



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 978 853
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GODHAVN UTBYGGING AS
Forretningsadresse: Erling Skakkes gate 52A
7012 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marius Haug Nysether
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.07.2024

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, 31.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			17 236 437
Sum inntekter			17 236 437
Kostnader			
Varekostnad		-351 438	16 436 438
Annen driftskostnad	1	600 911	1 453 306
Sum kostnader		249 473	17 889 744
Driftsresultat		-249 473	-653 307
Annen rentekostnad		1 103	
Sum finanskostnader		1 103	
Netto finans		-1 103	
Ordinært resultat før skattekostnad		-250 576	-653 307
Skattekostnad på resultat	2	-54 884	-143 727
Ordinært resultat etter skattekostnad		-195 692	-509 580
Årsresultat		-195 692	-509 580
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-195 692	-509 580
Totalresultat		-195 692	-509 580
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital		-195 692	-509 580
Sum overføringer og disponeringer		-195 692	-509 580



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	76 884	22 000
Sum immaterielle eiendeler		76 884	22 000
Sum anleggsmidler		76 884	22 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	4	1 200 000	1 420 000
Sum fordringer		1 200 000	1 420 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 913 984	6 667 505
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 913 984	6 667 505
Sum omløpsmidler		7 113 984	8 087 505
SUM EIENDELER		7 190 868	8 109 505
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	-5 570	-12 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	17 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	57 569	253 261
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		57 569	253 261



Balanse

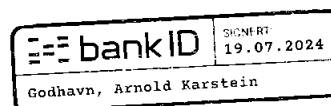
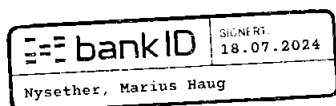
Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital		81 999	270 691
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4, 6		3 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	4, 6	2 504 000	
Sum annen langsiktig gjeld		2 504 000	3 000 000
Sum langsiktig gjeld		2 504 000	3 000 000
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	4		
Leverandørgjeld	4	3 890 809	3 523 750
Betalbar skatt	2		91 862
Annen kortsiktig gjeld	4	714 060	1 223 203
Sum kortsiktig gjeld		4 604 869	4 838 815
Sum gjeld		7 108 869	7 838 815
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 190 868	8 109 505



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 Utbygging AS, ny

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 ble etablert i 2021, og virksomheten drives i Trondheim.

2. Fortsatt drift

Selskapet har pr 31.12.23 ingen prosjekter under arbeid. Det jobbes for øvrig med å få prosjekter som er under utvikling.

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. Årets underskudd er i henhold til selskapets forventninger.

Selskapets total kapital pr 31.12.23 utgjør kr 7.190.868,-. Selskapets egenkapitalandel utgjør 1,1 %, mot fjorårets på 3,3 %.

Finansiell risiko:

Vi mener selskapet har en sunn risikoprofil.

4. Arbeidsmiljø/likestilling

Selskapet har ingen ansatte.

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.

Trondheim,

Marius Haug Nysether
daglig leder

Arnold Godhavn
styrets leder



RESULTATREGNSKAP

GODHAVN UTBYGGING AS

DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt		0	17 236 437
Sum driftsinntekter		0	17 236 437
Varekostnad		-351 438	16 436 438
Annen driftskostnad	1	600 911	1 453 306
Sum driftskostnader		249 473	17 889 744
Driftsresultat		-249 473	-653 307
FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen rentekostnad		1 103	0
Resultat av finansposter		-1 103	0
Resultat før skattekostnad		-250 576	-653 307
Skattekostnad på resultat	2	-54 884	-143 727
Resultat		-195 692	-509 580
Årsresultat		-195 692	-509 580
OVERFØRINGER			
Overført fra annen egenkapital		195 692	509 580
Sum overføringer		-195 692	-509 580



BALANSE

GODHAVN UTBYGGING AS

EIENDELER	Note	2023	2022
Utsatt skattefordel	2	76 884	22 000
Sum immaterielle eiendeler		76 884	22 000
Sum anleggsmidler		76 884	22 000
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer	4	1 200 000	1 420 000
Sum fordringer		1 200 000	1 420 000
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 913 984	6 667 505
Sum omløpsmidler		7 113 984	8 087 505
Sum eiendeler		7 190 868	8 109 505



BALANSE

GODHAVN UTBYGGING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	3, 5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	-5 570	-12 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	17 430
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5	57 569	253 261
Sum opptjent egenkapital		57 569	253 261
Sum egenkapital		81 999	270 691
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	4, 6	0	3 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	4, 6	2 504 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		2 504 000	3 000 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	4	3 890 809	3 523 750
Betalbar skatt	2	0	91 862
Annen kortsiktig gjeld	4	714 060	1 223 203
Sum kortsiktig gjeld		4 604 869	4 838 815
Sum gjeld		7 108 869	7 838 815
Sum egenkapital og gjeld		7 190 868	8 109 505

Trondheim,
Styret i Godhavn Utbygging AS

Arnold Godhavn
styrets leder

Marius Haug Nysether
daglig leder



Godhavn Utbygging 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 ingen prosjekt i arbeid. Skavlandsv. 16 ble ferdigstilt i 2022, og det arbeides for anskaffelse av nye eiendommer for utbygging.

