



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	989 207 733
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	GODHAVN HOLDING AS
Forretningsadresse:	Erling Skakkes gate 52A 7012 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2017 - 31.12.2017
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Øyvind Estenstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	24.04.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 05.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 950 865	7 048 583
Sum inntekter		6 950 865	7 048 583
Kostnader			
Varekostnad		75 000	
Lønnskostnad		678 352	308 631
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	8		520 000
Annen driftskostnad	1	3 032 173	2 647 977
Sum kostnader		3 785 526	3 476 608
Driftsresultat		3 165 339	3 571 975
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		4 000 000	2 000 000
Annen renteinntekt		4 266	28 403
Sum finansinntekter		4 004 266	2 028 403
Annen rentekostnad		2 483 603	2 528 049
Sum finanskostnader		2 483 603	2 528 049
Netto finans		1 520 663	-499 646
Ordinært resultat før skattekostnad		4 686 003	3 072 329
Skattekostnad på ordinært resultat	2	172 203	276 778
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 513 800	2 795 551
Årsresultat		4 513 800	2 795 551
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 513 800	2 795 551
Totalresultat		4 513 800	2 795 551
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		4 000 000	2 000 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Overføringer til/fra annen egenkapital		513 800	795 551
Sum overføringer og disponeringer		4 513 800	2 795 551



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	176 072	204 538
Goodwill	8		
Sum immaterielle eiendeler		176 072	204 538
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		79 377 852	79 377 852
Sum varige driftsmidler		79 377 852	79 377 852
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	956 753	956 753
Lån til foretak i samme konsern	4, 7	10 907 476	9 498 667
Sum finansielle anleggsmidler		11 864 229	10 455 420
Sum anleggsmidler		91 418 153	90 037 810
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		31 000	138 750
Andre fordringer	4, 7	26 726 028	24 576 028
Sum fordringer		26 757 028	24 714 778
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 054 451	1 909 763
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 054 451	1 909 763
Sum omløpsmidler		27 811 479	26 624 541
SUM EIENDELER		119 229 632	116 662 351

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3, 5	300 000	300 000
Overkurs	5	394 378	394 378
Sum innskutt egenkapital		694 378	694 378
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	8 116 848	7 603 048
Sum opptjent egenkapital		8 116 848	7 603 048
Sum egenkapital	5	8 811 226	8 297 426
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	84 000 000	84 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	2 564 261	4 169 832
Sum annen langsiktig gjeld		86 564 261	88 169 832
Sum langsiktig gjeld		86 564 261	88 169 832
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Leverandørgjeld	4	345 706	187 007
Betalbar skatt	2	143 737	344 991
Skyldige offentlige avgifter		55 755	26 052
Utbytte	4	4 000 000	2 000 000
Annen kortsiktig gjeld	4	19 308 947	17 637 043
Sum kortsiktig gjeld		23 854 145	20 195 093
Sum gjeld		110 418 406	108 364 925
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		119 229 632	116 662 351



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		168 654 000	103 424 714
Annen driftsinntekt		10 729 709	10 839 634
Sum inntekter		179 383 709	114 264 348
Kostnader			
Varekostnad		143 962 361	90 212 932
Lønnskostnad		10 113 483	8 796 599
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		221 627	616 495
Annen driftskostnad		9 303 355	6 482 221
Sum kostnader		163 600 825	106 108 247
Driftsresultat		15 782 884	8 156 101
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32 730	74 063
Annen finansinntekt		5 968	4 712
Sum finansinntekter		38 698	78 774
Annen rentekostnad		4 235 043	4 302 601
Annen finanskostnad		1 025	8 511
Sum finanskostnader		4 236 068	4 311 112
Netto finans		-4 197 370	-4 232 338
Ordinært resultat før skattekostnad		11 585 514	3 923 762
Skattekostnad på ordinært resultat		3 821 645	1 777 888
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 763 869	2 145 874
Årsresultat		7 763 869	2 145 874
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 763 869	2 145 874
Totalresultat		7 763 869	2 145 874



