



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2018 - 31.12.2018
-------------------------	-------------------------

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:	15.05.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 526 895	6 950 865
Sum inntekter		6 526 895	6 950 865
Kostnader			
Varekostnad			75 000
Lønnskostnad		923 850	678 352
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	8		
Annen driftskostnad	1	2 990 995	3 032 173
Sum kostnader		3 914 846	3 785 526
Driftsresultat		2 612 049	3 165 339
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		4 000 000	4 000 000
Annen renteinntekt		3 049	4 266
Annen finansinntekt		282 447	
Sum finansinntekter		4 285 496	4 004 266
Annen rentekostnad		2 639 341	2 483 603
Annen finanskostnad		388	
Sum finanskostnader		2 639 729	2 483 603
Netto finans		1 645 767	1 520 663
Ordinært resultat før skattekostnad		4 257 816	4 686 003
Skattekostnad på ordinært resultat	2	2 138	172 203
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 255 678	4 513 800
Årsresultat		4 255 678	4 513 800
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 255 678	4 513 800
Totalresultat		4 255 678	4 513 800



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		4 000 000	4 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		255 678	513 800
Sum overføringer og disponeringer		4 255 678	4 513 800



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	173 934	176 072
Goodwill	8		
Sum immaterielle eiendeler		173 934	176 072
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	837 203	956 753
Lån til foretak i samme konsern	4, 7	42 126 206	37 633 504
Sum finansielle anleggsmidler		42 963 409	38 590 257
Sum anleggsmidler		122 515 195	118 144 181
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		176 300	31 000
Andre fordringer	4, 7		
Sum fordringer		176 300	31 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		548 056	1 054 451
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		548 056	1 054 451
Sum omløpsmidler		724 356	1 085 451
SUM EIENDELER		123 239 552	119 229 632

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
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	8 372 526	8 116 848
Sum opptjent egenkapital		8 372 526	8 116 848
Sum egenkapital	5	9 066 904	8 811 226
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	84 000 000	84 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	24 364 476	20 611 085
Sum annen langsiktig gjeld		108 364 476	104 611 085
Sum langsiktig gjeld		108 364 476	104 611 085
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Leverandørgjeld	4	324 219	345 706
Betalbar skatt	2		143 737
Skyldige offentlige avgifter		83 843	55 755
Utbytte	4	4 000 000	4 000 000
Annen kortsiktig gjeld	4	1 400 110	1 262 124
Sum kortsiktig gjeld		5 808 172	5 807 321
Sum gjeld		114 172 648	110 418 406
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		123 239 552	119 229 632



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		252 985 123	168 654 000
Annen driftsinntekt		10 201 961	10 729 709
Sum inntekter		263 187 084	179 383 709
Kostnader			
Varekostnad		229 038 540	143 962 361
Lønnskostnad		12 654 147	10 113 483
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		240 616	221 627
Annen driftskostnad		7 203 028	9 303 355
Sum kostnader		249 136 331	163 600 825
Driftsresultat		14 050 753	15 782 884
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 044	32 730
Annen finansinntekt		289 881	5 968
Sum finansinntekter		324 924	38 698
Annen rentekostnad		4 433 369	4 235 043
Annen finanskostnad		-7 183	1 025
Sum finanskostnader		4 426 185	4 236 068
Netto finans		-4 101 261	-4 197 370
Ordinært resultat før skattekostnad		9 949 492	11 585 514
Skattekostnad på ordinært resultat		2 319 507	3 821 645
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 629 986	7 763 869
Årsresultat		7 629 986	7 763 869
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 629 986	7 763 869
Totalresultat		7 629 986	7 763 869



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		4 000 000	4 000 000
Udekket tap		-1 785 393	215 708
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 415 379	3 548 161
Sum overføringer og disponeringer		7 629 986	7 763 869



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		293 192	409 586
Sum immaterielle eiendeler		293 192	409 586
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		152 912 883	153 011 623
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		165 679	98 935
Sum varige driftsmidler		153 078 562	153 110 558
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner		1 243 772	1 257 589
Sum finansielle anleggsmidler		1 243 772	1 257 589
Sum anleggsmidler		154 615 525	154 777 733
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		6 306 407	1 906 407
Fordringer			
Kundefordringer		158 161 983	41 019 150
Andre fordringer		137 505 900	104 995 600
Sum fordringer		295 667 883	146 014 750
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		23 677	23 677
Sum investeringer		23 677	23 677
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 509 846	28 107 398
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 509 846	28 107 398
Sum omløpsmidler		305 507 813	176 052 232



