



Årsrapport 2022

opsahlgruppen.no



Innholdsfortegnelse

<u>Daglig leder har ordet</u>	<u>4</u>
<u>Om Opsahl Gruppen</u>	<u>6</u>
<u>Opsahl Bolig</u>	<u>16</u>
<u>Opsahl Eiendom</u>	<u>20</u>
<u>Opsahl Utvikling</u>	<u>24</u>
<u>Opsahl Verdi</u>	<u>28</u>
<u>Styret og styrets beretning</u>	<u>30</u>
<u>Konsernregnskap</u>	<u>34</u>
<u>Revisors beretning</u>	<u>38</u>



Daglig leder har ordet

2022; annerledesåret som ble bratt. Fra pandemi til krig. Fra blåswix til sølvklister. I mine 30 år som ansvarsfull arbeidsgiver, og bidragsyter til et velorganisert samfunn, er 2022 det året det så langt har følt ekstra trygt og godt å ha bygget et solid selskap. Med flinke folk, der omsorg står like sterkt som konkurranselyst og -kraft. Vi er sterkere sammen, og utfordrer og støtter hverandre.

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 skrivende stund er teoriene og meningene om videre verdiutvikling i eiendom mange. Krigen fortsetter sin ubarmhjertige gang. Rentene tikker sakte, men sikkert oppover. Strømnettet vårt, som er møysommelig bygget opp gjennom generasjoner, selges ut av landet raskt. Og prisene stiger. Sjelden har det vært mer spennende å drive selskap, og et eiendomsselskap spesielt. Ikke rart vi synes det er gøy å gå på jobb her i Opsahl Gruppen.

2022 ble et fantastisk år for oss der vi oppnår et resultat på over 242 millioner. Det har vært en flott reise å lede dette selskapet. Vi er nå inne i en svært

givende fase der virksomheten vokser, noe som skaper rom for stadig utvikling. Og nå gir jeg stafettpinnen videre. I 2023 trekker jeg meg tilbake fra daglig leder-rollen, og Kristian Kinn tar over ledelsen. Kristian har vært i selskapet i 7 år, og er riktig mann til å ta over jobben. Selv beholder jeg rollene i selskapet som styreleder og aktiv eier.

Det er spennende tider fremover for selskapet. Jeg gleder meg til fortsettelsen av reisen.

Anders Opsahl

Kristian Kinn har ordet

- Ny daglig leder fra 2023 i Opsahl Gruppen

Etter syv år i Opsahl Gruppen er jeg stolt, men også ydmyk over å få muligheten til å ta over rollen som daglig leder. Selskapet som Anders Opsahl har bygget opp over 30 år er tuftet på solide verdier. Verdier som å alltid levere kvalitet, ha respekt for kundene våre og at vi skal være stolte av alt vi gjør. Selskapet består av 24 ansatte med solid kompetanse og gjennomføringskraft.

I tiden fremover skal vi videreføre vekst, gjennom å forvalte våre posisjoner på beste måte. Samtidig skal vi være fremoverlente og ta nye posisjoner som tar selskapet videre. At Anders fortsetter som aktiv eier sikrer at vi beholder gründerkulturen og mange av konkurransefortrinnene vi har hatt.



Kristian Kinn



Vi er Opsahl Gruppen

Vi arbeider med byutvikling, boligutvikling, utvikling og forvaltning av næringseiendom, samt verdiskapende investeringer.

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



Vi skal være stolte av alt vi bygger

Nøkkeltall 2022

RESULTAT OG BALANSE

520
Inntekt fra boligprosjekter
(MNOK)

156
Leieinntekter
(MNOK)

1 005
Omsetning
(MNOK)