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		4 000 000	2 000 000
Udekket tap		215 708	-1 012 753
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 548 161	1 158 627
Sum overføringer og disponeringer		7 763 869	2 145 874



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		409 586	619 677
Sum immaterielle eiendeler		409 586	619 677
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		153 011 623	152 821 640
Maskiner og anlegg		306 407	306 407
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		98 935	154 149
Sum varige driftsmidler		153 416 965	153 282 196
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner		1 257 589	1 251 399
Sum finansielle anleggsmidler		1 257 589	1 251 399
Sum anleggsmidler		155 084 140	155 153 272
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		1 600 000	1 600 000
Fordringer			
Kundefordringer		41 019 150	120 269 798
Andre fordringer		104 995 600	84 235 670
Sum fordringer		146 014 750	204 505 468
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		23 677	23 677
Sum investeringer		23 677	23 677
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		28 107 398	10 113 121
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		28 107 398	10 113 121
Sum omløpsmidler		175 745 825	216 242 266



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
SUM EIENDELER		330 829 965	371 395 538
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		300 000	300 000
Overkurs		396 978	396 978
Annen innskutt egenkapital		8 256 842	7 392 717
Sum innskutt egenkapital		8 953 820	8 089 695
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		30 846 047	24 482 516
Udekket tap		10 224 205	10 439 913
Sum opptjent egenkapital		20 621 842	14 042 603
Sum egenkapital		29 575 662	22 132 298
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		227 232	1 428 185
Sum avsetninger for forpliktelser		227 232	1 428 185
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		187 015 500	193 150 500
Øvrig langsiktig gjeld		2 564 261	4 169 832
Sum annen langsiktig gjeld		189 579 761	197 320 332
Sum langsiktig gjeld		189 806 993	198 748 517
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån		49 306 759	113 890 363
Leverandørgjeld		1 541 878	8 184 905
Betalbar skatt		4 162 041	739 309
Skyldige offentlige avgifter		2 492 755	1 537 327
Utbytte		4 000 000	2 000 000
Annen kortsiktig gjeld		49 943 876	24 162 819



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Sum kortsiktig gjeld		111 447 310	150 514 723
 Sum gjeld		 301 254 303	 349 263 240
 SUM EGENKAPITAL OG GJELD		 330 829 965	 371 395 538



☎ Afjord ☎ Rissa ☎ Ørland
Øvre Årnes 2 B Rådhusvn. 20 Ytjars gt. 24
7170 Afjord 7100 Rissa 7130 Brekstad
Tlf. 72 53 16 22 Tlf. 73 85 10 20 Tlf. 72 51 31 20

Til generalforsamlingen i Godhavn Holding AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2017

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Godhavn Holding AS' årsregnskap som viser et overskudd for selskapsregnskapet på kr. 4.513.800,- og et overskudd på konsernregnskapet på kr. 7.763.869 og etter vår mening:

- Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen for Godhavn Holding AS per 31. desember 2017 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Godhavn Holding AS per 31. desember 2017 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for det avsluttede regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet som består av balansen per 31. desember 2017, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjon, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ansvarlige revisorer:	Terje Jønvik	Henrik Jønvik	Ragnar Hoås	Systemrevisjon Fosen AS
Autorisert Regnskapsfermestkap	terje@systemrevisjon.no Mobil 951 29 092	henrik@systemrevisjon.no Mobil 981 11 952	ragnar@systemrevisjon.no Mobil 913 50 952	Org. nr. NO 980 545 717 Bankkonto 4213 08 91289
Medlemmer av Den norske Revisorforening				www.systemrevisjon.no



Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

Det henvises til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Åfjord, 24. april 2018

Ragnar Hoås
Registrert revisor



Godhavn Holding AS - konsern

Årsberetning 2017

1. Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapets og konsernets virksomhet er, selv eller gjennom datterselskapene, å forestå rådgivning og konsulentvirksomhet, utvikling av fast eiendom gjennom erverv, prosjektering, bygging, rehabilitering, salg og utleie, samt regnskapsførsel, herunder økonomisk rådgivning.

