



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Anders Opsahl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	18.04.2023

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, 11.09.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		213 000 000	
Sum inntekter		213 000 000	
Kostnader			
Annen driftskostnad	6	4 000 000	2 000 000
Sum kostnader		4 000 000	2 000 000
Driftsresultat		209 000 000	-2 000 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 000 000	16 000 000
Annen finansinntekt			47 000 000
Sum finansinntekter		20 000 000	63 000 000
Annen rentekostnad		15 000 000	5 000 000
Annen finanskostnad		7 000 000	14 000 000
Sum finanskostnader		22 000 000	19 000 000
Netto finans	11	-2 000 000	44 000 000
Ordinært resultat før skattekostnad		207 000 000	42 000 000
Skattekostnad på ordinært resultat	13		2 000 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		207 000 000	40 000 000
Årsresultat		207 000 000	40 000 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		10 000 000	50 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		197 000 000	-10 000 000
Sum overføringer og disponeringer		207 000 000	40 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	1	690 000 000	809 000 000
Lån til foretak i samme konsern		5 000 000	347 000 000
Investeringer i tilknyttet selskap	2		15 000 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			24 000 000
Investeringer i aksjer og andeler			4 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		695 000 000	1 199 000 000
Sum anleggsmidler		695 000 000	1 199 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	8		1 000 000
Sum fordringer			1 000 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			40 000 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			40 000 000
Sum omløpsmidler		0	41 000 000
SUM EIENDELER		695 000 000	1 240 000 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11,12	2 000 000	2 000 000
Annen innskutt egenkapital		15 000 000	15 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital	11,12	17 000 000	17 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		666 000 000	469 000 000
Sum opptjent egenkapital		666 000 000	469 000 000
Sum egenkapital	11,12	683 000 000	486 000 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	9		384 000 000
Sum annen langsiktig gjeld			384 000 000
Sum langsiktig gjeld		0	384 000 000
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	13	1 000 000	2 000 000
Annen kortsiktig gjeld	10	10 000 000	369 000 000
Sum kortsiktig gjeld		11 000 000	371 000 000
Sum gjeld		11 000 000	755 000 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		694 000 000	1 241 000 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	3	1 005 000 000	566 000 000
Sum inntekter		1 005 000 000	566 000 000
Kostnader			
Varekostnad		512 000 000	338 000 000
Lønnskostnad	4	41 000 000	35 000 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	31 000 000	28 000 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	32 000 000	
Annen driftskostnad	6	83 000 000	68 000 000
Sum kostnader		699 000 000	469 000 000
Driftsresultat		306 000 000	97 000 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		1 000 000	3 000 000
Annen renteinntekt			1 000 000
Annen finansinntekt			3 000 000
Sum finansinntekter		1 000 000	7 000 000
Annen rentekostnad		61 000 000	41 000 000
Annen finanskostnad		4 000 000	13 000 000
Sum finanskostnader		65 000 000	54 000 000
Netto finans		-64 000 000	-47 000 000
Ordinært resultat før skattekostnad		242 000 000	50 000 000
Skattekostnad på ordinært resultat	13	15 000 000	17 000 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		227 000 000	33 000 000
Årsresultat		227 000 000	33 000 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		227 000 000	33 000 000
Sum overføringer og disponeringer		227 000 000	33 000 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum omløpsmidler		0	0
SUM EIENDELER		0	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum egenkapital		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Sum gjeld		0	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		0	0



NITSCHKE

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

Til generalforsamlingen i Anders Opsahl Holding AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Anders Opsahl Holding AS som viser et overskudd for selskapsregnskapet på MNOK 207 og et overskudd for konsernregnskapet på MNOK 227. Årsregnskapet består av:

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

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.



NITSCHKE

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lysaker, 18. april 2023
NITSCHKE AS


Tor Egil Solli
statsautorisert revisor



Anders Opsahl Holding AS

Årsberetning 2022

Virksomhetens art og tilholdssted

Anders Opsahl Holding AS har som virksomhet å være holdingselskap. Konsernets virksomhet foregår hovedsakelig i segmentene boligutvikling (familieboliger, leiligheter og rekkehus) og utvikling og forvaltning av næringseiendommer. Hovedkontoret ligger i Oslo.

