



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Tone Fauske Guttormsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2024

### 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, 06.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 105 002	1 981 920
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 105 002</b>	<b>1 981 920</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1, 2	114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	595 237	558 912
Annen driftskostnad	1	455 919	398 161
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 165 256</b>	<b>1 071 173</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>939 746</b>	<b>910 747</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	4	215 611	124 655
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>215 611</b>	<b>124 655</b>
Annen rentekostnad	5	925 586	642 195
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>925 586</b>	<b>642 195</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-709 975</b>	<b>-517 540</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>229 771</b>	<b>393 207</b>
Skattekostnad	6, 7	50 421	86 461
<b>Årsresultat</b>		<b>179 350</b>	<b>306 746</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Annen egenkapital		179 350	306 746
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>179 350</b>	<b>306 746</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	20 855 353	21 447 637
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	3	10 868	13 821
Sum varige driftsmidler		20 866 221	21 461 458
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		20 866 221	21 461 458
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		40 161	66 213
Andre kortsiktige fordringer	8	387 141	385 266
Sum fordringer		427 302	451 479
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 765 537	1 626 152
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 765 537	1 626 152
Sum omløpsmidler		2 192 840	2 077 631
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>23 059 061</b>	<b>23 539 089</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		1 000 000	1 000 000
Overkurs		4 600 000	4 600 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 600 000</b>	<b>5 600 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 058 518	879 168
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 058 518</b>	<b>879 168</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 658 518</b>	<b>6 479 168</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6, 7	567 509	568 624
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>567 509</b>	<b>568 624</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	15 358 066	16 048 314
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 358 066</b>	<b>16 048 314</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 925 575</b>	<b>16 616 938</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		122 332	49 956
Betalbar skatt	6, 7	51 536	70 077
Skyldige offentlige avgifter		67 108	85 424
Annen kortsiktig gjeld		233 992	237 527
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>474 968</b>	<b>442 983</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 400 543</b>	<b>17 059 921</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>23 059 061</b>	<b>23 539 089</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 495561

#### Enheten

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

#### 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: Tone Fauske Guttormsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2024

#### 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 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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 917 849 285  
OPSAHLVEIEN 1 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 105 002	1 981 920
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 105 002</b>	<b>1 981 920</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1, 2	114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	595 237	558 912
Annen driftskostnad	1	455 919	398 161
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 165 256</b>	<b>1 071 173</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>939 746</b>	<b>910 747</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	4	215 611	124 655
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>215 611</b>	<b>124 655</b>
Annen rentekostnad	5	925 586	642 195
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>925 586</b>	<b>642 195</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-709 975</b>	<b>-517 540</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>229 771</b>	<b>393 207</b>
Skattekostnad	6, 7	50 421	86 461
<b>Årsresultat</b>		<b>179 350</b>	<b>306 746</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Annen egenkapital		179 350	306 746
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>179 350</b>	<b>306 746</b>



Organisasjonsnr: 917 849 285  
OPSAHLVEIEN 1 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	20 855 353	21 447 637
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	3	10 868	13 821
Sum varige driftsmidler		20 866 221	21 461 458
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		20 866 221	21 461 458
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		40 161	66 213
Andre kortsiktige fordringer	8	387 141	385 266
Sum fordringer		427 302	451 479
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 765 537	1 626 152
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 765 537	1 626 152
Sum omløpsmidler		2 192 840	2 077 631
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>23 059 061</b>	<b>23 539 089</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		1 000 000	1 000 000



Overkurs		4 600 000	4 600 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 600 000</b>	<b>5 600 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 058 518	879 168
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 058 518</b>	<b>879 168</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 658 518</b>	<b>6 479 168</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		567 509	568 624
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>	6, 7	<b>567 509</b>	<b>568 624</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	15 358 066	16 048 314
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 358 066</b>	<b>16 048 314</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 925 575</b>	<b>16 616 938</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		122 332	49 956
Betalbar skatt	6, 7	51 536	70 077
Skyldige offentlige avgifter		67 108	85 424
Annen kortsiktig gjeld		233 992	237 527
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>474 968</b>	<b>442 983</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 400 543</b>	<b>17 059 921</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>23 059 061</b>	<b>23 539 089</b>



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 Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. 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. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. 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 fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

## Note

2

**Antall årsverk i regnskapsåret**  
0.00

## Note

1

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**



<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	100000.00	100000.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	14100.00	14100.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	114100.00	114100.00

#### Mer om årsverk og lønn

Det er utbetalt kr 100.000 i styrehonorar. Daglig ledelse er leid inn fra Modus Invest AS og kostnadsført honorar i 2023 er kr 156.372.

