



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Thomas Hirgum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.08.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 01.10.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		6 960 000	18 463 000
Sum inntekter		6 960 000	18 463 000
Kostnader			
Varekostnad		6 235 893	17 636 533
Annen driftskostnad	2	194 558	24 021
Sum kostnader		6 430 451	17 660 554
Driftsresultat		529 549	802 446
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 585	
Sum finansinntekter		2 585	
Annen finanskostnad		275 712	722 111
Sum finanskostnader		275 712	722 111
Netto finans		-273 127	-722 111
Ordinært resultat før skattekostnad		256 422	80 335
Ordinært resultat etter skattekostnad		256 422	80 335
Årsresultat		256 422	80 335
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	6	256 422	80 335
Sum overføringer og disponeringer		256 422	80 335



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4	6 676 048	12 385 824
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		16 375	3 139
Sum omløpsmidler		6 692 423	12 388 963
SUM EIENDELER		6 692 423	12 388 963
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	-1 037 274	-1 293 696
Sum opptjent egenkapital		-1 037 274	-1 293 696
Sum egenkapital		-1 007 274	-1 263 696
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	1 591 712	7 792 444
Leverandørgjeld		118 318	167 680



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen kortsiktig gjeld	5	5 989 667	5 692 535
Sum kortsiktig gjeld		7 699 697	13 652 659
Sum gjeld		7 699 697	13 652 659
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 692 423	12 388 963



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 728552

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Thomas Hirgum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.08.2024

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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 24.08.2024



Organisasjonsnr: 924 829 664
DOKTORGÅRDEN SEM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		6 960 000	18 463 000
Sum inntekter		6 960 000	18 463 000
Kostnader			
Varekostnad		6 235 893	17 636 533
Annen driftskostnad	2	194 558	24 021
Sum kostnader		6 430 451	17 660 554
Driftsresultat		529 549	802 446
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 585	
Sum finansinntekter		2 585	
Annen finanskostnad		275 712	722 111
Sum finanskostnader		275 712	722 111
Netto finans		-273 127	-722 111
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		256 422	80 335
Årsresultat		256 422	80 335
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	6	256 422	80 335
Sum overføringer og disponeringer		256 422	80 335



Organisasjonsnr: 924 829 664
DOKTORGÅRDEN SEM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4	6 676 048	12 385 824
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		16 375	3 139
Sum omløpsmidler		6 692 423	12 388 963
SUM EIENDELER		6 692 423	12 388 963
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	-1 037 274	-1 293 696
Sum opptjent egenkapital		-1 037 274	-1 293 696
Sum egenkapital		-1 007 274	-1 263 696
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	3	1 591 712	7 792 444
Leverandørgjeld		118 318	167 680
Annen kortsiktig gjeld	5	5 989 667	5 692 535
Sum kortsiktig gjeld		7 699 697	13 652 659
Sum gjeld		7 699 697	13 652 659
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 692 423	12 388 963



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



HOTVEDT & CO
STATSAUTORISERTE REVISORER

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Doktorgården Sem AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Doktorgården Sem AS som viser et overskudd på kr 256.422,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 31.12.2023 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>.

Tønsberg, 12. august 2024

Revisjonsfirmaet Hotvedt & Co AS

Thomas Hirgum
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: WCT8U-365G8-F6272-1GOFN-XLAMW-A71WG



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."

Hirgum, Thomas

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2072464

IP: 88.95.xxx.xxx

2024-08-12 10:30:48 UTC



Hirgum, Thomas

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2072464

IP: 88.95.xxx.xxx

2024-08-12 10:30:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WCT8U-365G8-F6272-1GOFN-XLAMW-A71WG

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>



Doktorgården Sem AS

Årsrapport for 2023

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnøkkel: 8SN36-7T6YS-1XIAK-IJYE8-Q2JV57-U15E



