



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 216 660
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PWS GODHAVN UTBYGGING AS
Forretningsadresse: Erling Skakkes gate 52A
7012 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Øyvind Estenstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.02.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 28.02.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		62 625 744	75 094 256
Sum inntekter		62 625 744	75 094 256
Kostnader			
Varekostnad		57 407 491	68 992 524
Annen driftskostnad	1	2 020 174	3 968 222
Sum kostnader		59 427 665	72 960 746
Driftsresultat		3 198 079	2 133 510
Annen rentekostnad		2 152 998	2 102 205
Sum finanskostnader		2 152 998	2 102 205
Netto finans		-2 152 998	-2 102 205
Ordinært resultat før skattekostnad		1 045 081	31 305
Skattekostnad på resultat	2	229 918	6 887
Ordinært resultat etter skattekostnad		815 163	24 418
Årsresultat		815 163	24 418
Årsresultat etter minoritetsinteresser		815 163	24 418
Totalresultat		815 163	24 418
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		815 163	24 418
Sum overføringer og disponeringer		815 163	24 418



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	196 607	426 525
Sum immaterielle eiendeler		196 607	426 525
Sum anleggsmidler		196 607	426 525
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Beholdning prosjekter	4	173 905 295	104 294 672
Andre kortsiktige fordringer	4	137 876 205	75 321 173
Sum fordringer		311 781 500	179 615 845
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 812 619	4 635 344
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 812 619	4 635 344
Sum omløpsmidler		315 594 119	184 251 189
SUM EIENDELER		315 790 726	184 677 714
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	200 000	200 000
Overkurs	5	23 316 000	23 316 000
Annen innskutt egenkapital	5	881 334	881 334
Sum innskutt egenkapital		24 397 334	24 397 334
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	697 063	1 512 226



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum opptjent egenkapital		-697 063	-1 512 226
Sum egenkapital		23 700 272	22 885 109
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	113 800 000	93 800 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	26 430 186	14 831 441
Sum annen langsiktig gjeld		140 230 186	108 631 441
Sum langsiktig gjeld		140 230 186	108 631 441
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	4	140 157 510	43 424 329
Leverandørgjeld	4	11 691 135	7 845 288
Annen kortsiktig gjeld	4	11 624	1 891 547
Sum kortsiktig gjeld		151 860 268	53 161 164
Sum gjeld		292 090 454	161 792 605
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		315 790 726	184 677 714



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 317232

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 216 660
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PWS GODHAVN UTBYGGING AS
Forretningsadresse: Erling Skakkes gate 52A
7012 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Øyvind Estenstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.02.2025

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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 27.02.2025



Organisasjonsnr: 929 216 660
PWS GODHAVN UTBYGGING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		62 625 744	75 094 256
Sum inntekter		62 625 744	75 094 256
Kostnader			
Varekostnad		57 407 491	68 992 524
Annen driftskostnad	1	2 020 174	3 968 222
Sum kostnader		59 427 665	72 960 746
Driftsresultat		3 198 079	2 133 510
Annen rentekostnad		2 152 998	2 102 205
Sum finanskostnader		2 152 998	2 102 205
Netto finans		-2 152 998	-2 102 205
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	2	1 045 081	31 305
Ordinært resultat etter skattekostnad		815 163	24 418
Årsresultat		815 163	24 418
Årsresultat etter minoritetsinteresser		815 163	24 418
Totalresultat		815 163	24 418
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		815 163	24 418
Sum overføringer og disponeringer		815 163	24 418



Organisasjonsnr: 929 216 660
PWS GODHAVN UTBYGGING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	196 607	426 525
Sum immaterielle eiendeler		196 607	426 525
Sum anleggsmidler		196 607	426 525
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Beholdning prosjekter	4	173 905 295	104 294 672
Andre kortsiktige fordringer	4	137 876 205	75 321 173
Sum fordringer		311 781 500	179 615 845
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		3 812 619	4 635 344
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 812 619	4 635 344
Sum omløpsmidler		315 594 119	184 251 189
SUM EIENDELER		315 790 726	184 677 714
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	200 000	200 000
Overkurs	5	23 316 000	23 316 000
Annen innskutt egenkapital	5	881 334	881 334
Sum innskutt egenkapital		24 397 334	24 397 334
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	697 063	1 512 226
Sum opptjent egenkapital		-697 063	-1 512 226
Sum egenkapital		23 700 272	22 885 109
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	113 800 000	93 800 000



