



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 170 834  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OPSAHL BOLIG AS  
Forretningsadresse: Olaf Helsets vei 2  
0694 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anders Opsahl  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

### 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, 25.08.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		340 093 221	226 078 375
Annen driftsinntekt		2 728 865	2 630 003
<b>Sum inntekter</b>	10	<b>342 822 085</b>	<b>228 708 378</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		320 778 213	206 259 494
Lønnskostnad	8	3 518 020	3 066 630
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	11	192 054	213 625
Annen driftskostnad	2	3 594 719	2 882 016
<b>Sum kostnader</b>		<b>328 083 006</b>	<b>212 421 765</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>14 739 079</b>	<b>16 286 614</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		137 161	204 382
Annen renteinntekt		26 922	29 496
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>164 082</b>	<b>233 879</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 638 309	1 308 390
Annen rentekostnad		4 787	228 241
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 643 095</b>	<b>1 536 631</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 479 013</b>	<b>-1 302 752</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>11 260 066</b>	<b>14 983 861</b>
Skattekostnad på resultat	3	2 477 691	3 300 222
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>8 782 375</b>	<b>11 683 639</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 782 375</b>	<b>11 683 639</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>8 782 375</b>	<b>11 683 639</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>8 782 375</b>	<b>11 683 639</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		8 782 375	11 683 639
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>8 782 375</b>	<b>11 683 639</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	11	322 556	468 167
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>322 556</b>	<b>468 167</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap		2 691 211	
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		188 821	
Investeringer i aksjer og andeler			2 691 211
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 880 033</b>	<b>2 691 211</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 202 589</b>	<b>3 159 378</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	6	<b>427 678 296</b>	<b>349 962 970</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	355 889 738	173 001 019
Andre kortsiktige fordringer	5	165 014	75 708 851
<b>Sum fordringer</b>		<b>356 054 752</b>	<b>248 709 871</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	115 653	110 363
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>115 653</b>	<b>110 363</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>783 848 701</b>	<b>598 783 204</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>787 051 290</b>	<b>601 942 582</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	1	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		151 723 368	150 394 465
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>151 823 368</b>	<b>150 494 465</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		44 701 418	36 199 535
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>44 701 418</b>	<b>36 199 535</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>196 524 786</b>	<b>186 694 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	8 437 062	5 663 665
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>8 437 062</b>	<b>5 663 665</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	356 313 666	322 767 551
Øvrig langsiktig gjeld	5	51 357 274	50 703 416
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>407 670 940</b>	<b>373 470 967</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>416 108 002</b>	<b>379 134 632</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		11 864 774	8 397 475
Skyldig offentlige avgifter		427 388	417 289
Annen kortsiktig gjeld	5	162 126 339	27 299 185
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>174 418 502</b>	<b>36 113 949</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>590 526 504</b>	<b>415 248 582</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>787 051 290</b>	<b>601 942 582</b>



## Opsahl Bolig AS

Foretaksregisteret: 982 170 834

### Styrets årsberetning for 2022

#### Virksomhetens art og tilholdssted

Opsahl Bolig AS har som virksomhet å rehabilitere og bygge nye boliger. Hovedkontoret ligger i Oslo.

#### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er tilstede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for år 2022 og selskapets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

#### Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i selskapet gikk opp fra kr. 228.708.378,- i 2021 til kr. 342.822.085,- i 2022. Årets resultat gikk fra kr. 11.683.639 i 2021 til kr. 8.782.375,- i 2022.

Totalkapitalen var ved utgangen av året kr 787.051.290,- sammenlignet med kr 601.942.581 året før.

#### Finansiell risiko

##### *Overordnet om målsetting og strategi*

Selskapet er eksponert for risiko i boligmarkedet. Målsettingen er å avdempe den finansielle risikoen i størst mulig grad. Dette innebærer krav til forhåndssalg av boliger før igangsetting. Selskapets gjeld er i norsk valuta.

##### *Markedsrisiko*

Selskapet er eksponert for endringer i etterspørsel i boligmarkedet.

Selskapet er også eksponert for endringer i rentenivået da en betydelig del av selskapets gjeld har flytende rente. Videre kan endringer i rentenivået påvirke investeringsmulighetene i fremtidige perioder.

##### *Kredittrisiko*

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav. Selskapet har hittil ikke hatt vesentlige tap på fordringer. Det er ikke inngått avtaler om motregning eller andre finansielle instrumenter som reduserer kredittrisikoen for selskapet.

