

Årsrapport 2023

opsahlgruppen.no



Innholdsfortegnelse

<u>Daglig leder har ordet</u>	4
<u>Om Opsahl Gruppen</u>	5
<u>Bærerkaft i Opsahl Gruppen</u>	14
<u>Opsahl Bolig</u>	20
<u>Opsahl Eiendom</u>	26
<u>Opsahl Utvikling</u>	32
<u>Opsahl Verdi</u>	40
<u>Styret og styrets beretning</u>	44
<u>Konsernregnskap</u>	50
<u>Revisors beretning</u>	54

Daglig leder har ordet

Kort fortalt ble 2023 bedre enn forventet for Opsahl Gruppen. Vi har tilpasset oss en ny situasjon, og ser nå optimistisk på fremtiden hvor forutsigbarheten er på vei tilbake.

Året 2023 forløp med stigende renter, høye byggekostnader og etter hvert et avventende boligmarked. Eiendomsbransjen fikk betydelige utfordringer og forutsigbarheten var borte. Vi måtte gjøre grep og tilpasset oss raskt en ny situasjon.

Gjennom året kjøpte vi noen boligprosjekter. Ut over det var det få ny-investeringer. Til gjengjeld gjorde vi kraftige løft i eksisterende næringsportefølje.

Vi har vært nøye med å forvalte våre eksisterende eiendommer på en effektiv måte, med fokus på å opprettholde høy kvalitet og tilfredsstillelse blant leietakerne. Vårt dedikerte team har arbeidet hardt for å sikre at våre eiendommer er godt vedlikeholdt og administrert, og dette har resultert i positive tilbakemeldinger og stabile inntektsstrømmer.

Gjennom året har vi fortsatt vårt bærekraftsarbeid, og har nå BREEAM-sertifisert over halve porteføljen. Energiforbruket vårt har blitt betydelig redusert og vi

har oppnådd bedre energikarakter på flere av våre bygg. Arbeidet fortsetter med økende omfang i årene som kommer, noe som gir positive effekter for både miljø, boligkjøpere og leietakere.

På Skullerud skal vi transformere et av Oslos mest spennende utviklingsområder til fremtidens nabolag. 1000 nye boliger skal kombineres med 2000 arbeidsplasser, i en levende blandingsby med T-banestasjon ved inngangen til Østmarka. Dette er byutvikling i øverste divisjon. Vi tar stolt, men ydmykt, fatt på siste del av forberedelsene; detaljregulering, med mål om at dette skal bli et fantastisk område å bo og jobbe.

Sammen med en svært engasjert eier ser vi optimistisk på fremtiden hvor forutsigbarheten er på vei tilbake.



Kristian Kinn, daglig leder



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, og måten vi skaper og forvalter verdier på



Nøkkeltall 2023

RESULTAT OG BALANSE

310

Inntekt fra boligprosjekter
(MNOK)

164

Leieinntekter
(MNOK)

593

Omsetning
(MNOK)

11

Resultat før skatt
(MNOK)

DRIFT OG MARKED

5

Gjenværende løpetid
(år)

6%

Ledighet

2 600

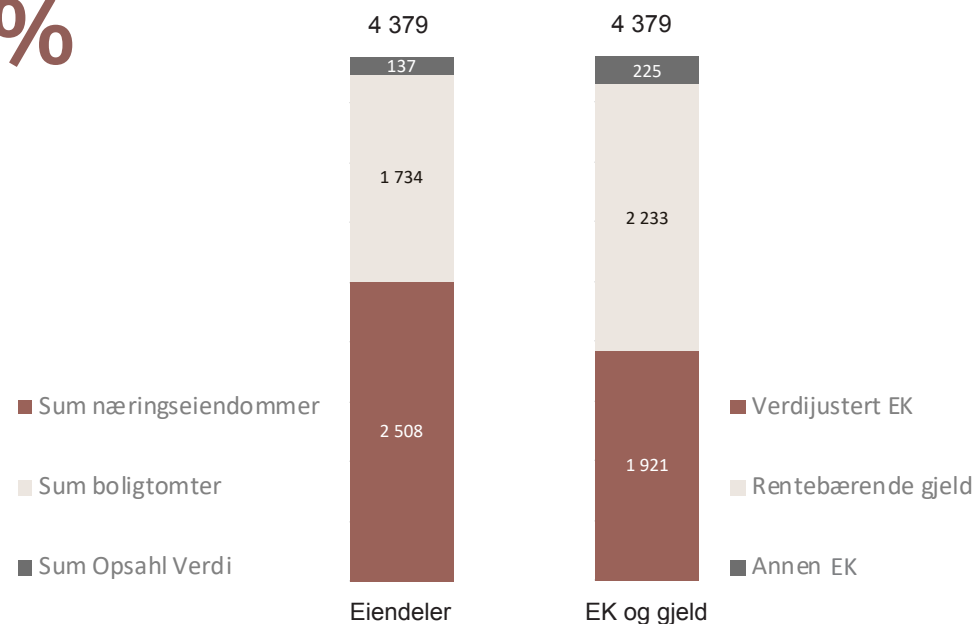
Tomtereserve

VERDIUTVIKLING

-12%

VEK

VERDIJUSTERT BALANSE PER 31.12.23 (MNOK)



Nøkkeltall

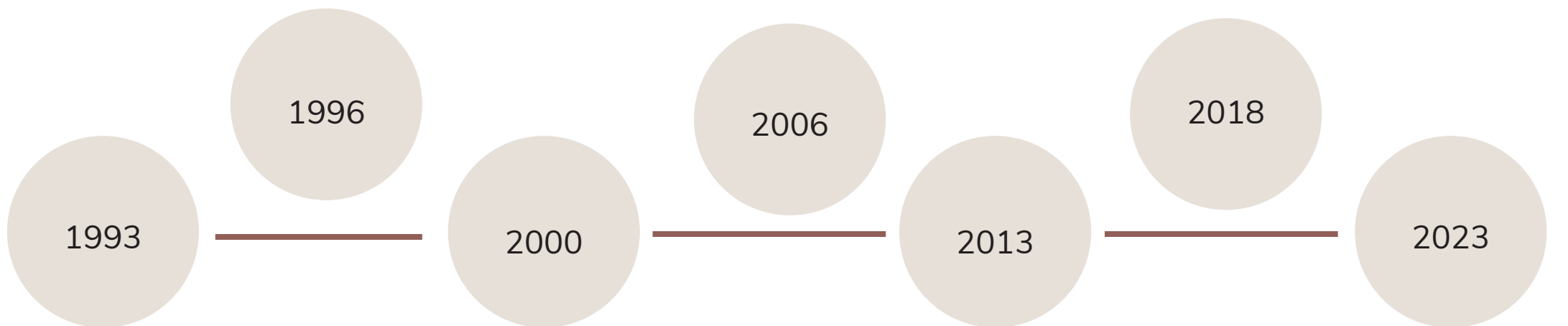
MNOK	2023	2022
Resultat		
Inntekt fra boligprosjektene	310	520
Leieinntekter	164	156
Annen driftsinntekt	119	329
Sum driftsinntekter	593	1 005
Driftsresultat	108	305
Resultat før skattekostnad	11	242
Årsresultat	7	227
Verdijustert resultat etter skatt	-259	-561
Bokført balanse		
Bokført egenkapital (etter avsatt utbytte)	784	784
Bokført total kapital	3 241	3 452
Bokført egenkapitalandel	24 %	23 %
Netto rentebærende gjeld	2 204	2 453
Verdijustert balanse		
Verdijustert egenkapital (etter avsatt utbytte)	1 921	2 187
Verdijustert total kapital	4 379	4 855
Verdijustert egenkapitalandel	44 %	45 %
Operasjonelle nøkkeltall		
<i>Næringseiendommer</i>		
Ledighet (%)	6 %	6 %
Gjenværende leietid (år)	5	5
<i>Bolig (eneboliger, rekkehus og leiligheter)</i>		
Enheter under oppføring og prosjektering	125	120
Enheter under prosjektering/regulering	2 600	2 500



