



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 823 109 822  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OPSAHLHAVEN UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Tangengata 2B  
3300 HOKKSUND

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Rune Bogen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 25.05.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	79 255 500	23 092 500
<b>Sum inntekter</b>		<b>79 255 500</b>	<b>23 092 500</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	2	70 723 807	20 408 382
Annen driftskostnad		44 615	46 619
<b>Sum kostnader</b>		<b>70 768 422</b>	<b>20 455 001</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 487 078</b>	<b>2 637 499</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8	1
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8</b>	<b>1</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		163 359	
Annen rentekostnad		1 680	799
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>165 039</b>	<b>799</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-165 031</b>	<b>-799</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>8 322 047</b>	<b>2 636 701</b>
Skattekostnad på resultat	4	1 830 852	580 074
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>6 491 195</b>	<b>2 056 627</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>6 491 195</b>	<b>2 056 627</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>6 491 195</b>	<b>2 056 627</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>6 491 195</b>	<b>2 056 627</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		-2 447 757	
Avsatt til annen egenkapital		8 938 952	2 056 627
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>6 491 195</b>	<b>2 056 627</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	2, 8	<b>46 375 856</b>	<b>29 884 866</b>
<b>Fordringer</b>			
Opptjent ikke fakturert driftsinntekt	2, 8	91 605 000	23 092 500
Konsernfordringer	9	3 138 149	
<b>Sum fordringer</b>		<b>94 743 149</b>	<b>23 092 500</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	7 537 015	438 141
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>7 537 015</b>	<b>438 141</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>148 656 019</b>	<b>53 415 508</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>148 656 019</b>	<b>53 415 508</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	140 000	140 000
Overkurs		13 854 430	13 854 430
Annen innskutt egenkapital		2 447 757	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>16 442 187</b>	<b>13 994 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		8 524 104	2 032 909



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 524 104</b>	<b>2 032 909</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>24 966 291</b>	<b>16 027 339</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	3 093 057	571 813
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 093 057</b>	<b>571 813</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	99 507 743	32 948 545
Langsiktig konserngjeld	9	5 205 294	3 385 855
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>104 713 037</b>	<b>36 334 400</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>107 806 094</b>	<b>36 906 213</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Leverandørgjeld	9	13 881 174	481 274
Kortsiktig konserngjeld	9	2 002 461	
Annen kortsiktig gjeld			683
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>15 883 635</b>	<b>481 956</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>123 689 728</b>	<b>37 388 169</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>148 656 019</b>	<b>53 415 508</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 397780

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 823 109 822  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OPSAHLHAVEN UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Tangengata 2B  
3300 HOKKSUND

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Rune Bogen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 23.05.2023



Organisasjonsnr: 823 109 822  
OPSAHLHAVEN UTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	79 255 500	23 092 500
<b>Sum inntekter</b>		<b>79 255 500</b>	<b>23 092 500</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	2	70 723 807	20 408 382
Annen driftskostnad		44 615	46 619
<b>Sum kostnader</b>		<b>70 768 422</b>	<b>20 455 001</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 487 078</b>	<b>2 637 499</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8	1
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8</b>	<b>1</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		163 359	
Annen rentekostnad		1 680	799
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>165 039</b>	<b>799</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-165 031</b>	<b>-799</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>8 322 047</b>	<b>2 636 701</b>
Skattekostnad på resultat	4	1 830 852	580 074
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>6 491 195</b>	<b>2 056 627</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>6 491 195</b>	<b>2 056 627</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>6 491 195</b>	<b>2 056 627</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>6 491 195</b>	<b>2 056 627</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		-2 447 757	
Avsatt til annen egenkapital		8 938 952	2 056 627
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>6 491 195</b>	<b>2 056 627</b>