242
Resultat før skatt
(MNOK)

DRIFT OG MARKED

5
Gjenværende løpetid
(år)

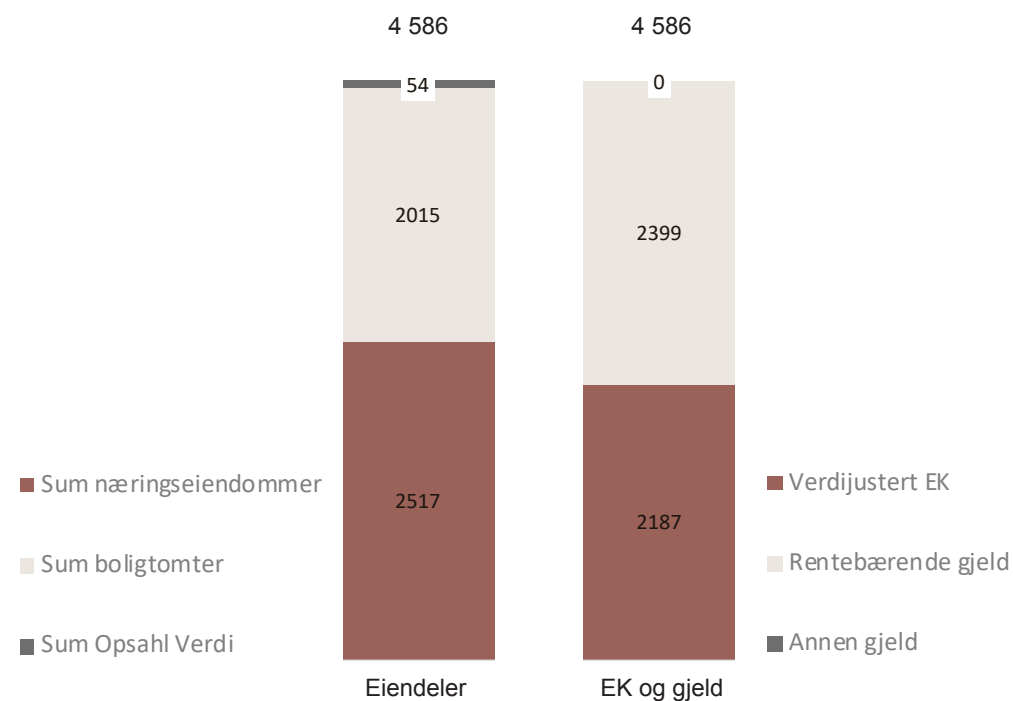
6%
Ledighet

2 500
Tomtereserve

VERDIUTVIKLING

-20%
VEK

VERDIJUSTERT BALANSE PER 31.12.22 (MNOK)



