



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 30.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 27.11.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 131 364 140 | 92 933 426 |
| Annen driftsinntekt | | 4 094 383 | 4 072 487 |
| Sum inntekter | | 135 458 523 | 97 005 912 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 119 161 112 | 94 714 534 |
| Annen driftskostnad | 1 | 5 312 122 | 6 139 468 |
| Sum kostnader | | 124 473 233 | 100 854 002 |
| Driftsresultat | | 10 985 289 | -3 848 089 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 25 939 | 5 154 |
| Sum finansinntekter | | 25 939 | 5 154 |
| Annen rentekostnad | | 1 772 462 | 1 171 284 |
| Andre finanskostnader | | | 22 |
| Sum finanskostnader | | 1 772 462 | 1 171 306 |
| Netto finans | | -1 746 523 | -1 166 152 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 9 238 766 | -5 014 241 |
| Skattekostnad på resultat | 2 | 2 032 527 | -1 099 818 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 7 206 239 | -3 914 423 |
| Årsresultat | | 7 206 239 | -3 914 423 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 7 206 239 | -3 914 423 |
| Totalresultat | | 7 206 239 | -3 914 423 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | | 7 206 239 | |
| Overført fra annen egenkapital | | | -3 914 423 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Sum overføringer og disponeringer | | 7 206 239 | -3 914 423 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|------------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 2 | | 908 118 |
| Sum immaterielle eiendeler | | | 908 118 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomt og bygninger | 8 | 64 960 386 | 64 960 386 |
| Sum varige driftsmidler | | 64 960 386 | 64 960 386 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 4 | 19 936 466 | 14 116 008 |
| Andre langsiktige fordringer | | 1 005 142 | 1 002 792 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 20 941 608 | 15 118 800 |
| Sum anleggsmidler | | 85 901 994 | 80 987 304 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | 6 | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 704 312 | 1 333 271 |
| Beholdning prosjekter | 4, 6 | 54 934 016 | 56 623 346 |
| Andre kortsiktige fordringer | 4, 7 | 123 518 117 | 89 592 491 |
| Sum fordringer | | 179 156 445 | 147 549 108 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd | | 1 563 259 | 11 850 502 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 563 259 | 11 850 502 |
| Sum omløpsmidler | | 180 719 704 | 159 399 610 |
| SUM EIENDELER | | 266 621 698 | 240 386 914 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 3, 5 | 110 000 | 110 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 5 | 417 000 | 417 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 527 000 | 527 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 5 | 55 838 111 | 48 631 872 |
| Sum opptjent egenkapital | | 55 838 111 | 48 631 872 |
| Sum egenkapital | 5 | 56 365 111 | 49 158 872 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 2 | 1 124 409 | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 1 124 409 | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 4 | 70 298 322 | 70 739 093 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 4 | 24 838 400 | 17 842 948 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 95 136 722 | 88 582 041 |
| Sum langsiktig gjeld | | 96 261 131 | 88 582 041 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Konvertible lån | 4 | 50 220 643 | 84 265 573 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 4 | | |
| Leverandørgjeld | 7 | 4 686 034 | 8 111 818 |
| Betalbar skatt | 2 | | 1 678 384 |
| Utbytte | 7 | | |
| Annen kortsiktig gjeld | 4, 7 | 59 088 780 | 8 590 227 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 113 995 456 | 102 646 002 |
| Sum gjeld | | 210 256 587 | 191 228 042 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 266 621 698 | 240 386 914 |



Systemrevisjon Fosen AS

REVISJON, REGNSKAP OG ØKONOMISK RÅDGIVNING

| 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 Godhavn Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Godhavn Eiendom AS som viser et overskudd på kr 7.206.239. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 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.

Ansvarlige revisorer:

Stig-Roar Guttelvik

Henrik Jønvik

Ragnar Hoås

Systemrevisjon Fosen AS

Autorisert
Regnskapstørerselskap

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

Balanseløp 08 91289

Medlemmer av
Den norske Revisorforening

www.systemrevisjon.no



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 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, 31. juli 2023
Systemrevisjon Fosen AS

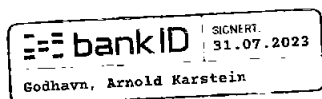
Ragnar Hoås
statsautorisert revisor



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

Offisielt regnskap Godhavn Eiendom AS

Signert av følgende



Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID



Godhavn Eiendom AS

Årsberetning 2022

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 31.12.22.

Selskapets total kapital pr 31.12.22 utgjør kr 266.621.698,-, og egenkapitalen kr 56.365.111,-, som gir en egenkapitalandel på 21 %, mot fjorårets på 20 %.

Selskapets omsetning viser en økning fra kr 97.005.912,- i 2021, til kr 135.458.523,- i 2022. Ren 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. For 2021 ble imidlertid omsetningen vesentlig redusert som konsekvens av stopp i videre utbygging på Reppe pga manglende skolekapasitet. Prosjektet ble igangsatt i 2022, slik at omsetningen forskyves tilsvarende ut i tid.

