



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	988 780 227
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	ANDERS OPSAHL HOLDING AS
Forretningsadresse:	Olaf Helsets vei 2 0694 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Anders Opsahl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	22.06.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 29.08.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	3	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	6	1 000 000	1 000 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 000 000</b>	<b>-1 000 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		0	0
Annen finansinntekt		0	1 000 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>1 000 000</b>
Annen rentekostnad		1 000 000	0
Annen finanskostnad			0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>	11	<b>-1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 000 000</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	13	-1 000 000	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 000 000	0
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 000 000</b>	<b>0</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	1 000 000	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 000 000</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8	691 000 000	690 000 000
Lån til foretak i samme konsern		5 000 000	15 000 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>696 000 000</b>	<b>705 000 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>697 000 000</b>	<b>705 000 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
<b>Sum fordringer</b>			<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 000 000	2 000 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>9 000 000</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>9 000 000</b>	<b>2 000 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>706 000 000</b>	<b>707 000 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	11,12	2 000 000	2 000 000
Annen innskutt egenkapital		15 000 000	15 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	11,12	<b>17 000 000</b>	<b>17 000 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		638 000 000	640 000 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>638 000 000</b>	<b>640 000 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>	11,12	<b>655 000 000</b>	<b>657 000 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	5	40 000 000	40 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>40 000 000</b>	<b>40 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>40 000 000</b>	<b>40 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt		0	1 000 000
Annen kortsiktig gjeld	13	11 000 000	9 000 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 000 000</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>51 000 000</b>	<b>50 000 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>706 000 000</b>	<b>707 000 000</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	559 000 000	593 000 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>559 000 000</b>	<b>593 000 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		328 000 000	345 000 000
Lønnskostnad	2	44 000 000	45 000 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	33 000 000	32 000 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			0
Annen driftskostnad	3	71 000 000	63 000 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>476 000 000</b>	<b>485 000 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>83 000 000</b>	<b>108 000 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	4	2 000 000	0
Annen renteinntekt			2 000 000
Annen finansinntekt			4 000 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 000 000</b>	<b>6 000 000</b>
Annen rentekostnad			94 000 000
Netto finanskostnader		84 000 000	9 000 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>84 000 000</b>	<b>103 000 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-82 000 000</b>	<b>-97 000 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 000 000</b>	<b>11 000 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-5 000 000	4 000 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>6 000 000</b>	<b>7 000 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>6 000 000</b>	<b>7 000 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 000 000	7 000 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>7 000 000</b>	<b>7 000 000</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Immaterielle eiendeler	7	1 000 000	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
varige driftsmidler	7	2 475 000 000	2 339 000 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 475 000 000</b>	<b>2 339 000 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	9 000 000	29 000 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		14 000 000	17 000 000
Investeringer i aksjer og andeler		32 000 000	32 000 000
Andre fordringer		3 000 000	3 000 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>58 000 000</b>	<b>81 000 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 534 000 000</b>	<b>2 420 000 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	9	518 000 000	610 000 000
<b>Sum varer</b>		<b>518 000 000</b>	<b>610 000 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 000 000	20 000 000
Andre fordringer	10	154 000 000	161 000 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>161 000 000</b>	<b>181 000 000</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer		4 000 000	1 000 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>4 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		46 000 000	29 000 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>46 000 000</b>	<b>29 000 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum omløpsmidler		729 000 000	821 000 000
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 263 000 000</b>	<b>3 241 000 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	11,12	2 000 000	2 000 000
Annen innskutt egenkapital		3 000 000	15 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 000 000</b>	<b>17 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		743 000 000	752 000 000
Minoritetsinteresser		14 000 000	14 000 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>757 000 000</b>	<b>766 000 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>762 000 000</b>	<b>783 000 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	76 000 000	79 000 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>76 000 000</b>	<b>79 000 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	5	2 296 000 000	2 233 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 296 000 000</b>	<b>2 233 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 372 000 000</b>	<b>2 312 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	6	0	16 000 000
Annen kortsiktig gjeld	13	129 000 000	130 000 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>129 000 000</b>	<b>146 000 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 501 000 000</b>	<b>2 458 000 000</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 263 000 000</b>	<b>3 241 000 000</b>



## ANDERS OPSAHL HOLDING AS KONSERN

### KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i MNOK

<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Innbetalinger fra salg av varer og tjenester	572	588
Utbetalinger for varer og tjenester for videresalg og eget forbruk	-307	-341
Utbetalinger til ansatte, pensjon, arbeidsgiveravgift, skattetrekk mv.	-44	-45
Innbetalinger av renter og andre finansinntekter	6	6
Utbetalinger av renter og andre finanskostnader	-83	-103
Utbetalinger av skatter og avgifter	-14	-3
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>130</b>	<b>102</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Utbetalinger/innbetalinger ved investeringer/salg aksjer og obligasjoner	17	-12
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-172	-73
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-155</b>	<b>-85</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Netto utbetalinger/innbetalinger ved opptak av langsiktig gjeld	63	-220
Endring andre fordringer	-20	212
Endring annen kortsiktig gjeld	-1	-10
Kjøp egne aksjer	-	-25
Utbetalinger av utbytte	-	-
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>42</b>	<b>-43</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	17	-26
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	29	55
<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>46</b>	<b>29</b>



