



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Thomas Ødegård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	21.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Forvaltningshonorar		627 658	584 000
Sum inntekter	2	627 658	584 000
Kostnader			
Innkjøp av tjenester		621 996	582 034
Annen driftskostnad	4,5	2 121 375	1 957 191
Sum kostnader		2 743 371	2 539 225
Driftsresultat		-2 115 713	-1 955 225
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 230 879	856 512
Gevinst ved salg av aksjer			855 152
Sum finansinntekter		1 230 879	1 711 664
Annen rentekostnad		84 231	
Annen finanskostnad			750
Sum finanskostnader		84 231	750
Netto finans		1 146 648	1 710 914
Ordinært resultat før skattekostnad		-969 065	-244 311
Skattekostnad på ordinært resultat	6		
Ordinært resultat etter skattekostnad	7	-969 065	-244 311
Årsresultat		-969 065	-244 311



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	81 995 464	67 060 064
Lån til foretak i samme konsern			19 775 029
Investeringer i tilknyttet selskap	9	67 829 286	62 115 000
Sum finansielle anleggsmidler		149 824 750	148 950 093
Sum anleggsmidler		149 824 750	148 950 093
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		105 847	98 256
Konsernfordringer		15 207 935	
Sum fordringer		15 313 782	98 256
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	3 037 223	2 277 193
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 037 223	2 277 193
Sum omløpsmidler		18 351 005	2 375 449
SUM EIENDELER		168 175 755	151 325 542
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11	9 000 000	9 000 000
Overkurs		25 500 000	25 500 000
Sum innskutt egenkapital		34 500 000	34 500 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		115 376 800	116 345 861
Sum opptjent egenkapital		115 376 800	116 345 861
Sum egenkapital	7	149 876 800	150 845 861
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld		13 707 935	
Sum annen langsiktig gjeld		13 707 935	
Sum langsiktig gjeld		13 707 935	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		187 500	
Kortsiktig konserngjeld		3 684 231	
Annen kortsiktig gjeld		719 289	479 681
Sum kortsiktig gjeld		4 591 020	479 681
Sum gjeld		18 298 955	479 681
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		168 175 755	151 325 542



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		14 511 352	12 202 775
Forvaltningshonorar		627 658	584 000
Sum inntekter	2	15 139 010	12 786 775
Kostnader			
Innkjøp av tjenester		621 996	582 034
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	12 351 895	11 931 909
Annen driftskostnad	4,5	4 540 499	7 244 530
Sum kostnader		17 514 390	19 758 473
Driftsresultat		-2 375 380	-6 971 698
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		-15 907 432	-4 697 018
Annen renteinntekt		186 842	18 565
Gevinst ved salg av aksjer		-281 897	917 152
Sum finansinntekter		-16 002 487	-3 761 301
Annen rentekostnad		9 912 696	6 760 725
Annen finanskostnad		355 088	351 500
Sum finanskostnader		10 267 784	7 112 225
Netto finans		-26 270 271	-10 873 526
Ordinært resultat før skattekostnad		-28 645 651	-17 845 224
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-661 772	-660 140
Ordinært resultat etter skattekostnad	7	-27 983 879	-17 185 084
Årsresultat		-27 983 879	-17 185 084



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	5 412 544	4 750 772
Sum immaterielle eiendeler		5 412 544	4 750 772
Varige driftsmidler			
Bygninger og anlegg	3,8	145 308 621	150 563 317
Tomt	3,8	9 688 929	9 688 929
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3,8	1 255 855	1 723 312
Sum varige driftsmidler		156 253 405	161 975 558
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	9	37 593 117	47 783 263
Andre fordringer		394 913	
Sum finansielle anleggsmidler		37 988 030	47 783 263
Sum anleggsmidler		199 653 979	214 509 593
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			53 721
Andre fordringer		3 550 388	3 041 412
Sum fordringer		3 550 388	3 095 133
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	9 541 442	18 223 084
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 541 442	18 223 084
Sum omløpsmidler		13 091 830	21 318 217
SUM EIENDELER		212 745 809	235 827 810



