



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 365 189
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OPSAHL EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o Hans Opsahl
Biristrandvegen 245
2837 BIRISTRAND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hans Opsahl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.07.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 01.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		534 160	493 100
Sum inntekter		534 160	493 100
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	123 960	69 160
Annen driftskostnad		184 765	254 683
Sum kostnader	2	308 725	323 843
Driftsresultat		225 435	169 257
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		56	
Annen finansinntekt			3 474
Sum finansinntekter		56	3 474
Annen rentekostnad		218 320	160 978
Sum finanskostnader		218 320	160 978
Netto finans		-218 264	-157 504
Ordinært resultat før skattekostnad	3	7 171	11 754
Skattekostnad på resultat	3	-28 769	28 769
Ordinært resultat etter skattekostnad		35 940	-17 015
Årsresultat	4	35 940	-17 015
Årsresultat etter minoritetsinteresser		35 940	-17 015
Totalresultat		35 940	-17 015
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		35 940	-17 015
Sum overføringer og disponeringer		35 940	-17 015



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	2 547 344	2 671 304
Maskiner og anlegg	1		
Skip og flytende installasjoner	1		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1		
Sum varige driftsmidler	1	2 547 344	2 671 304
Sum anleggsmidler		2 547 344	2 671 304
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		18 860	4 375
Andre kortsiktige fordringer		79 233	
Sum fordringer		98 093	4 375
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		87 537	132 080
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		87 537	132 080
Sum omløpsmidler		185 631	136 455
SUM EIENDELER		2 732 975	2 807 759
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		30 000	30 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen innskutt egenkapital		-10 820	-10 820
Sum innskutt egenkapital		19 180	19 180
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5		
Udekket tap		998 058	1 033 998
Sum opptjent egenkapital		-998 058	-1 033 998
Sum egenkapital	4	-978 878	-1 014 818
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		28 769
Sum avsetninger for forpliktelser			28 769
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 652 741	3 714 715
Sum annen langsiktig gjeld		3 652 741	3 714 715
Sum langsiktig gjeld		3 652 741	3 743 484
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 111	2 109
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter			8 207
Annen kortsiktig gjeld		49 000	68 777
Sum kortsiktig gjeld		59 111	79 093
Sum gjeld		3 711 852	3 822 576
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 732 975	2 807 759



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 723225

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 365 189
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OPSAHL EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o Hans Opsahl
Biristrandvegen 245
2837 BIRISTRAND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hans Opsahl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.07.2024

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 10.08.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 927 365 189
OPSAHL EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		534 160	493 100
Sum inntekter		534 160	493 100
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler			
	1	123 960	69 160
Annen driftskostnad		184 765	254 683
Sum kostnader	2	308 725	323 843
Driftsresultat		225 435	169 257
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		56	
Annen finansinntekt			3 474
Sum finansinntekter		56	3 474
Annen rentekostnad		218 320	160 978
Sum finanskostnader		218 320	160 978
Netto finans		-218 264	-157 504
Ordinært resultat før skattekostnad			
	3	7 171	11 754
Skattekostnad på resultat	3	-28 769	28 769
Ordinært resultat etter skattekostnad		35 940	-17 015
Årsresultat	4	35 940	-17 015
Årsresultat etter minoritetsinteresser		35 940	-17 015
Totalresultat		35 940	-17 015
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		35 940	-17 015
Sum overføringer og disponeringer		35 940	-17 015



Organisasjonsnr: 927 365 189
OPSAHL EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 1 2 547 344 2 671 304

Maskiner og anlegg 1

Skip og flytende 1

installasjoner 1

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr 1

Sum varige driftsmidler 1 2 547 344 2 671 304

Sum anleggsmidler 2 547 344 2 671 304

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 18 860 4 375

Andre kortsiktige 79 233

fordringer **98 093 4 375**

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. 87 537 132 080

l. **87 537 132 080**

Sum bankinnskudd, 87 537 132 080

kontanter og lignende 87 537 132 080

Sum omløpsmidler 185 631 136 455

SUM EIENDELER 2 732 975 2 807 759

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 30 000 30 000

Annen innskutt egenkapital -10 820 -10 820

Sum innskutt egenkapital 19 180 19 180

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 5



Udekket tap		998 058	1 033 998
Sum opptjent egenkapital		-998 058	-1 033 998
Sum egenkapital	4	-978 878	-1 014 818
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		28 769
Sum avsetninger for forpliktelseser			28 769
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 652 741	3 714 715
Sum annen langsiktig gjeld		3 652 741	3 714 715
Sum langsiktig gjeld		3 652 741	3 743 484
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 111	2 109
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter			8 207
Annen kortsiktig gjeld		49 000	68 777
Sum kortsiktig gjeld		59 111	79 093
Sum gjeld		3 711 852	3 822 576
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 732 975	2 807 759