## ANDERS OPSAHL HOLDING AS

### KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i MNOK

<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Innbetalinger fra salg av varer og tjenester	-	-
Utbetalinger for varer og tjenester for videresalg og eget forbruk	-1	-1
Utbetalinger til ansatte, pensjon, arbeidsgiveravgift, skattetrekk mv.	-	-
Innbetalinger av renter og andre finansinntekter	-	1
Utbetalinger av renter og andre finanskostnader	-1	-
Utbetalinger av skatter og avgifter	-	-
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-2</b>	<b>-</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Netto innbetalinger ved kjøp og salg av aksjer og obligasjoner	-	-
Netto utbetalinger ved kjøp og salg av varige driftsmidler	-	-
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Endring andre fordringer	9	-11
Netto innbetaling (utbetaling) ved opptak (nedbetaling) av kortsiktig gjeld	-2	-2
Netto innbetaling (utbetaling) ved opptak (nedbetaling) av langsiktig gjeld	-	40
Kjøp egne aksjer	-	-25
Utbetalinger av utbytte	-	-
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>7</b>	<b>2</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	5	2
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	2	0
<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>7</b>	<b>2</b>



## Anders Opsahl Holding AS

### RESULTATREGNSKAP

Beløp i MNOK	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Leieinntekter		-	-	165	164
Salgsinntekter		-	-	339	362
Andre driftsinntekter	1	-	-	56	67
<b>Sum driftsinntekter</b>		-	-	<b>559</b>	<b>593</b>
Varekostnad		-	-	328	345
Lønnskostnader	2	-	-	44	45
Andre driftskostnader	3	1	1	71	63
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>444</b>	<b>453</b>
<b>EBITDA</b>		<b>-1</b>	<b>-1</b>	<b>116</b>	<b>140</b>
<b>Sum av- og nedskrivninger</b>		-	-	<b>33</b>	<b>32</b>
<b>EBIT</b>		<b>-1</b>	<b>-1</b>	<b>83</b>	<b>108</b>
Andel resultat i TS og FKV	4	-	-	2	-
<b>Netto finanskostnader</b>	5, 4	<b>1</b>	<b>-1</b>	<b>84</b>	<b>97</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2</b>	-	<b>1</b>	<b>11</b>
<b>Sum skattekostnad</b>	6	<b>-1</b>	-	<b>-5</b>	<b>4</b>
<b>Resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1</b>	-	<b>7</b>	<b>7</b>

Document ID: 39ae16bf-16d5-469f-9eda-cd544aabe0c7



## Anders Opsahl Holding AS

## BALANSE

Beløp i MNOK	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
<b>EIENDELER</b>					
Immaterielle eiendeler	7	-	-	1	-
Utsatt skattefordel		1	-	-	-
Varige driftsmidler	7	-	-	2 475	2 339
Investering i datterselskap	8	691	690	-	-
Lån til foretak i samme konsern		5	15	-	-
Investering i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomheter	4	-	-	9	29
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomheter		-	-	14	17
Investeringer i aksjer og andeler		-	-	32	32
Andre langsiktige fordringer		-	-	3	3
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>697</b>	<b>705</b>	<b>2 534</b>	<b>2 420</b>
Varer	9	-	-	518	610
Kundefordringer		-	-	7	20
Andre kortsiktige fordringer	10	0	-	154	161
Markedsbaserte aksjer		-	-	4	1
Bankinnskudd og kontanter		9	2	46	29
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>9</b>	<b>2</b>	<b>729</b>	<b>821</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>706</b>	<b>707</b>	<b>3 263</b>	<b>3 241</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>					
Aksjekapital		2	2	2	2
Annen innskutt egenkapital		15	15	3	15
Annen egenkapital		639	641	743	752
Minoritetsinteresser		-	-	14	14
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11,12</b>	<b>655</b>	<b>657</b>	<b>762</b>	<b>783</b>
Utsatt skatt	6	-	-	76	79
Langsiktig gjeld	5	40	40	2 296	2 233
Betalbar skatt	6	-	1	0	16
Kortsiktig gjeld	13	11	9	129	130
<b>Sum gjeld</b>		<b>51</b>	<b>50</b>	<b>2 501</b>	<b>2 458</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>706</b>	<b>707</b>	<b>3 263</b>	<b>3 241</b>

Oslo, 22. mai 2025

Anders Opsahl  
StyrelederPetter Groth  
StyremedlemHåvard Rønning  
StyremedlemBårdar Hoppland  
StyremedlemJon Erik Brøndmo  
Styremedlem

Document ID: 39ae16bf-16d5-469f-9eda-0d544aabe0c7



## Regnskapsprinsipper

### GENERELT

Anders Opsahl Holding AS er et aksjeselskap registrert i Norge. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Olaf Hølsøys vei 2 i Oslo.

Konsernets virksomhet er i hovedsak erverv, utvikling og utleie av næringsseiendommer, samt utvikling av boliger for salg.

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Konsernregnskapet til Anders Opsahl Holding AS er avlagt i henhold til regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Konsernets presentasjonsvaluta er NOK. Dette er også morselskapets funksjonelle valuta.

### Konsolidering

Konsernregnskapet for Anders Opsahl Holding AS omfatter regnskapet til morselskap og selskap hvor konsernet har kontroll på balansedagen.

