



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 084 835  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OPTIMUM NORDISK EIENDOM 2019 AS  
Forretningsadresse: Haakon VII's gate 1  
0161 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kenneth Syltøy  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 02.07.2025



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                  | Note | 2023              | 2022              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Kostnader</b>                              |      |                   |                   |
| Annen driftskostnad                           | 4    | 3 694 707         | 3 315 285         |
| <b>Sum kostnader</b>                          |      | <b>3 694 707</b>  | <b>3 315 285</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>-3 694 707</b> | <b>-3 315 285</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt                            |      | 309 814           | 648               |
| Annen finansinntekt                           |      | 2 975 020         | 1 466 053         |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |      | <b>3 284 834</b>  | <b>1 466 701</b>  |
| Annen finanskostnad                           |      | 1 349 838         | 1 571 936         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |      | <b>1 349 838</b>  | <b>1 571 936</b>  |
| <b>Netto finans</b>                           |      | <b>1 934 996</b>  | <b>-105 236</b>   |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>    |      | <b>-1 759 711</b> | <b>-3 420 521</b> |
| Skattekostnad på resultat                     | 5    |                   |                   |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>  |      | <b>-1 759 711</b> | <b>-3 420 521</b> |
| <b>Årsresultat</b>                            | 6    | <b>-1 759 711</b> | <b>-3 420 521</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |      | <b>-1 759 711</b> | <b>-3 420 521</b> |
| <b>Totalresultat</b>                          |      | <b>-1 759 711</b> | <b>-3 420 521</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |      |                   |                   |
| Udekket tap                                   |      | -1 759 711        | -3 420 521        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>      |      | <b>-1 759 711</b> | <b>-3 420 521</b> |



### Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2023               | 2022               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                    |                    |
| Utsatt skattefordel                            | 5    |                    |                    |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |      |                    |                    |
| Investeringer i aksjer                         | 7    | 174 295 507        | 121 801 005        |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>           |      | <b>174 295 507</b> | <b>121 801 005</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>174 295 507</b> | <b>121 801 005</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                                   |      |                    |                    |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                    |                    |
| Bankinnskudd                                   | 8    | 10 177 268         | 8 643 212          |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>10 177 268</b>  | <b>8 643 212</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>10 177 268</b>  | <b>8 643 212</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>184 472 775</b> | <b>130 444 217</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                             |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |      |                    |                    |
| Aksjekapital                                   | 9    | 1 783 303          | 1 111 194          |
| Overkurs                                       |      | 161 453 303        | 96 674 223         |
| Annen innskutt egenkapital                     |      | 21 140 600         | 32 658 800         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |      | <b>184 377 206</b> | <b>130 444 217</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                         | 6    | <b>184 377 206</b> | <b>130 444 217</b> |
| <b>Gjeld</b>                                   |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                        |      |                    |                    |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>             | <b>Note</b> | <b>2023</b>        | <b>2022</b>        |
|---------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Utsatt skatt                    | 5           |                    |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>   |             |                    |                    |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |             | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |             |                    |                    |
| Leverandørgjeld                 |             | 95 569             |                    |
| Betalbar skatt                  | 5           |                    |                    |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |             | <b>95 569</b>      |                    |
| <b>Sum gjeld</b>                |             | <b>95 569</b>      | <b>0</b>           |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |             | <b>184 472 775</b> | <b>130 444 217</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 711551

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 084 835  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OPTIMUM NORDISK EIENDOM 2019 AS  
Forretningsadresse: Haakon VIIIs gate 1  
0161 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kenneth Syltøy  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2024