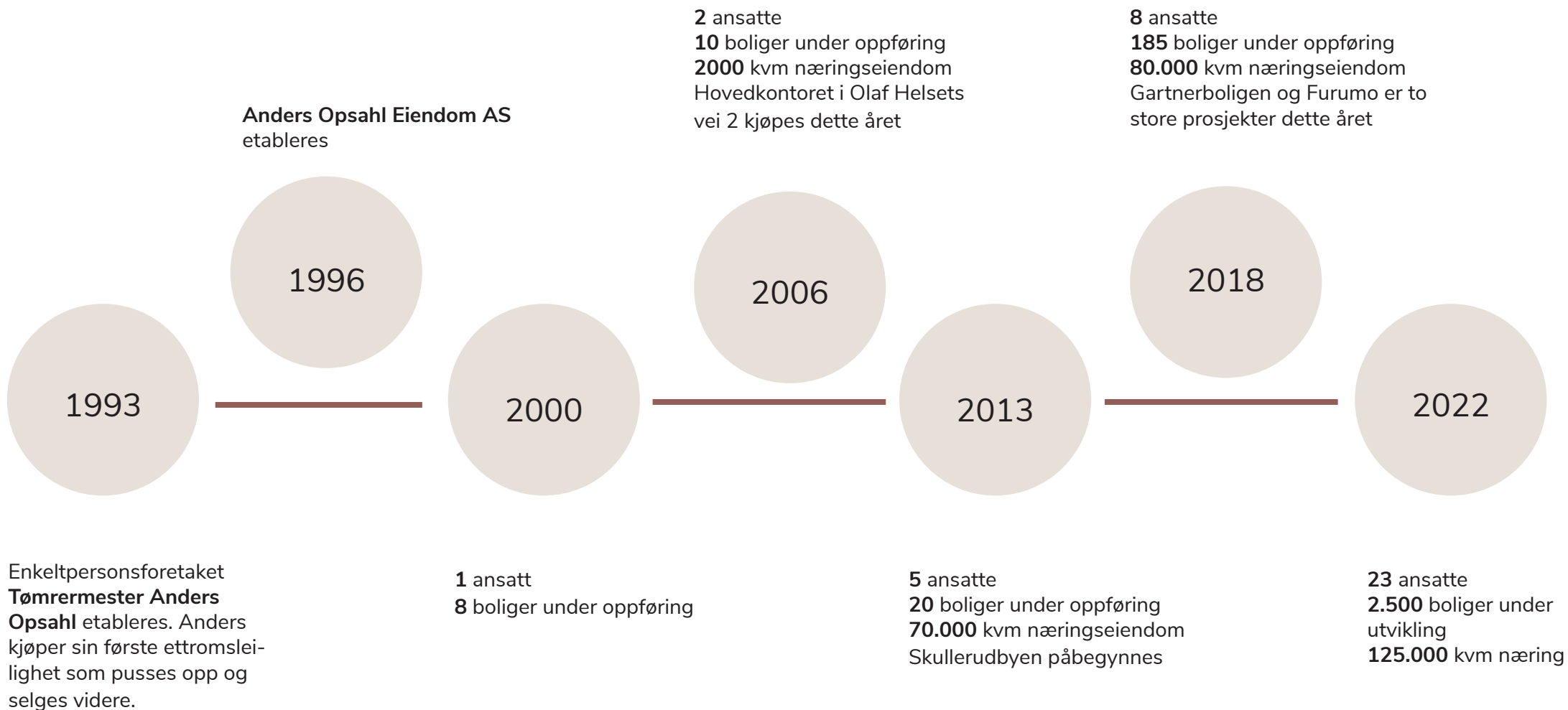
Nøkkeltall

MNOK	2022	2021
Resultat		
Inntekt fra boligprosjektene	520	339
Leieinntekter	156	132
Annen driftsinntekt	329	94
Sum driftsinntekter	1 005	566
Driftsresultat	305	98
Resultat før skattekostnad	242	51
Årsresultat	227	34
Verdijustert resultat etter skatt	-561	325
Bokført balanse		
Bokført egenkapital (etter avsatt utbytte)	784	568
Bokført totaltkapital	3 452	3 339
Bokført egenkapitalandel	23 %	17 %
Netto rentebærende gjeld	2 453	2 406
Verdijustert balanse		
Verdijustert egenkapital (etter avsatt utbytte)	2 187	2 748
Verdijustert totaltkapital	4 855	5 519
Verdijustert egenkapitalandel	45 %	50 %
Operasjonelle nøkkeltall		
<i>Næringseiendommer</i>		
Ledighet (%)	6 %	6 %
Gjenværende levetid (år)	5	5
<i>Bolig (eneboliger, rekkehus og leiligheter)</i>		
Enheter under oppføring og prosjektering	120	120
Enheter under prosjektering/regulering	2 500	2 000



Fra da til nå

Det har vært en fantastisk reise for oss siden begynnelsen for 30 år siden.



Høye bærekraftsambisjoner

Eiendomsbransjen har stor påvirkningskraft når det gjelder klima, miljø og hvordan mennesker lever. Det er vi som skaper stedene der folk bor, jobber og oppholder seg. Vi skal derfor bidra til at Norge når sine klimamål i fremtiden.

Miljø og bærekraft er et viktig satsingsområde for oss i Opsahl Gruppen. Vi ønsker stadig å forbedre oss og redusere vårt klimaavtrykk. Vi har hatt miljø og bærekraft

på dagsordenen i mange år, og har derfor innført flere tiltak allerede. Likevel har vi potensiale til å gjøre en enda bedre jobb. Vi har påtatt oss ulike forpliktelser som skal bidra til at vi reduserer vårt klimaavtrykk og har fokus på bærekraft i vårt daglige arbeid.

Gjennom våre prosjekter og daglige drift skal vi gjøre en positiv forskjell og ta grønne og bærekraftige valg.

