



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

| | |
|----------------------|---------------------------------|
| Organisasjonsnummer: | 921 090 536 |
| Organisasjonsform: | Aksjeselskap |
| Foretaksnavn: | OSLO OPPORTUNITY AS |
| Forretningsadresse: | Munkedamsveien 62C 0270 OSLO |

Regnskapsår

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2020 - 31.12.2020 |
|-------------------------|-------------------------|

Konsern

| | |
|---------------------------|----|
| Mørselskap i konsern: | Ja |
| Konsernregnskap lagt ved: | Ja |

Regnskapsregler

| | |
|--|------------------------------------|
| Regler for små foretak benyttet: | Nei |
| Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: | Regnskapslovens alminnelige regler |
| Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet: | Regnskapslovens alminnelige regler |

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

| | |
|--|----------------|
| Bekreftet av representant for selskapet: | Thomas Ødegård |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet: | 24.06.2021 |

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 26.06.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Forvaltningshonorar | | 593 750 | 0 |
| Sum inntekter | 3 | 593 750 | 0 |
| Kostnader | | | |
| Innkjøp av tjenester | | 593 750 | 0 |
| Annen driftskostnad | 4 | 6 483 758 | 7 313 599 |
| Sum kostnader | | 7 077 508 | 7 313 599 |
| Driftsresultat | | -6 483 758 | -7 313 599 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap | | 951 597 | 528 575 |
| Annen renteinntekt | | 744 508 | 692 489 |
| Gevinst ved salg av aksjer | | 10 537 500 | 0 |
| Sum finansinntekter | | 12 233 605 | 1 221 064 |
| Annen rentekostnad | | 123 | |
| Annen finanskostnad | | | 31 250 |
| Sum finanskostnader | | 123 | 31 250 |
| Netto finans | | 12 233 482 | 1 189 814 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 5 749 724 | -6 123 785 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 5 | -1 053 284 | -1 347 224 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 6 803 008 | -4 776 561 |
| Årsresultat | | 6 803 008 | -4 776 561 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 6 803 008 | -4 776 561 |
| Sum overføringer og disponeringer | 11 | 6 803 008 | -4 776 561 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 5 | 1 176 204 | 949 307 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 1 176 204 | 949 307 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 7 | 282 936 105 | 168 640 244 |
| Lån til foretak i samme konsern | | 18 108 587 | 9 689 382 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 7 | 62 115 000 | 86 735 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 363 159 692 | 265 064 626 |
| Sum anleggsmidler | | 364 335 896 | 266 013 933 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 398 438 | 0 |
| Andre fordringer | | 62 500 | 505 444 |
| Konsernfordringer | | 4 707 900 | 3 639 446 |
| Sum fordringer | | 5 168 838 | 4 144 890 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 9 | 3 729 578 | 14 923 224 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 3 729 578 | 14 923 224 |
| Sum omløpsmidler | | 8 898 416 | 19 068 114 |
| SUM EIENDELER | | 373 234 312 | 285 082 047 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| Selskapskapital | 10 | 9 000 000 | 4 000 000 |
| Vedtatt, ikke registrert kapitalforhøyelse | | | 127 000 000 |
| Ikke registrert kapitalforhøyelse | | 358 500 000 | 156 000 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 367 500 000 | 287 000 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 1 010 803 | |
| Udekket tap | | | 5 792 204 |
| Sum opptjent egenkapital | | 1 010 803 | -5 792 204 |
| Sum egenkapital | 11 | 368 510 803 | 281 207 796 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 15 609 | 3 874 251 |
| Kortsiktig konserngjeld | | 4 707 900 | |
| Sum kortsiktig gjeld | | 4 723 509 | 3 874 251 |
| Sum gjeld | | 4 723 509 | 3 874 251 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 373 234 312 | 285 082 047 |



Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekter | | 31 312 744 | 7 750 701 |
| Forvaltningshonorar | | 593 750 | |
| Sum inntekter | 3 | 31 906 494 | 7 750 701 |
| Kostnader | | | |
| Innkjøp av tjenester | | 593 750 | |
| Lønnskostnad | 4 | | 125 000 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 6 | 18 891 090 | 8 875 769 |
| Annen driftskostnad | 4 | 17 868 357 | 10 511 431 |
| Sum kostnader | | 37 353 197 | 19 512 200 |
| Driftsresultat | | -5 446 703 | -11 761 499 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap | | -1 401 454 | 5 564 000 |
| Annen renteinntekt | | 66 001 | 44 615 |
| Gevinst ved salg av aksjer | | 10 683 435 | 0 |
| Sum finansinntekter | | 9 347 982 | 5 608 615 |
| Annen rentekostnad | | 13 418 266 | 5 341 231 |
| Annen finanskostnad | | 3 745 000 | 419 416 |
| Sum finanskostnader | | 17 163 266 | 5 760 647 |
| Netto finans | | -7 815 284 | -152 032 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -13 261 987 | -11 913 531 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 5 | -1 303 066 | -1 027 618 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | 11 | -11 958 921 | -10 885 913 |
| Årsresultat | | -11 958 921 | -10 885 913 |
| Minoritetsinteresser | | -953 280 | 0 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -11 005 641 | -10 885 913 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 5 | | 2 128 400 |
| Sum immaterielle eiendeler | | | 2 128 400 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Bygninger og anlegg | 6,8 | 576 590 503 | 378 795 649 |
| Tomt | 6,8 | 212 363 929 | 115 105 526 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | 6,8 | 1 999 160 | 535 520 |
| Sum varige driftsmidler | | 790 953 592 | 494 436 695 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 7 | 32 419 000 | 0 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 7 | 56 899 549 | 92 299 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 89 318 549 | 92 299 000 |
| Sum anleggsmidler | | 880 272 141 | 588 864 095 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 617 137 | 962 796 |
| Andre fordringer | | 3 713 389 | 3 404 176 |
| Sum fordringer | | 4 330 526 | 4 366 972 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 9 | 34 203 773 | 33 442 101 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 34 203 773 | 33 442 101 |
| Sum omløpsmidler | | 38 534 299 | 37 809 073 |
| SUM EIENDELER | | 918 806 440 | 626 673 168 |



Konsernets balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | 10 | 9 000 000 | 4 000 000 |
| Overkurs | | 358 500 000 | 156 000 000 |
| Ikke registrert kapitalforhøyelse | | | 127 000 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 367 500 000 | 287 000 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 31 842 772 | 11 901 598 |
| Sum opptjent egenkapital | | -31 842 772 | -11 901 598 |
| Minoritetsinteresser | | 27 696 912 | 0 |
| Sum egenkapital | 11 | 363 354 140 | 275 098 402 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 5 | 772 822 | 0 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 772 822 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 | 550 272 032 | 343 827 500 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 550 272 032 | 343 827 500 |
| Sum langsiktig gjeld | | 551 044 854 | 343 827 500 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 400 560 | 4 173 842 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 235 076 | 128 066 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 3 771 809 | 3 445 357 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 4 407 445 | 7 747 265 |
| Sum gjeld | | 555 452 299 | 351 574 765 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 918 806 439 | 626 673 167 |



Oslo Opportunity AS

Noter 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Leieinntekter

Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden. Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelse av leieavtalen og en periode fremover, fordeles inntekten over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den periode det etter avtalen ikke er belastet leie.