Konsernregnskapet er investeringer i datterselskaper konsolidert brutto etter oppkjøpsmetoden, hvilket innebærer at kostpris for aksjene og andelene er eliminert mot konsernets andel av selskapenes egenkapital på ervervstidspunktet. Merpris i forhold til konsernets andel av selskapenes egenkapital samt minoritetens beregnede andel av merverdien, er henført til respektive eiendeler og avskrevet etter samme avskrivningsplan som disse. Merverdi utover identifiserbare eiendeler er oppført for majoritetens andel som goodwill, og avskrives over maksimalt 5 år. Konserninterne transaksjoner og konsernmellomværende, samt gevinster og tap som er oppstått ved transaksjoner mellom selskapene, er eliminert.

Tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter innregnes etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse eller felles kontroll oppnås og inntil slik innflytelse opphører. Ved førstegangsinnregning vurderes tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter til anskaffelseskost. Konsernets andel av resultatet i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter innregnes i den balanseførte verdien av enhetene og i konsernets resultat, og er presentert som en del av driftsresultatet på egne linjer i resultatregnskapet. Mottatt utbytte reduserer investeringens balanseførte verdi.

Oppkjøp av selskaper som ikke er et virksomhetskjøp blir regnskapsført som eiendelskjøp. Anskaffelseskost blir allokert til de overtatte eiendelene i sin helhet. Det blir ikke beregnet goodwill på denne type oppkjøp og det innregnes heller ikke utsatt skatt på forskjeller som oppstår i forbindelse med innregning av disse eiendelene.



## Prinsipper for inntektsføring

### Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres over kontraktens leieperiode netto etter merverdiavgift. Inntekter fra viderebelastning av felleskostnader faktureres a-konto per leietaker basert på estimat/avregning fra året før da dette anses å være beste estimat på det variable vederlaget, og det er lite sannsynlig med en vesentlig reversering av a-kontofaktureringen. Avregning av felleskostnader gjennomføres årlig basert på faktiske påløpte kostnader.

### Inntekter solgte boliger

Konsernet har virksomhet knyttet til oppføring av boliger på egne tomter (egenregi). Tomt med bolig overleveres samlet etter ferdigstillelse av boligen. For inntektsføring av boliger for salg benyttes prinsippet om løpende avregning med fortjeneste. Det vil si at opparbeidet andel av prosjektets forventede fortjeneste tas til inntekt i takt med prosjektets ferdigstillingsgrad. Prosjektkostnader påløpt i perioden mellom vedtatt byggestart og byggestart blir aktivert. Fra byggestart vil disse kostnadene bli kostnadsført sammen med påfølgende prosjektkostnader. Inntektsføringen skjer i henhold til forventet dekningsbidrag for hvert enkelt prosjekt. Inntektsføring av dekningsbidrag skjer i henhold til ferdigstillelsesgrad (salgsgrad x ferdiggrad), men minimum 50 prosent skal være solgt for noe av dekningsbidraget kan tas til inntekt. Større prosjekter deles opp i byggetrinn der hvert byggetrinn behandles som eget prosjekt. Tomtekjøpet aktiveres ved kjøpstidspunkt. I byggeperioden kostnadsføres tomten i henhold til ferdigstillelsesgraden.

### Avsetninger

En avsetning regnskapsføres når konsernet har en forpliktelse (rettslig eller selvpålagt) som en følge av en tidligere hendelse, og det er overveiende sannsynlig at det vil skje et økonomisk oppgjør som følge av denne forpliktelsen og beløpets størrelse kan males pålitelig.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler males til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Når eiendeler selges eller avhendes, blir balanseført verdi fraregnet, og eventuelt tap eller gevinst resultatføres.

### Skattekostnad

Skattekostnaden omfatter periodens betalbare skatt og endringene i utsatt skatt/skattefordel. Betalbar skatt beregnes på grunnlag av årets skattemessige resultat. Netto utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt beregnes på midlertidige forskjeller fra investeringer i datterselskaper, felleskontrollerte selskaper og tilknyttede selskaper, bortsett fra når selskapet har kontroll over tidspunkt for reversering av de midlertidige forskjellene, og det er sannsynlig at de ikke blir reversert i overskuelig fremtid. Utsatt skattefordel er balanseført når det er sannsynlig at selskapet vil ha tilstrekkelig skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre skattefordelen. Likeledes vil selskapet redusere utsatt skattefordel i den grad selskapet ikke lenger anser det som sannsynlig at det kan nyttiggjøre seg av den utsatte skattefordelen.



## Innskuddsbasert pensjonsordning

Konsernet har innskuddsbasert pensjonsordning, som gjelder for alle heltidsansatte. Pensjonspremien kostnadsføres når den påløper.

## Kontantstrømoppstilling

Konsernet utarbeider kontantstrøm etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, svært likvide investeringer som lett kan omgjøres i et kjent kontantbeløp og som har ubetydelig risiko for verdiendringer.

## Hendelse etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen, er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden, er opplyst om dersom dette er vesentlig.