Organisasjonsnr: 927 365 189
OPSAHL EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2023

Opsahl Eiendomsutvikling AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 927 365 189



RESULTATREGNSKAP

OPSAHL EIENDOMSUTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		534 160	493 100
Sum driftsinntekter		534 160	493 100
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	123 960	69 160
Annen driftskostnad		184 765	254 683
Sum driftskostnader	2	308 725	323 843
Driftsresultat		225 435	169 257
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		56	0
Annen finansinntekt		0	3 474
Annen rentekostnad		218 320	160 978
Resultat av finansposter		-218 264	-157 504
Resultat før skattekostnad	3	7 171	11 754
Skattekostnad på resultat	3	-28 769	28 769
Årsresultat	4	35 940	-17 015
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		-35 940	17 015
Sum overføringer		35 940	-17 015



BALANSE

OPSAHL EIENDOMSUTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	2 547 344	2 671 304
Sum varige driftsmidler	1	2 547 344	2 671 304
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		2 547 344	2 671 304
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		18 860	4 375
Andre kortsiktige fordringer		79 233	0
Sum fordringer		98 093	4 375
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		87 537	132 080
Sum omløpsmidler		185 631	136 455
Sum eiendeler		2 732 975	2 807 759



BALANSE

OPSAHL EIENDOMSUTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital		30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-10 820	-10 820
Sum innskutt egenkapital		19 180	19 180
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-998 058	-1 033 998
Sum opptjent egenkapital		-998 058	-1 033 998
Sum egenkapital	4	-978 878	-1 014 818
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	3	0	28 769
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 652 741	3 714 715
Sum annen langsiktig gjeld		3 652 741	3 714 715
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		10 111	2 109
Skyldig offentlige avgifter		0	8 207
Annen kortsiktig gjeld		49 000	68 777
Sum kortsiktig gjeld		59 111	79 093
Sum gjeld		3 711 852	3 822 576
Sum egenkapital og gjeld		2 732 975	2 807 759

Biri, 26.07.2024

Styret i Opsahl Eiendomsutvikling AS

Hans Opsahl
styreleder/daglig leder



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 0 på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

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

Note 1 Anleggsnote – rapportnote

	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	2 372 224	437 400	2 809 624
= Anskaffelseskost 31.12.23	2 372 224	437 400	2 809 624
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	174 800	87 480	262 280
= Bokført verdi 31.12.23	2 197 424	349 920	2 547 344
Årets ordinære avskrivninger	94 800	29 160	123 960
Økonomisk levetid	25 år	15 år	



Note 2 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER

	2023	2022
Sum	0	0

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.

Note 3 Skatt

Årets skattegrunnlag	2023	2022	
Endring i utsatt skatt	-28 769	28 769	
Sum skattekostnad	-28 769	28 769	
Beregning av årets skattegrunnlag:	2023	2022	
Ordinært resultat før skattekostnad	7 171	11 754	
Endring i midlertidige forskjeller	1 081	-61 299	
Anvendelse av fremførbart underskudd	-8 252	0	
Årets skattegrunnlag	0	-49 545	
Betalbar skatt i balansen:	2023	2022	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	
Oversikt over midlertidige forskjeller:	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	129 687	130 768	1 081
Sum	129 687	130 768	1 081
Akkumulert fremførbart underskudd	-861 625	-869 877	-8 252
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	731 938	739 109	7 171
Sum	0	0	0
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0
Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:	2023	2022	
Resultat før skatt	7 171	11 754	
22 % skatt av resultat før skatt	1 578	2 586	
Beregnet skattekostnad	1 578	2 586	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	



Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	30 000	0	-10 820	-1 033 998	-1 014 818
Årets resultat				35 940	35 940
Pr 31.12.2023	30 000	0	-10 820	-998 058	-978 878

Note 5 Fortsatt drift

Fortsatt drift

Egenkapitalen er pr 31.12.2023 tapt, men styret mener det er riktig å legge forutsetningen om fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet. Eiendommen har gjennomgått en større renovering, slik at den utvilsomt har en betydelig høyere virkelig verdi enn bokført verdi. Hele bygget er utleid, og det forventes overskudd i de kommende år, slik at selskapet etterhvert vil få tilfredsstillende lønnsomhet.