



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 02.06.2022

### 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, 18.08.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	6	1 891 233	1 462 425
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 891 233</b>	<b>1 462 425</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 891 233</b>	<b>-1 462 425</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		43 503 478	33 263 877
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		15 667 016	14 597 265
Annen renteinntekt		631 415	1 621 497
Annen finansinntekt		2 916 711	13 704 768
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		441 520	115 891
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>63 160 140</b>	<b>63 303 298</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		659 848	76 821 515
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 105 999	4 762 054
Annen rentekostnad		1 140 376	1 975 404
Annen finanskostnad		13 266 045	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>19 172 268</b>	<b>83 558 973</b>
<b>Netto finans</b>	11	<b>43 987 872</b>	<b>-20 255 675</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>42 096 639</b>	<b>-21 718 100</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	14	2 064 959	1 838 766
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>40 031 680</b>	<b>-23 556 866</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>40 031 680</b>	<b>-23 556 866</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		50 000 000	5 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-9 968 320	-28 556 866
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>40 031 680</b>	<b>-23 556 866</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	1	809 486 963	373 871 969
Lån til foretak i samme konsern		347 358 509	373 568 624
Investeringer i tilknyttet selskap	2	14 993 383	14 465 137
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		23 757 425	15 597 482
Investeringer i aksjer og andeler		0	24 229 270
Obligasjoner			0
Andre fordringer		4 314 703	74 233 384
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 199 910 983</b>	<b>875 965 866</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 199 910 983</b>	<b>875 965 866</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	8	732 459	33 072 543
<b>Sum fordringer</b>		<b>732 459</b>	<b>33 072 543</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte obligasjoner		0	622 778
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>622 778</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		39 830 559	16 469
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>39 830 559</b>	<b>16 469</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>40 563 018</b>	<b>33 711 790</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 240 474 001</b>	<b>909 677 656</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		1 904 417	1 813 730
Beholdning av egne aksjer			-18 770
Overkurs		14 693 039	14 693 039
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	13	<b>16 597 456</b>	<b>16 487 999</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		469 229 041	483 519 379
Egne aksjer			-4 303 248
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>469 229 041</b>	<b>479 216 131</b>
<b>Sum egenkapital</b>	13	<b>485 826 497</b>	<b>495 704 130</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	40 000 000	39 982 774
Øvrig langsiktig gjeld	9	343 804 054	80 172 966
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	9	<b>383 804 054</b>	<b>120 155 740</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>383 804 054</b>	<b>120 155 740</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			237 237 141 174
Leverandørgjeld	10	176 199	238 090
Betalbar skatt	14	0	1 354 560
Utbytte	10	50 000 000	5 000 000
Annen kortsiktig gjeld	10	320 667 252	2 020 083 962
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	10	<b>370 843 451</b>	<b>239 263 817 786</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>754 647 505</b>	<b>239 383 973 526</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 240 474 002</b>	<b>239 879 677 656</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		390 641 109	384 716 820
Leieinntekter		132 340 660	131 879 928
Annen driftsinntekt		42 908 084	1 937 625
<b>Sum inntekter</b>	3	<b>565 889 853</b>	<b>518 534 373</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		352 629 992	346 400 022
Lønnskostnad	4	35 159 982	31 651 586
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	27 657 257	27 970 409
Eiers andel av felleskostnader		11 397 229	6 547 690
Annen driftskostnad	6	41 171 095	23 106 371
<b>Sum kostnader</b>		<b>468 015 555</b>	<b>435 676 078</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>97 874 298</b>	<b>82 858 295</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Andel resultat tilknyttede selskaper	2	3 385 487	
Annen renteinntekt			2 009 498
Annen finansinntekt	11	3 805 235	1 544 459
Verdøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		0	115 891
<b>Sum finansinntekter</b>	11	<b>7 190 722</b>	<b>3 669 848</b>
Annen rentekostnad			42 970 992
Annen finanskostnad	11	53 946 450	55 474
<b>Sum finanskostnader</b>	11	<b>53 946 450</b>	<b>43 026 466</b>
<b>Netto finans</b>	11	<b>-46 755 728</b>	<b>-39 356 618</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>51 118 570</b>	<b>43 501 677</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	14	17 126 948	9 750 560
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>33 991 622</b>	<b>33 751 117</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>33 991 622</b>	<b>33 751 117</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		50 000 000	5 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-16 008 378	28 751 117
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>33 991 622</b>	<b>33 751 117</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	5	822 418	118 952
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>822 418</b>	<b>118 952</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	2 465 779 936	2 014 564 570
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	4 549 578	4 196 768
<b>Sum varige driftsmidler</b>	5	<b>2 470 329 514</b>	<b>2 018 761 338</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	2	13 583 335	10 197 848
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		32 317 491	23 908 228
Investeringer i aksjer og andeler		12 691 142	24 240 201
Andre fordringer		6 192 294	9 920 444
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>64 784 262</b>	<b>68 266 721</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 535 936 194</b>	<b>2 087 147 011</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	7	398 125 407	464 588 148
<b>Sum varer</b>		<b>398 125 407</b>	<b>464 588 148</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		8 141 876	106 981 178
Andre fordringer	8	291 577 475	12 052 783
<b>Sum fordringer</b>		<b>299 719 351</b>	<b>119 033 961</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer		10 371 800	622 778
<b>Sum investeringer</b>		<b>10 371 800</b>	<b>622 778</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		95 042 424	78 275 973