Doktorgården Sem AS

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		6 960 000	18 463 000
Sum driftsinntekter		<u>6 960 000</u>	<u>18 463 000</u>
Driftskostnader			
Varekostnad		6 235 893	17 636 533
Annen driftskostnad	2	<u>194 558</u>	<u>24 021</u>
Sum driftskostnader		<u>6 430 451</u>	<u>17 660 554</u>
Driftsresultat		<u>529 549</u>	<u>802 446</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 585	0
Annen finanskostnad		<u>275 712</u>	<u>722 111</u>
Netto finansposter		<u>-273 127</u>	<u>-722 111</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>256 422</u>	<u>80 335</u>
Årsresultat		<u>256 422</u>	<u>80 335</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	6	256 422	80 335

Penneo Dokumentnøkkel: 85N36-7T6YS-1XIAK-IJYE8-Q2JV57-U15E



Doktorgården Sem AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Omløpsmidler			
Varer	4	<u>6 676 048</u>	<u>12 385 824</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>16 375</u>	<u>3 139</u>
Sum omløpsmidler		<u>6 692 423</u>	<u>12 388 963</u>
Sum eiendeler		<u>6 692 423</u>	<u>12 388 963</u>



Doktorgården Sem AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	-1 037 274	-1 293 696
Sum egenkapital		<u>-1 007 274</u>	<u>-1 263 696</u>
Gjeld			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	1 591 712	7 792 444
Leverandørgjeld		118 318	167 680
Annen kortsiktig gjeld	5	<u>5 989 667</u>	<u>5 692 535</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>7 699 697</u>	<u>13 652 659</u>
Sum gjeld		<u>7 699 697</u>	<u>13 652 659</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>6 692 423</u>	<u>12 388 963</u>

Sem, 8. august 2024

Alf Reidar Eldevik
Styreleder

Bao Quynh Thi Nguyen
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: 85N36-7T6YS-1XIAK-IJYEB-Q2JVS7-U1ISE



Doktorgården Sem AS

Noter til regnskapet for 2023

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 22% 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, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Ytelser til ledende personer

Selskapet har ingen ansatte og dermed ingen lønnskostnader.



Doktorgården Sem AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 3 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2023	2022
Byggelån	1 591 712	7 792 444

Selskapet har ikke gjeld som forfaller til betaling 5 år etter balansedagen
Byggelånet forventes gjort opp i løpet av 2024 ifm salget av de 2 siste leilighetene

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2023	2022
Varebeholdning	6 676 048	12 385 824

Note 4 - Varer

	2023	2022
Varer under tilvirkning	6 676 048	12 385 824

Selskapets varebeholdning består av 2 leiligheter på Sem.

Note 5 - Nærstående parter

Mellomværende på kr 5.964.187 er knyttet til kortsiktige likviditetslån og tomtekjøp fra eierne av PQ Eiendomsinvest AS

Note 6 - Egenkapital og fortsatt drift

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	30 000	-1 293 696	-1 263 696
Årsresultat	0	256 422	256 422
Egenkapital 31.12.	30 000	-1 037 274	-1 007 274

Styret er klar over tapt aksjekapital, stram likviditet på tidspunktet for avleggelsen av årsregnskapet og styrets handleplikt etter aksjeloven i den sammenheng.

Det jobbes nå aktivt med å selge de to siste leilighetene, men markedet har vært noe utforende så langt også i 2024. Styret har dog tro på at det vil løsne i løpet av høsten

Årsregnskapet er derfor avlagt under forutsetningen om fortsatt drift og styret bekrefter herved at forutsetningen rundt fortsatt er tilstede på tidspunktet for avleggelsen av årsregnskapet



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."

Eldevik, Alf Reidar

Møteleder

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1005852

IP: 79.161.xxx.xxx

2024-08-12 11:49:31 UTC



Eldevik, Alf Reidar

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1005852

IP: 79.161.xxx.xxx

2024-08-12 11:49:31 UTC



Eldevik, Alf Reidar

Aksjonær

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1005852

IP: 79.161.xxx.xxx

2024-08-12 11:49:31 UTC



Nguyen, Bao Quynh Thi

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1990022

IP: 46.46.xxx.xxx

2024-08-13 08:49:40 UTC



Nguyen, Bao Quynh Thi

Aksjonær

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1990022

IP: 46.46.xxx.xxx

2024-08-13 08:49:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8SN36-7T6YS-1XIAK-IJYEB-Q2JVS7-UTISE

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>