



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 849 285
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OPSAHLVEIEN 1 AS
Forretningsadresse: Henrik Ibsens gate 12
4878 GRIMSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tone Fauske Guttormsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 215 352	2 766 647
Sum inntekter		2 215 352	2 766 647
Kostnader			
Lønnskostnad	1, 2, 3, 4	114 100	133 116
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	533 052	533 052
Annen driftskostnad	2, 6	412 114	415 515
Sum kostnader		1 059 266	1 081 683
Driftsresultat		1 156 086	1 684 965
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 185	6 733
Sum finansinntekter		2 185	6 733
Annen rentekostnad	15, 16	481 472	534 193
Sum finanskostnader		481 472	534 193
Netto finans		-479 286	-527 460
Ordinært resultat før skattekostnad		676 800	1 157 504
Skattekostnad på ordinært resultat	8	148 896	254 667
Ordinært resultat etter skattekostnad		527 904	902 837
Årsresultat		527 904	902 837
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra overkurs	11	-900 000	
Ordinært utbytte	11	900 000	900 000
Annen egenkapital	11	527 904	2 837
Sum overføringer og disponeringer		527 904	902 837



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	20 189 503	19 786 835
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	7	16 773	19 725
Sum varige driftsmidler		20 206 276	19 806 560
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	5, 14	1 240 000	1 240 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 240 000	1 240 000
Sum anleggsmidler		21 446 276	21 046 560
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	13	111 082	84 174
Andre fordringer	5	573 443	146 011
Sum fordringer		684 525	230 184
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	1 664 830	2 693 262
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 664 830	2 693 262
Sum omløpsmidler		2 349 355	2 923 447
SUM EIENDELER		23 795 631	23 970 007

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Aksjekapital (10 000 aksjer à kr 100,00)	10, 11	1 000 000	1 000 000
Overkurs	11	4 600 000	5 500 000
Sum innskutt egenkapital		5 600 000	6 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	572 422	44 518
Sum opptjent egenkapital		572 422	44 518
Sum egenkapital		6 172 422	6 544 518
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	552 240	527 848
Sum avsetninger for forpliktelser		552 240	527 848
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	14 565 625	15 303 125
Sum annen langsiktig gjeld		14 565 625	15 303 125
Sum langsiktig gjeld		15 117 865	15 830 973
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 227 111	76 005
Betalbar skatt	8	124 504	219 833
Skyldige offentlige avgifter		9 400	106 287
Utbytte		900 000	900 000
Annen kortsiktig gjeld		244 329	292 390
Sum kortsiktig gjeld		2 505 344	1 594 515
Sum gjeld		17 623 209	17 425 488
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 795 631	23 970 007



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 833459

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 849 285
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OPSAHLVEIEN 1 AS
Forretningsadresse: Henrik Ibsens gate 12
4878 GRIMSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tone Fauske Guttormsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2022

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.08.2022

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



Organisasjonsnr: 917 849 285
OPSAHLVEIEN 1 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 215 352	2 766 647
Sum inntekter		2 215 352	2 766 647
Kostnader			
Lønnskostnad	1, 2, 3,	114 100	133 116
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	533 052	533 052
Annen driftskostnad	2, 6	412 114	415 515
Sum kostnader		1 059 266	1 081 683
Driftsresultat		1 156 086	1 684 965
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 185	6 733
Sum finansinntekter		2 185	6 733
Annen rentekostnad	15, 16	481 472	534 193
Sum finanskostnader		481 472	534 193
Netto finans		-479 286	-527 460
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	148 896	254 667
Ordinært resultat etter skattekostnad		527 904	902 837
Årsresultat		527 904	902 837
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra overkurs	11	-900 000	
Ordinært utbytte	11	900 000	900 000
Annen egenkapital	11	527 904	2 837
Sum overføringer og disponeringer		527 904	902 837



Organisasjonsnr: 917 849 285
OPSAHLVEIEN 1 AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	20 189 503	19 786 835
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	7	16 773	19 725
Sum varige driftsmidler		20 206 276	19 806 560

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer	5, 14	1 240 000	1 240 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 240 000	1 240 000
Sum anleggsmidler		21 446 276	21 046 560

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	13	111 082	84 174
Andre fordringer	5	573 443	146 011
Sum fordringer		684 525	230 184

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	1 664 830	2 693 262
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 664 830	2 693 262

