

# Årsrapport 2025

[opsahlgruppen.no](https://opsahlgruppen.no)



# Innholdsfortegnelse

<u>Daglig leder har ordet</u>	4
<u>Om Opsahl Gruppen</u>	5
<u>Bærekraft i Opsahl Gruppen</u>	14
<u>Opsahl Bolig</u>	16
<u>Opsahl Eiendom</u>	20
<u>Opsahl Utvikling</u>	26
<u>Opsahl Verdi</u>	36
<u>Styret og styrets beretning</u>	40
<u>Konsernregnskap</u>	46
<u>Revisors beretning</u>	50

# Daglig leder har ordet

**Selv om markedet fortsatt har vært krevende gjennom året, har vi brukt tiden godt til å utvikle organisasjonen, effektivisere driften, videreutvikle eiendommene våre og forberede oss på neste fase av selskapets utvikling.**

Vi har fortsatt arbeidet med å utvikle både eien-  
doms- og utviklingsporteføljen vår. Rehabilitere-  
ringen av Kongens gate 2 ble ferdigstilt i løpet  
av året, og arbeidet med Skullerudbyen fortset-  
ter å være et av våre viktigste strategiske sat-  
singsområder.

Gjennom Skullerudbyen tar vi steget inn i en ny  
rolle som byutvikler, med ambisjoner om å ska-  
pe varige verdier for både beboere, næringsliv  
og byen som helhet. Her planlegger vi for 1.500  
boliger og 2.000 arbeidsplasser. Gjennom 2025  
nådde vi en viktig milepæl med innsending av  
detaljreguleringen – et betydelig skritt nærmere  
realiseringen av prosjektet.

Ambisjonen er å utvikle Byens sterkeste nabo-  
lag – et levende og fremtidsrettet område som  
kombinerer boliger, arbeidsplasser og attraktive  
møteplasser.

Gjennom året har vi videreutviklet arbeids-  
prosesser, tatt i bruk nye digitale verktøy og  
integreert kunstig intelligens i flere deler av virk-

somheten. Dette har bidratt til økt effektivitet,  
bedre beslutningsstøtte og frigjort tid til opp-  
gaver som skaper verdi for kunder, leietakere og  
samarbeidspartnere.

Det som gir størst optimisme, er likevel mennes-  
kene i organisasjonen. Gjennom et utfordrende  
marked har våre medarbeidere vist stor evne til  
omstilling, samarbeid og gjennomføring. Det er  
denne kulturen som gjør oss i stand til å tenke  
langsiktig og skape verdier over tid.

Jeg vil takke våre ansatte, kunder, leietakere,  
samarbeidspartnere og eier for tilliten gjennom  
året. Med en sterk tomtebank, en solid eiendom-  
sportefølje og en organisasjon i kontinuerlig ut-  
vikling ser vi fremover med optimisme og tro på  
mulighetene som ligger foran oss.

Kristian Kinn



# Vi er Opsahl Gruppen

Vi arbeider med byutvikling, boligutvikling, utvikling og forvaltning av næringsseiendom, 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 2025

## RESULTAT OG BALANSE

**252**

Inntekt fra boligprosjekter  
(MNOK)

**136**

Leieinntekter  
(MNOK)

**556**

Omsetning  
(MNOK)

**24**

Resultat etter skatt  
(MNOK)

## DRIFT OG MARKED

**4**

Gjenværende løpetid  
leieavtaler (år)

