



Årsrapport 2021



Innholdsfortegnelse

<u>Daglig leder har ordet</u>	<u>3</u>
<u>Om Opsahl Gruppen</u>	<u>4</u>
<u>Opsahl Bolig</u>	<u>10</u>
<u>Opsahl Eiendom</u>	<u>11</u>
<u>Opsahl Utvikling</u>	<u>12</u>
<u>Opsahl Verdi</u>	<u>13</u>
<u>Styret og styrets beretning</u>	<u>14</u>
<u>Konsernregnskap</u>	<u>18</u>
<u>Revisors beretning</u>	<u>22</u>



Daglig leder har ordet

Året 2021 har vært nok et år med pandemi. Pandemien har vært en slags stresstest for enhver bedrift. Vi vet nå at vi bor i et av verdens best organiserte samfunn. Vi vet også at vi som jobber i Opsahl Gruppen står støtt i både medvind og storm.

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.

Samholdet i Opsahl Gruppen, omsorgen vi viser hverandre hver dag og måten bedriftens kultur er utviklet har brakt oss trygt og godt gjennom en vanskelig tid. Ordtak som «sammen er vi sterkere» har vist seg i praksis. Et fantastisk kollegium har ivaretatt alle deler av vår virksomhet på en beundringsverdig måte også i 2021.

Ubalansen i etterspørselen og tilbudet av boliger, særlig i Oslo, fortsatte gjennom 2021. Tomtereservene våre øker i verdi i takt med at denne ubalansen av boliger vedvarer. Dette, i kombinasjon med et stødig utleiemarked og stabil yieldutvikling, på tross av at alle signaler peker på rentepress, gir oss styrke og handlekraft.

Totalt sett er vi tilfredse med resultatene samlet for 2021. I løpet av 2021 solgte vi et sentralt kontorbygg i Oslo, Pilestredet 12, med overlevering i 2022. Dette, i tillegg til at vi på tampen av 2021 også solgte en større utviklingseiendom på Lambertseter i Oslo, gir betydelig finansiell løfteevne og gjennomføringskraft for selskapet fremover. Samlet salgssum for disse eiendommene beløper seg til drøyt MNOK 750.

Det er en fantastisk reise å lede dette selskapet. Vi er inne i en svært givende fase der virksomheten vokser, noe som skaper rom for stadig utvikling.

Vi gleder oss til fortsettelsen av reisen.

Anders Opsahl, Daglig leder

Vi er Opsahl Gruppen

Vi arbeider med bytutvikling, boligutvikling, utvikling og forvaltning av næringseiendom, samt verdiskapende investering.