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		95 042 424	78 275 973
Sum omløpsmidler		803 258 982	662 520 860
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 339 195 176</b>	<b>2 749 667 871</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	13	1 904 417	1 813 730
Beholdning av egne aksjer			-18 770
Overkurs		14 693 039	14 693 039
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>16 597 456</b>	<b>16 487 999</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		551 544 158	580 873 806
Egne aksjer			-4 303 248
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>551 544 158</b>	<b>576 570 558</b>

<b>Sum egenkapital</b>	13	<b>568 141 614</b>	<b>593 058 557</b>
------------------------	----	--------------------	--------------------

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	14	93 935 679	79 538 813
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>93 935 679</b>	<b>79 538 813</b>

##### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	9	2 405 621 532	1 953 569 556
Øvrig langsiktig gjeld		0	649 129
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	9	<b>2 405 621 532</b>	<b>1 954 218 685</b>

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 499 557 211</b>	<b>2 033 757 498</b>
-----------------------------	--	----------------------	----------------------

##### Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner		32 361 476	
Leverandørgjeld		46 316 142	30 177 386
Betalbar skatt	3	342 029	3 213 761



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Skyldige offentlige avgifter		5 466 442	9 353 236
Utbytte		50 300 000	5 000 000
Annen kortsiktig gjeld		136 710 262	45 566 206
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>271 496 351</b>	<b>93 310 589</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 771 053 562</b>	<b>2 127 068 087</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 339 195 176</b>	<b>2 720 126 644</b>



## NITSCHKE

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

Til generalforsamlingen i 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 overskudd for selskapsregnskapet på kr 40 031 680 og et overskudd for konsernregnskapet på kr 33 991 622. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 2021 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 2021 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 avvirket.

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Lysaker, 02. juni 2022

**NITSCHKE AS**

Tor Egil Solli  
statsautorisert revisor



## Anders Opsahl Holding AS

# Årsberetning 2021

### **Virksomhetens art og tilholdssted**

Anders Opsahl Holding AS har som virksomhet å være holdingselskap. Konsernets virksomhet foregår hovedsakelig i segmentene boligutvikling (familieboliger, leiligheter og rekkehus) og utvikling og forvaltning av næringseiendommer. 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 2022 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, Lambertseter, Ås og i Skullerudbyen i Oslo er noen av prosjektene som kommer i årene fremover. I tillegg vokser konsernet i næringseiendomssegmentet. Konsernet bærer dermed preg av å ha flere ben å stå på og dermed god risikospredning.

### **Redegjørelse for årsregnskapet**

Omsetningen i konsernet beløp seg til kr. 565.889.853 (555.535.999), en oppgang på kr. 10.353.854 sammenlignet med året før. Årets resultat økte med kr. 7.616.892 til 51.118.569 (43.501.677).

Omsetningen i Anders Opsahl Holding AS var marginal i både 2021 og 2020. Årsresultatet var vesentlig høyere i 2021. Dette skyldes regnskapstekniske forhold, bl a mottatt

Konsernets likviditetsbeholdning var kr. 95.042.423 (78.275.973). Fremtidige likviditetsprognoser ytterligere bekrefter at konsernets finansielle stilling er god.

Totalkapitalen var ved utgangen av året var kr. 3.339.195.175 (2.749.667.873). I 2021 er det vedtatt tilleggsutbytte på 50 millioner kroner. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2021 var 17% (22%). Markedsverdien av selskapets eiendommer er vesentlig høyere enn bokført verdi. Den verdijusterte egenkapitalen er dermed betydelig høyere enn den bokførte.

### **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 krav til forhåndssalg av boliger før igangsetting samt noe bruk av renteswapper ved behov. 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 en betydelig del av selskapets gjeld har flytende rente. Videre kan endringer i rentenivået påvirke investeringsmulighetene i fremtidige perioder.