Sum omløpsmidler		2 349 355	2 923 447
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		23 795 631	23 970 007
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (10 000 aksjer à kr 100,00)	10, 11	1 000 000	1 000 000
Overkurs	11	4 600 000	5 500 000
Sum innskutt egenkapital		5 600 000	6 500 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	572 422	44 518
Sum opptjent egenkapital		572 422	44 518
Sum egenkapital		6 172 422	6 544 518
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	552 240	527 848
Sum avsetninger for forpliktelseser		552 240	527 848
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	14 565 625	15 303 125
Sum annen langsiktig gjeld		14 565 625	15 303 125
Sum langsiktig gjeld		15 117 865	15 830 973
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 227 111	76 005
Betalbar skatt	8	124 504	219 833
Skyldige offentlige avgifter		9 400	106 287
Utbytte		900 000	900 000
Annen kortsiktig gjeld		244 329	292 390
Sum kortsiktig gjeld		2 505 344	1 594 515
Sum gjeld		17 623 209	17 425 488
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		23 795 631	23 970 007



Organisasjonsnr: 917 849 285
OPSAHLVEIEN 1 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Sikring Selskapet benytter sikringsinstrumenter for å sikre fremtidige kostnader. Kontantstrømssikringen reflekteres ved at realiserte og urealiserte gevinster og tap på sikringsinstrumentet ikke resultatføres før det underliggende sikringsobjektet påvirker resultatregnskapet. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på netto grunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

1

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader



<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	100000.00	116666.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	14100.00	16450.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	114100.00	133116.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	

Note

14

Fordringer



Noter 2021 OPSAHLVEIEN 1 AS

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Sikring

Selskapet benytter sikringsinstrumenter for å sikre fremtidige kostnader. Kontantstrømsikringen reflekteres ved at realiserte og urealiserte gevinster og tap på sikringsinstrumentet ikke resultatføres før det underliggende sikringsobjektet påvirker resultatregnskapet.

Skatt

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

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.

Note 1 - Lønnskostnader etc

	2021	2020
Lønn	100 000	116 666
Arbeidsgiveravgift	14 100	16 450
Sum	114 100	133 116



Note 2 - Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjonsforpliktelse	Annen godtgjørelse
Ytelser til daglig leder	0	0	0

Mer om ytelser til daglig leder

Daglig leder er leid inn fra Modus Invest AS og kostnadsført honorar er i 2021 kr 140.489

Ledende person	Lønn	Pensjonsforpliktelse	Annen godtgjørelse
Styrehonorar	100 000		
Total ytelse til andre ledende personer	100 000	0	0

Mer om ytelser til ledende personer

Det er kostnadsført et resultatbasert suksesshonorar på tilsammen kr 75.200 til initiativtakerne og aksjonærene Arvander AS, Pacific Capital AS og Tagholdt AS.

Note 3 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

Note 4 - Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 5 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

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

Note 6 - Revisjon

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

Note 7 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.l	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	3 152 000	18 834 406	29 061	22 015 467
Tilgang i året	0	932 768	0	932 768
Avgang i året	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	3 152 000	19 767 174	29 061	22 948 235
Akk. av- og nedskr. 01.01.2021		(2 199 571)	(9 336)	(2 208 907)
Akkumulerte avskr. 31.12.2021		(2 729 671)	(12 288)	(2 741 959)
Balansført verdi pr. 31.12.2021	3 152 000	17 037 503	16 773	20 206 276
Årets avskrivninger		(530 100)	(2 952)	(533 052)
Økonomisk levetid		5 - 50 år	10 år	
Avskrivningsplan: Lineær		2 - 20 %	10 %	



Note 8 - Skatt

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	676 800	1 157 504
+/- Permanente forskjeller		71
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(110 873)	(158 336)
Årets skattegrunnlag	565 927	999 239
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	124 504	219 833
Sum	124 504	219 833
+/- Endring i utsatt skatt	24 392	34 834
Skattekostnad i resultatregnskapet	148 896	254 667
Betalbar skatt i skattekostnad	124 504	219 833
Betalbar skatt i balansen	124 504	219 833

Note 9 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

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

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2021	31.12.2021	Endring
Anleggsmidler	2 399 308	2 510 181	(110 873)
Sum midlertidige forskjeller	2 399 308	2 510 181	(110 873)
Utsatt skatt 31.12.21. basert på 22%	527 848	552 240	(24 392)

