



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 564 694  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OPSAHLVEIEN 1 234 AS  
Forretningsadresse: v / Modus Invest AS  
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: 16.04.2024

### 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, 26.06.2025



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note | 2023            | 2022            |
|--|------|-----------------|-----------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                 |                 |
| <b>Inntekter</b>   |      |                 |                 |
| Annen driftsinntekt  |      | 149 557         | 48 000          |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>149 557</b>  | <b>48 000</b>   |
| <b>Kostnader</b>   |      |                 |                 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1    | 165 672         | 165 672         |
| Annen driftskostnad  | 2, 3 | 207 169         | 230 776         |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>372 841</b>  | <b>396 448</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>-223 284</b> | <b>-348 448</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                 |                 |
| Annen renteinntekt   |      | 12              | 57              |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>12</b>       | <b>57</b>       |
| Annen rentekostnad   |      | 377 419         | 329 924         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>377 419</b>  | <b>329 924</b>  |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>-377 406</b> | <b>-329 867</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                            |      | <b>-600 690</b> | <b>-678 315</b> |
| Skattekostnad  | 4, 5 | -132 152        | -149 229        |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>-468 538</b> | <b>-529 086</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |      |                 |                 |
| Udekket tap  |      | -468 538        | -529 086        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |      | <b>-468 538</b> | <b>-529 086</b> |



### Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2023             | 2022             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                  |                  |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                  |                  |
| Utsatt skattefordel                            | 4, 5 | 488 687          | 356 535          |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>              |      | <b>488 687</b>   | <b>356 535</b>   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                  |                  |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom        | 1    | 6 060 695        | 6 226 367        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>6 060 695</b> | <b>6 226 367</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |      |                  |                  |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>           |      | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>6 549 382</b> | <b>6 582 902</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>                                   |      |                  |                  |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                  |                  |
| Kundefordringer                                |      | 13 157           | 25 905           |
| Andre kortsiktige fordringer                   | 6    | 127 395          | 132 659          |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>140 552</b>   | <b>158 564</b>   |
| <b>Investeringer</b>                           |      |                  |                  |
| <b>Sum investeringer</b>                       |      | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende            |      | 437 051          | 231 701          |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>437 051</b>   | <b>231 701</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>577 603</b>   | <b>390 265</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>7 126 985</b> | <b>6 973 166</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2023              | 2022              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Aksjekapital                             | 7    | 600 000           | 600 000           |
| Overkurs                                 | 7    | 1 251 580         | 1 251 580         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>1 851 580</b>  | <b>1 851 580</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Udekket tap                              | 7    | 1 724 198         | 1 255 660         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>-1 724 198</b> | <b>-1 255 660</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>127 382</b>    | <b>595 920</b>    |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 8    | 4 200 000         | 4 200 000         |
| Ansvarlig lånekapital                    | 9    | 2 600 000         | 2 100 000         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>6 800 000</b>  | <b>6 300 000</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>6 800 000</b>  | <b>6 300 000</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                          |      | 10 277            | 0                 |
| Skyldige offentlige avgifter             |      | 9 595             | 0                 |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 179 730           | 77 246            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>199 602</b>    | <b>77 246</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>6 999 602</b>  | <b>6 377 246</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>7 126 985</b>  | <b>6 973 166</b>  |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 495541

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 564 694  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OPSAHLVEIEN 1 234 AS  
Forretningsadresse: v / Modus Invest AS  
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: 16.04.2024

#### 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

---

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: 921 564 694  
OPSAHLVEIEN 1 234 AS

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK   | Note | 2023            | 2022            |
|--|------|-----------------|-----------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                 |                 |
| <b>Inntekter</b>   |      |                 |                 |
| Annen driftsinntekt  |      | 149 557         | 48 000          |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>149 557</b>  | <b>48 000</b>   |
| <b>Kostnader</b>   |      |                 |                 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |      |                 |                 |
|  | 1    | 165 672         | 165 672         |
| Annen driftskostnad  | 2, 3 | 207 169         | 230 776         |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>372 841</b>  | <b>396 448</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>-223 284</b> | <b>-348 448</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                 |                 |
| Annen renteinntekt   |      | 12              | 57              |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>12</b>       | <b>57</b>       |
| Annen rentekostnad   |      | 377 419         | 329 924         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>377 419</b>  | <b>329 924</b>  |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>-377 406</b> | <b>-329 867</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                            |      |                 |                 |
| Skattekostnad  | 4, 5 | -132 152        | -149 229        |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>-468 538</b> | <b>-529 086</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |      |                 |                 |
| Udekket tap  |      | -468 538        | -529 086        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |      | <b>-468 538</b> | <b>-529 086</b> |



