



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	960 239 318
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	GODHAVN EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Erling Skakkesg 52 7012 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	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:	14.11.2024

### 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, 06.08.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		57 050 478	131 364 140
Annen driftsinntekt		4 275 629	4 094 383
<b>Sum inntekter</b>		<b>61 326 107</b>	<b>135 458 523</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		43 080 535	119 161 112
Lønn og andre personalkostnader		927 005	
Annen driftskostnad	1	5 626 311	5 312 122
<b>Sum kostnader</b>		<b>49 633 851</b>	<b>124 473 233</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>11 692 256</b>	<b>10 985 289</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		240 559	25 939
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>240 559</b>	<b>25 939</b>
Annen rentekostnad		2 942 582	1 772 462
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 942 582</b>	<b>1 772 462</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 702 023</b>	<b>-1 746 523</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>8 990 233</b>	<b>9 238 766</b>
Skattekostnad på resultat	2	1 977 852	2 032 527
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>7 012 381</b>	<b>7 206 239</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>7 012 381</b>	<b>7 206 239</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>7 012 381</b>	<b>7 206 239</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>7 012 381</b>	<b>7 206 239</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		7 012 381	7 206 239
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>7 012 381</b>	<b>7 206 239</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2	500 054	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>500 054</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomt og bygninger	7	64 960 386	64 960 386
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>64 960 386</b>	<b>64 960 386</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		4 818 661	
Lån til foretak i samme konsern	4		19 936 466
Andre langsiktige fordringer		18 281 862	1 005 142
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>23 100 523</b>	<b>20 941 608</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>88 560 964</b>	<b>85 901 994</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	6		
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		274 336	704 312
Beholdning prosjekter	4, 6	21 731 675	54 934 016
Andre kortsiktige fordringer	4	6 157 171	123 518 117
<b>Sum fordringer</b>		<b>28 163 182</b>	<b>179 156 445</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		20 218 013	1 563 259
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>20 218 013</b>	<b>1 563 259</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>48 381 195</b>	<b>180 719 704</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>136 942 159</b>	<b>266 621 698</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 5	173 268	110 000
Beholdning av egne aksjer	5	-14 607	
Overkurs	5	88 606	
Annen innskutt egenkapital	5	345 731	417 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>592 998</b>	<b>527 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	44 456 814	55 838 111
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>44 456 814</b>	<b>55 838 111</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>45 049 812</b>	<b>56 365 111</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2		1 124 409
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>1 124 409</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	47 663 551	70 298 322
Øvrig langsiktig gjeld	4	25 305 103	24 838 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>72 968 654</b>	<b>95 136 722</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>72 968 654</b>	<b>96 261 131</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	4		50 220 643
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Leverandørgjeld		5 482 105	4 686 034
Betalbar skatt	2	2 288 863	
Skattetrekk og andre offentlige avgifter		153 066	
Annen kortsiktig gjeld	4	10 999 659	59 088 780
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>18 923 693</b>	<b>113 995 456</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>91 892 347</b>	<b>210 256 587</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>136 942 159</b>	<b>266 621 698</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 756333

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 960 239 318  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: GODHAVN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Erling Skakkesg 52  
7012 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: 14.11.2024

#### 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, 18.11.2024

---

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: 960 239 318  
GODHAVN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		57 050 478	131 364 140
Annen driftsinntekt		4 275 629	4 094 383
<b>Sum inntekter</b>		<b>61 326 107</b>	<b>135 458 523</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		43 080 535	119 161 112
Lønn og andre personalkostnader		927 005	
Annen driftskostnad	1	5 626 311	5 312 122
<b>Sum kostnader</b>		<b>49 633 851</b>	<b>124 473 233</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>11 692 256</b>	<b>10 985 289</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		240 559	25 939
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>240 559</b>	<b>25 939</b>
Annen rentekostnad		2 942 582	1 772 462
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 942 582</b>	<b>1 772 462</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 702 023</b>	<b>-1 746 523</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>8 990 233</b>	<b>9 238 766</b>
Skattekostnad på resultat	2	1 977 852	2 032 527
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>7 012 381</b>	<b>7 206 239</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>7 012 381</b>	<b>7 206 239</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>7 012 381</b>	<b>7 206 239</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>7 012 381</b>	<b>7 206 239</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		7 012 381	7 206 239
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>7 012 381</b>	<b>7 206 239</b>