Fra da til nå

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

Anders Opsahl Eiendom AS
etableres



Enkeltpersonsforetaket **Tømrermester Anders Opsahl** etableres. Anders kjøper sin første ettromsleilighet som pusses opp og selges videre.

1 ansatt
8 boliger under oppføring

2 ansatte
10 boliger under oppføring
2000 kvm næringseiendom
Hovedkontoret i Olaf Helsets vei 2 kjøpes dette året

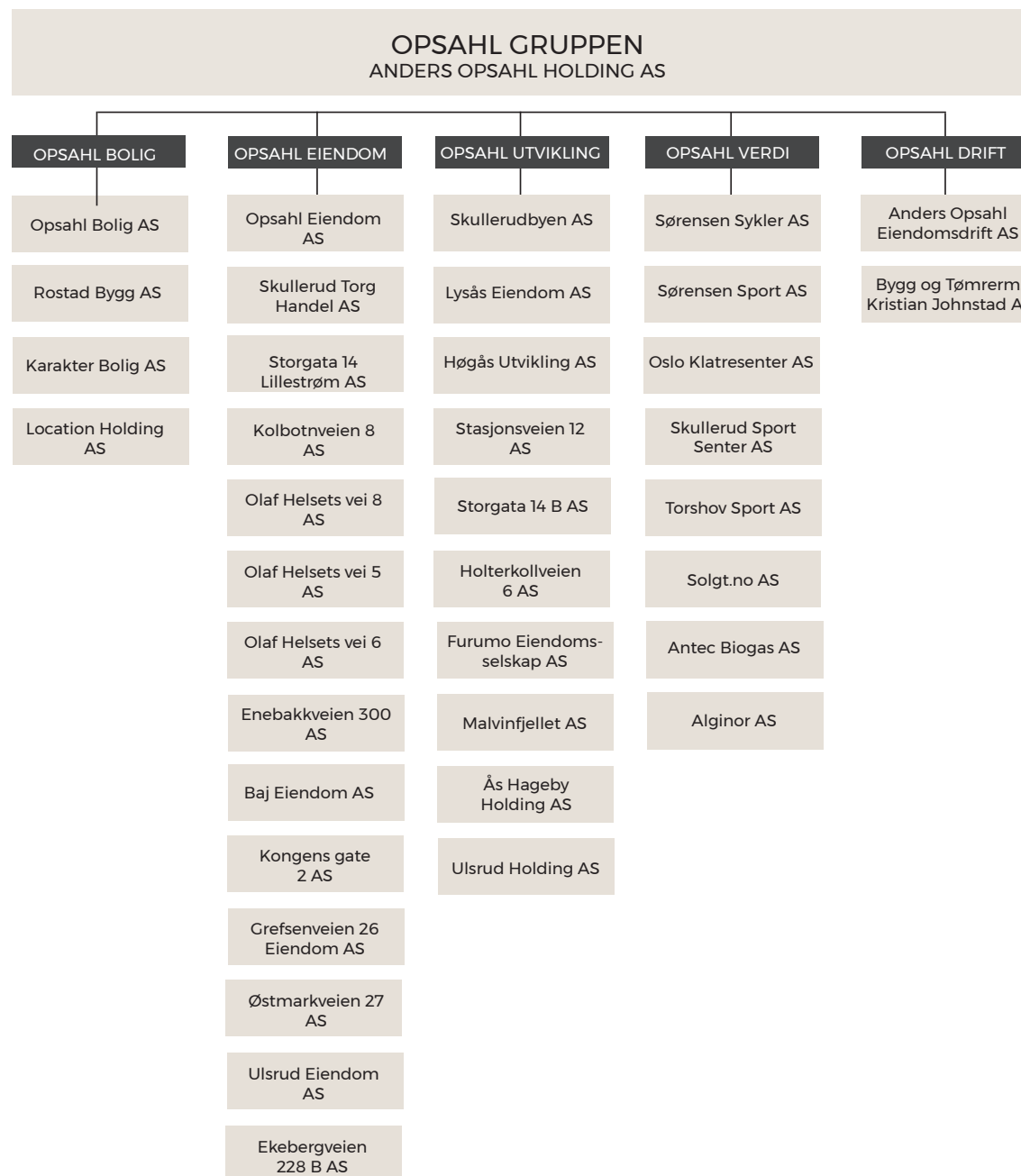
5 ansatte
20 boliger under oppføring
70.000 kvm næringseiendom
Skullerudbyen påbegynnes

8 ansatte
185 boliger under oppføring
80.000 kvm næringseiendom
Gartnerboligen og Furumo er to store prosjekter dette året

23 ansatte
2.600 boliger under utvikling
125.000 kvm næring

Våre selskaper

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



Menneskene



Anders Opsahl
Eier



Andrea A. Heiberg
Ansvarlig Utleie



Anette Ramsrud
Markedskonsulent



Anna-Stina Pettersen
Servicekoordinator



Arne Sveberg
Byggeleder Bolig



Bårdar Hopland
Boligsjef



Dariusz Mochnej
Drift



Elisabeth Juell
Markedssjef



Frode Engset
Drift/Elektriker



Hanne Karlsen
Serviceleder



Heidi E. Mjelva
Boligkoordinator



Jack Dinesen
Drift



Kim Anders Berglund
Prosjektsjef



Knut Olsen
Drift



Kristian Johnstad
Ansvarlig drift



Kristian Kinn
Daglig leder



Mette Lütchke
Administrasjons-
koordinator



Nicolai R. Larsen
Prosjektleder



Nicolai Hagen Kjølås
Økonomisjef



Per Olav Røhmer
Eiendomsforvalter



Vegard Netland Martinsen
Leder næringseiendom



Yohannes Tesfay
Drift



Bærekraft i Opsahl Gruppen

Opsahl Gruppen har hatt miljø og bærekraft på dagsordenen i mange år. Vi skal gjøre vårt for å bidra til at Norge når sine klimamål i fremtiden.

