



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Øyvind Estenstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 16.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		28 329 333	
Sum inntekter		28 329 333	
Kostnader			
Varekostnad		26 129 333	
Annen driftskostnad		1 223 570	
Sum kostnader		27 352 903	
Driftsresultat		976 430	
Netto finans			
Ordinært resultat før skattekostnad		976 430	0
Skattekostnad på ordinært resultat		213 589	
Ordinært resultat etter skattekostnad		762 841	0
Årsresultat		762 841	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		762 841	
Totalresultat		762 841	
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		762 841	
Sum overføringer og disponeringer		762 841	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		28 329 333	
Sum fordringer		28 329 333	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		23 325	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		23 325	
Sum omløpsmidler		28 352 658	0
SUM EIENDELER		28 352 658	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		30 000	
Annen innskutt egenkapital		-12 570	
Sum innskutt egenkapital		17 430	
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		762 841	
Sum opptjent egenkapital		762 841	
Sum egenkapital		780 271	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		213 589	
Sum avsetninger for forpliktelser		213 589	
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		6 432 582	
Sum annen langsiktig gjeld		6 432 582	
Sum langsiktig gjeld		6 646 171	0
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån		17 780 961	
Leverandørgjeld		3 138 254	
Annen kortsiktig gjeld		7 000	
Sum kortsiktig gjeld		20 926 215	
Sum gjeld		27 572 387	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 352 658	0



Systemrevisjon Fosen AS
REVISJON, REGNSKAP OG ØKONOMISK RÅDGIJVNING

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, «ny»

Uavhengig revisors beretning 2021

Konklusjon

Vi har revidert Godhavn Utbygging AS, «ny» sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 762.841. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2021 og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 ansvarlig 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.

Ansvarlige revisorer:

Autorisert
Regnskapsførerselskap
Medlemmer av
Den norske Revisorforening

Stig-Roar Guttelvik

stigroar@systemrevisjon.no
Mobil 994 65 932

Henrik Jønvik

henrik@systemrevisjon.no
Mobil 981 11 952

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

Side 1 av 2



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.

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 blir vurdert 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>

Åfjord, 30. juni 2022
Systemrevisjon Fosen AS

Ragnår Hoås
statsautorisert revisor



Godhavn Utbygging AS, ny

Årsberetning 2021

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

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 31.12.21.

Selskapets total kapital pr 31.12.21 utgjør kr 28.352.658,-, og egenkapitalen kr 780.271,- som gir en egenkapitalandel på 3 %.

Selskapet omsetning i 2021 ble på kr 28.329.333,-.

Finansiell risiko:

Vi mener selskapet har en sunn risikoprofil. Den forholdsvis høye belåningsgraden er byggelån for et prosjekt under oppføring. Alle leiligheter i prosjektet er solgt, og prosjektet vil bli ferdigstilt i 2022.

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 forurenses ikke det ytre miljø.

Trondheim, 30.06.2022

Øyvind Estenstad
daglig leder

Arnold Godhavn
styrets leder



RESULTATREGNSKAP

GODHAVN UTBYGGING AS, NY

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021
Salgsinntekt		28 329 333
Sum driftsinntekter		28 329 333
Varekostnad		26 129 333
Annen driftskostnad	1	1 223 570
Sum driftskostnader		27 352 903
Driftsresultat		976 430
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER		
Ordinært resultat før skattekostnad		976 430
Skattekostnad på ordinært resultat	2	213 589
Ordinært resultat		762 841
EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER		
Årsresultat		762 841
OVERFØRINGER		
Avsatt til annen egenkapital		762 841
Sum overføringer		762 841



BALANSE

GODHAVN UTBYGGING AS, NY

EIENDELER	Note	2021
OMLØPSMIDLER		
FORDRINGER		
Andre kortsiktige fordringer	4	28 329 333
Sum fordringer		28 329 333
INVESTERINGER		
Bankinnskudd, kontanter o.l.		23 325
Sum omløpsmidler		28 352 658
Sum eiendeler		28 352 658