Organisasjonsnr: 960 239 318  
GODHAVN EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	2	500 054	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>500 054</b>	

##### Varige driftsmidler

Tomt og bygninger	7	64 960 386	64 960 386
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>64 960 386</b>	<b>64 960 386</b>

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap		4 818 661	
Lån til foretak i samme konsern	4		19 936 466
Andre langsiktige fordringer		18 281 862	1 005 142
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>23 100 523</b>	<b>20 941 608</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>88 560 964</b>	<b>85 901 994</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer	6		
-----------	---	--	--

##### Fordringer

Kundefordringer		274 336	704 312
Beholdning prosjekter	4, 6	21 731 675	54 934 016
Andre kortsiktige fordringer	4	6 157 171	123 518 117
<b>Sum fordringer</b>		<b>28 163 182</b>	<b>179 156 445</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd		20 218 013	1 563 259
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>20 218 013</b>	<b>1 563 259</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>48 381 195</b>	<b>180 719 704</b>
-------------------------	--	-------------------	--------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>136 942 159</b>	<b>266 621 698</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	3, 5	173 268	110 000
--------------	------	---------	---------



Beholdning av egne aksjer	5	-14 607	
Overkurs	5	88 606	
Annen innskutt egenkapital	5	345 731	417 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>592 998</b>	<b>527 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	44 456 814	55 838 111
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>44 456 814</b>	<b>55 838 111</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>45 049 812</b>	<b>56 365 111</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2		1 124 409
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>			<b>1 124 409</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	47 663 551	70 298 322
Øvrig langsiktig gjeld	4	25 305 103	24 838 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>72 968 654</b>	<b>95 136 722</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>72 968 654</b>	<b>96 261 131</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	4		50 220 643
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4		
Leverandørgjeld		5 482 105	4 686 034
Betalbar skatt	2	2 288 863	
Skattetrekk og andre offentlige avgifter		153 066	
Annen kortsiktig gjeld	4	10 999 659	59 088 780
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>18 923 693</b>	<b>113 995 456</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>91 892 347</b>	<b>210 256 587</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>136 942 159</b>	<b>266 621 698</b>



Organisasjonsnr: 960 239 318  
GODHAVN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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.



Åfjord  
Øvre Årnes 2  
7170 Åfjord  
Tlf. 72 53 16 22

Indre Fosen  
Rådhusvn. 20  
7100 Rissa  
Tlf. 73 85 10 20

Ørland  
Maren Juels gt 1  
7130 Brekstad  
Tlf. 72 51 31 20

Til generalforsamlingen i Godhavn Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Godhavn Eiendom AS som viser et overskudd på kr 7.012.381. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer 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.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Ansvarlige revisorer:

Stig-Roar Guttelvik

Henrik Jønvik

Ragnar Hoås

Systemrevisjon Fosen AS  
Org.no: 960239318

Autorisert  
Regnskapsførerselskap

stigroar@systemrevisjon.no  
Mobil 994 65 932

henrik@systemrevisjon.no  
Mobil 981 11 952

ragnar@systemrevisjon.no  
Mobil 913 50 952

Bankkto. 4213 08 91289

Medlemmer av  
Den norske Revisorforening

www.systemrevisjon.no



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. 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.

#### **Andre forhold**

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

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

Åfjord, 13. november 2024  
Systemrevisjon Fosen AS

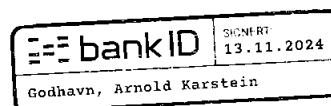
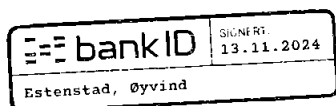
Ragnar Hoås  
statsautorisert revisor



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

## Offisielt regnskap 2023

Signert av følgende



Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID



## Godhavn Eiendom AS

Årsberetning 2023

### 1. Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapets virksomhet er utvikling av fast eiendom gjennom erverv, prosjektering, bygging, rehabilitering, salg og utleie.