Note 10 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	10 000	100,00	1 000 000,00
Sum	10 000		1 000 000,00

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
ARVANDER AS	1 000	10,00%	Ordinære aksjer
BLUSUVOLD KAPITAL AS	1 000	10,00%	Ordinære aksjer
KAUPANG, ALF MORTEN	1 000	10,00%	Ordinære aksjer
P NORDBY & CO AS	1 000	10,00%	Ordinære aksjer
PACIFIC CAPITAL AS	1 000	10,00%	Ordinære aksjer
STRANNA AS	1 000	10,00%	Ordinære aksjer
TAGHOLDT AS	1 000	10,00%	Ordinære aksjer
VOLD, JOHAN NIC	1 000	10,00%	Ordinære aksjer
WOENSEL AS	1 000	10,00%	Ordinære aksjer
YTTERVIK INVEST AS	1 000	10,00%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	10 000	100,00%	

Note 11 - Egenkapital

Regnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift.

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2021	1 000 000	5 500 000	44 518	6 544 518
Årets resultat			527 904	527 904
Avsatt utbytte		(900 000)		(900 000)
Egenkapital 31.12.2021	1 000 000	4 600 000	572 422	5 272 422



Det er avsatt kr 900 000 i utbytte, som i sin helhet tas fra innbetalt overkurs.

Note 12 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 13 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2021.

	2021	2020
Kundefordringer til pålydende	111 082	84 174
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
Netto oppførte kundefordringer	111 082	84 174

Note 14 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt 1 240 000

Det er gitt et lån på kr 1.240.000 til selskapet Opsahlveien 1 234 AS i forbindelse med kjøp av ytterligere seksjoner på felleseiendommen. Opsahlveien 1 234 AS er eid av nærstående, og lånet er sikret med 2. prioritets pant i de nye seksjonene. Hovedstolen forfaller til oppgjør med opptjente renter senest 1. april 2022.

Note 15 - Gjeld, pantstillelse og garantier

	Beløp
Del av gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	13 287 322
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	14 565 625
Balansført verdi av de pantsatte eiendeler	19 256 735

DnB har pant i Gnr. 57 Bnr. 351 Snr. 1 og 6 med kr 22.770.000. Lånet har 1. prioritet før annen gjeld som selskapet har.

Langsiktig gjeld er refinansiert i januar 2022. Nytt lånebeløp er kr 16.566.000. Lånet har 5 års løpetid med nedbetalingsprofil på 24 år. Kr 13.287.322 av den langsiktige gjelden forfaller om mer enn 5 år.

Note 16 - Sikring

Selskapet har i 2017 inngått avtaler om swap av rente fra flytende til fastrente med forfall 19.04.2027. Markedsverdi av avtalen pr 31.12.2021 utgjør kr 20.000.



Årsregnskap for 2021

OPSAHLVEIEN 1 AS
Org.nr. 917 849 285

Innhold

Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisjonsberetning

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

Utarbeidet med:
Total Årsoppgjør



Resultatregnskap for 2021 OPSAHLVEIEN 1 AS

	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt		2 215 352	2 766 647
Sum driftsinntekter		2 215 352	2 766 647
Lønnskostnad	1, 2, 3, 4	(114 100)	(133 116)
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	(533 052)	(533 052)
Annen driftskostnad	2, 6	(412 114)	(415 515)
Sum driftskostnader		(1 059 266)	(1 081 683)
Driftsresultat		1 156 086	1 684 965
Renteinntekt		2 185	6 733
Sum finansinntekter		2 185	6 733
Rentekostnad	15, 16	(481 472)	(534 193)
Sum finanskostnader		(481 472)	(534 193)
Netto finans		(479 286)	(527 460)
Ordinært resultat før skattekostnad		676 800	1 157 504
Skattekostnad på ordinært resultat	8	(148 896)	(254 667)
Ordinært resultat		527 904	902 837
Årsresultat		527 904	902 837
Overføringer			
Overføringer til/fra overkurs	11	(900 000)	0
Utbytte	11	900 000	900 000
Annen egenkapital	11	527 904	2 837
Sum		527 904	902 837




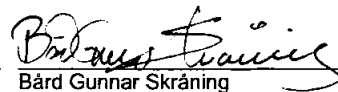
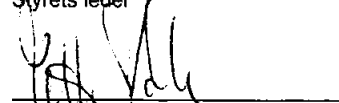
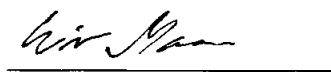
Balanse pr. 31. desember 2021 OPSAHLVEIEN 1 AS

