



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

### 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:	21.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 14.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Forvaltningshonorar		690 672	593 750
<b>Sum inntekter</b>	2	<b>690 672</b>	<b>593 750</b>
<b>Kostnader</b>			
Innkjøp av tjenester		637 500	593 750
Annen driftskostnad	4	2 641 501	6 483 758
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 279 001</b>	<b>7 077 508</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 588 329</b>	<b>-6 483 758</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		50 000 000	951 597
Annen renteinntekt		816 670	744 508
Gevinst ved salg av aksjer		68 527 232	10 537 500
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>119 343 902</b>	<b>12 233 605</b>
Annen rentekostnad			123
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>123</b>
<b>Netto finans</b>		<b>119 343 902</b>	<b>12 233 482</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>116 755 573</b>	<b>5 749 724</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 176 203	-1 053 284
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>115 579 370</b>	<b>6 803 008</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>115 579 370</b>	<b>6 803 008</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		115 579 370	6 803 008
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	11	<b>115 579 370</b>	<b>6 803 008</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		1 176 204
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>1 176 204</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	66 235 216	282 936 105
Lån til foretak i samme konsern	8	18 923 473	18 108 587
Investeringer i tilknyttet selskap	7	62 115 000	62 115 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>147 273 689</b>	<b>363 159 692</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>147 273 689</b>	<b>364 335 896</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			398 438
Andre fordringer		84 375	62 500
Konsernfordringer		115 000 000	4 707 900
<b>Sum fordringer</b>		<b>115 084 375</b>	<b>5 168 838</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	3 758 596	3 729 578
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 758 596</b>	<b>3 729 578</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>118 842 971</b>	<b>8 898 416</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>266 116 660</b>	<b>373 234 312</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Selskapskapital	10	9 000 000	9 000 000
Vedtatt, ikke registrert kapitalforhøyelse			
Ikke registrert kapitalforhøyelse		25 500 000	358 500 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>34 500 000</b>	<b>367 500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		116 590 172	1 010 803
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>116 590 172</b>	<b>1 010 803</b>
<b>Sum egenkapital</b>	11	<b>151 090 172</b>	<b>368 510 803</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		26 488	15 609
Kortsiktig konserngjeld		115 000 000	4 707 900
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>115 026 488</b>	<b>4 723 509</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>115 026 488</b>	<b>4 723 509</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>266 116 660</b>	<b>373 234 312</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		32 507 647	31 312 744
Forvaltningshonorar		690 672	593 750
Gevinst ved salg av eiendom		120 464 421	
<b>Sum inntekter</b>	2	<b>153 662 740</b>	<b>31 906 494</b>
<b>Kostnader</b>			
Innkjøp av tjenester		637 500	593 750
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	21 101 841	18 891 090
Annen driftskostnad	4	11 955 986	17 868 357
<b>Sum kostnader</b>		<b>33 695 327</b>	<b>37 353 197</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>119 967 413</b>	<b>-5 446 703</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		-4 419 268	-1 401 454
Annen renteinntekt		1 758 163	66 001
Gevinst ved salg av aksjer		19 295 243	10 683 435
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 634 138</b>	<b>9 347 982</b>
Annen rentekostnad		12 553 208	13 418 266
Annen finanskostnad		1 120 675	3 745 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>13 673 883</b>	<b>17 163 266</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 960 255</b>	<b>-7 815 284</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>122 927 668</b>	<b>-13 261 987</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	2 130 201	-1 303 066
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>	11	<b>120 797 467</b>	<b>-11 958 921</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>120 797 467</b>	<b>-11 958 921</b>
Minoritetsinteresser		5 297 247	-953 280
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>115 500 220</b>	<b>-11 005 641</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	4 090 632	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>4 090 632</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og anlegg	6,8	159 136 253	576 590 503
Tomt	6,8	9 688 929	212 363 929
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	6,8	1 520 337	1 999 160
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>170 345 519</b>	<b>790 953 592</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7		32 419 000
Investeringer i tilknyttet selskap	7	52 480 281	56 899 549
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>52 480 281</b>	<b>89 318 549</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>226 916 432</b>	<b>880 272 141</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		549 389	617 137
Andre fordringer		4 949 787	3 713 389
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 499 176</b>	<b>4 330 526</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	25 585 138	34 203 773
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>25 585 138</b>	<b>34 203 773</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>31 084 314</b>	<b>38 534 299</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>258 000 746</b>	<b>918 806 440</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	10	9 000 000	9 000 000
Overkurs		25 500 000	358 500 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>34 500 000</b>	<b>367 500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		74 981 555	
Udekket tap			31 842 772
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>74 981 555</b>	<b>-31 842 772</b>
Minoritetsinteresser			27 696 912
<b>Sum egenkapital</b>	11	<b>109 481 555</b>	<b>363 354 140</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		772 822
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>772 822</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	98 125 000	550 272 032
Øvrig langsiktig gjeld		825 125	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>98 950 125</b>	<b>550 272 032</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>98 950 125</b>	<b>551 044 854</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Kassekreditt	8	44 023 922	
Leverandørgjeld		4 820 604	400 560
Skyldige offentlige avgifter			235 076
Annen kortsiktig gjeld		724 540	3 771 810
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>49 569 066</b>	<b>4 407 446</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>148 519 191</b>	<b>555 452 300</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>258 000 746</b>	<b>918 806 440</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 510589