#### Note

#### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balansført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
--------------------------------	----------------------------	----------------------------

#### 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>
----------------------	--------------

#### Note



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

## Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

## Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

## Samvirkeforetak

Vedtaksbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

## Mer om aksjer

### Note

5

## Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt  
11906826.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler  
15358066.00

Balansført verdi av de pantsatte eiendeler  
20855353.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

### Mer om gjeld

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. Lånet har 5 års løpetid med nedbetalingsprofil på 24 år. Kr 11.906.826 av den langsiktige gjelden forfaller om mer enn 5 år.

### Note

8

### Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsregnskap for  
**OPSAHLVEIEN 1 AS**  
917849285  
Regnskapsår  
01.01.2023 - 31.12.2023



OPSAHLVEIEN 1 AS  
917 849 285

## Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 105 002	1 981 920
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 105 002</b>	<b>1 981 920</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	1, 2	-114 100	-114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	-595 237	-558 912
Annen driftskostnad	1	-455 919	-398 161
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-1 165 256</b>	<b>-1 071 173</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>939 746</b>	<b>910 747</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt	4	215 611	124 655
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>215 611</b>	<b>124 655</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad	5	-925 586	-642 195
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-925 586</b>	<b>-642 195</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-709 975</b>	<b>-517 540</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>229 771</b>	<b>393 207</b>
Skattekostnad	6, 7	-50 421	-86 461
<b>Årsresultat</b>		<b>179 350</b>	<b>306 746</b>
<b>Overføringer</b>			
Annen egenkapital		179 350	306 746
<b>Sum overføringer</b>		<b>179 350</b>	<b>306 746</b>



OPSAHLVEIEN 1 AS  
917 849 285

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	20 855 353	21 447 637
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	3	10 868	13 821
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>20 866 221</b>	<b>21 461 458</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>20 866 221</b>	<b>21 461 458</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		40 161	66 213
Andre kortsiktige fordringer	8	387 141	385 266
<b>Sum fordringer</b>		<b>427 302</b>	<b>451 479</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 765 537	1 626 152
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 765 537</b>	<b>1 626 152</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 192 840</b>	<b>2 077 631</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>23 059 061</b>	<b>23 539 089</b>



OPSAHLVEIEN 1 AS  
917 849 285

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		1 000 000	1 000 000
Overkurs		4 600 000	4 600 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 600 000</b>	<b>5 600 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 058 518	879 168
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 058 518</b>	<b>879 168</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 658 518</b>	<b>6 479 168</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning og forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	6, 7	567 509	568 624
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>567 509</b>	<b>568 624</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	15 358 066	16 048 314
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 358 066</b>	<b>16 048 314</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		122 332	49 956
Betalbar skatt	6, 7	51 536	70 077
Skyldige offentlige avgifter		67 108	85 424
Annen kortsiktig gjeld		233 992	237 527
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>474 968</b>	<b>442 983</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 400 543</b>	<b>17 059 921</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>23 059 061</b>	<b>23 539 089</b>

Grimstad, 29.02.2024

Bård Gunnar Skråning  
styrets leder

Alf Morten Kaupang  
styremedlem

Petter Nordby  
styremedlem

Einar Moen  
styremedlem / daglig leder



OPSAHLVEIEN 1 AS  
917 849 285

## Noter

### 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

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

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.

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien.

#### 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 fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

### Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
<b>Sum</b>	<b>114 100</b>	<b>114 100</b>

#### Mer om årsverk og lønn

Det er utbetalt kr 100.000 i styrehonorar. Daglig ledelse er leid inn fra Modus Invest AS og kostnadsført honorar i 2023 er kr 156.372.



