



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 216 660
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PWS GODHAVN UTBYGGING AS
Forretningsadresse: Erling Skakkes gate 52A
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: 24.05.2023

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, 21.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	1 805 737	
Sum kostnader		1 805 737	
Driftsresultat		-1 805 737	
Annen rentekostnad		164 319	
Sum finanskostnader		164 319	
Netto finans		-164 319	
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 970 056	0
Skattekostnad på resultat	2	-433 412	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 536 644	0
Årsresultat		-1 536 644	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 536 644	
Totalresultat		-1 536 644	
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 536 644	
Sum overføringer og disponeringer		-1 536 644	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	433 412	
Sum immaterielle eiendeler		433 412	
Sum anleggsmidler		433 412	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Beholdning prosjekter	4	117 009 770	
Andre kortsiktige fordringer	4	671 094	
Sum fordringer		117 680 865	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 416 336	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 416 336	
Sum omløpsmidler		123 097 200	0
SUM EIENDELER		123 530 612	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	200 000	
Overkurs	5	23 316 000	
Annen innskutt egenkapital	5	881 334	
Sum innskutt egenkapital		24 397 334	
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	1 536 644	



Balanse

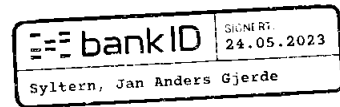
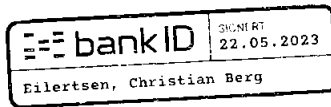
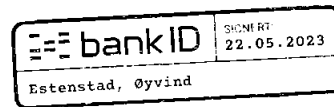
Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital		-1 536 644	
Sum egenkapital		22 860 691	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	96 177 500	
Sum annen langsiktig gjeld		96 177 500	
Sum langsiktig gjeld		96 177 500	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	3 166 312	
Annen kortsiktig gjeld	4	1 326 109	
Sum kortsiktig gjeld		4 492 421	
Sum gjeld		100 669 921	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		123 530 612	0



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

Offisielt regnskap PWS Godhavn Utbygging AS 2022

Signert av følgende



Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID



PWS Godhavn Utbygging 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 ble etablert i 2022, 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 31.12.22.

Selskapets total kapital pr 31.12.22 utgjør kr 123.530.612,-, og egenkapitalen kr 22.860.691,-, som gir en egenkapitalandel på 19 %.

Finansiell risiko:

Firmaet har pr. 31.12.22 seks prosjekter; 1 prosjekt er ferdig regulert, 4 prosjekter er under regulering og 1 prosjekt avventer oppstart omregulering.

Alle eiendommer som er ervervet har bestående eiendommer som leies ut, og bidrar til å minimere finanskostnader og driftsutgifter knyttet til investeringene.

Ovennevnte bidrar til at selskapet, etter styrets vurdering, er godt rustet mot markedssvingninger og 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 har ingen prosjekter i drift og forurenses ikke det ytre miljø og påvirker i liten grad naturmangfold dette året.

Trondheim, 11.05.2023

Øyvind Estenstad
styrets leder

Christian Eilertsen
daglig leder

Jan Anders Syltern Gjerde
styremedlem

Magnus Øien Paulsen
styremedlem

Gunnar Leikvam
styremedlem



RESULTATREGNSKAP

PWS GODHAVN UTBYGGING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022
Annen driftskostnad	1	1 805 737
Sum driftskostnader		1 805 737
Driftsresultat		-1 805 737
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER		
Annen rentekostnad		164 319
Resultat av finansposter		-164 319
Resultat før skattekostnad		-1 970 056
Skattekostnad på resultat	2	-433 412
Årsresultat		-1 536 644
OVERFØRINGER		
Overført til udekket tap		1 536 644
Sum overføringer		-1 536 644



PWS GODHAVN UTBYGGING AS

EIENDELER	Note	2022
ANLEGGSMIDLER		
IMMATERIELLE EIENDELER		
Utsatt skattefordel	2	433 412
Sum immaterielle eiendeler		433 412
Sum anleggsmidler		433 412
OMLØPSMIDLER		
FORDRINGER		
Beholdning prosjekter	4	117 009 770
Andre kortsiktige fordringer	4	671 094
Sum fordringer		117 680 865
INVESTERINGER		
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 416 336
Sum omløpsmidler		123 097 200
Sum eiendeler		123 530 612