Fortsatt drift, betydelig vekst fremover

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for år 2023 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling. I årene fremover vil konsernet vokse ytterligere innenfor boligsegmentet. Boligprosjekter på Lørenskog, Ås og i Skullerudbyen i Oslo er noen av prosjektene som kommer i årene fremover. I tillegg vokser konsernet i næringseiendomssegmentet. Konsernet bærer dermed preg av å ha flere ben å stå på og dermed god risikospredning.

Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i konsernet beløp seg til tkr. 1.005.354 (565.890), en oppgang på tkr. 439.464, sammenlignet med året før. Endringen knytter seg til økt omsetning i boligsegmentet i tillegg til realisert gevinst ved salg av eiendommer på Lørenskog og i Oslo sentrum. Årets resultat økte med tkr. 192.753 til 226.745 (33.992).

Årsresultatet i morsselskapet var vesentlig høyere i 2022. Dette skyldes realisasjon av aksjer i datterselskaper og felleskontrollert virksomhet. Årets resultat økte med tkr. 166.942 i 2022.

Konsernets likviditetsbeholdning var tkr. 54.933 (95.042). Fremtidige likviditetsprognoser ytterligere bekrefter at konsernets finansielle stilling er god.

Totalkapitalen var ved utgangen av året var kr. 3.452.384 (3.339.195). Egenkapitalandelen pr. 31.12.2022 var 23% (17%). Markedsverdien av selskapets eiendommer er vesentlig høyere enn bokført verdi. Den verdijusterte egenkapitalen er dermed betydelig høyere enn den bokførte.

Finansiell risiko

Overordnet om målsetting og strategi

Selskapet er eksponert for risiko på ulike områder, spesielt endringer i bolig- og næringseiendomsmarkedet. Målsettingen er å avdempe den finansielle risikoen i størst mulig grad. Dette innebærer krav til forhåndssalg av boliger før igangsetting samt noe bruk av renteswapper ved behov. Selskapets gjeld er ikke utsatt for valutarisiko.

Markedsrisiko

Selskapet er eksponert for endringer i etterspørsel i boligmarkedet.



Selskapet er også eksponert for endringer i rentenivået da en betydelig del av selskapets gjeld har flytende rente. Videre kan endringer i rentenivået påvirke investeringsmulighetene i fremtidige perioder.

Kreditrisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som relativt lav. Konsernet har hittil ikke hatt vesentlige tap på fordringer og klart seg godt gjennom Coronaperioden. Det er ikke inngått avtaler om motregning eller andre finansielle instrumenter som reduserer kredittrisikoen i Anders Opsahl Holding AS/ Anders Opsahl Konsern.

Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god. Forfallstidspunkter for kundefordringer opprettholdes og det samme gjelder for låneforfall.

Arbeidsmiljø og personale

Sykefraværet i konsernet var lavt i 2022. Konsernet vil opprettholde tiltak i form av treningstilbud, tilbud om fysioterapi, bedriftshelsetjeneste og plan for rullering av arbeidsoppgaver mellom ansatte. Sykefravær i konsernet er på 1,7%. Målsetningen er å holde sykefraværet under 2,0%.

Det har i løpet av året ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker, som har resultert i store materielle skader eller personskader. Arbeidsmiljøet betraktes som godt og det er fokus på tiltak på området.

Likestilling

Konsernet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Konsernet har i sin policy innarbeidet bestemmelser som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn i saker som for eksempel lønn, avansement og rekruttering. Selskapet har tradisjonelt rekruttert fra miljøer hvor antall kvinner og menn er jevnt representert. I konsernet jobber det ca 60 personer hvorav ca 32 er menn. Styret består av menn. Selskapet planlegger å videreføre de iverksatte tiltakene vedrørende likestilling.

Diskriminering

Diskrimineringslovens formål er å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og å hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn. Konsernet arbeider aktivt, målrettet og planmessig for å fremme lovens formål innenfor vår virksomhet. Aktivitetene omfatter blant annet rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår, forfremmelse, utviklingsmuligheter og beskyttelse mot trakassering.

Konsernet har som mål å være en arbeidsplass hvor det ikke forekommer diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne. Konsernet arbeider aktivt og målrettet for å utforme og tilrettelegge de fysiske forholdene slik at virksomhetens ulike funksjoner kan betjenes av flest mulig. For arbeidstakere eller arbeidssøkere med nedsatt funksjonsevne foretas det individuell tilrettelegging av arbeidsplass og arbeidsoppgaver. Som et ledd i arbeidet med tilrettelegging av fysiske forhold er det montert dørråpnere ved alle utgangsdører.