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
SUM EIENDELER		460 123 338	330 829 965
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		300 000	300 000
Overkurs		396 978	396 978
Annen innskutt egenkapital		10 373 728	8 256 842
Sum innskutt egenkapital		11 070 706	8 953 820
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		40 908 781	30 846 047
Udekket tap		10 633 172	10 224 205
Sum opptjent egenkapital		30 275 609	20 621 842
Sum egenkapital		41 346 315	29 575 662
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		2 323 613	227 232
Sum avsetninger for forpliktelser		2 323 613	227 232
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		198 405 582	187 015 500
Øvrig langsiktig gjeld		24 364 476	33 711 085
Sum annen langsiktig gjeld		222 770 058	220 726 585
Sum langsiktig gjeld		225 093 670	220 953 817
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån		151 619 810	49 306 759
Leverandørgjeld		9 528 504	1 541 878
Betalbar skatt		85 020	4 162 041
Skyldige offentlige avgifter		2 457 535	2 492 755
Utbytte		4 000 000	4 000 000
Annen kortsiktig gjeld		25 992 484	18 797 053
Sum kortsiktig gjeld		193 683 353	80 300 487



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum gjeld		418 777 023	301 254 303
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		460 123 338	330 829 965



Systemrevisjon Fosen AS

REVISJON OG ØKONOMISK RÅDGIVNING

Åfjord	Rissa	Ørland
Øvre Årnes 2 B	Rådhusvn. 20	Yrjars gt. 24
7170 Åfjord	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 2018

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Godhavn Holding AS' årsregnskap som viser et overskudd for selskapsregnskapet på kr. 4255.678,- og et overskudd på konsernregnskapet på kr. 7.629.986 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 2018 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 2018 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 2018, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet som består av balansen per 31. desember 2018, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpoppstilling 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 Regnskapstøtterselskap	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 Bankkto. 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 rettvisende 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. Betryggende 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 bokføringsskikk i Norge.

Afjerd, 15. mai 2019

Ragnar Hoås
Registrert revisor



Godhavn Holding AS - konsern

Årsberetning 2018

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 rettvisende oversikt over utvikling og resultat av foretakets og konsernets virksomhet og stilling pr 31.12.18.

Selskapets totalkapital pr 31.12.18 utgjør kr 123.239.552,-, mot fjorårets med kr 119.229.632,-.

Egenkapitalandelen pr 31.12.18 er på 7,4 %, som tilsvarende andel pr 31.12.17.

Selskapet hadde pr 31.12.18 driftsinntekter på kr 6.526.895,-, og viser en nedgang mot fjorårets på kr 6.950.865,-.

Konsernets totalkapital pr 31.12.18 utgjør kr 460.123.338,-, mot fjorårets med kr 330.829.965,-.

Egenkapitalandel for konsernet pr 31.12.18 er på 9 %, som tilsvarende andel pr 31.12.17.

Totale driftsinntekter for konsernet utgjør pr 31.12.18 kr 263.187.084,-, som viser økning mot fjorårets med kr 179.383.709,-.

Godhavn Holding AS har i 2018 hatt et greit år gjennom utleie av 51 leiligheter i boligsameiene Zone 1 – Zone 5.

Utvikling og resultat avviker ikke vesentlig fra selskapets og konsernets 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 nært 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 fortsatt god inntjening de nærmeste årene.



Godhavn Holding AS - konsern

Årsberetning 2018

Finansiell risiko:

Konsernet har pr.31.12.18 tre prosjekter av en viss størrelse under produksjon eller i avslutningsfasen. Disse prosjektene vil være avsluttet i løpet av 2019.

Videre har konsernet en låneportefølje for prosjekter/tomter som er ervervet. Disse prosjektene/tomtene er 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 31.12.18, 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 2018, det totalt sykefraværet har vært på ca 7 %.

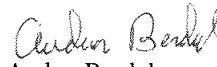
Også i konsernet arbeides det målbevisst mot uønskede kjønnsforskjeller, og det er heller ikke her funnet nødvendig med aktuelle tiltak på området.

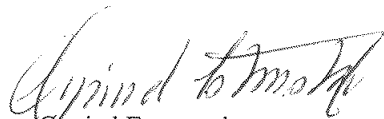
5. Ytre miljø

Selskapet og konsernet forurenses ikke det ytre miljø.