Selskapets virksomhet drives i Trondheim.

### 2. Fortsatt drift

Selskapets årsregnskap er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter med dette at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

### 3. Utvikling og resultat av virksomheten og dens stilling

Styret mener at årsregnskapet og årsberetningen gir en rettvise oversikt over utvikling og resultat av foretakets virksomhet, og dens stilling pr 31.12.23.

Selskapets total kapital pr 31.12.23 utgjør kr 136.942.159,-, og egenkapitalen kr 45.049.812,-, som gir en egenkapitalandel på 33 %, mot fjorårets på 21 %. Årets nedgang i egenkapitalen skyldes utfisjering av flere prosjekter.

Selskapets omsetning viser en reduksjon fra kr 135.458.523,- i 2022, til kr 61.326.107,- i 2023. Rent generelt vil omsetningens størrelse variere mye fra år til år, som følge av ulikhet i prosjektene som ligger i regnskapet. Størrelsen vil være avhengig av antall prosjekter i arbeid, antall ferdigstilte prosjekter i året, og ulik ferdigstillelsesgrad på prosjektene som er i arbeid ved årsskiftet.

Selskapet har 28 leiligheter for utleie beliggende sentralt nært Gløshaugen/NTNU. Utleie i 2023 har vært i tråd med selskapets forventninger.

#### Finansiell risiko:

Vi mener selskapet har en sunn risikoprofil og er godt rustet i årene som kommer.

Det har de siste par årene pågått en omorganiseringsprosess som har ført til at selskapet blir et tilnærmet rent eiendomsselskap. Dette vil innebære en lavere og mer stabil omsetning i årene som kommer.

### 4. Arbeidsmiljø/likestilling

Selskapet har ingen ansatte før slutten av 2023.

Det arbeides målbevisst mot uønskede kjønnsforskjeller, og det er ikke funnet nødvendig med aktuelle tiltak på området.

### 5. Ytre miljø

Selskapet forurenser ikke det ytre miljø direkte, men har stor påvirkning på det ytre miljøet gjennom sine prosjekter.

Selskapet har nå stort fokus på å øke sin kompetanse for å sikre bærekraftig utvikling på prosjektene.

Trondheim,

Øyvind Estenstad  
daglig leder

Arnold Godhavn  
styrets leder



<b>Resultatregnskap</b>			
Godhavn Eiendom AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Salgsinntekt		57 050 478	131 364 140
Annen driftsinntekt		4 275 629	4 094 383
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b><u>61 326 107</u></b>	<b><u>135 458 523</u></b>
Varekostnad		43 080 535	119 161 112
Lønn og andre personalkostnader		927 005	0
Annen driftskostnad	1	5 626 311	5 312 122
<b>Sum driftskostnader</b>		<b><u>49 633 851</u></b>	<b><u>124 473 233</u></b>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>11 692 256</u></b>	<b><u>10 985 289</u></b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekter		240 559	25 939
Rentekostnader		2 942 582	1 772 462
<b>Resultat av finansposter</b>		<b><u>-2 702 023</u></b>	<b><u>-1 746 523</u></b>
Resultat før skattekostnad		8 990 233	9 238 766
Skattekostnad på resultat	2	1 977 852	2 032 527
<b>Årsresultat</b>		<b><u>7 012 381</u></b>	<b><u>7 206 239</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		7 012 381	7 206 239
<b>Sum overføringer</b>		<b><u>7 012 381</u></b>	<b><u>7 206 239</u></b>