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



Nøkkeltall 2021

RESULTAT OG BALANSE

339
Inntekt fra boligprosjekter
(MNOK)

132
Leieinntekter
(MNOK)

51
Ordinært resultat
(MNOK)

DRIFT OG MARKED

5
Gjenværende løpetid
(år)

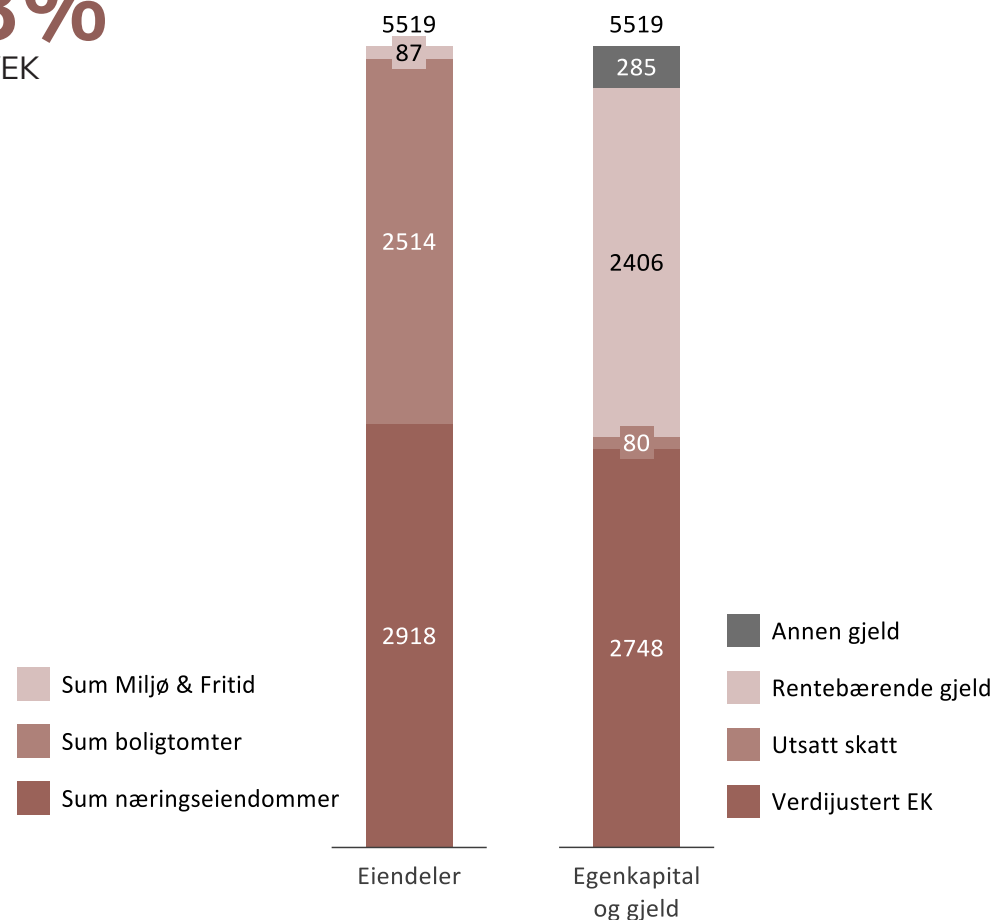
6%
Ledighet

2000
Tomtereserve

VERDIUTVIKLING

13%
VEK

VERDIJUSTERT BALANSE PER 31.12.21 (MNOK)