Selskapet har 28 leiligheter for utleie beliggende sentralt nært Gløshaugen/NTNU. Utleie i 2022 har vært i tråd med selskapets forventninger.

Finansiell risiko:

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

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 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.



| |
|---------------------------|
| Godhavn Eiendom AS |
|---------------------------|

| |
|-------------------|
| Årsberetning 2022 |
|-------------------|

Trondheim, 30.06.2023

Øyvind Estenstad
daglig leder

Arnold Godhavn
styrets leder

| |
|--|
| |
|--|



Resultatregnskap

Godhavn Eiendom AS

| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2022 | 2021 |
|-------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Salgsinntekt | | 131 364 140 | 92 933 426 |
| Annen driftsinntekt | | 4 094 383 | 4 072 487 |
| Sum driftsinntekter | | 135 458 523 | 97 005 912 |
| Varekostnad | | 119 161 112 | 94 714 534 |
| Annen driftskostnad | 1 | 5 312 122 | 6 139 468 |
| Sum driftskostnader | | 124 473 233 | 100 854 002 |
| Driftsresultat | | 10 985 289 | -3 848 089 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekter | | 25 939 | 5 154 |
| Rentekostnader | | 1 772 462 | 1 171 284 |
| Andre finanskostnader | | 0 | 22 |
| Resultat av finansposter | | -1 746 523 | -1 166 152 |
| Resultat før skattekostnad | | 9 238 766 | -5 014 241 |
| Skattekostnad på resultat | 2 | 2 032 527 | -1 099 818 |
| Årsresultat | | 7 206 239 | -3 914 423 |
| Overføringer | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | | 7 206 239 | 0 |
| Overført fra annen egenkapital | | 0 | 3 914 423 |
| Sum overføringer | | 7 206 239 | -3 914 423 |

**Balanse**

Godhavn Eiendom AS

| EIENDELER | Note | 31.12.22 | 31.12.21 |
|----------------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 2 | 0 | 908 118 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 908 118 |
| Tomt og bygninger | | | |
| Sum varige driftsmidler | 8 | 64 960 386 | 64 960 386 |
| Lån til foretak i samme konsern | | | |
| Andre langsiktige fordringer | 4 | 19 936 466 | 14 116 008 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 1 005 142 | 1 002 792 |
| Sum anleggsmidler | | 20 941 608 | 15 118 800 |
| Omløpsmidler | | | |
| Kundefordringer | | 704 312 | 1 333 271 |
| Beholdning prosjekter | 4, 6 | 54 934 016 | 56 623 346 |
| Andre kortsiktige fordringer | 4, 7 | 123 518 117 | 89 592 491 |
| Bankinnskudd | | 1 563 259 | 11 850 502 |
| Sum omløpsmidler | | 180 719 704 | 159 399 610 |
| SUM EIENDELER | | 266 621 698 | 240 386 914 |

**Balanse**

Godhavn Eiendom AS

| EGENKAPITAL OG GJELD | Note | 31.12.22 | 31.12.21 |
|---------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 3, 5 | 110 000 | 110 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 5 | 417 000 | 417 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | <u>527 000</u> | <u>527 000</u> |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 5 | 55 838 111 | 48 631 872 |
| Sum opptjent egenkapital | | <u>55 838 111</u> | <u>48 631 872</u> |
| Sum egenkapital | 5 | <u>56 365 111</u> | <u>49 158 872</u> |
| Gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 2 | 1 124 409 | 0 |
| Sum avsetning for forplikelser | | <u>1 124 409</u> | <u>0</u> |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 4 | 70 298 322 | 70 739 093 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 4 | 24 838 400 | 17 842 948 |
| Sum langsiktig gjeld | | <u>96 261 131</u> | <u>88 582 041</u> |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Konvertible lån | 4 | 50 220 643 | 84 265 573 |
| Leverandørgjeld | 7 | 4 686 034 | 8 111 818 |
| Betalbar skatt | 2 | 0 | 1 678 384 |
| Annen kortsiktig gjeld | 4, 7 | 59 088 780 | 8 590 227 |
| Sum kortsiktig gjeld | | <u>113 995 456</u> | <u>102 646 002</u> |
| Sum gjeld | | <u>210 256 587</u> | <u>191 228 042</u> |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 266 621 698 | 240 386 914 |

Trondheim, 30.06.2023

Arnold Godhavn
styrets lederØyvind Estenstad
daglig leder



Godhavn Eiendom AS Noter 2022

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 31.12.22 har selskapet et prosjekt i arbeid. Dette gjelder Reppetoppen 6. byggetrinn, som ferdigstilles i 2023.

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 2022

Note 1 – Ansatte, godtgjørelser mv.

Selskapet har ingen ansatte. Det er dog vesentlig 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 2022 kostnadsført med kr 67.737,50 inkl. mva.