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 03.08.2024



Organisasjonsnr: 923 084 835  
OPTIMUM NORDISK EIENDOM 2019 AS

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                               | <b>Note</b> | <b>2023</b>       | <b>2022</b>       |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                           |             |                   |                   |
| <b>Kostnader</b>                                  |             |                   |                   |
| Annen driftskostnad                               | 4           | 3 694 707         | 3 315 285         |
| <b>Sum kostnader</b>                              |             | <b>3 694 707</b>  | <b>3 315 285</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                             |             | <b>-3 694 707</b> | <b>-3 315 285</b> |
| <b>Finansinntekter og<br/>finanskostnader</b>     |             |                   |                   |
| Annen renteinntekt                                |             | 309 814           | 648               |
| Annen finansinntekt                               |             | 2 975 020         | 1 466 053         |
| <b>Sum finansinntekter</b>                        |             | <b>3 284 834</b>  | <b>1 466 701</b>  |
| Annen finanskostnad                               |             | 1 349 838         | 1 571 936         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                        |             | <b>1 349 838</b>  | <b>1 571 936</b>  |
| <b>Netto finans</b>                               |             | <b>1 934 996</b>  | <b>-105 236</b>   |
| <b>Ordinært resultat før<br/>skattekostnad</b>    |             | <b>-1 759 711</b> | <b>-3 420 521</b> |
| Skattekostnad på resultat                         | 5           |                   |                   |
| <b>Ordinært resultat etter<br/>skattekostnad</b>  |             | <b>-1 759 711</b> | <b>-3 420 521</b> |
| <b>Årsresultat</b>                                | 6           | <b>-1 759 711</b> | <b>-3 420 521</b> |
| <b>Årsresultat etter<br/>minoritetsinteresser</b> |             | <b>-1 759 711</b> | <b>-3 420 521</b> |
| <b>Totalresultat</b>                              |             | <b>-1 759 711</b> | <b>-3 420 521</b> |
| <b>Overføringer og<br/>disponeringer</b>          |             |                   |                   |
| Udekket tap                                       |             | -1 759 711        | -3 420 521        |
| <b>Sum overføringer og<br/>disponeringer</b>      |             | <b>-1 759 711</b> | <b>-3 420 521</b> |



Organisasjonsnr: 923 084 835  
OPTIMUM NORDISK EIENDOM 2019 AS

## BALANSE

| <b>Beløp i: NOK</b>                            | <b>Note</b> | <b>2023</b>        | <b>2022</b>        |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |             |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |             |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |             |                    |                    |
| Utsatt skattefordel                            | 5           |                    |                    |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |             |                    |                    |
| Investeringer i aksjer                         | 7           | 174 295 507        | 121 801 005        |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>           |             | <b>174 295 507</b> | <b>121 801 005</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |             | <b>174 295 507</b> | <b>121 801 005</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |             |                    |                    |
| <b>Varer</b>                                   |             |                    |                    |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |             |                    |                    |
| Bankinnskudd                                   | 8           | 10 177 268         | 8 643 212          |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |             | <b>10 177 268</b>  | <b>8 643 212</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |             | <b>10 177 268</b>  | <b>8 643 212</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |             | <b>184 472 775</b> | <b>130 444 217</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |             |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                             |             |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |             |                    |                    |
| Aksjekapital                                   | 9           | 1 783 303          | 1 111 194          |
| Overkurs                                       |             | 161 453 303        | 96 674 223         |
| Annen innskutt egenkapital                     |             | 21 140 600         | 32 658 800         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |             | <b>184 377 206</b> | <b>130 444 217</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                         | 6           | <b>184 377 206</b> | <b>130 444 217</b> |
| <b>Gjeld</b>                                   |             |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                        |             |                    |                    |
| Utsatt skatt                                   | 5           |                    |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>                  |             |                    |                    |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>                    |             | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                        |             |                    |                    |
| Leverandørgjeld                                |             | 95 569             |                    |
| Betalbar skatt                                 | 5           |                    |                    |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>                    |             | <b>95 569</b>      |                    |



|                          |             |             |
|--------------------------|-------------|-------------|
| Sum gjeld                | 95 569      | 0           |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 184 472 775 | 130 444 217 |



Organisasjonsnr: 923 084 835  
OPTIMUM NORDISK EIENDOM 2019 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# ÅRSBERETNING

OPTIMUM NORDISK EIENDOM 2019 AS

FOR INNTEKTSÅRET 2023

## Virksomhetens art og lokalisering

Optimum Nordisk Eiendom 2019 AS (Selskapet) ble stiftet 14. juni 2019. Virksomheten drives fra Oslo.

