



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 207 201  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OSLO OPPORTUNITY II AS  
Forretningsadresse: c/oClarksons Property Management AS  
Munkedamsveien 62C  
0270 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 30.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 17.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Forvaltningshonorar		303 500	
<b>Sum inntekter</b>	2	<b>303 500</b>	
<b>Kostnader</b>			
Innkjøp av tjenester		300 000	
Lønnskostnad	3		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	20 145 768	
Annen driftskostnad	3,5	9 794 179	4 993 117
<b>Sum kostnader</b>		<b>30 239 947</b>	<b>4 993 117</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-29 936 447</b>	<b>-4 993 117</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 555	289
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 555</b>	<b>289</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 555</b>	<b>289</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-29 932 892</b>	<b>-4 992 828</b>
Skattekostnad	6	-610 321	-139 907
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>	7	<b>-29 322 571</b>	<b>-4 852 921</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-29 322 571</b>	<b>-4 852 921</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-29 322 571	-4 852 921
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-29 322 571</b>	<b>-4 852 921</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,8		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	9,10	329 965 239	108 416 507
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>329 965 239</b>	<b>108 416 507</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>329 965 239</b>	<b>108 416 507</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer konsern		2 774 186	635 943
Andre fordringer		715 750	338 588
<b>Sum fordringer</b>	8	<b>3 489 936</b>	<b>974 531</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	20 398 962	4 461 283
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>20 398 962</b>	<b>4 461 283</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>23 888 898</b>	<b>5 435 814</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>353 854 137</b>	<b>113 852 321</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (1 000 000 aksjer à kr 0,10)	12	39 150 002	5 414 335
Overkurs		346 725 016	43 104 005
Ikke registrert kapitalforhøyelse			69 533 339
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>385 875 018</b>	<b>118 051 679</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		34 189 121	4 866 550
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-34 189 121</b>	<b>-4 866 550</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>351 685 897</b>	<b>113 185 129</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		4 375	31 250
Kortsiktig konserngjeld		2 163 865	635 942
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 168 240</b>	<b>667 192</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 168 240</b>	<b>667 192</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>353 854 137</b>	<b>113 852 321</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		54 566 234	4 828 471
Forvaltningshonorar		303 500	
Gevinst ved salg av eiendom		12 096 760	
<b>Sum inntekter</b>	2	<b>66 966 494</b>	<b>4 828 471</b>
<b>Kostnader</b>			
Innkjøp av tjenester		12 302 726	
Lønnskostnad	3		
Avskrivning på varig driftsmiddel	4	31 857 087	2 117 159
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	61 897 213	
Annen driftskostnad	4,5	34 611 836	9 069 778
<b>Sum kostnader</b>		<b>140 668 862</b>	<b>11 186 937</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-73 702 368</b>	<b>-6 358 466</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		127 945	301
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>127 945</b>	<b>301</b>
Annen rentekostnad		30 611 100	2 387 398
Annen finanskostnad		2 404 596	570 016
Resultatandel tilknyttet selskap (TS)		1 500 821	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>34 516 517</b>	<b>2 957 414</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-34 388 572</b>	<b>-2 957 113</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-108 090 940</b>	<b>-9 315 579</b>
Skattekostnad	6	-243 341	-82 653
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>	7	<b>-107 847 599</b>	<b>-9 232 926</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-107 847 599</b>	<b>-9 232 926</b>
Minoritetsinteresser		-34 637 012	-1 412 469
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-73 210 587</b>	<b>-7 820 457</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og anlegg	4,8	963 622 408	295 621 464
Tomt	4,8	199 510 058	131 925 259
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4,8	8 261 870	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 171 394 336</b>	<b>427 546 723</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	9,10	21 901 702	
Andre fordringer	8	7 595 507	4 167 979
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>29 497 209</b>	<b>4 167 979</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 200 891 545</b>	<b>431 714 702</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 456 422	190 810
Andre fordringer		16 482 345	823 748
<b>Sum fordringer</b>	8	<b>19 938 767</b>	<b>1 014 558</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	11	68 680 905	42 817 172
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>68 680 905</b>	<b>42 817 172</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>88 619 672</b>	<b>43 831 730</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 289 511 217</b>	<b>475 546 432</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	12	39 150 002	5 414 335
Overkurs		346 725 016	43 104 005
Ikke registrert kapitalforhøyelse			69 533 339
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>385 875 018</b>	<b>118 051 679</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		82 086 637	7 850 798
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-82 086 637</b>	<b>-7 850 798</b>
Minoritetsinteresser		99 502 986	55 737 533
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>403 291 367</b>	<b>165 938 414</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	16 046 880	315 355
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>16 046 880</b>	<b>315 355</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	822 489 434	277 502 207
Annen pantsikret gjeld	8		25 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	717 443	894 943
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>823 206 877</b>	<b>303 897 150</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>839 253 757</b>	<b>304 212 505</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		5 431 893	4 363 247
Skyldige offentlige avgifter		1 622 346	
Annen kortsiktig gjeld		39 911 854	1 032 266
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>46 966 093</b>	<b>5 395 513</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>886 219 850</b>	<b>309 608 018</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 289 511 217</b>	<b>475 546 432</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 575863