Selskapets og konsernets virksomhet drives i Trondheim.

2. Fortsatt drift

Selskapets og konsernets 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 gir en rettvise oversikt over utvikling og resultat av foretakets og konsernets virksomhet og stilling pr 31.12.17.

Selskapets totalkapital pr 31.12.17 utgjør kr 119.229.632,-, mot fjorårets med kr 116.662.351,-.

Egenkapitalandelen pr 31.12.17 er på 7,4 %, mot 7,1% pr 31.12.16.

Selskapet hadde pr 31.12.17 driftsinntekter på kr 6.950.865,-, og viser en nedgang mot fjorårets på kr 7.048.583,-.

Konsernets totalkapital pr 31.12.17 utgjør kr 330.829.965,-, mot fjorårets med kr 371.395.538,-.

Egenkapitalandel for konsernet pr 31.12.17 er på 9 %. mot 6 % pr 31.12.16.

Totale driftsinntekter for konsernet utgjør pr 31.12.17 kr 179.383.709,-, som viser økning mot fjorårets med kr 114.264.348,-.

Godhavn Holding AS har i 2017 hatt et greit år gjennom utleie av 51 leiligheter i boligsameiene Zone 1 – Zone 5.

Utvikling og resultat avviker ikke vesentlig fra selskapets forventninger.

Utbyggingsaktiviteten og inntjening har vært god.

Konsernet har for øvrig 28 leiligheter for utleie gjennom selskapet Godhavn Utbygging AS.

Dette er et prosjekt beliggende sentralt nær Gløshaugen/NTNU og er meget godt tilrettelagt med tanke på utleie.

Dette vil bidra til en stabil/forsiktig inntjening i årene framover sammen med den øvrige utleieporteføljen, og bidra til at konsernet har noen «flere ben å stå på» og dermed mindre sårbart i forhold til framtidige markedssvingninger.

Konsernet har gjennom aktiv tomteakkvisisjon, skaffet seg en forholdsvis bra tomte-/prosjektportefølje. Forutsatt en normal utvikling i boligmarkedet, er det forventninger om en noe økt omsetning de nærmeste årene.



Godhavn Holding AS - konsern

Årsberetning 2017

Finansiell risiko:

Konsernet har pr.31.12.17 ett større prosjekt under produksjon og derigjennom 1 byggelån. av en viss størrelse. Prosjektet forventes avsluttet årsskifte 2018/2019.

Videre har konsernet en låneportefølje for prosjekter/tomter som er ervervet. Disse prosjektene/tomtene har i hovedsak bestående eiendommer som leies ut og pr. dato forsvarer rentebelastninger og driftsutgifter for de investerte eiendommene. Det har vært fokus på å vurdere den finansielle risikoen på de enkelte tomteervervene. Dette for å minimere risikoen så mye som mulig.

Ovennevnte bidrar til at konsernet, etter vårt syn, er godt rustet mot markedssvingninger.

4. Arbeidsmiljø/likestilling

Selskapet har 3 ansatte pr 31.12.17, som utgjør totalt 1,5 årsverk.

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

Blant konsernets ansatte har arbeidsmiljøet vært godt. Det har ikke vært skader og ulykker i 2017, det har heller ikke vært sykefravær.

Også i konsernet arbeides det målbevisst mot uønskede kjønnsforskjeller, og det er heller ikke her funnet nødvendig med aktuelle tiltak på området.

5. Ytre miljø

Selskapet og konsernet forurensrer ikke det ytre miljø.