Våre forpliktelser

- FNs bærekraftsmål
 - Mål 3: God helse og livskvalitet
 - Mål 9: Industri, innovasjon og utvikling
 - Mål 11: Bærekraftige byer og lokalsamfunn
 - Mål 17: Samarbeid for å nå målene
- Strakstiltak 1.0 for boligutviklere
- Strakstiltak 1.0 for små og store byggeiere
- Miljøfyrtaurnsertifisering
- BREEAM-sertifisering
- Svanemerkeprodusenter
- HMS/SHA
- Likestilling



Våre satsingsområder

For å tydeliggjøre våre hovedsatsingsområder innen bærekraft, har vi valgt å tematisere arbeidet. Disse temaene skal favne om forpliktelsene våre.

Vi skal ha fokus på klima og miljø, innovasjon og utvikling, kunder og nabolag, samt å være en ansvarlig arbeidsgiver for våre ansatte.

Klima og miljø



Innovasjon og utvikling



Kunder og nabolag



Ansvarlig arbeidsgiver



10 strakstiltak
BREEAM
Svanemerke



10 strakstiltak
Miljøfyrtårnsertifisering



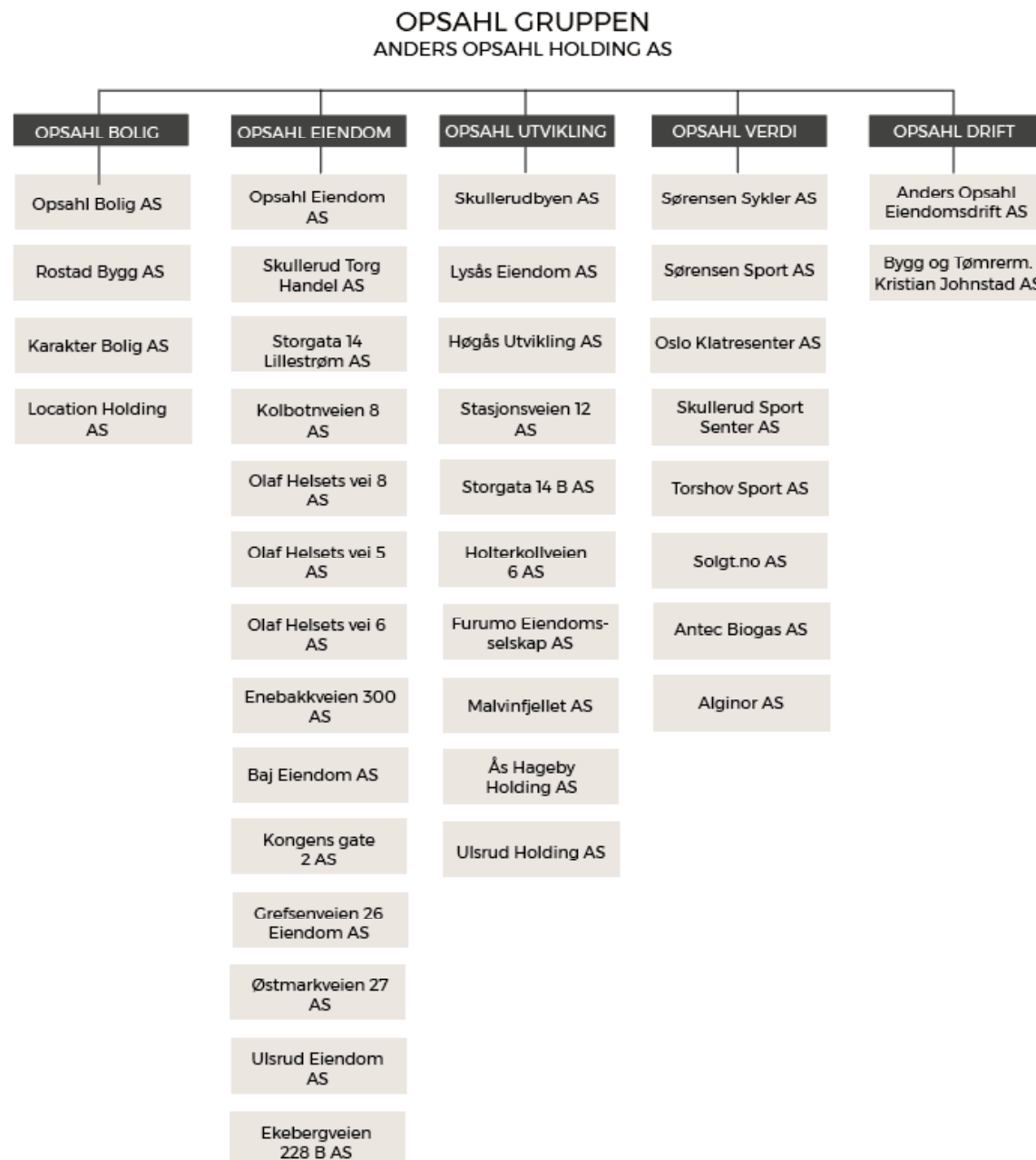
10 strakstiltak
HMS/SHA



HMS/SHA
Likestilling
Miljøfyrtårnsertifisering

Våre selskaper

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



Menneskene



Anders Opsahl
Daglig leder



Andrea A. Heiberg
Ansvarlig Utleie



Anette Ramsrud
Markedskonsulent



Anja K. Tandberg
Ansvarlig
Næringseiendom



Anna-Stina Pettersen
Servicekoordinator



Arne Sveberg
Byggeleder Bolig



Bårdar Hopland
Boligsjef



Dariusz Mochnej
Drift



Elisabeth Juell
Markedssjef



Frode Engset
Drift/Elektriker



Heidi E. Mjelva
Boligkoordinator



Jack Dinesen
Drift



Jan Erik Bøyum
Prosjektutvikler



Kim Anders Berglund
Prosjektsjef



Knut Olsen
Drift



Kristian Johnstad
Ansvarlig drift



Kristian Kinn
Ansvarlig Utvikling



Lene Larød
Serviceleder



Lejla Bye
Konsernregnskapssjef



Mette Lüthcke
Administrasjons-
koordinator



Nicholai R. Larsen
Prosjektleder



Per Olav Røhmer
Eiendomsforvalter



Petter Aasbø Hansen
Ansvarlig Økonomi



Yohannes Tesfay
Drift

Opsahl Bolig

- 30 års erfaring med boligutvikling