Styreansvarsforsikring

Anders Opsahl Holding AS har tegnet en styreansvarsforsikring for styremedlemmer. Forsikringen dekker de enkelte personers økonomiske ansvar i forbindelse med krav fra tredjepersoner.



Miljørapportering

Konsernets virksomhet forurenses ikke det ytre miljø utover hva som er normalt for større byggeprosjekter. Anders Opsahl Eiendomsdrift AS er også Fyrtårnsertifisert og søker å påvirke de andre selskapene i konsernet i samme retning og innenfor de kravene myndighetene stiller. Konsernets virksomhet er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg.

Fokus i 2022 har også vært rettet mot å gå over til mer miljøvennlig drift med tanke på energibruk, arbeidsmiljø, avfallsmengde mv.

Åpenhetsrapport

Selskapets åpenhetsrapport vil bli gjort tilgjengelig på selskapets hjemmesider innen 30. juni 2023.

Årsresultat og disponeringer

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

Utbytte	kr. 10.000.000/10.000.000
<u>Annen egenkapital</u>	<u>kr. 196.973.473/216.744.657</u>
Totalt disponert	kr. <u>206.973.473/226.744.657</u>

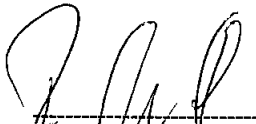
Forslaget er begrunnet i eierens ønske om å styrke kapitalstrukturen i selskapet.

Selskapets frie egenkapital pr. 31.12.2022 var:

- Annen egenkapital kr. 666.205.515/752.974.695

Oslo, 18.april 2023

Anders Opsahl
Styreleder


Peter Groth
Styremedlem


Haavard Rønning
Styremedlem


Bårdar Hopland
Styremedlem


Jon Erik Brøndmo
Styremedlem



Anders Opsahl Holding AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i MNOK	Note	MORSELSKAP		KONSERN	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Leieinntekter		-	-	156	132
Inntekter bolig for salg		-	-	520	339
Salgsinntekter		-	-	52	51
Felleskostnader belastet leietakere		-	-	48	38
Gevinst ved salg av eiendommer		213	-	219	-
Andre driftsinntekter	3	-	-	10	5
Sum driftsinntekter		213	-	1 005	566
Kostnad bolig for salg		-	-	481	311
Varekostnad		-	-	31	27
Lønnskostnader	4	-	-	41	35
Felleskostnader belastet leietakere		-	-	48	38
Eiers andel felleskostnader		-	-	14	11
Andre driftskostnader	6	4	2	21	19
Sum driftskostnader		4	2	636	440
EBITDA		209	-2	369	126
Ordinære avskrivninger	5	-	-	31	28
Nedskrivninger	5	-	-	32	-
Sum av- og nedskrivninger		-	-	63	28
EBIT		209	-2	305	98
Andel resultat i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		-	-	1	3
Renteinntekter		20	16	0	1
Rentekostnader		15	5	61	41
Andre finansinntekter		0	47	0	3
Andre finanskostnader		7	14	4	13
Netto finanskostnader (-inntekter)	11	1	-44	64	50
EBT		207	42	242	51
Endring utsatt skatt		-	-	6	17
Betalbar skatt		0	2	8	0
Sum skattekostnad	13	0	2	15	17
EAT		207	40	227	34
<i>Resultat tilordnet:</i>					
Aksjonærer				225	32
Minoritetsinteressenter				2	2



Anders Opsahl Holding AS

BALANSE

Beløp i MNOK	Note	MORSLSKAP		KONSERN	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER					
Immaterielle eiendeler	5	-	-	10	1
Utsatt skattefordel		-	-	-	-
Varige driftsmidler	5	-	-	2 288	2 470
Investering i datterselskap	1	690	809	-0	-
Lån til foretak i samme konsern		5	347	-	-
Investering i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomheter	2	-	15	29	14
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomheter		-	24	13	32
Investeringer i aksjer og andeler		-	-	20	13
Andre langsiktige fordringer		-	4	1	6
Sum anleggsmidler		694	1 200	2 360	2 536
Varer	7	-	-	650	398
Kundefordringer		-	-	12	8
Andre kortsiktige fordringer	8	-	1	374	292
Markedsbaserte aksjer		-	-	2	10
Bankinnskudd og kontanter		-	40	55	95
Sum omløpsmidler		-	41	1 093	803
Sum eiendeler		694	1 240	3 452	3 339
EGENKAPITAL OG GJELD					
Aksjekapital		2	2	2	2
Annen innskutt egenkapital		15	15	15	15
Annen egenkapital		666	469	752	537
Minoritetsinteresser		-	-	15	14
Sum egenkapital	11,12	683	486	784	568
Utsatt skatt	13	-	-	86	94
Langsiktig gjeld	9	-	384	2 453	2 406
Betalbar skatt	13	1	2	8	0
Kortsiktig gjeld	10	10	369	121	271
Sum gjeld		12	755	2 668	2 771
Sum egenkapital og gjeld		694	1 240	3 452	3 339

