



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 084 835  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OPTIMUM NORDISK EIENDOM 2019 AS  
Forretningsadresse: Ruseløkkveien 30  
0251 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn Kristian Nielsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.07.2022



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2020              | 2019              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                   |                   |
| Sum inntekter                                |      | 0                 |                   |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                   |                   |
| Annen driftskostnad                          | 3, 8 | 4 128 686         | 1 151 071         |
| Sum kostnader                                |      | 4 128 686         | 1 151 071         |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>-4 128 686</b> | <b>-1 151 071</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt                           |      | 336 515           | 19                |
| Annen finansinntekt                          |      | 752 775           | 66 308            |
| Sum finansinntekter                          |      | 1 089 290         | 66 327            |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler        |      | -8 520 144        | 8 520 144         |
| Annen finanskostnad                          |      | 1 422 491         |                   |
| Sum finanskostnader                          |      | -7 097 653        | 8 520 144         |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>8 186 943</b>  | <b>-8 453 817</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>4 058 257</b>  | <b>-9 604 888</b> |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>4 058 257</b>  | <b>-9 604 888</b> |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>4 058 257</b>  | <b>-9 604 888</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |      |                   |                   |
| Udekket tap                                  | 6    |                   | 9 604 888         |
| Overføring til/fra annen egenkapital         | 6    | -4 058 257        |                   |
| Sum overføringer og disponeringer            |      | -4 058 257        | 9 604 888         |



## Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2020       | 2019       |
|--|------|------------|------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |      |            |            |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |      |            |            |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>              |      |            |            |
| Sum immaterielle eiendeler                 |      | 0          |            |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |            |            |
| Investeringer i aksjer og andeler          | 4    | 12 802 764 | 4 082 281  |
| Andre fordringer                           |      |            | 1 093 033  |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 12 802 764 | 5 175 314  |
| Sum anleggsmidler                          |      | 12 802 764 | 5 175 314  |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |            |            |
| <b>Varer</b>                               |      |            |            |
| <b>Fordringer</b>                          |      |            |            |
| Andre fordringer                           |      |            | 63 138     |
| Sum fordringer                             |      |            | 63 138     |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |            |            |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        | 2    | 24 714 845 | 5 243 068  |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 24 714 845 | 5 243 068  |
| Sum omløpsmidler                           |      | 24 714 845 | 5 306 206  |
| SUM EIENDELER                              |      | 37 517 609 | 10 481 520 |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |            |            |
| <b>Egenkapital</b>                         |      |            |            |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                |      |            |            |
| Aksjekapital                               | 6, 7 | 429 683    | 45 718     |
| Overkurs                                   | 6    | 37 087 926 |            |
| Annen innskutt egenkapital                 |      |            | 15 484 608 |
| Sum innskutt egenkapital                   |      | 37 517 609 | 15 530 326 |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>             | <b>Note</b> | <b>2020</b>       | <b>2019</b>       |
|---------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>     |             |                   |                   |
| Udekket tap                     | 6           |                   | 5 078 806         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> |             |                   | <b>-5 078 806</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>          |             | <b>37 517 609</b> | <b>10 451 520</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |             | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |             |                   |                   |
| Annen kortsiktig gjeld          |             |                   | 30 000            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |             |                   | <b>30 000</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                |             | <b>0</b>          | <b>30 000</b>     |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |             | <b>37 517 609</b> | <b>10 481 520</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 510453

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 084 835  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OPTIMUM NORDISK EIENDOM 2019 AS  
Forretningsadresse: Olav Vs gate 6  
0161 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn Kristian Nielsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2021

#### Revisjon

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 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 20.07.2021