Turnstone Alternative Investments (TAI) (tidligere Optimum Alternative Investments) er forvalter for Selskapet og har tillatelse fra Finanstilsynet til å forvalte alternative investeringsfond.

Selskapet er organisert med A-aksjer med stemmerett som eies av TAI og B-aksjer uten stemmerett som eies av øvrige aksjonærer. Per 31.12.2023 har TAI en eierandel på 0,01 % og stemmeandel på 100 %.

Selskapet har siden stiftelsen gjennomført tre tegningsomganger og totale innskuddsforpliktelser per 31.12.2023 er EUR 27 383 000. Per 31.12.2023 er EUR 19 024 628 innbetalt. Selskapets formål er å investere i NREP Nordic Strategies Fund IV LP (Mottakerfondet). Mottakerfondet forvaltes av Nordic Real Estate Partners og Mottakerfondet skal investere i en diversifisert portefølje av underliggende eiendommer.

Selskapet har per 31.12.2023 kommittert seg for EUR 26 300 000 i Mottakerfondet, hvorav EUR 16 674 271 er innbetalt. Kapitalen vil bli innbetalt til Selskapet fra aksjonærene i den takt det kommer krav om innbetalinger fra Mottakerfondet.

Mottakerfondet har ved utgangen av 2023 investert i 106 ulike eiendomsinvesteringer. Det er styrets oppfatning at porteføljen ligger innenfor investeringsmandatet.

Styret har først og fremst en kontrolloppgave og har fokusert på å etterse at de retningslinjer som er nedfelt i avtaleverket blir fulgt, og at øvrig virksomhet drives på forsvarlig vis. Det er styrets oppfatning at Selskapet forvaltes forsvarlig og i henhold til avtaleverkets retningslinjer.

## Redegjørelse for årsregnskapet

Årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Selskapet har ingen driftsinntekter i 2023.

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| Driftskostnader    | 3 694 707   |
| Driftsresultat     | - 3 694 707 |
| Netto finansposter | 1 934 996   |
| Ordinært resultat  | - 1 759 711 |

|             |             |
|-------------|-------------|
| Egenkapital | 184 377 206 |
|-------------|-------------|

Tall i NOK

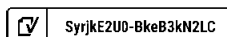
Styret er tilfreds med resultatet for 2023. Selskapet har tilfredsstillende arbeidskapital.

## Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede, og regnskapet er utarbeidet under denne forutsetning.

## Tegningsomganger i Selskapet

Selskapet er lukket for ytterligere tegningsomganger for nye aksjonærer.



SyrjkeE2U0-BkeB3kN2LC



## Fremtidig utvikling

Kommittert kapital vil bli trukket fra aksjonærene i den takt Mottakerfondet foretar investeringer i underliggende eiendommer. Investeringene utvikler seg i tråd med styrets forventninger.

## Styreansvarsforsikring

Per 31.12.2023 var det ikke tegnet forsikring for styremedlemmenes mulige ansvar overfor selskapet. Ny styreansvarsforsikring er tegnet i 2024.

## Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet har ingen ansatte. Styret består av en mann, det er ikke gjort noen spesielle tiltak med hensyn til likestilling eller arbeidsmiljøet.

## Ytre miljø

Selskapet forurensrer ikke det ytre miljøet utover det som følger av normal drift, og det er derfor ikke satt i verk tiltak på dette området.

## Risiko

### *Bransjerisiko*

Selskapet skal utelukkende investere i Mottakerfondet. Eiendomsinvesteringer har en høy risiko.

Risikoen knyttet til investeringer er høyere enn for andre egenkapitalinvesteringer. Det er risiko knyttet til kvaliteten på ledelsen i fondet og utviklingen i underliggende fond som Selskapet investerer i.

### *Markedsrisiko*

Selskapet er eksponert for systematisk risiko knyttet til endring i makroøkonomiske konjunkturer, men også til enkelthendelser uavhengig av konjunkturutviklingen. Dette kan være risiko knyttet til tilbud og etterspørsel når det gjelder investeringsobjekter.