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 207 201  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OSLO OPPORTUNITY II AS  
Forretningsadresse: c/oClarksons Property Management AS  
Munkedamsveien 62C  
0270 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: 30.06.2023

#### 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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 12.07.2023

---

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: 923 207 201  
OSLO OPPORTUNITY II AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Forvaltningshonorar		303 500	
<b>Sum inntekter</b>	<b>2</b>	<b>303 500</b>	
<b>Kostnader</b>			
Innkjøp av tjenester		300 000	
Lønnskostnad	3		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	20 145 768	
Annen driftskostnad	3,5	9 794 179	4 993 117
<b>Sum kostnader</b>		<b>30 239 947</b>	<b>4 993 117</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-29 936 447</b>	<b>-4 993 117</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 555	289
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 555</b>	<b>289</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 555</b>	<b>289</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	6	-29 932 892	-4 992 828
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>	<b>7</b>	<b>-29 322 571</b>	<b>-4 852 921</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-29 322 571</b>	<b>-4 852 921</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-29 322 571	-4 852 921
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-29 322 571</b>	<b>-4 852 921</b>



Organisasjonsnr: 923 207 201  
OSLO OPPORTUNITY II AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 4, 8

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 9,10 329 965 239 108 416 507

Sum finansielle anleggsmidler 329 965 239 108 416 507

Sum anleggsmidler 329 965 239 108 416 507

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige fordringer konsern 2 774 186 635 943

Andre fordringer 715 750 338 588

Sum fordringer 8 3 489 936 974 531

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 11 20 398 962 4 461 283

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 20 398 962 4 461 283

Sum omløpsmidler 23 888 898 5 435 814

SUM EIENDELER 353 854 137 113 852 321

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital (1 000 000 aksjer à kr 0,10) 12 39 150 002 5 414 335

Overkurs 346 725 016 43 104 005

Ikke registrert kapitalforhøyelse 69 533 339

Sum innskutt egenkapital 385 875 018 118 051 679

##### Opptjent egenkapital

Udekket tap 34 189 121 4 866 550

Sum opptjent egenkapital -34 189 121 -4 866 550



Sum egenkapital	7	351 685 897	113 185 129
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 375	31 250
Kortsiktig konserngjeld		2 163 865	635 942
Sum kortsiktig gjeld		2 168 240	667 192
Sum gjeld		2 168 240	667 192
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		353 854 137	113 852 321



Organisasjonsnr: 923 207 201  
OSLO OPPORTUNITY II AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		54 566 234	4 828 471
Forvaltningshonorar		303 500	
Gevinst ved salg av eiendom		12 096 760	
<b>Sum inntekter</b>	<b>2</b>	<b>66 966 494</b>	<b>4 828 471</b>
<b>Kostnader</b>			
Innkjøp av tjenester		12 302 726	
Lønnskostnad	3		
Avskrivning på varig driftsmiddel	4	31 857 087	2 117 159
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	61 897 213	
Annen driftskostnad	4,5	34 611 836	9 069 778
<b>Sum kostnader</b>		<b>140 668 862</b>	<b>11 186 937</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-73 702 368</b>	<b>-6 358 466</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		127 945	301
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>127 945</b>	<b>301</b>
Annen rentekostnad		30 611 100	2 387 398
Annen finanskostnad		2 404 596	570 016
Resultatandel tilknyttet selskap (TS)		1 500 821	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>34 516 517</b>	<b>2 957 414</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-34 388 572</b>	<b>-2 957 113</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	6	-108 090 940	-9 315 579
		-243 341	-82 653
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>	<b>7</b>	<b>-107 847 599</b>	<b>-9 232 926</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-107 847 599</b>	<b>-9 232 926</b>
Minoritetsinteresser		-34 637 012	-1 412 469
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-73 210 587</b>	<b>-7 820 457</b>



Organisasjonsnr: 923 207 201  
OSLO OPPORTUNITY II AS

## KONSERNBALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Bygninger og anlegg	4, 8	963 622 408	295 621 464
Tomt	4, 8	199 510 058	131 925 259
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4, 8	8 261 870	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 171 394 336</b>	<b>427 546 723</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Investeringer i tilknyttet selskap	9, 10	21 901 702	
Andre fordringer	8	7 595 507	4 167 979
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>29 497 209</b>	<b>4 167 979</b>

**Sum anleggsmidler** **1 200 891 545** **431 714 702**

#### Omløpsmidler Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		3 456 422	190 810
Andre fordringer		16 482 345	823 748
<b>Sum fordringer</b>	<b>8</b>	<b>19 938 767</b>	<b>1 014 558</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd	11	68 680 905	42 817 172
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>68 680 905</b>	<b>42 817 172</b>

