



Årsrapport
2020

Historien

Historien om Opsahl Gruppen starter med en ung gutt med store ambisjoner. Anders Opsahl er oppvokst på Skullerud Gård, som bestefaren kjøpte i 1928. Fra barndomshjemmet la han grunnlaget for sin virksomhet med salg av blomster, jordbær og julenek.

Som nyutdannet tømrer med stor arbeidslyst bygde Anders opp sitt eget selskap. Det som begynte med en investering i en ettroms leilighet har i dag blitt et nettverk av flere boliger, butikker, handlesenter, lager og kontorbygg.



Innholdsfortegnelse

Daglig leder har ordet	4
Om Opsahl Gruppen	5
Bolig	11
Næring	12
Prosjekt	13
Styret og styrets beretning	14
Konsernregnskap med noter	17
Revisors beretning	31

Daglig leder har ordet



Opsahl gruppen har lagt bak seg et annerledes 2020 der vi har fått testet situasjoner vi vanskelig kunne vært forberedt på. Vi har stått som et samlet og velfungerende lag gjennom Covid-19, og jeg er stolt av måten vi har klart å ivareta hverandre, driften og kundene våre gjennom perioden.

Vår visjon er å være stolte av alt vi bygger, og måten vi skaper og forvalter verdier på. Vi setter visjonen høyt og jobber hardt hver eneste dag for å nå målene våre. Den største verdien for oss er kundene våre, og menneskene som jobber i Opsahl Gruppen.

I 2020 hadde befolkningen økt fokus på trygge og gode boliger, samt friluftsprodukter. Vi opplevde derfor veldig god etterspørsel gjennom hele 2020 i disse segmentene. For Opsahl Eiendom, der ca 250 leietakere hver eneste dag skaper verdier i våre lokaler, ble verden snudd på hodet. Det var i lange perioder ikke anbefalt å jobbe fra kontoret. Noen mindre leietakere så seg nødt til å avslutte leieforholdene sine. Andre funderte, og funderer trolig fortsatt, på hvordan morgendagens kontor skal fungere i praksis. Vi har hatt fokus på å pleie våre leietakere godt, og sitter i dag med en sterk leietakermasse.

Etterspørselen og ubalansen i markedet etter både leiligheter og familieboliger fortsetter særlig i Oslo, der reguleringsmyndighetene stadig bruker lengre tid på sin del av prosessene. Dette fører til at prisene blir presset oppover. Tilsvarende

øker de underliggende verdiene på våre fremtidige boligområder, som på Skullerud og Lambertseter. Vi har tomteområder i dag der det kan bygges drøyt 2000 nye boliger de kommende årene. Disse tomtene steg vesentlig i verdi i 2020, noe som sikrer en svært god underliggende verdiøkning for oss. Vi er godt eksponert på gode markeder fremover med mange fine små og store boligprosjekter.

For 2020 skapte vi et samlet driftsresultat på MNOK 83, mot MNOK 76 i 2019. Omsetningen samlet i våre heleide selskaper endte på MNOK 519 mot MNOK 430 i 2019. I tillegg kommer omsetning og resultater fra selskaper vi har mindre eierandeler i. Egenkapitalen vår utviklet seg positivt til MNOK 593 fra MNOK 560 i 2019. Samtidig har verdiene i konsernet økt, og de verdijusterte verdiene har økt til MNOK 2 300 i 2020 fra MNOK 2 000 i 2019.

Totalt sett er vi tilfredse med resultatene samlet for 2020, sett i lys av de utfordringer samfunnet ble stilt ovenfor. Vi er også fornøyde med at vi lykkes i å videreutvikle diversifiseringsmålet om at vi skal være tilnærmet like

mye eksponert i segmentene bolig og næringseiendom. Vi har utviklet begge forretningsområdene slik at disse står stadig tryggere i markedet med flere gode prosjekter.

Det er en fantastisk reise å lede dette selskapet. Vi er inne i en svært givende fase der vi vokser i virksomhet, omfang og skaper rom for stadig utvikling. Dette legger grunnlaget for at vi kan vokse videre med flere dyktige mennesker i organisasjonen.

Vi gleder oss til fortsettelsen av reisen.



Anders Opsahl
Daglig leder



Opsahl Gruppen

Vi skal være stolte av alt vi bygger,
og måten vi skaper og forvalter
verdier på

26 %

Gjennomsnittlig avkastning
til og med 2020

Opsahl Gruppen arbeider med
boligutvikling, utleie og utvikling
av næringseiendom, virksomheter
innen sport og fritid samt innovative
miljøsekskaper

Våre sterke verdier, kvalitetsfokus og
fagkompetanse ligger til grunn i alt
vi gjør og kunden er alltid i fokus.

Vi forvalter alle eiendommer selv, med
sterk lokal tilknytning og fokus på høy
fagkompetanse i driftsledet.

Opsahl Gruppen i 2020

Opsahl Gruppen har i 2020 levert et godt år på tross av utfordringer knyttet til Covid-19.

Vi leverte en omsetning på MNOK 518 i 2020, mot MNOK 429 i 2019, som er en økning på 20 %. Driftsresultatet i 2020 er på MNOK 83 mot MNOK 76 i 2019. Resultatet før skatt i 2020 var på MNOK 44 mot MNOK 174 i 2019.

Resultatet i 2019 var drevet av store inntekter basert på prosjekter i datterselskaper. Dette året ble boligprosjektene Furumo og Gartnerboligen overlevert, noe som hadde en stor innvirkning på resultatet.