Oslo, 18. april 2023

Anders Opsahl
Styreleder

Peter Groth
Styremedlem

Bårdar Hopland
Styremedlem

Haavard Rønning
Styremedlem

Jon Erik Brøndmo
Styremedlem



Anders Opsahl Holding AS

KONTANTSTRØMSANALYSE

Beløp i MNOK	MORSELSKAP		KONSERN	
	2022	2021	2022	2021
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER				
Årets resultat før skatt	207	42	242	51
Betalte skatter	-	-1	-0	-3
Andel resultat fra tilknyttede selskap	-	-	1	3
Avskrivninger/nedskrivninger av anleggsmidler	-	-	63	28
Gevinst/tap ved salg av aksjer	-201	-	-219	-
Endring i varelager	-	-	-252	66
Endring i kundefordringer	-	-	-3	24
Endring i leverandørgjeld	-0	-0	2	7
Endring i andre tidsavgrensninger	101	210	-39	-69
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter (A)	108	251	-206	108
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER				
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler og immaterielle eiener	-	-	-	-325
Netto utbetaling ved kjøp av datterselskaper og felleskontroller	-42	-211	-159	-211
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiener	306	-	306	-1
Netto innbetaling ved salg av datterselskaper og fellekontroller	-	-	-	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter (B)	264	-211	147	-537
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER				
Netto opptak rentebærende gjeld	-384	-	47	451
Utbetalt utbytte	-28	-	-28	-5
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter (C)	-412	-	19	446
Netto endring i kontantstrøm (A+B+C+D)	-40	40	-40	17
Kontanter og ekvivalenter 1.1	40	-	95	78
Kontanter og ekvivalenter 31.12	-0	40	55	95



Anders Opsahl Holding AS

Regnskapsprinsipper

GENERELT

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

Konsernets virksomhet er i hovedsak erverv, utvikling og utleie av næringseiendommer, samt utvikling av boliger for salg.

REGNSKAPSPRINSIPPER

Konsernregnskapet til Anders Opsahl Holding AS er avlagt i henhold til regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Konsernets presentasjonsvaluta er NOK. Dette er også morselskapets funksjonelle valuta.

Konsolidering

Konsernregnskapet for Anders Opsahl Holding AS omfatter regnskapet til morselskap og selskap hvor konsernet har kontroll på balansedagen.

I konsernregnskapet er investeringer i datterselskaper konsolidert brutto etter oppkjøpsmetoden, hvilket innebærer at kostpris for aksjene og andelene er eliminert mot konsernets andel av selskapenes egenkapital på ervervstidspunktet. Merpris i forhold til konsernets andel av selskapenes egenkapital samt minoritetens beregnede andel av merverdien, er henført til respektive eiendeler og avskrevet etter samme avskrivningsplan som disse. Merverdi utover identifiserbare eiendeler er oppført for majoritetens andel som goodwill, og avskrives over maksimalt 5 år. Konserninterne transaksjoner og konsernmellomværende, samt gevinster og tap som er oppstått ved transaksjoner mellom selskapene, er eliminert.

Tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter innregnes etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse eller felles kontroll oppnås og inntil slik innflytelse opphører. Ved førstegangsinnregning vurderes tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter til anskaffelseskost. Konsernets andel av resultatet i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter innregnes i den balanseførte verdien av enhetene og i konsernets resultat, og er presentert som en del av driftsresultatet på egne linjer i resultatregnskapet. Mottatt utbytte reduserer investeringens balanseførte verdi.

Oppkjøp av selskaper som ikke er et virksomhetskjøp blir regnskapsført som eiendelskjøp. Anskaffelseskost blir allokert til de overtatte eiendelene i sin helhet. Det blir ikke beregnet goodwill på denne type oppkjøp og det innregnes heller ikke utsatt skatt på forskjeller som oppstår i forbindelse med innregning av disse eiendelene.