#### *Kredittrisiko*

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som relativt lav. Konsernet har hittil ikke hatt vesentlige tap på fordringer og klart seg godt gjennom Coronaperioden. 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 lavt i 2021. Konsernet vil opprettholde tiltak i form av treningstilbud, tilbud om fysioterapi, bedriftshelsetjeneste og plan for rullering av arbeidsoppgaver mellom ansatte.

Det har i løpet av året ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker, som har resultert i store materielle skader eller personskader. Arbeidsmiljøet betraktes som godt og det er fokus på tiltak på 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 60 personer hvorav ca 32 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. Som et ledd i arbeidet med tilrettelegging av fysiske forhold er det montert døråpnere ved alle utgangsdører.

#### **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 forurenses 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 2021 har også vært rettet mot å gå over til mer miljøvennlig drift med tanke på energibruk, arbeidsmiljø, avfallsmengde mv.

## Årsresultat og disponeringer

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


<u>Annen egenkapital</u>	kr. -40.031.680/33.991.622
Totalt disponert	kr. -40.031.680/33.991.622

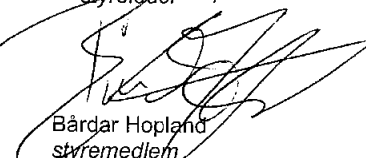
Forslaget er begrunnet i eiernes ønske om å styrke kapitalstrukturen i selskapet.

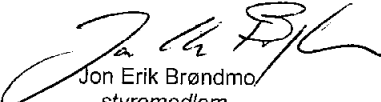
Selskapets frie egenkapital pr. 31.12.2021 var:


- Annen egenkapital kr. 469.229.041/537.366.620

Oslo, 20. april 2022

  
Anders Opsahl  
styreleder

  
Bårdar Hopland  
styremedlem

  
Jon Erik Brøndmo  
styremedlem

  
Peter Gøth  
styremedlem



Anders Opsahl Holding AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i NOK	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		2021	2020	2021	2020
Leieinntekter		-	-	132 340 660	131 185 184
Inntekter bolig for salg		-	-	339 321 239	334 616 283
Salgsinntekter		-	-	51 319 870	50 100 537
Andre driftsinntekter	3	-	-	42 908 084	39 633 995
<b>Sum driftsinntekter</b>		-	-	<b>565 889 853</b>	<b>555 535 999</b>
Kostnad bolig for salg		-	-	310 769 276	303 731 132
Varekostnad		-	-	41 860 716	42 704 515
Lønnskostnader	4	-	-	35 159 982	31 651 585
Ordinære avskrivninger/nedskrivninger	5	-	-	27 657 257	27 970 409
Eiers andel felleskostnader				11 397 229	6 998 256
Andre driftskostnader	6	1 891 233	1 462 425	41 171 095	59 621 807
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 891 233</b>	<b>1 462 425</b>	<b>468 015 556</b>	<b>472 677 704</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 891 233</b>	<b>-1 462 425</b>	<b>97 874 298</b>	<b>82 858 295</b>
Andel resultat i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	2	-	-	3 385 487	-3 253 411
Finansinntekter		63 160 140	63 303 297	3 805 235	4 921 427
Finanskostnader		19 172 268	83 558 973	53 946 450	41 024 634
<b>Netto finansposter</b>	<b>11</b>	<b>43 987 872</b>	<b>-20 255 676</b>	<b>-46 755 728</b>	<b>-39 356 618</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>42 096 639</b>	<b>-21 718 101</b>	<b>51 118 569</b>	<b>43 501 677</b>
Skattekostnad	14	2 064 959	1 838 766	17 126 948	9 750 560
<b>Årsresultat</b>		<b>40 031 680</b>	<b>-23 556 867</b>	<b>33 991 622</b>	<b>33 751 117</b>
<i>Resultat tilordnet:</i>					
Aksjonærer				32 070 486	32 219 935
Minoritetsinteressenter				1 921 136	1 531 182