Organisasjonsnr: 823 109 822  
OPSAHLHAVEN UTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	<b>2, 8</b>	<b>46 375 856</b>	<b>29 884 866</b>
<b>Fordringer</b>			
Opptjent ikke fakturert driftsinntekt	2, 8	91 605 000	23 092 500
Konsernfordringer	9	3 138 149	
<b>Sum fordringer</b>		<b>94 743 149</b>	<b>23 092 500</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	7	7 537 015	438 141
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>7 537 015</b>	<b>438 141</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>148 656 019</b>	<b>53 415 508</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>148 656 019</b>	<b>53 415 508</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	140 000	140 000
Overkurs		13 854 430	13 854 430
Annen innskutt egenkapital		2 447 757	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>16 442 187</b>	<b>13 994 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		8 524 104	2 032 909
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 524 104</b>	<b>2 032 909</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>24 966 291</b>	<b>16 027 339</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	3 093 057	571 813
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>3 093 057</b>	<b>571 813</b>



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	99 507 743	32 948 545
Langsiktig konserngjeld	9	5 205 294	3 385 855
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>104 713 037</b>	<b>36 334 400</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>107 806 094</b>	<b>36 906 213</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8		
Leverandørgjeld	9	13 881 174	481 274
Kortsiktig konserngjeld	9	2 002 461	
Annen kortsiktig gjeld			683
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>15 883 635</b>	<b>481 956</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>123 689 728</b>	<b>37 388 169</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>148 656 019</b>	<b>53 415 508</b>



Organisasjonsnr: 823 109 822  
OPSAHLHAVEN UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



**Årsregnskap 2022**  
**for**  
**Opsahlhaven Utvikling AS**

**Organisasjonsnr. 823109822**



## Opsahlhaven Utvikling AS

### ÅRSBERETNING 2022

#### Virksomhetens art og hvor den drives

Opsahlhaven Utvikling AS driver eiendomsutvikling med hovedsete i Øvre Eiker. Selskapet har under oppføring 45 boliger fordelt på 2 byggetrinn.

#### Rettviseende oversikt over utvikling og resultat

Opsahlhaven Utvikling AS hadde i 2022 en omsetning på 79.255.500 kr, mot 23.092.500 kr i 2021. Årsresultatet utgjør 6.491.195 kr mot til sammenligning et overskudd på 2.056.627 kr i 2021. Egenkapitalen i selskapet utgjør 24.966.291 kr, hvilket gir en egenkapitalandel på 16,8 %, ned fra 30,0% i 2021.

Utviklingen i omsetning, resultatgrad og egenkapitalandel er god, og som forventet. Selskapets likviditet anses som tilfredsstillende.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

#### Sentrale risikoen og usikkerhetsfaktorer

Som eiendomsutvikler er Opsahlhaven Utvikling AS utsatt for ulike risikofaktorer som relaterer seg til tomteutvikling og reguleringsrisiko, samt salg og gjennomføring av byggeprosjekter. Disse faktorene kan påvirke selskapets forretningsvirksomhet og finansielle stilling.

#### Markedsrisiko

Etterspørselen etter boliger påvirkes av mange faktorer, og endringer i etterspørsel kan påvirke konsernets budsjetterte salgsinntekter og tidsrammer for salg av prosjekter. Konsernet har derfor krav til forhåndssalg før igangsettelse av bygging for å redusere denne risikoen.

#### Operasjonell risiko

Dette er i første rekke tapsrisiko og risiko for kostnadsoverskridelser dersom en entreprenør/leverandør opplever finansielle utfordringer. Videre er konsernet utsatt for prisøkninger fra leverandører og underentreprenører i tilknytning til byggekontrakter og kostnadsoverskridelser. Følgelig inngår konsernet hovedsakelig totalentreprisekontrakter der kostnadsnivået er fastsatt innen salg og bygging iverksettes.

#### Reguleringsrisiko

Endringer i reguleringsbestemmelser og rammeverk fra de relevante offentlige myndigheter kan påvirke både fremdriften i og gjennomføringen av de ulike prosjektene til konsernet og videre begrense mulighetene til å videreutvikle eiendommer. Dette kan igjen føre til utsettelse og kostnadsøkninger.