Prinsipper for inntektsføring

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres over kontraktens leieperiode netto etter merverdiavgift. Inntekter fra viderebelastning av felleskostnader faktureres a-konto per leietaker basert på estimat/avregning fra året før da dette anses å være beste estimat på det variable vederlaget, og det er lite sannsynlig med en vesentlig reversering av a-kontofaktureringen. Avregning av felleskostnader gjennomføres årlig basert på faktiske påløpte kostnader.



Inntekter solgte boliger

Konsernet har virksomhet knyttet til oppføring av boliger på egne tomter (egenregi). Tomt med bolig overleveres samlet etter ferdigstilling av boligen. For inntektsføring av boliger for salg benyttes prinsippet om løpende avregning med fortjeneste. Det vil si at opparbeidet andel av prosjektets forventede fortjeneste tas til inntekt i takt med prosjektets ferdigstillingsgrad. Prosjektkostnader påløpt i perioden mellom vedtatt byggestart og byggestart blir aktivert. Fra byggestart vil disse kostnadene bli kostnadsført sammen med påfølgende prosjektkostnader. Inntektsføringen skjer i henhold til forventet dekningsbidrag for hvert enkelt prosjekt. Inntektsføring av dekningsbidrag skjer i henhold til ferdigstillingsgrad (salgsgrad x ferdiggrad), men minimum 50 prosent skal være solgt før noe av dekningsbidraget kan tas til inntekt. Større prosjekter deles opp i byggetrinn der hvert byggetrinn behandles som eget prosjekt. Tomtekjøpet aktiveres ved kjøpstidspunkt. I byggeperioden kostnadsføres tomten i henhold til ferdigstillingsgraden.

Avsetninger

En avsetning regnskapsføres når konsernet har en forpliktelse (rettslig eller selvpålagt) som en følge av en tidligere hendelse, og det er overveiende sannsynlig at det vil skje et økonomisk oppgjør som følge av denne forpliktelsen og beløpets størrelse kan måles pålitelig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler måles til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Når eiendeler selges eller avhendes, blir balanseført verdi fraregnet, og eventuelt tap eller gevinst resultatføres.

Skattekostnad

Skattekostnaden omfatter periodens betalbare skatt og endringene i utsatt skatt/skattefordel. Betalbar skatt beregnes på grunnlag av årets skattemessige resultat. Netto utsatt skatt/ skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt beregnes på midlertidige forskjeller fra investeringer i datterselskaper, felleskontrollerte selskaper og tilknyttede selskaper, bortsett fra når selskapet har kontroll over tidspunkt for reversering av de midlertidige forskjellene, og det er sannsynlig at de ikke blir reversert i overskuelig fremtid. Utsatt skattefordel er balanseført når det er sannsynlig at selskapet vil ha tilstrekkelig skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre skattefordelen. Likeledes vil selskapet redusere utsatt skattefordel i den grad selskapet ikke lenger anser det som sannsynlig at det kan nyttiggjøre seg av den utsatte skattefordelen.

Innskuddsbasert pensjonsordning

Konsernet har innskuddsbasert pensjonsordning, som gjelder for alle heltidsansatte. Pensjonspremien kostnadsføres når den påløper.

Kontantstrømoppstilling

Konsernet utarbeider kontantstrøm etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, svært likvide investeringer som lett kan omgjøres i et kjent kontantbeløp og som har ubetydelig risiko for verdiendringer.

Hendelse etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen, er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden, er opplyst om dersom dette er vesentlig.