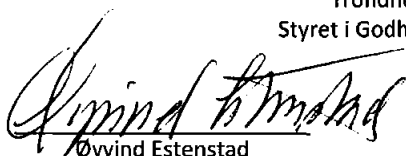


BALANSE

GODHAVN UTBYGGING AS, NY

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021
EGENKAPITAL		
INNSKUTT EGENKAPITAL		
Aksjekapital	3,5	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	-12 570
Sum innskutt egenkapital		17 430
OPPTJENT EGENKAPITAL		
Annen egenkapital	5	762 841
Sum opptjent egenkapital		762 841
Sum egenkapital		780 271
GJELD		
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE		
Utsatt skatt	2	213 589
ANNEN LANGSIKTIG GJELD		
Langsiktig konserngjeld	6	6 432 582
Sum annen langsiktig gjeld		6 432 582
KORTSIKTIG GJELD		
Konvertible lån	4	17 780 961
Leverandørgjeld	4,6	3 138 254
Annen kortsiktig gjeld	4	7 000
Sum kortsiktig gjeld		20 926 215
Sum gjeld		27 572 387
Sum egenkapital og gjeld		128 352 658

Trondheim, 30.06.2022
Styret i Godhavn Utbygging AS, ny


Øyvind Estenstad
daglig leder


Arnold Godhavn
styreleder



Godhavn Utbygging AS, ny

Noter 2021

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 fremkomme som forskudd fra kunder i balansen. Dette kan være tilfelle der prosjektet ikke er avsluttet, og det gjenstår kostnader i forbindelse med ferdigstillelse.

Pr 31.12.21 har selskapet et prosjekt i arbeid. Dette gjelder Skavlandsv. 16, som ferdigstilles i 2022.

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 skattepliktig 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, ny

Noter 2021

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 2021 ikke kostnadsført, da selskapet er nystiftet i året.

Note 2 – Skatt

Årets skattekostnad	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:	
Betalbar skatt	-
Endring utsatt skatt/skattefordel	213 589
Skattekostnad ordinært resultat	213 589
Betalbar skatt i årets skattekostnad:	
Ordinært resultat før skatt	976 430
Endring i midlertidige forskjeller	(2 200 000)
Permanente forskjeller	(5 570)
Grunnlag betalbar skatt	(1 229 140)
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:

	2020	2021	Endring
Fremførbart underskudd	0	- 1.229.140	1.229.140
Anleggskontrakter	0	2.200.000	-2.200.000
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	0	970.860	- 970.860
Anvendt skattesats:	22	22	
Utsatt skatt/skattefordel:	0	213.589	-213.589



Godhavn Utbygging AS, ny

Noter 2021

Note 3 – Aksjekapital og aksjonærer

Selskapets aksjer eies med 100 % av Godhavn Holding AS, ny.

Herav eies indirekte av:

styrets leder, 30 %

daglig leder, 25 %

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.

Konsernregnskap utarbeides av mors morselskap Godhavn Holding AS, og er å finne på selskapets adresse Erling Skakkets gt 52A, 7012 Trondheim.

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:	31.12.2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	17.780.961,-

Bokført verdi av pantsatte eiendeler pr:	31.12.2021
Verdi prosjekter og eiendommer	26.129.333,-

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 innskutt EK	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.20	-	-	-	-
Stiftelse	30 000	-12 570	-	17 430
Årsresultat	-	-	762 841	762 841
Egenkapital 31.12.21	30 000	-12 570	762 841	780 271



Godhavn Utbygging AS, ny

Noter 2021

Note 6 – Mellomværende med selskap i samme konsern

Selskapet er heleid datter av Godhavn Holding AS, ny, som også eier selskapet Sivilingeniør Godhavn AS i sin helhet. Godhavn Holding AS, ny, eies av Godhavn Holding AS, som også eier selskapene Godhavn Utbygging AS, Godhavn Regnskap AS og Søndregate 15 AS i sin helhet.

Fordringer	2021
Foretak i samme konsern	0,-
Gjeld	2021
Foretak i samme konsern	7.755.082,-

**KONTANTSTRØMOPPSTILLING**

Indirekte modell			
Godhavn Utbygging AS, ny			
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	Noter	2021	2020
Resultat før skattekostnad		976 430	0
Periodens betalte skatt		0	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		3 138 254	0
Endring i forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger i pensjonsordninger		0	0
Effekt av valutakursendringer		0	0
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-28 329 333	0
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-24 214 649	0
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		6 432 582	0
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		17 787 961	0
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		0	0
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		0	0
Netto endring i kassakreditt		0	0
Innbetalinger av egenkapital		17 430	0
Tilbakebetalinger av egenkapital		0	0
Utbetalinger av utbytte		0	0
Innbetalinger av konsernbidrag		0	0
Utbetalinger av konsernbidrag		0	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		24 237 973	0
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter			
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		23 324	0
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01.		0	0
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12.		23 324	0