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	20 189 503	19 786 835
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	7	16 773	19 725
Sum varige driftsmidler		20 206 276	19 806 560
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	5, 14	1 240 000	1 240 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 240 000	1 240 000
Sum anleggsmidler		21 446 276	21 046 560
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	13	111 082	84 174
Andre fordringer	5	573 443	146 011
Sum fordringer		684 525	230 184
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	1 664 830	2 693 262
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 664 830	2 693 262
Sum omløpsmidler		2 349 355	2 923 447
Sum eiendeler		23 795 631	23 970 007

**Balanse pr. 31. desember 2021**
OPSAHLVEIEN 1 AS

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (10 000 aksjer à kr 100,00)	10, 11	1 000 000	1 000 000
Overkurs	11	4 600 000	5 500 000
Sum innskutt egenkapital		5 600 000	6 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	572 422	44 518
Sum opptjent egenkapital		572 422	44 518
Sum egenkapital		6 172 422	6 544 518
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	9	552 240	527 848
Sum avsetning for forpliktelser		552 240	527 848
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	14 565 625	15 303 125
Sum annen langsiktig gjeld		14 565 625	15 303 125
Sum langsiktig gjeld		15 117 865	15 830 973
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 227 111	76 005
Betalbar skatt	8	124 504	219 833
Skyldige offentlige avgifter		9 400	106 287
Utbytte		900 000	900 000
Annen kortsiktig gjeld		244 329	292 390
Sum kortsiktig gjeld		2 505 344	1 594 515
Sum gjeld		17 623 209	17 425 488
Sum egenkapital og gjeld		23 795 631	23 970 007

Grimstad den 3. mars 2022


Arve Andersson
Styrets leder
Alf Morten Kaupang
Styremedlem
Bård Gunnar Skråning
Styremedlem
Petter Nordby
Styremedlem
Einar Moen
Daglig leder



Noter 2021 OPSAHLVEIEN 1 AS

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Sikring

Selskapet benytter sikringsinstrumenter for å sikre fremtidige kostnader. Kontantstrømsikringen reflekteres ved at realiserte og urealiserte gevinster og tap på sikringsinstrumentet ikke resultatføres før det underliggende sikringsobjektet påvirker resultatregnskapet.

Skatt

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

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.

Note 1 - Lønnskostnader etc

	2021	2020
Lønn	100 000	116 666
Arbeidsgiveravgift	14 100	16 450
Sum	114 100	133 116



Note 2 - Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjonsforpliktelse	Annen godtgjørelse
Ytelser til daglig leder	0	0	0

Mer om ytelser til daglig leder

Daglig leder er leid inn fra Modus Invest AS og kostnadsført honorar er i 2021 kr 140.489

Ledende person	Lønn	Pensjonsforpliktelse	Annen godtgjørelse
Styrehonorar	100 000		
Total ytelse til andre ledende personer	100 000	0	0

Mer om ytelser til ledende personer

Det er kostnadsført et resultatbasert suksesshonorar på tilsammen kr 75.200 til initiativtakerne og aksjonærene Arvander AS, Pacific Capital AS og Tagholdt AS.

Note 3 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

Note 4 - Obligatorisk tjenstepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 5 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

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

Note 6 - Revisjon

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

Note 7 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.l	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	3 152 000	18 834 406	29 061	22 015 467
Tilgang i året	0	932 768	0	932 768
Avgang i året	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	3 152 000	19 767 174	29 061	22 948 235
Akk. av- og nedskr. 01.01.2021		(2 199 571)	(9 336)	(2 208 907)
Akkumulerte avskr. 31.12.2021		(2 729 671)	(12 288)	(2 741 959)
Balanseført verdi pr. 31.12.2021	3 152 000	17 037 503	16 773	20 206 276
Årets avskrivninger		(530 100)	(2 952)	(533 052)
Økonomisk levetid		5 - 50 år	10 år	
Avskrivningsplan: Lineær		2 - 20 %	10 %	



Note 8 - Skatt

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	676 800	1 157 504
+/- Permanente forskjeller		71
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(110 873)	(158 336)
Årets skattegrunnlag	565 927	999 239
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	124 504	219 833
Sum	124 504	219 833
+/- Endring i utsatt skatt	24 392	34 834
Skattekostnad i resultatregnskapet	148 896	254 667
Betalbar skatt i skattekostnad	124 504	219 833
Betalbar skatt i balansen	124 504	219 833