## Anders Opsahl Holding AS

## BALANSE

Beløp i NOK		MORSELSKAP		KONSERN	
	Note	2021	2020	2021	2020
<b>EIENDELER</b>					
Immaterielle eiendeler	5	-	-	822 418	118 952
Utsatt skattefordel	14	-	-	-	0
Varige driftsmidler	5	-	-	2 470 329 514	2 018 761 338
Investering i datterselskap	1	809 486 963	373 871 969	-0	0
Lån til foretak i samme konsern		347 358 509	373 568 624	-	-
Investering i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomheter	2	14 993 383	14 465 137	13 583 335	10 197 848
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomheter		23 757 425	15 597 482	32 317 491	23 908 228
Investeringer i aksjer og andeler		-	24 229 270	12 691 142	24 240 201
Andre langsiktige fordringer		4 314 703	74 233 384	6 192 294	9 920 444
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 199 910 983</b>	<b>875 965 867</b>	<b>2 535 936 193</b>	<b>2 087 147 012</b>
Varer	7	-	-	398 125 407	464 588 148
Kundefordringer		-	-	8 141 876	106 981 178
Andre kortsiktige fordringer	8	732 459	3 072 543	291 577 475	12 052 783
Markedsbaserte aksjer		-	622 778	10 371 800	622 778
Bankinnskudd og kontanter		39 830 559	16 469	95 042 424	78 275 973
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>40 563 018</b>	<b>3 711 790</b>	<b>803 258 982</b>	<b>662 520 861</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 240 474 001</b>	<b>879 677 656</b>	<b>3 339 195 175</b>	<b>2 749 667 873</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>					
Aksjekapital		1 904 417	1 813 730	1 904 417	1 813 730
Egne aksjer		-	-4 322 018	-	-4 322 018
Annen innskutt egenkapital		14 693 039	14 693 039	14 693 039	14 693 039
Annen egenkapital		469 229 041	483 519 379	537 366 620	574 710 993
Minoritetsinteresser		-	-	14 177 538	6 162 813
<b>Sum egenkapital</b>	<b>13</b>	<b>485 826 497</b>	<b>495 704 130</b>	<b>568 141 614</b>	<b>593 058 557</b>
Utsatt skatt	14	-	-	93 935 679	79 538 813
Langsiktig gjeld	9	383 793 175	120 155 740	2 405 621 532	1 954 218 685
Betalbar skatt	14	-	1 354 560	342 029	3 213 761
Kortsiktig gjeld	10	370 854 330	262 463 226	271 154 321	119 638 056
<b>Sum gjeld</b>		<b>754 647 505</b>	<b>383 973 527</b>	<b>2 771 053 561</b>	<b>2 156 609 316</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 240 474 001</b>	<b>879 677 657</b>	<b>3 339 195 175</b>	<b>2 749 667 873</b>

Oslo, 20. april 2022

Anders Opsahl  
Styretsjef

Bjørnar Hopland  
Styremedlem

Jon Erik Brøndmo  
Styremedlem

Peter Espin  
Styremedlem



## Anders Opsahl Holding AS

## KONTANTSTRØMSANALYSE

Beløp i NOK	MORSELSKAP		KONSERN	
	2021	2020	2021	2020
<b>KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>				
Årets resultat før skatt	42 096 639	-21 718 101	51 118 569	43 501 677
Betalte skatter	-1 354 558	-	-3 148 971	-695 517
Andel resultat fra tilknyttede selskap	-	-	3 385 487	-3 253 411
Avskrivninger/nedskrivninger av anleggsmidler	-	-	27 657 257	27 970 409
Gevinst/tap ved salg av aksjer	-	-	-	-989 141
Endring i varelager	-	-	66 462 741	188 903 145
Endring i kundefordringer	-	-	23 673 236	45 075 763
Endring i leverandørgjeld	-61 891	-	7 301 637	15 854 123
Endring i andre tidsavgrensninger	210 271 997	238 308 229	-68 598 167	-45 416 623
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter (A)</b>	<b>250 952 187</b>	<b>216 590 128</b>	<b>107 851 789</b>	<b>270 950 426</b>
<b>KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>				
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-	-	-325 105 460	-90 978 659
Netto utbetaling ved kjøp av datterselskaper og felleskontrollert virksomhet	-210 952 188	-224 602 116	-210 952 188	-224 602 116
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-	-	-1 430 537	463 835
<b>Netto innbetaling ved salg av datterselskaper og fellekontrollerte virksomheter</b>	<b>-</b>	<b>8 011 988</b>	<b>-</b>	<b>8 011 988</b>
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter (B)</b>	<b>-210 952 188</b>	<b>-216 590 128</b>	<b>-537 488 185</b>	<b>-307 104 953</b>
<b>KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>				
Netto opptak rentebærende gjeld	-	-	451 402 847	5 230 356
Utbetalt utbytte	-	-	-5 000 000	-13 000 000
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter (C)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>446 402 847</b>	<b>-7 769 644</b>
<b>Netto endring i kontantstrøm (A+B+C+D)</b>	<b>40 000 000</b>	<b>0</b>	<b>16 766 450</b>	<b>-43 924 170</b>
Kontanter og ekvivalenter 1.1	0	-	78 275 973	122 200 143
<b>Kontanter og ekvivalenter 31.12</b>	<b>40 000 000</b>	<b>0</b>	<b>95 042 423</b>	<b>78 275 973</b>



## Anders Opsahl Holding AS

### Regnskapsprinsipper

#### GENERELT

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

Konsernets virksomhet er i hovedsak erverv, utvikling og utleie av næringseiendommer, 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.