Miljø og bærekraft er et viktig satsingsområde for oss i Opsahl Gruppen. - Vi har påtatt oss ulike forpliktelser som skal bidra til at vi reduserer vårt klimaavtrykk og har fokus på bærekraft i vårt daglige arbeid, forteller Elisabeth Juell, markedssjef i Opsahl Gruppen. - Likevel har vi potensiale til å gjøre en enda bedre jobb på dette feltet. Derfor etablerte vi i 2023 en egen bærekraftsgruppe i firmaet. Her er de ulike forretningsområdene våre representert, slik at vi på tvers av ansvarsområder kan sy sammen en helhetlig bærekraftstankegang i firmaet, og dele «best practice», forteller hun.

- Gjennom våre prosjekter og daglige drift skal vi gjøre en positiv forskjell og ta grønne og bærekraftige valg, fortsetter Elisabeth, som trekker frem følgende punkter vi er ekstra stolte av i 2023:

- Vi arbeidet videre med å BREEAM-sertifisere næringsbyggene våre, og sertifiserte tre nye eiendommer. Vi har nå BREEAM-sertifisert mer enn halve næringsporteføljen vår.
- Vi lanserte og solgte et boligprosjekt med ekstraordinære miljøtiltak, inkludert solcelle-

takstein, bergvarme og forbedret U-verdi.

- Gjennom Opsahlfondet delte vi ut midler til flere gode tiltak i vårt nærområde og nedslagsfelt.
- Vi laget et eget treningsrom til våre ansatte, som inkluderer en klatrevegg med autobelay.
- Vi gjennomførte ukentlige fellestreninger med frokost for alle ansatte.
- Lavt sykefravær i bedriften på kun 1,1%.

- I 2024 skal vi fortsette arbeidet med å kartlegge Opsahl Gruppens og våre underselskapers miljøpåvirkninger. Ut av det, skal vi etablere en bærekraftsstrategi for konsernet for å sette en tydelig retning videre. Vi ønsker stadig å forbedre oss og redusere vårt klimaavtrykk, og dette skal vi jobbe systematisk med fremover, avslutter Elisabeth.



Bærekraftsgruppa i Opsahl Gruppen

Våre satsingsområder innen bærekraft

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



10 strakstiltak bolig
10 strakstiltak næring
BREEAM
Svanemerke
Opsahlfondet



Innovasjon og utvikling



10 strakstiltak bolig
10 strakstiltak næring
Miljøfyrtårnsertifisering
Opsahlfondet



Kunder og nabolag



10 strakstiltak bolig
10 strakstiltak næring
HMS/SHA
Opsahlfondet



Ansvarlig arbeidsgiver



HMS/SHA
Likestilling
Miljøfyrtårnsertifisering

Fokus på BREEAM-sertifiserte næringsbygg

I 2023 har vi arbeidet videre med å BREEAM-sertifisere porteføljen vår. Mer enn halve porteføljen vår er nå BREEAM-sertifisert.

Tar ansvar

- Vår strategi er å BREEAM-sertifisere hele vår portefølje, sier Kim Anders Berglund, Prosjektsjef i Opsahl Gruppen. - Som selskap ønsker vi å ta vårt ansvar og redusere miljøbelastningen i våre eksisterende næringsbygg, forteller han.

- Når vi måler og evaluerer kriterier som energiforbruk, vannforbruk, materialvalg og avfallshåndtering, oppfordrer BREEAM til mer bærekraftige byggeprosjekter. BREEAM vurderer også faktorer som påvirker innemiljøet, for eksempel luftkvalitet, belysning og termisk komfort. Dette vil igjen bidra til å skape bedre arbeidsvilkår/arbeidsmiljø for de som jobber her, legger Kim Anders til.

- En BREEAM-sertifisering vil også øke verdien på byggene, og de vil fremstå som mer attraktive for potensielle leietakere som er opptatt av miljø og bærekraft, sier Kim Anders.

Rehabiliterede hovedkontoret i 2023

- Når beslutningen ble tatt om å rehabilitere Olaf Helsets vei 2, Opsahl Gruppens hovedkontor, var det naturlig å se på hvordan vi kunne forbedre byggets miljøpåvirkning gjennom BREEAM-sertifiseringen, sier Kim Anders. Videre forteller han at etter å ha utført en ombrukskartlegging og pre-analyse, ble det identifisert hvilke tiltak som kunne gjøres i prosjektet.

- I dette prosjektet har vi gjenbrukt en del kontormøbler og materialer som har blitt til nye elementer i landskapet. Blant annet en ny peis med gjenbrukte kobberplater. Vi har etterisolert, byttet vinduer og installert screens som gjør innklimaet bedre for de ansatte. Luft og lys er oppgradert til dagens standard og behovsstyrt. Vi har bygget treningsrom, samt garderober med dusj til de ansatte. På denne måten kan vi som jobber her trene på vei til jobb, eller i treningsrommet, forteller Kim Anders.

- Ved å BREEAM-sertifisere våre næringslokaler sørger vi for at våre bygg blir mer energieffektive og bærekraftige. Dette vil redusere driftskostnadene samt spare energi og vannforbruk, som selvfølgelig er positivt, legger han til. - Vi

har nå et pågående rehabiliteringsprosjekt som BREEAM-sertifiseres i Kongens gate 2, forteller Kim Anders.

Andre bærekraftige tiltak

- I tillegg til BREEAM-sertifisering av bygg jobber vi med å forbedre energimerket på våre næringsbygg. Målet er at alle bygg skal ha grønn C eller bedre, slik taksonomien krever. Samtidig må vi huske at å «bruke opp» bygningskomponenter, for så å bytte de til et bærekraftig alternativ, totalt sett kan være det beste for miljøet. Dette betyr at vi løpende gjør vurderinger på hvilket tidspunkt som er riktig for utskiftninger/oppgraderinger, forteller Kim Anders avslutningsvis.

I 2023 sertifiserte vi følgende bygg

Olaf Helsets vei 2: Very good

Enebakkveien 300: Very good

Storgata 14: Very good



Opsahl Gruppens hovedkontor i Olaf Helsets vei 2 ble BREEAM-sertifisert i forbindelse med rehabilitering i 2023.





Nye eneboliger med stort miljøfokus

I Øvre Langås vei 20-22 på Korsvoll bygger vi to store eneboliger. Her gjør vi ekstraordinære tiltak som er godt for både miljøet og lommebøkene til familiene som skal flytte inn.