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap 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: 21.06.2022

#### 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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 25.06.2022

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 921 090 536  
OSLO OPPORTUNITY AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Forvaltningshonorar		690 672	593 750
<b>Sum inntekter</b>	<b>2</b>	<b>690 672</b>	<b>593 750</b>
<b>Kostnader</b>			
Innkjøp av tjenester		637 500	593 750
Annen driftskostnad	<b>4</b>	2 641 501	6 483 758
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 279 001</b>	<b>7 077 508</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 588 329</b>	<b>-6 483 758</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap			
		50 000 000	951 597
Annen renteinntekt		816 670	744 508
Gevinst ved salg av aksjer		68 527 232	10 537 500
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>119 343 902</b>	<b>12 233 605</b>
Annen rentekostnad			123
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>123</b>
<b>Netto finans</b>		<b>119 343 902</b>	<b>12 233 482</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>skattekostnad</b>		<b>116 755 573</b>	<b>5 749 724</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	<b>5</b>	1 176 203	-1 053 284
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>115 579 370</b>	<b>6 803 008</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>115 579 370</b>	<b>6 803 008</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital			
		115 579 370	6 803 008
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>11</b>	<b>115 579 370</b>	<b>6 803 008</b>



Organisasjonsnr: 921 090 536  
OSLO OPPORTUNITY AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

	Note	2021	2020
--	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	5		1 176 204
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>1 176 204</b>

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	7	66 235 216	282 936 105
Lån til foretak i samme konsern	8	18 923 473	18 108 587
Investeringer i tilknyttet selskap	7	62 115 000	62 115 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>147 273 689</b>	<b>363 159 692</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>147 273 689</b>	<b>364 335 896</b>
--------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer			398 438
Andre fordringer		84 375	62 500
Konsernfordringer		115 000 000	4 707 900
<b>Sum fordringer</b>		<b>115 084 375</b>	<b>5 168 838</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	3 758 596	3 729 578
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 758 596</b>	<b>3 729 578</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>118 842 971</b>	<b>8 898 416</b>
-------------------------	--	--------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>266 116 660</b>	<b>373 234 312</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	10	9 000 000	9 000 000
Vedtatt, ikke registrert kapitalforhøyelse			
Ikke registrert kapitalforhøyelse		25 500 000	358 500 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>34 500 000</b>	<b>367 500 000</b>



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		116 590 172	1 010 803
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>116 590 172</b>	<b>1 010 803</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>151 090 172</b>	<b>368 510 803</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		26 488	15 609
Kortsiktig konserngjeld		115 000 000	4 707 900
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>115 026 488</b>	<b>4 723 509</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>115 026 488</b>	<b>4 723 509</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>266 116 660</b>	<b>373 234 312</b>



Organisasjonsnr: 921 090 536  
OSLO OPPORTUNITY AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		32 507 647	31 312 744
Forvaltningshonorar		690 672	593 750
Gevinst ved salg av eiendom		120 464 421	
<b>Sum inntekter</b>	<b>2</b>	<b>153 662 740</b>	<b>31 906 494</b>
<b>Kostnader</b>			
Innkjøp av tjenester		637 500	593 750
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	21 101 841	18 891 090
Annen driftskostnad	4	11 955 986	17 868 357
<b>Sum kostnader</b>		<b>33 695 327</b>	<b>37 353 197</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>119 967 413</b>	<b>-5 446 703</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		-4 419 268	-1 401 454
Annen renteinntekt		1 758 163	66 001
Gevinst ved salg av aksjer		19 295 243	10 683 435
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 634 138</b>	<b>9 347 982</b>
Annen rentekostnad		12 553 208	13 418 266
Annen finanskostnad		1 120 675	3 745 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>13 673 883</b>	<b>17 163 266</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 960 255</b>	<b>-7 815 284</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	2 130 201	-1 303 066
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>	<b>11</b>	<b>120 797 467</b>	<b>-11 958 921</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>120 797 467</b>	<b>-11 958 921</b>
Minoritetsinteresser		5 297 247	-953 280
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>115 500 220</b>	<b>-11 005 641</b>



Organisasjonsnr: 921 090 536  
OSLO OPPORTUNITY AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	4 090 632	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>4 090 632</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og anlegg	6,8	159 136 253	576 590 503
Tomt	6,8	9 688 929	212 363 929
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	6,8	1 520 337	1 999 160
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>170 345 519</b>	<b>790 953 592</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7		32 419 000
Investeringer i tilknyttet selskap	7	52 480 281	56 899 549
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>52 480 281</b>	<b>89 318 549</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>226 916 432</b>	<b>880 272 141</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		549 389	617 137
Andre fordringer		4 949 787	3 713 389
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 499 176</b>	<b>4 330 526</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	25 585 138	34 203 773
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>25 585 138</b>	<b>34 203 773</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>31 084 314</b>	<b>38 534 299</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>258 000 746</b>	<b>918 806 440</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10	9 000 000	9 000 000



