



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 02.07.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 14.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		300 000	375 000
Sum inntekter		300 000	375 000
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	27 410	32 540
Sum kostnader		27 410	32 540
Driftsresultat		272 590	342 460
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19	17
Sum finansinntekter		19	17
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	279 324	349 155
Annen rentekostnad		8 244	7 852
Sum finanskostnader		287 568	357 007
Netto finans		-287 549	-356 990
Ordinært resultat før skattekostnad		-14 959	-14 530
Skattekostnad på ordinært resultat	2		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-14 959	-14 530
Årsresultat	5	-14 959	-14 530
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-14 959	-14 530
Totalresultat		-14 959	-14 530
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-14 959	-14 530
Sum overføringer og disponeringer		-14 959	-14 530



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	12 423 273	12 423 273
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Sum finansielle anleggsmidler		12 423 273	12 423 273
Sum anleggsmidler		12 423 273	12 423 273
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		97	72 736
Konsernfordringer	6, 6	305 866	375 000
Sum fordringer		305 963	447 736
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	3		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		87 180	21 953
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		87 180	21 953
Sum omløpsmidler		393 143	469 689
SUM EIENDELER		12 816 416	12 892 962

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Aksjekapital	4	3 030 000	3 030 000
Beholdning av egne aksjer	4		
Overkurs		3 000 000	3 000 000
Sum innskutt egenkapital		6 030 000	6 030 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		162 413	147 454
Sum opptjent egenkapital		-162 413	-147 454
Sum egenkapital	5	5 867 587	5 882 546
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6		
Øvrig langsiktig gjeld		173 124	164 880
Sum annen langsiktig gjeld		173 124	164 880
Sum langsiktig gjeld		173 124	164 880
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			465
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	6	6 775 240	6 845 071
Annen kortsiktig gjeld		465	
Sum kortsiktig gjeld		6 775 705	6 845 536
Sum gjeld		6 948 829	7 010 416
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 816 416	12 892 962



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 555087

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 02.07.2021

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 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 29.07.2021

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	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		300 000	375 000
Sum inntekter		300 000	375 000
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	27 410	32 540
Sum kostnader		27 410	32 540
Driftsresultat		272 590	342 460
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19	17
Sum finansinntekter		19	17
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	279 324	349 155
Annen rentekostnad		8 244	7 852
Sum finanskostnader		287 568	357 007
Netto finans		-287 549	-356 990
Ordinært resultat før skattekostnad		-14 959	-14 530
Skattekostnad på ordinært resultat	2		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-14 959	-14 530
Årsresultat	5	-14 959	-14 530
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-14 959	-14 530
Totalresultat		-14 959	-14 530
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-14 959	-14 530
Sum overføringer og disponeringer		-14 959	-14 530



Organisasjonsnr: 918 964 703
OPUS EIENDOMSFORVALTNING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	12 423 273	12 423 273
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Sum finansielle anleggsmidler		12 423 273	12 423 273
Sum anleggsmidler		12 423 273	12 423 273
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		97	72 736
Konsernfordringer	6, 6	305 866	375 000
Sum fordringer		305 963	447 736
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	3		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		87 180	21 953
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		87 180	21 953
Sum omløpsmidler		393 143	469 689
SUM EIENDELER		12 816 416	12 892 962
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	3 030 000	3 030 000
Beholdning av egne aksjer	4		
Overkurs		3 000 000	3 000 000
Sum innskutt egenkapital		6 030 000	6 030 000



Opptjent egenkapital			
Udekket tap		162 413	147 454
Sum opptjent egenkapital		-162 413	-147 454
Sum egenkapital	5	5 867 587	5 882 546
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6		
Øvrig langsiktig gjeld		173 124	164 880
Sum annen langsiktig gjeld		173 124	164 880
Sum langsiktig gjeld		173 124	164 880
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			465
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	6	6 775 240	6 845 071
Annen kortsiktig gjeld		465	
Sum kortsiktig gjeld		6 775 705	6 845 536
Sum gjeld		6 948 829	7 010 416
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 816 416	12 892 962