**6 %**

Ledighet

**2 600**

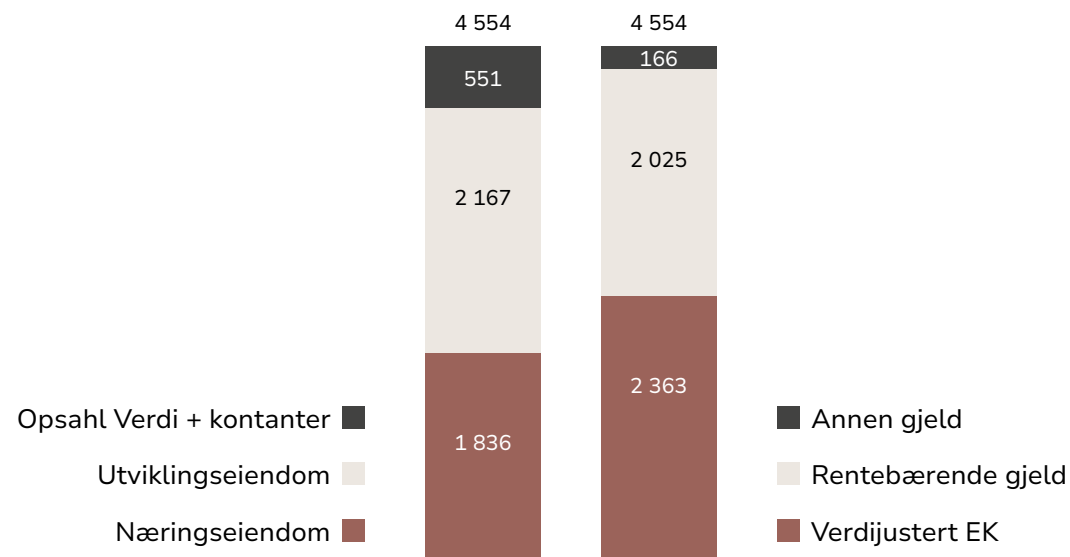
Tomtereserve

## VERDIUTVIKLING

**8 %**

VEK

## VERDIJUSTERT BALANSE PER 31.12.25 (MNOK)



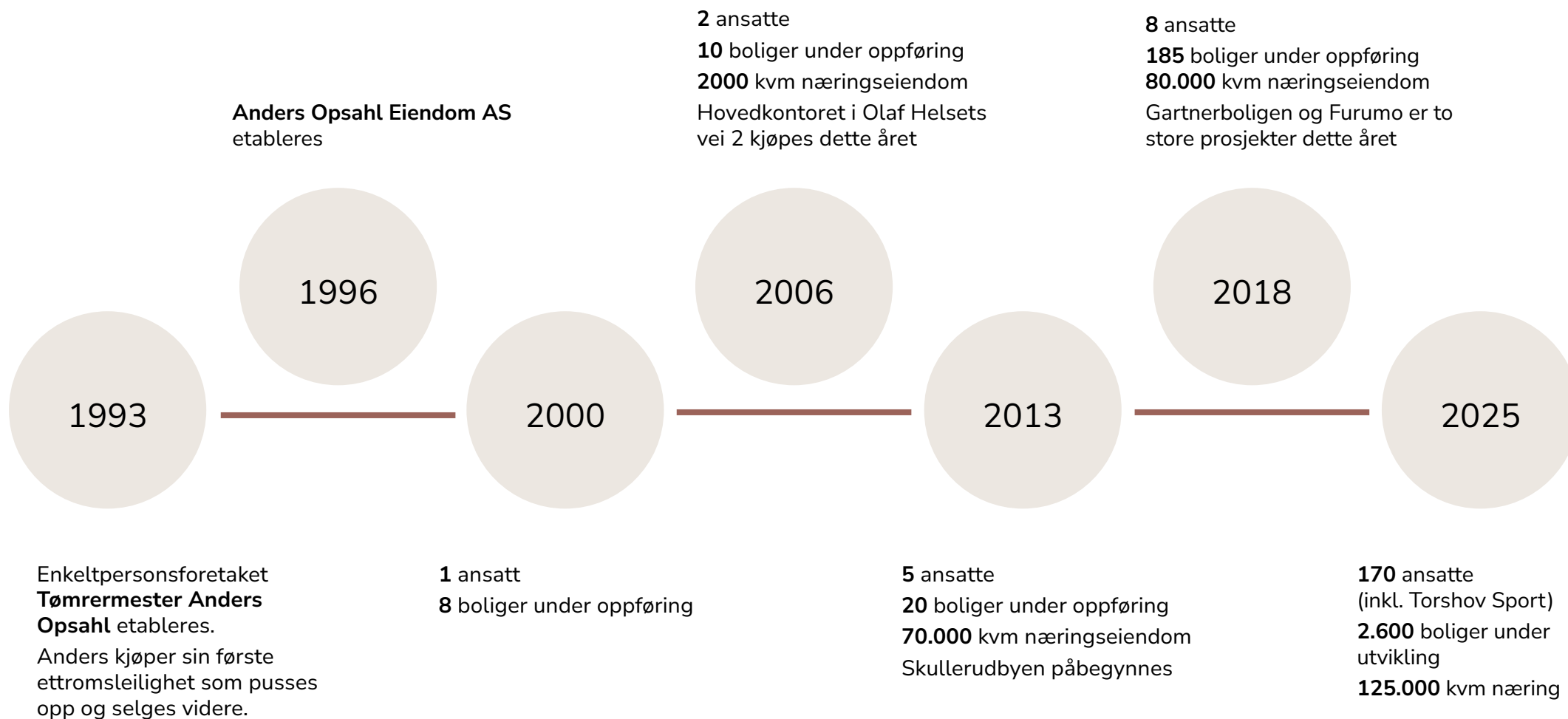
# Nøkkeltall

MNOK	2025	2024
<b>Resultat</b>		
Inntekt fra boligprosjektene	252	291
Leieinntekter	136	165
Annen driftsinntekt	168	103
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>556</b>	<b>559</b>
Driftsresultat	92	83
Resultat før skattekostnad	20	1
Årsresultat	24	7
Verdijustert resultat etter skatt	198	275
<b>Bokført balanse</b>		
Bokført egenkapital (etter avsatt utbytte)	721	762
Bokført totaltkapital	2912	3 263
Bokført egenkapitalandel	25 %	23 %
<b>Netto rentebærende gjeld</b>	<b>1 722</b>	<b>2 250</b>
<b>Verdijustert balanse</b>		
Verdijustert egenkapital (etter avsatt utbytte)	2 363	2 189
Verdijustert totaltkapital	4 554	4690
Verdijustert egenkapitalandel	52 %	47 %
<b>Operasjonelle nøkkeltall</b>		
<i>Næringseiendommer</i>		
Ledighet (%)	6 %	6 %
Gjenværende leietid (år)	4	5
<i>Bolig (eneboliger, rekkehus og leiligheter)</i>		
Enheter under oppføring og prosjektering	130	100
Enheter under prosjektering/regulering	2 600	2 600