Anders Opsahl Holding AS  
NOTER

1 ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Felleskostnader belastet leietakere	-	-	41 805 491	44 706 235
Gevinst ved alg av eiendommer	-	-	-	17 519 749
Andre driftsinntekter	-	-	13 924 624	5 119 892
<b>Sum</b>	-	-	<b>55 730 115</b>	<b>67 345 876</b>

2 LØNNSKOSTNADER

	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Lønninger	-	-	36 376 735	35 894 095
Arbeidsgiveravgift	-	-	5 242 198	5 887 947
Pensjonskostnader	-	-	1 133 152	1 111 252
Andre ytelser	-	-	1 646 934	1 736 146
<b>Sum</b>	-	-	<b>44 399 019</b>	<b>44 629 440</b>

Antall årsværk

44 60

Det er utbetalt kr. 175.000 (175.000) i styrehonorar for 2024.  
Daglig leder har mottatt 2.575.376 (1.748.784) i avgiftspliktige ytelser.

	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Revisjonshonorar/-tjenester:				
Løvpålagt revisjon	-	90 000	-	1 033 900
Andre tjenester utenfor revisjon	-	67 000	-	641 900
<b>Sum</b>	-	<b>157 000</b>	-	<b>1 675 800</b>

3 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Leiekostnader	0	0	5 927 632	7 178 708
Andre konsulenttjenester	1 253 502	1 253 502	2 649 699	2 213 006
Administrasjonshonorar	-	-	-	0
Felleskostnader	-	-	41 805 491	50 002 342
Andre driftskostnader	53 304	42 830	20 437 925	3 939 415
<b>Sum</b>	<b>1 306 806</b>	<b>1 296 332</b>	<b>70 820 747</b>	<b>63 333 471</b>

4 TILKNYTTETE SELSKAPER OG FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER

Foretaksnavn	Forettings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Egenkapital	Resultat
Gartnerbolgen AS	Oslo	50 %	1 264 854	-575 368
Høgås Utvikling AS	Oslo	40 %	4 175	-6 193
Torshov Sport Invest AS	Oslo	34 %	58 558 964	10 202 983
Ås Hageby Holding AS	Oslo	50 %	-1 492 867	-1 063 378

	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Balansført verdi 1.1	-	-	29 248 603	28 932 457
Konsernets andel av resultatet	-	-	2 465 764	2 373 337
Avgang TS/TKV	-	-	-22 023 216	-2 057 191
Mottatt utbytte	-	-	-1 020 000	-
Kjøp av aksjen TS/TKV	-	-	-	-
Balansført verdi per 31.12	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 671 151</b>	<b>29 248 603</b>

5 LANGSIKTIG GJELD

	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	40 000 000	40 000 000	2 303 949 086	2 253 234 287
Gjeld til selskap i samme konsern	-	0	0	0
Annen langsiktig gjeld	-	0	-8 085 756	-19 912 744
<b>Sum</b>	<b>40 000 000</b>	<b>40 000 000</b>	<b>2 295 863 331</b>	<b>2 233 321 543</b>

Pantsettelser

Som sikkerhet for gjeld til kredittinstitusjoner er det tinglyst pant i selskapets eiendomsmasse.  
Bokført verdi av pantsatte eiendeler i konsernet er kr. 2.709.530.185,- (2.336.363.242).  
I tillegg er det pantsatt kr. 1.289.076,- (1.783.138) i kundefordringer i Olaf Helsets Vei 5 AS og  
kr. 25.513.579,- (25.513.579) i aksjer i Opsahl Eiendom AS.  
Gjeld til kredittinstitusjoner har forfall mer enn 5 år etter balansedato.



## 6 SKATT

	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Resultat før skattekostnad	-1 657 070	-17 643	1 386 001	7 320 060
Permanente forskjeller	-31 486	-1 559 553	386 565	-17 263 367
Inntektsført konsernbidrag etter skatt	-	-	-	-
Endring midlertidig forskjeller	-	-	-86 917 718	66 702 404
<b>Beregningsgrunnlag betalbar skatt</b>	<b>-1 688 556</b>	<b>-1 577 196</b>	<b>-85 145 152</b>	<b>56 759 097</b>
Mottatt/avgitt konsernbidrag	-	1 577 196	-	-
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>-1 688 556</b>	<b>-</b>	<b>-85 145 152</b>	<b>56 759 097</b>

	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Årets skattekostnad fremkommer slik:				
Betalbar skatt	-	-	-	12 487 001
Skatt på mottatt konsernbidrag	-	-346 983	-	-
Endring utsatt skatt	-718 465	-	-2 477 302	-8 049 919
Korreksjon utsatt skatt	-	-	-2 703 864	-
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>-718 465</b>	<b>-346 983</b>	<b>-5 181 166</b>	<b>4 437 082</b>

\*Ved beregning av utsatt skatt knyttet til merverdier i eiendom er det benyttet en sats på 10%

## 7 VARIGE DRIFTSMIDLER

Det er ikke bokført varige driftsmidler eller immaterielle eiendeler i morselskapet.