Forvaltningshonorar

Tjenester inntektsføres etter hvert som tjenesten leveres/utføres.

Finansinntekter

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Gevinster ved salg av aksjer resultatføres på det tidspunkt risiko og rettigheter knyttet til de solgte aksjene har gått over på kjøper (transaksjonstidspunktet). Dersom det er usikkerhet om det samlede vederlagets endelige størrelse inntektsføres gevinsten med det beløp som anses mest sannsynlig.

Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt/skattefordel. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode, utlignes. Utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og på underskudd til fremføring, balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom fremtidige skattepliktige overskudd.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel som kan balanseføres, er oppført netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag og skatt på mottatt konsernbidrag som føres til reduksjon av kostpris eller direkte mot egenkapitalen, føres direkte mot skatt i balansen.

Utsatt skatt beregnes med nominell verdi.



Oslo Opportunity AS

Noter 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper forts.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varebeholdninger

Varelager regnskapsføres til det laveste av anskaffelseskost eller netto salgspris. Netto salgspris er estimert salgspris ved ordinær drift etter fradrag for beregnede nødvendige utgifter for gjennomføring av salget. Anskaffelseskost tilordnes ved bruk av FIFO-metoden og inkluderer utgifter påløpt ved anskaffelse av varene og kostnader for å bringe varene til nåværende tilstand og plassering. For tilvirkede varer medtas en forholdsmessig andel av direkte og indirekte variable og faste tilvirkningskostnader.

Konsolideringsprinsipper

Selskaper hvor konsernet har bestemmende innflytelse (normalt mer enn 50 % av aksjene) blir konsolidert fra det tidspunkt kontroll er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet).

Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsippene som morselskapet.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på mors anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes virkelig verdi av identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over det som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

Skatt ved konserndannelse ved oppkjøp nettoføres med tilhørende merverdier.

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskaper med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var en økonomisk enhet og det medfører at transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.



Oslo Opportunity AS

Noter 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper forts.

Datterselskap/tilknyttet selskap

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

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbyttet/konsernbidraget andel av oppjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Tilknyttede selskap vurderes etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Egenkapitalmetoden fører til at andel av årsresultat i det tilknyttede selskapet, fratrukket avskrivning på merverdier, resultatføres i konsernregnskapet. Verdien av investeringen i balansen reguleres med resultatandelen med fradrag for eventuelle utdelinger og med tillegg for eventuelle kapitalinnskudd. Interne gevinster elimineres.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Leieavtaler

Operasjonelle leieavtaler utgiftsføres løpende.



Oslo Opportunity AS

Noter 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper forts.

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Kontantstrømoppstilling

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

Note 2 Salgsinntekter

| Pr. virksomhetsområde | Morselskap | | Konsern | |
|------------------------------|----------------|----------|-------------------|------------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Leieinntekter | 0 | 0 | 31 312 744 | 7 750 701 |
| Førvaltningshonorar | 593 750 | 0 | 593 750 | 0 |
| Sum | 593 750 | 0 | 31 906 494 | 7 750 701 |
| Pr. geografisk marked | | | | |
| Norge | 593 750 | 0 | 31 906 494 | 7 750 701 |
| Sum | 593 750 | 0 | 31 906 494 | 7 750 701 |

Note 3 Transaksjoner med nærstående parter

Det er ingen kjøp eller salg mellom selskapene i konsernet.

Mellomværende som er klassifisert som langsiktig blir nedbetalt iht avtale og renteberegnet. Kortsiktig mellomværende blir ikke renteberegnet.

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Ytelser til ansatte og ledende personer

Selskapet og konsernet har ikke ansatte. Styret i morselskapet og i konsernet har ikke mottatt godtgjørelse for sitt arbeid. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter. Det er ingen enkelt lån/sikkerhetsstillelser som utgjør mer enn 5 % av selskapets egenkapital.

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet og konsernet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

| Godtgjørelse til revisor | Morselskap | Konsern |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Lovpålagt revisjon | 79 375 | 284 647 |
| Attestasjonstjenester | 0 | 0 |
| Skatterådgivning | 0 | 0 |
| Andre tjenester | 38 775 | 91 440 |
| Sum honorar til revisor | 118 150 | 376 087 |

Beløpene er oppgitt inkl. MVA for morselskapet, og eks. MVA for datterselskapene. For konsernet så er det oppgitt beløp i eierperioden.



Oslo Opportunity AS

Noter 2020

Note 5 Skatt

| Årets skattekostnad fordeler seg på: | Morselskap | | Konsern | |
|--|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Betalbar skatt | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Endring utsatt skatt | -226 897 | -662 832 | -1 303 066 | -1 027 618 |
| Skatt på konsernbidrag | -826 387 | -684 392 | 0 | 0 |
| Sum skattekostnad | -1 053 284 | -1 347 224 | -1 303 066 | -1 027 618 |
| Beregning av årets skattegrunnlag: | | | | |
| Resultat før skattekostnad | 5 749 724 | -6 123 745 | -13 261 987 | -11 913 530 |
| Permanente forskjeller | -11 488 974 | -528 575 | -9 188 153 | -5 321 112 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 0 | 0 | -114 100 | 1 192 921 |
| Mottatt konsernbidrag | 4 707 900 | 3 639 446 | | |
| Årets skattegrunnlag | -1 031 350 | -3 012 874 | -22 564 240 | -16 041 721 |
| Oversikt over midlertidige forskjeller: | | | | |
| Fordringer | 0 | 0 | 1 050 000 | 1 400 000 |
| Anleggsmidler | 0 | 0 | 6 662 129 | -9 548 163 |
| Gevinst- og tapskonto | 0 | 0 | 2 230 919 | 2 788 650 |
| Underskudd til fremføring | -5 346 382 | -4 315 032 | -30 324 397 | -16 878 677 |
| Sum | -5 346 382 | -4 315 032 | -20 381 349 | -22 238 190 |
| Forskjeller som ikke inngår | 0 | 0 | 23 894 175 | 12 563 645 |
| Grunnlag balanseført | -5 346 382 | -4 315 032 | 3 512 826 | -9 674 545 |
| 22 % utsatt skatt / (utsatt skattefordel) | -1 176 204 | -949 307 | 772 822 | -2 128 400 |