##### *Likviditetsrisiko*

Selskapets likviditetsbeholdning er meget tilfredsstillende noe som gjør at man i større grad har egenfinansiert byggeprosjekter. Fremtidige likviditetsprognoser ytterligere bekrefter sterk likviditet.



## **Arbeidsmiljø og personale**

Sykefraværet i selskapet var lavt i 2022. Selskapet har satt i gang tiltak i form av treningstilbud, tilbud om fysioterapi, bedriftshelsetjeneste og plan for rullering av arbeidsoppgaver mellom ansatte.

Det har i løpet av året ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker, som har resultert i store materielle skader eller personskader.

Arbeidsmiljøet betraktes som godt.

## **Likestilling**

Selskapet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Konsernet har i sin policy innarbeidet bestemmelser som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn i saker som for eksempel lønn, avansement og rekruttering. Selskapet har tradisjonelt rekruttert fra miljøer hvor antall kvinner og menn er jevnt representert.

Av selskapets 3 ansatte er 2 men. Styrets leder er mann.

## **Diskriminering**

Diskrimineringslovens formål er å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og å hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn. Konsernet arbeider aktivt, målrettet og planmessig for å fremme lovens formål innenfor vår virksomhet. Aktivitetene omfatter blant annet rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår, forfremmelse, utviklingsmuligheter og beskyttelse mot trakassering.

Selskapet har som mål å være en arbeidsplass hvor det ikke forekommer diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne. Konsernet arbeider aktivt og målrettet for å utforme og tilrettelegge de fysiske forholdene slik at virksomhetens ulike funksjoner kan benyttes av flest mulig. For arbeidstakere eller arbeidssøkere med nedsatt funksjonsevne foretas det individuell tilrettelegging av arbeidsplass og arbeidsoppgaver. Som et ledd i arbeidet med tilrettelegging av fysiske forhold er det montert døråpnere ved alle utgangsdører.

## **Miljørapportering**

Utslipp fra selskapet inkludert stoffer som kan innebære miljøskader, er å anse som fraværende. Selskapets virksomhet er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg.

## **Åpenhetsrapport**

Selskapets åpenhetsrapport vil bli gjort tilgjengelig på selskapets hjemmesider innen 30.juni 2023.



### Årsresultat og disponeringer

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Opsahl Bolig AS:

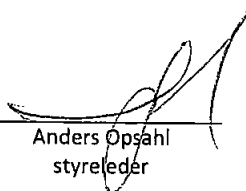
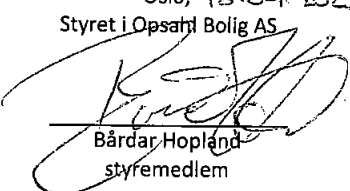
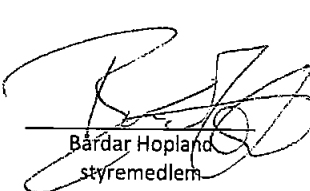
Avsatt konsernbidrag	kr. 0
<u>Overført fra annen egenkapital</u>	<u>kr. 8.782.375</u>
Totalt disponert	kr. 8.782.375

Disponeringen må ses i sammenheng med at selskapet er en del av et Konsern.

Selskapets frie egenkapital pr. 31.12.2022 var:

- Annen egenkapital kr. 44.701.418

Oslo, 18.04.2023  
Styret i Opsahl Bolig AS

 Anders Opsahl styreleder	 Bårdar Hopland styremedlem	 Bårdar Hopland styremedlem
--	--	--



## OPSAHL BOLIG AS

### KONTANTSTRØMOPPSTILLING

<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>2 022</b>	<b>2 021</b>
Innbetalinger fra salg av varer og tjenester	159 933 366	133 051 700
Utbetalinger for varer og tjenester for videresalg og eget forbruk	-188 249 968	-171 783 520
Utbetalinger til ansatte, pensjon, arbeidsgiveravgift, skattetrekk mv.	-3 507 921	-2 994 090
Innbetalinger av renter og andre finansinntekter	164 083	233 878
Utbetalinger av renter og andre finanskostnader	-3 643 096	-1 536 631
Utbetalinger av skatter og avgifter	-	-
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-35 303 536</b>	<b>-43 028 663</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Utbetalinger ved kjøp og salg av aksjer og obligasjoner	-	-88 211
Netto utbetalinger ved kjøp og salg av varige driftsmidler	-46 443	-458 125
	-	-
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-46 443</b>	<b>-546 336</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Avgitt (mottatt) konsernbidrag	1 048 412	-4 487 362
Netto endring andre fordringer	-188 821	-10 424 210
Netto innbetaling (utbetaling) ved opptak (nedbetaling) av kortsiktig gjeld	307 262	16 103 433
Netto innbetaling (utbetaling) ved opptak (nedbetaling) av langsiktig gjeld	34 199 973	42 394 695
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>35 366 826</b>	<b>43 586 556</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	16 847	11 557
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	98 806	98 806
<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>115 653</b>	<b>110 363</b>