Organisasjonsnr: 918 964 703
OPUS EIENDOMSFORVALTNING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00



Til generalforsamlingen i Opus Eiendomsforvaltning AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Opus Eiendomsforvaltning AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

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



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav


Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Stavanger, 30. juni 2021
PricewaterhouseCoopers AS


Alf Aage Sandbakk
Statsautorisert revisor



 Legally signed by
Frode Vassbø
01.07.2021

 Legally signed by
Dag Morten Høiland
02.07.2021

Årsregnskap 2020

Opus Eiendomsforvaltning AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisjonsberetning

Org.nr.: 918 964 703



Resultatregnskap
Opus Eiendomsforvaltning AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Salgsinntekt		300 000	375 000
Sum driftsinntekter		300 000	375 000
Annen driftskostnad	1	27 410	32 540
Sum driftskostnader		27 410	32 540
Driftsresultat		272 590	342 460
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19	17
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	279 324	349 155
Annen rentekostnad		8 244	7 852
Resultat av finansposter		-287 549	-356 990
Ordinært resultat før skattekostnad		-14 959	-14 530
Ordinært resultat		-14 959	-14 530
Årsresultat	5	-14 959	-14 530
Overføringer			
Overført til udekket tap		14 959	14 530
Sum overføringer		-14 959	-14 530



Balanse Opus Eiendomsforvaltning AS

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	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	6	300 000	375 000
Andre kortsiktige fordringer		97	72 736
Konsernfordringer	6	5 866	0
Sum fordringer		305 963	447 736
Bankinnskudd, kontanter o.l.		87 180	21 953
Sum omløpsmidler		393 143	469 689
Sum eiendeler		12 816 416	12 892 962



Balanse Opus Eiendomsforvaltning AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	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		-162 413	-147 454
Sum opptjent egenkapital		-162 413	-147 454
Sum egenkapital	5	5 867 587	5 882 546
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		173 124	164 880
Sum annen langsiktig gjeld		173 124	164 880
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	465
Konsemgjeld	6	6 775 240	6 845 071
Annen kortsiktig gjeld		465	0
Sum kortsiktig gjeld		6 775 705	6 845 536
Sum gjeld		6 948 829	7 010 416
Sum egenkapital og gjeld		12 816 416	12 892 962

Stavanger, 30.06.2021
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 2020 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 2020 utgjør kr 7 000,-.
I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 2 700,-.



Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
For mye/lite avsatt tidligere år	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-14 959	-14 530
Permanente forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	-14 959	-14 530

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2020	2019	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-162 413	-147 454	14 959
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	162 413	147 454	-14 959
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

Note 3 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor-kommune	Eier-andel	Anskaffelses kost	Balansført verdi	Egenkapital	Resultat
DS/FKV/TS						
Nov Næring AS	Stavanger	100,0 %	12 423 273	12 423 273	1 312 989	410 165
Sum			12 423 273	12 423 273	1 312 989	410 165

Note 4 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

Aksjer og opsjoner eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Ordinære
Frode Vassbø	daglig leder	1 515 000
Dag Morten Høiland	styreleder	1 515 000
Totalt antall aksjer		3 030 000

Frode Vassbø eier 50 % av aksjene gjennom selskapet Iv Invest AS. Dag Morten Høiland eier 50 % av aksjene gjennom selskapet AS Hjelp.



Note 5 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Pr. 31.12.2019	3 030 000	3 000 000	-147 454	5 882 546
Pr. 01.01.2020	3 030 000	3 000 000	-147 454	5 882 546
Årets underskudd			-14 959	-14 959
Pr. 31.12.2020	3 030 000	3 000 000	-162 413	5 867 587

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2020	2019
Fordringer		
Kundefordringer konsern	300 000	375 000
Andre kortsiktige fordringer konsern	5 866	0
Sum	305 866	375 000
Gjeld		
Leverandørgjeld innen konsern	279 324	349 155
Annen kortsiktig gjeld konsern	6 495 916	6 495 916
Sum	6 775 240	6 845 071

Mellomværende konsern er renteberegnet til markedsrente.
I 2020 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.