



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 06.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 16.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt			210 192
Sum inntekter			210 192
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	165 668	165 660
Annen driftskostnad	1, 5	204 862	98 595
Sum kostnader		370 530	264 255
Driftsresultat		-370 530	-54 063
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			70
Sum finansinntekter			70
Annen rentekostnad		121 889	142 355
Sum finanskostnader		121 889	142 355
Netto finans		-121 889	-142 285
Ordinært resultat før skattekostnad		-492 418	-196 348
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-108 332	-43 197
Ordinært resultat etter skattekostnad		-384 086	-153 151
Årsresultat		-384 086	-153 151
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-384 086	-153 151
Sum overføringer og disponeringer		-384 086	-153 151



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	207 306	98 974
Sum immaterielle eiendeler		207 306	98 974
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	6 392 039	6 557 707
Sum varige driftsmidler		6 392 039	6 557 707
Sum anleggsmidler		6 599 345	6 656 681
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	4	95 564	97 413
Sum fordringer		95 564	97 413
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	45 240	215 086
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		45 240	215 086
Sum omløpsmidler		140 804	312 499
SUM EIENDELER		6 740 149	6 969 180
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (6 000 aksjer à kr 100,00)	10, 11	600 000	600 000
Overkurs	11	1 251 580	1 251 580
Sum innskutt egenkapital		1 851 580	1 851 580



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	726 574	342 488
Sum opptjent egenkapital		-726 574	-342 488
Sum egenkapital	11	1 125 006	1 509 092
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	4 200 000	4 200 000
Øvrig langsiktig gjeld	13	1 240 000	1 240 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 440 000	5 440 000
Sum langsiktig gjeld		5 440 000	5 440 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		22 038	922
Skyldige offentlige avgifter			9 422
Annen kortsiktig gjeld		153 105	9 743
Sum kortsiktig gjeld		175 143	20 087
Sum gjeld		5 615 143	5 460 087
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 740 149	6 969 180



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 833545

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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 06.04.2022

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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 10.08.2022

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	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt			210 192
Sum inntekter			210 192
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler			
	6	165 668	165 660
Annen driftskostnad	1, 5	204 862	98 595
Sum kostnader		370 530	264 255
Driftsresultat		-370 530	-54 063
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			70
Sum finansinntekter			70
Annen rentekostnad		121 889	142 355
Sum finanskostnader		121 889	142 355
Netto finans		-121 889	-142 285
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-108 332	-43 197
Ordinært resultat etter skattekostnad		-384 086	-153 151
Årsresultat		-384 086	-153 151
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-384 086	-153 151
Sum overføringer og disponeringer		-384 086	-153 151



Organisasjonsnr: 921 564 694
OPSAHLVEIEN 1 234 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	207 306	98 974
Sum immaterielle eiendeler		207 306	98 974
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	6 392 039	6 557 707
Sum varige driftsmidler		6 392 039	6 557 707
Sum anleggsmidler		6 599 345	6 656 681
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	4	95 564	97 413
Sum fordringer		95 564	97 413
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	45 240	215 086
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		45 240	215 086
Sum omløpsmidler		140 804	312 499
SUM EIENDELER		6 740 149	6 969 180
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (6 000 aksjer à kr 100,00)	10, 11	600 000	600 000
Overkurs	11	1 251 580	1 251 580
Sum innskutt egenkapital		1 851 580	1 851 580
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	726 574	342 488
Sum opptjent egenkapital		-726 574	-342 488
Sum egenkapital	11	1 125 006	1 509 092
Gjeld			



Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12	4 200 000	4 200 000
Øvrig langsiktig gjeld	13	1 240 000	1 240 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 440 000	5 440 000
Sum langsiktig gjeld		5 440 000	5 440 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		22 038	922
Skyldige offentlige avgifter			9 422
Annen kortsiktig gjeld		153 105	9 743
Sum kortsiktig gjeld		175 143	20 087
Sum gjeld		5 615 143	5 460 087
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 740 149	6 969 180



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. Leieinntekter resultatføres etter hvert som de opptjenes. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler 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>
----------------------	--------------

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

Note

12

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
6392039.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Note

4



Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Se eventuelle andre vedlegg.



Noter 2021

OPSAHLVEIEN 1 234 AS

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.

Note 1 - Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjonsforpliktelse	Annen godtgjørelse
Ytelser til daglig leder	0	0	0

Mer om ytelser til daglig leder

Det er ikke utbetalt lønn eller andre ytelser i 2021 utenom at Daglig leder er leid inn fra Modus Invest AS og kostnadsført honorar i 2021 er kr 62.120.

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

Note 3 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.