Organisasjonsnr: 923 084 835  
OPTIMUM NORDISK EIENDOM 2019 AS

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                              | <b>Note</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|--|-------------|-------------|-------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                          |             |             |             |
| <b>Inntekter</b>                                 |             |             |             |
| Sum inntekter                                    |             | 0           |             |
| <b>Kostnader</b>                                 |             |             |             |
| Annen driftskostnad                              | 3, 8        | 4 128 686   | 1 151 071   |
| Sum kostnader                                    |             | 4 128 686   | 1 151 071   |
| <b>Driftsresultat</b>                            |             | -4 128 686  | -1 151 071  |
| <b>Finansinntekter og<br/>finanskostnader</b>    |             |             |             |
| Annen renteinntekt                               |             | 336 515     | 19          |
| Annen finansinntekt                              |             | 752 775     | 66 308      |
| Sum finansinntekter                              |             | 1 089 290   | 66 327      |
| Nedskrivning av<br>finansielle eiendeler         |             | -8 520 144  | 8 520 144   |
| Annen finanskostnad                              |             | 1 422 491   |             |
| Sum finanskostnader                              |             | -7 097 653  | 8 520 144   |
| <b>Netto finans</b>                              |             | 8 186 943   | -8 453 817  |
| <b>Ordinært resultat før<br/>skattekostnad</b>   |             | 4 058 257   | -9 604 888  |
| <b>Ordinært resultat etter<br/>skattekostnad</b> |             | 4 058 257   | -9 604 888  |
| <b>Årsresultat</b>                               |             | 4 058 257   | -9 604 888  |
| <b>Overføringer og<br/>disponeringer</b>         |             |             |             |
| Udekket tap                                      | 6           |             | 9 604 888   |
| Overføring til/fra annen<br>egenkapital          | 6           | -4 058 257  |             |
| Sum overføringer og<br>disponeringer             |             | -4 058 257  | 9 604 888   |



Organisasjonsnr: 923 084 835  
OPTIMUM NORDISK EIENDOM 2019 AS

## BALANSE

| <b>Beløp i: NOK</b>                        | <b>Note</b> | <b>2020</b>       | <b>2019</b>       |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |             |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |             |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>              |             |                   |                   |
| Sum immaterielle eiendeler                 |             | 0                 |                   |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |             |                   |                   |
| Investeringer i aksjer og andeler          | 4           | 12 802 764        | 4 082 281         |
| Andre fordringer                           |             |                   | 1 093 033         |
| Sum finansielle anleggsmidler              |             | 12 802 764        | 5 175 314         |
| Sum anleggsmidler                          |             | 12 802 764        | 5 175 314         |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |             |                   |                   |
| <b>Varer</b>                               |             |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                          |             |                   |                   |
| Andre fordringer                           |             |                   | 63 138            |
| Sum fordringer                             |             |                   | 63 138            |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |             |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        | 2           | 24 714 845        | 5 243 068         |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |             | 24 714 845        | 5 243 068         |
| Sum omløpsmidler                           |             | 24 714 845        | 5 306 206         |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |             | <b>37 517 609</b> | <b>10 481 520</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |             |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                         |             |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                |             |                   |                   |
| Aksjekapital                               | 6, 7        | 429 683           | 45 718            |
| Overkurs                                   | 6           | 37 087 926        |                   |
| Annen innskutt egenkapital                 |             |                   | 15 484 608        |
| Sum innskutt egenkapital                   |             | 37 517 609        | 15 530 326        |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                |             |                   |                   |
| Udekket tap                                | 6           |                   | 5 078 806         |
| Sum opptjent egenkapital                   |             |                   | -5 078 806        |
| Sum egenkapital                            |             | 37 517 609        | 10 451 520        |



|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Sum langsiktig gjeld            | 0                 | 0                 |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |                   |                   |
| Annen kortsiktig gjeld          |                   | 30 000            |
| Sum kortsiktig gjeld            |                   | 30 000            |
| Sum gjeld                       | 0                 | 30 000            |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> | <b>37 517 609</b> | <b>10 481 520</b> |



Organisasjonsnr: 923 084 835  
OPTIMUM NORDISK EIENDOM 2019 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

Note  
7

#### Antall aksjer og aksjeeiere

| <u>Aksjeklasse</u> | <u>Ant. aksjer</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Bokført verdi</u> |
|--------------------|--------------------|------------------|----------------------|
| A-aksjer           | 46.00              | 1.00             | 46.00                |
| B-aksjer           | 429637.00          | 1.00             | 429637.00            |

| <u>Aksjeeiere - fritekst</u>       | <u>Antall</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Aksjeklasse</u> |
|------------------------------------|---------------|------------------|--------------------|
| Optimum Alternative Investments AS | 46.00         | 0.01%            | A-aksjer           |
| Andre                              | 429637.00     | 99.99%           | B-aksjer           |

| <u>Sum</u> | <u>Sum antall</u> | <u>Sum eierandel</u> |
|------------|-------------------|----------------------|
|            | 429683.00         | 100.00%              |

A aksjer har stemmerett, mens B aksjer har ingen stemmerett. Begge aksjeklasser har lik eierrett.