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:

| | Morselskap | Konsern |
|---|------------------|------------------|
| | 2020 | 2020 |
| 22 % utsatt skatt/utsatt skattefordel | | |
| 22 % skatt av resultat før skatt | -1 264 939 | 2 612 209 |
| 22 % av permanente forskjeller | 2 318 223 | 1 432 536 |
| Ikke balanseføring av utsatt skatt knyttet til underskudd | 0 | -2 741 740 |
| Beregnet skattekostnad | 1 053 284 | 1 303 006 |
| Effektiv skattesats | 18 % | -11 % |



Oslo Opportunity AS

Noter 2020

Note 6 Varige driftsmidler

| | Bygninger og annen eiendom * | Tomt | Inventar | Sum varige driftsmidler |
|--|------------------------------|--------------------|------------------|-------------------------|
| Konsern | | | | |
| Anskaffelseskost pr. 01.01 | 542 450 891 | 115 105 526 | 2 212 234 | 659 768 651 |
| Tilgang ved oppkjøp av selskaper/konserndannelse | 214 760 245 | 166 875 000 | 1 048 160 | 382 683 405 |
| Tilgang kjøpte driftsmidler | 145 311 807 | 105 998 | 3 994 199 | 149 412 004 |
| Avgang solgte driftsmidler | -119 995 626 | -69 722 595 | -2 212 234 | -191 930 455 |
| Anskaffelseskost pr. 31.12 | 782 527 317 | 212 363 929 | 5 042 359 | 999 933 605 |
| Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12 | -139 939 000 | 0 | -3 043 199 | -142 982 199 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12 | -65 997 814 | 0 | 0 | -65 997 814 |
| Balanseført verdi pr. 31.12 | 576 590 503 | 212 363 929 | 1 999 160 | 790 953 592 |
| Årets avskrivninger | 18 087 777 | 0 | 803 312 | 18 891 089 |
| Årets nedskrivninger | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Forventet økonomisk levetid | 20-100 år | 0 | 5 år | |
| Avskrivningsplan | Lineær | Ingen | Lineær | |

Da gjenvinnbart beløp for en av selskapets bygninger er lavere enn balanseført verdi, er denne nedskrevet til netto salgsverdi. Det er i løpet av året ikke foretatt reversering av tidligere års nedskrivninger.

*I beløpet inngår *Anlegg under utførelse* med kr 811 344. Beløpet er ikke avskrevet i 2020, da prosjektene blir sluttført i 2021 eller senere.

Note 7 Datterselskap, tilknyttet selskap m v

| | Ervervet | Forretningskontor | Eierandel | Stemmeandel | Balanseført verdi |
|------------------------------|------------|-------------------|-----------|-------------|--------------------|
| Philip Pedersensvei 20 AS | 01.03.2019 | Oslo | 100 % | 100 % | 62 091 534 |
| Solbråveien Invest AS | 27.08.2019 | Oslo | 100 % | 100 % | 41 900 736 |
| NKG7 Invest AS | 20.12.2019 | Oslo | 100 % | 100 % | 66 842 544 |
| Ryen Eiendomsinvest III AS * | 15.09.2020 | Oslo | 60 % | 60 % | 32 419 500 |
| R6 Eiendomsinvest AS | 30.10.2020 | Oslo | 100 % | 100 % | 26 474 792 |
| Grensen Eiendomsinvest AS | 19.11.2020 | Oslo | 65 % | 65 % | 53 207 000 |
| Sum | | | | | 282 936 105 |
| Bragerne Eiendomsinvest AS | 20.12.2019 | Oslo | 35 % | 35 % | 62 115 000 |
| Sum | | | | | 62 115 000 |

* Ryen Eiendomsinvest III AS er vurdert som midlertidig eie da selskapet er solgt i januar 2021 og er ikke inkludert i konsernregnskapet.

Investeringene i datterselskap og tilknyttede selskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringer i tilknyttede selskaper vurderes etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.



Oslo Opportunity AS

Noter 2020

Investeringer etter egenkapitalmetoden

| | Bragernes Eiendoms- invest AS | | Sum |
|---|--|--|-------------------|
| Merverdianalyse | | | |
| Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet | 63 010 500 | | 63 010 500 |
| Henførbart merverdi (mindreverdi) | -895 500 | | -895 500 |
| Goodwill | 0 | | 0 |
| Anskaffelseskost | 62 115 000 | | 62 115 000 |
| Beregning av årets resultatandel | | | |
| Andel årets resultat | -2 469 645 | | -2 469 645 |
| Avskrivning merverdier/(Reversering av mindreverdi) | 179 100 | | 179 100 |
| Andel konsernbidrag | -392 821 | | -392 821 |
| Avskrivning goodwill | 0 | | 0 |
| Årets resultatandel | -2 683 366 | | -2 683 366 |
| Beregning av balanseført verdi pr. 31.12 | | | |
| Inngående balanse pr. 01.01 | 62 115 000 | | 62 115 000 |
| Tilgang / avgang | 0 | | 0 |
| Årets resultatandel | -2 683 366 | | -2 683 366 |
| Mottatt utbytte | 0 | | 0 |
| Innbetalt / tilbakebetalt kapital | 0 | | 0 |
| Andre endringer i løpet av året | -2 532 085 | | -2 532 085 |
| Utgående balanse pr. 31.12 | 56 899 549 | | 56 899 549 |

Note 8 Fordringer og gjeld

| Fordringer med forfall senere enn ett år | Morselskap | | Konsern | |
|--|-------------------|------------------|-------------|-------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Fordring på selskap i samme konsern | 18 108 587 | 9 689 382 | 0 | 0 |
| Sum | 18 108 587 | 9 689 382 | 0 | 0 |
| Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år | Morselskap | | Konsern | |
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sum | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pantstillelser | Morselskap | | Konsern | |
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Gjeld sikret ved pant | 0 | 0 | 550 272 032 | 343 827 500 |
| Pantsatte eiendeler: | | | | |
| Konsernets eiendommer er pantsatt for | 0 | 0 | 916 000 000 | 458 000 000 |
| Bokført verdi av eiendommene | 0 | 0 | 788 954 432 | 493 901 175 |

I tillegg er det gitt sikkerhet for en rentebytteavtale i pantstillelsen i en av eiendommene og pant i leieinntekter i et av selskapene.

Note 9 Bankinnskudd, trekkrettigheter

Posten inneholder kun frie midler, både i morselskap og i konsern.



Oslo Opportunity AS

Noter 2020

Note 10 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

| | | | |
|---------------------|----------------------|------------------|---------------------|
| Aksjekapital | Antall aksjer | Pålydende | Aksjekapital |
| Ordinære aksjer | 500 000 000 | 0,018 | 9 000 000 |

Alle aksjer har lik stemme- og utbytterett.