**Sum omløpsmidler** **88 619 672** **43 831 730**

**SUM EIENDELER** **1 289 511 217** **475 546 432**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	12	39 150 002	5 414 335
Overkurs		346 725 016	43 104 005
Ikke registrert kapitalforhøyelse			69 533 339



<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>385 875 018</b>	<b>118 051 679</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		82 086 637	7 850 798
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-82 086 637</b>	<b>-7 850 798</b>
Minoritetsinteresser		99 502 986	55 737 533
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>403 291 367</b>	<b>165 938 414</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	16 046 880	315 355
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>16 046 880</b>	<b>315 355</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	822 489 434	277 502 207
Annen pantsikret gjeld	8		25 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	717 443	894 943
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>823 206 877</b>	<b>303 897 150</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>839 253 757</b>	<b>304 212 505</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		5 431 893	4 363 247
Skyldige offentlige avgifter		1 622 346	
Annen kortsiktig gjeld		39 911 854	1 032 266
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>46 966 093</b>	<b>5 395 513</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>886 219 850</b>	<b>309 608 018</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 289 511 217</b>	<b>475 546 432</b>



Organisasjonsnr: 923 207 201  
OSLO OPPORTUNITY II AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**  
Se filvedlegg.

**Note**  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
B-aksjer			0.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
			B-aksjer

**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**  
3

**Ytelser til revisjon**

**Note**  
3

**Antall årsverk i regnskapsåret**





Organisasjonsnr: 923 207 201  
OSLO OPPORTUNITY II AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



# Årsregnskap 2022

## Oslo Opportunity II AS









## OSLO OPPORTUNITY II AS

ÅRSRAPPORT 2022

### KONTANTSTRØMSOPPSTILLING

Morselskapet		Note	Konsernet	
31.12.2022	31.12.2021		31.12.2022	31.12.2021
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>				
- 29 932 892	- 4 992 828		- 108 090 941	- 9 315 579
-	-		-	-
-	-		31 857 087	2 117 159
-	-		61 897 213	
-	-		- 3 265 612	- 190 810
- 26 875	31 250		1 068 646	4 363 247
- 377 161	- 198 681		21 697 807	- 284 382
<b>- 30 336 928</b>	<b>- 5 160 259</b>		<b>5 164 200</b>	<b>- 3 310 365</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>				
-	-		- 248 849 231	- 207 076 932
- 221 548 732	- 108 416 507		- 21 901 702	-
<b>- 221 548 732</b>	<b>- 108 416 507</b>		<b>- 270 750 933</b>	<b>- 207 076 932</b>
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>				
-	-		25 500 000	136 152 788
267 823 339	117 051 678		265 950 462	117 051 678
<b>267 823 339</b>	<b>117 051 678</b>		<b>291 450 462</b>	<b>253 204 466</b>
15 937 679	3 474 912		25 863 732	42 817 172
4 461 283	986 371		42 817 172	-
<b>20 398 962</b>	<b>4 461 283</b>		<b>68 680 904</b>	<b>42 817 172</b>

Oslo, 27. Juni 2023

*Signert elektronisk*

Karl Jakob Hornseth  
Styreleder

*Signert elektronisk*

Henning Martin Svendsen  
Styremedlem

*Signert elektronisk*

Jens-Otto Forbergskog  
Styremedlem

*Signert elektronisk*

Tore Thorstensen  
Styremedlem



## Noter til regnskapet





## OSLO OPPORTUNITY II AS

ÅRSRAPPORT 2022

### 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 II AS

ÅRSRAPPORT 2022

### 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.

#### *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.

#### *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 investeringens verdi i balansen til morselskapet.

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



## OSLO OPPORTUNITY II AS

ÅRSRAPPORT 2022

### NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER FORTS.

#### *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.

### NOTE 2 SALGSINNTEKTER

Pr. Virksomhetsområde	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Leieinntekter	-	-	54 566 234	4 828 471
Forvaltningshonorar	303 500	-	303 500	-
Gevinst ved salg av eiendom	-	-	12 096 760	-
<b>Sum</b>	<b>303 500</b>	<b>-</b>	<b>66 966 494</b>	<b>4 828 471</b>
<b>Pr. Geografisk marked</b>				
Norge	303 500	-	66 966 494	4 828 471
<b>Sum</b>	<b>303 500</b>	<b>-</b>	<b>66 966 494</b>	<b>4 828 471</b>



## OSLO OPPORTUNITY II AS

ÅRSRAPPORT 2022

### NOTE 3 LØNNKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSE, 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.

	Morselskap	Konsern
<b>Godtgjørelse til revisor</b>		
Lovpålagt revisjon	70 000	377 471
Andre tjenester	49 344	95 329
<b>Sum honorar til revisor</b>	<b>119 344</b>	<b>472 800</b>

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

For konsernet så er det oppgitt beløp i eierperioden.