- Oslo er primærområde, med hovedvekt på bydelene Nordstrand, Østensjø og Nordre Aker
- Hadde 50 boliger under oppføring i 2022



Opsahl Bolig i 2022

2022 har vært et utfordrende år med etterdønninger av Covid-19, leveranseproblemer og høye byggepriser. Markedet kjølet utover året, og høsten bar preg av at interessentene ble selektive og avventende.

- Våre visninger gjennom året var godt besøkt, forteller Bårdar Hopland, Boligsjef i Opsahl Gruppen. - Likevel måtte meglerne jobbe mye for hvert enkelt salg. Vi hadde en god periode på slutten av året og solgte boliger til en samlet verdi på 100 millioner kroner i desember, så året sett under ett ble greit, sier han.

- Det skal føles trygt å kjøpe et hjem fra oss, og vi sørger hele tiden for å skape så fornøyde kunder som mulig. I årene fremover vil vi sørge for å ta små steg hele tiden og befeste posisjonen vår som byens beste boligutvikler, avslutter Bårdar.





«Ved å legge til rette for systematisk oppfølging av HMS, tydelig ledelse og kvalitet i utførelse, sørger vi for å forebygge ulykker og skader på mennesker, miljø og materiell på våre byggeplasser» - Nikolai Røhmer

SHA og HMS - viktige prioriteter i det daglige

Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA), samt Helse, miljø og sikkerhet (HMS) er noe av det viktigste vi som utbygger har ansvar for. Alle skal komme trygt hjem fra jobb. I 2022 valgte vi å sette enda mer søkelys på arbeidet vi gjør her.

HMS-dag for samarbeidspartnere

- Vi har alltid fokus på SHA og HMS, forteller Nikolai Røhmer, prosjektleder i Opsahl Bolig. I 2022 satte vi det enda mer i system, og arrangerte en HMS-dag for alle våre samarbeidspartnere. Temaet for dagen var viktigheten av HMS- arbeid, og hvordan vi som byggherre tar vårt ansvar og sørger for at alle er trygge på våre byggeplasser. Andre temaer som ble diskutert var hvem som har ansvaret for hva. Her laget vi sammen et notat, slik at alle parter forstår sitt ansvarsområde, forteller han.