#### Finansiell risiko

##### Kredittrisiko

Konsernets kredittrisiko er i all hovedsak relatert til utestående oppgjør, der dette igjen primært involverer private boligkjøpere. I de fleste salg avtales at kjøperne betaler 10 prosent av kjøpesummen på forskudd når bindende kontakt er signert, videre skal kjøperne kunne dokumentere tilfredsstillende finansieringsvegne.

##### Likviditetsrisiko

Konservativ likviditetsstyring innebærer å ha tilgjengelig en tilfredsstillende mengde likvide midler og finansiering til å møte selskapets forpliktelser. Selskapet styrer aktivt likviditeten, og vektlegger i svært stor grad opprettholdelsen av en tilstrekkelig likviditetssituasjon, til enhver tid. Selskapet overvåker og evaluerer projserte og realiserte kontantstrømmer kontinuerlig.

#### Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Opsahlhaven Utvikling AS og dets morselskap Partum Eendom AS ønsker å skape fremtidens lokalmiljø. Vi er opptatt av å skape gode nærmiljøer der alle kan få en tilhørighet og et eierskap til sitt nærmiljø. For å få til dette er det viktig at vi legger til rette for at de tjenestene vi har behov for i hverdagen er i nærheten og helst så nærme som mulig som gjør at vi kan redusere bilbruken vår. Dette gjelder skole og barnehage, fritidsaktiviteter for barn, unge, vokse og gamle, gode møteplasser, kortreist mat, turområder etc. Som en del av dette har vi startet arbeidet med å utvikle mobile løsninger i Øvre Eiker, og utvikle løsninger som muliggjør dyrking av mat i nærområdene innenfor boligområdet eller i tilknytning til nye boligområder.



## Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2022 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

## Arbeidsmiljø

Det er ingen ansatte i selskapet.

## Ytre miljø

Selskapets virksomhet er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg. Bedriften forurensrer ikke det ytre miljø.

## Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger etter åpenhetsloven

Redegjørelse for aktsomhetsvurdering etter åpenhetsloven vil være tilgjengelig på hjemmesiden partum.no innen 30.06.2023.

## Redegjørelse for årsregnskapet og resultatdisponering

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter uttrykk for virksomhetens resultat for 2022 og økonomiske stilling ved årsskiftet.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som er av betydning for bedømmelsen av regnskapet.

Opsahlhaven Utvikling AS har for 2022 hatt et overskudd på kr 6.491.195,- som foreslås disponert som følger:

Mottatt konsernbidrag	kr 2.447.757,-
Overført annen egenkapital	kr 8.938.952,-
Sum disponert	kr 6.491.195,-

Hokksund, <sup>30</sup>3-2023

Ola Kvale  
Styrets leder og daglig leder

Gorm Bakken Berggren  
Styremedlem



### RESULTATREGNSKAP

#### OPSAHLHAVEN UTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Salgsinntekt	2	79 255 500	23 092 500
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>79 255 500</b>	<b>23 092 500</b>
Varekostnad	2	70 723 807	20 408 382
Annen driftskostnad		44 615	46 619
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>70 768 422</b>	<b>20 455 001</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 487 078</b>	<b>2 637 499</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		8	1
Rentekostnad til foretak i samme konsern		163 359	0
Annen rentekostnad		1 680	799
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-165 031</b>	<b>-799</b>
Resultat før skattekostnad		8 322 047	2 636 701
Skattekostnad på resultat	4	1 830 852	580 074
<b>Resultat</b>		<b>6 491 195</b>	<b>2 056 627</b>
<b>EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER</b>			
Årsresultat		<b>6 491 195</b>	<b>2 056 627</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Mottatt konsernbidrag		2 447 757	0
Avsatt til annen egenkapital		8 938 952	2 056 627
<b>Sum overføringer</b>		<b>6 491 195</b>	<b>2 056 627</b>