Oversikt over de største aksjonærene pr 31.12.20:

| | Antall aksjer | Eierandel |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------|
| Stokke-Lerka AS | 100 000 000 | 20,00 % |
| Cape Invest AS | 60 000 000 | 12,00 % |
| Trollborg 3 AS | 53 300 000 | 10,66 % |
| Brødrene Jensen AS | 30 000 000 | 6,00 % |
| Alden AS | 25 000 000 | 5,00 % |
| MEPS AS | 25 000 000 | 5,00 % |
| Redback AS | 15 000 000 | 3,00 % |
| LJM AS | 12 500 000 | 2,50 % |
| Moger Invest AS | 12 500 000 | 2,50 % |
| Oald AS | 11 000 000 | 2,20 % |
| Sum | <u>344 300 000</u> | <u>68,86 %</u> |
| Øvrige (eierandel < 2,2%) | <u>155 700 000</u> | <u>31,14 %</u> |
| Totalt antall aksjer | <u>500 000 000</u> | <u>100 %</u> |

Styrets medlemmer eier og kontrollerer til sammen 41,66% av selskapets stemmer gjennom sitt eierskap i Stokke-Lerka AS, Trollborg 3 AS, Brødrene Jensen AS og MEPS AS.

Note 11 Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Vedtatt, ikke registrert kapital-forhøyelse | Udekket tap/Annen egenkapital | Sum |
|------------------------------|-------------------------|---------------------------|--|--------------------------------------|---------------------------|
| Morselskap | | | | | |
| Egenkapital pr. 01.01 | 4 000 000 | 156 000 000 | 127 000 000 | -5 792 204 | 281 207 796 |
| Nyemisjon | 5 000 000 | 237 500 000 | -127 000 000 | 0 | 115 500 000 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 0 | 6 803 008 | 6 803 008 |
| Tilleggsutbytte | 0 | -35 000 000 | 0 | 0 | -35 000 000 |
| Egenkapital pr. 31.12 | <u>9 000 000</u> | <u>358 500 000</u> | <u>0</u> | <u>1 010 805</u> | <u>368 510 803</u> |

| | Aksjekapital | Overkurs | Vedtatt, ikke registrert kapital-forhøyelse | Udekket tap/Annen egenkapital | Sum |
|------------------------------|-------------------------|---------------------------|--|--------------------------------------|---------------------------|
| Konsem | | | | | |
| Egenkapital pr. 01.01 | 4 000 000 | 156 000 000 | 127 000 000 | -11 901 598 | 275 098 401 |
| Nyemisjon | 5 000 000 | 237 500 000 | -127 000 000 | 0 | 115 500 000 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 0 | -11 958 921 | -11 958 921 |
| Tilleggsutbytte | 0 | -35 000 000 | 0 | 0 | -35 000 000 |
| Minoritet | 0 | 0 | 0 | 28 650 192 | 28 650 192 |
| Andre endringer * | 0 | 0 | 0 | -8 935 536 | -8 935 536 |
| Egenkapital pr. 31.12 | <u>9 000 000</u> | <u>358 500 000</u> | <u>0</u> | <u>-4 145 863</u> | <u>363 354 140</u> |

* Andre endringer knytter seg til korrigering av inngående balanse knyttet til eierandelen ført etter egenkapitalmetoden, da endelig årsregnskap avviker fra hva som ble lagt til grunn i konsemregnskapet for 2019.

Minoritet

| | |
|--|--------------------------|
| Inngående andel 01.01 | 0 |
| Minoritetens andel ved oppkjøp/etablering inneværende år | 28 650 192 |
| Minoritetens andel årets resultat | -953 280 |
| Minoritetens andel av egenkapitalen 31.12 | <u>27 696 912</u> |



Oslo Opportunity AS

Noter 2020

Note 12 Finansiell markedsrisiko

Selskapet og konsernet benytter seg ikke av finansielle instrumenter i forbindelse med styringen av finansiell risiko.

Renterisiko

Renterisiko oppstår på kort og mellomlang sikt som et resultat av at deler av selskapets gjeld har flytende rente. Maksimumsrammer for andel av gjeld med flytende rente er fastsatt. Låneporteføljen har i dag en kombinasjon av flytende og fast rentebinding.

Valutarisiko

Utvikling i valutakurser innebærer både direkte og indirekte en økonomisk risiko for selskapet. Det er ikke inngått avtaler som reduserer denne risikoen pr 31.12.

Note 13 Alternative Investeringsfond opplysninger

Godtgjørelse til forvalter:

Oslo Opportunity AS forvaltes av Clarksons Platou Real Estate Investment Management AS (CPREIM eller Forvalter). Forvalter skal ha en godtgjørelsesordning for hele foretaket som skal bidra til å fremme og gi incentiver til god styring av og kontroll med foretakets og de alternative investeringsfondenes risiko, motvirke for høy risikotakning, og bidra til å unngå interessekonflikter.

Godtgjørelsesordningen skal videre være i samsvar med selskapets overordnede mål, risikotoleranse og langsiktige interesser.

Godtgjørelsesordningen skal videre motvirke risikotakning som er uforenelig med risikoprofil, vedtekter og øvrige stiftelsesdokumenter til fond under forvaltning og bidra til å unngå interessekonflikter.

Godtgjørelsesordningen gjelder for alle medarbeidere i CPREIM og skal fremme langsiktighet og ansvarlighet blant medarbeiderne. Alle skal ha en total godtgjørelse som avspeiler deres ansvar, erfaring, utdannelse, innsats og oppnådde resultater.

Godtgjørelse 2020

| | Årsverk | Total | Fast | Variabel |
|---------------------------------------|---------|-----------|-----------|----------|
| Total godtgjørelse (sum alle ansatte) | 2,20 | 3 500 000 | 3 150 000 | 350 000 |
| Godtgjørelse til ledende ansatte | 1,20 | 1 925 000 | 1 750 000 | 175 000 |
| Godtgjørelse til risikotakere | | 0 | 0 | 0 |

For ledende ansatte og risikotakere vil normalt 50 % av variabel godtgjørelse bli tilbakeholdt som betinget kapital over en periode på 3 år, og utbetalt pro-rate på årlig basis. Selskapet har i 2020 tildelt variabel godtgjørelse tilsvarende 1,5 månedslønn, da er den variable godtgjørelsen unntatt kravene om tilbakehold.