Organisasjonsnr: 921 564 694  
OPSAHLVEIEN 1 234 AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2023             | 2022             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                  |                  |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                  |                  |
| Utsatt skattefordel                            | 4, 5 | 488 687          | 356 535          |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>              |      | <b>488 687</b>   | <b>356 535</b>   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                  |                  |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom        | 1    | 6 060 695        | 6 226 367        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>6 060 695</b> | <b>6 226 367</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |      |                  |                  |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>           |      | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>6 549 382</b> | <b>6 582 902</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>                                   |      |                  |                  |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                  |                  |
| Kundefordringer                                |      | 13 157           | 25 905           |
| Andre kortsiktige fordringer                   | 6    | 127 395          | 132 659          |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>140 552</b>   | <b>158 564</b>   |
| <b>Investeringer</b>                           |      |                  |                  |
| <b>Sum investeringer</b>                       |      | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende            |      | 437 051          | 231 701          |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>437 051</b>   | <b>231 701</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>577 603</b>   | <b>390 265</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>7 126 985</b> | <b>6 973 166</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>                             |      |                  |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |      |                  |                  |
| Aksjekapital                                   | 7    | 600 000          | 600 000          |
| Overkurs                                       | 7    | 1 251 580        | 1 251 580        |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |      | <b>1 851 580</b> | <b>1 851 580</b> |



|                                   |   |                   |                   |
|-----------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |   |                   |                   |
| Udekket tap                       | 7 | 1 724 198         | 1 255 660         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |   | <b>-1 724 198</b> | <b>-1 255 660</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            |   | <b>127 382</b>    | <b>595 920</b>    |
| <b>Gjeld</b>                      |   |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |   |                   |                   |
| Sum avsetninger for forpliktelses |   | 0                 | 0                 |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |   |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 8 | 4 200 000         | 4 200 000         |
| Ansvarlig lånekapital             | 9 | 2 600 000         | 2 100 000         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |   | <b>6 800 000</b>  | <b>6 300 000</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |   | <b>6 800 000</b>  | <b>6 300 000</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |   |                   |                   |
| Leverandørgjeld                   |   | 10 277            | 0                 |
| Skyldige offentlige avgifter      |   | 9 595             | 0                 |
| Annen kortsiktig gjeld            |   | 179 730           | 77 246            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |   | <b>199 602</b>    | <b>77 246</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                  |   | <b>6 999 602</b>  | <b>6 377 246</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |   | <b>7 126 985</b>  | <b>6 973 166</b>  |



Organisasjonsnr: 921 564 694  
OPSAHLVEIEN 1 234 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. 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

3

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum

Beløp

## Note

1



## Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

|                                 |                            |                            |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <u>Anskaffelseskost 01.01.</u>  | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
|                                 | 6899753.00                 | 0.00                       |
| <u>Anskaffelseskost 31.12.</u>  | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
|                                 | 6899753.00                 | 0.00                       |
| <u>Samlede av-/nedskrivn.</u>   | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
|                                 | 839058.00                  | 0.00                       |
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
|                                 | 6060695.00                 | 0.00                       |
| <u>Årets av-/nedskrivn.</u>     | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
|                                 | 165672.00                  | 0.00                       |

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

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**

8

**Gjeld**

**Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt**  
4200000.00

**Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler**  
4200000.00

**Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler**  
6060695.00

**Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført**

**Garantiforpliktelser som er sikret ved pant**

DnB har pant i Gnr. 57 Bnr 351 Snr 2,3 og 4 i Indre Østfold kommune med 1. prioritet, pålydende kr. 6 000 000. Lånet er avdragsfritt i sin helhet og ble fornyet i desember 2021.

**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**



Til generalforsamlingen i Opsahlveien 1 234 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Opsahlveien 1 234 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.

