



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 849 285
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OPSAHLVEIEN 1 AS
Forretningsadresse: Henrik Ibsens gate 12
4878 GRIMSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Tone Fauske Guttormsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.02.2023

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, 22.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 981 920	2 215 352
Sum inntekter		1 981 920	2 215 352
Kostnader			
Lønnskostnad	1	114 100	114 100
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	558 912	533 052
Annen driftskostnad		398 161	412 114
Sum kostnader		1 071 173	1 059 266
Driftsresultat		910 747	1 156 086
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		124 655	2 185
Sum finansinntekter		124 655	2 185
Annen rentekostnad	3, 4	642 195	481 472
Sum finanskostnader		642 195	481 472
Netto finans		-517 540	-479 286
Ordinært resultat før skattekostnad		393 207	676 800
Skattekostnad	5	86 461	148 896
Ordinært resultat etter skattekostnad		306 746	527 903
Årsresultat		306 746	527 904
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra overkurs			-900 000
Ordinært utbytte			900 000
Annen egenkapital		306 746	527 904
Sum overføringer og disponeringer		306 746	527 904



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	21 447 637	20 189 503
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	13 821	16 773
Sum varige driftsmidler		21 461 458	20 206 276
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			1 240 000
Sum finansielle anleggsmidler			1 240 000
Sum anleggsmidler		21 461 458	21 446 276
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		66 213	111 082
Andre fordringer	6	385 266	573 443
Sum fordringer		451 479	684 525
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 626 152	1 664 830
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 626 152	1 664 830
Sum omløpsmidler		2 077 631	2 349 355
SUM EIENDELER		23 539 089	23 795 631

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Aksjekapital (10 000 aksjer à kr 100,00)		1 000 000	1 000 000
Overkurs		4 600 000	4 600 000
Sum innskutt egenkapital		5 600 000	5 600 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		879 168	572 422
Sum opptjent egenkapital		879 168	572 422
Sum egenkapital		6 479 168	6 172 422
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	568 624	552 240
Sum avsetninger for forpliktelser		568 624	552 240
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	16 048 314	14 565 625
Sum annen langsiktig gjeld		16 048 314	14 565 625
Sum langsiktig gjeld		16 616 938	15 117 865
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		49 956	1 227 111
Betalbar skatt	5	70 077	124 504
Skyldige offentlige avgifter		85 424	9 400
Utbytte			900 000
Annen kortsiktig gjeld		237 527	244 329
Sum kortsiktig gjeld		442 983	2 505 344
Sum gjeld		17 059 921	17 623 209
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 539 089	23 795 631



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 375841

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 849 285
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OPSAHLVEIEN 1 AS
Forretningsadresse: Henrik Ibsens gate 12
4878 GRIMSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Tone Fauske Guttormsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.02.2023

Revisjon

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 2022: Årsregnskap 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, 13.05.2023

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: 917 849 285
OPSAHLVEIEN 1 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 981 920	2 215 352
Sum inntekter		1 981 920	2 215 352
Kostnader			
Lønnskostnad	1	114 100	114 100
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	558 912	533 052
Annen driftskostnad		398 161	412 114
Sum kostnader		1 071 173	1 059 266
Driftsresultat		910 747	1 156 086
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		124 655	2 185
Sum finansinntekter		124 655	2 185
Annen rentekostnad	3, 4	642 195	481 472
Sum finanskostnader		642 195	481 472
Netto finans		-517 540	-479 286
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	5	393 207	676 800
Ordinært resultat etter skattekostnad		86 461	148 896
Årsresultat		306 746	527 903
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra overkurs			-900 000
Ordinært utbytte			900 000
Annen egenkapital		306 746	527 904
Sum overføringer og disponeringer		306 746	527 904