Note 5 - Revisjon

	2021	2020
Revisjon	12 000	12 000
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	12 000	12 000

Note 6 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	1 000 000	5 899 753	6 899 753
Tilgang i året	0	0	0
Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	1 000 000	5 899 753	6 899 753
Akk. av- og nedskr. 01.01.2021		(342 046)	(342 046)
Akkumulerte avskr. 31.12.2021		(507 714)	(507 714)
Balanseført verdi pr. 31.12.2021	1 000 000	5 392 039	6 392 039
Årets avskrivninger		(165 668)	(165 668)
Økonomisk levetid		15 - 50 år	
Avskrivningsplan: Lineær		2 - 6,67 %	

Note 7 - Skatt

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	(492 418)	(196 348)
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(65 165)	(84 451)
Årets skattegrunnlag	(557 583)	(280 799)
+/- Endring i utsatt skatt	(108 332)	(43 197)
Skattekostnad i resultatregnskapet	(108 332)	(43 197)
Betalbar skatt i balansen	0	0

Note 8 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

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

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2021	31.12.2021	Endring
Anleggsmidler	622 016	687 181	(65 165)
Skattemessig fremførbart underskudd	(1 071 898)	(1 629 481)	557 583
Sum midlertidige forskjeller	(449 882)	(942 300)	492 418
Utsatt skattefordel 31.12.21. basert på 22%	(98 974)	(207 306)	108 332

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

Note 9 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.



Note 10 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	6 000	100,00	600 000,00
Sum	6 000		600 000,00

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Modus Invest AS	2 000	33,33%	Ordinære aksjer
P Nordby & Co AS	1 000	16,67%	Ordinære aksjer
Vold, Johan Nicolai	1 000	16,67%	Ordinære aksjer
Woensel AS	1 000	16,67%	Ordinære aksjer
Yttervik Invest AS	1 000	16,67%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	6 000	100,00%	

Note 11 - Egenkapital

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2021	600 000	1 251 580	(342 488)	1 509 092
Årets resultat			(384 086)	(384 086)
Egenkapital 31.12.2021	600 000	1 251 580	(726 574)	1 125 006

Note 12 - Gjeld og pantstillelse

	Beløp
Del av gjeld 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
Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler	6 392 039

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 13 - Øvrig langsiktig gjeld

Det er tatt opp et lån på kr. 1 240 000 fra selskapet Opsahlveien 1 AS i forbindelse med kjøp av ytterligere seksjoner på felleseiendommen. Opsahlveien 1 234 AS er eid av nærstående til Opsahlveien 1 AS, og lånet er sikret med 2. prioritets pant i de nye seksjonene. Hovedstolen forfaller til oppgjør med opptjente renter senest 1. april 2023.



Årsregnskap for 2021

OPSAHLVEIEN 1 234 AS
Org.nr. 921 564 694

Innhold

Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisjonsberetning

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

Utarbeidet med:
Total Årsoppgjør



Resultatregnskap for 2021
OPSAHLVEIEN 1 234 AS

	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt		0	210 192
Sum driftsinntekter		0	210 192
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	(165 668)	(165 660)
Annen driftskostnad	1, 5	(204 862)	(98 595)
Sum driftskostnader		(370 530)	(264 255)
Driftsresultat		(370 530)	(54 063)
Renteinntekt		0	70
Sum finansinntekter		0	70
Rentekostnad		(121 889)	(142 355)
Sum finanskostnader		(121 889)	(142 355)
Netto finans		(121 889)	(142 285)
Ordinært resultat før skattekostnad		(492 418)	(196 348)
Skattekostnad på ordinært resultat	7	108 332	43 197
Ordinært resultat		(384 086)	(153 151)
Årsresultat		(384 086)	(153 151)
Overføringer			
Udekket tap		(384 086)	(153 151)
Sum		(384 086)	(153 151)



Balanse pr. 31. desember 2021 OPSAHLVEIEN 1 234 AS

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	207 306	98 974
Sum immaterielle eiendeler		207 306	98 974
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	6 392 039	6 557 707
Sum varige driftsmidler		6 392 039	6 557 707
Sum anleggsmidler		6 599 345	6 656 681
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer	4	95 564	97 413
Sum fordringer		95 564	97 413
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	45 240	215 086
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		45 240	215 086
Sum omløpsmidler		140 804	312 499
Sum eiendeler		6 740 149	6 969 180

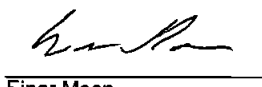



Balanse pr. 31. desember 2021

OPSAHLVEIEN 1 234 AS

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (6 000 aksjer à kr 100,00)	10, 11	600 000	600 000
Overkurs	11	1 251 580	1 251 580
Sum innskutt egenkapital		1 851 580	1 851 580
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	(726 574)	(342 488)
Sum opptjent egenkapital		(726 574)	(342 488)
Sum egenkapital	11	1 125 006	1 509 092
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	4 200 000	4 200 000
Øvrig langsiktig gjeld	13	1 240 000	1 240 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 440 000	5 440 000
Sum langsiktig gjeld		5 440 000	5 440 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		22 038	922
Skyldige offentlige avgifter		0	9 422
Annen kortsiktig gjeld		153 105	9 743
Sum kortsiktig gjeld		175 143	20 087
Sum gjeld		5 615 143	5 460 087
Sum egenkapital og gjeld		6 740 149	6 969 180

Grimstad, den 31.mars 2022


Roald Yttervik
Styrets leder
Einar Moen
Styremedlem / Daglig leder
Bård Gunnar Skråning
Styremedlem



Noter 2021

OPSAHLVEIEN 1 234 AS

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.