Overkurs		25 500 000	358 500 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>34 500 000</b>	<b>367 500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		74 981 555	
Udekket tap			31 842 772
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>74 981 555</b>	<b>-31 842 772</b>
Minoritetsinteresser			27 696 912
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>109 481 555</b>	<b>363 354 140</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		772 822
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>			<b>772 822</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	98 125 000	550 272 032
Øvrig langsiktig gjeld		825 125	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>98 950 125</b>	<b>550 272 032</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>98 950 125</b>	<b>551 044 854</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Kassekreditt	8	44 023 922	
Leverandørgjeld		4 820 604	400 560
Skyldige offentlige avgifter			235 076
Annen kortsiktig gjeld		724 540	3 771 810
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>49 569 066</b>	<b>4 407 446</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>148 519 191</b>	<b>555 452 300</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>258 000 746</b>	<b>918 806 440</b>



Organisasjonsnr: 921 090 536  
OSLO OPPORTUNITY AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**  
10

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	500000000.00	0.02	10000000.00

  

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Stokke-Lerka AS	100000000.00	20.00%	Ordinære aksjer
Cape Invest AS	60000000.00	12.00%	Ordinære aksjer
Trollborg 3 AS	53300000.00	10.66%	Ordinære aksjer
Brødrene Jensen AS	30000000.00	6.00%	Ordinære aksjer
Alden AS	25000000.00	5.00%	Ordinære aksjer
MEPS AS	25000000.00	5.00%	Ordinære aksjer
Øvrige aksjonærer	206700000.00	41.34%	Ordinære aksjer

  

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	500000000.00	100.00%

**Note**  
4

**Lønn og ytelser**

**Note**  
4

**Ytelser til ledende personer**  
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**  
4

**Ytelser til andre ledende personer**



## Note

4

### Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	79375.00	
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	38775.00	
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	118150.00	

## Note

4

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

## Note

4

### Obligatorisk tjenstepensjon

## Note

4

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

## Note

7

### Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

#### Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Philips Pedersensvei 20 AS, Oslo	100.00%	100.00%		
Solbråveien Invest AS, Oslo	100.00%	100.00%		
NKG7 Invest AS, Oslo	100.00%	100.00%		
Ryen Eiendomsinvest III AS, Oslo	60.00%	60.00%		
R6 Eiendomsinvest AS, Oslo	100.00%	100.00%		





Organisasjonsnr: 921 090 536  
OSLO OPPORTUNITY AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

4

Lønn og ytelser

<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		125000.00

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		125000.00

Note

4

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

4

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	284647.00	

<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	91440.00	

<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	376087.00	

Note

4

Antall årsverk i regnskapsåret





RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 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](http://www.rsmnorge.no)

Til generalforsamlingen i Oslo Opportunity AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Oslo Opportunity AS' årsregnskap som viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 115 579 370 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 120 797 467. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpstilling 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 2021, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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.

Penneo Dokumentnøkkel: W5COOW-8DYOB-V5BOP-DU4SG-GV5YE-LX025



Revisors beretning 2021 for Oslo Opportunity AS

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

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

#### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 17. juni 2022  
RSM Norge AS

Trine Angell-Hansen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: W5C0W-8DY0B-V5B0P-DU4SG-GV5YE-LX025



# 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."

## Trine Angell-Hansen

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5993-4-2677516

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-06-20 15:08:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: W5COOW-8DYOB-V5BOP-DU4SG-GV5YE-LX02S

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/validate>



## OSLO OPPORTUNITY AS

ÅRSRAPPORT 2021

### NOTER TIL REGNSKAPET

#### 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.

Gvinster 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

ÅRSRAPPORT 2021

### 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

ÅRSRAPPORT 2021

### 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 opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringsverdi 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.

#### *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.

**OSLO OPPORTUNITY AS**

ÅRSRAPPORT 2021

## NOTE 2 SALGSINNEKTER

Pr. Virksomhetsområde	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Leieinntekter	-	-	32 507 647	31 312 744
Forvaltningshonorar	690 672	593 750	690 672	593 750
Gevinst ved salg av eiendom	-	-	120 464 421	-
<b>Sum</b>	<b>690 672</b>	<b>593 750</b>	<b>153 662 740</b>	<b>31 906 494</b>
<b>Pr. Geografisk marked</b>				
Norge	690 672	593 750	153 662 740	31 906 494
<b>Sum</b>	<b>690 672</b>	<b>593 750</b>	<b>153 662 740</b>	<b>31 906 494</b>

## NOTE 3 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTNER

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 LØNNKOSTNADER, 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	65 250	246 882
Attestasjonstjenester	-	3 100
Skatterådgivning	18 500	57 220
Andre tjenester	-	86 880
<b>Sum honorar til revisor</b>	<b>83 750</b>	<b>394 082</b>

Beløpene er oppgitt ink. MVA for morselskapet, og eks. MVA for datterselskapene.