Driftsmidler	-53 000	-125 345	72 345
Fordringer	-40 800	-	-40 800
Varelager		-250 000	250 000
Tilvirkningskontrakter	19 506 183	26 320 617	-6 814 434
Balanseførte renter tilvirkningskontrakter	6 331 550	12 405 013	-6 073 463
Sum	25 743 933	38 350 285	-12 606 352
<b>Utsatt skatt:</b>	<b>5 663 664</b>	<b>8 437 063</b>	<b>2 773 398</b>

Utsatt skatt 01.01.2022	5 663 664
Utsatt skatteforpliktelse 31.12.2022	8 437 063
Sum endring	2 773 399
Utsatt skatt på konsernbidrag	295 706
Sum endring utsatt skatt uten konsernbidrag	2 477 692

#### Note 4 Egenkapitalbevegelse

	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01	100 000	150 394 465	36 199 535	186 694 000
Årets resultat			8 782 375	8 782 375
Mottatt konsernbidrag		1 048 412		1 048 412
Korreksjon		280 493	-280 493	-
Egenkapital 31.12	100 000	151 723 370	44 701 417	196 524 786

#### Note 5 Mellomværende konsernselskaper, nærstående, annen kortsiktig gjeld og fordringer

Gjeld til Opsahl AS	51 357 274
Sum øvrig langsiktig gjeld	51 357 274

Konsernbankkonto*	
Påløpte kostnader	134 018 475
Forskudd fra kunder	26 494 565
Skyldig feriepenger	270 431
Påløpte kostnader	1 342 868
Sum kortsiktig gjeld	162 126 339

Forskuddsbetalte kostnader	165 014
Sum kortsiktige fordringer	165 014

\*Selskapet en konsernbankkonto. Saldo på denne pr. 31.12 var negativ med med kr. 134.018.475,-. Saldo på konsernkontoen blir klassifisert som gjeld til morselskapet Anders Opsahl Holding AS.

#### Note 6 Pantstillelser

Som sikkerhet for gjeld til kredittinstitusjoner er det tinglyst pant i fast eiendom/ byggeprosjekter i arbeid. Bokført verdi av pantsatte eiendeler er kr. 355.889.738,-.

Gjeld til kredittinstitusjoner har ikke forfall på mer enn 5 år etter balansedato.

#### Note 7 Kundefordringer

Kundefordringer inkluderer opptjent ikke fakturert kontraktsinntekt med kr. 355.751.610.



Organisasjonsnummer: 982 170 834 MVA



## Note 8 Lønnskostnad

Lønnskostnader	2021	2021
Lønn	3 021 425	2 593 076
Pensjon	52 776	47 760
Arbeidsgiveravgift	440 680	378 393
Annen personalkostnad	3 139	47 400
<b>Sum</b>	<b>3 518 020</b>	<b>3 066 630</b>

Antall årsverk 4 4

Selskapet er underlagt lov om obligatorisk tjenestepensjon og har etablert en pensjonsordning som tilfredsstiller kravene.

## Note 9 Bundne midler

I bankinnskudd inngår kr. 115.653,- i bundne skattetrekksmidler.

## Note 10 Driftsinntekter

	Sentrale Østlandet
Salg av boliger	340 093 220
Utleie av boliger	2 728 865
<b>Sum Driftsinntekter</b>	<b>342 822 085</b>

## Note 11 Varige driftsmidler

	Driftsløsøre inventar mv.
Anskaffelseskost	1 068 125
Tilgang	46 443
Avgang	0
Akkumulerte avskrivninger 01.01	-599 958
Årets avskrivninger	-192 054
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>322 556</b>
Økonomisk levetid	5 år
Avskrivningsplan	20 %