Øvrig langsiktig gjeld	4	26 430 186	14 831 441
Sum annen langsiktig gjeld		140 230 186	108 631 441
Sum langsiktig gjeld		140 230 186	108 631 441
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	4	140 157 510	43 424 329
Leverandørgjeld	4	11 691 135	7 845 288
Annen kortsiktig gjeld	4	11 624	1 891 547
Sum kortsiktig gjeld		151 860 268	53 161 164
Sum gjeld		292 090 454	161 792 605
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		315 790 726	184 677 714



Organisasjonsnr: 929 216 660
PWS GODHAVN UTBYGGING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Åfjord	Indre Fosen	Ørland
Øvre Årnes 2 7170 Åfjord Tlf. 72 53 16 22	Rådhusvn. 20 7100 Rissa Tlf. 73 85 10 20	Maren Juels gt 1 7130 Brekstad Tlf. 72 51 31 20

Til generalforsamlingen i Pws Godhavn Utbygging AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Pws Godhavn Utbygging AS som viser et overskudd på kr 815.163. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 avvirket.

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.

Ansvarlige revisorer: Stig-Roar Guttelvik, Henrik Jønvik

Autorisert
Regnskapsførerselskap
Medlemmer av
Den norske Revisorforening

stigroar@systemrevisjon.no
Mobil 994 65 932
henrik@systemrevisjon.no
Mobil 98111 952

Ragnar Hoås
ragnar@systemrevisjon.no
Mobil 913 50 952

Systemrevisjon Fosen AS
Org. nr. NO 980 545 717
Bankkto. 4213 08 91289
www.systemrevisjon.no



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

Åfjord, 24. februar 2025
Systemrevisjon Fosen AS

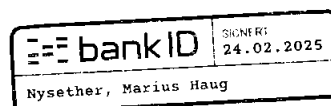
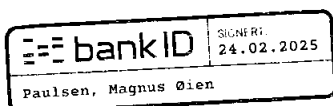
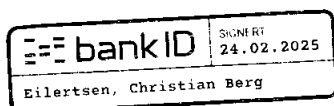
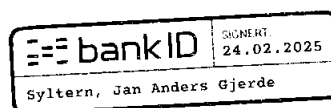
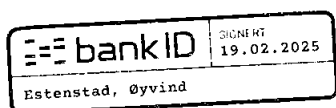
Ragnar Hoås
statsautorisert revisor



Dette dokumentet er behandlet gjennom Kundesjekk – på vegne av GODHAVN REGNSKAP AS

Offisielt regnskap 2024

Signert av følgende



Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID



RESULTATREGNSKAP

PWS GODHAVN UTBYGGING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Salgsinntekt		62 625 744	75 094 256
Sum driftsinntekter		62 625 744	75 094 256
Varekostnad		57 407 491	68 992 524
Annen driftskostnad	1	2 020 174	3 968 222
Sum driftskostnader		59 427 665	72 960 746
Driftsresultat		3 198 079	2 133 510
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen rentekostnad		2 152 998	2 102 205
Resultat av finansposter		-2 152 998	-2 102 205
Resultat før skattekostnad		1 045 081	31 305
Skattekostnad på resultat	2	229 918	6 887
Årsresultat		815 163	24 418
OVERFØRINGER			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		815 163	24 418
Sum overføringer		815 163	24 418



PWS GODHAVN UTBYGGING AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	2	196 607	426 525
Sum immaterielle eiendeler		196 607	426 525
Sum anleggsmidler		196 607	426 525
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Beholdning prosjekter	4	173 905 295	104 294 672
Andre kortsiktige fordringer	4	137 876 205	75 321 173
Sum fordringer		311 781 500	179 615 845
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 812 619	4 635 344
Sum omløpsmidler		315 594 119	184 251 189
Sum eiendeler		315 790 726	184 677 714



PWS GODHAVN UTBYGGING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	3, 5	200 000	200 000
Overkurs	5	23 316 000	23 316 000
Annen innskutt egenkapital	5	881 334	881 334
Sum innskutt egenkapital		24 397 334	24 397 334
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	5	-697 063	-1 512 226
Sum opptjent egenkapital		-697 063	-1 512 226
Sum egenkapital		23 700 272	22 885 109
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	113 800 000	93 800 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	26 430 186	14 831 441
Sum annen langsiktig gjeld		140 230 186	108 631 441
KORTSIKTIG GJELD			
Konvertible lån	4	140 157 510	43 424 329
Leverandørgjeld	4	11 691 135	7 845 288
Annen kortsiktig gjeld	4	11 624	1 891 547
Sum kortsiktig gjeld		151 860 268	53 161 164
Sum gjeld		292 090 454	161 792 605
Sum egenkapital og gjeld		315 790 726	184 677 714