Anders Opsahl Holding AS

NOTER

1 DATTERSELSKAPER

Foretaksnavn	Foretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Egenkapital	Resultat
Opsahl AS	Oslo	100 %	726 269 961	40 288 271
Opsahl Eiendomsdrift AS 1)	Oslo	100 %	1 017 149	410 417
Baj Eiendom AS	Oslo	100 %	5 915 678	610 109
Bygg og Tømremester Kristian Johnstad	Oslo	80 %	958 515	1 995 376
Ekebergveien 228 AS 2)	Oslo	100 %	20 614 223	1 255 580
Enebakkveien 300 AS 3)	Oslo	100 %	24 931 154	3 825 272
Grefsenveien 26 Eiendom AS	Oslo	100 %	22 123 125	80 176
Holtekollveien 6 AS	Oslo	100 %	5 764 616	-774 426
Karakterbolig AS	Oslo	70 %	25 726 112	14 235 285
Kolbotnveien 8 AS	Oslo	100 %	1 261 011	68 208
Kongens Gate 2 Holding AS	Oslo	100 %	80 770 541	-3 757 781
Kongensgate 2 AS	Oslo	100 %	13 426 560	1 159 208
Lysås Eiendom AS	Oslo	100 %	500 000	2 345 965
Malvinfjellet AS	Oslo	100 %	35 665	-150 707
OH5 Holding AS	Oslo	91,6 %	71 928 876	-1 908 364
Olaf Helsetts vei 6 AS 4)	Oslo	100 %	135 517 133	10 862 202
Olaf Helsettsvei 5 AS	Oslo	91,6 %	157 146 318	8 878 782
Olaf Helsettsvei 8 AS	Oslo	100 %	83 677 357	3 838 869
Opsahl Bolig AS	Oslo	100 %	196 524 786	8 782 375
Opsahl Eiendom AS	Oslo	100 %	130 483 481	-1 971 903
Opsahl Omsorg AS	Oslo	100 %	30 000	-12 626
Opsahl Utvikling AS	Oslo	100 %	30 000	-16 147
Opsahl Verdi AS	Oslo	100 %	57 435 643	-2 733 738
Park-it AS	Oslo	100 %	35 225 167	-100 898
Rostad Bygg AS	Oslo	100 %	10 436 591	46 079
Skullerud Torg Handel AS	Oslo	100 %	1 337 759	-120 393
Skullerudbyen AS *	Oslo	100 %	178 277 969	-2 020 458
Stasjonsveien 12 AS	Oslo	100 %	11 956 695	-484 661
Stasjonsveien 12 Holding AS	Oslo	100 %	28 331 673	-21 025
Storgata 14 B AS	Oslo	100 %	1 242 177	271 804
Storgata 14 Lillestrøm AS	Oslo	73 %	13 334 499	1 039 555
Sørensen Sport AS	Oslo	68 %	-261 599	-1 323 943
Sørensen Sport Skullerud AS	Oslo	68 %	25 768	-1 964
Sørensen Sykler AS	Oslo	68 %	5 923 255	880 407
Ulsrud Holding AS *	Oslo	100 %	62 187 161	-924 629
Ulsrud Eiendom AS *	Oslo	100 %	11 536 999	176 113
Østmarkveien 27 AS *	Oslo	100 %	10 029 302	4 163 159
Anders Opsahl Holding	Oslo	100 %	692 836 245	206 973 474

1) Endret navn i 2022 fra Anders Opsahl Eiendomsdrift AS

2) Selskapet kjøpt i 2022

3) Endret navn fra Enebakkveien 300 Holding AS

4) Endret navn fra OH6 Holding AS

2 TILKNYTTETE SELSKAPER OG FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER

Foretaksnavn	Foretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Egenkapital	Resultat
Furumo Eiendomsselskap AS	Oslo	41 %	1 172 589	-138 575
Gartnerboligen AS	Oslo	50 %	1 335 648	141 842
Høgås Utvikling AS	Oslo	40 %	12 322	-2 512
Location Holding AS	Oslo	40 %	51 421 290	-4 000 000
Torshov Sport Invest AS	Oslo	34 %	52 531 469	7 222 002
Ås Hageby Holding AS	Oslo	50 %	-753 248	-609 717

	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Balanseført verdi 1.1	-	-	13 583 335	10 197 848
Konsernets andel av resultatet	-	-	563 722	3 385 487
Avgang TS/FKV	-	-	-8 405 427	-
Mottatt utbytte	-	-	-1 020 277	-
Kjøp av aksjer i TS/FKV	-	-	24 211 104	-
Balanseført verdi per 31.12	0	0	28 932 457	13 583 335

3 ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Felleskostnader belastet leietakere	-	-	47 935 676	37 511 984
Andre driftsinntekter	-	-	10 116 192	5 396 100
Sum	-	-	58 051 868	42 908 084



4 LØNNSKOSTNADER

	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Lønninger	-	-	33 525 539	28 336 172
Arbeidsgiveravgift	-	-	4 968 594	4 096 197
Pensjonskostnader	-	-	855 408	737 104
Andre ytelser	-	-	1 824 118	1 990 510
Sum	-	-	41 173 660	35 159 982

Antall årsverk 60 34

Det er utbetalt kr. 50.000 (50.000) i styrehonorar for 2022.
Daglig leder har mottatt 1.748.784 (1.599.716) i avgiftspliktige ytelser.