Note 1 - Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjonsforpliktelse	Annen godtgjørelse
Ytelser til daglig leder	0	0	0

Mer om ytelser til daglig leder

Det er ikke utbetalt lønn eller andre ytelser i 2021 utenom at Daglig leder er leid inn fra Modus Invest AS og kostnadsført honorar i 2021 er kr 62.120.

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

Note 3 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.



Note 5 - Revisjon

	2021	2020
Revisjon	12 000	12 000
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	12 000	12 000

Note 6 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	1 000 000	5 899 753	6 899 753
Tilgang i året	0	0	0
Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	1 000 000	5 899 753	6 899 753
Akk. av- og nedskr. 01.01.2021		(342 046)	(342 046)
Akkumulerte avskr. 31.12.2021		(507 714)	(507 714)
Balanseført verdi pr. 31.12.2021	1 000 000	5 392 039	6 392 039
Årets avskrivninger		(165 668)	(165 668)
Økonomisk levetid		15 - 50 år	
Avskrivningsplan: Lineær		2 - 6,67 %	

Note 7 - Skatt

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	(492 418)	(196 348)
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(65 165)	(84 451)
Årets skattegrunnlag	(557 583)	(280 799)
+/- Endring i utsatt skatt	(108 332)	(43 197)
Skattekostnad i resultatregnskapet	(108 332)	(43 197)
Betalbar skatt i balansen	0	0

Note 8 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

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

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2021	31.12.2021	Endring
Anleggsmidler	622 016	687 181	(65 165)
Skattemessig fremførbart underskudd	(1 071 898)	(1 629 481)	557 583
Sum midlertidige forskjeller	(449 882)	(942 300)	492 418
Utsatt skattefordel 31.12.21. basert på 22%	(98 974)	(207 306)	108 332

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

Note 9 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.



Note 10 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	6 000	100,00	600 000,00
Sum	6 000		600 000,00

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Modus Invest AS	2 000	33,33%	Ordinære aksjer
P Nordby & Co AS	1 000	16,67%	Ordinære aksjer
Vold, Johan Nicolai	1 000	16,67%	Ordinære aksjer
Woensel AS	1 000	16,67%	Ordinære aksjer
Yttervik Invest AS	1 000	16,67%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	6 000	100,00%	

Note 11 - Egenkapital

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2021	600 000	1 251 580	(342 488)	1 509 092
Årets resultat			(384 086)	(384 086)
Egenkapital 31.12.2021	600 000	1 251 580	(726 574)	1 125 006

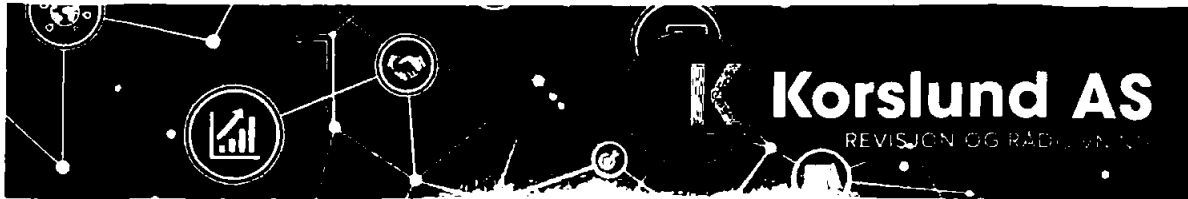
Note 12 - Gjeld og pantstillelse

	Beløp
Del av gjeld 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 de pantsatte eiendeler	6 392 039

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 13 - Øvrig langsiktig gjeld

Det er tatt opp et lån på kr. 1 240 000 fra selskapet Opsahlveien 1 AS i forbindelse med kjøp av ytterligere seksjoner på felleseiendommen. Opsahlveien 1 234 AS er eid av nærstående til Opsahlveien 1 AS, og lånet er sikret med 2. prioritets pant i de nye seksjonene. Hovedstolen forfaller til oppgjør med opptjente renter senest 1. april 2023.



Til generalforsamlingen i Opsahlveien 1 234 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Opsahlveien 1 234 AS sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 og av dets resultat 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 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og daglig leder) 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 avviklet.

Korslund AS
– Revisjon og rådgivning
Kystveien 40, 4841 Arendal
Tel: +47 99 21 70 51
haakon@korslund.as
www.korslund.as
Org.nr.: 924 825 855





Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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>

Arendal, 01.04.2022
Korslund AS

Håkon Vik Korslund
statsautorisert revisor