Økt rentenivå og økte skatter og avgifter samt negative politiske endringer knyttet til rammevilkår og andre forhold som påvirker markedet og eller kapitalmarkedet, vil kunne påvirke verdien av investeringene i Selskapet negativt.

Endring i konjunkturer vil kunne gi systematiske endringer i inntjening, kapitalisert verdi, exit verdi og utbyttmuligheter.

Selskapets investeringer er i euro og det samme gjelder kostnader og inntekter. Investeringene er derved utsatt for svingninger i vekslingsforholdet mot NOK. Endringer i valutakurser vil føre til endringer i aksjenes verdi.

### *Likviditetsmessig risiko*

Selskapets investeringer er av langsiktig karakter og investeringene er lite likvide. Tidspunkt for eventuelle utbetalinger fra Selskapet vil avhenge av eventuelle utbetalinger fra Mottakerfondet.

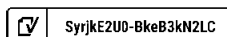
### *Finansiell risiko*

Styret vurderer likviditeten i Selskapet som tilfredsstillende. Selskapet har ingen langsiktig gjeld.

Alle beslutninger om investeringer og salg i Mottakerfondet treffes av forvalter Nordic Real Estate Partners og Selskapet er blant annet avhengig av at forvalter evner å identifisere, gjennomføre, forvalte og realisere lønnsomme investeringer.

## Disponering av årets resultat

Styret foreslår overfor generalforsamlingen at årets underskudd føres mot annen egenkapital med NOK 1 759 711.






Oslo, den 27.06.2024

**I styret for  
Optimum Nordisk Eiendom 2019 AS**

Kenneth Syltøy  
Styrets leder

 SyrjkeE2U0-BkeB3kN2LC

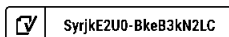


# Årsregnskap 2023

## Optimum Nordisk Eiendom 2019 AS

Org.nr.: 923 084 835

UTARBEIDET AV:



SyrjKE2U0-BkeB3KN2LC



| Optimum Nordisk Eiendom 2019 AS   |          | Resultatregnskap  |                   |
|-----------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
|                                   | Note     | 2023              | 2022              |
| <b>Driftskostnader</b>            |          |                   |                   |
| Annen driftskostnad               | 4        | 3 694 707         | 3 315 285         |
| <b>Sum driftskostnader</b>        |          | <b>3 694 707</b>  | <b>3 315 285</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>             |          | <b>-3 694 707</b> | <b>-3 315 285</b> |
| <b>Finansposter</b>               |          |                   |                   |
| Annen renteinntekt                |          | 309 814           | 648               |
| Annen finansinntekt               |          | 2 975 020         | 1 466 053         |
| Annen finanskostnad               |          | 1 349 838         | 1 571 936         |
| <b>Resultat av finansposter</b>   |          | <b>1 934 996</b>  | <b>-105 236</b>   |
| <b>Resultat før skattekostnad</b> |          | <b>-1 759 711</b> | <b>-3 420 521</b> |
| Skattekostnad på resultat         | 5        | 0                 | 0                 |
| <b>Årsresultat</b>                | <b>6</b> | <b>-1 759 711</b> | <b>-3 420 521</b> |
| <b>Overføringer</b>               |          |                   |                   |
| Overkurs                          |          | -1 759 711        | -3 420 521        |
| <b>Sum overføringer</b>           |          | <b>-1 759 711</b> | <b>-3 420 521</b> |




| Optimum Nordisk Eiendom 2019 AS     |      |                    | Balanse            |  |
|-------------------------------------|------|--------------------|--------------------|--|
| Eiendeler                           | Note | 2023               | 2022               |  |
| <b>Anleggsmidler</b>                |      |                    |                    |  |
| <b>Finansielle driftsmidler</b>     |      |                    |                    |  |
| Investeringer i aksjer              | 7    | 174 295 507        | 121 801 005        |  |
| <b>Sum finansielle driftsmidler</b> |      | <b>174 295 507</b> | <b>121 801 005</b> |  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>            |      | <b>174 295 507</b> | <b>121 801 005</b> |  |
| <b>Omløpsmidler</b>                 |      |                    |                    |  |
| Bankinnskudd                        | 8    | 10 177 268         | 8 643 212          |  |
| <b>Sum omløpsmidler</b>             |      | <b>10 177 268</b>  | <b>8 643 212</b>   |  |
| <b>Sum eiendeler</b>                |      | <b>184 472 775</b> | <b>130 444 217</b> |  |