2024	Konsern			Sum
	Fast eiendom	Løsøre	Immaterielle eiendeler	
Anskaffelseskost per 01.01.2024	2 785 521 852	15 584 940	1 187 060	2 802 293 852
Tilgang	171 524 763	3 682 126	-	175 206 889
Avgang	-4 044 975	-	-	-4 044 975
<b>Anskaffelseskost per 31.12.2024</b>	<b>2 953 001 640</b>	<b>19 267 066</b>	<b>1 187 060</b>	<b>2 973 455 766</b>
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.2024	-485 225 703	-12 330 172	-454 037	-498 009 913
<b>Balanseført verdi per 31.12.2024</b>	<b>2 467 775 937</b>	<b>6 936 894</b>	<b>733 023</b>	<b>2 475 445 854</b>
Årets avskrivninger	-30 332 211	-2 671 182	-251 499	-33 254 891
Årets nedskrivninger	-	-	-	-
<b>Sum av- og nedskrivninger i resultatet</b>	<b>-30 332 211</b>	<b>-2 671 182</b>	<b>-251 499</b>	<b>-33 254 891</b>

2023	Konsern			Sum
	Fast eiendom	Løsøre	Immaterielle eiendeler	
Anskaffelseskost per 01.01.2023	2 698 567 594	13 706 411	-	2 712 274 005
Tilgang	107 717 178	1 878 529	-	109 595 707
Avgang	-20 762 920	-	-	-20 762 920
<b>Anskaffelseskost per 31.12.2023</b>	<b>2 785 521 852</b>	<b>15 584 940</b>	<b>-</b>	<b>2 801 106 792</b>
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.2023	-449 158 610	-12 639 453	-	-461 798 063
<b>Balanseført verdi per 31.12.2023</b>	<b>2 336 363 242</b>	<b>2 945 487</b>	<b>-</b>	<b>2 339 308 729</b>
Årets avskrivninger	-30 332 211	-1 712 106	-251 499	-32 295 816
Årets nedskrivninger	-	-	-	-
<b>Sum av- og nedskrivninger i resultatet</b>	<b>-30 332 211</b>	<b>-1 712 106</b>	<b>-251 499</b>	<b>-32 295 816</b>

Document ID: 39ae16bf-16d5-469f-9eda-0d544aabe0c7



## 8 DATTERSELSKAPER

Foretaksnavn	Foretaks- kontor	Eierandel/ stemmerett	Egenkapital	Resultat
Opsahl Eiendomsdrift AS	Oslo	100 %	249 709	-827 712
Baj Eiendom AS	Oslo	100 %	9 679 731	-276 120
Bygg og Tomtemester Kristian Johnstad	Oslo	80 %	1 367 413	833 182
Ekebergveien 228 AS	Oslo	100 %	19 936 438	1 637 013
Enebakkveien 300 AS	Oslo	100 %	26 519 639	7 635 570
Grefsenveien 26 Eiendom AS	Oslo	100 %	28 228 289	684 574
Holterkollveien 6 AS	Oslo	100 %	5 232 992	-589 767
Karakterbolig AS	Oslo	70 %	18 030 244	-2 424 057
Kolbotnveien 8 AS	Oslo	100 %	1 227 962	-166 049
Kongens Gate 2 Holding AS	Oslo	100 %	72 581 691	-8 710 195
Kongensgate 2 AS	Oslo	100 %	48 722 053	-2 395 429
Lysås Eiendom AS	Oslo	100 %	1 930 513	264 992
Malmfeltet AS	Oslo	100 %	158 466	-194 131
Os Holding AS	Oslo	90,1 %	71 909 913	126 321
Olaf Holding AS	Oslo	100 %	142 698 259	22 595 643
Olaf Helsevesen 5 AS	Oslo	90,1 %	166 496 971	1 945 818
Olaf Helsevesen 8 AS	Oslo	100 %	90 310 697	3 565 703
Opsahl AS	Oslo	100 %	730 285 964	-18 811 032
Opsahl Bolig AS	Oslo	100 %	155 772 019	-8 432 789
Opsahl Eiendom AS	Oslo	100 %	119 332 722	-2 562 472
Opsahl Omrogn AS	Oslo	100 %	4 798	-25 202
Opsahl Urvikling AS	Oslo	100 %	6 390	-23 610
Opsahl Verdis AS	Oslo	100 %	57 454 405	811 774
Park-it AS	Oslo	100 %	48 744 915	1 858 920
Rostad Bygg AS	Oslo	100 %	10 436 591	358 380
Skullerud Torg Handel AS	Oslo	100 %	1 067 446	-407 711
Skullerudbyen AS *	Oslo	100 %	160 121 952	-11 310 705
Stasjonsveien 12 AS	Oslo	100 %	11 547 693	-385 188
Stasjonsveien 12 Holding AS	Oslo	100 %	28 182 596	-358 743
Storgata 14 B AS	Oslo	100 %	-	-
Storgata 14 Lillstrøm AS	Oslo	73 %	13 514 325	900
Sørensen Sport AS	Oslo	68 %	-4 640 828	-2 858 115
Sørensen Sport Skullerud AS	Oslo	100 %	11 130	-7 863
Sørensen Sykklet AS	Oslo	68 %	6 849 677	154 096
Ulsrud Holding AS *	Oslo	100 %	56 667 988	-5 519 172
Ulsrud Eiendom AS *	Oslo	100 %	11 499 689	1 656 803
Østmarkveien 27 AS *	Oslo	100 %	10 432 495	4 459 425
Anders Opsahl Holding	Oslo	100 %	655 149 785	-938 605