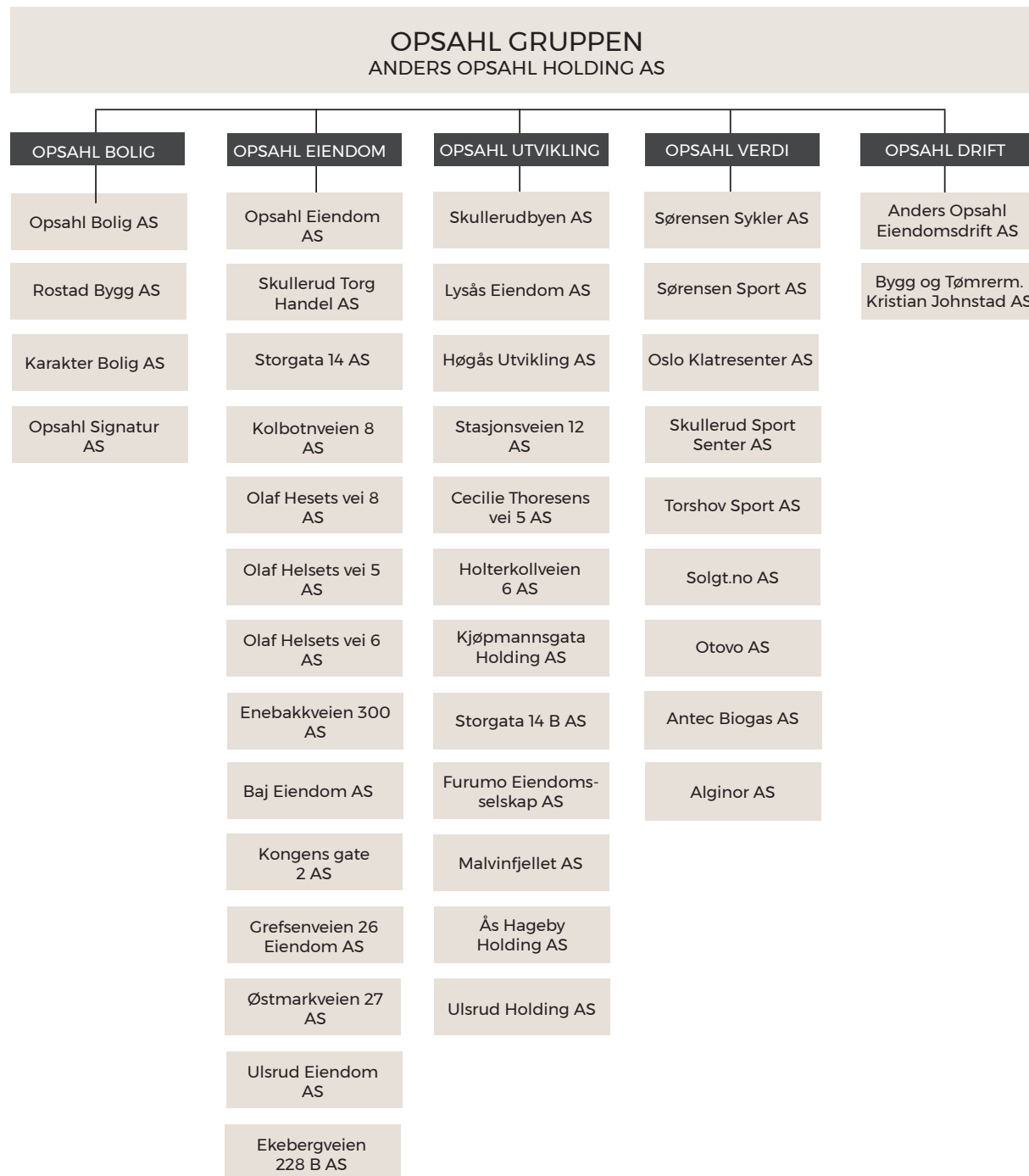


Nøkkeltall 2021

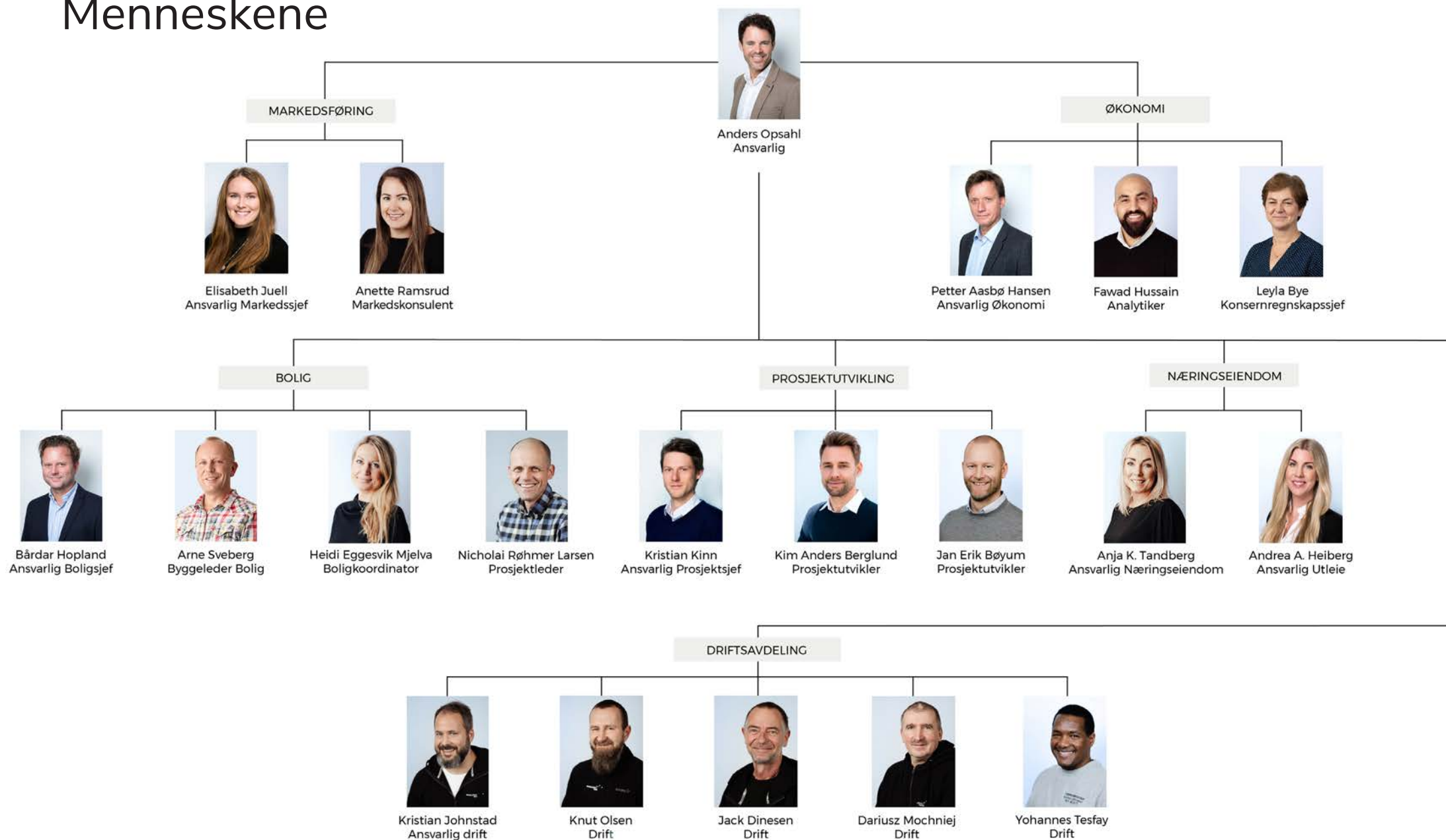
MNOK	2021	2020
Resultat		
Inntekt fra boligprosjektene	339	335
Leieinntekter	132	131
Annen driftsinntekt	94	90
Sum driftsinntekter	566	556
Driftsresultat	98	83
Resultat før skattekostnad	51	44
Årsresultat	34	34
Verdijustert resultat etter skatt	325	272
Bokført balanse		
Bokført egenkapital (etter avsatt utbytte)	568	593
Bokført totaltkapital	3 339	2 750
Bokført egenkapitalandel	17 %	22 %
Netto rentebærende gjeld	2 406	1 954
Verdijustert balanse		
Verdijustert egenkapital (etter avsatt utbytte)	2748	2423
Verdijustert totaltkapital	5519	4580
Verdijustert egenkapitalandel	50 %	53 %
Operasjonelle nøkkeltall		
<i>Næringseiendommer</i>		
Ledighet (%)	6 %	8 %
Gjenværende levetid (år)	5	5
<i>Bolig (eneboliger, rekkehus og leiligheter)</i>		
Enheter under oppføring og prosjektering	120	102
Enheter under prosjektering/regulering	1600	1500

Våre selskaper

Og et utvalg av våre hel- og deleide datterselskaper og investeringer



Menneskene



Opsahl Bolig



Opsahl Bolig er en lokal eiendomsutvikler som har utviklet familieboliger i over 25 år. Vi har god erfaring og bred kompetanse innen boligutvikling.

Opsahl Bolig har Oslo som sitt hovedområde, med hovedvekt på bydelene Nordstrand, Østensjø og Nordre Aker. 2021 har vært et utfordrende år med covid 19 og leveranse og bemanningsutfordringer i forbindelse med dette. Opsahl Bolig har på tross av dette behold sin posisjon i markedet og vokst noe i volum.

"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





Opsahl Eiendom

Opsahl Eiendom utvikler og drifter flere næringsbygg i Oslo og Viken. Virksomheten står bak ca. 125.000 kvm næringsseiendom, med ca 300 bedrifter som leier i byggene.