Omsetningen og resultatet i 2020 er drevet av næringseiendommene. Med Covid-19 ble byggeplassene til Opsahl Gruppen påvirket, og færre prosjekter enn normalt ble igangsatt.

Opsahl Gruppen har i tillegg eierinteresser i ulike selskaper innen blant annet sport, fritid og miljø.



Nøkkeltall 2020

RESULTAT OG BALANSE

385

Inntekt fra
boligprosjekter (MNOK)

132

Leieinntekter
(MNOK)

44

Ordinært resultat
(MNOK)

78

Likviditetsreserve
(MNOK)

KJØP/SALG DRIFT OG MARKED

5,0

Gjenværende
løpetid (år)

8 %

Ledighet

1 500

Tomtereserve

VERDIUTVIKLING

13 %

VEK

KJØP/SALG

Bolig

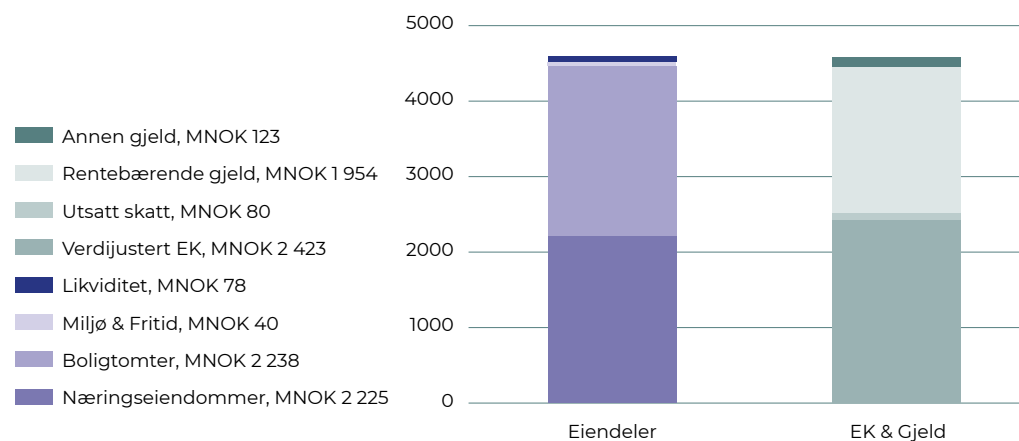
Opsahl Gruppen har i 2020 kjøpt en tomt i Lillestrøm sentrum for utvikling av ca 70 - 100 leiligheter. I tillegg skal vi ha noe næring på bakkeplan.

Rekkehusprosjektet Lysås Vest på Lørenskog ble tilnærmet utsolgt og bygging igangsatt. Prosjektet består av 29 enheter.

Næring

Vi overtok næringseiendommen Kongens gate 2 i Kvadraturen i Oslo medio 2020.

Verdijustert balanse per 31.12.20 (MNOK)