I 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.

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 ferdigstillingsgrad (salgsgrad x ferdiggrad), men minimum 50 prosent skal være solgt før 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 ferdigstillingsgraden.

### 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 måles pålitelig.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler måles 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.



## Kontantstrømpoppstilling

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 DATTERSELSKAPER

Føretaksnavn	Føretaks- kontor	Eierandel/ stemmerett	Egenkapital	Resultat
Anders Opsahl Eiendomsdrift AS	Oslo	100 %	4 025 379	214 171
Baj Eiendom AS	Oslo	100 %	4 650 414	626 657
Bygg og Termoruster Kristian Johnstad AS	Oslo	80 %	1 962 939	1 224 493
Engebakveien 300 Holding AS	Oslo	100 %	23 605 447	2 480 437
Grefsenveien 26 Eiendom AS *	Oslo	100 %	342 870	-
Holterkollveien 6 AS	Oslo	100 %	1 996 346	-630 404
Kolbotnveien 8 AS	Oslo	100 %	1 057 425	111 049
Kongens Gate 2 Holding AS	Oslo	100 %	75 892 210	-4 137 791
Kongensgate 2 AS	Oslo	100 %	11 526 812	2 929 880
Lysås Eiendom AS	Oslo	100 %	30 426 681	21 947 929
Malvinfjellet AS	Oslo	100 %	35 665	-116 944
Oh5 Holding AS	Oslo	90,1 %	60 000	-313
Oh6 Holding AS	Oslo	100 %	124 654 931	16 334 012
Olaf Halssetsvei 5 AS	Oslo	90,1 %	133 267 536	10 897 706
Olaf Halssetsvei 8 AS	Oslo	100 %	68 902 250	136 133
Opsahl Bolig AS	Oslo	100 %	186 694 000	11 683 639
Opsahl Eiendom AS	Oslo	100 %	5 676 783	-78 710
Opsahl Omsorg AS	Oslo	100 %	7 702	-22 299
Opsahl Utvikling AS	Oslo	100 %	30 000	-15 038
Opsahl Verdi AS	Oslo	100 %	60 328 490	672 096
Park-It AS	Oslo	100 %	34 506 537	-718 629
Pilestredet 12 AS	Oslo	100 %	156 605 332	-5 287 177
Røstad Bygg AS	Oslo	100 %	10 436 591	413 315
Skullerud Torg Handel AS	Oslo	100 %	791 746	-210 872
Skullerudbyen AS *	Oslo	100 %	176 367 828	-973 904
Stasjonsveien 12 AS	Oslo	100 %	1 365 422	-637 920
Stasjonsveien 12 Holding AS	Oslo	100 %	16 970 551	-285 440
Storgata 14 B AS	Oslo	100 %	970 373	210 865
Storgata 14 Lillestrøm AS	Oslo	73 %	15 294 944	156 458
Sørensen Sport AS	Oslo	68 %	192 735	235 170
Sørensen Sport Skullerud AS	Oslo	68 %	29 930	-70
Sørensen Sykkler AS	Oslo	68 %	5 193 745	1 499 651
Ulsrud Holding AS *	Oslo	100 %	11 412 062	460 073
Ulsrud Eiendom AS *	Oslo	100 %	10 585 787	-
Østmarkveien 27 AS *	Oslo	100 %	9 786 828	-

\* Selskapet er stiltet/anskaffet i 2021

#### 2 TILKNYTTETE SELSKAPER OG FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER

Føretaksnavn	Føretaks- kontor	Eierandel/ stemmerett	Egenkapital	Resultat
Cecilie Thoresens vei 15 Eiendom AS	Oslo	50 %	1 149 543	801 800
Furumo Eiendomsselskap AS	Oslo	41 %	1 311 164	-134 241
Gartnerboligen AS	Oslo	50 %	1 193 806	82 054
Høgås Utvikling AS	Oslo	40 %	14 834	-2 533
Kjøpmannsgata Holding AS	Oslo	50 %	3 585 441	483 351
Karakter Bolig AS	Oslo	50 %	9 506 451	5 056 451
Opsahl Signatur AS	Oslo	50 %	-4 242 880	-4 667 600
Torskov Sport Invest AS	Oslo	34 %	45 309 467	8 474 134
Ås Hageby Holding AS *	Oslo	50 %	-143 531	-173 531