For konsernet så er det oppgitt beløp i eierperioden.





## OSLO OPPORTUNITY AS

ÅRSRAPPORT 2021

### NOTE 5 SKATT

	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
<b>Arets skattekostnad fordeler seg på:</b>				
Betalbar skatt	-	-	-	-
Endring utsatt skatt	1 176 204	- 226 897	2 130 201	- 1 303 066
Skatt på konsernbidrag	-	- 826 387	-	-
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>1 176 204</b>	<b>- 1 053 284</b>	<b>2 130 201</b>	<b>- 1 303 066</b>
<b>Beregning av årets skattegrunnlag</b>				
Resultat før skattekostnad	117 393 074	- 5 749 724	122 927 668	- 13 261 987
Permanente forskjeller *)	- 118 527 232	- 11 488 974	- 130 704 811	- 9 188 153
Endring i midlertidige forskjeller	-	-	2 068 514	- 114 100
Mottatt konsernbidrag	-	4 707 900	-	-
<b>Arets skattegrunnlag</b>	<b>- 1 134 158</b>	<b>- 12 530 798</b>	<b>- 5 708 629</b>	<b>- 22 564 240</b>
<b>Oversikt over midlertidige forskjeller:</b>				
Fordringer	-	-	700 000	1 050 000
Anleggsmidler	-	-	- 21 078 517	6 662 129
Gevinst- og tapskonto	-	-	1 784 734	2 230 919
Underkudd til fremføring	- 7 118 041	- 5 346 382	- 41 354 092	- 30 324 397
<b>Sum</b>	<b>- 7 118 041</b>	<b>- 5 346 382</b>	<b>- 59 947 875</b>	<b>- 20 381 349</b>
Forskjeller som ikke inngår	-	-	41 354 092	23 894 175
<b>Grunnlag balanseført</b>	<b>- 7 118 041</b>	<b>- 5 346 382</b>	<b>- 18 593 783</b>	<b>3 512 826</b>
22 % utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	-	- 1 176 204	- 4 090 632	772 822
<b>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultatet før skatt:</b>				
<b>22 % utsatt skatt/utsatt skattefordel</b>			<b>Morselskap</b>	<b>Konsern</b>
22 % skatt av resultatet før skatt			<b>2021</b>	<b>2021</b>
22 % av permanente forskjeller			25 826 476	27 044 087
<b>Ikke balanseføring av utsatt skatt knyttet til underskudd</b>			- 26 075 991	- 28 755 058
<b>Beregnet skattekostnad</b>			1 425 719	3 841 173
			<b>1 176 204</b>	<b>2 130 201</b>
Effektiv skattesats			1 %	-16 %



**OSLO OPPORTUNITY AS**

ÅRSRAPPORT 2021

## NOTE 6 VARIGE DRIFTSMIDLER

	Bygninger og annen eiendom *	Tomt	Inventar	Sum varige driftsmidler
<b>Konsern</b>				
Anskaffelseskost pr. 01.01	782 527 317	212 363 929	5 042 359	999 933 605
Tilgang ved oppkjøp av selskaper/konserndannelse	-	-	-	-
Tilgang kjøpte driftsmidler	19 445 107	-	563 947	20 009 054
Avgang solgte driftsmidler	- 529 875 759	- 202 675 000	- 3 260 394	- 735 811 153
<b>Anskaffelseskost pr. 31.12</b>	<b>272 096 665</b>	<b>9 688 929</b>	<b>2 345 912</b>	<b>284 131 506</b>
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	- 48 389 785	-	- 825 575	- 49 215 360
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	- 64 570 627	-	-	- 64 570 627
<b>Balanseført verdi pr. 31.12</b>	<b>159 136 253</b>	<b>9 688 929</b>	<b>1 520 337</b>	<b>170 345 519</b>
Årets avskrivninger	20 496 136	-	605 705	21 101 841
Årets nedskrivninger	-	-	-	-
Forventet økonomisk levetid	20-100 år	-	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 9 688 929. Beløpet er ikke avskrevet i 2021, da prosjektene blir slutført i 2022 eller senere.

## NOTE 7 DATTERSELSKAP, TILKNYTTET M V

	Ervervet	Forretningskontor	Eierandel	Stemmeandel	Balanseført verdi
Philip Pedersensvei 20 AS	01.03.2019	Oslo	100 %	100 %	62 859 688
Solbråveien Invest AS	27.08.2019	Oslo	100 %	100 %	400 736
R6 Eiendomsinvest AS	30.10.2020	Oslo	100 %	100 %	2 974 792
<b>Sum</b>					<b>66 235 216</b>
Bragernes Eiendomsinvest AS	20.12.2019	Oslo	35 %	35 %	62 115 000
<b>Sum</b>					<b>62 115 000</b>

Aksjene i Grensen Eiendomsinvest AS og NKG 7 Invest AS er solgt i 2021.