| Optimum Nordisk Eiendom 2019 AS   |          | Balanse            |                    |
|-----------------------------------|----------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital og gjeld              | Note     | 2023               | 2022               |
| <b>Egenkapital</b>                |          |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |          |                    |                    |
| Aksjekapital                      | 9        | 1 783 303          | 1 111 194          |
| Overkurs                          |          | 161 453 303        | 96 674 223         |
| Ikke registrert kapitalforhøyelse |          | 21 140 600         | 32 658 800         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |          | <b>184 377 206</b> | <b>130 444 217</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>6</b> | <b>184 377 206</b> | <b>130 444 217</b> |
| Leverandørgjeld                   |          | 95 569             | 0                  |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |          | <b>95 569</b>      | <b>0</b>           |
| <b>Sum gjeld</b>                  |          | <b>95 569</b>      | <b>0</b>           |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>   |          | <b>184 472 775</b> | <b>130 444 217</b> |

Kenneth Syltøy  
styreleder

 SyrjKE2U0-BkeB3KNZLC



## Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Unntaksreglene for små foretak er brukt for de fleste poster hvor det foreligger valgadgang.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Enkelte poster er vurdert etter andre prinsipper som det redegjøres for nedenfor.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes etter kursen ved regnskapsårets slutt.

### Investeringer i andre selskap

Anleggsaksjer og andeler i fond der selskapet ikke har betydelig innflytelse, balanseføres til anskaffelseskost. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke anses å være forbigående.

Mottatt utbytte og overskuddsutdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt gitt at det er opptjent i eiertiden og ikke tilbakebetaling av innbetalt kapital.

### 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.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt 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 er utlignet og nettoført.

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke.



## Note 2 Lønnskostnader

Det er ingen ansatte i selskapet og er derfor ikke pliktig til å opprette tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 3 Godtgjørelser til forvalterens ansatte

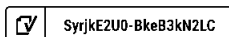
Sum av godtgjørelser for ansatte i forvalter, Turnstone Alternative Investments AS, var kr 2 593 721 for 2023 inklusive pensjonskostnader og andre ytelser. Det var ikke utbetalt noen variabel godtgjørelse i 2023. Summen av ytelser for faktiske ledere var på kr 2 593 721 fordelt på 2 årsverk.

## Note 4 Driftskostnader

Forvalter Optimum Alternative Investments AS har i 2023 fakturert totalt:

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| Administrasjonshonorar på: | kr 317 423   |
| Forvaltningshonorar på:    | kr 2 941 158 |

Forvaltningshonoraret er 1 % p.a. av kommitert kapital.





## Note 5 Skatt

| <b>Årets skattekostnad</b>               | <b>2023</b>       | <b>2022</b>       |
|--|-------------------|-------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: |                   |                   |
| Betalbar skatt                           | 0                 | 0                 |
| Endring i utsatt skattefordel            | 0                 | 0                 |
| <b>Skattekostnad ordinært resultat</b>   | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| Skattepliktig inntekt:                   |                   |                   |
| Resultat før skatt                       | -1 759 711        | -3 420 521        |
| Permanente forskjeller                   | 0                 | 0                 |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>             | <b>-1 759 711</b> | <b>-3 420 521</b> |
| Betalbar skatt i balansen:               |                   |                   |
| Betalbar skatt på årets resultat         | 0                 | 0                 |
| <b>Sum betalbar skatt i balansen</b>     | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

|   | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>Endring</b> |
|---|-------------|-------------|----------------|
| Akkumulert fremførbart underskudd         | -15 189 634 | -13 429 923 | 1 759 711      |
| Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt | 15 189 634  | 13 429 923  | -1 759 711     |
| <b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>         | <b>0</b>    | <b>0</b>    | <b>0</b>       |