Note  
3

#### Lønn og ytelser

Note  
3

#### 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  
3

#### Ytelser til andre ledende personer



Note

3

**Ytelser til revisjon**

|                                     |              |                  |
|-------------------------------------|--------------|------------------|
| <u>Revisjon</u>                     | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                                     | 16600.00     |                  |
| <u>Andre tjenester</u>              | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                                     | 55331.00     |                  |
| <u>Sum godtgjørelse til revisor</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                                     | 71931.00     |                  |

Note

3

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

3

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Note

3

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, NO-5006 Bergen  
Postboks 6163, NO-5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Optimum Nordisk Eiendom 2019 AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Optimum Nordisk Eiendom 2019 AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



Building a better  
working world

2

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

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

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

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Bergen, 24. juni 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øyvind Nore  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: OKLZC-2CFID-1J8ZL-OPZCK-YU3SL-MDEH6



# 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."

## Øyvind Nore

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5994-4-485745

IP: 88.90.xxx.xxx

2021-06-24 07:33:16Z



Penneo Dokumentnøkkel: OKLZC-2CFID-1J8ZL-0PZCK-YU3SL-MDEH6

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>



Optimum Nordisk Eiendom 2019 AS

---

## Årsrapport for 2020

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap

- Balanse

- Noter

Revisjonsberetning



## ÅRSBERETNING

OPTIMUM NORDISK EIENDOM 2019 AS

FOR INNTEKTSÅRET 2020

### Virksomhetens art og lokalisering

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

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

Selskapet er organisert med A-aksjer med stemmerett som eies av OAI og B-aksjer uten stemmerett som eies av øvrige aksjonærer. Per 31.12.2020 har OAI en eierandel på 0,01 % og stemmeandel på 100 %.

Selskapet har siden stiftelsen gjennomført tre tegningsomganger og totale innskuddsforpliktelser er per 31.12.2020 EUR 27 383 000. Per 31.12.2020 er EUR 4 101 310 innbetalt. Selskapets formål er å investere i NREP Nordic Strategies Fund IV LP (Mottakerfondet). Mottakerfondet forvaltes av Nordic Real Estate Partners og Mottakerfondet skal investere i en diversifisert portefølje av underliggende eiendommer.

Selskapet har per 31.12.2020 kommittert seg for EUR 26 300 000 i Mottakerfondet, hvorav EUR 1 267 127 er innbetalt. Mottakerfondet er i en investeringsfase og kapital vil bli innbetalt til Selskapet fra aksjonærene i den takt det kommer krav om innbetalinger fra Mottakerfondet.

Mottakerfondet har ved utgangen av 2020 investert i 26 ulike eiendomsinvesteringer. Det er OAIs oppfatning at porteføljen ligger innenfor investeringsmandatet.

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

### Redegjørelse for årsregnskapet

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

|                    |            |
|--------------------|------------|
| Driftskostnader    | 4 128 686  |
| Driftsresultat     | -4 128 686 |
| Netto finansposter | 8 186 943  |
| Ordinært resultat  | 4 058 257  |

|             |            |
|-------------|------------|
| Egenkapital | 37 517 609 |
|-------------|------------|

Tall i NOK

OAI er tilfreds med resultatet for 2020. Selskapet har tilfredsstillende arbeidskapital.

### Fortsatt drift

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

### Tegningsomganger i Selskapet

Selskapet har gjennomført en tegningsomgang i 2020, og deretter er Selskapet lukket for ytterligere tegningsomganger.



## **Fremtidig utvikling**

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

## **Arbeidsmiljø og likestilling**

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

## **Ytre miljø**

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

## **Risiko**

### *Bransjerisiko*

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

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

### *Markedsrisiko*

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

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

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

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

### *Likviditetsmessig risiko*

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

### *Finansiell risiko*

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

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

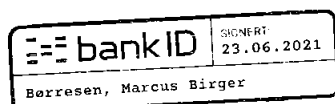
## **Disponering av årets resultat**

Styret foreslår overfor generalforsamlingen at årets overskudd på NOK 4 058 257 overføres til annen egenkapital.