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 Utbygging AS

Noter 2023

Note 1 – Ansatte, godtgjørelser mv.

Selskapet har ingen ansatte. Det er dog 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 2023 kostnadsført med kr 33.275,- inkl mva.

Note 2 – Skatt

Årets skattekostnad	2 023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-	91 862
Endring utsatt skatt/skattefordel	(54 884)	(235 589)
Skattekostnad ordinært resultat	(54 884)	(143 727)
Betalbar skatt i årets skattekostnad:		
Ordinært resultat før skatt	(250 576)	(653 307)
Endring i midlertidige forskjeller	-	2 300 000
Permanente forskjeller	1 103	-
Fremførbart underskudd	-	(1 229 140)
Grunnlag betalbar skatt	(249 473)	417 553
Betalbar skatt på årets ordinære resultat	-	91 862

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
Fremførbart underskudd	0	-249.473	249.473
Anleggskontrakter	0	0	0
Avsetning til forpliktelser	-100.000	-100.000	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-100.000	-349.473	249.473
Anvendt skattesats:	22	22	
Utsatt skatt/skattefordel:	-22.000	-76.884	54.884



Godhavn Utbygging AS

Noter 2023

Note 3 – Aksjekapital og aksjonærer

Selskapets aksjer eies med 100 % av Godhavn Holding AS.
Herav eies indirekte av:
styrets leder, 30 %

Aksjekapitalen utgjør kr 30.000,-, og består av 1.000 aksjer pålydende kr 30,- 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.

Pantesikret gjeld pr:	31.12.2023	31.12.2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	0,-	0,-
Bokført verdi av pantsatte eiendeler pr:	31.12.2023	31.12.2022
Verdi prosjekter og eiendommer	0,-	0,-

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.

Note 5 – Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Annen EK	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.22	30 000	-12 570	253 261	270 691
Tilbakeført stift.kost	-	7 000	-	7 000
Årsresultat	-	-	-195 692	-195 692
Egenkapital 31.12.23	30 000	-5 570	57 569	81 999

Note 6 – Mellomværende med selskap i samme konsern

Selskapet er heleid datter av Godhavn Holding AS, som også eier selskapene Sivilingeniør Godhavn AS og Godhavn Regnskap AS i sin helhet.

Fordringer	2023	2022
Foretak i samme konsern	0,-	0,-
Gjeld	2023	2022
Foretak i samme konsern	3.728.972,-	5.624.619,-

**KONTANTSTRØMOPPSTILLING**

Indirekte modell			
Godhavn Utbygging AS, ny			
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	Noter	2023	2022
Resultat før skattekostnad		-250 576	-653 307
Periodens betalte skatt		-91 862	0
Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler		0	0
Ordinære avskrivninger		0	0
Nedskrivning anleggsmidler		0	0
Endring i varelager		0	0
Endring i kundefordringer		0	0
Endring i leverandørgjeld		367 059	385 496
Endring i forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger i pensjonsordninger		0	0
Effekt av valutakursendringer		0	0
Endring i andre tidsavgrensningsposter		220 000	26 909 333
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		244 621	26 641 522
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
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		0	0
Innbetalinger ved salg av andre investeringer		0	0
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		0	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		0	0
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		0	0
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		0	1 216 203
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-496 000	-3 432 582
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		-509 143	-17 780 961
Netto endring i kassakreditt		0	0
Innbetalinger av egenkapital		7 000	0
Tilbakebetalinger av egenkapital		0	0
Utbetalinger av utbytte		0	0
Innbetalinger av konsemsbidrag		0	0
Utbetalinger av konsemsbidrag		0	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-998 143	-19 997 340
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter			
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-753 522	6 644 182
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01.		6 667 506	23 324
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12.		5 913 984	6 667 506

U.skrift fra



■ 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 Utbygging AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Godhavn Utbygging AS som viser et underskudd på kr 195.692. 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. Ledelsen er

Ansvarlige revisorer:

Stig-Roar Guttevik

Henrik Jønvik

Ragnar Hoås

Systemrevisjon Fosen AS

Autorisert
Regnskapsførerselskap

stigroar@systemrevisjon.no
Mobil 994 65 932

henrik@systemrevisjon.no
Mobil 981 11 952

ragnar@systemrevisjon.no
Mobil 913 50 952

Org. nr. NO 980 545 717

Bankkto. 4213 08 91289

Medlemmer av
Den norske Revisorforening

www.systemrevisjon.no



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.

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>

Åfjord, 19. juli 2024
Systemrevisjon Fosen AS

Ragnar Hoås
statsautorisert revisor