Direkte og indirekte kostnader:

Tabellen nedenfor gir informasjon om de direkte og indirekte kostnadene, hvor kolonnen "direkte kostnader" illustrerer kostnadene som kosttadsføres i Oslo Opportunity AS og kolonnen "indirekte kostnader" illustrerer Oslo Opportunity AS sin andel av kostnadene i henhold til eierandel, i konsernregnskapet (hvor Oslo Opportunity AS er mor). Tilknyttet selskap er ikke medtatt.

| | Direkte kostnader | | Indirekte kostnader | |
|----------------------------|-------------------|------------------|---------------------|-------------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Kostnader ved utleie | 0 | 0 | 6 562 616 | 1 607 904 |
| Revisjonshonorar | 118 150 | 110 762 | 376 087 | 144 228 |
| Forvaltningshonorar CPREIM | 5 510 240 | 7 047 000 | 6 871 760 | 7 706 811 |
| Øvrige honorarer | 585 264 | 19 387 | 2 090 337 | 416 642 |
| Andre driftskostnader | 270 104 | 136 410 | 1 818 004 | 635 846 |
| Sum | 6 483 758 | 7 313 559 | 17 718 804 | 10 511 431 |



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Oslo Opportunity AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Oslo Opportunity AS' årsregnskap som viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 6 803 008 og et underskudd i konsernregnskapet på kr 11 958 921. Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.



Revisors beretning 2020 for Oslo Opportunity AS

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende 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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbørlig måte å opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 17. juni 2021
RSM Norge AS

Trine Angell-Hansen
Statsautorisert revisor



Årsregnskap 2020 Oslo Opportunity AS





OSLO OPPORTUNITY AS

ÅRSRAPPORT 2020

RESULTATREGNSKAP

| Morselskapet | | | | Konsernet | |
|--|--------------------|---|------|---------------------|---------------------|
| 2020 | 2019 | | Note | 2020 | 2019 |
| Driftsinntekter: | | | | | |
| - | - | Leieinntekter | | 31 312 744 | 7 750 701 |
| 593 750 | - | Forvaltningshonorar | | 593 750 | - |
| - | - | Annen driftsinntekt | | - | - |
| 593 750 | - | Sum driftsinntekter | 3 | 31 906 494 | 7 750 701 |
| Driftskostnader: | | | | | |
| 593 750 | - | Innkjøp av tjenester | | 593 750 | - |
| - | - | Lønn og sosiale kostnader | 4 | - | 125 000 |
| - | - | Avskrivning på varig driftsmiddel | 6 | 18 891 090 | 8 875 769 |
| 6 483 758 | 7 313 599 | Annen driftskostnad | 4 | 17 868 357 | 10 511 431 |
| 7 077 508 | 7 313 599 | Sum driftskostnader | | 37 353 197 | 19 512 200 |
| - 6 483 758 | - 7 313 599 | Driftsresultat | - | - 5 446 703 | - 11 761 499 |
| Finansinntekter og finanskostnader: | | | | | |
| 951 597 | 528 575 | Inntekt fra datterselskap og tilknyttet selskap | - | 1 401 454 | 5 564 000 |
| - | - | Aksjeutbytte andre selskaper | | - | - |
| 744 508 | 692 489 | Annen renteinntekt | | 66 001 | 44 615 |
| 10 537 500 | - | Gevinst ved salg av aksjer | | 10 683 435 | - |
| - 123 | - | Annen rentekostnad | - | 13 418 266 | 5 341 231 |
| - | 31 250 | Annen finanskostnad | - | 3 745 000 | 419 416 |
| 12 233 482 | 1 189 814 | Netto finansposter | - | - 7 815 284 | - 152 032 |
| 5 749 724 | - 6 123 785 | Resultat før skattekostnad | - | - 13 261 987 | - 11 913 531 |
| - 1 053 284 | - 1 347 224 | Skattekostnad | 5 | - 1 303 066 | - 1 027 618 |
| 6 803 008 | - 4 776 561 | Resultat etter skatt | 11 | - 11 958 921 | - 10 885 913 |
| - | - | Herav minoritetens andel | - | 953 280 | - |
| 6 803 008 | - 4 776 561 | Herav majoritetens andel | - | 11 005 640 | 10 885 913 |





OSLO OPPORTUNITY AS

ÅRSRAPPORT 2020

BALANSE

| Morselskapet | | | | Konsernet | |
|--------------------|--------------------|--|------|--------------------|--------------------|
| 2020 | 2019 | | Note | 2020 | 2019 |
| | | Eiendeler | | | |
| | | <i>Immatrielle eiendeler</i> | | | |
| 1 176 204 | 949 307 | Utsatt skattefordel | 5 | - | 2 128 400 |
| 1 176 204 | 949 307 | Sum immaterielle eiendeler | | - | 2 128 400 |
| - | - | Bygninger og anlegg | 6, 8 | 576 590 503 | 378 795 649 |
| - | - | Tomt | 6, 8 | 212 363 929 | 115 105 526 |
| - | - | Driftsløsøre m.v. | 6, 8 | 1 999 160 | 535 520 |
| - | - | Sum varige midler | | 790 953 592 | 494 436 695 |
| 282 936 105 | 168 640 244 | Aksjer i datterselskap | 7 | 32 419 000 | - |
| 62 115 000 | 86 735 000 | Aksjer i tilknyttede selskap | 7 | 56 899 549 | 92 299 000 |
| 18 108 587 | 9 689 382 | Fordring på konsernselskap | | - | - |
| 363 159 692 | 265 064 626 | Sum finansielle anleggsmidler | | 89 318 549 | 92 299 000 |
| 364 335 896 | 266 013 933 | Sum anleggsmidler | | 880 272 141 | 588 864 095 |
| 398 438 | - | Kundefordringer | | 617 137 | 962 796 |
| 4 707 900 | 3 639 446 | Andre kortsiktige fordringer konsern | | - | - |
| 62 500 | 505 444 | Andre fordringer | | 3 713 389 | 3 404 176 |
| 5 168 838 | 4 144 890 | Sum fordringer | | 4 330 526 | 4 366 972 |
| 3 729 578 | 14 923 224 | Bankinnskudd | 9 | 34 203 773 | 33 442 101 |
| 8 898 416 | 19 068 114 | Sum omløpsmidler | | 38 534 299 | 37 809 073 |
| 373 234 312 | 285 082 047 | Sum eiendeler | | 918 806 440 | 626 673 167 |
| | | Egenkapital og gjeld | | | |
| 9 000 000 | 4 000 000 | Aksjekapital | 10 | 9 000 000 | 4 000 000 |
| 358 500 000 | 156 000 000 | Overkurs | | 358 500 000 | 156 000 000 |
| - | 127 000 000 | Vedtatt, ikke registrert kapitalforhøyelse | | - | 127 000 000 |
| 367 500 000 | 287 000 000 | Sum innskutt egenkapital | | 367 500 000 | 287 000 000 |
| 1 010 803 | - 5 792 204 | Udekket tap | | - 31 842 772 | - 11 901 598 |
| 1 010 803 | - 5 792 204 | Sum opptjent egenkapital | | - 31 842 772 | - 11 901 598 |
| - | - | Minoritet | | 27 696 912 | - |
| 368 510 803 | 281 207 796 | Sum egenkapital | 11 | 363 354 140 | 275 098 402 |
| - | - | Utsatt skatt | 5 | 772 822 | - |
| - | - | Sum avsetning for forpliktelser | | 772 822 | - |
| - | - | Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 | 550 272 032 | 343 827 500 |
| - | - | Sum langsiktig gjeld | | 550 272 032 | 343 827 500 |
| 15 609 | 3 874 251 | Leverandørgjeld | | 400 560 | 4 173 842 |
| - | - | Betalbar skatt | 5 | - | - |
| - | - | Skyldig offentlige avgifter | | 235 076 | 128 066 |
| 4 707 900 | - | Gjeld til konsernselskaper | | - | - |
| - | - | Annen kortsiktig gjeld | | 3 771 809 | 3 445 357 |
| 4 723 509 | 3 874 251 | Sum kortsiktig gjeld | | 4 407 445 | 7 747 265 |
| 4 723 509 | 3 874 251 | Sum gjeld | | 555 452 299 | 351 574 765 |
| 373 234 312 | 285 082 047 | Sum egenkapital og gjeld | | 918 806 440 | 626 673 167 |