<b>Balanse</b>			
Godhavn Eiendom AS			
<b>EIENDELER</b>	Note	31.12.23	31.12.22
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2	500 054	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>500 054</b>	<b>0</b>
Tomt og bygninger	7	64 960 386	64 960 386
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>64 960 386</b>	<b>64 960 386</b>
Investeringer i datterselskap		4 818 661	0
Lån til foretak i samme konsern	4	0	19 936 466
Andre langsiktige fordringer		18 281 862	1 005 142
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>23 100 523</b>	<b>20 941 608</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>88 560 964</b>	<b>85 901 994</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		274 336	704 312
Beholdning prosjekter	4, 6	21 731 675	54 934 016
Andre kortsiktige fordringer	4	6 157 171	123 518 117
Bankinnskudd		20 218 013	1 563 259
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>48 381 195</b>	<b>180 719 704</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>136 942 159</b>	<b>266 621 698</b>



<b>Balanse</b>			
Godhavn Eiendom AS			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 5	173 268	110 000
Egne aksjer	5	-14 607	0
Overkurs	5	88 606	0
Annen innskutt egenkapital	5	345 731	417 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>592 998</b>	<b>527 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	44 456 814	55 838 111
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>44 456 814</b>	<b>55 838 111</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>45 049 812</b>	<b>56 365 111</b>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	2	0	1 124 409
<b>Sum avsetning for forplikelser</b>		<b>0</b>	<b>1 124 409</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	47 663 551	70 298 322
Øvrig langsiktig gjeld	4	25 305 103	24 838 400
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>72 968 654</b>	<b>96 261 131</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	4	0	50 220 643
Leverandørgjeld		5 482 105	4 686 034
Betalbar skatt	2	2 288 863	0
Skattetrekk og andre offentlige avgifter		153 066	0
Annen kortsiktig gjeld	4	10 999 659	59 088 780
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>18 923 693</b>	<b>113 995 456</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>91 892 347</b>	<b>210 256 587</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>136 942 159</b>	<b>266 621 698</b>



## Balanse

Godhavn Eiendom AS

Trondheim,

\_\_\_\_\_  
Arnold Godhavn  
styrets leder

\_\_\_\_\_  
Øyvind Estenstad  
daglig leder



## Godhavn Eiendom AS

Noter 2023

### 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 31.12.23 har selskapet ett prosjekt i arbeid. Dette gjelder Reppetoppen 6. byggetrinn, hvor deler ferdigstilles i 2024.

### 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.



## Godhavn Eiendom AS

### Noter 2023

#### Note 1 – Ansatte, godtgjørelser mv.

Selskapet har ingen ansatte, før slutten av 2023. Det har dog vært vesentlig aktivitet og omsetning i selskapet, gjort 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 2023 kostnadsført med kr 105.462,50 inkl. mva.

#### Note 2 – Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
<b>Resultatført skatt på ordinært resultat:</b>		
Betalbar skatt	3 602 315	-
Endring utsatt skatt/skattefordel	(1 624 463)	2 032 527
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1 977 852</b>	<b>2 032 527</b>
<b>Betalbar skatt i årets skattekostnad:</b>		
Ordinært resultat før skatt	8 990 233	9 238 766
Endring i midlertidige forskjeller	14 364 292	(16 219 128)
Permanente forskjeller	-	(6)
Fremførbart underskudd	(6 980 368)	
<b>Grunnlag betalbar skatt</b>	<b>16 374 157</b>	<b>(6 980 368)</b>
<b>Betalbar skatt på årets ordinære resultat</b>	<b>3 602 315</b>	<b>-</b>

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

	2022	2023	Endring
Avsetning til forpliktelser	- 1.573.563	- 1.272.975	- 300.588
Anleggskontrakter	13.664.880	- 1.000.000	14.664.880
Fremførbart underskudd	-6.980.368	0	- 6.980.368
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	5.110.950	-2.272.975	7.383.925
Anvendt skattesats:	22	22	
Utsatt skatt/skattefordel:	1.124.409	-500.054	1.624.463



**Godhavn Eiendom AS**

**Noter 2023**

**Note 3 – Aksjekapital og aksjonærer**

Selskapets aksjer eies av:

Argod AS	28,309 %
Øyvind Estenstad AS	23,591 %
Børge Godhavn AS	16,042 %
Jomorgod AS	16,042 %
Egne aksjer	16,016 %

Herav eies indirekte av:

styrets leder, 28,309 %  
daglig leder, 23,591 %

Aksjekapitalen utgjør kr 173.268,-, og består av 173.268 aksjer pålydende kr 1,- 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. Dette gjelder ikke for lån til foretak i samme konsern. Her gjøres fordringer opp etter behov i konsernet.