Oslo, den 23. juni 2021

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



Marcus Børresen  
Styrets leder



## Optimum Nordisk Eiendom 2019 AS

---

### Resultatregnskap

|   | Note | 2020                    | 2019                     |
|---|------|-------------------------|--------------------------|
| <b>Driftskostnader</b>                    |      |                         |                          |
| Annen driftskostnad                       | 3, 8 | <u>4 128 686</u>        | <u>1 151 071</u>         |
| Driftsresultat                            |      | <u>-4 128 686</u>       | <u>-1 151 071</u>        |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |      |                         |                          |
| Annen finansinntekt                       |      | 1 089 290               | 66 327                   |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler     |      | -8 520 144              | 8 520 144                |
| Annen finanskostnad                       |      | <u>1 422 491</u>        | <u>0</u>                 |
| Netto finansposter                        |      | <u>8 186 943</u>        | <u>-8 453 817</u>        |
| Ordinært resultat før skattekostnad       |      | <u>4 058 257</u>        | <u>-9 604 888</u>        |
| <b>Årsresultat</b>                        |      | <u><b>4 058 257</b></u> | <u><b>-9 604 888</b></u> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |      |                         |                          |
| Annen egenkapital / udekket tap           | 6    | <u>4 058 257</u>        | <u>-9 604 888</u>        |



## Optimum Nordisk Eiendom 2019 AS

---

### Balanse pr. 31. desember

|                                     | Note | 2020              | 2019              |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Anleggsmidler</b>                |      |                   |                   |
| <i>Finansielle anleggsmidler</i>    |      |                   |                   |
| Investeringer i aksjer og andeler   | 4    | 12 802 764        | 4 082 281         |
| Andre fordringer                    |      | 0                 | 1 093 033         |
| Sum finansielle anleggsmidler       |      | <u>12 802 764</u> | <u>5 175 314</u>  |
| Sum anleggsmidler                   |      | <u>12 802 764</u> | <u>5 175 314</u>  |
| <b>Omløpsmidler</b>                 |      |                   |                   |
| <i>Fordringer</i>                   |      |                   |                   |
| Andre fordringer                    |      | 0                 | 63 138            |
| Sum fordringer                      |      | <u>0</u>          | <u>63 138</u>     |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 2    | <u>24 714 845</u> | <u>5 243 068</u>  |
| Sum omløpsmidler                    |      | <u>24 714 845</u> | <u>5 306 206</u>  |
| Sum eiendeler                       |      | <u>37 517 609</u> | <u>10 481 520</u> |

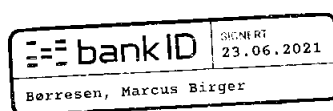


## Optimum Nordisk Eiendom 2019 AS

### Balanse pr. 31. desember

|                                   | Note | 2020              | 2019              |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                |      |                   |                   |
| <i>Innskutt egenkapital</i>       |      |                   |                   |
| Aksjekapital                      | 6, 7 | 429 683           | 45 718            |
| Overkurs                          | 6    | 37 087 926        | 0                 |
| Ikke registrert kapitalforhøyelse |      | 0                 | -15 484 608       |
| Annen innskutt egenkapital        | 6    | 0                 | 15 484 608        |
| Sum innskutt egenkapital          |      | <u>37 517 609</u> | <u>31 014 934</u> |
| <i>Opptjent egenkapital</i>       |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                 | 6    | 0                 | -5 078 806        |
| Sum opptjent egenkapital          |      | <u>0</u>          | <u>-5 078 806</u> |
| Sum egenkapital                   |      | <u>37 517 609</u> | <u>25 936 128</u> |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                   |                   |
| <i>Kortsiktig gjeld</i>           |      |                   |                   |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 0                 | 30 000            |
| Sum kortsiktig gjeld              |      | <u>0</u>          | <u>30 000</u>     |
| Sum gjeld                         |      | <u>0</u>          | <u>30 000</u>     |
| Sum egenkapital og gjeld          |      | <u>37 517 609</u> | <u>25 966 128</u> |

31. desember 2020  
Oslo, 23. juni 2021



Marcus B. Børresen  
Styrets leder



## Optimum Nordisk Eiendom 2019 AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, 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 etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *Valuta*

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert til kursen ved regnskapsårets slutt.