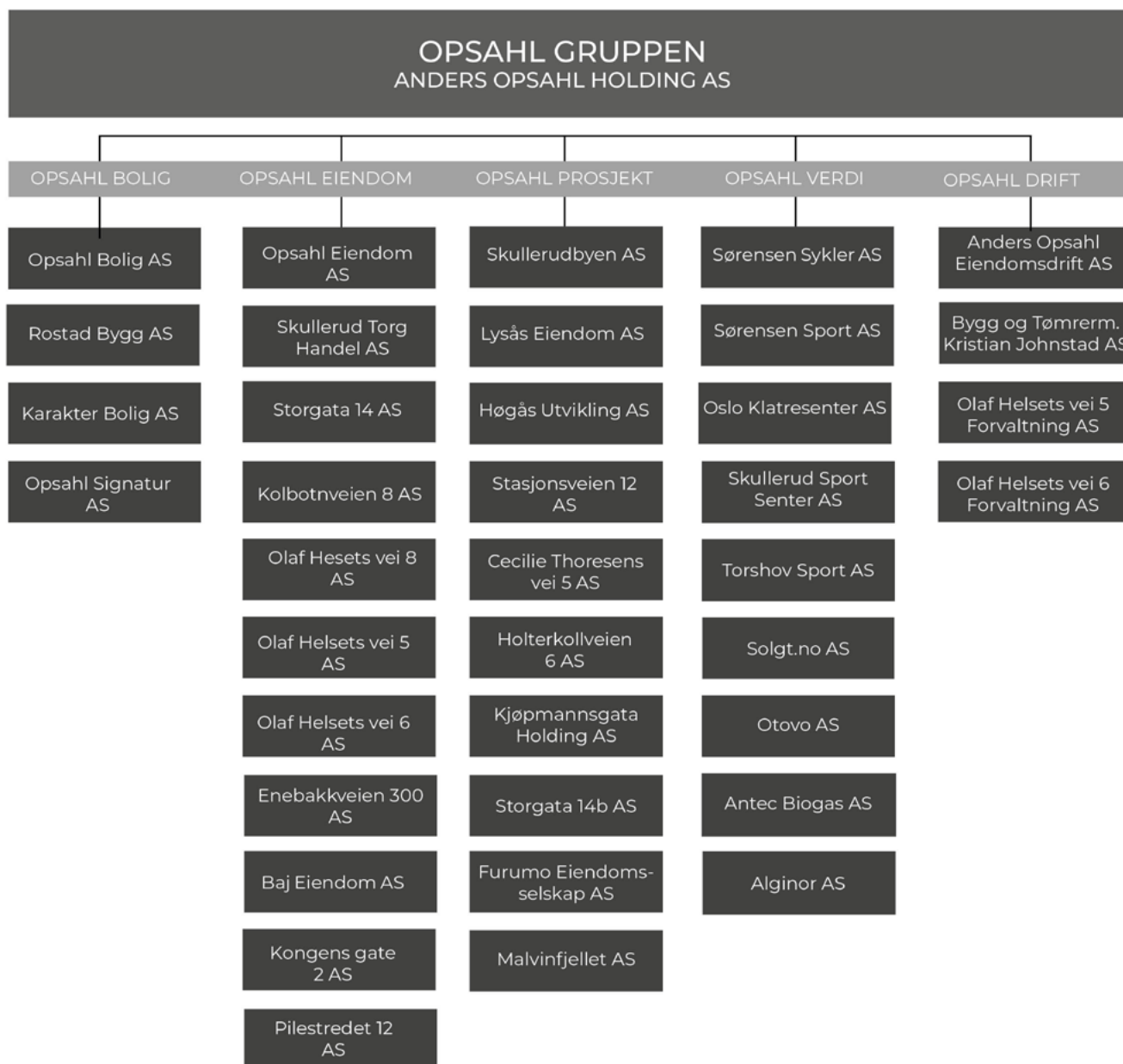
Nøkkeltall

Millioner kroner	2020	2019	2018	2017
Resultat				
Inntekt fra boligprosjekter *	385	437	473	331
Leieinntekter	132	125	122	109
Annen driftsinntekt	2	0	0	1
Sum driftsinntekter	519	562	595	441
Driftsresultat	83	133	166	116
Resultat før skattekostnad	44	174	78	90
Årsresultat	34	167	75	79
Verdijustert resultat etter skatt	272	231	304	682
Bokført balanse				
Bokført egenkapital (etter avsatt utbytte)	593	577	423	356
Bokført totalkapital	2 750	2 694	1 909	1 449
Bokført egenkapitalandel	22 %	21 %	22 %	25 %
Netto rentebærende gjeld	1 954	1 948	1 771	1 290
Verdijustert balanse				
Verdijustert egenkapital (etter avsatt utbytte)	2 423	2 151	1 919	1 615
Verdijustert totalkapital	4 580	4 268	3 405	2 708
Verdijustert egenkapitalandel	53 %	50 %	56 %	60 %
Operasjonelle nøkkeltall				
<i>Næringseiendommer</i>				
Ledighet (%)	8 %	10 %	7 %	10 %
Gjenværende leietid (år)	5,0	5,0	4,5	4,8
<i>Bolig (eneboliger, rekkehus og leiligheter)</i>				
Enheter under oppføring og prosjektering	102	140	140	50
Enheter under prosjektering/regulering	1 500	1 390	1 205	105