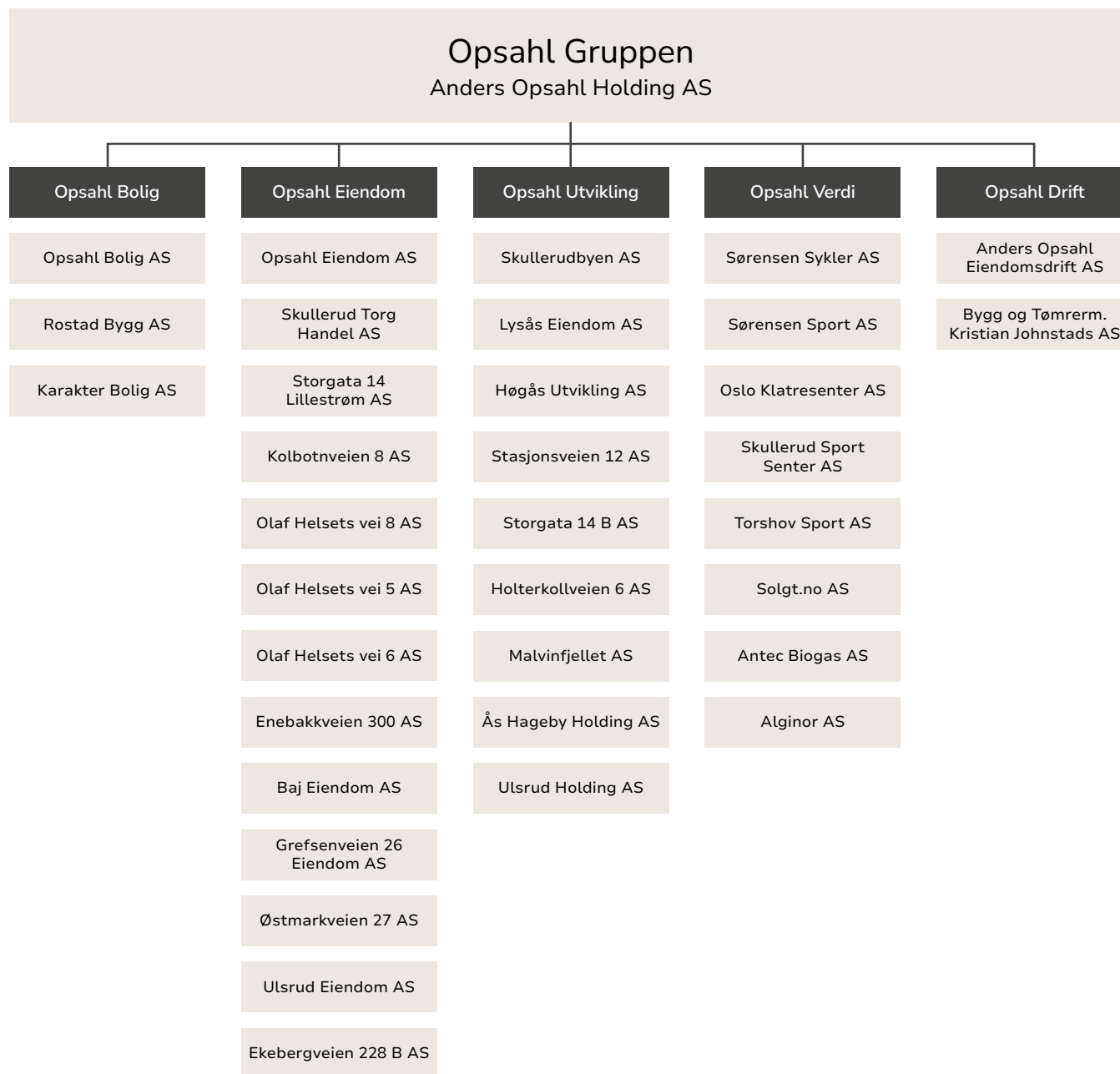
# Fra da til nå

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



# 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 Lüthcke  
Administrasjons-  
koordinator



Nicolai R. Larsen  
Prosjektleder



Nicolai Hagen Kjølås  
Økonomisjef



Per Olav Røhmer  
Eiendomsforvalter



Vegard Netland Martinsen  
Leder næringseiendom



Yohannes Tesfay  
Drift



Marlene Follestad Aulie  
CFO



# 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.



10 strakstiltak bolig  
10 strakstiltak næring  
BREEAM  
Svanemerke  
Opsahlfondet



10 strakstiltak bolig  
10 strakstiltak næring  
Miljøfyrtårnsertifisering  
Opsahlfondet



10 strakstiltak bolig  
10 strakstiltak næring  
HMS/SHA  
Opsahlfondet



HMS/SHA  
Likestilling  
Miljøfyrtårnsertifisering

# Opsahl Bolig

- 30 års erfaring med boligutvikling
- Oslo er primærområde, med hovedvekt på bydelene Nordstrand, Østensjø og Nordre Aker



# Opsahl Bolig 2025

2025 var et fortsatt krevende år for nyboligmarkedet i Oslo, preget av høyt rentenivå, redusert kjøpekraft og en mer avventende etterspørsel. Sammenlignet med tidligere år var markedet mindre dynamisk, med lengre beslutningsprosesser og økte krav til forutsigbarhet blant kjøpere. Samtidig bidro et økt tilbud i bruktboligmarkedet, blant annet som følge av salg av større utleieporteføljer, til økt konkurranse om boligkjøperne.

Aktiviteten i nyboligsegmentet var gjennomgående lavere enn i et normalisert marked. Med økt fokus på tilpasning til markedets etterspørsel, opplevde selskapet likevel god interesse for sine prosjekter og oppnådde salgsmålet for bolig på MNOK 300.

Selskapet har i perioden opprettholdt sitt fokus på kvalitet i alle ledd av verdikjeden, herunder

prosjektutvikling, kundeoppfølging og gjennomføring. Det legges særlig vekt på å sikre en forutsigbar og profesjonell kjøps- og byggeprosess, samt å bistå kundene i å foreta gode og informerte valg.

Opsahl Bolig AS gjennomfører årlige kundetilfredshetsundersøkelser som en del av selskapets kvalitets- og forbedringsarbeid. Resultatene benyttes aktivt til å videreutvikle interne prosesser og samarbeid med eksterne leverandører. Til tross for et utfordrende marked vurderes selskapets underliggende drift som solid.

Den lave igangsettingen av nye boligprosjekter forventes over tid å bidra til et mer balansert forhold mellom tilbud og etterspørsel i nyboligmarkedet.



# 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 2025

2025 ble et solid år, til tross for en krevende markedssituasjon. Leieinntektene på Skullerud økte gjennom året, og vi inngikk avtaler med over 30 nye leietakere. Skullerud Park fremstår som et attraktivt kontorprodukt også i et utfordrende marked, drevet av konkurransedyktige betingelser, høy fleksibilitet og sterk kundeservice. Øvrige eiendommer i porteføljen var fullt utleid gjennom hele året.

Blant de nye leietakerne er Trace Concepts, som i 2026 åpner et markedsledende innendørs golfsenter med avansert analyseutstyr, coaching, kølleverksted og høy fagkompetanse. Ambisjonen er å gjenskape suksessen fra Oslo Klatresenter i et nytt segment. Klatresenteret er samtidig utvidet med flere klatrevegger, og Skullerud Sport Senter har modernisert sitt treningskonsept og fremstår nå i oppgradert form. Samlet bidrar disse tiltakene til å styrke Skullerud som destinasjon for idrett og aktivitet.

I 2025 gjennomførte vi flere arrangementer og markeringer på Skullerud enn noen gang tidligere. Dette bidrar til å styrke områdets attraktivitet og merkevare, både overfor næringsliv og fremtidige boligkjøpere.