Revisjonshonorar/-tjenester:	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Lovpålagt revisjon	-	-	810 809	760 544
Andre tjenester utenfor revisjon	-	-	439 950	404 128
Sum	-	-	1 250 759	1 164 672

5 VARIGE DRIFTSMIDLER

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

2022	Konsern			Sum
	Fast eiendom	Løsøre	Immaterielle eiendeler	
Anskaffelseskost per 01.01.2021	2 688 611 751	13 706 411	1 187 060	2 703 505 222
Tilgang	159 971 942	2 538 358	8 768 783	171 279 083
Avgang	-279 945 901	-1 225 535	-	-281 171 436
Anskaffelseskost per 31.12.2022	2 568 637 792	15 019 234	9 955 843	2 593 612 869
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.2022	-284 265 359	-10 927 347	-613 621	-295 806 327
Balanseført verdi per 31.12.2022	2 284 372 432	4 091 887	9 342 222	2 297 806 541
Årets avskrivninger	-61 433 544	-1 770 514	-248 979	-63 453 038
Årets nedskrivninger	-	-	-	-
Sum av- og nedskrivninger i resultatet	-61 433 544	-1 770 514	-248 979	-63 453 038

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

6 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Leiekostnader	-	0	5 179 878	6 816 255
Andre konsulenttjenester	1 253 502	1 522 640	2 628 139	5 704 973
Administrasjonshonorar	2 500 000	0	0	0
Andre driftskostnader	53 304	368 594	13 063 682	6 137 883
Sum	3 806 806	1 891 234	20 871 698	18 659 111

7 VARER

	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Byggeprosjekter i egenregi for salg	-	-	628 840 087	377 022 582
Lagerartikler for videresalg	-	-	21 602 097	21 102 824
Sum	-	-	650 442 184	398 125 406



8 ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Oppløst, ikke fakturert inntekt byggepr	-	-	370 832 850	280 536 162
Andre kortstiktige fordringer	-	732 459	3 246 031	11 041 313
Sum	-	732 459	374 078 880	291 577 475

9 LANGSIKTIG GJELD

	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	40 000 000	2 443 950 380	2 411 238 812
Gjeld til selskap i samme konsern	-	343 793 175	0	0
Annen langsiktig gjeld	-	0	8 892 538	-5 617 281
Sum	0	383 793 175	2 452 842 918	2 405 621 531

Pantsettelsler

Som sikkerhet for gjeld til kredittinstitusjoner er det tinglyst pant i selskapets eiendomsmasse. Bokført verdi av pantsatte eiendeler i konsernet er kr. 2.759.850.364,- (2.019.926.427). Gjeld til kredittinstitusjoner har forfall mer enn 5 år etter balansedato.

10 KORTSIKTIG GJELD

	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	0	32 361 476
Leverandørgjeld	71 310	176 199	48 177 558	46 316 142
Lev.gjeld til selskap i samme konsern	-	10 879	0	0
Betalbar skatt	1 468 281	2	8 426 333	342 029
Skyldig offentlige avgifter	-	-	0	5 466 442
Ubytte eksternt	10 000 000	50 000 000	21 910 000	50 300 000
Gjeld til selskap i samme konsern	-	314 419 020	1 305 862	0
Annen kortstiktig gjeld	-	6 248 230	41 508 647	136 710 259
Sum	11 539 591	370 854 330	121 328 400	271 496 348

11 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Aksjekapitalen i selskapet utgjør kr 1.940.692 fordelt på 181.373 aksjer, hver påldende kr 10,7,-

	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Aksjekapital 01.01	1 904 417	1 904 417	1 904 417	1 904 417
Endring i aksjekapitalen i året	36 275	-	36 275	-
Aksjekapital 31.12	1 940 692	1 904 417	1 940 692	1 904 417

	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Inngående beholdning 01.01	-	18 770	-	18 770
Kjøp av egne aksjer i perioden	-	-	-	-
Overføring til aksjeeiere	-	-18 770	-	-18 770
Sum egne aksjer 31.12	-	-	-	-