Oslo, 17. Juni 2021

Lars Robert Kristiansen
StyrelederFinn Erik Røed
StyremedlemJan Terje Ødegård
StyremedlemLeif Oddvin Jensen
StyremedlemClarksons Platou
Real Estate Investment Management AS

SyggOids.-Hyie.odj0

www.clarksons.com

3



OSLO OPPORTUNITY AS

ÅRSRAPPORT 2020

KONTANTSTRØMSOPPSTILLING

| Morselskapet | | | Konsernet | |
|---|----------------------|--|---------------------|----------------------|
| 2020 | 2019 | Note | 2020 | 2019 |
| Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | | | | |
| 5 749 724 | - 6 652 320 | Resultat før skattekostnad | - 13 261 987 | - 11 913 530 |
| - | - | Periodens betalte skatt | - | - |
| - 10 537 500 | - | Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler | - | - |
| - | - | Ordinære avskrivninger | 18 891 090 | 8 875 769 |
| - 398 438 | - | Endring i kundefordringer | 345 659 | 303 995 |
| - 3 858 642 | 3 505 651 | Endring i leverandørgjeld | - 3 773 282 | 3 791 408 |
| 4 707 900 | - | Poster klass. som invest.-/finansieringsakt. | - 31 017 546 | - 5 564 000 |
| 3 131 809 | - 185 258 | Endring i andre tidsavgrensningsposter | 8 056 500 | - 4 182 498 |
| - 1 205 147 | - 3 331 927 | Netto kontantstrøm operasjonelle aktivitet | - 20 759 566 | - 8 688 856 |
| Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | | | | |
| 35 157 500 | - | Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler | - | - |
| - | - | Innbetalinger ved salg av driftsmidler | 33 997 997 | - 131 519 162 |
| - | - | Utbetalinger ved kjøp av driftsmidler | - 51 395 088 | - |
| - 117 226 794 | - 253 842 809 | Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler | - | - 86 735 000 |
| - 8 419 205 | - 9 689 382 | Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer | - | - |
| - 90 488 499 | - 263 532 191 | Netto kontantstrøm investeringsaktivitet | - 17 397 091 | - 218 254 162 |
| Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | | | | |
| - | - | Inn-/og utbetalinger på langsiktig gjeld | - 41 581 671 | - 21 402 222 |
| 115 500 000 | 281 000 000 | Endring i innbetalt egenkapital | 115 500 000 | 281 000 000 |
| - 35 000 000 | - | Utbetaling av utbytte | - 35 000 000 | - |
| 80 500 000 | 281 000 000 | Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitet | 38 918 329 | 259 597 778 |
| 14 135 882 | - 11 193 646 | Netto end. i kontanter og kontantekvivalenter | 761 672 | 32 654 760 |
| 787 342 | 14 923 224 | Behold. av kontanter og kontantekvival. 01.01 | 33 442 101 | 787 342 |
| 14 923 224 | 3 729 578 | Behold. av kontanter og kontantekv. 31.12 | 34 203 772 | 33 442 101 |





Verification

| | |
|----------------|---|
| Transaction ID | SyggOids_-Hyie_odjO |
| Document | Oslo Opportunity AS_Årsrapport 2020_Årsregnskap.pdf |
| Pages | 4 |
| Sent by | Herman Myhre |

Signing parties

| | | | |
|--------------------|------------------|--------------|---------------|
| Lars Kristiansen | Lars@lerka.no | Action: Sign | Method: Email |
| Leif Oddvin Jensen | loj@brjensen.no | Action: Sign | Method: Email |
| Finn Erik Røed | finnerik@roed.no | Action: Sign | Method: Email |
| Jan Terje Ødegård | jan.t@meps.no | Action: Sign | Method: Email |

Activity log

E-mail invitation sent to loj@brjensen.no
2021-06-17 12:53:16 CEST,

E-mail invitation sent to finnerik@roed.no
2021-06-17 12:53:16 CEST,

E-mail invitation sent to Lars@lerka.no
2021-06-17 12:53:16 CEST,

E-mail invitation sent to jan.t@meps.no
2021-06-17 12:53:16 CEST,

Clicked invitation link Finn Erik Røed
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/91.0.4472.101 Safari/537.36,2021-06-17 13:00:11 CEST,IP address: 89.8.16.142

Document signed by Finn Erik Røed finnerik@roed.no
2021-06-17 13:00:32 CEST,IP address: 89.8.16.142

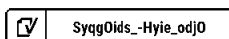
Clicked invitation link Jan Terje Ødegård
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64; Trident/7.0; rv:11.0) like Gecko,2021-06-17 13:24:39 CEST,IP address: 212.33.129.58

Document signed by Jan Terje Ødegård jan.t@meps.no
2021-06-17 13:25:08 CEST,IP address: 212.33.129.58

Clicked invitation link Leif Oddvin Jensen
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/91.0.4472.101 Safari/537.36,2021-06-17 15:43:31 CEST,IP address: 52.200.112.61

Document signed by Leif Oddvin Jensen loj@brjensen.no
2021-06-17 15:44:55 CEST,IP address: 195.159.228.2

E-mail invitation sent to Lars@lerka.no
2021-06-18 09:44:19 CEST,





Clicked invitation link Lars Kristiansen

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3
Safari/605.1.15,2021-06-18 11:15:50 CEST,IP address: 77.16.77.128

E-mail invitation sent to Lars@lerka.no

2021-06-18 12:28:40 CEST,


Document signed by Lars Kristiansen

2021-06-18 12:32:45 CEST,IP address: 84.212.82.249

Lars@lerka.no

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



 SyggOids_-Hyie_odj0



Styrets årsberetning 2020 Oslo Opportunity AS



rk0Fjdi0-H1edRYouju



OSLO OPPORTUNITY AS

ÅRSRAPPORT 2020

STYRETS ÅRSBERETNING

Oslo Opportunity AS («Fondet») er et alternativt investeringsfond i henhold til AIF-loven og har som formål å investere i fast eiendom i Stor-Oslo området. Fondets investeringsstrategi er å erverve eierandeler og utøve aktivt eierskap i både kommersielle og ikke-kommersielle eiendommer i Stor-Oslo området, for å utvikle og realisere eiendommens uutnyttede vekst- og lønnsomhetspotensial ved i hovedsak å følge en «value-add»-strategi.