## BALANSE

### OPSAHLHAVEN UTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2022	2021
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning	2, 8	46 375 856	29 884 866
<b>FORDRINGER</b>			
Opptjent ikke fakturert driftsinntekt	2, 8	91 605 000	23 092 500
Konsernfordringer	9	3 138 149	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>94 743 149</b>	<b>23 092 500</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	7 537 015	438 141
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>148 656 019</b>	<b>53 415 508</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>148 656 019</b>	<b>53 415 508</b>



## BALANSE

### OPSAHLHAVEN UTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	6	140 000	140 000
Overkurs		13 854 430	13 854 430
Annen innskutt egenkapital		2 447 757	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>16 442 187</b>	<b>13 994 430</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital		8 524 104	2 032 909
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 524 104</b>	<b>2 032 909</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>24 966 291</b>	<b>16 027 339</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</b>			
Utsatt skatt	4	3 093 057	571 813
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	99 507 743	32 948 545
Langsiktig konserngjeld	9	5 205 294	3 385 855
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>104 713 037</b>	<b>36 334 400</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld	9	13 881 174	481 274
Konserngjeld	9	2 002 461	0
Annen kortsiktig gjeld		0	683
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>15 883 635</b>	<b>481 956</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>123 689 728</b>	<b>37 388 169</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>148 656 019</b>	<b>53 415 508</b>

Hokksund, 30/3 - 2023  
Styret i Opsahlhaven Utvikling AS

Ola Kvale  
styreleder

Gorm Bakken Berggren  
styremedlem



## Opsahlhaven Utvikling AS

### Kontantstrømpstilling

	2022	2021
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:</b>		
Årsresultat før skattekostnad	8 322 047	2 636 701
Periodens betalte skatt	0	0
Endring i varer	-14 527 118	-8 371 433
Endring i kundefordringer	-68 512 500	-23 092 500
Endring i leverandørgjeld	13 399 900	434 736
Endring i andre tidsavgrensningsposter	37 908	-41 830
<b>Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-61 279 763</b>	<b>-28 434 326</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:</b>		
Innbetalinger fra salg av varige driftsmidler	0	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	0
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:</b>		
Innbetalinger ved opptak av ny gjeld	66 559 198	26 948 545
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	-855 427
Endring konserninterne langsiktige lån	1 819 439	2 530 428
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>68 378 637</b>	<b>28 623 546</b>
Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	7 098 874	189 220
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 01.01.	438 141	248 921
<b>Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.12.</b>	<b>7 537 015</b>	<b>438 141</b>



## Opsahlhaven Utvikling AS

### Noter til årsregnskapet 2022

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld legges analoge kriterier til grunn.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall i den grad regnskapsreglene krever det.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet.

#### Boligprosjekter

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Et boligprosjekt består av mange enheter, og salget foregår før, under og etter oppføring av boligene. For boliger i egen regi foretas det inntektsføring i takt med salget og oppføringen av boligene, basert på forventet sluttresultat i prosjektet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Prosjekter under utførelse er vurdert etter løpende avregning med fortjeneste.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Skatt på avgitt konsernbidrag som føres som økt kostpris på aksjer i andre selskaper, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres direkte mot egenkapitalen, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt).



## Opsahlhaven Utvikling AS

### Noter til årsregnskapet 2022

#### Note 2 - Anleggskontrakter

	2022	2021
Lager av varer og annen beholdning	46 375 856	29 141 028
Opptjente ikke fakturerte inntekter	91 605 000	23 092 500

Selskapet har under oppføring 45 boliger fordelt på 2 byggetrinn i Øvre Eiker Kommune. Pr 31.12.2022 er 31 av boligene solgt (69%). 1. byggetrinn vil være ferdigstilt i 1. kvartal 2023, 2. byggetrinn i 2024. Fullføringsgraden er beregnet til hhv 90% og 0% pr 31.12. Opptjent ikke fakturerte inntekter er andel inntekt på solgte enheter fratrukket innbetalt forskudd. Varebeholdning er aktiverte prosjektkostnader på usolgte enheter.

#### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Det er ingen ansatte i selskapet, og det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder og styre. Det er ingen pensjonsordning i selskapet. Det foreligger ikke sluttvederlagsordninger eller spesielle pensjonsbetingelser knyttet til ledende ansatte. Honorar til revisor for revisjon utgjør kr 36.311 (inkl. mva) i 2022.

#### Note 4 - Skatt

	2022	2021
<b>Fordeling av skattekostnaden</b>		
Betalbar skatt (22/23% av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	-	-
For mye, for lite avsatt i fjor	-	-
Sum betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt	1 830 852	580 075
<b>Skattekostnad</b>	<b>1 830 852</b>	<b>580 075</b>

#### Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

<b>Midlertidige forskjeller</b>		
Varelager	3 040 732	493 072
Ikke fakturert driftsinntekt	11 215 811	2 684 118
Netto midlertidige forskjeller	14 256 543	3 177 190
Underskudd til fremføring	-197 194	-578 038
<b>Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel i balansen</b>	<b>14 059 349</b>	<b>2 599 152</b>
22 % utsatt skatt/utsatt skattefordel (-)	3 093 057	571 813

	2022	2021
<b>Grunnlag for betalbar skatt</b>		
Resultat før skattekostnad	8 322 047	2 636 701
Permanente forskjeller	-	-
Grunnlag for årets skattekostnad	8 322 047	2 636 701
Endring i midlertidige resultatforskjeller	-11 079 353	-2 948 641
Mottatt konsernbidrag	3 138 149	-
Underskuddsfremføring	-578 038	-
<b>Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet</b>	<b>-</b>	<b>-311 940</b>
Betalbar skatt i balansen av årets skattepliktige inntekt	-	-
Betalbar skatt på avgitt/mottatt konsernbidrag	-	-
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



## Opsahlhaven Utvikling AS

### Noter til årsregnskapet 2022

#### Note 5 - Egenkapital

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1.	140 000	13 854 430	-	2 032 909	16 027 339
Mottatt konsernbidrag (netto etter skatt)	-	-	2 447 757	-	2 447 757
Årets resultat	-	-	-	6 491 195	6 491 195
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>140 000</b>	<b>13 854 430</b>	<b>2 447 757</b>	<b>8 524 104</b>	<b>24 966 291</b>

#### Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

##### Aksjekapitalen består av

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	140 000	1	140 000

##### Eierstruktur 31.12.

	Aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Partum Eiendom AS	140 000	100,0 %	100,0 %

#### Note 7 - Bundne bankinnskudd

Det er ingen bundne bankinnskudd.

#### Note 8 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Selskapets gjeld er sikret med pant i fast eiendom. Bokført verdi av pantsatt eiendom utgjorde kr. 136.016.984 pr 31.12.. Ingen del av gjelden forfaller senere enn 5 år.

#### Note 9 - Mellomværende med selskap i samme konsern mv

	Kortsiktig fordring	
	2022	2021
Støperigata 10 AS	962 434	-
Harakollen Utvikling AS	2 175 715	-
<b>Sum</b>	<b>3 138 149</b>	<b>-</b>

  

	Kortsiktig gjeld / Leverandørgjeld		Langsiktig gjeld	
	2022	2021	2022	2021
Partum Eiendom AS	-	312 500	5 205 294	3 385 855
3 T Bygg AS	1 963 872	112 649	-	-
Partum Utvikling AS	150 000	-	-	-
Opsahlhaven AS	38 589	-	-	-
<b>Sum</b>	<b>2 152 461</b>	<b>425 149</b>	<b>5 205 294</b>	<b>3 385 855</b>



Til generalforsamlingen i Opsahlhaven Utvikling AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Opsahlhaven Utvikling AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 International Standards on Auditing (ISA-øne). 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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 (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### 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 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, Strømsø Torg 9, Postboks 2078 Strømsø, NO-3003 Drammen

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



#### 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Drammen, 30. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Paal Ødegård  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning 2022

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Ødegård, Paal	BANKID	2023-03-30 16:01

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.