Kundeopplevelsen har fortsatt høyeste prioritet. Resultatet fra årets kundeundersøkelse er på nivå med fjorårets sterke resultat. Kundene fremhever særlig menneskene i Opsahl Gruppen og kvaliteten på servicen, og gir oss høye vurderinger på kompetanse, tilgjengelighet og serviceinnstilling.

Gjennom året har vi videreført moderniseringen og utviklingen av vår største eiendom på Skullerud, Olaf Helsets vei 5. Nye kontorarealer er etablert og godt mottatt i SMB-segmentet. Samtidig har vi fortsatt arbeidet med å redusere energiforbruket gjennom oppgraderinger av varme- og ventilasjonsanlegg.

I 2026 vil vi bygge videre på erfaringene fra 2025, med fortsatt tydelig markedstilpasning i et krevende marked. Parallelt vil vi videreføre det strategiske arbeidet med å utvikle Skullerud til et av byens mest attraktive og helhetlige naboblag.

Vegard Netland Martinsen,  
Leder næringseiendom





## Attraktive lokaler, sterke relasjoner og fornøyde leietakere

I 2025 har vi jobbet målrettet med utleie, kundeoppfølging og utvikling av gode leietakeropplevelser. Gjennom året signerte vi avtaler med 32 nye leietakere, samtidig som vi har hatt et sterkt fokus på å ivareta og videreutvikle relasjonen til eksisterende leietakere.

I årets KTI-undersøkelse oppnådde vi 86 poeng, samme sterke resultat som i 2024. Det er vi svært stolte av, og det bekrefter at den daglige innsatsen for å skape gode kundeopplevelser blir lagt merke til av leietakerne våre.

Vår viktigste oppgave er å ha fornøyde leietakere som ønsker å bli værende hos oss. Derfor jobber vi tett på kundene, med høy tilgjengelighet, god service og løsninger som gjør arbeidshverdagen enklere.

Vi ser samtidig at oppgraderte og innbydende kontorfellesskap treffer markedet godt. Møblerte lokaler med internett inkludert gir lav terskel for innflytting, og tilbakemeldingene har vært svært gode. Dette har bidratt til å tiltrekke spennende leietakere og skape en god kvalitetsmiks i eiendommene våre.

I 2026 tar vi med oss de gode resultatene og fortsetter arbeidet med å utvikle attraktive arbeidsplasser, styrke leietakerrelasjonene og skape verdi gjennom høy kundetilfredshet.

Andrea Ansnes Heiberg  
Utleiesjef

#### **Fakta om KTI**

Norges største undersøkelse for kundetilfredshet i næringsiendom, Norsk Leietakerindeks (KTI) av NEMEET, sammenligner kundetilfredsheten til 38 bedrifter i bransjen. I år endte Opsahl Eiendom opp med hele 86 poeng.

# Opsahl Utvikling

- Arbeider med de store utviklingsprosjektene i Opsahl Gruppen
- 2 600 boliger under utvikling i 2025





## Opsahl Utvikling i 2025

Etter et år med målrettet arbeid og gjennomføring, ser vi 2025 som et år der vår strategiske posisjon er styrket ytterligere. Til tross for vedvarende markedsusikkerhet i enkelte segmenter, står vi godt rustet med en solid tomtebank og en tydelig prioritering av prosjekter i og rundt Stor-Oslo. Med en tomtebank som gir grunnlag for kontinuerlig prosjektutvikling, planlegger og realiserer vi prosjekter i takt med at markedet bedrer seg.

I tillegg til prosjektene i Oslo er vi godt i gang med utvikling i Lørenskog, Drøbak og Ås, hvor vi arbeider for å møte etterspørselen etter attraktive og bærekraftige boliger. Disse prosjektene er i ulike faser, fra reguleringsarbeid til gjennomføring.

Vi arbeider systematisk for å sikre at våre prosjekter er tilpasset både dagens og fremtidens behov — sosialt, funksjonelt og miljømessig. Samarbeid med kommuner,

statlige instanser og lokale interessenter er sentralt for å oppnå gode og forutsigbare reguleringsløsninger.

Parallelt med plan- og reguleringsarbeidet har vi i 2025 ferdigstilt flere betydningsfulle prosjekter. Ett av disse er Kongens gate 2 i Kvadraturen, som ble overlevert i august 2025 og som representerer en vellykket kombinasjon av verneverdige kvaliteter og moderne kontorfasiliteter. På Skullerud fortsetter arbeidet med å utvikle en blandet bydel hvor eksisterende næringsbygg bevares samtidig som nye boligtilbud integreres for å skape et mangfoldig og levende nabolag.

Bærekraft og miljø er fortsatt en sentral satsning. I 2025 har vi intensivert arbeidet med sertifiseringer og energi-effektive løsninger, og en større andel av vår næringsportefølje er nå sertifisert gjennom BREEAM eller tilsvarende standarder. Vi jobber kontinuerlig med å integrere

sirkulære prinsipper, redusere klimagassutslipp, forbedre energimerking og vurdere nye materialvalg og teknologier som kan gi positive effekter for klima og miljø. Vi har flere prosjekter hvor vi nå vurderer ombruk/transformasjon av eksisterende bygg.

Vi er også opptatt av å utfordre vante løsninger der dette kan gi merverdi. Ny teknologi, alternative materialer og smartere drift er eksempler på tiltak vi vurderer løpende for å redusere miljøpåvirkning og styrke prosjektenes langsiktige verdi.

Vi går inn i 2026 med en portefølje som gir oss muligheter til å levere attraktive bolig- og næringsprosjekter i årene som kommer.

Kim Anders Berglund  
Prosjektsjef, Opsahl Utvikling



## Kongens gate 2

### **Innvendig rehabilitering med historisk respekt og moderne kvalitet.**

Gjennom 2024 og 2025 har vi arbeidet videre med den innvendige totalrehabiliteringen av Kongens gate 2 — en vernet gård fra 1890 i hjertet av Kvadraturen. Arbeidene ble ferdigstilt og overlevert i august 2025. Prosjektet kombinerer bevaring av byggets historiske kvaliteter med moderne funksjonalitet og bærekraftige løsninger, og har vist seg å være en klar suksess ved ferdigstillelse.