Aksjene i Solbråveien Eiendom AS (tidligere datterselskap til Solbråveien Invest AS) og Eima AS (tidligere datterselskap til R6 Eiendomsinvest AS) er også solgt i 2021.

Konsernets eierperiode i 2021 er 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**

ÅRSRAPPORT 2021

## NOTE 7 DATTERSELSKAP, TILKNYTTET M V FORTS.

**Investeringer etter egenkapitalmetoden**

	Bragernes- Eiendoms- Invest AS		Sum
<b>Merverdianalyse</b>			
Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet	63 010 500		63 010 500
Henførbart merverdi (mindreverdi)	- 895 500	-	895 500
Goodwill	-	-	-
<b>Anskaffelseskost</b>	<b>62 115 000</b>		<b>62 115 000</b>
<b>Beregning av årets resultatandel</b>			
Andel av årets resultat	- 3 917 227	-	2 469 645
Avskrivning merverdier/(Reversering av mindreverdi)	179 100		179 100
Andel konsernbidrag	- 681 141	-	392 821
Avskrivning goodwill	-	-	-
<b>Årets resultatandel</b>	<b>- 4 419 268</b>		<b>- 2 683 366</b>
<b>Beregning av balanseført verdi pr. 31.12</b>			
Inngående balanse pr. 01.01	56 899 549		56 899 549
Tilganger / avganger	-		-
Årets resultatandel	- 4 419 268	-	4 419 268
Mottatt utbytte	-		-
Innbetalt / tilbakebetalt kapital	-		-
Andre endringer i løpet av året	-		-
<b>Utgående balanse pr. 31.12</b>	<b>52 480 281</b>		<b>52 480 281</b>

## NOTE 8 FORDRINGER OG GJELD

	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
<b>Fordringer med forfall senere enn ett år</b>				
Fordring på selskap i samme konsern	18 923 473	18 108 587	-	-
<b>Sum</b>	<b>18 923 473</b>	<b>18 108 587</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</b>				
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	-
Annen langsiktig gjeld	-	-	-	-
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Pantstillelser</b>				
Gjeld sikret ved pant	-	-	98 125 000	550 272 032
<b>Pantsatte eiendeler:</b>				
Konsernets eiendommer er pantsatt for	-	-	180 000 000	916 000 000
Bokført verdi av eiendommene	-	-	170 345 519	788 954 432

Det foreligger i tillegg sikkerhet i hvert mellomværende i Philip Pedersensvei 20 AS.

Philip Pedersensvei 20 AS har trekkmulighet opp til MNOK 50 i kassekreditt. Per 31.12.21 er kassekreditten kr 44 023 922. Gjelden har forfall innenfor et år.

## NOTE 9 BANKINNSKUDD, TREKKRETTIGHETER

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



**OSLO OPPORTUNITY AS**

ÅRSRAPPORT 2021

## NOTE 10 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

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

Alle aksjer har lik stemme- og utbytterett.

## Oversikt over de største aksjonærene pr 31.12.21:

	Antall aksjer	Eierandel
Stokke-Lerka AS	100 000 000	20,00 %
Cape Invest AS	60 000 000	12,00 %
Trollborg Invest 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 %
Sum	333 300 000	66,66 %
Øvrige (eierandel < 2,2%)	166 700 000	33,34 %
<b>Total antall aksjer</b>	<b>500 000 000</b>	<b>100 %</b>

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

## NOTE 11 EGENKAPITAL

Morselskap	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 01.01	9 000 000	358 500 000	1 010 805	368 510 803
Årets resultat	-	-	115 579 370	115 579 370
Tilleggsutbytte	-	- 333 000 000	-	- 333 000 000
<b>Egenkapital pr. 31.12</b>	<b>9 000 000</b>	<b>25 500 000</b>	<b>116 590 176</b>	<b>151 090 172</b>

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap/ Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 01.01	9 000 000	358 500 000	- 4 145 860	363 354 140
Årets resultat	-	-	120 797 467	120 797 467
Tilleggsutbytte	-	- 333 000 000	-	- 333 000 000
Minoritet	-	-	- 41 670 050	- 41 670 050
<b>Egenkapital pr. 31.12</b>	<b>9 000 000</b>	<b>25 500 000</b>	<b>74 981 557</b>	<b>109 481 555</b>

*Minoritet*

Inngående andel 01.01	27 696 912
Minoritetens gevinst ved salg av aksjer	13 973 638
Minoritetens andel ved salg inneværende år	- 41 670 050
Minoritetens andel årets resultat	5 297 247
Effekt av avgang minoritet - ikke egenkapitalandel per 31.12	- 5 297 747
<b>Minoritetens andel av egenkapitalen 31.12</b>	<b>-</b>