Fondet har gjort åtte investeringer de siste to årene hvor en investering er solgt. Fondets investeringsperiode ble avsluttet 1. desember 2020. Fondet vil fremover derfor kun eventuelt gjøre oppfølgingsinvesteringer på eksisterende portefølje.

Fondet er lokalisert i Oslo kommune.

Konsernet består i tillegg til Oslo Opportunity AS av følgende datterselskap og tilknyttet selskap:

- Philip Pedersensvei 20 AS.
- Solbråveien Invest AS som igjen eier Solbråveien Eiendom AS.
- NKG7 Invest AS.
- Ryen Eiendomsinvest III AS som igjen eier Ryensvingen 3 AS.
- R6 Eiendomsinvest AS som igjen eier Eima AS.
- Grensen 13 Eiendomsinvest AS som igjen eier Grensen 13 AS.
- Bragernes Eiendomsinvest AS som igjen eier Osloinvest i AS som igjen eier Bragernes Torg 2a Ot AS og Øvre Storgate 4-6 AS.

Fondet har i løpet av 2020 gjort tre investeringer under sitt mandat:

1. 60% av Ryen Eiendomsinvest III AS som eier eiendommen Ryensvingen 3 i Oslo kommune.
2. 100% av R6 Eiendomsinvest AS som eier Regnbueveien 6 i Nordre Follo kommune.
3. 65% av Grensen 13 Eiendomsinvest AS som eier Grensen 13 i Oslo kommune.

Fondet har i løpet av 2020 solgt en investering under sitt mandat:

1. 25% av Askim Eiendomsinvest AS som eier Askim Næringspark i Indre Østfold kommune. Provenyet på salg av eierandelen i Askim Eiendomsinvest AS (35 MNOK). Utdelingen ble gjennomført som en nedsettelse av aksjekapitalen.

MARKEDSOPPSUMMERING

2020 vil gå inn i historiebøkene som et pandemiens-år hvor globale grenser ble visket ut, og ingen samfunn var skånet for virusets herjinger.

Til tross for dette har norsk næringsseiendom klart seg bra gjennom 2020. Året begynte godt, og man trodde fullt og helt at eiendomsmarkedet kom til å nå ny all-time-high frem til sommeren. Så innførte regjeringen de «strengeste tiltak noen gang i fredstid», og markedet reagerte spontant.

Da vi nærmet oss sommeren og både banker og investorer innså at verden ikke gikk under, våknet appetitten på nye eiendomsprosjekter. Fra og med juli og ut året har det vært historisk høy aktivitet i transaksjonsmarkedet, på landsbasis utgjorde totalt transaksjonsvolum 111 milliarder for året.

UTSIKTER

Vi har nok ikke sett alle følgeskadene av Covid-19 ennå, og det er grunn til å tro at reiseliv, restauranter, kultur, konferanser og lignende er leietakere som vil slite i løpet av 2021 til tross for at vaksiner er underveis. Samtidig tror vi at rentene vil holde seg på et gunstig nivå i lang tid og med alle sentralbankenes stimuli-pakker gjennom pandemien, er det en enorm pengemengde som jakter avkastning i 2021. Vår spådom er at eiendom vil være attraktivt investeringsalternativ også i 2021.





OSLO OPPORTUNITY AS

ÅRSRAPPORT 2020

STYRETS ÅRSBERETNING

NÆRMERE OM FORVALTINGSKAPITALEN

Ved utgangen av 2020 har Oslo Opportunity en samlet investert forvaltningskapital på 368 MNOK og en verdjustert egenkapital på 499 MNOK.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Omsetningen i konsernet var 31,9 MNOK i 2020 (7,8 MNOK)*. Årsresultatet ble i 2020 -12,0 MNOK (-10,9 MNOK).

De samlede kapitalinnkallinger i konsernet ved utgangen av 2020 var 402,5 MNOK. De samlede utbetalingene i konsernet ved utgangen av 2020 var 35,0 MNOK.

Konsernets likviditetsbeholdning var 34,2 MNOK (33,4 MNOK) per 31.12.2020. Dette er i hovedsak ubrukt arbeidskapital innkalt til bruk i selskapets gjennomførte investeringer.

Konsernets finansielle stilling er god, og pr 31.12.2020 kan konsernet nedbetale kortsiktig gjeld ved hjelp av de mest likvide midlene.

Totalkapitalen var ved utgangen av året 918,8 MNOK. Egenkapitalandelen var 40% (44%).

Omsetningen i morselskapet var 0,6 MNOK i 2020 (0,0 MNOK). Årsresultatet for morselskapet ble 6,8 MNOK (-4,8 MNOK). Morselskapets likviditetsbeholdning var 3,7 MNOK (14,9 MNOK) per 31.12.2020.

EGNE AKSJER

Fondet eier ingen egne aksjer per 31.12.2020.

FINANSIELL RISIKO

Overordnet om målsetting og strategi.

Fondet vil gjennom underliggende investeringer være eksponert for ulike typer markedsrisiko. De viktigste typene av risiko vil være eiendomsrisiko, kredittisiko og likviditetsrisiko. Alle investeringer og samtlige inntekter og kostnader er i NOK. Fondet skal derfor ikke være eksponert for valutarisiko.

EIENDOMSRISIKO

Fondet har teknisk eiendomsrisiko i form av at eventuelle økninger i underliggende eiendommers behov for tekniske oppgraderinger vil kunne påvirke den løpende og langsiktige lønnsomheten.

Fondet har underliggende eksponering mot utviklingen i den generelle økonomien og mot balansen i utleiemarkedet for næringseiendom.

Helt overordnet er det også risiko for at avkastningskravet til investorene / markedet vil kunne øke, hvilket vil kunne påvirke markedsverdien av investeringene negativt.

KREDITTRISIKO

Risiko for tap som følge av motparters manglende betalings-/oppgjørsevne, i hovedsak motpartsrisiko på leietakere. Fondet søker å redusere motpartsrisiko mot leietakere ved å etablere sikkerhet i form av depositum og bankgaranti samt tett dialog med leietakere.

Fondet er også eksponert for kredittisiko gjennom innskudd og lån i bank. Med større forretningsbanker som motparter oppleves kredittrisikoen som begrenset. Fondet er eksponert for renterisiko primært gjennom sine lån.