Trondheim, 15.05.2019


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					
2018	Morselskap 2017		Note	Konsern 2018	2017
Driftsinntekter og driftskostnader					
0	0	Salgsinntekt		252 985 123	168 654 000
6 526 895	6 950 865	Annen driftsinntekt		10 201 961	10 729 709
6 526 895	6 950 865	Sum driftsinntekter		263 187 084	179 383 709
0	75 000	Varekostnad		229 038 540	143 962 361
923 850	678 352	Lønnskostnad	1	12 654 147	10 113 483
0	0	Avskrivning av driftsmidler og immaterielle e	8	240 616	221 627
2 990 995	3 032 173	Annen driftskostnad	1	7 203 028	9 303 355
3 914 846	3 785 526	Sum driftskostnader		249 136 331	163 600 825
2 612 049	3 165 339	Driftsresultat		14 050 753	15 782 884
Finansinntekter og finanskostnader					
4 000 000	4 000 000	Inntekt på investering i datterselskap		0	0
3 049	4 266	Annen renteinntekt		35 044	32 730
282 447	0	Annen finansinntekt		289 881	5 968
2 639 341	2 483 603	Annen rentekostnad		4 433 369	4 235 043
388	0	Annen finanskostnad		-7 183	1 025
1 645 767	1 520 663	Resultat av finansposter		-4 101 261	-4 197 370
4 257 816	4 686 003	Ordinært resultat før skattekostnad		9 949 492	11 585 514
2 138	172 203	Skattekostnad på ordinært resultat	2	2 319 507	3 821 645
4 255 678	4 513 800	Ordinært resultat		7 629 986	7 763 869
Ekstraordinære inntekter og kostnader					
4 255 678	4 513 800	Årsresultat		7 629 986	7 763 869
4 255 678	4 513 800	Majoritetens andel		7 629 986	7 763 869
Overføringer					
4 000 000	4 000 000	Avsatt til utbytte		4 000 000	4 000 000
255 678	513 800	Avsatt til annen egenkapital		5 415 379	3 548 161
0	0	Overført til udekket tap		1 785 393	-215 708
4 255 678	4 513 800	Sum disponert		7 629 986	7 763 869



Balanse - mor/konsern					
Godhavn Holding AS - konsern					
Morselskap				Konsern	
2018	2017		Note	2018	2017
Eiendeler					
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
173 934	176 072	Utsatt skattefordel	2	293 192	409 586
173 934	176 072	Sum immaterielle eiendeler		293 192	409 586
Varige driftsmidler					
79 377 852	79 377 852	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8	152 912 883	153 011 623
0	0	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	8	165 679	98 935
79 377 852	79 377 852	Sum varige driftsmidler		153 078 562	153 110 558
Finansielle anleggsmidler					
837 203	956 753	Investeringer i datterselskap	6	0	0
11 889 010	11 789 010	Lån til foretak i samme konsern	4,7	0	0
0	0	Andre fordringer	4,7	1 243 772	1 257 589
12 726 213	12 745 763	Sum finansielle anleggsmidler	4,7	1 243 772	1 257 589
92 277 999	92 299 687	Sum anleggsmidler		154 615 525	154 777 733
Omløpsmidler					
0	0	Lager av varer og annen beholdning		6 306 407	1 906 407
Fordringer					
176 300	31 000	Kundefordringer	4	158 161 983	41 019 150
30 237 196	25 844 494	Andre kortsiktige fordringer	4,7	137 505 900	104 995 600
30 413 496	25 875 494	Sum fordringer		295 667 883	146 014 750
Investeringer					
0	0	Markedsbaserte aksjer		23 677	23 677
0	0	Sum investeringer		23 677	23 677
548 056	1 054 451	Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	3 509 846	28 107 398
30 961 553	26 929 945	Sum omløpsmidler		305 507 813	176 052 232
123 239 552	119 229 632	Sum eiendeler		460 123 338	330 829 965

Godhavn Holding AS - konsern

Side 1



Godhavn Holding AS - inkludert konsern

Noter 2018

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	2018	2017
Lønninger	747 538	553 728
Folketrygdavgift	113 557	83 483
Personalforsikring	59 736	41 141
Andre ytelser	3 020	-
Sum	923 851	678 352

Antall årsverk 1,3 1,3

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styrets leder
Lønn	348 596	-

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 59.736.- utgjør årets pensjonspremie.