Trondheim, 24.04.2018


Arnold Godhavn
styrets leder


Audun Berdal
styremedlem


Øyvind Estenstad
daglig leder/styremedlem


Børge Godhavn
styremedlem


John-Morten Godhavn
styremedlem



Resultatregnskap - mor/konsern					
Godhavn Holding AS - konsern					
2017	Morselskap 2016		Note	Konsern 2017	2016
Driftsinntekter og driftskostnader					
0	0	Salgsinntekt		168 654 000	103 424 714
6 950 865	7 048 583	Annen driftsinntekt		10 729 709	10 839 634
6 950 865	7 048 583	Sum driftsinntekter		179 383 709	114 264 348
75 000	0	Varekostnad		143 962 361	90 212 932
678 352	308 631	Lønnskostnad	1	10 113 483	8 796 599
0	520 000	Avskrivning av driftsmidler og immaterielle €	8	221 627	616 495
3 032 173	2 647 977	Annen driftskostnad	1	9 303 355	6 482 221
3 785 526	3 476 608	Sum driftskostnader		163 600 825	106 108 247
3 165 339	3 571 975	Driftsresultat		15 782 884	8 156 101
Finansinntekter og finanskostnader					
4 000 000	2 000 000	Inntekt på investering i datterselskap		0	0
4 266	28 403	Annen renteinntekt		32 730	74 063
0	0	Annen finansinntekt		5 968	4 712
2 483 603	2 528 049	Annen rentekostnad		4 235 043	4 302 601
0	0	Annen finanskostnad		1 025	8 511
1 520 663	-499 646	Resultat av finansposter		-4 197 370	-4 232 338
4 686 003	3 072 329	Ordinært resultat før skattekostnad		11 585 514	3 923 762
172 203	276 778	Skattekostnad på ordinært resultat	2	3 821 645	1 777 888
4 513 800	2 795 551	Ordinært resultat		7 763 869	2 145 874
Ekstraordinære inntekter og kostnader					
4 513 800	2 795 551	Årsresultat		7 763 869	2 145 874
4 513 800	2 795 551	Majoritetens andel		7 763 869	2 145 874
Overføringer					
4 000 000	2 000 000	Avsatt til utbytte		4 000 000	2 000 000
513 800	795 551	Avsatt til annen egenkapital		3 548 161	1 158 627
0	0	Overført til udekket tap		-215 708	1 012 753
4 513 800	2 795 551	Sum disponert		7 763 869	2 145 874

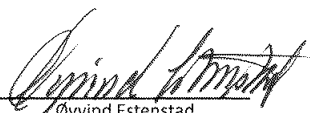


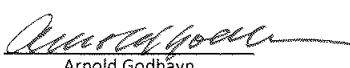
Balanse - mor/konsern					
Godhavn Holding AS - konsern					
2017	Morselskap 2016		Note	Konsern 2017	2016
Eiendeler					
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
176 072	204 538	Utsatt skattefordel	2	409 586	619 677
176 072	204 538	Sum immaterielle eiendeler		409 586	619 677
Varige driftsmidler					
79 377 852	79 377 852	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8	153 011 623	152 821 640
0	0	Maskiner og anlegg		306 407	306 407
0	0	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	8	98 935	154 149
79 377 852	79 377 852	Sum varige driftsmidler		153 416 965	153 282 196
Finansielle anleggsmidler					
956 753	956 753	Investeringer i datterselskap	6	0	0
10 907 476	9 498 667	Lån til foretak i samme konsern	4,7	0	0
0	0	Andre fordringer	4	1 257 589	1 251 399
11 864 229	10 455 420	Sum finansielle anleggsmidler		1 257 589	1 251 399
91 418 153	90 037 810	Sum anleggsmidler		155 084 140	155 153 272
Omløpsmidler					
0	0	Lager av varer og annen beholdning		1 600 000	1 600 000
Fordringer					
31 000	138 750	Kundefordringer	4	41 019 150	120 269 798
26 726 028	24 576 028	Andre kortsiktige fordringer	4,7	104 995 600	84 235 670
26 757 028	24 714 778	Sum fordringer		146 014 750	204 505 468
Investeringer					
0	0	Markedsbaserte aksjer		23 677	23 677
0	0	Sum investeringer		23 677	23 677
1 054 451	1 909 763	Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	28 107 398	10 113 121
27 811 479	26 624 541	Sum omløpsmidler		175 745 825	216 242 266
119 229 632	116 662 351	Sum eiendeler		330 829 965	371 395 538