Boliger med meget god energikarakter

– Vi ønsker å bidra til å dra bransjen i riktig retning når det kommer til miljø. Vi tar derfor ulike grep utover standard på alle våre prosjekter. Slik skal våre boliger bli mer miljøvennlige enn kravene satt av myndighetene, sier Bårdar Hopland i Opsahl Bolig.

– Vi skal bidra til å nå FNs bærekraftsmål, og er forpliktet til å levere gode, energieffektive boliger som varer i generasjoner. På dette prosjektet på Korsvoll har vi derfor valgt å gå for en ekstra grønn profil, sier han.

Som et resultat av miljøtiltakene oppnår begge boligene i prosjektet energikarakteren gul A.

Miljøvennlige tiltak i Øvre Langås vei 20-22

- Integrerte solceller på tak
- Bergvarme og vannbåren gulvvarme
- Svanemerkede produkter
- Bedre isolasjon
- Lavenergi-vinduer
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinner
- Kvalitetsmaterialer som står seg godt over tid

Integrerte solceller på tak

- Som ledd i å gjøre de to boligene ekstra miljøvennlige, leveres begge med solcelletakstein fra Skarpnes, forteller Bårdar. Solcelletakstein sikrer taket mot lekkasjer, samtidig som det produserer strøm. Dette vil bidra til å redusere boligens strømkostnader betraktelig. I tillegg oppleves designet estetisk pent. - Dette er en moderne, flat takstein med integrerte solceller. De skiller seg derfor fra tradisjonelle store solcellepaneler som legges utenpå taket, sier han.

Bergvarme og vannbåren gulvvarme

- Et annet grep vi tar for å sikre miljøvennlige boliger på Korsvoll, er at vi leverer de med brønnboring med berg-/vannvarmepumpe, sier Bårdar.

Bergvarme er varme fra sola som er lagret under bakken, og derfor en fornybar energikilde som alltid vil være der. Borer man dypt nok under bakken er temperaturen jevn gjennom hele året. - Vi borer ca. 80-100 meter på denne eiendommen. Denne grunnvarmen utnytter vi for oppvarming av boligene. Husene blir levert med vannbåren gulvvarme i begge etasjer. Vann til både oppvarming og forbruk hentes fra berget. Dette vil gi store energibesparelser for familiene som skal flytte inn i disse husene, forteller han.

Svanemerkede produkter

- På alle prosjektene våre tilstreber vi å finne produkter som er Svanemerket, så langt det lar seg gjøre. Dette innebærer at maling, parkett, kjøkken og eventuelle hvitevarer er svanemerkede, eller har andre miljøsertifiseringer, forteller Bårdar.

Nybygg er mer miljøvennlig enn bruktboliger

- I tillegg til at vi på dette prosjektet gjør ekstraordinære miljøtiltak, er nybygg mer miljøvennlige enn bruktboliger, sier han. Det stilles strenge tekniske krav satt fra myndighetene for at boligene skal bygges på en mer miljøvennlig måte nå enn tidligere. Nybygde boliger er derfor mer energieffektive og krever langt mindre strøm enn bruktboliger. Bedre isolasjon, lavenergi-vinduer og balansert ventilasjon med varmegjenvinner er blant tiltakene som bidrar til å gjøre ny-

bygg mer miljøvennlige enn bruktboliger. - En annen viktig faktor er kvalitetsmaterialer. Tykkere panel, tradisjonelt yttertak og ekstra stivhet i konstruksjonen bidrar til et kvalitetsbygg som vil stå lenge, avslutter Bårdar.



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 2023



Opsahl Bolig i 2023

2023 var et spennende år for Opsahl Bolig. Året begynte bra, men siste halvdel var preget av stadig økende renter og en usikkerhet om når rentetoppen nås. Dette ga oss et kjøligere marked og avventende interessenter.

Historisk sett er ikke renten så høy. Men, kombinert med økte kostnader ellers i samfunnet, som på strøm, mat og drivstoff, ble kundene mer avventende.

Tross dette opplevde vi gode tilbakemeldinger på våre prosjekter. Vi hadde flere salgsstarter, og med god oppfølging og bearbeiding for å trygge våre kunder, endte vi opp med et godt salg. Salgs målet for 2023 ble slått med god margin, og endte på ca. NOK 280 mill.

Det skal føles bra å kjøpe en ny bolig fra Opsahl Bolig, og vi jobber hele tiden for å gjøre våre kjøpere så trygge og fornøyde som mulig. Dette innebærer å være en god samarbeidspartner gjennom hele kjøpsprosessen. Vi har fokus på å hjelpe kundene våre til å ta gode valg, slik at drømmeboligen blir akkurat slik kjøperen ønsker den skal være. Vi skal alltid gi kundene våre den oppfølgingen de fortjener. Årlig sender vi ut kundetilfredshetsundersøkelser, for å sikre at vi og våre underleverandører leverer det beste produktet.

Opsahl Bolig ønsker å ta posisjonen som en av byens aller beste boligutviklere og jobber kontinuerlig for dette.

Bårdar Hopland, Boligsjef







Kvalitet og oppfølging på byggeplass

Kvalitet og oppfølging på byggeplass er en viktig prioritet i Opsahl Bolig. Vi skal alltid bygge boliger av høy kvalitet, og strekker oss ekstra for å levere kvaliteten vi kan stå inne for.

Kvalitetsstandard utover myndighetskrav

- Vi bygger hus med en tanke om at her skal du kunne bo resten av livet, forteller Nicholai Røhmer, Prosjektleder i Opsahl Bolig. – Vi bygger boliger av høy kvalitet for å ivareta lengre levetid på huse- ne. Husene skal i tillegg være fleksible, slik at du med ikke altfor store grep, kan tilpasse boligen ulike livsfaser. Et eksempel er at vi bygger husene våre med mulighet for hybel i kjeller. Når du har små barn kan det være greit å ha den ekstra plassen selv. Og når barna har blitt voksne og flyttet ut, kan det være fint å leie ut hybelen, sier han.

- I forbindelse med å sikre at alle hus vi bygger har vårt kvalitetsstempel, har vi opprettet en egen Opsahl Bolig-stand-ard som skal inngå i leveransen fra entreprenør. Dette er punkter som går utover myndighetskrav, men som er viktige for oss at ivaretas, sier Nicholai.

Arbeidet med å implementere vår kva- litetsstandard gjøres i tidligfase av alle prosjekter.