Særskilte rutiner på byggeplassene

- Videre har vi etablert særskilte rutiner som skal følges på alle våre prosjekter. Dette for å sikre en til enhver tid representativ byggeplass. Den skal være representativ for besøkende, nærområdet og for våre fagarbeidere som har den som sin arbeidsplass. Byggeplassen skal alltid være ryddig, spesielt mot helger, ferier og høytider. Og fagarbeiderne skal ta særlig hensyn til nærområdet ved å eksempelvis begrense støy der det er mulig. I tillegg skal fagarbeiderne ta hensyn til hverandre for å sikre en så god arbeidsflyt som mulig. Alle som arbeider på prosjektet skal fremstå representative.

HMS-arbeid i det daglige

Nicolai forteller at det gjennomføres vernerunder hver 14. dag på alle prosjekter. - Dersom det er aktivitet utover det normale, øker vi frekvensen på vernerundene. Det blir ført protokoll med tydelig ansvarsfordeling. Deltakere på vernerunden er byggeledere, HMS-ansvarlige og vår innleide Koordinator Utførelsesfasen (kalt KU), sier han.

- KU tar jevnlig stikkprøvekontroller, uavhengig av vernerunder. Videre holder jeg månedlige møter sammen med KU hvor vi tar opp status per prosjekt. Her ser vi om det er en positiv eller negativ trend i HMS-arbeidet på byggeplassene. Når vi har nye bedrifter og fagarbeidere på byggeplassene kommer påseplikten inn. Kort fortalt betyr dette at vi må påse at lønns- og arbeidsvilkår hos våre underleverandører er i overensstemmelse med gjeldende allmenngjøringsforskrifter, forteller Nicolai.

- På bakgrunn av dette er vi stolte over å kunne si at SHA- og HMS-arbeid er noe vi utfører i praksis ikke bare på papiret. Våre samarbeidspartnere skal ha en god og trygg arbeidsplass, avslutter Nicolai.

Opsahl Eiendom

- 125.000 kvm næringslokaler fordelt på enkeltstående bygg, samt næringsparken Skullerud Park
- Ca. 300 leietakere i våre bygg
- Utvikler og forvalter næringsbygg i Oslo og Viken





Opsahl Eiendom i 2022

- I 2022 arbeidet vi med å fylle næringsparken Skullerud Park, og det er igjen et yrende liv i parken etter pandemien, forteller Anja Tandberg, Ansvarlig Næringseiendom. - Flere leietakere har utvidet og flyttet inn i nye lokaler i løpet av året. Vi har hatt fokus på arrangementer for leietakerne våre, og hadde rekorddeltakelse på årets Expo med 200 deltakere og 40 unike stands. Det har også vært høy deltakelse på andre initiativer som klatrekurs, bootcamp, miljødag, Oktoberfest og vår tradisjonsrike julelunsj, sier hun.

- Gjennom 2022 hadde vi flere transaksjoner på kjøp og salg. I januar overtok vi Grefsenveien 26. En flott bygård, med masse historie. I dag rommer bygget godt etablerte bedrifter, som blant annet Røde Kors og enheten «Nettverk Etter soning». Vi styrket også avdelingen vår med en kollega, Per Olav Røhmer går inn i rollen som Eiendomsforvalter.

- Miljø, bærekraft og grønne bygg er et stort satsingspunkt i Opsahl Eiendom, og gjennom 2022 har vi Breeam in use sertifisert tre av våre bygg, fortsetter Anja. - Vi har inngått et samarbeid med Grønn Byggallianse og signerte 10 strakstiltak for eiendomssektoren.

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

Solide KTI-resultater for Opsahl Eiendom i 2022

I september 2022 gjennomførte vi Norsk Leietakerindeks (KTI). Opsahl Eiendom oppnådde totalt 87 poeng (kun tre poeng bak bransjevinneren), og ble med det nummer 7 i vår bransje. Anja Tandberg, forteller at de har jobbet systematisk og er ydmyke og stolte over resultatet.

-I årets leietaker undersøkelse fikk vi 87 poeng (opp 3 poeng fra i fjor!). Dette er en utrolig bra score som vi er kjempestolte av. Vi er heldige som har faglig sterke ansatte med høy servicegrad, og som gjør en utrolig innsats hver dag for å sette kunden i sentrum, forteller hun.