\* Selskapet er stiltet/anskaffet i 2021

Balanserte verdier tilknyttede selskaper og fellestkontrollerte virksomheter:

	Morsselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Balansført verdi 1.1	0	0	10 197 848	23 951 259
Konsernets andel av resultatet	0	0	3 385 487	-3 253 411
Mottatt utbytte	0	0	-	-10 500 000
Balansført verdi per 31.12	0	0	13 583 335	10 197 848

#### 3 ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	Morsselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Felleskostnader belastet leietakere	0	0	37 511 984	37 001 626
Andre driftsinntekter	0	0	5 396 100	2 632 369
Sum	-	-	42 908 084	39 633 995



## 4 LØNNSKOSTNADER

	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Lønninger	0	0	28 336 172	26 380 061
Arbeidsgiveravgift	0	0	4 096 197	3 831 853
Pensjonskostnader	0	0	737 104	702 948
Andre ytelser	0	0	1 990 510	736 724
<b>Sum</b>	-	-	<b>35 159 982</b>	<b>31 651 585</b>

Ansat krverk 60 34

Det er utbetalt kr. 50.000 (50.000) i styrehonorar for 2021.

Daglig leder har mottatt 1.599.716 (1.752.491) i avgiftspliktige ytelser.

	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Revisjonskonkurs-tjenester	-	-	-	-
Løvpålagt revisjon	-	130 000	760 544	583 411
Andre tjenester utenfor revisjon	-	143 500	404 128	492 019
<b>Sum</b>	<b>2 021</b>	<b>293 500</b>	<b>1 164 672</b>	<b>1 075 430</b>

## 5 VARIGE DRIFTSMIDLER

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

2021	Konsern			Sum
	Fast eiendom	Leasere	Immaterielle eiendeler	
Anskaffelseskost per 01.01.2021	2 211 049 784	12 205 048	321 490	2 223 576 322
Tilgang	478 992 504	1 501 363	865 570	481 359 437
Avgang	-1 430 537	-	-	-1 430 537
<b>Anskaffelseskost per 31.12.2021</b>	<b>2 688 611 751</b>	<b>13 706 411</b>	<b>1 187 060</b>	<b>2 703 505 222</b>
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.2021	-222 831 815	-9 156 833	-364 642	-232 353 290
<b>Balanseført verdi per 31.12.2021</b>	<b>2 465 779 936</b>	<b>4 549 578</b>	<b>822 418</b>	<b>2 471 151 932</b>
Årets avskrivninger	-26 136 578	-1 358 575	-162 104	-27 657 257
Årets nedskrivninger	-	-	-	-
<b>Sum av- og nedskrivninger i resultatet</b>	<b>-26 136 578</b>	<b>-1 358 575</b>	<b>-162 104</b>	<b>-27 657 257</b>

2020	Konsern			Sum
	Fast eiendom	Leasere	Immaterielle eiendeler	
Anskaffelseskost per 01.01.2020	1 836 404 998	10 707 161	321 490	1 847 433 649
Tilgang	389 750 317	1 504 053	-	391 254 370
Avgang	-15 105 531	-6 166	-	-15 111 697
<b>Anskaffelseskost per 31.12.2020</b>	<b>2 211 049 784</b>	<b>12 205 048</b>	<b>321 490</b>	<b>2 223 576 322</b>
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.2020	-196 695 236	-7 798 258	-202 538	-204 696 032
<b>Balanseført verdi per 31.12.2020</b>	<b>2 014 354 547</b>	<b>4 406 790</b>	<b>118 952</b>	<b>2 018 880 289</b>
Årets avskrivninger	-26 096 512	-1 809 599	-64 298	-27 970 409
Årets nedskrivninger	-	-	-	-
<b>Sum av- og nedskrivninger i resultatet</b>	<b>-26 096 512</b>	<b>-1 809 599</b>	<b>-64 298</b>	<b>-27 970 409</b>

## 6 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Felleskostnader belastet leietakere	0	0	37 511 984	37 001 626
Leiekostnader	0	0	6 816 255	6 547 690
Andre konsulent-tjenester	1 522 640	972 337	5 704 973	6 671 183
Andre driftskostnader	368 594	490 088	-8 862 117	9 401 308
<b>Sum</b>	<b>1 891 233</b>	<b>1 462 425</b>	<b>41 171 095</b>	<b>59 621 807</b>

## 7 VARER

	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Byggeprosjekter i egenregei for salg	-	-	377 022 582	450 053 653
Lagerartikler for videre salg	-	-	21 102 824	14 534 495
<b>Sum</b>	-	-	<b>398 125 407</b>	<b>464 588 148</b>