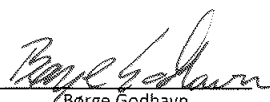


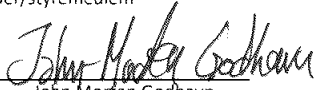
Balanse - mor/konsern					
Godhavn Holding AS - konsern					
Morselskap				Konsern	
2017	2016		Note	2017	2016
Egenkapital og gjeld					
		Innskutt egenkapital			
300 000	300 000	Aksjekapital	3,5	300 000	300 000
394 378	394 378	Overkurs	5	396 978	396 978
0	0	Annen innskutt egenkapital	5	8 256 842	7 392 717
694 378	694 378	Sum innskutt egenkapital		8 953 820	8 089 695
Opptjent egenkapital					
8 116 848	7 603 048	Annen egenkapital	5	30 846 047	24 482 516
0	0	Udekket tap	5	-10 224 205	-10 439 913
8 116 848	7 603 048	Sum opptjent egenkapital		20 621 842	14 042 603
8 811 226	8 297 426	Sum egenkapital		29 575 662	22 132 298
Gjeld					
		Avsetning for forpliktelser			
0	0	Utsatt skatt	2	227 232	1 428 185
0	0	Sum avsetning for forpliktelser		227 232	1 428 185
Annen langsiktig gjeld					
84 000 000	84 000 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	4	187 015 500	193 150 500
2 564 261	4 169 832	Øvrig langsiktig gjeld	4	2 564 261	4 169 832
86 564 261	88 169 832	Sum annen langsiktig gjeld		189 579 761	197 320 332
Kortsiktig gjeld					
0	0	Konvertible lån	4	49 306 759	113 890 363
345 706	187 007	Leverandørgjeld	4	1 541 878	8 184 905
143 737	344 991	Betalbar skatt	2	4 162 041	739 309
55 755	26 052	Skyldig offentlige avgifter		2 492 755	1 537 327
4 000 000	2 000 000	Utbytte	4	4 000 000	2 000 000
19 308 947	17 637 043	Annen kortsiktig gjeld	4	49 943 876	24 162 819
23 854 145	20 195 093	Sum kortsiktig gjeld		111 447 310	150 514 723
110 418 406	108 364 925	Sum gjeld		301 254 303	349 263 240
119 229 632	116 662 351	Sum egenkapital og gjeld		330 829 965	371 395 538


24.04.2018
Styret i Godhavn Holding AS - konsern


Øyvind Estenstad
daglig leder/styremedlem


Arnold Godhavn
styrets leder


Børge Godhavn
styremedlem


John Morten Godhavn
styremedlem


Audun Berdal
styremedlem

Godhavn Holding AS - konsern Side 2



Godhavn Holding AS - inkludert konsern

Noter 2017

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.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

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.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader tas med etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Note 1 – Ansatte og godtgjørelser

Morselskapet

Lønnskostnader består av følgende poster:

Lønnskostnader	2017	2016
Lønninger	553 728	254 335
Folketrygdavgift	83 483	37 798
Personalforsikring	41 141	16 498
Andre ytelser	-	-
Sum	678 352	308 631

Antall årsverk 1,3 0,5

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styrets leder
Lønn	199 605	-

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

Selskapets pensjonsforpliktelser er dekket ved en innskuddsbasert, kollektiv pensjonsforsikring. Forpliktelsen er ikke balanseført, og årets pensjonskostnad på kr 41.141,- utgjør årets pensjonspremie.