Bakfløyen av bygget, opprinnelig et lager, er transformert til moderne kontorlokaler tilpasset dagens arbeidsformer. Kjelleren er oppgradert med økt takhøyde og et nytt møtesenter som åpner gode muligheter for presentasjoner og uformelle samlinger. De øvrige etasjene er omtegnet med nye og fleksible planløsninger for kontorbruk. For å sikre god intern logistikk og samhandling er tre gangbroer etablert som binder etasjene sammen.

Kjelleren har dessuten gjennomgått en omfattende oppgradering, og gamle vinduer og lysgraver er reetablert der dette var mulig. Samtidig er moderne tekniske løsninger integrert for å sikre godt innneklima og redusert energibruk. Prosjektet har hatt et tydelig fokus på å kombinere verneverdige elementer med bærekraftige tiltak, uten å gå på kompromiss med funksjonalitet.

I tett dialog med byantikvaren har vi fått godkjent og gjennomført en glasstaksløsning over bakgården. Bakgården, nå døpt «Olivenlunden», er et overbygget atrium som gir bygget et lyst og innbydende fellesareal med et utomhuspreg — et naturlig samlingspunkt for bygget. Her bevares originale bygningsdetaljer, og materialvalgene, med brosteinspreg og varige overflater, speiler gårdens historiske uttrykk. Arealet benyttes til uformelle møter, sosiale arrangementer og lunsjpauser, og styrker byggets helhetlige kvalitet.

I august 2025 ble bygget overlevert og en strategisk og kreativ leietaker flyttet raskt inn. Innflyttingen og de første månedene etterpå bekreftet prosjektets kvalitet; leietaker og ansatte ga meget gode tilbakemeldinger og lokalene ble tatt i bruk som planlagt.

#### Fakta

**Areal:** 4.000 kvm

**Areal bakgård:** 120 kvm

**Kjøpt:** 2019

**Start rehabilitering:** 2022

**Ferdig rehabilitert:** sommeren 2025



# Fremtidens Skullerud

- 1500 nye boliger og 2000 arbeidsplasser
- Høyt fokus på kvalitet, inkluderende byrom, møteplasser og lokalt servicetilbud.
- Detaljregulering kommet langt med forventning om vedtak 2027



Belumia Co.



# Skullerudbyen nærmer seg realisering

## Byens sterkeste nabolag tar nye steg

Utviklingen av Skullerudbyen er Opsahl Gruppens største og mest ambisiøse prosjekt. Etter mer enn ti års arbeid med planlegging, analyser, medvirkning og regulering, nådde prosjektet en viktig milepæl høsten 2025 da detaljreguleringsplanen ble sendt inn til Oslo kommune.

Planen omfatter nå rundt 1.500 boliger og 2.000 arbeidsplasser, og legger til rette for en ny og levende bydel der mennesker kan bo, arbeide og møtes. Gjennom utviklingen ønsker vi å kombinere boliger, næringsliv, aktivitetstilbud, møteplasser og attraktive byrom til det vi kaller Byens sterkeste nabolag.

Gjennom de siste årene har prosjektet blitt videreutviklet i tett dialog med både administrasjonen i Oslo kommune, politikere, naboer og andre interessenter. Vi opplever at planene er godt forankret, og at det er bred forståelse for potensialet som ligger i å videreutvikle Skullerud til en mer komplett og attraktiv bydel.

## En ny rolle som byutvikler

For Opsahl Gruppen representerer Skullerudbyen langt mer enn et tradisjonelt boligprosjekt.

– Gjennom Skullerudbyen tar vi steget inn i en ny rolle som byutvikler, med ambisjoner om å skape varige verdier for både beboere, næringsliv og byen som helhet, sier daglig leder Kristian Kinn.

Skullerud har gjennom flere tiår utviklet seg til et viktig bolig- og næringsområde med arbeidsplasser spesielt innen skole, trening, helse og grundervirksomhet. Når området nå videreutvikles med boliger, møteplasser, og et bredt tilbud innen handel, aktivitet og service, samt nye byfunksjoner, skapes grunnlaget for en levende bydel med aktivitet gjennom hele døgnet.

## Nærmere enn noen gang

Innsendingen av detaljreguleringen markerer starten på den siste fasen før realisering av prosjektet. Selv om det fortsatt gjenstår administrativt/politisk behandling og videre

planarbeid, er prosjektet nå nærmere gjennomføring enn noen gang tidligere.

– Vi har arbeidet målrettet med Skullerudbyen i over ti år. Derfor er det svært motiverende å se at prosjektet nå nærmer seg realisering. Ambisjonen vår har hele tiden vært å utvikle Byens sterkeste nabolag, og vi ser frem til å ta de neste stegene sammen med kommunen og lokalmiljøet, sier Anders Opsahl.

Basert på dagens fremdriftsplan forventer vi salgsstart og byggestart i 2028.

Skullerudbyen er et prosjekt som vil utvikles over mange år, men allerede i dag er grunnlaget lagt for det som skal bli et av de største byutviklingsprosjektene i denne delen av Oslo.



# Opsahl Verdi

- Opprettet som en egen investeringsenhet i 2021
- Forvalter investeringene i konsernet, som ikke er relatert til eiendomsutvikling
- Har investert i en rekke ulike virksomheter

# Opsahl Verdi

- Vi har som formål å investere i spennende tidlig-fase selskaper, som har en tydelig miljøambisjon og sterk sosial profil, forteller Anders Opsahl, eier av Opsahl Gruppen.
- Vi 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

Plant Based Revolution	Palett Foods	Purpose
Sørensen Sykler	Alginor	Green Velo Technologies
Finit Technologies	Oslo Klatresenter	Analysys Mason Invest 2
Journey Technologies	Skullerud Sport Senter	Trace Concepts
Solgt.no	Torshov Sport	
X Element	Antec Biogas	

# Bygger videre på en av Norges sterkeste sportskjeder

Opsahl Gruppen styrket i slutten av 2025 sitt eierskap i Torshov Sport gjennom et strategisk oppkjøp som økte konsernets eierandel fra 34 % til 90 %. Tidligere var investeringen eid gjennom Opsahl Verdi, som hadde vært deleier i selskapet over tid. Oppkjøpet representerer et viktig steg i konsernets satsing på sterke norske handels- og merkevaremiljøer med tydelig markedsposisjon og vekstpotensial.