* Inntekt fra 20-50 selskap inngår i tallene

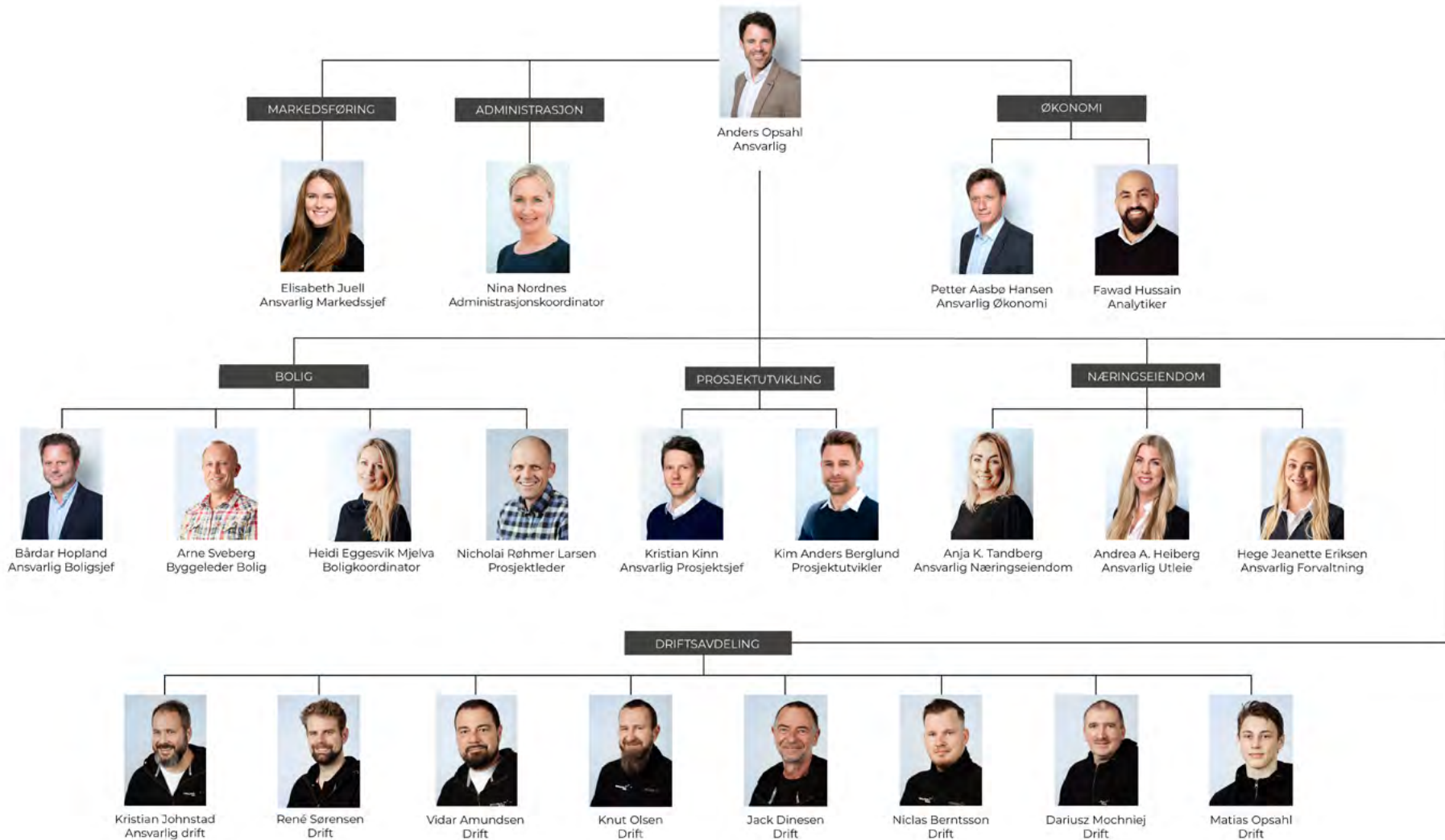
Opsahl Gruppen

Selskaper



Opsahl Gruppen

Organisasjon



Bolig

Opsahl Bolig

Opsahl Bolig er en eiendomsutvikler som har utviklet familieboliger i over 25 år.

Opsahl Bolig leverer familieboliger over hele byen, med hovedfokus på Nordstrand bydel. 2020 har vært et utforderende år med Covid-19, som førte til utfordringer på byggeplasser og i verdikjeden for forsyning av materialer og bemanningskraft.

Opsahl Bolig har på tross av dette vokst, og ansatt en ny prosjektleder i 2020 for å levere enda høyere kvalitet til våre kunder.

"Vi skal være stolte av alt vi bygger, og måten vi skaper og forvalter verdier på. Det skal føles trygt å kjøpe et hjem fra oss, og vi sørger hele tiden for å skape så fornøyde kunder som mulig. Med teamet komplett, vil vi i årene fremover sørge for å ta små steg hele tiden og befeste posisjonen vår som byen beste boligutvikler!"

– Bårdar Hopland, Ansvarlig Bolig





Næring

Opsahl Eiendom

Opsahl Eiendom utvikler og drifter flere næringsbygg i Oslo og Akershus. Virksomheten står bak ca. 120.000 kvm næringseiendom, med over 200 bedrifter som leier i byggene.

Opsahl Eiendom streber etter å gjøre det enkelt og fleksibelt for alle som leier kontorer. I tillegg til flere enkeltstående næringsbygg og kontorlokaler står Opsahl Eiendom bak Skullerud Park.



"Vårt serviceinnstilte og faglig gode team følger våre kunder tett gjennom hele reisen. Vi setter høye krav til oss selv og vårt servicenivå. Som leietaker hos oss skal du føle at du blir ivaretatt i alle faser og ledd. På våre bygg skal våre leietakere fokusere på sin egen virksomhet, og vi skal ivareta resten."

– Anja Tandberg, Ansvarlig Næring

Prosjekt

Opsahl Prosjekt

Opsahl Prosjekt er et selskap med spesialkompetanse på regulering og gjennomføring av byggeprosjekter, samt rehabilitering av næringsbygg. Gjennom 2020 har selskapet hatt 29 boliger under oppføring og flere eiendommer under regulering. I tillegg er det gjennomført rehabilitering av næringseiendommer i Oslo og Lillestrøm for bl.a. Power, Publicis, Thansen og Olivia.

"Det er forventet vesentlig økt byggeaktivitet i årene som kommer da det er flere utviklingseiendommer under regulering til boligformål i porteføljen. Ved årsslutt var det ca. 1500 boliger under regulering, med potensiale for flere. For å forvalte eksisterende verdier i selskapet på beste måte, samt ta nye posisjoner, er det planlagt 1 nyansettelse i 2021."

– Kristian Kinn,
Ansvarlig Prosjekt



Styret

Morselskapet i konsernet, Anders Opsahl Holding AS, har et kompetent styre med tung kompetanse innenfor eiendom og finans.



Anders Opsahl - Styrets leder

Har mer enn 20 års erfaring med eiendomsutvikling. Startet sitt eget bygg- og entreprenørselskap som nyutdannet tømrer. Derfra har veien gått fra kjøp og oppussing av leiligheter og butikkseksjoner til dagens omfattende virksomhet.



Bårdar Hopland

Utdannet eiendomsmegler med lang og solid erfaring innen eiendom. Har arbeidet som boligansvarlig i Opsahl Gruppen i 16 år, og vært i eiendomsbransjen i mer enn 20 år. Har erfaring som styremedlem i ulike virksomheter.



Jon Erik Brøndmo

Har fartstid fra Steen og Strøm og Choice, hvor han var sterkt delaktig i oppbyggingen av Choice til hva det er i dag. Har også erfaring fra blant annet Norwegian Property og Union, og besitter enorm kompetanse innenfor eiendom og finans.



Peter Groth

Har 50 års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Mest kjent for sitt lederskap og utvikling av selskapet Aspelin Ramm, der blant annet Tjuvholmen og Vulkan er stolte prosjekter.