Organisasjonsnr: 917 849 285
OPSAHLVEIEN 1 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	21 447 637	20 189 503
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	13 821	16 773
Sum varige driftsmidler		21 461 458	20 206 276
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			1 240 000
Sum finansielle anleggsmidler			1 240 000
Sum anleggsmidler		21 461 458	21 446 276
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		66 213	111 082
Andre fordringer	6	385 266	573 443
Sum fordringer		451 479	684 525
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 626 152	1 664 830
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 626 152	1 664 830
Sum omløpsmidler		2 077 631	2 349 355
SUM EIENDELER		23 539 089	23 795 631
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (10 000 aksjer à kr 100,00)		1 000 000	1 000 000
Overkurs		4 600 000	4 600 000
Sum innskutt egenkapital		5 600 000	5 600 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		879 168	572 422
Sum opptjent egenkapital		879 168	572 422
Sum egenkapital		6 479 168	6 172 422
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	568 624	552 240
Sum avsetninger for forpliktelseser		568 624	552 240
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	16 048 314	14 565 625
Sum annen langsiktig gjeld		16 048 314	14 565 625
Sum langsiktig gjeld		16 616 938	15 117 865
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		49 956	1 227 111
Betalbar skatt	5	70 077	124 504
Skyldige offentlige avgifter		85 424	9 400
Utbytte			900 000
Annen kortsiktig gjeld		237 527	244 329
Sum kortsiktig gjeld		442 983	2 505 344
Sum gjeld		17 059 921	17 623 209
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 539 089	23 795 631



Organisasjonsnr: 917 849 285
OPSAHLVEIEN 1 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Sikring Selskapet benytter sikringsinstrumenter for å sikre fremtidige kostnader. Kontantstrømsikringen reflekteres ved at realiserte og urealiserte gevinster og tap på sikringsinstrumentet ikke resultatføres før det underliggende sikringsobjektet påvirker resultatregnskapet. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.

Note

1

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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

4

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt
12597074.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
16048314.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
21447637.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Note



6

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Se eventuelle andre vedlegg.



Årsregnskap for 2022

OPSAHLVEIEN 1 AS
Org.nr. 917 849 285

Innhold

Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisjonsberetning

Utarbeidet av:
Agder Regnskapstjenester AS
Tromøyveien 24
4841 ARENDAL
Org.nr. 997310578

Utarbeidet med:
Total Årsoppgjør



Resultatregnskap for 2022 OPSAHLVEIEN 1 AS

	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		1 981 920	2 215 352
Sum driftsinntekter		1 981 920	2 215 352
Lønnskostnad	1	(114 100)	(114 100)
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	(558 912)	(533 052)
Annen driftskostnad		(398 161)	(412 114)
Sum driftskostnader		(1 071 173)	(1 059 266)
Driftsresultat		910 747	1 156 086
Renteinntekt		124 655	2 185
Sum finansinntekter		124 655	2 185
Rentekostnad	3, 4	(642 195)	(481 472)
Sum finanskostnader		(642 195)	(481 472)
Netto finans		(517 540)	(479 286)
Resultat før skattekostnad		393 207	676 800
Skattekostnad	5	(86 461)	(148 896)
Årsresultat		306 746	527 904
Overføringer			
Overføringer til/fra overkurs		0	(900 000)
Utbytte		0	900 000
Annen egenkapital		306 746	527 904
Sum		306 746	527 904



Balanse pr. 31. desember 2022

OPSAHLVEIEN 1 AS

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	21 447 637	20 189 503
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	13 821	16 773
Sum varige driftsmidler		21 461 458	20 206 276
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		0	1 240 000
Sum finansielle anleggsmidler		0	1 240 000
Sum anleggsmidler		21 461 458	21 446 276
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		66 213	111 082
Andre fordringer		385 266	573 443
Sum fordringer		451 479	684 525
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 626 152	1 664 830
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 626 152	1 664 830
Sum omløpsmidler		2 077 631	2 349 355
Sum eiendeler		23 539 089	23 795 631



Balanse pr. 31. desember 2022

OPSAHLVEIEN 1 AS

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (10 000 aksjer à kr 100,00)		1 000 000	1 000 000
Overkurs		4 600 000	4 600 000
Sum innskutt egenkapital		5 600 000	5 600 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		879 168	572 422
Sum opptjent egenkapital		879 168	572 422
Sum egenkapital		6 479 168	6 172 422
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	7	568 624	552 240
Sum avsetning for forpliktelser		568 624	552 240
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	16 048 314	14 565 625
Sum annen langsiktig gjeld		16 048 314	14 565 625
Sum langsiktig gjeld		16 616 938	15 117 865
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		49 956	1 227 111
Betalbar skatt	5	70 077	124 504
Skyldige offentlige avgifter		85 424	9 400
Utbytte		0	900 000
Annen kortsiktig gjeld		237 527	244 329
Sum kortsiktig gjeld		442 983	2 505 344
Sum gjeld		17 059 921	17 623 209
Sum egenkapital og gjeld		23 539 089	23 795 631