Ordningen dekker pliktig tjenestepensjonsordning i henhold til lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Godhavn Holding AS - inkludert konsern

Noter 2017

Konsernet

Lønnskostnader består av følgende poster:

Lønnskostnader	2017	2016
Lønninger	7 915 559	6 446 732
Folketrygdavgift	1 381 706	1 392 241
Personalforsikring	542 667	747 262
Andre ytelser	273 551	210 363
Sum	10 113 483	8 796 598

Antall årsverk 14 10

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styrets leder
Lønn	1 230 664	4 392
Andel innbetalt pensjonspremie	52 798	
Sum	1 283 462	4 392

Det er ikke utbetalt annen godtgjørelse til styret i de ulike selskapene. Det er heller ikke gitt lån eller stillet sikkerhet til ledende personer, medlemmer av styret eller ansatte.

Konsernets pensjonsforpliktelser er dekket ved en innskuddsbasert, kollektiv pensjonsforsikring, som omfatter selskapenes 10 ansatte. Forpliktelsen er ikke balanseført, og årets pensjonskostnad på kr 542.667,- utgjør årets pensjonspremie. Ordningen dekker pliktig tjenstepensjonsordning i henhold til lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Honorar til revisor er for morselskapet kostnadsført med kr 24.438,- inkl. mva, og gjelder i sin helhet ordinær revisjon.

Honorar til revisor er for konsernet kostnadsført med kr 112.625,-.

Note 2 – Skatt

Morselskapet

Årets skattekostnad	2 017	2 016
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	143 737	344 991
Endring utsatt skatt/skattefordel	28 466	(68 213)
Skattekostnad ordinært resultat	172 203	276 778

Betalbar skatt i årets skattekostnad:

Ordinært resultat før skatt	4 686 003	3 072 329
Permanente forskjeller	(4 000 391)	(1 999 305)
Midlertidige forskjeller	(86 708)	306 940
Underskudd til fremføring	-	-
Grunnlag betalbar skatt	598 904	1 379 964
Betalbar skatt på årets ordinære resultat	143 737	344 991



Godhavn Holding AS - inkludert konsern

Noter 2017

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

	2016	2017	Endring
Driftsmidler og goodwill	-852.240	-681.792	-170.448
Utestående fordringer	0	-83.740	83.740
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-852.240	-765.532	-86.708
Anvendt skattesats:	24	23	
Utsatt skatt/skattefordel:	-204.538	-176.072	-28.466

Utsatt skattefordel er registrert i selskapets regnskap med kr 176.072,- pr 31.12.17.

Konsernet

Årets skattekostnad	2017	2016
Resultatført skatt på ordinært resultat		
Betalbar skatt	5.211.791	1.055.161
Endring utsatt skatt	-1.390.146	722.727
Skattekostnad ordinært resultat	3.821.645	1.777.888
Utsatt skattefordel	409.586	619.677
Utsatt skatt	-227.232	-1.428.185

Note 3 – Aksjekapital og aksjonærer

Morselskapets aksjer eies av:

Argod AS med 30 %, eies av Arnold Godhavn, styrets leder

Børge Godhavn AS med 17 %, eies av Børge Godhavn, styremedlem

Jomorgod AS med 17 %, eies av John-Morten Godhavn, styremedlem

Øyvind Estenstad AS med 25 %, eies av Øyvind Estenstad, daglig leder/styremedlem

Audun Berdal med 5 %

Vidar Åsmul med 3 %

Tore Straalberg med 3 %

Aksjekapitalen utgjør kr 300.000,-, og består av 6.000 aksjer til pålydende kr 50,- pr aksje. Selskapet har kun en aksjeklasse, og alle aksjene har lik stemmerett.



Godhavn Holding AS - inkludert konsern

Noter 2017

Note 4 – Fordringer og gjeld

Morselskapet har fordringer på kr 10.907.476,- med forfall senere enn ett år etter utgangen av regnskapsåret. Morselskapet har ingen gjeld med forfall senere enn fem år etter utgangen av regnskapsåret, med unntak av pantsikret gjeld under i forbindelse med utleieeiendommer.