### NOTE 4 VARIGE DRIFTSMIDLER

	Bygninger og annen eiendom *	Tomt	Inventar	Sum varige driftsmidler
<b>Konsern</b>				
Anskaffelseskost pr. 01.01	386 989 055	122 750 000	401 018	510 140 073
Tilgang ved oppkjøp av selskaper/konserndannelse	732 887 894	67 987 127	1 089 440	801 964 461
Tilgang kjøpte driftsmidler	28 194 814	8 772 931	7 504 445	44 472 190
Avgang solgte driftsmidler	- 8 834 736	-	-	- 8 834 736
<b>Anskaffelseskost pr. 31.12</b>	<b>1 139 237 027</b>	<b>199 510 058</b>	<b>8 994 903</b>	<b>1 347 741 988</b>
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	- 86 552 399	-	- 733 033	- 87 285 432
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	- 89 062 220	-	-	- 89 062 220
<b>Balanseført verdi pr. 31.12</b>	<b>963 622 408</b>	<b>199 510 058</b>	<b>8 261 870</b>	<b>1 171 394 336</b>
Årets avskrivninger	31 525 072	-	332 015	31 857 087
Årets nedskrivninger	61 897 213	-	-	61 897 213
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 MNOK 13. Beløpet er ikke avskrevet i 2022, da prosjektene blir sluttført i 2023 eller senere.

**OSLO OPPORTUNITY II AS**

ÅRSRAPPORT 2022

**NOTE 5 ALTERNATIVE INVESTERINGSFOND OPPLYSNINGER****Godtgjørelse til forvalter:**

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

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

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

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

<b>Godtgjørelse 2022</b>	<b>Antall</b>	<b>Total</b>	<b>Fast</b>	<b>Variabel</b>
Total godtgjørelse (sum alle ansat)	3,0	6 224 962	4 674 962	1 550 000
Godtgjørelse til ledende ansatte	2,0	2 448 353	2 148 353	300 000
Godtgjørelse til risikotakere				

For ledende ansatte og risikotakere vil normalt 50 % av variabel godtgjørelse bli tilbakeholdt som betinget kapital over en periode på 3 år, og utbetalt pro-rate på årlig basis.

Det gjøres oppmerksom på at ovenstående tabell gjelder for CREIM AS, ikke for Oslo Opportunity II AS.

**Direkte og indirekte kostnader:**

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

	<b>Direkte kostnad</b>		<b>Indirekte kostnad</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Kostnader ved utleie, eiers andel felles og vedlikehold	-	-	25 964 711	762 386
Revisjonshonorar	70 000	-	409 070	-
Forvaltningshonorar CREIM	8 729 750	3 973 894	11 238 225	3 997 876
Andre honorarer	788 313	868 750	3 975 065	1 778 305
Andre driftskostnader	206 117	150 473	5 027 491	2 531 211
<b>Sum</b>	<b>9 794 180</b>	<b>4 993 117</b>	<b>46 614 562</b>	<b>9 069 778</b>



## OSLO OPPORTUNITY II AS

ÅRSRAPPORT 2022

### NOTE 6 SKATT

	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
<b>Årets skattekostnad fordeler seg på:</b>				
Betalbar skatt	-	-	6 942	-
Endring utsatt skatt	-	-	- 250 282	82 653
Skatt på konsernbidrag	- 610 321	- 139 907	-	-
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>- 610 321</b>	<b>- 139 907</b>	<b>- 243 342</b>	<b>82 653</b>
<b>Beregning av årets skattegrunnlag</b>				
Resultat før skattekostnad	- 29 932 892	- 4 992 828	- 108 090 941	- 9 315 579
Permanente forskjeller *)	20 145 768	- 5 625 000	66 720 464	10 448 850
Endring i midlertidige forskjeller	-	-	- 1 115 815	- 770 747
Mottatt konsernbidrag	2 774 186	635 943	-	-
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>- 7 012 938</b>	<b>- 9 981 885</b>	<b>- 42 486 292</b>	<b>362 524</b>
<b>Oversikt over midlertidige forskjeller:</b>				
Fordringer	-	-	- 1 539 630	1 215 546
Anleggsmidler	-	-	49 021 931	- 544 858
Gevinst- og tapskonto	-	-	4 494 589	-
Undersudd til fremføring	- 17 008 452	- 9 995 514	- 139 196 161	- 10 758 260
<b>Sum</b>	<b>- 17 008 452</b>	<b>- 9 995 514</b>	<b>- 87 219 271</b>	<b>- 10 087 572</b>
Forskjeller som ikke inngår	17 008 452	9 995 514	160 159 632	11 521 006
<b>Grunnlag balanseført</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>72 940 361</b>	<b>1 433 434</b>
22 % utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	-	-	16 046 880	315 355
<b>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultatet før skatt:</b>				
			<b>Morselskap</b>	<b>Konsern</b>
<b>22 % utsatt skatt/utsatt skattefordel</b>			<b>2022</b>	<b>2022</b>
22 % skatt av resultatet før skatt			- 6 585 236	- 23 780 007
22 % av permanente forskjeller			4 432 069	14 678 502
<b>Ikke balanseføring av utsatt skatt knyttet til underskudd</b>			<b>1 542 846</b>	<b>8 808 827</b>
<b>Beregnet skattekostnad</b>			<b>- 610 321</b>	<b>- 243 342</b>
Effektiv skattesats			2 %	0 %