Tett oppfølging på byggeplass

Underveis i byggeprosessen krever byggeplassen tett oppfølging, for å påse at våre standarder for kvalitet opprett- holdes. Både prosjektleder og byggele- der i Opsahl Bolig utfører derfor ukentlig oppfølging på alle byggeplasser. – Det er viktig å følge opp byggeplassene fysisk, sier Nicholai. - Vi kjører kontroll på grunnarbeidene, kjellere og på hus- byggingen. Her bruker vi sjekklister og dokumenterer med bilder. Det er vide- re viktig for oss at byggeplassene våre alltid fremstår ryddige. Det skal være en trygghet for naboer og kjøpere at byg- geplassen ser ordentlig og ryddig ut, og ikke virker sjenerende. I tillegg til den ukentlige oppfølgingen på byggeplass, gjennomfører vi byggemøter hver 14.

dag per prosjekt. Dette for å ivareta fremdrift og kvalitet, forteller han.

Fokus på fornøyde kunder

- Kundene våre skal alltid føle seg trygge i løpet av byggeprosessen, fortsetter Nicholai. Vi utfører derfor lukkebefaringer med kjøperne før boligen kles innvendig. Dette gjør vi for å kvalitetssikre tilvalg og leveranse. Her går vi blant annet gjennom el-punkter, rørpunkter og flislegging. Slik sikrer vi oss fornøyde kunder, forteller han. – I slutfasen av byggeprosessen gjennomfører vi en byggherrebefaring, før ferdigbefaring og forhåndsbefaring med kjøper, sier Nicholai. - Vi driver aktiv oppfølging i hvert eneste steg av byggeprosessen, og dette bidrar til at vi bygger solide hjem til fornøyde kunder, avslutter han.



Opsahl Bolig kvalitetsstandard

- Støysvake avløpsrør
- 11x23 ytterdør i kjeller, med stort glassfelt
- Vinduer i kjeller settes i høyde 230cm og ned
- Vegger og tak i garasje skal behandles med sparkel og maling
- Slitesterk garasjeport fra anerkjent leverandør skal inngå
- Nødvendig utvendig beslag og utvendig rekkverk skal inngå
- Isolasjon og påstøp i garasjer skal inngå. Overflatebehandlet med Epoxy maling (sklisikker) med hulkil.
- Boligene leveres med berg/vann-varmepumpe med vannbåren gulvvarme i to etasjer
- Alle utvendig hjørner av flis skal gjæres
- Boligene leveres med maling i K3 2019-standard
- Kvalitetsmaling fra Jotun
- Bruk av Svanemerke produkter
- Undertak av rupanel på 15mm
- Membran på våtrom legges opp på terskel synlig med klemt med feillist
- Dobbelt drensledning rundt kjeller
- Utvendig kledning: minimum 21mm tykk

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 2023

2023 har vært et godt år i et landskap med markedsmessig usikkerhet og stadig økte kostnader. Vi har lyktes i å øke inntektene i Skullerud Park, samt leie ut ledige arealer i resterende del av porteføljen. Særlig stas var det å leie ut Kongens gate 2, et smykke av et bygg, som vi gleder oss til å totalrenovere og overlevere til kunde i 2025.

Året forløp uten større transaksjoner. Dette henger naturlig sammen med de makroøkonomiske endringene som påvirket hele bransjen gjennom 2023.

Kundereisen har høy prioritet hos oss og vi har fokusert på god drift, høyt servicenivå og muligheten for å være fleksible når kundene har endrede behov. Samtidig har vi BREEAM-sertifisert ytterligere ei-

endommer og iverksatt en rekke tiltak for å redusere energiforbruket i eiendommene. Vi har også startet et systematisk arbeid med våre underliggende systemer, for å effektivisere forvaltningen. På denne måten skal vi i årene som kommer tilby våre kunder både økt bruksverdi og «mer for pengene» i stadig mer bærekraftige lokaler.

I 2024 vil fortsette å bedre kundereisen, strømlinjeforme forvaltningen og gjennomføre ytterligere bærekraftstiltak. Utleie og utvikling av Skullerud vil ha høyeste prioritet og vil settes i sammenheng med utvikling av en ny bydel på Skullerud i årene som kommer.

Vegard Netland Martinsen,
Leder næringseiendom





Oppgraderinger og fornøyde leietakere i Skullerud Park

I 2023 har næringsavdelingen lagt mye arbeid i å oppgradere byggene i Skullerud Park, og ta godt vare på leietakerne.

Sterkere leiemarked i andre halvår

-Første halvår i 2023 var preget av mye usikkerhet i verden, noe som påvirket leiemarkedet. Antall nye henvendelser gikk ned, og vi merket at folk var mer bevisste plassen de hadde, med fokus på kostnadsbesparelser. Noen kuttet 1-2 kontorer hvis de ikke hadde behov for det, sier Andrea Ansnes Heiberg, utleieansvarlig i Opsahl Gruppen.

Videre forteller hun at andre halvår av 2023 var bedre, med økt interesse fra nye leietakere. – I tillegg til nye leietakere var det mange reforhandlinger. Folk trives her i Skullerud Park og ønsker å bli. Vi prøver alltid å finne gode løsninger for de som har lyst til å være her, legger hun til.

Leietakere ser etter mer enn bare et kontor

Gjennom året satte mange bedrifter økt fokus på det sosiale miljøet på kontoret. – Det er tydelig at bedriftseierne ønsker å legge til rette for god samhandling og godt arbeidsmiljø. De liker spesielt godt at Skullerud Park tilbyr en rekke fasiliteter. Treningsrommet, god kantine, utlån av elbil og arrangementer som Bootcamp er fine tilbud som blir satt stor pris på, forteller Andrea. – Vi arrangerer aktiviteter for leietakerne våre gjennom hele året, med fokus på blant annet nettverksbygging og trening, sier hun.

-Bedriftseiere i dag ser etter mer enn bare et kontor. I Skullerud Park tilbyr vi mye mer enn det mange er vant til. Det faktum at vi er en såpass fleksibel utleier er en stor fordel for leietakerne. Trenger bedriftene mer plass, så er vår innstilling at det kan vi alltid løse. Videre setter mange pris på å bli møtt av serviceinn-

stilte resepsjonister hver dag. Du får et veldig godt førsteinntrykk når du kommer inn i resepsjonene våre, og møter våre dyktige servicemedarbeidere, sier hun.

Videreutvikling og oppgradering av lokalene

- I 2023 har vi arbeidet med å ta vare

på, og oppgradere, lokalene i Skullerud Park. Deler av oppgraderingene er et direkte resultat av tilbakemeldinger fra våre eksisterende leietakere og ønsker de har, forteller Andrea. - Videre ønsker vi å skape hyggelige møteplasser. Derfor har vi laget en ny resepsjon og kaffebar i et av byggene, noe leietakerne har satt stor pris på. Andre oppgraderinger,

som nye avfallsstasjoner, er en del av vårt fokus på miljø og bærekraft. Der er alle tiltak, små som store, et steg i riktig retning, avslutter hun.