Morselskapet		
Pantsikret gjeld pr:	31.12.2017	31.12.2016
Gjeld til kredittinstitusjoner	84.000.000,-	84.000.000,-
Bokført verdi av pantsatte eiendeler pr :	31.12.2017	31.12.2016
Verdi prosjekter og eiendommer	79.377.852,-	79.377.852,-

Konsernet		
Pantsikret gjeld pr:	31.12.2017	31.12.2016
Gjeld til kredittinstitusjoner	236.322.259,-	307.040.863,-
Bokført verdi av pantsatte eiendeler pr :	31.12.2017	31.12.2016
Verdi prosjekter og eiendommer	257.710.844,-	343.158.540,-

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

Note 5 – Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs- fond	Annen innsk. egenkapital	Udekket tap	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Morselskapets egenkapital 31.12.16	300 000	394 378	-	-	7 603 048	8 297 426
Årets resultat					4 513 800	4 513 800
Avsatt utbytte					(4 000 000)	(4 000 000)
Morselskapets egenkapital 31.12.17	300 000	394 378	-	-	8 116 848	8 811 226
Konsernets egenkapital 31.12.17	300 000	396 978	8 256 842	(10 224 205)	30 846 047	29 575 662

Note 6 – Investering i datterselskap

Selskapet har investeringer i følgende datterselskap:

Firma	Forretningskontor	Eier/stemmeandel	Egenkapital 31.12.17	Resultat 31.12.17
Godhavn Utbygging AS	Erling Skakkes gate 52A, 7012 Tr.heim	100 %	27.414.405,-	11.057.496,-
Sivilingeniør Godhavn AS	Erling Skakkes gate 52A, 7012 Tr.heim	100 %	1.940.876,-	303.658,-
Godhavn Regnskap AS	Erling Skakkes gate 52A, 7012 Tr.heim	100 %	655.275,-	218.734,-
Godhavn og Grøtan AS	Erling Skakkes gate 52A, 7012 Tr.heim	100 %	109.640,-	-191.746,-
A-Bygg Eiendom AS	Erling Skakkes gate 52A, 7012 Tr.heim	100 %	423.728,-	-18.195,-



Godhavn Holding AS - inkludert konsern

Noter 2017

Note 7 – Mellomværende med og transaksjoner mellom selskap i samme konsern

Selskapet er morselskap i konsern, hvor selskapene Godhavn Utbygging AS, Sivilingeniør Godhavn AS, Godhavn Regnskap AS, Godhavn og Grøtan AS og A-Bygg Eiendom AS er heleide datterselskap.

Fordringer	2017	2016
Foretak i samme konsern	37.633.504,-	34.074.695,-

Gjeld	2017	2016
Foretak i samme konsern	187.500,-	10.781,-

Konserninterne transaksjoner

Av total omsetning på kr 31.958.708,- i Sivilingeniør Godhavn AS, utgjør salg av tjenester og eiendom til Godhavn Utbygging AS kr 31.138.082,-, dvs 97 %.

Salg mellom selskapene gjelder arbeid med byggeledelse og tilsvarende tjenester, og faktureres primært ut ifra inngåtte kontrakter. Fast pris fremgår da av inngått avtale, som beregnes med bakgrunn i tidligere erfaring med forventet tidsforbruk for hvert oppdrag. Eventuelle tilleggsarbeider utover inngått kontrakt, faktureres ut ifra medgått tid. Salg av eiendom gjelder byggeklare tomter.

Interngevinst mellom selskapene vurderes til ca 10 % av avtalt og fakturert beløp, og utgjør påslag for fortjeneste i fastsatt timepris og avtalt tomtepris, og utgjør da ca kr 3.113.808,- mellom selskapene pr 31.12.17.