Torshov Sport har gjennom mange år etablert seg som en ledende aktør innen sport og spesialistutstyr i Norge, med særlig sterke posisjoner innen fotball, løping og hockey. Selskapet er kjent for høy fagkompetanse, sterke kundereiser og en tydelig identitet

blant både bredde- og toppidrettsmiljøer. Med butikker i flere av Norges største byer, kombinert med en solid digital tilstedeværelse, har Torshov Sport utviklet en robust og moderne handelsplattform.

Gjennom økt eierskap ønsker Opsahl Gruppen å bidra til videre utvikling og vekst i selskapet, samtidig som Torshov Sports sterke kultur, merkevare og operative kompetanse videreføres. Oppkjøpet gir også grunnlag for tettere strategisk samarbeid og styrket langsiktig verdiskaping på tvers av konsernets virksomheter.





## Skullerud styrker sin posisjon som aktivitetsdestinasjon

Gjennom Opsahl Verdi er vi med på å utvikle Skullerud til et av Oslos ledende områder for idrett og aktivitet. Her samles noen av landets fremste aktører innen trening, klatring, golf og andre aktivitetsbaserte tilbud, som sammen skaper et unikt miljø for både nybegynnere, entusiaster og utøvere på høyt nivå.

I løpet av 2025 ble satsingen ytterligere styrket. Oslo Klatresenter utvidet med mer klatreareal, og Skullerud Sport Senter gjennomgikk en omfattende oppgradering før relanseringen i ny drakt. Investeringene bidrar til å gjøre Skullerud til en enda mer attraktiv destinasjon for aktivitet og bevegelsesglede.

Golf er en av Norges raskest voksende idret-

ter, og særlig innendørsanlegg opplever sterk etterspørsel. I samarbeid med sentrale kompetansemiljøer i norsk golf har vi etablert Trace Concepts. Det nye golfsenteret vil gi Skullerud et av landets mest komplette innendørs golfanlegg, med moderne simulatorer, undervisning på høyt nivå, markedsledende analyseverktøy og eget kølleverksted.

Samlet styrker disse satsingene Skulleruds posisjon som et naturlig samlingspunkt for idrett, aktivitet og mestring – året rundt.



# 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.

## **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

## **Line H. Fielding**

Har lang erfaring fra eiendomsutvikling, både innen næring, helse og bolig. De siste 10-15 årene med hovedfokus på byutvikling og bolig. Er i dag Utviklingssjef i Bakke AS og har lang fartstid innen akkvisisjon og eiendomsutvikling hos Vedal Utvikling og Morgenstjernen eiendom.

## **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.

## **Mathis Grimstad**

Har mer enn 30 års erfaring fra eiendomsbransjen og har gått alle trinn fra håndverker til byggherre. Har vært med på å bygge opp Stor-Oslo Eiendom, de 10 siste årene som Daglig leder. Arbeider i dag som utviklingsansvarlig i Oslo S Utvikling i Bjørvika. Er styreleder i NHO Eiendom og Byutvikling i tillegg til flere eiendomsselskaper.



## Anders Opsahl har ordet

For et selskap bygget på utvikling og vekst er det tilfredsstillende å se at vi – selv i et krevende og uforutsigbart marked – fortsatt evner å utvikle både selskapet og eiendommene våre. Vi tilpasser oss omgivelsene, holder oss smidige og justerer kursen når det er nødvendig.

2024 ble i stor grad et år der vi «satt rolig i båten» og prioriterte utvikling og optimalisering av organisasjonen. I stedet for å fokusere på nye investeringer, har vi videreutviklet eksisterende eiendommer og styrket fundamentet i selskapet.

**2025** har i stor grad vært en videreføring av dette arbeidet. Vi har fortsatt valgt en disiplinert tilnærming, samtidig som vi har forberedt oss på å kunne tilpasse oss raskt når markedet igjen stabiliserer seg. Ambisjonen er å være klare til å utnytte muligheter når de oppstår, og bruke våre styrker der vi kan skape størst verdi. I en stadig mer krevende verden handler dette om forberedelse, handlekraft og presisjon.

Organisasjonen har gjennom året hatt et økt fokus på å optimalisere det vi allerede har. Vi har arbeidet målrettet med effektivisering, blant annet gjennom å ta i bruk kunstig intelligens som en integrert del av verktøykassen.

Samtidig har svært kostnads- og ressurskrevende reguleringsprosesser, kombinert med et boligmarked der kostnadsveksten over flere år har oversteget utviklingen i kjøpekraft, gitt oss nye rammebetingelser. Dette påvirker fremdrift og forutsigbarhet i betydelig grad.

Slike perioder stiller høye krav til organisasjonen. Det er krevende å skape fremdrift og trygghet når næringen er under press, slik den har vært de siste årene. Samtidig er det nettopp i slike perioder grunnlaget for fremtidig styrke legges.

Vi forventer at markedet gradvis vil normalisere seg i årene som kommer. Urbanisering og sentralisering vil fortsette, og til tross for lavere befolkningsvekst, forventer vi et økende boligbehov – blant annet som følge av økt levealder.

Anders Opsahl, eier og styreleder



bygger og måten vi skaper og forva

# Årsberetning 2025

## 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

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for år 2026 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Konsernet vurderes å være i en tilfredsstillende økonomisk og finansiell stilling. Konsernet har en diversifisert virksomhet innen både bolig- og næringseiendom, som gir god risikospredning og et solid grunnlag for videre drift og utvikling.

## Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i konsernet ble redusert fra MNOK 559 i 2024 til MNOK 557 i 2025. Nedgangen er hovedsakelig knyttet til noe lavere salgsinntekter innen boligsegmentet, mens andre driftsinntekter økte betydelig sammenlignet med foregående år.

Konsernets EBITDA økte fra MNOK 116 i 2024 til MNOK 121 i 2025. Driftsresultatet (EBIT) økte fra MNOK 83 i 2024 til MNOK 92 i 2025. Resultatforbedringen skyldes hovedsakelig høyere bidrag fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter, samt økte andre driftsinntekter.