Styret i PWS Godhavn Utbygging AS

Øyvind Estenstad
styrets leder

Christian Eilertsen
daglig leder

Jan Anders Gjerde Syltern
styremedlem

Magnus Øien Paulsen
styremedlem

Marius Haug Nysether
styremedlem



PWS Godhavn Utbygging AS

Noter 2024

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

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 å ikke være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Driftsinntekter/varekostnad/prosjekt under utførelse

Selskapet forestår utbygging av boligprosjekter, hvor selskapet sitter med avtale om salg til en forhåndsavtalt pris.

Arbeider under utførelse er i regnskapet vurdert i henhold til NRS 2 Anleggskontrakter.

Prosjektene behandles etter løpende avregning, noe som innebærer at inntekt resultatføres i takt med fullføring av prosjektene. Kostnader resultatføres etter hvert som de påløper. Dette vil gi et fornuftig bilde av aktivitet og fremdrift, da det er funnet nær sammenheng mellom påløpte kostnader og ferdigstillelsesgrad i prosjektene.

I den grad prosjektene er fakturert, men inntekt ikke medtatt, vil dette komme frem som forskudd fra kunder i balansen. Dette kan være tilfelle der prosjektet ikke er avsluttet, og det gjenstår kostnader i forbindelse med ferdigstillelse.

Pr 31.12.24 er ett av selskapets prosjekter satt i arbeid.

Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultatet før skatt.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt av årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen. Utsatt skattefordel registreres i regnskapet.



PWS Godhavn Utbygging AS

Noter 2024

Note 1 – Ansatte, godtgjørelser mv.

Selskapet har ingen ansatte. Det vil dog bli aktivitet og omsetning i selskapet, som gjøres mulig med innleide tjenester.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse, gitt lån eller stilt sikkerhet til medlemmer av styret, daglig leder eller eiere.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisjonshonorar er for 2024 kostnadsført med kr 40.625,-.

Note 2 – Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-	
Endring utsatt skatt/skattefordel	229 918	6 887
Skattekostnad ordinært resultat	229 918	6 887
Betalbar skatt i årets skattekostnad:		
Ordinært resultat før skatt	1 045 081	31 305
Endring i midlertidige forskjeller	(5 218 254)	(6 101 732)
Permanente forskjeller	-	-
Grunnlag betalbar skatt	(4 173 173)	(6 070 427)
Betalbar skatt på årets ordinære resultat	-	-

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

	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>Endring</u>
Fremførbart underskudd	-8.040.483	-12.213.656	4.173.173
Anleggskontrakter	6.101.732	11.319.986	-5.218.254
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-1.938.751	-893.670	-1.045.081
Anvendt skattesats:	<u>22</u>	<u>22</u>	
Utsatt skatt/skattefordel:	<u>-426.525</u>	<u>-196.607</u>	<u>-229.918</u>



PWS Godhavn Utbygging AS

Noter 2024

Note 3 – Aksjekapital og aksjonærer

Selskapets aksjer eies av:
Godhavn Holding AS, 50 %
PWS Eiendom AS, 50 %

Aksjekapitalen utgjør kr 200.000,-, og består av 100 aksjer pålydende kr 2.000,- pr aksje. Selskapet har kun en aksjeklasse, og alle aksjene har lik stemmerett.

Note 4 – Gjeld og fordringer

Selskapet har ingen fordringer med forfall senere enn ett år etter utgangen av regnskapsåret.

Selskapet har ingen gjeld med forfall senere enn fem år etter utgangen av regnskapsåret.

Pantesikret gjeld pr:	31.12.2024	31.12.2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	253.957.510,-	93.800.000,-
Bokført verdi av pantsatte eiendeler pr:	31.12.2024	31.12.2023
Verdi prosjekter og eiendommer	311.625.295,-	179.388.928,-

Note 5 – Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen inns EK	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.23	200 000	23 316 000	881 334	-1 512 226	22 885 108
Årsresultat	-	-	-	815 163	815 163
Egenkapital 31.12.24	200 000	23 316 000	881 334	-697 063	23 700 271