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11	9 000 000	9 000 000
Overkurs		25 500 000	25 500 000
Sum innskutt egenkapital		34 500 000	34 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		29 815 590	57 796 470
Sum opptjent egenkapital		29 815 590	57 796 470
Sum egenkapital	7	64 315 590	92 296 470
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	143 437 500	95 625 000
Øvrig langsiktig gjeld		452 625	452 625
Sum annen langsiktig gjeld		143 890 125	96 077 625
Sum langsiktig gjeld		143 890 125	96 077 625
Kortsiktig gjeld			
Kassakreditt	8		46 685 924
Leverandørgjeld		187 500	6 250
Annen kortsiktig gjeld		4 352 593	761 541
Sum kortsiktig gjeld		4 540 093	47 453 715
Sum gjeld		148 430 218	143 531 340
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		212 745 808	235 827 810



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 557428

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Thomas Ødegård
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2024

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.07.2024

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



Organisasjonsnr: 921 090 536
OSLO OPPORTUNITY AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Forvaltningshonorar		627 658	584 000
Sum inntekter	2	627 658	584 000
Kostnader			
Innkjøp av tjenester		621 996	582 034
Annen driftskostnad	4, 5	2 121 375	1 957 191
Sum kostnader		2 743 371	2 539 225
Driftsresultat		-2 115 713	-1 955 225
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 230 879	856 512
Gevinst ved salg av aksjer			855 152
Sum finansinntekter		1 230 879	1 711 664
Annen rentekostnad		84 231	
Annen finanskostnad			750
Sum finanskostnader		84 231	750
Netto finans		1 146 648	1 710 914
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-969 065	-244 311
Ordinært resultat etter skattekostnad	7	-969 065	-244 311
Årsresultat		-969 065	-244 311



Organisasjonsnr: 921 090 536
OSLO OPPORTUNITY AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 9		81 995 464	67 060 064
Lån til foretak i samme konsern			19 775 029
Investeringer i tilknyttet selskap 9	9	67 829 286	62 115 000
Sum finansielle anleggsmidler		149 824 750	148 950 093
Sum anleggsmidler		149 824 750	148 950 093

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer		105 847	98 256
Konsernfordringer		15 207 935	
Sum fordringer		15 313 782	98 256

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 10	10	3 037 223	2 277 193
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 037 223	2 277 193
Sum omløpsmidler		18 351 005	2 375 449
SUM EIENDELER		168 175 755	151 325 542

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital 11	11	9 000 000	9 000 000
Overkurs		25 500 000	25 500 000
Sum innskutt egenkapital		34 500 000	34 500 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		115 376 800	116 345 861
Sum opptjent egenkapital		115 376 800	116 345 861
Sum egenkapital 7	7	149 876 800	150 845 861



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	13 707 935		
Sum annen langsiktig gjeld	13 707 935		
Sum langsiktig gjeld	13 707 935	0	
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	187 500		
Kortsiktig konserngjeld	3 684 231		
Annen kortsiktig gjeld	719 289	479 681	
Sum kortsiktig gjeld	4 591 020	479 681	
Sum gjeld	18 298 955	479 681	
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	168 175 755	151 325 542	



Organisasjonsnr: 921 090 536
OSLO OPPORTUNITY AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		14 511 352	12 202 775
Forvaltningshonorar		627 658	584 000
Sum inntekter	2	15 139 010	12 786 775
Kostnader			
Innkjøp av tjenester		621 996	582 034
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	12 351 895	11 931 909
Annen driftskostnad	4,5	4 540 499	7 244 530
Sum kostnader		17 514 390	19 758 473
Driftsresultat		-2 375 380	-6 971 698
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap			
Annen renteinntekt		-15 907 432	-4 697 018
Gevinst ved salg av aksjer		186 842	18 565
		-281 897	917 152
Sum finansinntekter		-16 002 487	-3 761 301
Annen rentekostnad		9 912 696	6 760 725
Annen finanskostnad		355 088	351 500
Sum finanskostnader		10 267 784	7 112 225
Netto finans		-26 270 271	-10 873 526
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-28 645 651	-17 845 224
		-661 772	-660 140
Ordinært resultat etter skattekostnad	7	-27 983 879	-17 185 084
Årsresultat		-27 983 879	-17 185 084