Oppgraderinger utført i Skullerud Park i 2023

- Energibesparende tiltak som varmepumper, kjøleanlegg og flere nye energibesparende ventilasjonsaggater.
- Uteområdene i Olaf Helsets vei 5 er oppgradert med nye sitteplasser, ny gangvei og ny oppmerking.
- Nye avfallssorteringsstasjoner i Skullerud Park.
- Pusset opp ca. 1000kvm i byggene i Olaf Helsets vei 5 og 6.
- Flere nye ladeplasser ved Olaf Helsets vei 6.
- Nyoppusset resepsjon i Olaf Helsets vei 6, med kaffebar.



Opsahl Utvikling

- Arbeider med de store utviklingsprosjektene i Opsahl Gruppen
- 2 600 boliger under utvikling i 2023





Opsahl Utvikling i 2023

Etter et utfordrende 2023 ser vi optimistisk på fremtiden, og er godt rustet til å levere boliger kontinuerlig i kommende år. Vår tomtebank omfatter omtrent 2600 boliger i ulike faser, som planlegges og realiseres i takt med at boligmarkedet bedrer seg. De fleste av våre prosjekter er lokalisert i stor-Oslo-området, og vi opprettholder vår strategi med å drive utviklingsprosjekter i denne regionen.

Våre dager er hovedsakelig viet til reguleringsarbeid, men vi har i tillegg noen prosjekter under utførelse. Vi er godt i gang med totalrehabilitering av 4000kvm i Kongens gate 2 i Kvadraturen. Bygget skal bli et BREEAM-sertifisert kontorbygg, midt i hjertet av Oslo. På Skullerud planlegger vi å utvikle en blandet bydel, der vi vil bevare store deler av de eksisterende næringsbyggene, og supplere med nye boliger. Prosjektet på Skullerud er et ambisiøst prosjekt

som vi tar på oss med stor respekt for de utfordringene som ligger foran oss.

I tillegg fortsetter vi å fokusere på miljø- og bærekraftstrategien i selskapet. Vi har nylig sertifisert en større del av vår næringsportefølje, blant annet med BREEAM-sertifisering. Vi jobber kontinuerlig med å styrke vårt bærekraftsarbeid, og implementerer bærekraftstrategier i alle faser av våre prosjekter. Selv om vi i hovedsak benytter oss av etablerte strategier, er vi også åpne for å utfordre konvensjonelle teorier der vi ser at det er hensiktsmessig, og der vi mener tiltakene vil ha reell positiv effekt på klima og miljø.

Kim Anders Berglund, Prosjektsjef



Arbeidet med fremtidens Skullerud er i gang

Utviklingen av Skullerud som en ny bydel i Oslo, er Opsahl Gruppens hittil største prosjekt. Her skal vi utvikle en urban bydel med mer enn 1000 nye boliger, servicetilbud og næring.

Utarbeidet et nytt alternativ 2

- I 2023, var den viktigste oppgaven for oss å følge opp forslag til Planprogram med veiledende plan for offentlig rom (VPOR) for Skullerud, der det er utarbeidet et nytt alternativ 2. Dette er et arbeid Opsahl Gruppen har bidratt vesentlig til, i samarbeid med Plan- og bygningsetaten, forteller Geir Roll Johnsen, prosjektleder for Skullerud. - Alternativ 2 har langt bedre gjennomførbarhet enn forslaget kommunen utarbeidet i 2019, sier han.

Offentlig høring

- Året 2023 ble avsluttet med at alternativ 2 ble lagt ut på offentlig høring. Da ble det avholdt et informasjonsmøte der nærmiljøet og andre berørte kunne komme med sine spørsmål og innspill. I tillegg har vi hatt god dialog med bydel Østensjø og involverte etater, sier Geir.

- Høringen var en viktig milepæl for oss og betyr at vi kan gå videre med utviklingen av prosjektet og snart starte med detaljregulering. Internt i Opsahl Gruppen jobbes det med identitetsarbeidet for prosjektet og det blir mange spennende oppgaver fremover, forteller han. Hele bedriften, med alle ansatte, engasjeres i en eller annen grad i utviklingsarbeidet.



Mål for 2024

-Målet for 2024 er å ha avholdt oppstartsmøtet for detaljregulering hos Plan- og bygningsetaten, og varslet oppstart for planarbeidet, sier Geir.
-Når vi går inn i 2025 bør vi være godt i gang med planarbeidet og ha gjennomført medvirkningsaktiviteter med nærmiljøet, forteller han.

Fremtidens Skullerud

-Det unike med Skullerud er den flotte beliggenheten rett ved inngangen til Østmarka. Kombinert med T-bane og alle de eksisterende næringsfunksjonene og leietakerne som allerede er her, har vi et veldig godt utgangspunkt for å etablere et hyggelig sted med liv, møteplasser og mange nye, gode boliger. Det er en stor fordel for oss at vi har en eier med stor gjennomføringskraft og som eier det meste av området. Da kan vi tenke både helhetlig og langsiktig, avslutter Geir.





Kongens gate 2 rehabiliteres

Sentralt plassert i Kvadraturen i Oslo ligger den vakre bygården Kongens gate 2. I 2023 har vi arbeidet med rehabiliteringen av eiendommen, som er i ferd med å bli et smykke av et kontorbygg.

Kongens gate 2 er en flott hjørnegård, der den ene siden av bygget ser ut mot Kongens gate, mens hovedfasaden vender ut mot Bankplassen. - Da vi kjøpte eiendommen i 2019 hadde den 30 eiere, forteller Kim Anders Berglund, Prosjektsjef i Opsahl Gruppen. - Det er en perle av et bygg, sier Kim Anders. - Men bygget opplevdes litt stengt/lukket, og hadde et tydelig behov for kjærlighet. Vi så et stort potensial i eiendommen, og ønsket å sette det tilbake i stand, sier han.

Fasaderehabilitering gjennomført i 2023
I 2023 har Opsahl Gruppen arbeidet med å rehabilitere fasaden til bygget. Bygget ble i sin tid tegnet av arkitekt Henrik Nissen, og oppført til murmester Henrik Christensen i 1892-1894. - Bygården har en vakker arkitektur og er bygget med solide

håndverkskvaliteter. Vi har ønsket å være tro mot historien og har i løpet av fasadeoppgraderingen hatt fokus på å ta vare på og fremheve originale detaljer. Samtidig har vi tatt bygget inn til dagens moderne standard, forteller Kim Anders.

Innvendig rehabilitering

Neste del av rehabiliteringen av Kongens gate 2 er den innvendige rehabiliteringen, som foregår gjennom 2024 og inn i 2025. - Her har vi store planer, forteller prosjekt-sjefen.