PWS GODHAVN UTBYGGING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022
EGENKAPITAL		
INNSKUTT EGENKAPITAL		
Aksjekapital	3, 5	200 000
Overkurs	5	23 316 000
Annen innskutt egenkapital	5	881 334
Sum innskutt egenkapital		24 397 334
OPPTJENT EGENKAPITAL		
Udekket tap	5	-1 536 644
Sum opptjent egenkapital		-1 536 644
Sum egenkapital		22 860 691
GJELD		
ANNEN LANGSIKTIG GJELD		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	96 177 500
Sum annen langsiktig gjeld		96 177 500
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld	4	3 166 312
Annen kortsiktig gjeld	4	1 326 109
Sum kortsiktig gjeld		4 492 421
Sum gjeld		100 669 921
Sum egenkapital og gjeld		123 530 612

Styret i PWS Godhavn Utbygging AS

Øyvind Estenstad
styrets leder

Christian Eilertsen
daglig leder

Jan Anders Gjerde Syltern
styremedlem

Magnus Øien Paulsen
styremedlem

Gunnar Leikvam
styremedlem



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

Selskapet er nystiftet i 2022, og pr 31.12.22 er ingen av selskapets eiendommer under utvikling/prosjekter satt i arbeid.

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.



PWS Godhavn Utbygging AS

Noter 2022

Note 1 – Ansatte, godtgjørelser mv.

Selskapet har ingen ansatte. Det vil dog bli 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 5.450,- for ordinær revisjon og kr 8.237,50 for annen bistand.

Note 2 – Skatt

Årets skattekostnad	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:	
Betalbar skatt	-
Endring utsatt skatt/skattefordel	(433 412)
Skattekostnad ordinært resultat	(433 412)
Betalbar skatt i årets skattekostnad:	
Ordinært resultat før skatt	(1 970 056)
Endring i midlertidige forskjeller	-
Permanente forskjeller	-
Grunnlag betalbar skatt	(1 970 056)
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:

	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>Endring</u>
Fremførbart underskudd	0	- 1.970.056	1.970.056
Anleggskontrakter	0	0	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	0	-1.970.056	1.970.056
Anvendt skattesats:	<u>22</u>	<u>22</u>	
Utsatt skatt/skattefordel:	<u>0</u>	<u>-433.412</u>	<u>433.412</u>



PWS Godhavn Utbygging AS

Noter 2022

Note 3 – Aksjekapital og aksjonærer

Selskapets aksjer eies av:
Godhavn Holding AS, 50 %
PWS Eiendom AS, 50 %

Aksjekapitalen utgjør kr 200.000,-, og består av 100 aksjer pålydende kr 2.000,- 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.

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

<u>Pantesikret gjeld pr:</u>	<u>31.12.2022</u>
Gjeld til kredittinstitusjoner	96.177.500,-

<u>Bokført verdi av pantsatte eiendeler pr:</u>	<u>31.12.2022</u>
Verdi prosjekter og eiendommer	117.009.770,-

Note 5 – Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen inns EK	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.21	-	-	-	-	-
Stiftelse	63 000	-	881 334	-	944 334
Kapitalforhøyelse	137 000	23 316 000	-	-	23 453 000
Årsresultat	-	-	-	-1 536 644	-1 536 644
Egenkapital 31.12.22	200 000	23 316 000	881 334	-1 536 644	22 860 690



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Indirekte modell			
PWS Godhavn Utbygging AS			
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	Noter	2022	2021
Resultat før skattekostnad		-1 970 056	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		3 166 312	0
Endring i forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger i pensjonsordninger		0	0
Effekt av valutakursendringer		0	0
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-117 680 864	0
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-116 484 608	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		96 177 500	0
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		1 326 109	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		24 397 335	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		121 900 944	0
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter			
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		5 416 336	0
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01.		0	0
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12.		5 416 336	0



Systemrevisjon Fosen AS
REVISJON, REGNSKAP OG ØKONOMISK RÅDGIVNING

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 Pws Godhavn Utbygging AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Pws Godhavn Utbygging AS som viser et underskudd på kr. 1.536.644. 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:

Autorisert
Regnskapsførerselskap
Medlemmer av
Den norske Revisorforening

Stig-Roar Guttelvik

stigroar@systemrevisjon.no
Mobil 994 65 932

Henrik Jønvik

henrik@systemrevisjon.no
Mobil 98111 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



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, 24. mai 2023
Systemrevisjon Fosen AS

Ragnar Hoås
statsautorisert revisor