2021 har vært preget av tider med nedstenging, men også stor optimisme. Leietakerne har gledet seg til å komme tilbake til kontorene, og etterspørselen av fleksible kontorer er tilbake til det normale. Opsahl Eiendom klatret i 2021 tre punkter på KTI (kundetilfredsundersøkelsen), og fortsetter satsingen for å levere høy servicegrad. Miljø, bærekraft og grønne bygg er et stort satsingspunkt i Opsahl Eiendom, og 2021 er blitt brukt til å sertifisere flere av byggene. Porteføljen har økt med tre nye eiendommer med gode langsiktige leietakere.

"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



Opsahl Utvikling

Opsahl Utvikling er et selskap med spesialkompetanse på regulering og gjennomføring av boligprosjekter, samt nybygg og rehabilitering av næringsbygg. Gjennom 2021 har selskapet hatt 29 boliger under oppføring og rehabilitert næringsbygg, samt hatt mer enn 10 prosjekter under regulering eller tidligfase utredning. Samlet består porteføljen av over 2000 boliger i Oslo, Lillestrøm, Lørenskog, Ås, Asker med mer.

"Det er forventet vesentlig økt byggeaktivitet i årene som kommer da flere av reguleringsprosjektene har god fremdrift og nærmer seg salgsstart. Utviklingsteamet er i løpet av året styrket med Jan Erik Bøyum som har mer enn ti års inngående erfaring fra regulering av store boligprosjekter."

- Kristian Kinn, Ansvarlig Utvikling



Opsahl Verdi



Opsahl Verdi ble opprettet som en egen investeringsenhet i 2021, og skal forvalte alle investeringene som ikke er eiendomsrelaterte i konsernet. Opsahl Verdi har som formål å investere i spennende tidligfase selskaper, som også har en sosial profil.

"Vi gjennomførte tre investeringer i 2021, og vil jobbe med å skalere opp investeringstakten over de neste årene. Har du et spennende selskap hvor du tror Opsahl Verdi kan bidra, så ikke nøl med å ta kontakt med oss."

- Fawad Hussain, Analytiker

Våre investeringer

Kahoot	Alginor
Otovo	Solgt.no
R8 Property	Oslo Klatresenter
CO2 Capsol	Skullerud Sport Senter
MyBank ASA	Torshov Sport
Plant Based Revolution	Antec Biogas
Lendwill	Purpose
Pinsj.no	Sørensen sykler



Bårdar Hopland



Peter Groth



Anders Opsahl



Jon Erik Brøndmo

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 25 års erfaring med eiendomsutvikling. Startet eget bygg- og entreprenørselskap som nyutdannet tømrer. Derfra har veien gått fra kjøp og oppussing av leiligheter til dagens omfattende virksomhet.

Bårdar Hopland

Utdannet eiendomsmegler med solid erfaring innen eiendom. Har arbeidet som boligansvarlig i Opsahl Gruppen i 17 år, og vært i eiendomsbransjen i mer enn 20 år. Har erfaring som styremedlem i ulike virksomheter.

Peter Groth

Har 50 års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Mest kjent for sitt lederskap og utvikling av selskapet Aspelin Ramm. Her kan han skilte med Tjuvholmen og Vulkan som stolte prosjekter.

Jon Erik Brøndmo

Har fartstid fra Steen og Strøm og Choice. Var sterkt delaktig i å bygge opp Choice til hva det er i dag. Har også erfaring fra Norwegian Property og Union med mer, og besitter stor kompetanse innenfor eiendom og finans.

Årsberetning 2021

Anders Opsahl Holding AS

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 2022 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, 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 kr. 565.889.853 (555.535.999), en oppgang på kr. 10.353.854 sammenlignet med året før. Årets resultat økte med kr. 7.616.892 til 51.118.569 (43.501.677).

Omsetningen i Anders Opsahl Holding AS var marginal i både 2021 og 2020. Årsresultatet var vesentlig høyere i 2021. Dette skyldes regnskapstekniske forhold, bl a mottatt

Konsernets likviditetsbeholdning var kr. 95.042.423 (78.275.973). Fremtidige likviditetsprognoser ytterligere bekrefter at konsernets finansielle stilling er god.

Totalkapitalen var ved utgangen av året var kr. 3.339.195.175 (2.749.667.873). I 2021 er det vedtatt tilleggsutbytte på 50 millioner kroner. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2021 var 17% (22%). 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.