Årsresultatet i konsernet ble MNOK 24 i 2025, sammenlignet med MNOK 7 i 2024. Resultatforbedringen skyldes forbedret drift, høyere resultatandel fra tilknyttede selskaper og redusert nivå på andre finanskostnader.

Årsresultatet i morselskapet ble negativt med TNOK 1.177 i 2025, sammenlignet med negativt TNOK 939 i 2024. Resultatet er hovedsakelig påvirket av netto finanskostnader.

Konsernets likviditetsbeholdning var MNOK 303 per 31.12.2025, sammenlignet med MNOK 46 året før. Økningen skyldes blant annet gjennomførte transaksjoner og redusert kapitalbinding i prosjekter under utvikling. Fremtidige likviditetsprognoser bekrefter at konsernets finansielle stilling er tilfredsstillende.

Totalkapitalen var ved utgangen av året MNOK 2.912 (3.263). Egenkapitalandelen per 31.12.2025 var 25 % (23 %). Markedsverdien av selskapets eiendommer vurderes fortsatt å være vesentlig høyere enn bokført verdi, og den verdjusterte egenkapitalen er derfor betydelig høyere enn den bokførte egenkapitalen.

I 2025 har Opsahl Gruppen hatt fokus på videreutvikling av eksisterende prosjekter og optimalisering av konsernets eiendomsportefølje. Aktiviteten innen boligsegmentet har fortsatt vært preget av et krevende marked med høyt rentenivå og lav etterspørsel, men konsernet ser positive signaler mot slutten av året. Samtidig har konsernets næringseiendommer levert stabile inntekter og tilfredsstillende drift gjennom året.

Det har i løpet av året vært arbeidet videre med flere sentrale utviklingsprosjekter, herunder prosjekter på Skullerud, Ås, Ulsrud og øvrige områder i Oslo-regionen. Konsernet vurderer tomtebanken som strategisk viktig og forventer at flere av prosjektene vil kunne realiseres med god lønnsomhet i kommende år.

Innen boligsegmentet har konsernet videreført utviklingen av pågående prosjekter i tråd med vedtatte fremdriftsplaner. Det har samtidig vært fokus på kostnadskontroll, kapitaldisiplin og selektive investeringer.

På næringseiendomssiden har 2025 vært et stabilt driftsår med høy aktivitet og tilfredsstillende utleiegrad. Konsernet arbeider kontinuerlig med utvikling av eiendommene og tilpasning til leietakernes behov.

## 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 blant annet krav til forhåndssalg av boliger før igangsetting samt aktiv oppfølging av konsernets finansiering og rentebinding. Selskapets gjeld er ikke vesentlig utsatt for valutarisiko.

### Markedsrisiko

Selskapet er eksponert for endringer i etterspørsel i boligmarkedet. Høyt rentenivå og økte byggekostnader påvirker fortsatt markedet, men konsernet vurderer at den langsiktige etterspørselen etter boliger i Oslo-regionen vil være god.

Selskapet er også eksponert for endringer i rentenivået da deler av konsernets gjeld har flytende rente. Endringer i rentenivået kan påvirke konsernets investeringsmuligheter og lønnsomhet 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-konsernet.

### Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten i konsernet som god. Konsernet har god oppfølging av låneforfall og likviditetsutvikling, og arbeider aktivt med å tilpasse kapitalbinding og investeringstakt til markedssituasjonen.

### Arbeidsmiljø og personale

Sykefraværet i konsernet var lavt i 2025. Konsernet vil opprettholde tiltak i form av treningstilbud, tilbud om fysioterapi, bedriftshelsetjeneste og plan for rulering av arbeidsoppgaver mellom ansatte. Målsetningen er å holde sykefraværet på et lavt nivå.

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 fortsatt fokus på tiltak innen sikkerhet, helse og arbeidsmiljø.

Konsernet hadde 36 årsverk i 2025, mot 44 årsverk i 2024.

### 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 forskjells-

behandling grunnet kjønn i saker som for eksempel lønn, avansement og rekruttering.

I konsernet jobber det ca. 36 personer, hvorav 26 er menn. Styret består av både kvinner og 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 virksomheten.

Konsernet har som mål å være en arbeidsplass hvor det ikke forekommer diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne. For arbeidstakere eller arbeidssøkere med nedsatt funksjonsevne foretas det individuell tilrettelegging av arbeidsplass og arbeidsoppgaver.

### Styreansvarsforsikring

Anders Opsahl Holding AS har tegnet styreansvarsforsikring for styremedlemmene. 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 Fyrtårnsertifisert og søker å påvirke de øvrige selskapene i konsernet i samme retning og innenfor de kravene myndighetene stiller.

Fokus i 2025 har også vært rettet mot mer miljøvennlig drift med tanke på energibruk, arbeidsmiljø, avfallshåndtering og bærekraftige løsninger i utviklingsprosjektene.

### Åpenhetsrapport

Selskapets åpenhetsrapport vil bli gjort tilgjengelig på selskapets hjemmesider innen 30. juni 2026.

### Årsresultat og disponeringer

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

#### Annen egenkapital:

kr. -1.177.000 / kr. 24.310.000

#### Totalt disponert:

kr. -1.177.000 / kr. 24.310.000

Forslaget er begrunnet i eiernes ønske om å opprettholde en solid kapitalstruktur i selskapet.