## OSLO OPPORTUNITY II AS

ÅRSRAPPORT 2022

### NOTE 7 EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Vedtatt, ikke registrert kapitalforhøyelse	Udekket tap	Sum
<b>Morselskap</b>					
Egenkapital pr. 01.01	5 414 334	43 104 005	69 533 339	- 4 866 550	113 185 129
Kapitalforhøyelse	33 735 668	303 621 011	- 69 533 339	-	267 823 340
Årets resultat		-	-	- 29 322 571	- 29 322 571
<b>Egenkapital pr. 31.12</b>	<b>39 150 002</b>	<b>346 725 016</b>	<b>-</b>	<b>- 34 189 121</b>	<b>351 685 897</b>

	Aksjekapital	Overkurs	Vedtatt, ikke registrert kapitalforhøyelse	Udekket tap	Sum
<b>Konsern</b>					
Egenkapital pr. 01.01	5 414 334	43 104 005	69 533 339	47 886 735	165 938 414
Kapitalforhøyelse	33 735 668	303 621 011	- 69 533 339	-	267 823 340
Årets resultat	-	-	-	- 107 847 599	- 107 847 599
Stiftelseskostnader				- 1 872 877	- 1 872 877
Minoritet	-	-	-	79 250 092	79 250 092
<b>Egenkapital pr. 31.12</b>	<b>39 150 002</b>	<b>346 725 016</b>	<b>-</b>	<b>17 416 349</b>	<b>403 291 371</b>

#### Minoritet

Inngående andel 01.01	55 737 531
Minoritetens andel ved oppkjøp/etablering inneværende år	79 250 092
Minoritetens andel av avskrivning merverdier	- 1 366 456
Minoritetens andel årets resultat	- 34 683 024
Andre endringer	564 843
<b>Minoritetens andel av egenkapitalen 31.12</b>	<b>99 502 986</b>

### NOTE 8 FORDRINGER OG GJELD

	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
<b>Fordringer med forfall senere enn ett år</b>				
Fordring på selskap i samme konsern	-	-	-	-
Periodisering av finansieringskostnader	-	-	7 185 606	3 751 312
Periodisering av leiefritak	-	-	409 901	416 667
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7 595 508</b>	<b>4 167 979</b>

	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
<b>Pantstillelser</b>				
Gjeld sikret ved pant	-	-	822 489 434	303 002 207
<b>Pantsatte eiendeler:</b>				
Bokført verdi av eiendommene	-	-	1 171 394 336	427 546 723
Bokført verdi av fordringer	-	-	10 839 675	-

Konsernets eiendommer er pantsatt til fordel for eksternt gjeld. Det foreligger også pant i konsernets fordringer på noen av underkonsernene.

Selskapet har ingen gjeld som forfaller senere enn 5 år etter balansedagen.



## OSLO OPPORTUNITY II AS

ÅRSRAPPORT 2022

### NOTE 9 DATTERSELSKAP, TILKNYTTET M V

	Ervervet	Forretnings- kontor	Eierandel	Stemme andel	Balansført verdi
Gamlebyen Eiendomsinvest AS	28.02.2022	Oslo	100 %	100 %	25 080 000
Gjerdrumsvei 19 Eiendomsinvest AS	30.04.2022	Oslo	79 %	79 %	75 124 770
Hegdehaugsveien Eiendomsinvest AS	30.11.2021	Oslo	55 %	55 %	73 718 600
Magasinet Drammen Eiendomsinvest AS	28.02.2022	Oslo	70 %	70 %	84 726 500
Solgaard Næringspark Invest AS	14.06.2021	Oslo	100 %	100 %	44 197 907
Assiden Eiendomsinvest AS	30.04.2022	Oslo	100 %	100 %	27 058 462
<b>Sum</b>					<b>329 906 239</b>

Nedskrivninger per 31.12.22 inkludert i balansført verdi:

	Nedskrivning
Gjerdrumsvei 19 Eiendomsinvest AS	14 145 230
Assiden Eiendomsinvest AS	6 000 538
<b>Sum nedskrivning per 31.12.22</b>	<b>20 145 768</b>

Selskaper med indirekte eierskap som er inkludert i konsernet

	Ervervet	Forretnings- kontor	Eierandel	Stemme andel
Hegdehaugsveien 24 AS	16.12.2021	Oslo	55 %	55 %
Hegdehaugsveien 26 AS	16.12.2021	Oslo	55 %	55 %
Hegdehaugsveien Eiendomsinvest II AS	13.12.2021	Oslo	55 %	55 %
Gjerdrumsvei 19 AS	30.04.2022	Oslo	80 %	80 %
Magasinet Drammen AS	28.02.2022	Oslo	70 %	70 %
Magasinet Drammen Eiendom AS	28.02.2022	Oslo	70 %	70 %
Magasinet Drammen Invest I ANS*	28.02.2022	Oslo	70 %	70 %
Magasinet Drammen Invest II ANS*	28.02.2022	Oslo	70 %	70 %
Magasinet Drammen Invest AS	28.02.2022	Oslo	70 %	70 %
Nedre Storgate 2 AS	28.02.2022	Oslo	70 %	70 %
Solgaard Næringspark AS	30.06.2021	Oslo	100 %	100 %
Assiden Eiendomsselskap AS	30.04.2021	Oslo	100 %	100 %