Note 2 – Skatt

| Årets skattekostnad | 2022 | 2 021 |
|--------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | - | 1 678 384 |
| Endring utsatt skatt/skattefordel | 2 032 527 | (2 778 202) |
| Skattekostnad ordinært resultat | 2 032 527 | (1 099 818) |
| Betalbar skatt i årets skattekostnad: | | |
| Ordinært resultat før skatt | 9 238 766 | (5 014 241) |
| Endring i midlertidige forskjeller | (16 219 128) | 12 628 192 |
| Permanente forskjeller | (6) | 15 068 |
| Grunnlag betalbar skatt | (6 980 368) | 7 629 019 |
| Betalbar skatt på årets ordinære resultat | - | 1 678 384 |

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

| | 2021 | 2022 | Endring |
|----------------------------------------|-------------|-------------|--------------|
| Avsetning til forpliktelser | - 2.423.563 | - 1.573.563 | - 850.000 |
| Anleggskontrakter | - 1.704.248 | 13.664.880 | - 15.369.128 |
| Fremførbart underskudd | 0 | - 6.980.368 | 6.980.368 |
| Grunnlag for beregning av utsatt skatt | - 4.127.810 | 5.110.950 | - 9.238.760 |
| Anvendt skattesats: | 22 | 22 | |
| Utsatt skatt/skattefordel: | - 908.118 | 1.124.409 | - 2.032.527 |



Godhavn Eiendom AS
Noter 2022

Note 3 – Aksjekapital og aksjonærer

Selskapets aksjer eies med 100 % av Godhavn Holding AS.
Herav eies indirekte av:
styrets leder, 30 %
daglig leder, 25 %

Aksjekapitalen utgjør kr 100.000,-, og består av 200 aksjer pålydende kr 500,- pr aksje.
Selskapet har kun en aksjeklasse, og alle aksjene har lik stemmerett.

Konsernregnskap utarbeides av morselskapet Godhavn Holding AS, og er å finne på selskapets adresse Erling Skakkens 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: | <u>31.12.2022</u> | <u>31.12.2021</u> |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 120.518.965,- | 155.004.666,- |
| Bokført verdi av pantsatte eiendeler pr: | <u>31.12.2022</u> | <u>31.12.2021</u> |
| Verdi prosjekter og eiendommer | 226.382.280,- | 204.495.377,- |

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 31.12.21 | 110 000 | 417 000 | 48 631 873 | 49 158 873 |
| Årsresultat | | | 7 206 239 | 7 206 239 |
| Egenkapital 31.12.22 | 110 000 | 417 000 | 55 838 112 | 56 365 112 |



Godhavn Eiendom AS

Noter 2022

Note 6 – Beholdning prosjekter

Beholdning prosjekter utgjør kr 54.934.016,-. Pr. 31.12.22 dreier dette seg om småhusbebyggelse hvor utbygging i hovedsak ikke er påbegynt. Ved vurdering av verdien er påløpte kostnader lagt til grunn.

Note 7 – Mellomværende med selskap i samme konsern

Selskapet er heleid datter av Godhavn Holding AS, som også eier selskapene Godhavn Holding AS (ny), Godhavn Regnskap AS og Søndregate 15 AS i sin helhet.

| Fordringer | 2022 | 2021 |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Foretak i samme konsern | 22.936.466,- | 20.548.590,- |
| Gjeld | 2022 | 2021 |
| Foretak i samme konsern | 29.012.425,- | 20.367.792,- |

Note 8 – 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 | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| | Noter | 2022 | 2021 |
| Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | | | |
| Resultat før skattekostnad | | 9 238 766 | -5 014 241 |
| Periodens betalte skatt | | -1 678 384 | -3 183 812 |
| Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Ordinære avskrivninger | | 0 | 0 |
| Nedskrivning anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Endring i varelager | | 0 | 0 |
| Endring i kundefordringer | | 628 959 | -973 131 |
| Endring i leverandørgjeld | | -3 425 784 | -3 721 859 |
| Endring i forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger i pensjonsordninger | | 0 | 0 |
| Effekt av valutakursendringer | | 0 | 0 |
| Endring i andre tidsavgrensningsposter | | -38 059 104 | -5 037 837 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | | -33 295 547 | -17 930 880 |
| Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter | | | |
| Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler | | 0 | 200 000 |
| 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 | 200 000 |
| Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter | | | |
| Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld | | 6 995 452 | 11 661 977 |
| Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld | | 50 498 553 | 8 416 468 |
| Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld | | -440 771 | 0 |
| Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld | | -34 044 930 | -7 490 616 |
| Netto endring i kassakreditt | | 0 | 0 |
| Innbetalinger av egenkapital | | 0 | 0 |
| Tilbakebetalinger av egenkapital | | 0 | 0 |
| Utbetalinger av utbytte | | 0 | -4 000 000 |
| Innbetalinger av konsemdrag | | 0 | 0 |
| Utbetalinger av konsemdrag | | 0 | 0 |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | | 23 008 304 | 8 587 829 |
| Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter | | | |
| Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter | | 10 287 243 | -9 143 051 |
| Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01. | | 11 850 502 | 20 993 553 |
| Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12. | | 1 563 259 | 11 850 502 |