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

## Note 6 Egenkapital

|                      | <b>Aksjekapital</b> | <b>Overkurs</b>    | <b>Ikke registrert kapitalforhøyelse</b> | <b>Sum egenkapital</b> |
|----------------------|---------------------|--------------------|--|------------------------|
| Pr. 31.12.2022       | 1 111 194           | 96 674 223         | 32 658 800                               | 130 444 217            |
| Årets resultat       |                     | -1 759 711         |  | -1 759 711             |
| Kontantinnskudd      | 672 109             | 66 538 791         | -11 518 200                              | 55 692 700             |
| <b>Pr 31.12.2023</b> | <b>1 783 303</b>    | <b>161 453 303</b> | <b>21 140 600</b>                        | <b>184 377 206</b>     |

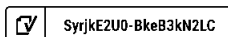
## Note 7 Aksjer og andeler i andre selskap

| <b>Selskap</b>                    | <b>Kostpris</b> | <b>Bokført verdi</b> | <b>Markedsverdi</b> |
|-----------------------------------|-----------------|----------------------|---------------------|
| NREP Nordic Strategies Fund IV LP | 174 295 507     | 174 295 507          | 183 894 411         |

Markedsverdi er basert på rapport fra forvalter og NREP og gir indikativ verdsettelse av investeringen pr 31.12.2023.

Investeringen er nominert i Euro og virkelig verdi er beregnet basert på vekslingskurs på 11,2405 NOK/EUR oppgitt av Norges Bank pr 31.12.2023.

Restkommitert kapital i underliggende investering er på EUR 9 625 729.





## Note 8 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr 31.12.2023.

## Note 9 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Optimum Nordisk Eiendom 2019 AS pr. 31.12 består av:

|            | Antall           | Pålydende | Balanseført      |
|------------|------------------|-----------|------------------|
| A-aksjer   | 194              | 1         | 194              |
| B-aksjer   | 1 783 109        | 1         | 1 783 109        |
| <b>Sum</b> | <b>1 783 303</b> | <b>0</b>  | <b>1 783 303</b> |

Kun A-aksjer gir stemmerett og eies 100 % av Turnstone Alternative Investments AS.

Oversikt over aksjonærene pr. 31.12.2023:

|                                      | A-aksjer   | B-aksjer         | Sum antall       | Eierandel    | Stemmeandel  |
|--------------------------------------|------------|------------------|------------------|--------------|--------------|
| Turnstone Alternative Investments AS | 194        | 0                | 194              | 0,01 %       | 100 %        |
| Andre                                | 0          | 1 783 109        | 1 783 109        | 99,99 %      | 0 %          |
| <b>Sum</b>                           | <b>194</b> | <b>1 783 109</b> | <b>1 783 303</b> | <b>100 %</b> | <b>100 %</b> |



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
28.06.2024 14:44

SENT BY OWNER:  
Kenneth Syltøy · 28.06.2024 14:42

DOCUMENT ID:  
BkeB3kN2LC

ENVELOPE ID:  
SyrjkE2U0-BkeB3kN2LC

DOCUMENT NAME:  
2023 Årsregnskap ONE2019.pdf  
11 pages

## Activity log

| RECIPIENT                            | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS          |
|--------------------------------------|---------------|------------------|--------|------------------|
| 1. Kenneth Syltøy<br>ks@turnstone.no | Signed        | 28.06.2024 14:44 | Email  | IP: 109.74.185.2 |
|                                      | Authenticated | 28.06.2024 14:44 | Low    | IP: 109.74.185.2 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

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

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PDF sealed



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen  
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00  
www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Optimum Nordisk Eiendom 2019 AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Optimum Nordisk Eiendom 2019 AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better  
working world

## 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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 28.06.2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kjetil Håvardstun  
statsautorisert revisor



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Håvardstun, Kjetil

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1198525

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-28 14:19:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 802BG-VHN7A-F0PB2-0WTDC-3DIYK-F1Y82

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>