## RESULTATREGNSKAP

### OPSAHL BOLIG AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Salgsinntekt		340 093 221	226 078 375
Annen driftsinntekt		2 728 865	2 630 003
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>10</b>	<b>342 822 085</b>	<b>228 708 378</b>
Varekostnad		320 778 213	206 259 494
Lønnskostnad	8	3 518 020	3 066 630
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	11	192 054	213 625
Annen driftskostnad	2	3 594 719	2 882 016
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>328 083 006</b>	<b>212 421 765</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>14 739 079</b>	<b>16 286 614</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		137 161	204 382
Annen renteinntekt		26 922	29 496
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 638 309	1 308 390
Annen rentekostnad		4 787	228 241
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-3 479 013</b>	<b>-1 302 752</b>
Resultat før skattekostnad		11 260 066	14 983 861
Skattekostnad på resultat	3	2 477 691	3 300 222
<b>Resultat</b>		<b>8 782 375</b>	<b>11 683 639</b>
<b>Årsoverskudd</b>		<b>8 782 375</b>	<b>11 683 639</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital		8 782 375	11 683 639
<b>Sum overføringer</b>		<b>8 782 375</b>	<b>11 683 639</b>



## BALANSE

### OPSAHL BOLIG AS

EIENDELER	Note	2022	2021
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	11	322 556	468 167
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>322 556</b>	<b>468 167</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap		2 691 211	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		188 821	0
Investeringer i aksjer og andeler		0	2 691 211
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 880 033</b>	<b>2 691 211</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 202 588</b>	<b>3 159 378</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning	6	427 678 296	349 962 970
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer	7	355 889 738	173 001 019
Andre kortsiktige fordringer	5	165 014	75 708 851
<b>Sum fordringer</b>		<b>356 054 752</b>	<b>248 709 871</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	115 653	110 363
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>783 848 702</b>	<b>598 783 203</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>787 051 290</b>	<b>601 942 581</b>



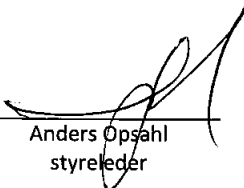
## BALANSE

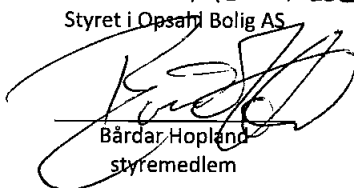
### OPSAHL BOLIG AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	1	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		151 723 368	150 394 465
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>151 823 368</b>	<b>150 494 465</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital		44 701 418	36 199 535
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>44 701 418</b>	<b>36 199 535</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>196 524 786</b>	<b>186 694 000</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
Utsatt skatt	3	8 437 062	5 663 665
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>8 437 062</b>	<b>5 663 665</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	356 313 666	322 767 551
Øvrig langsiktig gjeld	5	51 357 274	50 703 416
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>407 670 940</b>	<b>373 470 967</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		11 864 774	8 397 475
Skyldig offentlige avgifter		427 388	417 289
Annen kortsiktig gjeld	5	162 126 339	27 299 185
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>174 418 502</b>	<b>36 113 949</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>590 526 504</b>	<b>415 248 582</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>787 051 290</b>	<b>601 942 581</b>

Oslo, 18.04.2023

Styret i Opsahl Bolig AS

  
Anders Opsahl  
styreleder

  
Bårdar Hopland  
styremedlem

  
Bårdar Hopland  
styremedlem



## Opsahl Bolig AS

### Noter 2022

#### Regnskapsprinsipper

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

##### Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres. Inntektsføring av leieinntekter skjer på opptjeningstidspunktet.

##### Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

##### Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

##### Verdipapirer

Unoterte verdipapirer regnskapsføres etter kostmetoden.

##### 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 eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

#### Note 1 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende
kr 100 000	1 000	kr 100,00
Aksjonærer	Eierandel	
Opsahl AS	100 %	
Totalt antall aksjer	100%	

Opsahl Aser 100% eid av Anders Opsahl Holding AS som igjen er eid med 95,41% av styreleder Anders Opsahl.

Det blir utarbeidet konsernregnskap i Anders Opsahl Holding AS. Dette kan fås utlevert på selskapets forretningskontor i Johan Scharffenbergs vei 91, 0694 Oslo.

#### Note 2 Ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Revisor har mottatt kr. 72.200,- for revisjon og kr. 24.000,- for andre konsulent tjenester. Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2022.