Note 8 - Spesifikasjon av anleggsmidler

Morselskapet	Eiendommer	Goodwill	Sum eiendeler
Anskaffelseskost pr 01.01.	79 377 852,00	2 600 830,00	81 978 682,00
Avskrevet pr 31.12.	-	-2 600 830,00	-2 600 830,00
Bokført verdi pr 31.12.	79 377 852,00	-	79 377 852,00
Årets ordinære avskrivninger	-	-	-
Avskrivningsplan	Ingen avskrivning	5 år	



Godhavn Holding AS - inkludert konsern

Noter 2017

Konsernet	Eiendommer	Maskiner, inventar	Goodwill	Sum eiendeler
Anskaffelseskost pr 01.01.	153 583 948,00	1 877 884,00	2 600 830,00	158 062 662,00
Tilgang	356 396,00	-		356 396,00
Avskrevet pr 31.12.	-928 721,00	-1 778 949,00	-2 600 830,00	-5 308 500,00
Bokført verdi pr 31.12.	153 011 623,00	98 935,00	-	153 110 558,00
Årets ordinære avskrivninger	166 413,00	55 214,00	-	221 627,00
Avskrivningsplan	Ingen/60 år	3-5 år	5 år	

Note 9 – Bankinnskudd, bundne midler

Av morselskapets totale bankinnskudd på kr 1.054.451,- gjelder kr 40.098,- bundne skattetrekksmidler.

Av konsernets totale bankinnskudd på kr 28.107.398,- gjelder kr 588.043,- bundne skattetrekksmidler.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstilling er vedlagt for morselskapet og konsernet.



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Indirekte modell			
Godhavn Holding AS			
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	Noter	2017	2016
Resultat før skattekostnad		4 686 003	3 072 329
Periodens betalte skatt		-344 991	-553 966
Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler			
Ordinære avskrivninger		0	520 000
Nedskrivning anleggsmidler			
Endring i varelager			
Endring i kundefordringer		107 750	-138 750
Endring i leverandørgjeld		158 699	-823 892
Endring i forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger i pensjonsordninger			
Effekt av valutakursendringer			
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-3 558 809	-11 394 856
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		1 048 652	-9 319 135
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler			
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak			
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak			
Innbetalinger ved salg av andre investeringer			
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer			
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		0	0
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld			
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		1 701 607	274 741
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-1 605 571	-23 228
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld			
Netto endring i kassakreditt			
Innbetalinger av egenkapital			
Tilbakebetalinger av egenkapital			
Utbetalinger av utbytte		-2 000 000	-4 000 000
Innbetalinger av konsernbidrag			
Utbetalinger av konsernbidrag			
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-1 903 964	-3 748 487
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter			
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-855 312	-13 067 622
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01.		1 909 763	14 977 385
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12.		1 054 451	1 909 763



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Indirekte modell			
Godhavn Holding AS - konsern			
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	Noter	2017	2016
Resultat før skattekostnad		11 585 514	3 923 762
Periodens betalte skatt		-739 309	-3 116 464
Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler			0
Ordinære avskrivninger		221 627	616 495
Nedskrivning anleggsmidler			0
Endring i varelager			0
Endring i kundefordringer		79 250 648	-67 197 053
Endring i leverandørgjeld		-6 643 027	-8 073 552
Endring i forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger i pensjonsordninger			0
Effekt av valutakursendringer			0
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-17 737 090	-23 449 712
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		65 938 363	-97 296 524
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler			0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-356 396	-6 333 540
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak			0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak			0
Innbetalinger ved salg av andre investeringer			0
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer			0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-356 396	-6 333 540
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		0	0
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		0	85 705 763
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-7 740 571	-135 276
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		-37 847 119	0
Netto endring i kassakreditt			0
Innbetalinger av egenkapital			0
Tilbakebetalinger av egenkapital			0
Utbetalinger av utbytte		-2 000 000	-4 000 000
Innbetalinger av konsernbidrag			0
Utbetalinger av konsernbidrag		0	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-47 587 690	81 570 487
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter			
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		17 994 277	-22 059 577
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01.		10 113 121	32 172 698
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12.		28 107 398	10 113 121