## 9 VARER

	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Byggeprosjekter i egenregi for salg	-	-	494 692 578	590 561 919
Lagerartikler for videresalg	-	-	23 769 234	19 667 497
<b>Sum</b>	-	-	<b>518 461 812</b>	<b>610 229 416</b>

## 10 ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Opplyst, ikke fakturert inntekt byggepro:	-	-	149 562 376	155 403 383
Andre kortsiktede fordringer	-	-	4 923 731	5 473 717
<b>Sum</b>	-	-	<b>154 486 107</b>	<b>160 877 100</b>

## 11 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Aksjekapitalen i selskapet utgjør kr 1 940 692 fordelt på 181 373 aksjer, hver påklende kr 10,7-

	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Aksjekapital 01.01	1 940 692	1 940 692	1 940 692	1 940 692
Endring i aksjekapitalen i året	-	-	-	-
<b>Aksjekapital 31.12</b>	<b>1 940 692</b>	<b>1 940 692</b>	<b>1 940 692</b>	<b>1 940 692</b>

Transaksjoner egne aksjer	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Inngående beholdning 01.01	40 542	-	40 542	-
Kjøp av egne aksjer i perioden	-	40 542	-	40 542
Overføring til aksjonere	-	-	-	-
<b>Sum egne aksjer 31.12</b>	<b>40 542</b>	<b>40 542</b>	<b>40 542</b>	<b>40 542</b>

Aksjonere i selskapet per 31.12	Antall aksjer	
	2024	2023
Anders Opsahl	173 041	173 041
Egne aksjer	3 789	3 789
Kinn Consulting AS	3 659	3 659
Anbar Invest AS	884	884
<b>Sum</b>	<b>181 373</b>	<b>181 373</b>

Document ID: 39ae16bf-16d5-469f-9eda-0d544aaabe0c7



## 12 EGENKAPITAL

Morselskap	Aksjekapital	Overkurs	Opptjent egenkapital	Majoritetenes andel av egenkapital	Minoritets-intresser	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>1 904 417</b>	<b>14 693 039</b>	<b>469 229 040</b>	<b>485 826 496</b>	-	<b>485 826 496</b>
Resultat			206 973 474	206 973 474	-	206 973 474
Kapitalforhøyelse	36 275			36 275		36 275
Akseutbytte			-10 000 000	-10 000 000		-10 000 000
Andre endringer						
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>1 940 692</b>	<b>14 693 039</b>	<b>666 202 514</b>	<b>682 836 245</b>	-	<b>682 836 245</b>
Resultat			-17 643	-17 643		-17 643
Kapitalforhøyelse						
Kjøp av egne aksjer			-25 500 000	-25 500 000		-25 500 000
Akseutbytte						
Andre endringer						
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>1 940 692</b>	<b>14 693 039</b>	<b>640 684 871</b>	<b>657 318 602</b>	-	<b>657 318 602</b>
Resultat			-938 605	-938 605		-938 605
Kapitalforhøyelse						
Kjøp av egne aksjer						
Akseutbytte						
Andre endringer			-1 230 213	-1 230 213		-1 230 213
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>1 940 692</b>	<b>14 693 039</b>	<b>638 516 053</b>	<b>655 149 784</b>	-	<b>655 149 784</b>

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Opptjent egenkapital	Majoritetenes andel av egenkapital	Minoritets-intresser	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>1 904 417</b>	<b>14 693 039</b>	<b>537 366 619</b>	<b>553 964 075</b>	<b>14 177 539</b>	<b>568 141 614</b>
Resultat			225 194 635	225 194 635	1 550 022	226 744 657
Kapitalforhøyelse	36 275			36 275		36 275
Akseutbytte			-10 000 000	-10 000 000	-1 410 000	-11 410 000
Andre endringer			413 441	413 441	-9 533	403 908
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>1 940 692</b>	<b>14 693 039</b>	<b>752 974 695</b>	<b>769 608 426</b>	<b>14 308 028</b>	<b>783 916 454</b>
Resultat			7 320 060	7 320 060	-811 526	6 508 534
Kapitalforhøyelse						
Kjøp av egne aksjer			-25 500 000	-25 500 000		-25 500 000
Akseutbytte						
Andre endringer			17 156 236	17 156 236	516 232	17 672 468
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>1 940 692</b>	<b>14 693 039</b>	<b>751 950 991</b>	<b>768 584 722</b>	<b>14 012 734</b>	<b>782 597 456</b>
Resultat			6 677 029	6 677 029		6 677 029
Kapitalforhøyelse						
Kjøp av egne aksjer						
Akseutbytte					-200 000	-200 000
Andre endringer			-26 193 003	-26 193 003	-687 796	-26 880 798
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>1 940 692</b>	<b>14 693 039</b>	<b>732 435 017</b>	<b>749 068 748</b>	<b>13 124 938</b>	<b>762 193 686</b>

## 13 KORTSIKTIG GJELD

	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	0	0
Leverandørgjeld	252 025	-	56 713 187	49 131 246
Lev. gjeld til selskap i samme konsern	-	-	0	0
Betalbar skatt	-	-	215 777	19 776 530
Skyldig offentlige avgifter	-	-	0	0
Ubytte eksternt	-	-	-4 590 000	0
Gjeld til selskap i samme konsern	1 020 000	-	0	0
Annen kortsiktig gjeld	9 856 743	9 791 093	76 345 135	61 245 687
	<b>11 128 768</b>	<b>9 791 093</b>	<b>128 684 099</b>	<b>130 153 463</b>

## 14 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Det er ikke inntruffet hendelser mellom balansedagen og avleggelse av regnskapet som påvirker årsregnskapet for 2024.