## 8 ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

	Morselskap	Konsern



	2021	2020	2021	2020
Opplyst, ikke fakturert innlekt byggeprosjekter	-	-	280 536 162	6 900 000
Andre kortsiktige fordringer	732 459	3 072 543	11 041 313	5 152 783
<b>Sum</b>	<b>732 459</b>	<b>3 072 543</b>	<b>291 577 475</b>	<b>12 052 783</b>

## 9 LANGSIKTIG GJELD

	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Gjeld til kreditinstitusjoner	40 000 000	39 982 774	2 411 238 812	1 953 569 556
Gjeld til selskap i samme konsern	343 793 175	80 172 966	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0	-5 617 281	649 129
<b>Sum</b>	<b>383 793 175</b>	<b>120 155 740</b>	<b>2 405 621 531</b>	<b>1 954 218 685</b>

### Finanssetaler

Som sikkerhet for gjeld til kreditinstitusjoner er det tinglyst pant i selskapets eiendomsmasse.  
Bokført verdi av pantsatte eiendeler i konsernet er kr. 1 586 600 057,- (2 019 926 427).  
I tillegg er det også pantsatt 3 368 806 i kundefordringer i Olaf Helsete Vei 5 AS og kr. 25 513 579,- i aksjer i Opsahl Einzoom AS.  
Gjeld til kreditinstitusjoner har forfall mer enn 5 år etter balansedato.

## 10 KORTSIKTIG GJELD

	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Gjeld til kreditinstitusjoner	-	237 341 174	33 381 478	0
Leverandørgjeld	176 159	238 050	46 516 142	30 177 365
Lev.gjeld til selskap i samme konsern	10 879	10 879	0	0
Betalbar skatt	2	1 354 569	342 029	3 213 761
Skyldig offentlige avgifter	-	-	2 466 442	9 353 236
Utbytte skattem	50 000 000	5 000 000	50 300 000	5 000 000
Gjeld til selskap i samme konsern	314 419 020	-	0	0
Annen kortsiktig gjeld	6 248 230	20 073 084	134 710 259	73 107 432
<b>Sum</b>	<b>370 854 338</b>	<b>263 817 785</b>	<b>271 496 348</b>	<b>122 851 816</b>

## 11 NETTO FINANSPOSTER

	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Andel resultat i TS/EKV	-	-	3 385 487	-3 253 411
Renteinntekter til foretak i samme konsern	16 125 711	14 597 265	0	0
Renteinntekter	172 721	1 621 497	905 705	2 289 789
Utbytte	1 200 000	11 300 000	0	0
Andre finansinntekter	45 661 709	35 784 536	2 899 530	2 631 638
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>63 160 140</b>	<b>63 303 297</b>	<b>7 190 722</b>	<b>1 668 016</b>
Rentekostnader til foretak i samme konsern	4 105 999	4 762 054	0	0
Rentekostnader	1 140 376	1 975 404	40 646 427	42 970 992
Andre finanskostnader	13 925 893	76 821 515	13 300 024	-1 946 558
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>19 172 268</b>	<b>83 558 973</b>	<b>53 946 450</b>	<b>41 024 634</b>
<b>Netto finansposter</b>	<b>43 987 872</b>	<b>-20 255 676</b>	<b>-46 755 728</b>	<b>-39 356 618</b>

## 12 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Aksjekapitalen i selskapet utgjør kr 1 813 730 fordelt på 181.373 aksjer, hver pålydende kr 10,-

	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Aksjekapital 01.01	1 904 417	1 813 730	1 904 417	1 813 730
Endring i aksjekapitalen i året	-	-	-	-
<b>Aksjekapital 31.12</b>	<b>1 904 417</b>	<b>1 813 730</b>	<b>1 904 417</b>	<b>1 813 730</b>

	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Inngående beholdning 01.01	18 770	-	18 770	-
Kjøp av egne aksjer i perioden	-	18 770	-	18 770
Overføring til aksjeeiere	-18 770	-	-18 770	-
<b>Sum egne aksjer 31.12</b>	<b>-</b>	<b>18 770</b>	<b>-</b>	<b>18 770</b>

	Antall aksjer	
	2021	2020
<b>Aksjonærene i selskapet per 31.12</b>		
Anders Opsahl	173 041	171 250
PAH AS	3 789	3750
Kinn Consulting AS	3 639	3621
Anibar Invest AS	884	875
Anders Opsahl Holding AS	-	1 877
<b>Sum</b>	<b>181 373</b>	<b>181 373</b>