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



Dette dokumentet er signert med

Medlem av RevisorForeningene 16.04.2024



## 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, 16.04.2024  
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)*

04/16/2024 18:26:18

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.



Årsregnskap for  
**OPSAHLVEIEN 1 234 AS**  
921564694  
Regnskapsår  
01.01.2023 - 31.12.2023



OPSAHLVEIEN 1 234 AS  
921 564 694

### Resultatregnskap

|  | Note | 2023            | 2022            |
|--|------|-----------------|-----------------|
| <b>Driftsinntekter</b>                                       |      |                 |                 |
| Annen driftsinntekt  |      | 149 557         | 48 000          |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                                   |      | <b>149 557</b>  | <b>48 000</b>   |
| <b>Driftskostnader</b>                                       |      |                 |                 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1    | -165 672        | -165 672        |
| Annen driftskostnad  | 2, 3 | -207 169        | -230 776        |
| <b>Sum driftskostnader</b>                                   |      | <b>-372 841</b> | <b>-396 448</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>-223 284</b> | <b>-348 448</b> |
| <b>Finansinntekter</b>                                       |      |                 |                 |
| Annen renteinntekt   |      | 12              | 57              |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>12</b>       | <b>57</b>       |
| <b>Finanskostnader</b>                                       |      |                 |                 |
| Annen rentekostnad   |      | -377 419        | -329 924        |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>-377 419</b> | <b>-329 924</b> |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>-377 406</b> | <b>-329 867</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                            |      | <b>-600 690</b> | <b>-678 315</b> |
| Skattekostnad  | 4, 5 | 132 152         | 149 229         |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>-468 538</b> | <b>-529 086</b> |
| <b>Overføringer</b>  |      |                 |                 |
| Udekket tap  |      | -468 538        | -529 086        |
| <b>Sum overføringer</b>                                      |      | <b>-468 538</b> | <b>-529 086</b> |



OPSAHLVEIEN 1 234 AS  
921 564 694

## Balanse

|  | Note | 31.12.2023       | 31.12.2022       |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                               |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                  |                  |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                  |                  |
| Utsatt skattefordel                            | 4, 5 | 488 687          | 356 535          |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>              |      | <b>488 687</b>   | <b>356 535</b>   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                  |                  |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom        | 1    | 6 060 695        | 6 226 367        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>6 060 695</b> | <b>6 226 367</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>6 549 382</b> | <b>6 582 902</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                  |                  |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                  |                  |
| Kundefordringer                                |      | 13 157           | 25 905           |
| Andre kortsiktige fordringer                   | 6    | 127 395          | 132 659          |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>140 552</b>   | <b>158 564</b>   |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende            |      | 437 051          | 231 701          |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>437 051</b>   | <b>231 701</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>577 603</b>   | <b>390 265</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>7 126 985</b> | <b>6 973 166</b> |



OPSAHLVEIEN 1 234 AS  
921 564 694

### Balanse

|                                   | Note | 31.12.2023        | 31.12.2022        |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>       |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |      |                   |                   |
| Aksjekapital                      | 7    | 600 000           | 600 000           |
| Overkurs                          | 7    | 1 251 580         | 1 251 580         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |      | <b>1 851 580</b>  | <b>1 851 580</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                   |                   |
| Udekket tap                       | 7    | -1 724 198        | -1 255 660        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>-1 724 198</b> | <b>-1 255 660</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>127 382</b>    | <b>595 920</b>    |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                   |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 8    | 4 200 000         | 4 200 000         |
| Ansvarlig lånekapital             | 9    | 2 600 000         | 2 100 000         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>6 800 000</b>  | <b>6 300 000</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                   |      | 10 277            | 0                 |
| Skyldige offentlige avgifter      |      | 9 595             | 0                 |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 179 730           | 77 246            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>199 602</b>    | <b>77 246</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>6 999 602</b>  | <b>6 377 246</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>7 126 985</b>  | <b>6 973 166</b>  |