## 15 BANKINNSKUDD

I bankinnskudd inngår kr. 1.564.941 i bundne skattetrekksmidler.

Document ID: 39ae16bf-16d5-469f-9eda-0d544aabe0c7



# ecit | Sign

---

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



**SEALED**

---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PADES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

**These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.**

Document ID: 39ae16bf-16d5-469f-9eda-0d544aabe0c7



2025-05-22 16:30:38 UTC+00:00

**Haavard Rønning**

126b20c7-a4d9-44e8-832c-c75a0ca5b52d

2025-05-22 18:11:43 UTC+00:00

**Peter Groth**

59525075-3f64-4b81-8336-473d2fe7a40b

2025-05-22 19:51:59 UTC+00:00

**Jon Erik Brøndmo**

1c93a68c-00fe-4eaa-99d0-9b176e84d20b

2025-05-23 14:18:49 UTC+00:00

**Bårdar Hopland**

bcc769af-f6cf-4d1a-837b-23a736447307

2025-05-23 17:11:37 UTC+00:00

**Anders Opsahl**

bca62442-648d-48fc-9891-d9a854effad3

Document ID: 39ae16bf-16d5-469f-9eda-0d544aaabe0c7



## Anders Opsahl Holding AS

# Årsberetning 2024

### Virksomhetens art og tilholdssted

Anders Opsahl Holding AS er konsernets holdingselskap. Konsernets virksomhet foregår hovedsakelig i segmentene boligutvikling (familieboliger, leiligheter og rekkehus) og utvikling og forvaltning av næringsseiendommer. Hovedkontoret ligger i Oslo.

### Fortsatt drift, betydelig vekst fremover

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for år 2025 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling. I årene fremover vil konsernet vokse ytterligere innenfor boligsegmentet. Boligprosjekter på Lørenskog, Ås, Drøbak, Asker, Ulsrud og Skullerudbyen i Oslo er noen av prosjektene som kommer i årene fremover. I tillegg er driften stabil i konsernets næringsseiendomssegment. Konsernet bærer dermed preg av å ha flere ben å stå på og dermed god risikospredning.

### Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i konsernet endret seg fra MNOK 593 i 2023 med MNOK -34 til MNOK 559 i 2024. Endringen knytter seg hovedsakelig til redusert omsetning i boligsegmentet og andre driftsinntekter. Årets resultat er uendret fra MNOK 7 i 2023 til MNOK 7 i 2024.

Årsresultatet i morselskapet var noe lavere i 2024. Dette skyldes endring i netto finanskostnader og realisasjon av aksjer i datterselskaper. Årets resultat ble redusert fra MNOK 0 i 2023 med MNOK 1.

Konsernets likviditetsbeholdning var MNOK 46 pr 31.12.2024 (29). Fremtidige likviditetsprognoser bekrefter ytterligere at konsernets finansielle stilling er god.

Totalkapitalen var ved utgangen av året MNOK 3.263 (3.241). Egenkapitalandelen pr. 31.12.2024 var 23% (24%). Markedsverdien av selskapets eiendommer er vesentlig høyere enn bokført verdi. Den verdijusterte egenkapitalen er dermed betydelig høyere enn den bokførte.

I 2024 hadde Opsahl Gruppen fokus på å forvalte de eiendommene og verdiene man sitter på, fremfor å vokse og ta nye posisjoner. Året var preget av fortsatt høy usikkerhet internasjonalt, med følger som økte finanskostnader, byggekostnader og lav etterspørsel i boligmarkedet. I tillegg har det kontinuerlige bygge- og deleforbudet i Oslo påvirket oss negativt. Året ga også betydelige realiserte tap ved nedsalg i tilknyttede selskap, for å fokusere på kjernevirksomheten. Vi har gjennom 2024 fokusert på å videreutvikle verdiene i vår tomtebank. I et marked med betydelig underdekning på tilbudssiden, særlig i Oslo, vil det gi oss store inntekter litt frem i tid. Her nevnes spesielt Skullerud hvor vi nærmer oss oppstart etter mange års arbeid med regulering/VPOR. Dette styrker selskapets posisjon på lang sikt, tilfører tomtebanken betydelige verdier, og gjør Gruppen i stand til å realisere disse verdiene med god avkastning på sikt.



I Boligsegmentet ble flere av de pågående prosjektene videreutviklet i henhold til fremdriftsplanen og to prosjekter, i Granstuveien og Trolldalsveien, ble ferdigstilt og overlevert til kjøpere. Det ble ikke kjøpt noen nye boligprosjekter i 2024.

På næringseiendommene var det et normalt driftsår, uten noen større endringer i porteføljen. Noen leiebortfall av små og mellomstore leietakere og ombygginger har hatt effekt i 2024, som gjør at økningen i leieinntektene er som forventet.

