



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 964 703
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OPUS EIENDOMSFORVALTNING AS
Forretningsadresse: Friheim 64A
4047 HAFRSFJORD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frode Vassbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2022

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, 04.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		300 000	300 000
Sum inntekter		300 000	300 000
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	28 840	27 410
Sum kostnader		28 840	27 410
Driftsresultat		271 160	272 590
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		179 234	
Annen renteinntekt			19
Sum finansinntekter		179 234	19
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	279 324	279 324
Annen rentekostnad		8 657	8 244
Sum finanskostnader		287 981	287 568
Netto finans		-108 747	-287 549
Ordinært resultat før skattekostnad		162 413	-14 959
Skattekostnad på ordinært resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		162 413	-14 959
Årsresultat	4	162 413	-14 959
Årsresultat etter minoritetsinteresser		162 413	-14 959
Totalresultat		162 413	-14 959
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		162 413	-14 959
Sum overføringer og disponeringer		162 413	-14 959



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	12 423 273	12 423 273
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Sum finansielle anleggsmidler		12 423 273	12 423 273
Sum anleggsmidler		12 423 273	12 423 273
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			97
Konsernfordringer	2, 2	491 221	305 866
Sum fordringer		491 221	305 963
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	5		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		72 527	87 180
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		72 527	87 180
Sum omløpsmidler		563 748	393 143
SUM EIENDELER		12 987 021	12 816 416

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Aksjekapital	6	3 030 000	3 030 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs		3 000 000	3 000 000
Sum innskutt egenkapital		6 030 000	6 030 000
Opptjent egenkapital			
Udisponert resultat			
Udekket tap			162 413
Sum opptjent egenkapital			-162 413
Sum egenkapital	4	6 030 000	5 867 587
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	2		
Øvrig langsiktig gjeld		181 781	173 124
Sum annen langsiktig gjeld		181 781	173 124
Sum langsiktig gjeld		181 781	173 124
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	2	6 775 240	6 775 240
Annen kortsiktig gjeld			465
Sum kortsiktig gjeld		6 775 240	6 775 705
Sum gjeld		6 957 021	6 948 829
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 987 021	12 816 416



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 638923

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 964 703
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OPUS EIENDOMSFORVALTNING AS
Forretningsadresse: Friheim 64A
4047 HAFRSFJORD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frode Vassbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.07.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 918 964 703
OPUS EIENDOMSFORVALTNING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		300 000	300 000
Sum inntekter		300 000	300 000
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	28 840	27 410
Sum kostnader		28 840	27 410
Driftsresultat		271 160	272 590
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		179 234	
Annen renteinntekt			19
Sum finansinntekter		179 234	19
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	279 324	279 324
Annen rentekostnad		8 657	8 244
Sum finanskostnader		287 981	287 568
Netto finans		-108 747	-287 549
Ordinært resultat før skattekostnad		162 413	-14 959
Skattekostnad på ordinært resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		162 413	-14 959
Årsresultat	4	162 413	-14 959
Årsresultat etter minoritetsinteresser		162 413	-14 959
Totalresultat		162 413	-14 959
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		162 413	-14 959
Sum overføringer og disponeringer		162 413	-14 959



Organisasjonsnr: 918 964 703
OPUS EIENDOMSFORVALTNING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	12 423 273	12 423 273
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Sum finansielle anleggsmidler		12 423 273	12 423 273
Sum anleggsmidler		12 423 273	12 423 273
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			97
Konsernfordringer	2, 2	491 221	305 866
Sum fordringer		491 221	305 963
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	5		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		72 527	87 180
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		72 527	87 180
Sum omløpsmidler		563 748	393 143
SUM EIENDELER		12 987 021	12 816 416
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	3 030 000	3 030 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs		3 000 000	3 000 000
Sum innskutt egenkapital		6 030 000	6 030 000



Opptjent egenkapital			
Udisponert resultat			
Udekket tap			162 413
Sum opptjent egenkapital			-162 413
Sum egenkapital	4	6 030 000	5 867 587
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	2		
Øvrig langsiktig gjeld		181 781	173 124
Sum annen langsiktig gjeld		181 781	173 124
Sum langsiktig gjeld		181 781	173 124
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	2	6 775 240	6 775 240
Annen kortsiktig gjeld			465
Sum kortsiktig gjeld		6 775 240	6 775 705
Sum gjeld		6 957 021	6 948 829
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 987 021	12 816 416



Organisasjonsnr: 918 964 703
OPUS EIENDOMSFORVALTNING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00


Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



 BankID Signing
Frode Vassbø
2022-06-20

 BankID Signing
Dag Morten Høiland
2022-06-29

Årsregnskap 2021

Opus Eiendomsforvaltning AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisjonsberetning

Org.nr.: 918 964 703



Resultatregnskap
Opus Eiendomsforvaltning AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt		300 000	300 000
Sum driftsinntekter		300 000	300 000
Annen driftskostnad	1	28 840	27 410
Sum driftskostnader		28 840	27 410
Driftsresultat		271 160	272 590
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		179 234	0
Annen renteinntekt		0	19
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	279 324	279 324
Annen rentekostnad		8 657	8 244
Resultat av finansposter		-108 747	-287 549
Ordinært resultat før skattekostnad		162 413	-14 959
Ordinært resultat		162 413	-14 959
Årsresultat	4	162 413	-14 959
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		162 413	0
Overført til udekket tap		0	14 959
Sum overføringer		162 413	-14 959



Balanse Opus Eiendomsforvaltning AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	12 423 273	12 423 273
Sum finansielle anleggsmidler		12 423 273	12 423 273
Sum anleggsmidler		12 423 273	12 423 273
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer konsern	2	311 987	300 000
Andre kortsiktige fordringer		0	97
Konsernfordringer	2	179 234	5 866
Sum fordringer		491 221	305 963
Bankinnskudd, kontanter o.l.		72 527	87 180
Sum omløpsmidler		563 748	393 143
Sum eiendeler		12 987 021	12 816 416



Balanse Opus Eiendomsforvaltning AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	3 030 000	3 030 000
Overkurs		3 000 000	3 000 000
Sum innskutt egenkapital		6 030 000	6 030 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		0	-162 413
Sum opptjent egenkapital		0	-162 413
Sum egenkapital	4	6 030 000	5 867 587
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		181 781	173 124
Sum annen langsiktig gjeld		181 781	173 124
Kortsiktig gjeld			
Konsemgjeld	2	6 775 240	6 775 240
Annen kortsiktig gjeld		0	465
Sum kortsiktig gjeld		6 775 240	6 775 705
Sum gjeld		6 957 021	6 948 829
Sum egenkapital og gjeld		12 987 021	12 816 416

Stavanger, 20.06.2022
Styret i Opus Eiendomsforvaltning AS

Dag Morten Høiland
styreleder

Frode Vassbø
daglig leder



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Aksjer i datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader

Opus Eiendomsforvaltning AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2021 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Selskapet har derfor ikke plikt til å tegne pensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 10 250,-.
I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 0,-.

Note 2 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2021	2020
Fordringer		
Kundefordringer konsern	311 987	300 000
Andre kortsiktige fordringer konsern	179 234	5 866
Sum	491 221	305 866
Gjeld		
Leverandørgjeld innen konsern	279 324	279 324
Annen kortsiktig gjeld konsern	6 495 916	6 495 916
Sum	6 775 240	6 775 240

Mellomværende konsern er renteberegnet med rente 4,3% .
I 2021 utgjør rentekostnad til datterselskap kr 279 324

Nov Næring AS inngår i konsernet til Opus Eiendomsforvaltning AS med forretningskontor i Stavanger. Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for konsernet da konsernet oppfyller vilkårene for å følge reglene for små foretak iflg. lov om årsregnskap.



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	162 413	-14 959
Permanente forskjeller	0	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-162 413	0
Skattepliktig inntekt	0	-14 959
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-39 431	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	39 431	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2021	2020	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-162 413	-162 413
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	162 413	162 413
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 4 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Pr. 31.12.2020	3 030 000	3 000 000	-162 413	5 867 587
Pr. 01.01.2021	3 030 000	3 000 000	-162 413	5 867 587
Årets overskudd			162 413	162 413
Pr. 31.12.2021	3 030 000	3 000 000	0	6 030 000

Note 5 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Anskaffelses kost	Balanseført verdi	Egenkapital	Resultat
DS/FKV/TS						
Nov Næring AS	Stavanger	100,0 %	12 423 273	12 423 273	1 703 014	529 829
Sum			12 423 273	12 423 273	1 703 014	529 829



Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Opus Eiendomsforvaltning AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	3 030 000	1	3 030 000
Sum	3 030 000		3 030 000

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
AS Hjelp	1 515 000	50	50
Iv Invest AS	1 515 000	50	50
Totalt antall aksjer	3 030 000	100	100



Til generalforsamlingen i Opus Eiendomsforvaltning AS

Vi har revidert Opus Eiendomsforvaltning AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Kanalsletta 8, Postboks 8017, NO-4068 Stavanger

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Opus Eiendomsforvaltning AS



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>

Stavanger, 20. juni 2022
PricewaterhouseCoopers AS


Alf Aage Sandbakk
Statsautorisert revisor