Note 9 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

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

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2021	31.12.2021	Endring
Anleggsmidler	2 399 308	2 510 181	(110 873)
Sum midlertidige forskjeller	2 399 308	2 510 181	(110 873)
Utsatt skatt 31.12.21. basert på 22%	527 848	552 240	(24 392)

Note 10 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	10 000	100,00	1 000 000,00
Sum	10 000		1 000 000,00

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
ARVANDER AS	1 000	10,00%	Ordinære aksjer
BLUSUVOLD KAPITAL AS	1 000	10,00%	Ordinære aksjer
KAUPANG, ALF MORTEN	1 000	10,00%	Ordinære aksjer
P NORDBY & CO AS	1 000	10,00%	Ordinære aksjer
PACIFIC CAPITAL AS	1 000	10,00%	Ordinære aksjer
STRANNA AS	1 000	10,00%	Ordinære aksjer
TAGHOLDT AS	1 000	10,00%	Ordinære aksjer
VOLD, JOHAN NIC	1 000	10,00%	Ordinære aksjer
WOENSEL AS	1 000	10,00%	Ordinære aksjer
YTTERVIK INVEST AS	1 000	10,00%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	10 000	100,00%	

Note 11 - Egenkapital

Regnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift.

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2021	1 000 000	5 500 000	44 518	6 544 518
Årets resultat			527 904	527 904
Avsatt utbytte		(900 000)		(900 000)
Egenkapital 31.12.2021	1 000 000	4 600 000	572 422	5 272 422



Det er avsatt kr 900 000 i utbytte, som i sin helhet tas fra innbetalt overkurs.

Note 12 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 13 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2021.

	2021	2020
Kundefordringer til pålydende	111 082	84 174
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
Netto oppførte kundefordringer	111 082	84 174

Note 14 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

1 240 000

Det er gitt et lån på kr 1.240.000 til selskapet Opsahlveien 1 234 AS i forbindelse med kjøp av ytterligere seksjoner på felleseiendommen. Opsahlveien 1 234 AS er eid av nærstående, og lånet er sikret med 2. prioritets pant i de nye seksjonene. Hovedstolen forfaller til oppgjør med opptjente renter senest 1. april 2022.

Note 15 - Gjeld, pantstillelse og garantier

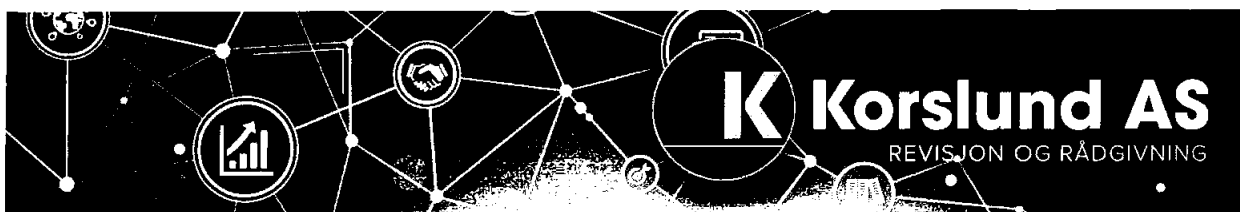
	Beløp
Del av gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	13 287 322
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	14 565 625
Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler	19 256 735

DnB har pant i Gnr. 57 Bnr. 351 Snr. 1 og 6 med kr 22.770.000. Lånet har 1. prioritet før annen gjeld som selskapet har.

Langsiktig gjeld er refinansiert i januar 2022. Nytt lånebeløp er kr 16.566.000. Lånet har 5 års løpetid med nedbetalingsprofil på 24 år. Kr 13.287.322 av den langsiktige gjelden forfaller om mer enn 5 år.

Note 16 - Sikring

Selskapet har i 2017 inngått avtaler om swap av rente fra flytende til fastrente med forfall 19.04.2027. Markedsverdi av avtalen pr 31.12.2021 utgjør kr 20.000.



Til generalforsamlingen i Opsahlveien 1 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Opsahlveien 1 AS sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet". Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Korslund AS
– Revisjon og rådgivning

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



Medlem av Revisorforeningen



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Arendal, 07.03.2022
Korslund AS

Håkon Vik Korslund
statsautorisert revisor