\*Magasinet Drammen Invest II ANS og Magasinet Drammen Invest AS er ikke konsolidert inn per 31.12.22, grunnet uvesentlige beløp.

### NOTE 10 DATTERSELSKAP, TILKNYTTET M V FORTS.

Investeringer etter egenkapitalmetoden

	Gamlebyen	
	Eiendom AS	Sum
<b>Merverdianalyse</b>		
Balansført egenkapital på kjøpstidspunktet	23 402 523	23 402 523
Henførbart merverdi (mindreverdi)	- 1 406 863	- 1 406 863
<b>Anskaffelseskost</b>	<b>21 995 660</b>	<b>21 995 660</b>
<b>Beregning av årets resultatandel</b>		
Andel av årets resultat	- 1 289 792	- 1 289 792
Avskrivning merverdier/(Reversering av mindreverdi)	- 211 029	- 211 029
<b>Årets resultatandel</b>	<b>- 1 500 821</b>	<b>- 1 500 821</b>
<b>Beregning av balansført verdi pr. 31.12</b>		
Inngående balanse pr. 01.01	-	-
Tilganger / avganger	23 402 523	23 402 523
Årets resultatandel	- 1 500 821	- 1 500 821
<b>Utgående balanse pr. 31.12</b>	<b>21 901 702</b>	<b>21 901 702</b>

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

**OSLO OPPORTUNITY II AS**

ÅRSRAPPORT 2022

**NOTE 11 BANKINNSKUDD, TREKKRETTIGHETER**

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

**NOTE 12 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON**

Aksjekapital	Antall aksjer	Pålydende	Aksjekapital
A-aksjer	388 890 017	0,10	38 889 002
B-aksjer	2 610 001	0,10	261 000
<b>Totalt aksjekapital per 31.12.22</b>	<b>391 500 018</b>	<b>0,10</b>	<b>39 150 002</b>

A-aksjene gir en (1) stemme på selskapets generalforsamling, mens B-aksjene har ikke stemmerett. Utdelinger fra selskapet fordeles mellom A- og B-aksjene iht vedtekter.

**Oversikt over de største aksjonærene pr 31.12.22:**

	A-aksjer	B-aksjer	Totalt	Eierandel	Eierandel
Cape Invest AS	52 199 999	-	52 199 999	13,33 %	13,42 %
Spleismark Næring AS	26 100 001	-	26 100 001	6,67 %	6,71 %
ByggTeknikk Prosjekt AS	20 879 999	-	20 879 999	5,33 %	5,37 %
Santurn Invest AS	20 879 999	-	20 879 999	5,33 %	5,37 %
Consolidator AS	18 270 001	-	18 270 001	4,67 %	4,70 %
Redback AS	13 049 999	-	13 049 999	3,33 %	3,36 %
Kynningsrud Capital AS	11 484 002	-	11 484 002	2,93 %	2,95 %
Alden AS	10 440 001	-	10 440 001	2,67 %	2,68 %
Chrisanic Eiendom AS	10 440 001	-	10 440 001	2,67 %	2,68 %
Alfanor 19196 AS	10 440 001	-	10 440 001	2,67 %	2,68 %
EWS Stiftelsen	10 440 001	-	10 440 001	2,67 %	2,68 %
Clarksons Real Estate Investment Managemer	-	2 610 001	2 610 001	0,67 %	0,00 %
<b>Sum</b>	<b>204 624 004</b>	<b>2 610 001</b>	<b>207 234 005</b>	<b>52,93 %</b>	<b>52,62 %</b>
Øvrige (eierandel < 1,6%)	184 266 013	-	184 266 013	47,07 %	47,38 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>388 890 017</b>	<b>2 610 001</b>	<b>391 500 018</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Styrets medlemmer eier og kontrollerer til sammen 22% av selskapets stemmer gjennom sitt eierskap i Consolidator AS, Byggteknisk Prosjekt AS, Saturn Invest AS og Spleismark Næring AS.

**NOTE 13 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER**

Det er ingen kjøp eller salg mellom selskapene i konsernet.