## **Finansiell risiko**

### *Overordnet om målsetting og strategi*

Selskapet er eksponert for risiko på ulike områder, spesielt endringer i bolig- og næringseiendomsmarkedet. Målsettingen er å avdempe den finansielle risikoen i størst mulig grad. Dette innebærer bl.a. krav til forhåndssalg av boliger før igangsetting samt bruk av renteswapper. Selskapets gjeld er ikke utsatt for valutarisiko.

### *Markedsrisiko*

Selskapet er eksponert for endringer i etterspørsel i boligmarkedet.

Selskapet er også eksponert for endringer i rentenivået da deler 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 relativt lav. Konsernet har hittil ikke hatt vesentlige tap på fordringer. Det er ikke inngått avtaler om motregning eller andre finansielle instrumenter som reduserer kredittrisikoen i Anders Opsahl Holding AS/ Anders Opsahl Konsern.

### *Likviditetsrisiko*

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god. Forfallstidspunkter for kundefordringer opprettholdes og det samme gjelder for låneforfall.

## **Arbeidsmiljø og personale**

Sykefraværet i konsernet var 1,4 % i 2024. Konsernet vil opprettholde tiltak i form av treningstilbud, tilbud om fysioterapi, bedriftshelsetjeneste og plan for rullering av arbeidsoppgaver mellom ansatte. Målsetningen er å holde sykefraværet under 2,0%.

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 og det er fokus på tiltak på SHA-området.

## **Likestilling**

Konsernet 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. I konsernet jobber det ca 44 personer hvorav 30 er menn. Styret består av menn. Selskapet planlegger å videreføre de iverksatte tiltakene vedrørende likestilling.



## 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.

Konsernet 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 betjenes av flest mulig. For arbeidstakere eller arbeidssøkere med nedsatt funksjonsevne foretas det individuell tilrettelegging av arbeidsplass og arbeidsoppgaver.

## Styreansvarsforsikring

Anders Opsahl Holding AS har tegnet en styreansvarsforsikring for styremedlemmer. Forsikringen dekker de enkelte personers økonomiske ansvar i forbindelse med krav fra tredjepersoner.

## Miljørapportering

Konsernets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø utover hva som er normalt for større byggeprosjekter. Anders Opsahl Eiendomsdrift AS er også Fyrtårnsertifisert og søker å påvirke de andre selskapene i konsernet i samme retning og innenfor de kravene myndighetene stiller. Konsernets virksomhet er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg.

Fokus i 2024 har også vært rettet mot å gå over til mer miljøvennlig drift med tanke på energibruk, arbeidsmiljø, avfallsmengde mv.

## Åpenhetsrapport

Selskapets åpenhetsrapport vil bli gjort tilgjengelig på selskapets hjemmesider innen 30. juni 2025.

## Årsresultat og disponeringer

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Anders Opsahl Holding AS / Anders Opsahl Konsern.

<u>Annen egenkapital</u>	kr. -938.605 / kr. 6.677.029
<b>Totalt disponert</b>	<b>kr. -938.605 / kr. 6.677.029</b>

Forslaget er begrunnet i eiernes ønske om å styrke kapitalstrukturen i selskapet.

Selskapets frie egenkapital pr. 31.12.2024 var:

- Annen egenkapital kr. 655.149.786 / kr. 762.193.686



Oslo, 22.mai 2025

-----  
Anders Opsahl  
Styreleder

-----  
Peter Groth  
Styremedlem

-----  
Haavard Rønning  
Styremedlem

-----  
Bårdar Hopland  
Styremedlem

-----  
Jon Erik Brøndmo  
Styremedlem

Document ID: 6867aa3b-c781-4736-b00a-f3ac5d880878



# ecit | Sign

---

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



**SEALED**

---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PADES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

**These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.**

Document ID: 6867aa3b-c781-4736-b00a-f3ac5d880878



2025-05-22 16:29:57 UTC+00:00

**Haavard Rønning**

186e5a3b-bbf7-4528-9b45-fb16cacb15d8

2025-05-22 18:13:25 UTC+00:00

**PeterGroth**

cd139c3e-68a1-4002-ad59-9f0569138d75

2025-05-22 19:48:46 UTC+00:00

**Jon Erik Brøndmo**

c4c41760-a04b-4c65-b3f4-fe51371703c6

2025-05-23 14:17:57 UTC+00:00

**Bårdar Hopland**

5d0ef56c-4bf0-4821-807b-ae6bfdbf2c

2025-05-23 16:28:09 UTC+00:00

**Anders Opsahl**

c33dc191-676d-4b92-b661-1250ca064f41

Document ID: 6867aa3b-c781-4736-b00a-f3ac5d880878



## NITSCHKE

### NITSCHKE AS

Vollsveien 17B  
Postboks 353, 1326 Lysaker

Telefon: +47 67 10 77 00

E-post: [post@nitschke.no](mailto: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 Anders Opsahl Holding AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Anders Opsahl Holding AS som viser et underskudd for selskapsregnskapet på MNOK 1 og et overskudd for konsernregnskapet på MNOK 7. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som består av balanse per 31. desember 2024, 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,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer 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.

#### Øvrig informasjon

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



## NITSCHKE

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

- 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 og konsernets 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.

### *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, 23. mai 2025

**NITSCHKE AS**

Tor Egil Solli  
statsautorisert revisor