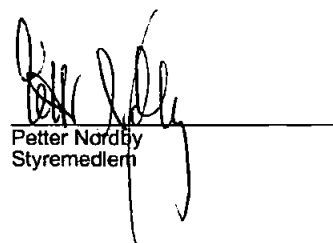
Grimstad, den 09. februar 2023



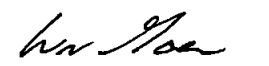
Bård Gunnar Skråning
Styrets leder



Alf Morten Kaupang
Styremedlem



Petter Nordby
Styremedlem



Einar Moen
Styremedlem / Daglig leder



Noter 2022

OPSAHLVEIEN 1 AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Sikring

Selskapet benytter sikringsinstrumenter for å sikre fremtidige kostnader. Kontantstrømsikringen reflekteres ved at realiserte og urealiserte gevinster og tap på sikringsinstrumentet ikke resultatføres før det underliggende sikringsobjektet påvirker resultatregnskapet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.

Note 1 - Årsverk, styre og daglig ledelse

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret. Det er utbetalt kr 100.000 i styrehonorar. Daglig ledelse er leid inn fra Modus Invest AS og kostnadsført honorar i 2022 er kr 145.453.



Note 2 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.l	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	3 152 000	19 767 174	29 061	22 948 235
Tilgang i året	0	1 814 094	0	1 814 094
Avgang i året	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	3 152 000	21 581 268	29 061	24 762 329
Akk. av- og nedskr. 01.01.2022		(2 729 671)	(12 288)	(2 741 959)
Akkumulerte avskr. 31.12.2022		(3 285 631)	(15 240)	(3 300 871)
Balansført verdi pr. 31.12.2022	3 152 000	18 295 637	13 821	21 461 458
Årets avskrivninger		(555 960)	(2 952)	(558 912)
Økonomisk levetid		15 - 50 år	10 år	
Avskrivningsplan: Lineær		2 - 6,67 %	10 %	

Note 3 - Sikring

Selskapet har i 2017 inngått avtaler om swap av rente fra flytende til fastrente med forfall 19.04.2027. Markedsverdi av rentebytteavtalen pr 31.12.2022 exl renter utgjør kr 388.411.

Note 4 - Gjeld, pantstillelse og garantier

	Beløp
Del av gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	12 597 074
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	16 048 314
Balansført verdi av de pantsatte eiendeler	21 447 637

DnB har pant i Gnr. 57 Bnr. 351 Snr. 1 og 6 med kr 22.770.000. Lånet har 1. prioritet før annen gjeld som selskapet har.

Langsiktig gjeld er refinansiert i januar 2022. Nytt lånebeløp er kr 16.566.000. Lånet har 5 års løpetid med nedbetalingsprofil på 24 år. Kr 12.597.074 av den langsiktige gjelden forfaller om mer enn 5 år.

Note 5 - Skatt

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	393 207	676 800
+/- Permanente forskjeller	(201)	
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(74 474)	(110 873)
Årets skattegrunnlag	318 532	565 927
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	70 077	124 504
Sum	70 077	124 504
+/- Endring i utsatt skatt	16 384	24 392
Skattekostnad i resultatregnskapet	86 461	148 896
Betalbar skatt i skattekostnad	70 077	124 504
Betalbar skatt i balansen	70 077	124 504

Note 6 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

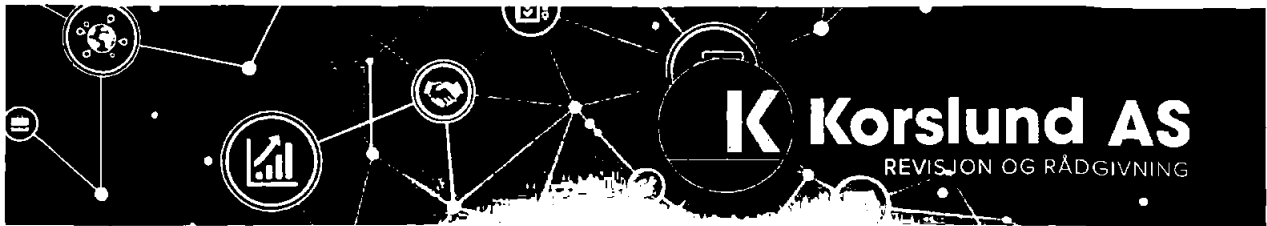
Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.