## OSLO OPPORTUNITY AS

ÅRSRAPPORT 2021

---

### 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 31.12.2021.





# Årsregnskap 2021 Oslo Opportunity AS

---





## OSLO OPPORTUNITY AS

ÅRSRAPPORT 2021

## RESULTATREGNSKAP

Morselskapet			Konsernet	
31.12.2021	31.12.2020	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>Driftsinntekter:</b>				
-	-		32 507 647	31 312 744
690 672	593 750		690 672	593 750
-	-		120 464 421	-
<b>690 672</b>	<b>593 750</b>	<b>2</b>	<b>153 662 740</b>	<b>31 906 494</b>
<b>Driftskostnader:</b>				
637 500	593 750		637 500	593 750
-	-		-	-
-	-	6	21 101 841	18 891 090
2 641 501	6 483 758	4	11 955 986	17 868 357
<b>3 279 001</b>	<b>7 077 508</b>		<b>33 695 326</b>	<b>37 353 197</b>
<b>- 2 588 329</b>	<b>- 6 483 758</b>		<b>119 967 413</b>	<b>- 5 446 703</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader:</b>				
50 000 000	951 597	-	4 419 268	1 401 454
-	-		-	-
816 670	744 508		1 758 163	66 001
68 527 232	10 537 500		19 295 243	10 683 435
-	123	-	12 553 209	13 418 266
-	-	-	1 120 675	3 745 000
<b>119 343 902</b>	<b>12 233 482</b>		<b>2 960 255</b>	<b>- 7 815 284</b>
<b>116 755 574</b>	<b>5 749 724</b>		<b>122 927 668</b>	<b>- 13 261 987</b>
1 176 204	1 053 284	5	2 130 201	1 303 066
<b>115 579 370</b>	<b>6 803 008</b>	<b>11</b>	<b>120 797 467</b>	<b>- 11 958 921</b>
-	-		5 297 247	953 280
115 579 370	6 803 008		115 500 220	11 005 640







## OSLO OPPORTUNITY AS

ÅRSRAPPORT 2021

## KONTANTSTRØMSOPPSTILLING

Morselskapet		Note	Konsernet	
31.12.2021	31.12.2020		31.12.2021	31.12.2020
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>				
116 755 574	5 749 724		122 927 668	- 11 913 530
-	-		-	-
- 68 527 232	- 10 537 500		- 139 759 664	-
-	-		21 101 841	8 875 769
398 438	- 398 438		67 748	303 995
10 879	- 3 858 642		4 420 044	3 791 408
-	4 707 900		- 4 419 268	- 5 564 000
- 21 876	3 131 809		- 4 962 929	- 4 182 498
<b>48 615 783</b>	<b>- 1 205 147</b>		<b>- 624 560</b>	<b>- 8 688 856</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>				
-	-		487 329 507	33 997 997
-	-		-	- 51 395 088
285 228 121	35 157 500		56 133 511	-
-	- 117 226 794		-	-
-	- 8 419 205		-	-
<b>285 228 121</b>	<b>- 90 488 499</b>		<b>543 463 018</b>	<b>- 17 397 091</b>
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>				
-	-		825 125	-
- 814 886	-		- 234 851 108	- 41 581 671
-	-		15 568 890	-
-	115 500 000		-	115 500 000
- 333 000 000	- 35 000 000		- 333 000 000	- 35 000 000
<b>- 333 814 886</b>	<b>80 500 000</b>		<b>- 551 457 093</b>	<b>38 918 329</b>
29 018	- 11 193 646		- 8 618 635	761 672
3 729 578	14 923 224		34 203 773	33 442 101
<b>3 758 596</b>	<b>3 729 578</b>		<b>25 585 138</b>	<b>34 203 773</b>





COMPLETED BY ALL:  
20.06.2022 07:59

SENT BY OWNER:  
Herman Myhre · 17.06.2022 16:31

DOCUMENT ID:  
BkTmlGqKq

ENVELOPE ID:  
BJJ3mgz5K5-BkTmlGqKq

## Document history

DOCUMENT NAME:  
Oslo Opportunity AS\_Årsrapport 2021 - Årsregnskap.pdf  
4 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:  
Oslo Opportunity AS\_Årsrapport 2021 - Årsregnskap.pdf-pAdES-HJ\_dIM5Y5.pdf  
Oslo Opportunity AS\_Årsrapport 2021 - Årsregnskap.pdf-pAdES-Sk3Sgf5t5.pdf  
Oslo Opportunity AS\_Årsrapport 2021 - Årsregnskap.pdf-pAdES-B1fBxzcF9.pdf  
Oslo Opportunity AS\_Årsrapport 2021 - Årsregnskap.pdf-pAdES-SyqNgf5tq.pdf

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Leif Oddvin Jensen loj@brjensen.no	Signed Authenticated	17.06.2022 17:16 17.06.2022 17:15	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 1977/10/09) IP: 82.164.188.44
Finn Erik Røed finnerik@roed.no	Signed Authenticated	17.06.2022 17:28 17.06.2022 17:27	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 1960/03/24) IP: 81.167.213.10
Jan Terje Ødegård jan.t@meps.no	Signed Authenticated	17.06.2022 22:05 17.06.2022 22:03	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 1954/02/09) IP: 92.221.26.119
Lars Robert Kristiansen lars@lerka-eiendom.no	Signed Authenticated	20.06.2022 07:59 20.06.2022 07:58	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 1966/06/30) IP: 77.16.53.135

\* 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  
PAdES sealed



# Styrets årsberetning 2021 Oslo Opportunity AS

---





## OSLO OPPORTUNITY AS

ÅRSRAPPORT 2021

### 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 utnyttede vekst- og lønnsomhetspotensial ved i hovedsak å følge en «value-add»-strategi.