-Det er svært gledelig at vi har så fornøyde kunder i byggene våre. 29 av våre leietakere ga oss toppscore, noe som vi er utrolige ydmyke og stolte over. Kundereisen er noe vi har jobbet lenge og systematisk med, og det er veldig hyggelig at dette gir resultater, sier Anja.

- I 2023 vi vil fortsette vårt arbeid med å være en kundedrevet utleier, og vi skal fortsette å opprettholde vårt gode og nære samarbeid med våre kunder, avslutter Anja.

Hva er Norsk Leietakerindeks (KTI)?

Norsk Leietakerindeks (KTI) er en årlig kundeundersøkelse som utføres av NEMEET. Her får vi tall på hvor fornøyde leietakerne våre er. NEMEET sammenligner i tillegg kundetilfredsheten blant landets gårdeiere.



Opsahl Utvikling

- Arbeider med de store utviklingsprosjektene i Opsahl Gruppen
- 2 500 boliger under utvikling i 2022



Skullerud

Skullerud sentrum, Oslo sentrum, Oslo

Jellescafeen



Opsahl Utvikling i 2022

- Vår spesialkompetanse er å identifisere attraktive utviklingsprosjekter, samt regulere og gjennomføre bolig- og næringsprosjekter, forteller Kristian Kinn, som er ansvarlig for utviklingsavdelingen.
- Gjennom 2022 har vi jobbet med reguleringsarbeid i Oslo, Nordre Follo, Lørenskog, Lillestrøm og Ås kommune. Samlet består porteføljen vår av 2 500 boliger, samt tilknyttede næringsbygg, forteller han.
- Videre jobber vi med totalrehabiliteringer av næringseiendom og miljøsertifisering av selskapets kontorbygg. Gjennom 2022 miljøsertifiserte (BREEAM) vi over 50.000 kvm med næringseiendom, sier Kristian.
- På Skullerud skal vi utvikle en levende blandingsby hvor vi beholder eksisterende næringsbygg og supplerer med nye boliger. Dette prosjektet vil ta oss opp i den øverste divisjonen når det gjelder eiendomsutvikling, avslutter Kristian.

Skal skape en ny bydel på Skullerud

På Skullerud i Oslo skal vi utvikle en ny bydel. Dette er vårt hittil største prosjekt, som vil involvere hele bedriften i årene som kommer.

- Her skal vi bygge om lag 1 000 nye boliger, forteller Krisitan Kinn. - Vi skal legge til rette for nye forretninger og servicevirksomheter på bakkeplan, noe som vil øke attraktiviteten i området. Samtidig skal vi bevare det yrende næringslivet som er her i dag, sier han.

- I dag finnes det et veletablert helse- og treningstilbud her på

Skullerud. Både innendørs og utendørs med flere treningssentre, skistadion, Oslo Klatresenter og sykkelløyper med mer. Det aktive og gode liv står helt sentralt her ved inngangen til Østmarka. I fremtiden vil vi bygge videre på dette. Skullerud skal bli en levende blandingsby med næringsvirksomhet og boliger, kombinert med gode møteplasser for folk i alle aldre- og livssituasjoner.

Prosjektet begynner å materialisere seg og vi forventer å starte salget av boliger fra 2026.



Opsahl Verdi

- Opprettet som en egen investeringsenhet i 2021
- Forvalter investeringene i konsernet som ikke er eiendomsrelaterte
- Har investert i totalt 14 selskaper

Opsahl Verdi

- Vi har som formål å investere i spennende tidligfase selskaper, som har en tydelig miljøambisjon og sterk sosial profil, forteller Anders Opsahl, Daglig leder.
- Vi gjennomførte flere investeringer i 2022, og vil

fortsatt arbeide med å bruke deler av verdiskapingen i selskapene inn i ulike investeringer over tid. Har du et spennende selskap hvor du tror Opsahl Verdi kan bidra, så ikke nøl med å ta kontakt med oss, avslutter han.