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



Godhavn Holding AS - inkludert konsern

Noter 2018

Konsernet

Lønnskostnader består av følgende poster:

Lønnskostnader	2018	2017
Lønninger	9 922 726	7 915 559
Folketrygdavgift	1 703 151	1 381 706
Personalforsikring	661 459	542 667
Andre ytelser	366 811	273 551
Sum	12 654 147	10 113 483

Antall årsverk 15 14

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styrets leder
Lønn	1 259 824	
Andel innbetalt pensjonspremie	60 044	
Sum	1 319 868	-

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 15 ansatte. Forpliktelsen er ikke balanseført, og årets pensjonskostnad på kr 661.459,- utgjør årets pensjonspremie. Ordningen dekker pliktig tjenstepensjonsordning i henhold til lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Honorar til revisor er for morselskapet kostnadsført med kr 28.063,- inkl. mva, og gjelder i sin helhet ordinær revisjon.

Honorar til revisor er for konsernet kostnadsført med kr 147.388,-.

Note 2 – Skatt

Morselskapet

Årets skattekostnad	2 018	2 017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-	143 737
Endring utsatt skatt/skattefordel	2 138	28 466
Skattekostnad ordinært resultat	2 138	172 203

Betalbar skatt i årets skattekostnad:

Ordinært resultat før skatt	4 257 816	4 686 003
Permanente forskjeller	(4 282 893)	(4 000 391)
Midlertidige forskjeller	(133 058)	(86 708)
Underskudd til fremføring	-	-
Grunnlag betalbar skatt	(158 135)	598 904
Betalbar skatt på årets ordinære resultat	-	143 737



Godhavn Holding AS - inkludert konsern

Noter 2018

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

	2017	2018	Endring
Driftsmidler og goodwill	-681.792	-545.434	-136.358
Utestående fordringer	-83.740	-87.040	3.300
Fremførbart underskudd	0	-158.135	158.135
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-765.532	-790.609	25.077
Anvendt skattesats:	23	22	
Utsatt skatt/skattefordel:	-176.072	-173.934	-2.138

Utsatt skattefordel er registrert i selskapets regnskap med kr 173.934,- pr 31.12.18.

Konsernet

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat		
Betalbar skatt	584.372	5.211.791
Endring utsatt skatt	1.735.135	-1.390.146
Skattekostnad ordinært resultat	2.319.507	3.821.645
Utsatt skattefordel	293.192	409.586
Utsatt skatt	-2.323.613	-227.232

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 2018

Note 4 – Fordringer og gjeld

Morselskapet har fordringer på kr 11.889.010,- 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:	31.12.2018	31.12.2017
Gjeld til kredittinstitusjoner	84.000.000,-	84.000.000,-
Bokført verdi av pantsatte eiendeler pr :	31.12.2018	31.12.2017
Verdi prosjekter og eiendommer	79.377.852,-	79.377.852,-

Konsernet		
Pantsikret gjeld pr:	31.12.2018	31.12.2017
Gjeld til kredittinstitusjoner	350.025.391,-	236.322.259,-
Bokført verdi av pantsatte eiendeler pr :	31.12.2018	31.12.2017
Verdi prosjekter og eiendommer	423.074.170,-	257.710.844,-

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 31.12.17	300 000	394 378	-	-	8 116 848	8 811 226
Årets resultat					4 255 678	4 255 678
Avsatt utbytte					(4 000 000)	(4 000 000)
Morselskapets egenkapital 31.12.18	300 000	394 378	-	-	8 372 526	9 066 904
Konsernets egenkapital 31.12.18	300 000	396 978	10 373 728	(10 633 172)	40 908 781	41 346 315

Note 6 – Investering i datterselskap

Selskapet har investeringer i følgende datterselskap:

Firma	Forretningskontor	Eier/stemmeandel	Egenkapital 31.12.18	Resultat 31.12.18
Godhavn Utbygging AS	Erling Skakkes gate 52A, 7012 Tr.heim	100 %	31.606.285,-	9.863.622,-
Sivilingeniør Godhavn AS	Erling Skakkes gate 52A, 7012 Tr.heim	100 %	1.992.734,-	-1.641.594,-
Godhavn Regnskap AS	Erling Skakkes gate 52A, 7012 Tr.heim	100 %	764.062,-	108.787,-
Søndregate 15 AS	Erling Skakkes gate 52A, 7012 Tr.heim	100 %	-542.546,-	-252.585,-



Godhavn Holding AS - inkludert konsern

Noter 2018

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 og Søndregate 15 AS er heleide datterselskap.