Note 7 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2022	31.12.2022	Endring
Anleggsmidler	2 510 181	2 584 655	(74 474)
Sum midlertidige forskjeller	2 510 181	2 584 655	(74 474)
Utsatt skatt 31.12.22. basert på 22%	552 240	568 624	(16 384)



Til generalforsamlingen i Opsahlveien 1 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Opsahlveien 1 AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 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.

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 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.

Korslund AS
– Revisjon og rådgivning

Holthes vei 2, 4848 Arendal
Tel: +47 99 21 70 51
haakon@korslund.as
www.korslund.as
Org.nr.: 924 825 855





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>

Arendal, 09.02.2023
Korslund AS

Håkon Vik Korslund
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Elektronisk signatur

Signert av

Korslund, Håkon Vik
Norwegian BankID

Dato og tid

{UTC+01:00} Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

09.02.2023 18.53.02

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Noter 2022 OPSAHLVEIEN 1 AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Sikring

Selskapet benytter sikringsinstrumenter for å sikre fremtidige kostnader. Kontantstrømsikringen reflekteres ved at realiserte og urealiserte gevinster og tap på sikringsinstrumentet ikke resultatføres før det underliggende sikringsobjektet påvirker resultatregnskapet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på netto grunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.

Note 1 - Årsverk, styre og daglig ledelse

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret. Det er utbetalt kr 100.000 i styrehonorar. Daglig ledelse er leid inn fra Modus Invest AS og kostnadsført honorar i 2022 er kr 145.453.



Note 2 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.l	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	3 152 000	19 767 174	29 061	22 948 235
Tilgang i året	0	1 814 094	0	1 814 094
Avgang i året	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	3 152 000	21 581 268	29 061	24 762 329
Akk. av- og nedskr. 01.01.2022		(2 729 671)	(12 288)	(2 741 959)
Akkumulerte avskr. 31.12.2022		(3 285 631)	(15 240)	(3 300 871)
Balansført verdi pr. 31.12.2022	3 152 000	18 295 637	13 821	21 461 458
Årets avskrivninger		(555 960)	(2 952)	(558 912)
Økonomisk levetid		15 - 50 år	10 år	
Avskrivningsplan: Lineær		2 - 6,67 %	10 %	

Note 3 - Sikring

Selskapet har i 2017 inngått avtaler om swap av rente fra flytende til fastrente med forfall 19.04.2027. Markedsverdi av rentebytteavtalen pr 31.12.2022 exl renter utgjør kr 388.411.

Note 4 - Gjeld, pantstillelse og garantier

	Beløp
Del av gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	12 597 074
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	16 048 314
Balansført verdi av de pantsatte eiendeler	21 447 637

DnB har pant i Gnr. 57 Bnr. 351 Snr. 1 og 6 med kr 22.770.000. Lånet har 1. prioritet før annen gjeld som selskapet har.

Langsiktig gjeld er refinansiert i januar 2022. Nytt lånebeløp er kr 16.566.000. Lånet har 5 års løpetid med nedbetalingsprofil på 24 år. Kr 12.597.074 av den langsiktige gjelden forfaller om mer enn 5 år.

Note 5 - Skatt

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	393 207	676 800
+/- Permanente forskjeller	(201)	
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(74 474)	(110 873)
Årets skattegrunnlag	318 532	565 927
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	70 077	124 504
Sum	70 077	124 504
+/- Endring i utsatt skatt	16 384	24 392
Skattekostnad i resultatregnskapet	86 461	148 896
Betalbar skatt i skattekostnad	70 077	124 504
Betalbar skatt i balansen	70 077	124 504

Note 6 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.



Note 7 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2022	31.12.2022	Endring
Anleggsmidler	2 510 181	2 584 655	(74 474)
Sum midlertidige forskjeller	2 510 181	2 584 655	(74 474)
Utsatt skatt 31.12.22. basert på 22%	552 240	568 624	(16 384)