Årsberetning

Anders Opsahl Holding AS/Opsahl Gruppen Konsern

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 tilstede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for år 2021 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, Lambertseter, As og i Skullerudbyen i Oslo er noen av prosjektene som kommer i årene fremover. I tillegg vokser konsernet i næringseiendomssegmentet, blant annet i Oslo sentrum. Konsernet bærer dermed preg av å ha flere ben å stå på og dermed god risikospredning.

Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i konsern gikk opp fra kr. 429.172.828,- i 2019 til kr. 518.534.373,- i 2020. Årets resultat etter skatt gikk ned fra kr. 166.745.744 i 2019 til kr. 33.751.117,- i 2020.

Omsetningen i Anders Opsahl Holding AS var marginal i både 2020 og 2019.

Årsresultatet var vesentlig høyere i 2019. Dette skyldes regnskapstekniske forhold.

Konsernets likviditetsbeholdning var kr 78.275.973 per 31.12.20. Fremtidige likviditetsprognoser ytterligere bekrefter at konsernets finansielle stilling er god.

Totalkapitalen var ved utgangen av året kr 2.749.667.871,- sammenlignet med kr 2.694.172.226,- året for. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2020 var 22% sammenlignet med 21 % pr. 31.12.2019.

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 avdemppe den finansielle risikoen i størst mulig grad. Dette innebærer krav til forhandssalg 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.

Kredittrisiko

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 inngatt 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 laneforfall.

Arbeidsmiljø og personale

Sykefraværet i konsernet var lavt i 2020. Konsernet vil opprettholde tiltak i form av treningstilbud, tilbud om fysioterapi, bedriftshelsetjeneste og plan for rullering av arbeidsoppgaver mellom ansatte.

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 40 personer hvorav ca 30 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 døråpnere ved alle utgangsdører.

Miljørapportering

Konsernets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø utover hva som er normalt for større byggeprosjekter. Anders Opsahl Eiendomsdrift AS er også Fyrtarnsertifisert 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 2020 har også vært rettet mot å gå over til mer miljøvennlig drift med tanke på energibruk, arbeidsmiljø, avfallsmengde mv.

Årsresultat og disponeringer

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

Utbytte	kr. 5.000.000
Annen egenkapital	kr. -28.556.866/28. 751.117
Totalt disponert	kr. -23.556.866/33. 751.117

Forslaget er begrunnet i eiernes ønske om å styrke kapitalstrukturen i selskapet. Selskapets frie egenkapital pr. 31.12.2020 var:

Annen egenkapital	kr. 479.216.131/576.570.558
-------------------	-----------------------------

Oslo, 26. mai 2021



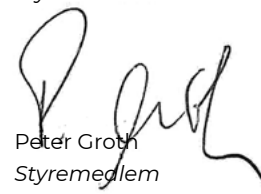
Anders Opsahl
Styreleder



Bårdar Hopland
Styremedlem



Jon Erik Brøndmo
Styremedlem



Peter Groth
Styremedlem

Resultat- regnskap 2020

mNOK	2020	2019
Driftsinntekter		
Salgsinntekter	385	304
Leieinntekter	132	125
Andre driftsinntekter	2	0
Sum driftsinntekter	519	429
Driftskostnader		
Varekostnad	346	273
Lønnskostnader	32	27
Avskrivning på varige driftsmidler	27	24
Avskrivning merverdi	1	0
Andre driftskostnader	30	29
Sum driftskostnader	436	354
Driftsresultat	83	76
Finansinntekter og finanskostnader		
Annen renteinntekt	2	3
Annen finansinntekt	2	154
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	0	0
Annen rentekostnad	-43	-58
Annen finanskostnad	0	0
Netto finansresultat	-39	98
Resultat før skattekostnad	44	174
Skattekostnad på ordinært resultat	0	0
	10	7
Årsresultat	34	167

Balanse 2020

mNOK	2020	2019
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
Immaterielle eiendeler		
Utsatt skattefordel	0	0
Goodwill	0	0
Sum immatrielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Bygninger	2 015	1 751
Maskiner og anlegg	1	0
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	5
Sum varige driftsmidler	2 019	1 756
Finansielle anleggsmidler		
Investeringer i datterselskaper	0	0
Lån til foretak i samme konsern	0	0
Investering i tilknyttet selskap	10	24
Lån til tilknyttet selskap	24	21
Invetseringer i aksjer og andeler	24	24
Andre fordringer	10	11
Obligasjoner	0	0
Sum finansielle anleggsmidler	68	80
SUM ANLEGGSMIDLER	2 087	1 836

Balanse 2020

mNOK	2020	2019
OMLØPSMIDLER		
Lager av varer og annen beholdning	465	653
Fordringer		
Kundefordringer	107	77
Opparbeidede, ikke fakturerte inntekter	0	0
Fordring på selskap i samme konsern	0	0
Andre kortsiktige fordringer	12	6
Sum fordringer	119	83
Investeringer		
Aksjer og obligasjoner	1	0
Sum Investeringer	1	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende	78	122
SUM OMLØPSMIDLER	663	858
SUM EIENDELER	2 750	2 694

Balanse 2020

mNOK	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Innskutt kapital, Aksjekapital	2	2
Egne aksjer	0	
Overkurs	15	15
Annen Inskutt EK	0	0
Sum innskutt kapital	16	17
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	577	560
Udekket tap	0	
Sum opptjent egenkapital	577	560
SUM EGENKAPITAL	593	577