OPSAHLVEIEN 1 AS  
917 849 285

## Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

## Note 3 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

Varige driftsmidler	Driftsløsøre, inventar o.l	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	29 061	24 733 268	24 762 329
Tilgang i året	0	0	0
Avgang i året	0	0	0
<b>Anskaffelseskost pr 31.12</b>	<b>29 061</b>	<b>24 733 268</b>	<b>24 762 329</b>
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-15 240	-3 285 631	-3 300 871
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-18 193	-3 877 915	-3 896 108
<b>Balanseført verdi pr 31.12</b>	<b>10 868</b>	<b>20 855 353</b>	<b>20 866 221</b>
Årets av- og nedskrivninger	2 953	592 284	595 237
Økonomisk levetid	10	0 - 50	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

## Note 4 - Sikring

Selskapet har i 2017 inngått avtale om swap av rente fra flytende til fastrente med forfall 19.04.2027. Markedsverdi av rentebytteavtalen pr 31.12.2023 exl renter utgjør kr 385.435.

## Note 5 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	11 906 826
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	15 358 066
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	20 855 353
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

### Mer om gjeld

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. Lånet har 5 års løpetid med nedbetalingsprofil på 24 år. Kr 11.906.826 av den langsiktige gjelden forfaller om mer enn 5 år.



OPSAHLVEIEN 1 AS  
917 849 285

## Note 6 - Spesifisering av skatt

<b>Skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	51 536	70 077
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-1 115	16 384
<b>Skattekostnad</b>	<b>50 421</b>	<b>86 461</b>
<b>Skattepliktig inntekt</b>		
Resultat før skatt	229 771	393 207
Permanente forskjeller	-586	-201
+/- Endring i midlertidige forskjeller	5 069	-74 474
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>234 254</b>	<b>318 532</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	51 536	70 077
Sum betalbar skatt i balansen	51 536	70 077

## Note 7 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

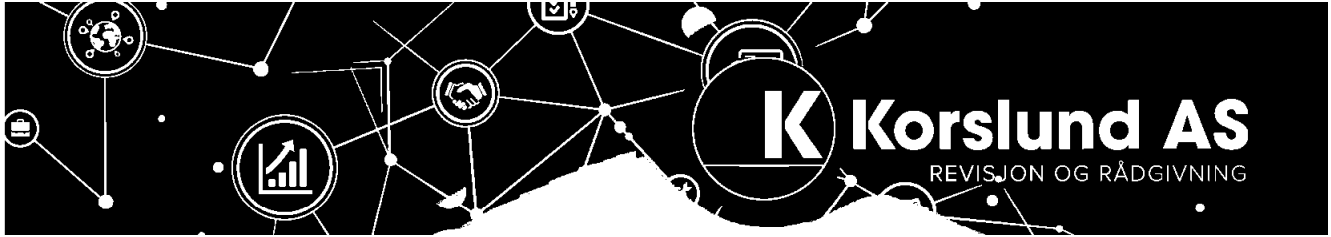
Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

<b>Midlertidige forskjeller knyttet til:</b>	<b>01.01.2023</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>Endring</b>
Anleggsmidler	2 584 655	2 579 586	5 069
Kortsiktig gjeld	0	0	0
Andel skattepliktig avsatt utbytte	0	0	0
<b>Netto forskjeller</b>	<b>2 584 655</b>	<b>2 579 586</b>	<b>5 069</b>
<b>Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt</b>	<b>2 584 655</b>	<b>2 579 586</b>	<b>5 069</b>
Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %	<b>568 624</b>	<b>567 509</b>	<b>1 115</b>

## Note 8 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.



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 2023, 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 2023 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.

Korlund AS  
– Revisjon og rådgivning

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



Dette dokumentet er signert med

Medlem av RevisorForeningene 02.2024



## 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, 29. februar 2024  
Korslund AS

Håkon Vik Korslund  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**Korslund, Håkon Vik**  
Norwegian BankID

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*

02/29/2024 20:48:58

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 signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.