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

**NOTE 14 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 31.12.2022.



## Document history

COMPLETED BY ALL:  
27.06.2023 14:43

SENT BY OWNER:  
Herman Myhre · 27.06.2023 14:01

DOCUMENT ID:  
Hksn1Luu3

ENVELOPE ID:  
SkeY3kidd2-Hksn1Luu3

DOCUMENT NAME:  
Oslo Opportunity II AS - Årsregnskap 2022.pdf  
14 pages

### Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Henning Martin Svendsen henning@byggteknikk.net	Signed	27.06.2023 14:05	Email	IP: 89.8.214.172
	Authenticated	27.06.2023 14:05	Low	IP: 89.8.214.172
Karl Jakob Hornseth kjh@consolidator.no	Signed	27.06.2023 14:06	Email	IP: 193.212.207.241
	Authenticated	27.06.2023 14:05	Low	IP: 193.212.207.241
Jens-Otto Forbergskog jo@forbergskog.com	Signed	27.06.2023 14:32	Email	IP: 86.62.168.12
	Authenticated	27.06.2023 14:32	Low	IP: 86.62.168.12
Tore Thorstensen tore@toret.no	Signed	27.06.2023 14:43	Email	IP: 193.5.150.63
	Authenticated	27.06.2023 14:43	Low	IP: 193.5.150.63

\* 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



# Styrets årsberetning





## OSLO OPPORTUNITY II AS

ÅRSRAPPORT 2022

### STYRETS ÅRSBERETNING

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

Fondet har gjort fire investeringer i 2022.

Fondet er lokalisert i Oslo kommune.

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

- Solgaard Næringspark Invest AS som igjen eier Solgaard Næringspark AS.
- Hegdehaugsveien Eiendomsinvest AS som igjen eier Hegdehaugsveien Eiendomsinvest II AS, Hegdehaugsveien 24 AS og Hegdehaugsveien 26 AS.
- Gamlebyen Eiendom AS som igjen eier Fugleredet Eiendom AS, som igjen eier St. Halvardsgate 33 Bygg H AS og St Halvardsgate 33 AS.
- Åssiden Eiendomsinvest AS som igjen eier Åssiden Eiendomsselskap AS.
- Magasinet Drammen Eiendomsinvest AS som igjen eier Nedre Storgate 2 AS og Magasinet Drammen Eiendom AS, som igjen eier Magasinet Drammen Invest AS og Magasinet Drammen AS.
- Gjerdrums Vei 19 Eiendomsinvest AS som igjen eier Gjerdrumsvei 19 AS.

### MARKEDSOPPSUMMERING

2022 ble som en historie med to akter. Første akt kan sies å ha vært en forlengelse av 2021 og var preget av mye positivitet og et høyt transaksjonsvolum. Andre akt ble der i mot en stor kontrast, og ble preget av et svært usikkert og nervøst marked. Følgelig oppsto det et negativt markedssentiment og tilnærmet stillstand i markedet.

Totalt transaksjonsvolum endte i 2022 på MNOK 97,3 hvilket var MNOK 64 lavere enn i rekordåret 2021, men også lavere enn transaksjonsvolumet i de tre foregående år. Det er også verdt å merke seg at mesteparten av transaksjonsvolumet stammet fra årets første halvår, da sentimentet fortsatt var positivt. Yielden ved inngangen til 2022 var 3,30 % for prime CBD-beliggende eiendom i Oslo, mens denne hadde økt til 3,75 % ved slutten av året og etter årsskiftet videre til 4,00 %. Høye inflasjonsjusteringer på leieinntektene har i midlertidig begrenset verdifallet for næringseiendom noe.

### UTSIKTER

Til tross for at renten ble hevet fra 0,5 % til 2,75 % i løpet av 2022 vil renteoppgangen fortsette i tiden fremover. Kjerneinflasjonen ble målt til ny rekord på 6,7 % i mai 2023 og foreløpig peker de fleste på en styringsrentetopp på 4,0 – 4,25 %. Utviklingen i rentebanen fremover avhenger først og fremst av inflasjonen her hjemme, men en svak utvikling av kronkursen betyr at sentralbanken i større grad må innrette seg etter utviklingen i utlandet. Overrasker USA og andre land med enda høyere rente enn tidligere signalisert vil kronkursen trolig fortsette svekkelsen, hvilket vil indikere enda høyere rente her hjemme. Samtidig forblir krigen i Ukraina og økte geopolitiske spenninger jokere som kan endre bildet over natten.

Markedet preges av at selgere er skeptiske til å selge i dårlige tider (med mindre de må), mens investorer fremstår som redde for å gripe etter en fallende kniv. Likevel ser det ut til at markedet i større grad begynner å ta innover seg tingenes tilstand og transaksjonsvolumet virker å ta seg noe opp. Fremover forventer vi derfor at aktivitetsnivået øker, selv om man trolig vil ligge betydelig under nivåene man har sett i løpet av de siste årene så lenge usikkerhet rundt den økonomiske utviklingen og rentetoppen vedvarer.



## OSLO OPPORTUNITY II AS

ÅRSRAPPORT 2022

### STYRETS ÅRSBERETNING

#### NÆRMERE OM FORVALTINGSKAPITALEN

Ved utgangen av 2022 har Oslo Opportunity en samlet investert forvaltningskapital på 391,5 MNOK og en verdjustert egenkapital på 375 MNOK.

#### REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Omsetningen i konsernet var 66,9 MNOK i 2022 (4,8 MNOK)\*. Årsresultatet ble i 2022 -107,8 MNOK (-9,2 MNOK).

De samlede kapitalinnkallinger i konsernet ved utgangen av 2022 var 391,5 MNOK.

Konsernets likviditetsbeholdning var 68,7 MNOK per 31.12.2022 (42,8 MNOK). Dette er i hovedsak ubrukt arbeidskapital innkalt til bruk i selskapets gjennomførte investeringer.

Totalkapitalen var ved utgangen av året 1.289,5 MNOK (475,5 MNOK).

Omsetningen i morselskapet var 0,3 MNOK i 2022 (0,0 MNOK). Årsresultatet for morselskapet ble -29,3 MNOK (-4,8 MNOK). Morselskapets likviditetsbeholdning var 20,4 MNOK (4,4 MNOK) per 31.12.2022

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

#### EGNE AKSJER

Fondet eier ingen egne aksjer per 31.12.2022.

#### FINANSIELL RISIKO

Overordnet om målsetting og strategi.

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

#### EIENDOMSRISIKO

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

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

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

#### KREDITTRISIKO

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

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

Per 31. desember 2022 har konsernet kundefordringer på 3,5 MNOK, kontantbeholdning på 68,7 MNOK og eksterne banklån på 823,2 MNOK.

*\*Tall i parentes angir beløpet eller prosenten for 2021*



## OSLO OPPORTUNITY II AS

ÅRSRAPPORT 2022

### LIKVIDITETSRISIKO

Risiko for ikke å være i stand til å møte betalingsforpliktelser ved forfall. Fondet har etablert likviditetsmessig buffer gjennom arbeidskapital innestående 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. 31.12.2022. 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.

### ÅPENHETSLOVEN

Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger jfr åpenhetsloven §5 vil bli gjort tilgjengelig på virksomhetens hjemmesider innen 30.06.2023.

### HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Fondet har ikke gjort ytterligere investeringer etter årsskiftet.

### DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Oslo Opportunity II AS:

Øverført til udekket tap	-	29 322 571
Overført til annen egenkapital		-
Tilleggsutbytte		-
Overført fra overkurs		-
<b>Totalt disponert</b>	<b>-</b>	<b>29 322 571</b>



## OSLO OPPORTUNITY II AS

ÅRSRAPPORT 2022

### YTRE MILJØ

Fondet forurenser ikke det ytre miljø utover det som er normalt 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, 27. Juni 2023

*Signert elektronisk*

Karl Jakob Hornseth  
Styreleder

*Signert elektronisk*

Jens-Otto Forbergskog  
Styremedlem

*Signert elektronisk*

Henning Martin Svendsen  
Styremedlem

*Signert elektronisk*

Tore Thorstensen  
Styremedlem





## Document history

COMPLETED BY ALL:  
28.06.2023 12:18

SENT BY OWNER:  
Herman Myhre · 27.06.2023 13:55

DOCUMENT ID:  
HJgzHRrdun

ENVELOPE ID:  
SkeHRHOu3-HJgzHRrdun

DOCUMENT NAME:  
Oslo Opportunity II AS - Styrets årsberetning 2022.pdf  
5 pages

### Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Karl Jakob Hornseth kjh@consolidator.no	Signed	27.06.2023 14:01	Email	IP: 193.212.207.241
	Authenticated	27.06.2023 14:01	Low	IP: 193.212.207.241
Jens-Otto Forbergskog jo@forbergskog.com	Signed	27.06.2023 14:31	Email	IP: 86.62.168.12
	Authenticated	27.06.2023 14:31	Low	IP: 86.62.168.12
Tore Thorstensen tore@toret.no	Signed	27.06.2023 14:44	Email	IP: 193.5.150.63
	Authenticated	27.06.2023 14:44	Low	IP: 193.5.150.63
Henning Martin Svendsen henning@byggteknikk.net	Signed	28.06.2023 12:18	Email	IP: 89.151.253.30
	Authenticated	28.06.2023 12:18	Low	IP: 89.151.253.30

\* 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



Til generalforsamlingen i Oslo Opportunity II AS

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)

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Oslo Opportunity II AS som viser et underskudd i selskapsregnskapet på NOK 29 322 571 og et underskudd i konsernregnskapet på NOK 107 847 599 . Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 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

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/s a member of Den norske Revisorforening.

Penneo document key: BU6ST-ACTMS-YQWOX-NUHE4-JW0ZH-M80H8



Revisors beretning 2022 for Oslo Opportunity II 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet 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 avvirket.

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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

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

Oslo, 28. juni 2023  
RSM Norge AS

Trine Angell-Hansen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# 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

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5993-4-2677516

IP: 51.175.xxx.xxx

2023-06-28 14:38:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BU65T-ACTNS-YQWQX-NJHE4-JWQZH-MS0H8

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>