Balanse 2020

mNOK	2020	2019
GJELD		
Avsetning for forpliktelser		
Utsatt skatt	80	75
Pensjonsforpliktelser	0	0
Sum avsetning for forpliktelser	80	75
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 954	1 948
Annen langsiktig gjeld	1	1
Sum annen langsiktig gjeld	1 954	1 949
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Leverandørgjeld	30	23
Betalbar skatt	3	1
Skyldig offentlige avgifter	9	5
Utbytte	5	18
Gjeld til aksjonær	0	0
Gjeld til selskap i samme konsern	0	0
Annen kortsiktig gjeld	75	46
Sum kortsiktig gjeld	123	93
SUM GJELD	2 157	2 117
SUM GJELD OG EGENKAPITAL	2 750	2 694

Noter

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

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres. Inntektsføring av leieinntekter skjer på opptjenings-tidspunktet.

Omløpsmidler/kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

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 eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende

midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Ved beregning av utsatt skatt på merverdier i eiendom er det benyttet en sats på 10%.

Datterselskaper

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

Tilknyttede selskaper

Aksjer i tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden og følger de samme vurderingsreglene som aksjer i datterselskaper. I konsernregnskaper er tilknyttede selskaper innarbeidet etter egenkapitalmetoden.

Andre anleggsaksjer og andeler.

Anleggsaksjer og mindre investeringer i ansvarlige selskaper og kommandittselskaper balanseføres til anskaffelseskost og følger de samme vurderingsregler som aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den direkte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Note 1 - Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende
kr 1 813 730	181 373	10,00

Aksjonærer	Eierandel
Anders Opsahl	94,42 %
PAH AS	2,07 %
Kinn Consulting AS	2,00 %
Anibar Invest AS	0,48 %
Anders Opsahl Holding AS	1,03 %
Totalt antall aksjer	100,00%

Note 2 - Ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Revisor har mottatt kr. 583.411,- for revisjon og kr. 492.019,- for andre konsulent tjenester for konsernet.

For morselskapet har revisor mottatt kr. 150.000,- for revisjon og kr. 143.500,- for andre konsulent tjenester. Beløpene er ex. merverdiavgift. Det er utbetalt kr. 50.000,- i styrehonorar for 2020.

Anders Opsahl har mottatt kr. 1.752.491,- i avgiftspliktige ytelser.

Note 3 - Skatt

	Morselskap	Konsern
Resultat før skattekostnad	-21 718 101	43 501 677
Permanente forskjeller	63 339 857	-7 310 682
Andel i deltagerliknet selskap	148	
Inntektsført konsernbidrag	-33 263 877	0
Endring midl. forskjeller	0	-22 452 392
Sum næringsinntekt	8 358 027	
Andel resultat TS etter skatt	0	869 401
Mottatt konsernbidrag	42 646 016	0
Avgitt konsernbidrag	-44 847 036	0
Årets skattegrunnlag	6 157 007	14 608 004

Årets skattekostnad fremkommer slik:

Betalbar skatt, 22%	1 838 766	3 213 761
Endring utsatt skatt		6 536 799
Årets skattekostnad	1 838 766	9 750 560

Beregnet betalbar skatt næringsinntekt, 23%	1 838 766	
1 838 766		
Nettoskatteeffekt av mottatt og avgitt konsernbidrag	-484 206	
Balanseført betalbar skatt	1 354 560	

Konsern	2019	2020	Endring
Midlertidige forskjeller er knyttet til:			
Fordringer	358 869	401 644	-42 775
Varige driftsmidler*	316 275 421	336 481 201	-20 205 780
Tilvirkningskontrakter	20 239 916	13 650 202	6 589 714
Regnskapsmessige avsetninger	-297 237	-	-297 237
Balanseførte renter tilvirkningskontrakter	11 259 186	20 105 500	-8 846 314
Goodwill	100 000	-	100 000
Varebeholdning - merverdi	20 513 501	20 263 501	250 000
Underskudd til fremføring	-5 387 870	-4 513 977	-873 893
Sum	363 061 786	386 388 071	-23 326 285
Utsatt skatt:	75 335 992	79 538 813	-4 202 821

Note 4 - Egenkapitalbevegelse

Konserntall	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01	1 813 730	14 693 039	560 439 181	576 945 950
Egne aksjer	-18 770		-4 303 248	-4 322 018
Utbytte			-5 000 000	-5 000 000
EK-effekt endring konsern og nedskrivning TS			-8 316 492	-8 316 492
Årets resultat			33 751 117	33 751 117
Egenkapital 31.12	1 794 960	14 693 039	576 570 558	593 058 557

Morselskap	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01	1 813 730	14 693 039	512 076 246	528 583 015
Årets resultat			-23 556 866	-23 556 866
Utbytte			-5 000 000	-5 000 000
Kjøp egne aksjer	-18 770		-4 303 248	-4 322 018
Egenkapital 31.12	1 813 730	14 693 039	479 216 131	495 704 131

Note 5 - Mellomværende datterselskaper

OH6 Holding AS	31 844 073
Kolbotnveien 8 AS	7 343 401
Sørensen Sport AS	9 024 021
Skullerud Eiendomsselskap AS	18 017 636
Sørensen Sykler AS	6 265 761
Malvinfjellet AS	4 054 601
Skullerud Torg Handel AS	7 267 104
Holterkollveien 6 AS	5 045 544
OH5 Holding AS	75 773 851
Olaf Helsets vei 5 AS	22 009 039
Enebakkveien 300 Holding AS	23 508 287
Pilestredet 12 AS	48 747 517
Kongensgt. 2 AS	356 439
Stasjonsveien 12 AS	18 075 991
Lysås Eiendom AS	24 148 622
Opsahl Bolig AS	43 612 999
Park-it AS	28 473 738
Sum langsiktige fordringer på datterselskaper	373 568 624

Det er ikke avtalt nedbetalingstid på langsiktige fordringer på datterselskaper.