- Bakfløyen av Kongens gate 2 er et tidligere lagerbygg. Dette ønsket vi å konvertere om til kontorer. På tidspunktet vi startet å arbeide med dette, så vi muligheten til å glasse inn bakgården. Prosessen startet umiddelbart. Vi tok en dialog med byantikvaren og fikk til det vi ønsket oss. Deretter begynte vi å designe bygget. Vi ønsket å utnytte arealet til det fulle, sier Kim Anders. - I kjelleren gjenåpnet vi gamle vinduer og lysgraver, samt økte takhøyden. Med disse grepene har vi gitt mer lys inn. Bygget ble så tegnet om med nye planløsninger. Vi skapte et møteroms-senter i kjelleren og kontorer i etasjene oppover, forteller han. - Videre ønsket vi å etablere gangbroer for å knytte etasjene sammen og skape en bedre flyt i bygget.

Det blir tre gangbroer i Kongens gate 2. I tillegg får bygget en moderne restaurant, sier Kim Anders.

Trivelig bakgård med glasstak

- Hjertet i bygget blir Olivenlunden bakgård; et lekkert atrium med glasstak. Tanken med bakgården er å skape et hyggelig rom med naturlig lys og utomhuspreg. Her bevarer vi alle originale kvaliteter. Vi ønsker å dekke med brostein, eller tilsvarende materialer, som var vanlig for tiden hjørnegården ble bygget. Dette blir et trivelig fellesområde, som kan brukes til å spise lunsj og ha arrangementer. Det skal føles som en utendørs bakgård, selv om den er innglasset, forteller han.

Ny leietaker signert

I 2023 har vi arbeidet aktivt for å finne en ny og passende leietaker for bygget. Og på slutten av 2023 kom vi til enighet med ny leietaker. Nyheten om hvilken leietaker som skal flytte inn kommer vi til å dele i 2024. - Det har vært en morsom prosess å finne leietaker, forteller Kim Anders. - Vi har hele tiden forsøkt å finne en leietaker som passer til bygget. Og her synes vi at vi har fått til en god match. Vi har ønsket å skape rom for et godt innovasjonsmiljø, noe vi nå får inn i bygget med en kreativ bedrift. Dette vil bidra til å gi en puls til

bygget som det ikke hadde før. I tillegg har leietaker samme fokus på å beholde sjelen og originale kvaliteter som vi har. Leietaker får en påvirkningskraft på det ferdige resultatet med egen interiørarkitekt, og legger siste hånd på bygget. Med Kongens gate 2 ønsker vi å gi et løft til Kvadraturen, som er et attraktivt område vi har stor tro på. Vi tror både leietaker og bygg vil bidra til dette løftet, avslutter han.

Fakta

Areal: 4.000kvm

Areal bakgård: 120kvm

Kjøpt: 2019

Start rehabilitering: 2022

Ferdig rehabilitert: sommeren 2025

Opsahl Verdi

- Opprettet som en egen investeringsenhet i 2021
- Forvalter investeringene i konsernet, som ikke er relatert til eiendomsutvikling
- Har investert i totalt 13 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, eier av Opsahl Gruppen.

- Vi gjennomførte flere investeringer i 2023, 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
CO2 Capsol	Oslo Klatresenter
Plant Based Revolution	Skullerud Sport Senter
Lendwill	Torshov Sport
Pinsj.no	Antec Biogas
Sørensen Sykler	Purpose
Finit Technologies	



Torshov Sport til nye høyder

Torshov Sport har vært drevet i hele 89 år. I dag regnes de som Norges råeste spesialist innen fotball, hockey, løp og klubb.

Torshov Sport har flere fysiske butikker, med sin fotballbutikk og "flagship store" plassert på Torshov i Oslo. Dette er mer enn en butikk; det er en fotballdestinasjon og et opplevelses-senter med aktivitetssone.

Medeiere i 2016

-Jeg synes det var kult at noen satset på kvalitet, og at det jobber folk i butikkene som har høy fagkompetanse innen sport og trening. Investeringen i selskapet startet med at jeg kjøpte sykkelavdelingen til Torshov Sport, forteller Anders Opsahl, eier av Opsahl Gruppen. I 2016 kjøpte Opsahl Gruppen seg inn i Torshov Sport.

2023 – Torshov Sports beste år noensinne

2023 ble Torshov Sport sitt beste noensinne med gode resultater jevnt over og en topplinjevækst på nesten 13 %

- Etter en del strukturelle endringer de siste

årene hadde vi i 2023 tidenes beste resultat, sier Anders. Videre forteller han at grunnen til det gode resultatet er systematisk arbeid over lengre tid, en innarbeidet merkevare og mange flinke folk i bedriften.

- Vi ser at vi lykkes med vår strategi om å være best innenfor våre fire kategorier; fotball, løp, klubb og hockey, med høyt fokus på kundeser-

vice og gode kundeopplevelser, forteller Kaja Garden, COO i Torshov Sport.

- Vi har et strålende team som spiller med hjertet utenpå drakta og alltid gir det lille ekstra. Det er alle våre ansatte som er den aller viktigste faktoren til fremgangen i 2023, sier hun. - Både de som jobber i butikkene, klubbseilere, markedsførings-

gjengen, logistikk og administrasjon jobber tett sammen og bidrar til å trekke i samme retning. Vi har også tett og godt samarbeid med de viktigste leverandørene i vår bransje – noen av de har vi jobbet med i 89 år, forteller Kaja.

Aktiv eier

I 2025 fyller selskapet hele 90 år, noe de ser frem til å markere. Kaja forteller videre at Anders er en aktiv eier som bidrar inn på en positiv måte.

- Anders er, gjennom sin rolle som eier og styremedlem, en viktig bidragsgeber og sparringspartner når viktige beslutninger skal tas. Han er aktiv og engasjert i styrområdet, og kommer stadig med konstruktive tilbakemeldinger som pusher oss flere skritt videre.

- Fremover kommer vi til å jobbe enda mer med strategisk retning, kundereisen, utviklingen av butikkene, samt nye butikker i områder vi ikke er i dag, forteller Anders.

-Torshov Sport er et fantastisk selskap med høy fagkunnskap og fagkompetanse, avslutter han.





Bårdar Hopland

Jon Erik Brøndmo

Haavard Rønning

Peter Groth

Anders Opsahl

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 18 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



Anders Opsahl har ordet

2023; Etter en lang, snørik og kald vinter, er det endelig vår i luften. Både ute i naturen og i boligmarkedet, hvor aktiviteten sakte, men sikkert, øker. I over 30 år har selskapet vårt vokst seg stadig sterkere. De siste årene har denne styrken vært avgjørende for oss, og vi står støtt gjennom de utfordringene markedet og de endrede rammebetingelsene har gitt oss. Med flinke folk, der omsorg står like sterkt som konkurranselyst og -kraft.