#### Note 3 Skatt

Resultat før skattekostnad	11 260 066
Permanente forskjeller	2 168
Endring midl. forskjeller	-12 606 352
Årets skattegrunnlag	-1 344 118

Årets skattekostnad fremkommer slik:

Beregnet betalbar skatt, 22%	0
Endring utsatt skatt	2 477 692
Årets skattekostnad	2 477 692

Midlertidige forskjeller er knyttet til:

	2021	2022	Endring
--	------	------	---------

Organisasjonsnummer: 982 170 834 MVA



Driftsmidler	-53 000	-125 345	72 345
Fordringer	-40 800	-	-40 800
Varelager		-250 000	250 000
Tilvirkningskontrakter	19 506 183	26 320 617	-6 814 434
Balanseførte renter tilvirkningskontrakter	6 331 550	12 405 013	-6 073 463
<b>Sum</b>	<b>25 743 933</b>	<b>38 350 285</b>	<b>-12 606 352</b>
<b>Utsatt skatt:</b>	<b>5 663 664</b>	<b>8 437 063</b>	<b>2 773 398</b>

Utsatt skatt 01.01.2022	5 663 664
Utsatt skatteforpliktelse 31.12.2022	8 437 063
Sum endring	2 773 399
Utsatt skatt på konsernbidrag	295 706
Sum endring utsatt skatt uten konsernbidrag	2 477 692

#### Note 4 Egenkapitalbevegelse

	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01	100 000	150 394 465	36 199 535	186 694 000
Årets resultat			8 782 375	8 782 375
Mottatt konsernbidrag		1 048 412		1 048 412
Korreksjon		280 493	-280 493	-
Egenkapital 31.12	100 000	151 723 370	44 701 417	196 524 786

#### Note 5 Mellomværende konsernselskaper, nærstående, annen kortsiktig gjeld og fordringer

Gjeld til Opsahl AS	51 357 274
Sum øvrig langsiktig gjeld	51 357 274

Konsernbankkonto*	
Påløpte kostnader	134 018 475
Forskudd fra kunder	26 494 565
Skyldig feriepenger	270 431
Påløpte kostnader	1 342 868
Sum kortsiktig gjeld	162 126 339

Forskuddsbetalte kostnader	165 014
Sum kortsiktige fordringer	165 014

\*Selskapet en konsernbankkonto. Saldo på denne pr. 31.12 var negativ med med kr. 134.018.475,-. Saldo på konsernkontoen blir klassifisert som gjeld til morselskapet Anders Opsahl Holding AS.

#### Note 6 Pantstillelser

Som sikkerhet for gjeld til kredittinstitusjoner er det tinglyst pant i fast eiendom/ byggeprosjekter i arbeid. Bokført verdi av pantsatte eiendeler er kr. 355.889.738,-.

Gjeld til kredittinstitusjoner har ikke forfall på mer enn 5 år etter balansedato.

#### Note 7 Kundefordringer

Kundefordringer inkluderer opptjent ikke fakturert kontraktsinntekt med kr. 355.751.610.

Organisasjonsnummer: 982 170 834 MVA



## Note 8 Lønnskostnad

Lønnskostnader	2021	2021
Lønn	3 021 425	2 593 076
Pensjon	52 776	47 760
Arbeidsgiveravgift	440 680	378 393
Annens personalkostnad	3 139	47 400
<b>Sum</b>	<b>3 518 020</b>	<b>3 066 630</b>

Antall årsverk 4 4

Selskapet er underlagt lov om obligatorisk tjenstepensjon og har etablert en pensjonsordning som tilfredsstiller kravene.

## Note 9 Bundne midler

I bankinnskudd inngår kr. 115.653,- i bundne skattetrekkmidler.

## Note 10 Driftsinntekter

	Sentrale Østlandet
Salg av boliger	340 093 220
Utleie av boliger	2 728 865
<b>Sum Driftsinntekter</b>	<b>342 822 085</b>

## Note 11 Varige driftsmidler

	Driftsløse inventar mv.
Anskaffelseskost	1 068 125
Tilgang	46 443
Avgang	0
Akkumulerte avskrivninger 01.01	-599 958
Årets avskrivninger	-192 054
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>322 556</b>
Økonomisk levetid	5 år
Avskrivningsplan	20 %



## NITSCHKE

**NITSCHKE AS**  
Vollsveien 17B  
Postboks 353, 1326 Lysaker  
Telefon: +47 67 10 77 00  
E-post: post@nitschke.no  
Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA  
Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Independent member of BKR International  
[www.nitschke.no](http://www.nitschke.no)

Til generalforsamlingen i Opsahl Bolig AS

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### *Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Opsahl Bolig AS som viser et overskudd på kr 8 782 375. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

##### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

##### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

##### *Øvrig informasjon*

Styret (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen



## NITSCHKE

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig 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.

### *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 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Lysaker, 18. april 2023

**NITSCHKE AS**

Tor Egil Solli

statsautorisert revisor