Anders Opsahl Eiendomsdrift	17 215 085
Olaf Helsets vei 8 AS	6 609 146
Storgata 14 Lillestrøm AS	9 689 439
Baj Eiendom AS	23 056 039
Stasjonsveien 12 Holding AS	3 310 262
OH6 Holding AS	19 269 688
Rostad Bygg AS	1 023 308
Sum langsiktig gjeld til datterselskaper	80 172 966

Det er ikke avtalt nedbetalingstid på mellomværende med konsernselskaper.

Note 6 - Mellomværende tilknyttede selskaper

	Morselskap	Konsern
Furumo Eiendomsselskap AS	-	-
Opsahl Signatur AS	11 654 212	11 654 212
Cecilie Thoresens vei 15 Eiendom AS	176 788	176 788
Kjøpmannsgata Holding AS	3 766 482	3 766 482
Jegerveien 21 AS		8 310 746
Sum langsiktige fordringer tilknyttede selskaper	15 597 482	23 908 228

Det er ikke avtalt nedbetalingstid på gjeld til konsernselskaper og tilknyttet selskap.

Note 7 - Pantstillelser

Som sikkerhet for gjeld til kredittinstitusjoner i konsernet er det tinglyst pant i selskapets eiendomsmasse og aksjene i Cecilie Thoresens vei 15 Eiendom AS og aksjene i Kjøpmannsgata Holding AS. Bokført verdi av pantsatte eiendeler i konsernet er kr. 2.019.926.427,-.

I tillegg er det også gitt pant i leiekontrakt i Skullerud Eiendomsselskap AS. Gjeld til kredittinstitusjoner har forfall mer enn 5 år etter balansedato.

Note 8 - Aksjer i datterselskaper, tilknyttede selskaper og andre selskaper

Datterselskaper	Eierandel/ kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets EK	Selskapets resultat	Bokført verdi
Opsahl Bolig AS	Oslo	100 %	179 497 721	6 036 505	150 256 474
Anders Opsahl Eiend.drift AS	Oslo	100 %	107 848	-2 838 805	107 848
Opsahl Eiendom AS	Oslo	100 %	5 935 180	294 683	311 400
OH6 Holding AS	Oslo	100 %	121 815 836	15 255 689	96 095 375
Rostad Bygg AS	Oslo	100 %	10 436 590	-810 511	2 608 335
Sørensen Sykler AS	Oslo	68 %	3 694 094	1 710 400	4 424 921
Malvinfjellet AS	Oslo	100 %	35 665	-117 384	777 706
Park-It AS	Oslo	100 %	225 166	-167 842	402 911
Skullerud Torg Handel AS	Oslo	100 %	1 002 618	-288 670	2 253 644
Kolbotnveien 8 AS	Oslo	100 %	946 377	123 591	478 638
Baj Eiendom AS	Oslo	100 %	4 023 757	1 805 755	7 555 595
Stasjonsveien 12 Holding AS	Oslo	100 %	2 255 991	-401 592	3 182 241
Lysås Eiendom AS	Oslo	100 %	6 437 937	5 108 429	24 753 769
Pilestredet 12 AS	Oslo	100 %	13 240 611	-4 503 921	22 416 104
OH5 Holding AS	Oslo	90,1 %	60 313	314	2 745 744
Olaf Helsets vei 8 AS	Oslo	100 %	8 766 117	497 655	20 216 357
Enebakkveien 300 Holding AS	Oslo	100 %	24 821 165	644 490	23 468 879
Storgata 14 Lillestrøm AS	Oslo	73 %	15 138 486	31 037	6 570 000
Bygg og Tømrermetser Kr. J. AS	Oslo	80 %	2 238 446	513 185	1 040 000
Holterkollveien 6 AS	Oslo	100 %	626 750	47 101	408 016
Kongens gate 2 Holding AS	Oslo	100 %	30 000	-3 768 012	3 798 012
Sum			401 336 668	19 172 097	373 871 969

Selskaper eid 100% av OH5 Holding AS	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets EK	Selskapets resultat	Bokført verdi
Olaf Helsetsvei 5 AS	Oslo	100 %	120 941 821	10 042 955	66 000 001
			10 042 955		66 000 001

Selskaper som er eid av Olaf Helsets vei 5 AS	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets EK	Selskapets resultat	Bokført verdi
Skullerud Eiend.invest DA	Oslo	99 %	-348 651	14 800	*
Sum			-348 651	14 800	

Selskaper eid 100% av Kongens gate 2 Holding AS	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets EK	Selskapets resultat	Bokført verdi
Kongensgt. 2 AS	Oslo	100 %	282 507	1 034 400	187 134 965
Sum			11 629 288	1 034 400	187 134 965

Selskaper eid 100% av Park-IT AS	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets EK	Selskapets resultat	Bokført verdi
Storgata 14 B AS	Oslo	100 %	992 710	85 483	37 276 205
Sum			992 710	85 483	37 276 205