Grimstad, 16.04.2024

Roald Yttervik  
styrets leder

Bård Gunnar Skråning  
styremedlem

Einar Moen  
styremedlem / daglig leder



OPSAHLVEIEN 1 234 AS  
921 564 694

## 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.

#### 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 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

|  | Varige<br>driftsmidler |
|--|------------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.  | 6 899 753              |
| Tilgang i året   | 0                      |
| Avgang i året  | 0                      |
| <b>Anskaffelseskost 31.12.</b>   | <b>6 899 753</b>       |
| Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger         | -839 058               |
| <b>Balanseført verdi per 31.12.</b>  | <b>6 060 695</b>       |
| Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret | 165 672                |



OPSAHLVEIEN 1 234 AS  
921 564 694

## Note 2 - Ytelse til ledende personer

Det er ikke gitt lønn, annen godtgjørelse mv. til ledende personer.

### Mer om ytelser til daglig leder

Det er ikke utbetalt lønn eller andre ytelser i 2023 utenom at Daglig leder er leid inn fra Modus Invest AS og kostnadsført honorar i 2023 er kr 69.144.

## Note 3 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

## Note 4 - Spesifisering av skatt

| <b>Skattekostnad</b>                             | <b>2023</b>     | <b>2022</b>     |
|--|-----------------|-----------------|
| +/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel | -132 152        | -149 229        |
| <b>Skattekostnad</b>                             | <b>-132 152</b> | <b>-149 229</b> |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>                     |                 |                 |
| Resultat før skatt                               | -600 690        | -678 315        |
| +/- Endring i midlertidige forskjeller           | -31 182         | -47 332         |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>                     | <b>-631 872</b> | <b>-725 647</b> |

## Note 5 - 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   | 734 513           | 765 695           | -31 182        |
| Fremførbart underskudd  | -2 355 128        | -2 986 999        | 631 872        |
| Kortsiktig gjeld  | 0                 | 0                 | 0              |
| Andel skattepliktig avsatt utbytte                              | 0                 | 0                 | 0              |
| <b>Netto forskjeller</b>  | <b>-1 620 615</b> | <b>-2 221 305</b> | <b>600 690</b> |
| <b>Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt</b> | <b>-1 620 615</b> | <b>-2 221 305</b> | <b>600 690</b> |
| <b>Utsatt skattefordel 31.12.2023 basert på 22 %</b>            | <b>-356 535</b>   | <b>-488 687</b>   | <b>132 152</b> |

Utsatt skattefordel er balanseført fordi det forventes at selskapet vil gå med skattemessig overskudd så snart langsiktige leiekontrakter er inngått for selskapets eiendom.

## Note 6 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

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



OPSAHLVEIEN 1 234 AS  
921 564 694

## Note 7 - Egenkapital

|                               | Aksjekapital   | Overkurs         | Udekket tap       | Sum            |
|-------------------------------|----------------|------------------|-------------------|----------------|
| Egenkapital 31.12.2022        | 600 000        | 1 251 580        | -1 255 660        | 595 920        |
| Årsresultat                   | 0              | 0                | -468 538          | -468 538       |
| <b>Egenkapital 31.12.2023</b> | <b>600 000</b> | <b>1 251 580</b> | <b>-1 724 198</b> | <b>127 382</b> |

### Mer om egenkapital

Regnskapet er avlagt med forutsetning om fortsatt drift. Det jobbes kontinuerlig med å inngå langsiktige leieavtaler. Aksjonærene vil skyte inn nødvendig likviditet ved behov.



OPSAHLVEIEN 1 234 AS  
921 564 694

## Note 8 - Gjeld og garantiforpliktelser

|   | <b>Beløp</b> |
|---|--------------|
| Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt | 4 200 000    |
| Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler                   | 4 200 000    |
| Balansført verdi av pantsatte eiendeler   | 6 060 695    |
| Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført                            | 0            |

### Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

DnB har pant i Gnr. 57 Bnr 351 Snr 2,3 og 4 i Indre Østfold kommune med 1. prioritet, pålydende kr. 6 000 000. Lånet er avdragsfritt i sin helhet og ble fornyet i desember 2021.

## Note 9 - Ansvarlig lånekapital

Aksjonærene har i løpet av 2022 og 2023 skutt inn kr 2.600.000 i langsiktig kapital. Innskuddet er bokført som ansvarlig lånekapital. Ansvarlig lån er renteberegnet i henhold til avtale.