	Antall aksjer	
	2022	2021
Aksjonærene i selskapet per 31.12		
Anders Opsahl	173 041	173 041
PAH AS	3 789	3 789
Kinn Consulting AS	3 659	3 659
Amibar Invest AS	884	884
Sum	181 373	181 373



12 EGENKAPITAL

Morselskap	Aksjekapital	Overkurs	Opptjent egenkapital	Majoritetenes andel av egenkapital	Minoritets-intresser	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2020	1 794 960	14 693 039	479 216 131	495 704 130	-	495 704 130
Resultat			40 031 680	40 031 680	-	40 031 680
Egne aksjer	18 770		4 303 248	4 322 018		4 322 018
Aksjeutbytte			-50 000 000	-50 000 000		-50 000 000
Andre endringer	90 687		-4 322 019	-4 231 332		-4 231 332
Egenkapital 31.12.2021	1 904 417	14 693 039	469 229 040	485 826 496	-	485 826 496
Resultat			206 973 474	206 973 474	-	206 973 474
Kapitalforhøyelse	36 275			36 275		36 275
Aksjeutbytte			-10 000 000	-10 000 000		-10 000 000
Andre endringer						
Egenkapital 31.12.2022	1 940 692	14 693 039	666 202 514	682 836 245	-	682 836 245

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Opptjent egenkapital	Majoritetenes andel av egenkapital	Minoritets-intresser	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2020	1 794 960	14 693 039	570 407 745	586 895 744	6 162 813	593 058 557
Resultat			32 070 486	32 070 486	1 921 136	33 991 622
Egne aksjer	18 770			18 770		18 770
Aksjeutbytte			-50 000 000	-50 000 000	-300 000	-50 300 000
Emisjon	90 687			90 687		90 687
Andre endringer			-15 111 612	-15 111 612	6 393 590	-8 718 022
Egenkapital 31.12.2021	1 904 417	14 693 039	537 366 619	553 964 075	14 177 539	568 141 614
Resultat			225 194 635	225 194 635	1 550 022	226 744 657
Kapitalforhøyelse	36 275			36 275		36 275
Aksjeutbytte			-10 000 000	-10 000 000	-1 410 000	-11 410 000
Andre endringer			413 441	413 441	-9 533	403 908
Egenkapital 31.12.2022	1 940 692	14 693 039	752 974 695	769 608 426	14 308 028	783 916 454

13 SKATT

	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Resultat før skattekostnad	207 441 373	42 096 639	241 541 345	51 118 639
Permanente forskjeller	-201 767 760	10 793 014	-214 772 820	8 686 047
Inntektsført konsernbidrag etter skatt	-3 546 797	-43 503 478		
Endring midlertidig forskjeller	-	-	10 934 862	-53 925 509
Beregningsgrunnlag betalbar skatt	2 126 816	9 386 175	37 703 388	5 879 177
Mottatt/avgitt konsernbidrag	4 547 176	-2 201 020		
Årets skattegrunnlag	6 673 992	7 185 155	37 703 388	5 879 177

	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Årets skattekostnad fremkommer slik:				
Betalbar skatt	1 468 278	1 580 734	8 426 332	277 239
Skatt på mottatt konsernbidrag	-1 000 379			
Endring utsatt skatt			6 370 357	16 849 708
Årets skattekostnad	467 900	1 580 734	14 796 689	17 126 947

Enring i balanseført netto utsatt skatt:

	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Balanseført verdi 01.01.	-	-	93 880 678	79 538 813
Resultatført i perioden	-	-	6 370 355	16 849 708
Salg av selskaper	-	-	-15 959 098	-
Skatt ikke ført mot resultatet	-	-	1 556 589	-2 507 843
Balanseført verdi 31.12	-	-	85 848 524	93 880 678

	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Midlertidige forskjeller er knyttet til				
Varige driftsmidler *	-	-	600 414 958	638 151 085
Fremførbart underskudd	-	-	-13 947 363	-25 722 383
Andre forskjeller	-	-	69 334 363	78 305 260
Sum midlertidig forskjeller	-	-	655 801 958	690 733 962

Herav forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt	421 861 920	445 618 012
Sum forskjeller som inngår i utsatt skatt	233 940 038	245 115 949

*Ved beregning av utsatt skatt knyttet til merverdier i eiendom er det benyttet en sats på 10%

14 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

I perioden mellom balansedagen og avleggelsen av konsernregnskapet er det et realisert salg av aksjer i Storgata 14B AS.