2023 ble et mellomår for oss der vi oppnår positive resultater på tross av svikt i boligsalg og generelt økte kostnader og renter. I tillegg til kostnadsøkningene knyttet til inflasjon, kommer også et ikke ubetydelig merforbruk i reguleringsprosessene. Tiden det offentlige krever av oss har økt betraktelig. Summen av dette gir endrede spilleregler for hele bransjen, og vil kreve noe tid for å implementeres i markedet. Vi er nå inne i en svært givende fase der virksomheten vokser, noe som skaper rom for stadig utvikling.

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.

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

Anders Opsahl, eier og styreleder



bygger og måten vi skaper og forval

Årsberetning 2023

Anders Opsahl Holding AS

Virksomhetens art og tilholdssted

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

Fortsatt drift, betydelig vekst fremover

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for år 2023 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling. I årene fremover vil konsernet vokse ytterligere innenfor boligsegmentet. Boligprosjekter på Lørenskog, Ås, Drøbak, Asker og Skulderudbyen 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 endret seg fra MNOK 1.005 i 2022 med MNOK -429 til MNOK 576 i 2023. Endringen knytter seg hovedsakelig til redusert omsetning i boligsegmentet. Årets resultat ble redusert fra MNOK 227 i 2022 med MNOK 200 til MNOK 7 i 2023.

Årsresultatet i morselskapet var vesentlig lavere i 2023. Dette skyldes realisasjon av aksjer i datterselskaper og felleskontrollert virksomhet i 2022. Årets resultat ble redusert fra MNOK 207 i 2022 med MNOK 207, til MNOK 0 i 2023.

Konsernets likviditetsbeholdning var MNOK 55 pr 31.12.2023 (55). Fremtidige likviditetsprognoser ytterligere bekrefter at konsernets finansielle stilling er god.

Totalkapitalen var ved utgangen av året var MNOK 3.241 (3.452). Egenkapitalandelen pr. 31.12.2023 var 24% (23%). Markedsverdien av selskapets eiendommer er vesentlig høyere enn bokført verdi. Den verdijusterte egenkapitalen er dermed betydelig høyere enn den bokførte.

2023 var et konsolideringsår for Opsahl Gruppen. Året var preget ekstraordinære hendelser internasjonalt med påfølgende høyt inflasjonspress med følger som økte finanskostnader og utfordringer i boligmarkedet i tillegg har bygge og deleforbudet i oslo påvirket oss negativt. Året ga også betydelige økte kostnader da en av våre entreprenører gikk konkurs. Vi har gjennom 2023 fokuserte på å videreutvikle verdiene i vår tomtebank som i et marked med betydelig underdekning på tilbudssiden særlig i Oslo vil gi oss store inntekter litt frem, herunder nevnes spesielt Skullerud hvor vi stadig nærmer oss oppstart etter mange års arbeid med regulering /VPOR.

Dette styrker selskapets posisjon på lang sikt, tilfører tomtebanken betydelige verdier, og gjør Gruppen i stand til å realisere disse verdiene med god avkastning på lang sikt.

Regnskapsåret besto også av konsolidering på eiersiden, der selskapet brukte MNOK 25,5 på tilbakekjøp av aksjer.

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 bl.a. krav til forhåndssalg av boliger før igangsetting samt bruk av renteswapper. 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 deler 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. 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 kunde- fordringer opprettholdes og det samme gjelder for låneforfall.

Arbeidsmiljø og personale

Sykefraværet i konsernet var 1,1% i 2023. Konsernet vil opprettholde tiltak i form av treningstilbud, tilbud om fysioterapi, bedriftshelsetjeneste og plan for rullering av arbeidsoppgaver mellom ansatte. 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 SHA-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 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 døråpnerer ved alle utgangsdører.

Styreansvarsforsikring

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

Miljørapportering

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

Fokus i 2023 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 2024.

Årsresultat og disponeringer

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

Annen egenkapital	kr. -17.643 / 6.508.534
Totalt disponert	kr. -17.643 / 6.508.534

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

Selskapets frie egenkapital pr. 31.12.2023 var:

Annen egenkapital	kr. 657.318.612 / 782.081.224
-------------------	-------------------------------

Oslo, 22. april 2024

Anders Opsahl
Styreleder

Peter Groth
Styremedlem

Haavard Rønning
Styremedlem

Bårdar Hopland
Styremedlem

Jon Erik Brøndmo
Styremedlem

Resultat- regnskap 2023

MNOK	2023	2022
Leieinntekter	164	156
Salgsinntekter	362	572
Andre driftsinntekter	67	277
Sum driftsinntekter	593	1 005
Varekostnad	345	512
Lønnskostnader	45	41
Andre driftskostnader	63	84
Sum driftskostnader	453	637
EBITDA	140	368
Ordinære avskrivninger	32	31
Nedskrivninger	-	23
Sum av- og nedskrivninger	32	54
EBIT	108	313
Andel resultat i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter		
Renteinntekter	2	0
Andre finansinntekter	4	1
Rentekostnader	94	60
Andre finanskostnader	9	13
Resultat av finansposter	-97	-72
Resultat før skattekostnad	11	242
Skattekostnad	4	15
Resultat etter skattekostnad	7	227



Balanse 2023

MNOK	2023	2022
EIENDELER		
Immaterielle eiendeler	-	10
Utsatt skattefordel	-	-
Varige driftsmidler	2 339	2 288
Investering i datterselskap	-	-
Lån til foretak i samme konsern	-	-
Investering i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomheter	29	28
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomheter	17	13
Investeringer i aksjer og andeler	32	20
Andre langsiktige fordringer	3	1
Sum anleggsmidler	2 420	2 360
Varer	610	650
Kundefordringer	20	12
Andre kortsiktige fordringer	161	373
Markedsbaserte aksjer	1	2
Bankinnskudd og kontanter	29	55
Sum omløpsmidler	821	1 092
Sum eiendeler	3 241	3 452

Balanse 2023

MNOK	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD		
Aksjekapital	2	2
Annen innskutt egenkapital	15	15
Annen egenkapital	752	752
Minoritetsinteresser	14	15
Sum egenkapital	783	784
Utsatt skatt	79	86
Langsiktig gjeld	2 233	2 453
Betalbar skatt	16	8
Kortsiktig gjeld	130	121
Sum gjeld	2 458	2 668
Sum egenkapital og gjeld	3 241	3 452

Revisors beretning

NITSCHKE

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

Til generalforsamlingen i Anders Opsahl Holding AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Anders Opsahl Holding AS som viser et overskudd for selskapsregnskapet på MNOK 0 og et overskudd for konsernregnskapet på MNOK 7. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

NITSCHKE

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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, 28. mai 2024

NITSCHKE AS



Tor Egil Solli
statsautorisert revisor





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

opsahlgruppen.no