandel:</u>			
Jan Dokken Invest AS		100 %			
7 Pantstillelser og garantiforpliktelser		Gjeld sikret ved pant <u>5 141 864</u>			
<i>Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for ovennevnte gjeld er:</i>					
Fast eiendom		12 132 091			
SUM		12 132 091			
Gjeld til kredittinstitusjoner vil fem år etter regnskapsårets slutt utgjøre:		<u>32 749 364</u>			
Garantiforpliktelser:		0			



8 Konsernopplysninger

Kortsiktig fordring på konsernselskaper utgjør pr. 31.12.2022	0
Langsiktig fordring på konsernselskaper utgjør pr. 31.12.2022	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskaper utgjør pr. 31.12.2022	162 817
Langsiktig gjeld til konsernselskaper utgjør pr. 31.12.2022	<u>13 185 482</u>
Netto gjeld til konsernselskaper	<u>13 348 299</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.



Til generalforsamlingen i Dokken Eiendomsutvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dokken Eiendomsutvikling AS som viser et overskudd på kr 1 564 125. 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, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 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 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.

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 avvirket.

ValdresRevisorene AS
Valdresvegen 6
2900 Fagernes

Autorisert regnskapsførerselskap
Godkjent revisjonsselskap
Org.nr: 992 897 104

Tlf: 61 36 57 50
post@vare.as
www.vare.as

Penneo Dokumentnr: YKOFH-0008I-0628H-HV/18-32LH5-4652N



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.

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

Fagernes, 8. juni 2023
ValdresRevisorene AS

Vegard Vestrom
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: YKDFH-0008I-0628H-H/IN8-32LH5-4652N



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: UN:NO-9578-5999-4-1277823

IP: 79.135.xxx.xxx

2023-06-12 10:48:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YKDFH-0008J-0628H-HV/M8-32LHS-4652N

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/validator>