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 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 2021. Konsernet vil opprettholde tiltak i form av treningstilbud, tilbud om fysioterapi, bedriftshelsetjeneste og plan for rulling 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 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 døråpnere 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 forurenser 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 2021 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.

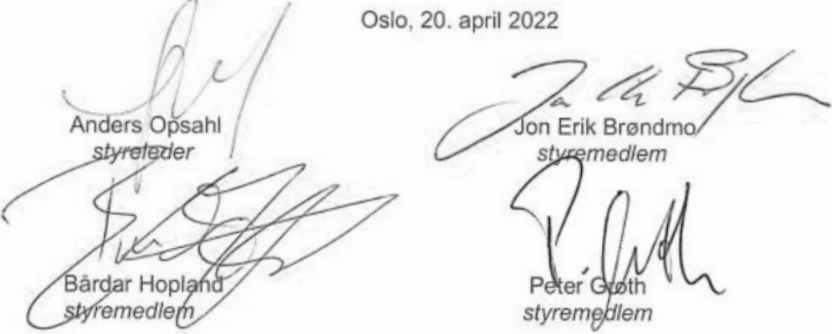
Annen egenkapital	kr. -40.031.680/33.991.622
Totalt disponert	kr. -40.031.680/33.991.622

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

Selskapets frie egenkapital pr. 31.12.2021 var:

Annen egenkapital	kr. 469.229.041/537.366.620
-------------------	-----------------------------

Oslo, 20. april 2022



Anders Opsahl
styretleder

Jon Erik Brøndmo
styremedlem

Bårdar Hopland
styremedlem

Peter Gørth
styremedlem

Resultat- regnskap 2021

MNOK	2021	2020
Leieinntekter	132	131
Inntekter bolig for salg	339	335
Salgsinntekter	51	50
Andre driftsinntekter	43	40
Sum driftsinntekter	566	556
Kostnad bolig for salg	311	304
Varekostnad	42	43
Lønnskostnader	35	32
Ordinære avskrivninger/nedskrivninger	28	28
Eiers andel felleskostnader	11	7
Andre driftskostnader	41	60
Sum driftskostnader	468	473
Driftsresultat	98	83
Andel resultat i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	3	-3
Finansinntekter	4	5
Finanskostnader	54	41
Netto finansposter	-47	-39
Resultat før skattekostnad	51	44
Skattekostnad	17	10
Årsresultat	34	34



bygger og måten vi skaper og forval

Balanse 2021

MNOK	2021	2020
EIENDELER		
Immaterielle eiendeler	1	0
Utsatt skattefordel	-	0
Varige driftsmidler	2 470	2 019
Investering i datterselskap	-0	0
Lån til foretak i samme konsern	-	-
Investering i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomheter	14	10
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomheter	32	24
Investeringer i aksjer og andeler	13	24
Andre langsiktige fordringer	6	10
Sum anleggsmidler	2 536	2 087
Varer	398	465
Kundefordringer	8	107
Andre kortsiktige fordringer	292	12
Markedsbaserte aksjer	10	1
Bankinnskudd og kontanter	95	78
Sum omløpsmidler	803	663
Sum eiendeler	3 339	2 750

Balanse 2021

MNOK	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD		
Aksjekapital	2	2
Egne aksjer	-	-4
Annen innskutt egenkapital	15	15
Annen egenkapital	537	575
Minoritetsinteresser	14	6
Sum egenkapital	568	593
Utsatt skatt	94	80
Langsiktig gjeld	2 406	1 954
Betalbar skatt	0	3
Kortsiktig gjeld	271	120
Sum gjeld	2 771	2 157
Sum egenkapital og gjeld	3 339	2 750

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 årsregnskapet for Anders Opsahl Holding AS som viser et overskudd for selskapsregnskapet på kr 40 031 680 og et overskudd for konsernregnskapet på kr 33 991 622. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 2021 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 2021 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 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. 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, 02. juni 2022

NITSCHKE AS



Tor Egil Solli
statsautorisert revisor





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

opsahlgruppen.no