Selskaper eid 100% av Stasjonsveien 12 Holding AS	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets EK	Selskapets resultat	Bokført verdi
Stasjonsveien 12 AS	Oslo	100 %	2 003 342	-357 404	14 791 884
Sum			2 003 342	-357 404	14 791 884

Selskaper eid 100% av Sørensen Sykler AS	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets EK	Selskapets resultat	Bokført verdi
Sørensen Sport AS	Oslo	100 %	-3 311 267	382 647	51 200
Sørensen Sport Skullerud AS	Oslo	100 %	29 930	-70	30 000
Sum			-3 281 337	382 577	881 200

Tilknyttede selskaper	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets EK	Selskapets resultat	Bokført verdi	B.V Konsern
Cecilie Th. Vei 15 Eiend. AS	Oslo	50 %	347 743	36 812	6 875 000	2 259 767
Kjøpmannsgata Holding AS	Oslo	50 %	3 102 090	462 770	490 378	3 102 090
Gartnerboligen AS	Oslo	50 %	1 111 752	1 794 817	1 771 185	1 805 876
Opsahl Signatur	Oslo	50 %	424 720	-1 834 094	4 918 574	212 360
Karakter Bolig AS*	Oslo	50 %	4 450 277	-2 151 718	15 000	2 225 139
Furumo Eiendomsselskap AS	Ski	41 %	1 445 405	-57 790	410 000	592 616
Sum			10 881 987	-1 749 203	14 480 137	10 197 848

* Eid 50% gjennom Rostad Bygg AS.

Investering i andre langsiktige aksjer	Selskap	Konsern
Thorsov Sport Invest AS	15 599 939	15 599 939
Antec Biogas AS	3 224 201	3 224 201
Skullerud Sportsenter AS	2 000 000	2 000 000
Otovo AS	1 154 856	1 154 856
Bringing Swag Back to Housing AS	1 144 480	1 144 480
Alginor AS	499 950	499 950
Oslo Klatresenter AS	440 844	440 844
Kahnra Games AS	165 000	165 000
DnB Pengemarked		10 931
Sum	24 229 270	24 240 201

Markedsbaserte aksjer	Kostpris	Bokført verdi	Markedsverdi
Kraft Bank ASA	461 045	622 778	622 778
Sum	461 045	622 778	622 778

Note 9 - Lønnskostnader

Lønnskostnader	2019	2019
Lønn	26 380 061	21 392 864
Pensjon	702 948	507 333
Arbeidsgiveravgift	3 831 853	3 131 708
Annen personalkostnad	736 724	1 660 153
Sum	31 651 586	26 692 058
Antall årsverk	34	29

7 av selskapene i konsernet er underlagt lov om obligatorisk tjenstepensjon og har etablert en pensjonsordning som tilfredsstiller kravene.

Note 10 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger	Driftsløse inventar mv.	Goodwill	Sum
Anskaffelseskost	1 952 573 700	11 426 093	1 012 342	1 965 012 135
Tilgang	274 200 649	1 193 633		275 394 282
Avgang	-15 105 531	-370 000		-15 475 531
Akkumulerte avskrivninger 01.01	-172 704 514	-6 335 419	-729 092	-179 769 025
Avgang akk. Avskr.			0	363 834
Årets avskrivninger	-24 399 734	-2 081 373	-164 298	-26 645 405
Bokført verdi 31.12	2 014 564 570	4 196 768	118 952	2 018 880 290
Økonomisk levetid	50-100 år	5 år	5 år	
Avskrivningsplan	1-2%	20 %	20 %	

Note 11 - Lager

<hr/>	
Byggeprosjkter i egenregi for salg	
450 053 653	
<hr/>	
Lagerartikler for videresalg	14 534 495
Sum Lagerverdi	464 588 148
<hr/>	

Note 12 - Bundne midler

I bankinnskudd inngår kr. 1.471.543,- i bundne skattetrekksmidler.

Note 13 - Tilvirkningskontrakter

Kundefordringer inkluderer opptjent ikke fakturert kontraktsinntekt med kr. 13.650.502,- og opptjent ikke betalt kontraktsinntekt på kr. 70.350.500,-.

Note 14 - Driftsinntekter

<hr/>	
Salg av boliger	334 616 283
Utleie av næringseiendom	128 617 241
Utleie av boliger	3 262 687
Salgsinntekter	50 100 537
Annen driftsinntekt	1 937 625
Sum Driftsinntekter	518 534 373
<hr/>	

Note 15 - Langsiktig gjeld som forfaller senere enn 5 år

<hr/>	
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 953 649 556
Sum	1 953 649 556
<hr/>	

Gjeld til kredittinstitusjoner har forfall mer enn 5 år etter balansedato.

Revisors beretning

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 Anders Opsahl Holding AS' årsregnskap som viser et underskudd for selskapsregnskapet på NOK 23 556 866 og et overskudd for konsernregnskapet på NOK 33 751 117 og etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Anders Opsahl Holding AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Anders Opsahl Holding AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for det avsluttede regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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.

NITSCHKE

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 avviklet.

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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoene for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, feilpresentasjoner eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimaten og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet, konsernet eller begge ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- inhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om det konsoliderte årsregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Revisors beretning

NITSCHKE

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Lysaker, 26.05.2021
Nitschke AS



Tor Egil Solli
statsautorisert revisor



Olaf Helsets vei 2,
0694 Oslo
Tlf. 22 74 88 50
E-post: post@aoe.no