Fondet har gjort åtte investeringer de siste tre årene hvor seks investeringer 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 Pedersens vei 20 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 2021 solgt fem investeringer under sitt mandat:

1. Solbråveien Invest AS som igjen eier Solbråveien Eiendom AS. Vederlaget for salg av eierandelen i Solbråveien Invest AS (79,3 MNOK). Utdelingen ble gjennomført som tilbakebetaling av tidligere innbetalt kapital.
2. NKG7 Invest AS. Vederlaget for salg av eierandelen i NKG7 Invest AS (95 MNOK). Utdelingen ble gjennomført som tilbakebetaling av tidligere innbetalt kapital.
3. Ryen Eiendomsinvest III AS som igjen eier Ryensvingen 3 AS. Vederlaget for salg av eierandelen i Ryen Eiendomsinvest III AS (50 MNOK). Utdelingen ble gjennomført som tilbakebetaling av tidligere innbetalt kapital.
4. R6 Eiendomsinvest AS som igjen eier Eima AS. Vederlaget for salg av eierandelen i R6 Eiendomsinvest AS (40 MNOK. Av dette ble 37 MNOK utbetalt til aksjonærene). Utdelingen ble gjennomført som tilbakebetaling av tidligere innbetalt kapital.
5. Grensen 13 Eiendomsinvest AS som igjen eier Grensen 13 AS. Vederlaget for salg av eierandelen i Grensen 13 Eiendomsinvest AS (73 MNOK). Utdelingen ble gjennomført som tilbakebetaling av tidligere innbetalt kapital.

Utbytte er utdelt som tilbakebetaling av tidligere innbetalt kapital. Total utbetalt utbytte i 2021 var på MNOK 333.

Total selskapsgevinst i Oslo Opportunity AS for 2021 er kr 68 527 232.

Total konserngevinst er kr 120 464 421. Gevinst knyttet til Ryen Eiendomsinvest er MNOK 19,3 og er behandlet som midlertidig eie i konsernregnskapet.

### MARKEDSOPPSUMMERING

2021 vil gå inn i historiebøkene som rekordenes år og hvor pandemien ikke ville gi helt slipp. Antall transaksjoner økte med 44% til 409 transaksjoner med 167 mrd i transaksjonsvolum. Året 2021 ble også året for de store transaksjonene hvor 9 av de 10 største transaksjonene var portefølje-transaksjoner, og disse stod alene for ca. 30% av årsvolumet.

Gjennom året så vi at Oslo og Akershus utgjorde den laveste andelen av totalmarkedet på flere år, 43%, hvor gjennomsnittet har vært 53% siste fem år. Dette minner oss også på hvor viktig Oslo markedet er og at det fortsatt er Oslo som er klart størst innen transaksjonsmarkedet.

### UTSIKTER

Når vi endelig ser slutten på koronapandemien begynner markedet å bekymre seg over krig i Europa, renteoppgang, økte energipriser og økte råvarekostnader.

Signalene fra sentralbankene er at renten skal fortsette oppover og dette kom tydelig frem på slutten av året hvor 3M NIBOR endte året på 0,95% (per dags dato 1,39%) mot bunnnoteringen for året på 0,20% i juni 2021. Vi forventer at 2022 vil bli et godt år i transaksjonsmarkedet, men at vi ikke kommer til å overgå fjoråret. Dog, vi forventer at den nye normalen for transaksjonsvolum er betydelig over hva vi så for bare noen år tilbake.



Clarksons Platou  
Real Estate Investment Management AS



Sy9v1M5tc-r1ovkf9F5

www.clarksons.com

2



## OSLO OPPORTUNITY AS

ÅRSRAPPORT 2021

### STYRETS ÅRSBERETNING

#### NÆRMERE OM FORVALTINGSKAPITALEN

Ved utgangen av 2021 har Oslo Opportunity en samlet investert forvaltningskapital på 137 MNOK og en verdjustert egenkapital på 242 MNOK.

#### REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Omsetningen i konsernet var 153,6 MNOK i 2021 (31,9 MNOK)\*. Årsresultatet ble i 2021 120,8 MNOK (-12 MNOK).

De samlede kapitalinnkallinger i konsernet siden oppstart av Fondet var ved utgangen 2021 var 402,5 MNOK. De samlede utbetalingene i konsernet siden oppstart var ved utgangen av 2021 368,0 MNOK. For året 2021 var utbetalingene i konsernet 333,0 MNOK.

Konsernets likviditetsbeholdning var 25,6 MNOK (34,2 MNOK) per 31.12.2021. Dette er i hovedsak ubrukt arbeidskapital innkalt til bruk i selskapets gjennomførte investeringer.