Selskapets frie egenkapital per 31.12.2025 var:

#### Annen egenkapital:

kr. 653.972.757 / kr. 650.058.000

# Resultat- regnskap 2025

MNOK	2025	2024
Leieinntekter	136	165
Salgsinntekter	320	339
Andre driftsinntekter	101	56
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>557</b>	<b>559</b>
Varekostnad	328	328
Lønnskostnader	44	44
Andre driftskostnader	63	71
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>435</b>	<b>444</b>
<b>EBITDA</b>	<b>122</b>	<b>116</b>
Ordinære avskrivninger	30	33
Nedskrivninger	-	-
<b>Sum av- og nedskrivninger</b>	<b>30</b>	<b>33</b>
<b>EBIT</b>	<b>92</b>	<b>83</b>
Andel resultat i tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter	11	2
Renteinntekter	6	2
Andre finansinntekter	1	4
Rentekostnader	81	77
Andre finanskostnader	7	13
<b>Resultat av finansposter</b>	<b>-83</b>	<b>-84</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>20</b>	<b>1</b>
Skattekostnad	-4	-5
<b>Resultat etter skattekostnad</b>	<b>24</b>	<b>7</b>



# Balanse 2025

MNOK	2025	2024
<b>EIENDELER</b>		
Immaterielle eiendeler	0	1
Utsatt skattefordel	-	-
Varige driftsmidler	1 972	2 475
Investering i datterselskap	-	-
Lån til foretak i samme konsern	-	-
Investering i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomheter	87	9
Lån til tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomheter	41	14
Investeringer i aksjer og andeler	33	32
Andre langsiktige fordringer	0	3
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>2 134</b>	<b>2 534</b>
Varer	378	518
Kundefordringer	6	7
Andre kortsiktige fordringer	90	154
Markedsbaserte aksjer	0	4
Bankinnskudd og kontanter	303	46
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>777</b>	<b>729</b>
<b>Sum eiendeler</b>	<b>2 912</b>	<b>3 263</b>

# Balanse 2025

MNOK	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
Aksjekapital	2	2
Annen innskutt egenkapital	8	3
Annen egenkapital	690	743
Minoritetsinteresser	21	14
<b>Sum egenkapital</b>	<b>721</b>	<b>762</b>
Utsatt skatt	61	76
Langsiktig gjeld	2 025	2 296
Betalbar skatt	0	0
Kortsiktig gjeld	105	129
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 191</b>	<b>2 501</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>2 912</b>	<b>3 263</b>

# Revisors beretning

NITSCHKE

NITSCHKE AS  
Vollsvæien 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  
[www.nitschke.no](http://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 underskudd for selskapsregnskapet på TNOK 1 117 og et overskudd for konsernregnskapet på TNOK 24 310. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 2025 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 2025 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.

NITSCHKE

#### Øvrig informasjon

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

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

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

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

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

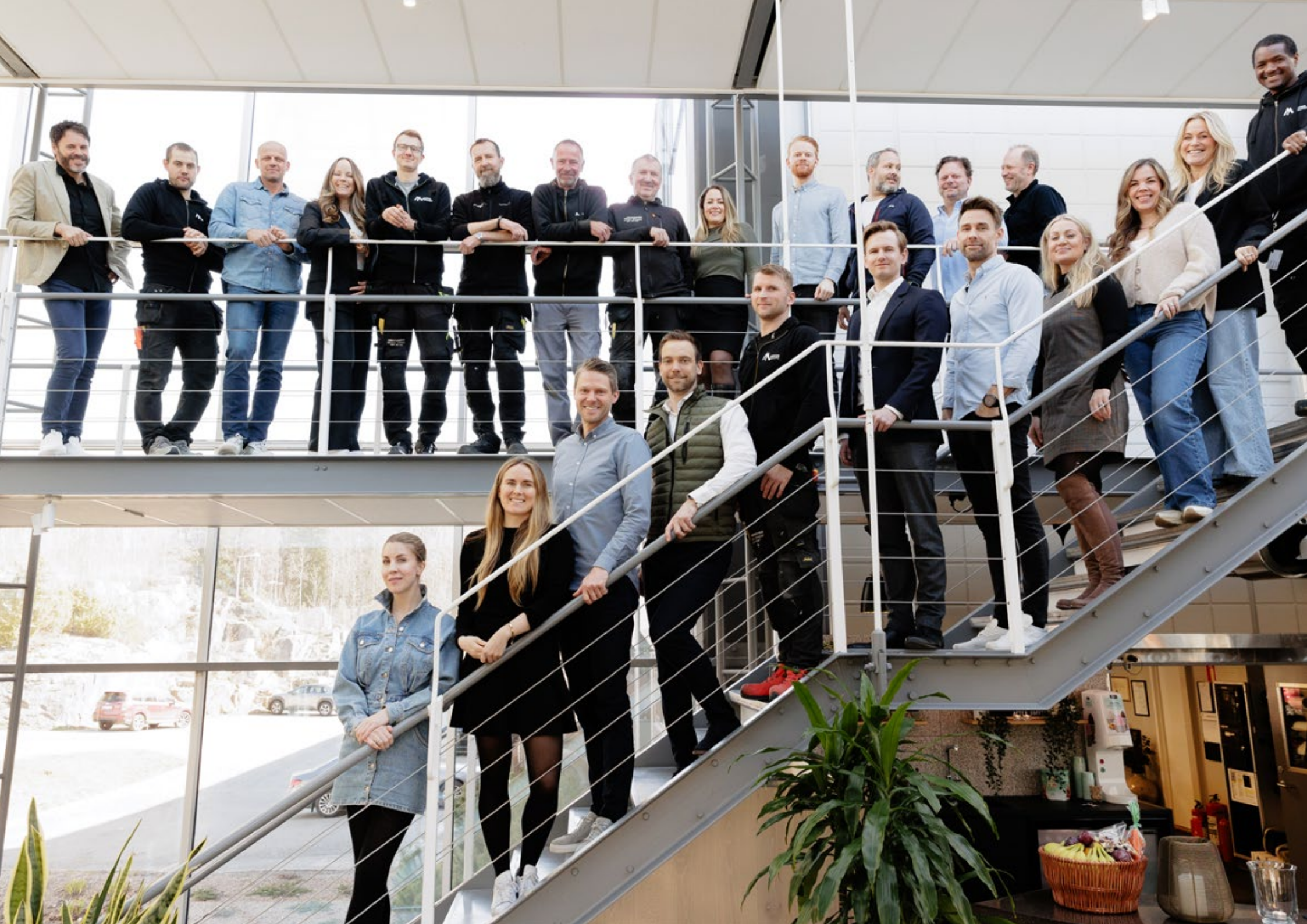
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Lysaker, 26. mai 2026

NITSCHKE AS



Tor Egil Solli  
statsautorisert revisor





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

**opsahlgruppen.no**