Våre investeringer

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



Bårdar Hopland

Peter Groth

Haavard Rønning

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

Eier av gruppen, og mer enn 30 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 blant annet erfaring fra Norwegian Property og Union, og besitter stor kompetanse innenfor eiendom og finans.

Haavard Rønning

Har lang erfaring fra eiendomsbransjen både innen næring og boligutvikling. Er i dag finansdirektør i Norwegian Property og styreleder i Nordr. Har tidligere vært finansdirektør i Møller Eiendom og Selvaag Bolig, samt jobbet i PwC

Årsberetning 2022

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 næringsseiendommer. 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 næringsseiendomssegmentet. 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 morselskapet 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 næringsseiendomsmarkedet. 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 2022. Konsernet vil opprettholde tiltak i form av treningstilbud, tilbud om fysioterapi, bedriftshelsetjeneste og plan for rulling av arbeidsoppgaver mellom ansatte. Sykefravær i konsernet er på 1,7%. Målsettingen 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 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 forurensrer 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
Annen egenkapital	kr. 196.973.473/216.744.657
Totalt disponert	kr. 206.973.473/226.744.657

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 Grøth
Styremedlem

Haavard Rønning
Styremedlem

Bårdar Hopland
Styremedlem

Jon Erik Brøndmo
Styremedlem

Resultat- regnskap 2022

MNOK	2022	2021
Leieinntekter	156	132
Inntekter bolig for salg	520	339
Salgsinntekter	52	51
Gevinst ved salg av eiendommer	219	-
Andre driftsinntekter	58	43
Sum driftsinntekter	1 005	566
Kostnad bolig for salg	481	311
Varekostnad	31	27
Lønnskostnader	41	35
Eiers andel felleskostnader	14	11
Andre driftskostnader	69	57
Sum driftskostnader	636	440
Ordinære avskrivninger	31	28
Nedskrivninger	32	-
Sum av- og nedskrivninger	63	28
Driftsresultat	305	98
Andel resultat i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	1	3
Renteinntekter	0	1
Andre finansinntekter	0	3
Finansinntekter	1	4
Rentekostnader	61	41
Andre finanskostnader	4	13
Finanskostnader	65	54
Resultat før skattekostnad	242	51
Endring utsatt skatt	6	17
Betalbar skatt	8	0
Sum skattekostnad	15	17
Årsresultat	227	34



bygger og måten vi skaper og forval

Balanse 2022

MNOK	2022	2021
EIENDELER		
Immaterielle eiendeler	10	1
Utsatt skattefordel	-	-
Varige driftsmidler	2 288	2 470
Investering i datterselskap	-	-
Lån til foretak i samme konsern	-	-
Investering i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomheter	29	14
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomheter	13	32
Investeringer i aksjer og andeler	20	13
Andre langsiktige fordringer	1	6
Sum anleggsmidler	2 360	2 536
Varer	650	398
Kundefordringer	12	8
Andre kortsiktige fordringer	374	292
Markedsbaserte aksjer	2	10
Bankinnskudd og kontanter	55	95
Sum omløpsmidler	1 093	803
Sum eiendeler	3 452	3 339

Balanse 2022

MNOK	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD		
Aksjekapital	2	2
Annen innskutt egenkapital	15	15
Annen egenkapital	752	537
Minoritetsinteresser	15	14
Sum egenkapital	784	568
Utsatt skatt	86	94
Langsiktig gjeld	2 453	2 406
Betalbar skatt	8	0
Kortsiktig gjeld	121	271
Sum gjeld	2 668	2 771
Sum egenkapital og gjeld	3 452	3 339

Oslo, 18.april 2023

Anders Opsahl
Styreleder

Peter Groth
Styremedlem

Haavard Rønning
Styremedlem

Bårdar Hopland
Styremedlem

Jon Erik Brøndmo
Styremedlem

Revisors beretning

NITSCHKE

Til generalforsamlingen i Anders Opsahl Holding AS

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

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 kontantstrømmoppstilling 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 kontantstrømmoppstilling 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 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, 18. april 2023

NITSCHKE AS


Tor Egil Solli
statsautorisert revisor



- Vi brenner for å hjelpe de som trenger det

Logic will get you
from A to B.
Imagination will take you
everywhere.
-Albert Einstein



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

opsahlgruppen.no