##### *Skatter*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

##### *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.

#### Note 2 - Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne bankinnskudd per 31.12.



## Optimum Nordisk Eiendom 2019 AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

| <i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i> | 2020   | 2019   |
|---|--------|--------|
| Revisjon  | 16 600 | 0      |
| Teknisk biatand   | 8 650  | 30 033 |
| Andre tjenester   | 46 681 |        |

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 4 - Aksjer og andeler i andre selskaper

| Selskap                              | Anskaff.kost | Bokført verdi | Markedsverdi |
|--------------------------------------|--------------|---------------|--------------|
| NREP Nordic Strategies Fund<br>IV LP | 12 802 764   | 12 802 764    | 15 067 123   |

Markedsverdi er basert på rapport fra forvalter NREP og gir indikativ verdsettelse av investeringen per 31. desember 2020.

Investeringen er nominert i Euro og virkelig verdi er beregnet basert på vekslingskurs på 10,4703 NOK/EUR oppgitt av Norges Bank per 31.12.20.

Restkommitert kapital i underliggende investering er på EUR 25 032 873, tilsvarende 1,5 % av totale kommitteringsforpliktelser i underliggende fond.

#### Note 5 - Skatt

| <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>                      | 2020              | 2019              |
|--|-------------------|-------------------|
| Ordinært resultat før skattekostnad                            | 4 058 257         | -9 604 888        |
| Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året | -8 520 144        | 8 520 144         |
| Årets skattegrunnlag   | <u>-4 461 887</u> | <u>-1 084 744</u> |

| <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>            | 2020       | 2019       |
|--|------------|------------|
| Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag      | -5 546 632 | -1 084 744 |
| Netto midlertidige forskjeller pr 31.12                  | -5 546 632 | -1 084 744 |
| Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel | -5 546 632 | -1 084 744 |
| Sum  | <u>0</u>   | <u>0</u>   |

Utsatt skattefordel balanseføres ikke ihht unntaksregel for små foretak.



## Optimum Nordisk Eiendom 2019 AS

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 6 - Egenkapital

|                      | Aksjekapital | Ikke registrert kapitalforhøyelse | Overkursfond | Udekket tap | Sum        |
|----------------------|--------------|-----------------------------------|--------------|-------------|------------|
| Egenkapital 01.01.   | 45 718       | 15 484 608                        | 0            | -5 078 806  | 10 451 520 |
| Tingsinnskudd        | 383 965      | -15 484 608                       | 38 108 476   | 0           | 23 007 833 |
| Udekket tap fra 2019 | 0            | 0                                 | -5 078 806   | 5 078 806   | 0          |
| Årsresultat          | 0            | 0                                 | 4 058 257    | 0           | 4 058 257  |
| Egenkapital 31.12.   | 429 683      | 0                                 | 37 087 927   | 0           | 37 517 610 |

#### Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

|          | Antall  | Pålydende | Balansført |
|----------|---------|-----------|------------|
| A-aksjer | 46      | 1 kr      | 46         |
| B-aksjer | 429 637 | 1 kr      | 429 637    |
| Sum      | 429 683 |           | 429 683    |

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

|                                    | A-aksjer | B-aksjer | Eierandel | Stemmeandel |
|------------------------------------|----------|----------|-----------|-------------|
| Optimum Alternative Investments AS | 46       | 0        | 0,01 %    | 100 %       |
| Andre                              | 0        | 429 637  | 99,99 %   | 0           |
| Sum                                | 46       | 429 637  | 100,00 %  | 100 %       |

Ingen enkeltaksjonærer eier mer enn 5 %.

#### Note 8 - Driftskostnader

Forvalter Optimum Alternative Investments AS har fakturert totalt i 2020:

Forretningsførerhonorar: kr 256 366  
Forvaltningshonorar 2020: kr 2 738 289  
Utjevningsforvaltningshonorar: kr 411 111

Forvaltningshonoraret er 1% p.a. av kommitert kapital.  
NOK 411 111 er etterberegnet forvaltningshonorar for tegningsomgang 2 og 3 for 2019 belastet nye aksjonærer.