Per 31. desember 2020 har konsernet kundefordringer på 0,6 MNOK, kontantbeholdning på 34,2 MNOK og eksterne banklån på 550,3 MNOK.

*Tall i parentes angir beløpet eller prosenten for 2019



Clarksons Platou
Real Estate Investment Management AS



rkd0Fjdi0-H1edRYouju

www.clarksons.com

3



OSLO OPPORTUNITY AS

ÅRSRAPPORT 2020

LIKVIDITETSRISIKO

Risiko for ikke å være i stand til å møte betalingsforpliktelsener ved forfall. Fondet har etablert likviditetsmessig buffer gjennom arbeidskapital inntående på bankkonto samt har tilgjengelig kommitert egenkapital som kan kalles på ved behov.

Eiendom er en lite likvid aktivaklasse sammenlignet med for eksempel børsnoterte aksjer og obligasjoner. Uforutsette hendelser kan forårsake lav likviditet i markedet for kjøp og salg av eiendom noe som kan forringe Fondets verdier og skape forsinkelser i eventuelle utbetalinger til eierne.

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 2021 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Fondet signerte i slutten av desember kjøpekontrakt for salg av Ryen Eiendomsinvest III AS (som eier Ryensvingen 3). Salget ble gjennomført 10.februar 2021 med et godt resultat for Fondet (ca 60% brutto avkastning når alt er gjort opp). Provenyet ble delt ut til aksjonærene 17. februar 2021 - totalt 50 MNOK (NOK 0,1 / aksje).

Fondet signerte 12.mai 2021 kjøpekontrakt for salg av NKG 7 Invest AS (som eier Kongens gate 7) som vi i 1.kvartal har markedsført for salg gjennom Akershus Eiendom. Kjøpekontrakten gir en EK verdi på ~96 MNOK mao en total bruttoavkastning på investeringen på ~45% siden kjøp i desember 2019 (IRR på ~30%). Overtakelse og oppgjør fant sted 20.mai 2021 og provenyet ble utbetalt 21.mai 2021.

I slutten av april signerte man også budaksept på salg av Fondets eierandel i Grensen 13 Eiendomsinvest AS (hvor Fondet eier 65%). Budaksepten impliserer en EK verdi på ~76 MNOK mao en bruttoavkastning på ~42% -investeringen ble gjort i november 2020 mao god avkastning på såpass kort tid. Oppgjør og overtakelse av Grensen 13 forventes gjennomført før sommerferien 2021.

Både salget av Kongens gate 7 og Grensen 13 skjer til nivåer over ekstern verddivurdering per 31.desember 2020. Fondet opplever også interesse for andre eiendommer man eier.

I lys av siste års hendelser, med utbredelsen av korona-viruset, så er styret kjent med at dette kan påvirke aktiviteten i selskapet og tilhørende datterselskap. Selskapet har tilfredsstillende likviditet og styret vurderer at det per dato for signering av årsregnskapet ikke er vesentlig større risiko for fortsatt drift enn normalt. Styret vil fortløpende følge opp driften i selskapet og datterselskapene.

DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Oslo Opportunity AS:

| | |
|---|------------------|
| Avsatt til dekning av tidligere udekket tap | 5 792 205 |
| Overført til annen egenkapital | 1 010 803 |
| Tilleggsutbytte | 35 000 000 |
| Overført fra overkurs | - 35 000 000 |
| Totalt disponert | 6 803 008 |





OSLO OPPORTUNITY AS

ÅRSRAPPORT 2020

YTRE MILJØ

Fondet forurenses ikke det ytre miljø utover det som er normal for den virksomheten Fondet driver.

FORSKNING OG UTVIKLING

Fondet har ikke hatt utgifter til forskning og utvikling.

ARBEIDSMILJØ OG LIKESTILLING

Fondet har ingen ansatte og forskjellsbehandler ikke kvinner og menn.

Oslo, 17. Juni 2021

Lars Robert Kristiansen
Styreleder

Finn Erik Røed
Styremedlem

Jan Terje Ødegård
Styremedlem

Leif Oddvin Jensen
Styremedlem





Verification

| | |
|----------------|--|
| Transaction ID | rkd0FjdiO-H1edRYouju |
| Document | Oslo Opportunity AS_Årsrapport 2020_Styrets årsberetning.pdf |
| Pages | 5 |
| Sent by | Herman Myhre |

Signing parties

| | | | |
|--------------------|------------------|--------------|---------------|
| Lars Kristiansen | Lars@lerka.no | Action: Sign | Method: Email |
| Leif Oddvin Jensen | loj@brjensen.no | Action: Sign | Method: Email |
| Finn Erik Røed | finnerik@roed.no | Action: Sign | Method: Email |
| Jan Terje Ødegård | jan.t@meps.no | Action: Sign | Method: Email |

Activity log

E-mail invitation sent to Lars@lerka.no
2021-06-17 12:55:43 CEST,

E-mail invitation sent to loj@brjensen.no
2021-06-17 12:55:43 CEST,

E-mail invitation sent to jan.t@meps.no
2021-06-17 12:55:43 CEST,

E-mail invitation sent to finnerik@roed.no
2021-06-17 12:55:43 CEST,

Clicked invitation link Finn Erik Røed
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/91.0.4472.101 Safari/537.36,2021-06-17 12:58:16 CEST,IP address: 89.8.16.142

Document signed by Finn Erik Røed
2021-06-17 12:58:37 CEST,IP address: 89.8.16.142

finnerik@roed.no

Clicked invitation link Jan Terje Ødegård
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64; Trident/7.0; rv:11.0) like Gecko,2021-06-17 13:32:17 CEST,IP address: 212.33.129.58

Document signed by Jan Terje Ødegård
2021-06-17 13:32:40 CEST,IP address: 212.33.129.58

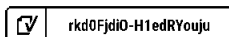
jan.t@meps.no

Clicked invitation link Leif Oddvin Jensen
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64; Trident/7.0; rv:11.0) like Gecko,2021-06-17 15:45:26 CEST,IP address: 195.159.228.2

Document signed by Leif Oddvin Jensen
2021-06-17 15:47:16 CEST,IP address: 195.159.228.2

loj@brjensen.no

E-mail invitation sent to Lars@lerka.no
2021-06-18 09:45:02 CEST,





E-mail invitation sent to Lars@lerka.no

2021-06-18 09:45:23 CEST,

E-mail invitation sent to Lars@lerka.no

2021-06-18 09:45:54 CEST,

Clicked invitation link Lars Kristiansen

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3

Safari/605.1.15,2021-06-18 10:41:36 CEST,IP address: 77.16.77.128

Document signed by Lars Kristiansen

2021-06-18 10:42:10 CEST,IP address: 77.16.77.128

Lars@lerka.no

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