## 13 EGENKAPITAL

Morselskap	Aksjekapital	Overkurs	Opplyst egenkapital	Majoritetenes andel av egenkapital	Minoritetstinterser	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 31.12.2019</b>	<b>1 813 730</b>	<b>14 693 039</b>	<b>512 076 246</b>	<b>528 583 015</b>	<b>-</b>	<b>528 583 015</b>
Resultat						
Egne aksjer	-18 770		-23 556 867	-23 556 867	-	-23 556 867
Aksjeutbytte			-4 303 248	-4 322 018	-	-4 322 018
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	<b>1 794 960</b>	<b>14 693 039</b>	<b>479 216 131</b>	<b>495 704 130</b>	<b>-</b>	<b>495 704 130</b>
Resultat						
Egne aksjer	18 770		40 031 680	40 031 680	-	40 031 680
Aksjeutbytte			4 303 248	4 322 018	-	4 322 018
Andre endringer	90 687		-50 000 000	-50 000 000	-	-50 000 000
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>1 904 417</b>	<b>14 693 039</b>	<b>469 239 040</b>	<b>485 826 496</b>	<b>-</b>	<b>485 826 496</b>

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Opplyst egenkapital	Majoritetenes andel av egenkapital	Minoritetstinterser	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 31.12.2019</b>	<b>1 813 730</b>	<b>14 693 039</b>	<b>555 807 550</b>	<b>572 214 219</b>	<b>4 631 691</b>	<b>576 845 910</b>
Resultat						
Egne aksjer	-18 770		32 219 935	32 219 935	1 531 182	33 751 117
Aksjeutbytte			-4 303 248	-4 322 018	-	-4 322 018
Andre endringer			-5 000 000	-5 000 000	-	-5 000 000
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	<b>1 794 960</b>	<b>14 693 039</b>	<b>570 407 745</b>	<b>586 895 744</b>	<b>6 162 813</b>	<b>593 058 557</b>
Resultat						
Egne aksjer	18 770		32 070 486	32 070 486	1 921 136	33 991 622
Aksjeutbytte			18 770	18 770	-	18 770
Emisjon	90 687		-50 000 000	-50 000 000	-300 000	-50 300 000
Andre endringer			-15 020 924	-15 020 924	6 393 590	-8 627 335
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>1 904 417</b>	<b>14 693 039</b>	<b>537 457 307</b>	<b>553 964 076</b>	<b>14 177 538</b>	<b>568 141 624</b>

## 14 SKATT

	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Resultat før skattekostnad	42 056 639	-21 718 101	51 118 639	43 501 677
Permanente forskjeller	10 793 014	63 340 087	8 686 047	-6 441 281
Inntektsført konsernbidrag etter skatt	-43 503 478	-33 263 877		
Endring midlertidig forskjeller	-		-53 925 509	-22 452 392
<b>Beregningsgrunnlag betalbar skatt</b>	<b>9 386 175</b>	<b>8 358 109</b>	<b>5 879 177</b>	<b>14 608 004</b>
Mottatt/avgitt konsernbidrag	-9 386 175	-2 201 020	-4 383 658	-
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>-0</b>	<b>6 157 089</b>	<b>1 495 509</b>	<b>14 608 004</b>

	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Årets skattekostnad fremkommer slik:				
Betalbar skatt		1 354 560	277 239	9 213 761
Skatt på mottatt konsernbidrag	2 064 959			
Endring utsatt skatt			16 849 708	6 536 799
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2 064 959</b>	<b>1 354 560</b>	<b>17 126 947</b>	<b>9 750 560</b>

	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Enring i balanseført netto utsatt skatt:				
Balanseført verdi 01.01.	0		79 538 813	73 002 014
Resultatført i perioden	0		16 849 708	6 536 799
Skatt ikke ført mot resultatet	0		-2 507 843	-
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>93 880 678</b>	<b>79 538 813</b>

	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Midlertidige forskjeller er knyttet til				
Varige driftsmidler *	-	-	638 151 085	391 493 199
Fremførbart underskudd	-	-	-25 722 383	-880 474
Andre forskjeller	-	-	78 305 260	33 108 548
<b>Sum midlertidig forskjeller</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>690 733 962</b>	<b>423 661 273</b>
Hørav forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt			445 618 012	253 820 818
<b>Sum forskjeller som inngår i utsatt skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>245 115 949</b>	<b>169 840 455</b>

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

## 15 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

I perioden mellom balansedagen og avleggelsen av konsernregnskapet er det et realisert salg av aksjer i Pilestredet 12 AS, Cecilie Thoresens 15 Eiendom AS, Kjøpmannsgata Eiendom AS og Opshull Signatur AS.