Totalkapitalen var ved utgangen av året 258 MNOK. Egenkapitalandelen var 42% (40%).

Omsetningen i morselskapet var 0,7 MNOK i 2021 (0,6 MNOK). Årsresultatet for morselskapet ble 115,6 MNOK (6,8 MNOK). Morselskapets likviditetsbeholdning var 3,8 MNOK (3,7 MNOK) per 31.12.2021.

Se kontantstrømoppstilling for mer detaljert beskrivelse av inn- og utbetalinger.

#### EGNE AKSJER

Fondet eier ingen egne aksjer per 31.12.2021.

#### 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, kredittrisiko 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 næringsseiendom.

Helt overordnet er det også risiko for at avkastningskravet til investorene / markedet vil kunne øke, hvilket vil kunne påvirke markedsværdien 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 kredittrisiko 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 2021 har konsernet kundefordringer på 0,5 MNOK, kontantbeholdning på 25,6 MNOK og eksterne banklån på 99,0 MNOK.

\*Tall i parentes angir beløpet eller prosenten for 2020



Clarksons Platou  
Real Estate Investment Management AS



Sy9v1M5tc-r1ovkf9F5

www.clarksons.com

3



## OSLO OPPORTUNITY AS

ÅRSRAPPORT 2021

### LIKVIDITETSRISIKO

Risiko for ikke å være i stand til å møte betalingsforpliktelser 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.

### STYREANSVARSFORSIKRING

Det bekreftes at selskapet har styreansvarsforsikring. Forsikringen dekker ansvar for formuestap for krav fremsatt mot sikrede i forsikringsperioden som følge av en ansvarsbetingende handling eller unnlatelse hos sikrede i egenskap av daglig leder, styremedlem, medlem av ledelsen eller tilsvarende styreorgan i konsernet. Forsikringen dekker ikke skade på personer eller eiendeler. Forsikringsavtalens hovedforfall er 1. januar og løper i 12 måneder.

### ARBEIDSMILJØ OG LIKESTILLING

Det var ingen ansatte i selskapet pr. 31.12.2021. Styret består av fire menn. Styret har ut ifra en vurdering ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

### 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 2022 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

### HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Fondet signerte i 1.kvartal 2022 budaksept for salg av Philip Pedersens vei 20 AS. På slutten av prosessen valgte imidlertid budgiver trekke seg fra transaksjonen.

I lys av siste tids hendelser, med økte renter, så er styret kjent med at dette kan påvirke et eventuelt salg av de to siste investeringene i Fondet.

### DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Oslo Opportunity AS:

Overført til udekket tap	-
Overført til annen egenkapital	115 579 370
Tilleggsutbytte	333 000 000
Overført fra overkurs	- 333 000 000
<b>Totalt disponert</b>	<b>115 579 370</b>



## OSLO OPPORTUNITY AS

ÅRSRAPPORT 2021

### YTRE MILJØ

Fondet forurener 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 2022

*Signert elektronisk*

Lars Robert Kristiansen  
Styreleder

*Signert elektronisk*

Jan Terje Ødegård  
Styremedlem

*Signert elektronisk*

Finn Erik Røed  
Styremedlem

*Signert elektronisk*

Leif Oddvin Jensen  
Styremedlem





COMPLETED BY ALL:  
20.06.2022 08:01

SENT BY OWNER:  
Herman Myhre · 17.06.2022 16:27

DOCUMENT ID:  
r1ovkf9F5

ENVELOPE ID:  
Sy9v1M5tc-r1ovkf9F5

## Document history

DOCUMENT NAME:  
Oslo Opportunity AS\_Årsrapport 2021 - Styrets årsberetning.pdf  
5 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:  
Oslo Opportunity AS\_Årsrapport 2021 - Styrets årsberetning.pdf-pA  
dES-Skw0Jz9K5.pdf  
Oslo Opportunity AS\_Årsrapport 2021 - Styrets årsberetning.pdf-pA  
dES-S1TY1zqtq.pdf  
Oslo Opportunity AS\_Årsrapport 2021 - Styrets årsberetning.pdf-pA  
dES-Hyvikf9Fc.pdf  
Oslo Opportunity AS\_Årsrapport 2021 - Styrets årsberetning.pdf-pA  
dES-HJ6hyMcY9.pdf

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Leif Oddvin Jensen loj@brjensen.no	Signed Authenticated	17.06.2022 17:12 17.06.2022 17:10	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 1977/10/09) IP: 82.164.188.44
Finn Erik Røed finnerik@roed.no	Signed Authenticated	17.06.2022 17:27 17.06.2022 17:26	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 1960/03/24) IP: 81.167.213.10
Jan Terje Ødegård jan.t@meps.no	Signed Authenticated	17.06.2022 18:24 17.06.2022 18:22	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 1954/02/09) IP: 92.221.26.119
Lars Robert Kristiansen lars@lerka-eiendom.no	Signed Authenticated	20.06.2022 08:01 20.06.2022 08:00	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 1966/06/30) IP: 77.16.53.135

\* 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.