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

<u>Pantesikret gjeld pr:</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Gjeld til kredittinstitusjoner	47.663.551,-	120.518.965,-
<u>Bokført verdi av pantsatte eiendeler pr:</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Verdi prosjekter og eiendommer	64.960.366,-	226.382.280,-

Bustadoppføringslova pålegger selskapet å stille en garanti til sine kunder på 5 % av kjøpesummen i 5 år etter at byggeprosjekter er ferdigstilt. Selskapet stiller slik garanti iht lovens krav.



**Godhavn Eiendom AS**

**Noter 2023**

**Note 5 – Egenkapital**

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Egne aksjer</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen inns EK</b>	<b>Annen EK</b>	<b>Sum EK</b>
<b>Egenkapital 31.12.22</b>	<b>110 000</b>	-	-	<b>417 000</b>	<b>55 838 112</b>	<b>56 365 112</b>
Fisjon 01.01.23	-18 800	-		-71 269	-12 519 007	-12 609 076
Kjøpe egne aksjer		-14 607			-5 865 872	-5 880 479
Kapitalforhøyelse	82 068		88 606		-8 800	161 874
Avsatt konsernbidrag						
Årsresultat					7 012 381	7 012 381
<b>Egenkapital 31.12.23</b>	<b>173 268</b>	<b>-14 607</b>	<b>88 606</b>	<b>345 731</b>	<b>44 456 814</b>	<b>45 049 812</b>

**Note 6 – Beholdning prosjekter**

Beholdning prosjekter utgjør kr 21.731.675,-. Pr. 31.12.23 dreier dette seg om småhusbebyggelse. Ved vurdering av verdien er påløpte kostnader lagt til grunn.

**Note 7 – Tomter og bygninger**

Tomter og bygninger er bokført til kostpris med kr 64.960.386,-. Dette gjelder boligeiendom med 28 seksjoner for utleie.



## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Indirekte modell			
Godhavn Eiendom AS			
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	Noter	2023	2022
Resultat før skattekostnad		8 990 233	9 238 766
Periodens betalte skatt		0	-1 678 384
Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler		0	0
Ordinære avskrivninger		0	0
Nedskrivning anleggsmidler		0	0
Endring i varelager		0	0
Endring i kundefordringer		429 976	628 959
Endring i leverandørgjeld		796 071	-3 425 784
Endring i forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger i pensjonsordninger		0	0
Effekt av valutakursendringer		0	0
Endring i andre tidsavgrensningsposter		153 033 991	-38 059 104
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>163 250 271</b>	<b>-33 295 547</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		0	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		0	0
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak		0	0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak		-10 699 140	0
Innbetalinger ved salg av andre investeringer		0	0
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		0	0
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-10 699 140</b>	<b>0</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		0	6 995 452
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		153 066	50 498 553
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-23 292 477	-440 771
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		-98 309 764	-34 044 930
Netto endring i kassakreditt		0	0
Innbetalinger av egenkapital		161 874	0
Tilbakebetalinger av egenkapital		-12 609 076	0
Utbetalinger av utbytte		0	0
Innbetalinger av konsernbidrag		0	0
Utbetalinger av konsernbidrag		0	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-133 896 377</b>	<b>23 008 304</b>
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter			
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>		<b>18 654 754</b>	<b>-10 287 243</b>
<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01.</b>		<b>1 563 259</b>	<b>11 850 502</b>
<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12.</b>		<b>20 218 013</b>	<b>1 563 259</b>