Fordringer	2018	2017
Foretak i samme konsern	42.126.206,-	37.633.504,-
Gjeld	2018	2017
Foretak i samme konsern	215.500,-	187.500,-

Konserninterne transaksjoner

Av total omsetning på kr 9.417.653,- i Sivilingeniør Godhavn AS, utgjør salg av tjenester og eiendom til Godhavn Utbygging AS kr 8.293.921,-, dvs 88 %.

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.

Internegevinst 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 829.392,- mellom selskapene pr 31.12.18.

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 2018

Konsernet	Eiendommer	Maskiner, inventar	Goodwill	Sum eiendeler
Anskaffelseskost pr 01.01.	153 940 344,00	1 877 884,00	2 600 830,00	158 419 058,00
Tilgang	83 180,00	125 440,00		208 620,00
Avskrevet pr 31.12.	-1 114 125,00	-1 834 161,00	-2 600 830,00	-5 549 116,00
Bokført verdi pr 31.12.	152 909 399,00	169 163,00	-	153 078 562,00
Årets ordinære avskrivninger	185 404,00	55 212,00	-	240 616,00
Avskrivningsplan	Ingen/60 år	3-5 år	5 år	

Note 9 – Bankinnskudd, bundne midler

Av morselskapets totale bankinnskudd på kr 548.056,- gjelder kr 48.266,- bundne skattetrekkmidler.

Av konsernets totale bankinnskudd på kr 3.509.846,- gjelder kr 662.664,- bundne skattetrekkmidler.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstilling er vedlagt for morselskapet og konsernet.



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Indirekte modell			
Godhavn Holding AS			
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	Noter	2018	2017
Resultat før skattekostnad		4 257 816	4 686 003
Periodens betalte skatt		-143 737	-344 991
Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler		0	0
Ordinære avskrivninger		0	0
Nedskrivning anleggsmidler		0	0
Endring i varelager		0	0
Endring i kundefordringer		-145 300	107 750
Endring i leverandørgjeld		-21 487	158 699
Endring i forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger i pensjonsordninger		0	0
Effekt av valutakursendringer		0	0
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-4 464 614	-3 558 809
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-517 322	1 048 652
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		119 550	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		119 550	0
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		3 753 391	0
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		137 986	1 701 607
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		0	-1 605 571
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		0	0
Netto endring i kassakreditt		0	0
Innbetalinger av egenkapital		0	0
Tilbakebetalinger av egenkapital		0	0
Utbetalinger av utbytte		-4 000 000	-2 000 000
Innbetalinger av konsernbidrag		0	0
Utbetalinger av konsernbidrag		0	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-108 623	-1 903 964
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter			
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-506 395	-855 312
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01.		1 054 451	1 909 763
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12.		548 056	1 054 451



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Indirekte modell			
Godhavn Holding AS - konsern			
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	Noter	2018	2017
Resultat før skattekostnad		9 949 492	11 585 514
Periodens betalte skatt		-4 162 041	-739 309
Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler		0	0
Ordinære avskrivninger		240 616	221 627
Nedskrivning anleggsmidler		0	0
Endring i varelager		-4 400 000	0
Endring i kundefordringer		-117 142 833	79 250 648
Endring i leverandørgjeld		7 986 626	-6 643 027
Endring i forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger i pensjonsordninger		0	0
Effekt av valutakursendringer		0	0
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-24 412 747	-17 737 090
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-131 940 887	65 938 363
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		0	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-208 620	-356 396
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		-208 620	-356 396
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		2 043 473	0
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		109 508 482	0
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		0	-7 740 571
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		0	-37 847 119
Netto endring i kassakreditt		0	0
Innbetalinger av egenkapital		0	0
Tilbakebetalinger av egenkapital		0	0
Utbetalinger av utbytte		-4 000 000	-2 000 000
Innbetalinger av konsernbidrag		0	0
Utbetalinger av konsernbidrag		0	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		107 551 955	-47 587 690
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter			
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-24 597 552	17 994 277
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 01.01.		28 107 398	10 113 121
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr 31.12.		3 509 846	28 107 398