Organisasjonsnr: 921 090 536
OSLO OPPORTUNITY AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	5 412 544	4 750 772
Sum immaterielle eiendeler		5 412 544	4 750 772
Varige driftsmidler			
Bygninger og anlegg	3,8	145 308 621	150 563 317
Tomt	3,8	9 688 929	9 688 929
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3,8	1 255 855	1 723 312
Sum varige driftsmidler		156 253 405	161 975 558
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	9	37 593 117	47 783 263
Andre fordringer		394 913	
Sum finansielle anleggsmidler		37 988 030	47 783 263
Sum anleggsmidler		199 653 979	214 509 593
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			53 721
Andre fordringer		3 550 388	3 041 412
Sum fordringer		3 550 388	3 095 133
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	9 541 442	18 223 084
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 541 442	18 223 084
Sum omløpsmidler		13 091 830	21 318 217
SUM EIENDELER		212 745 809	235 827 810
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11	9 000 000	9 000 000



Overkurs		25 500 000	25 500 000
Sum innskutt egenkapital		34 500 000	34 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		29 815 590	57 796 470
Sum opptjent egenkapital		29 815 590	57 796 470
Sum egenkapital	7	64 315 590	92 296 470
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	143 437 500	95 625 000
Øvrig langsiktig gjeld		452 625	452 625
Sum annen langsiktig gjeld		143 890 125	96 077 625
Sum langsiktig gjeld		143 890 125	96 077 625
Kortsiktig gjeld			
Kassakreditt	8		46 685 924
Leverandørgjeld		187 500	6 250
Annen kortsiktig gjeld		4 352 593	761 541
Sum kortsiktig gjeld		4 540 093	47 453 715
Sum gjeld		148 430 218	143 531 340
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		212 745 808	235 827 810



Organisasjonsnr: 921 090 536
OSLO OPPORTUNITY AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Organisasjonsnr: 921 090 536
OSLO OPPORTUNITY AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Til generalforsamlingen i Oslo Opportunity AS

RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vikå, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

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

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Oslo Opportunity AS som viser et underskudd i selskapsregnskapet på NOK 969 065 og et underskudd i konsernregnskapet på NOK 27 983 879 . Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 2023 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 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for 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.

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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

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

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

Penneo Dokumentnøkket: WCSW8-UD1YK-8LNPB-MM83D-SL1EO-5D2QE



Revisors beretning 2023 for Oslo Opportunity AS

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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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, 21. juni 2024
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."

Angell-Hansen, Trine

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2677516

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-06-21 12:22:23 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WCSW8-UDYK-SLNPB-MM83D-SLJEO-SD2QE

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>



Årsregnskap 2023

Oslo Opportunity AS





OSLO OPPORTUNITY AS

ÅRSRAPPORT 2023

RESULTATREGNSKAP

Morselskapet			Konsernet	
31.12.2023	31.12.2022	Note	31.12.2023	31.12.2022
Driftsinntekter:				
-	-		14 511 352	12 202 775
627 658	584 000		627 658	584 000
-	-		-	-
627 658	584 000	2	15 139 010	12 786 775
Driftskostnader:				
621 996	582 034		621 996	582 034
-	-		-	-
-	-	3	12 351 895	11 931 909
2 121 375	1 957 191	4,5	4 540 499	7 244 530
2 743 371	2 539 225		17 514 390	19 758 473
- 2 115 713	- 1 955 225		- 2 375 380	- 6 971 698
Finansinntekter og finanskostnader:				
-	-	-	15 907 432	4 697 018
-	-		-	-
1 230 879	856 512		186 842	18 565
-	855 152		281 897	917 152
- 84 231	-		9 912 696	6 760 725
-	750		355 088	351 500
1 146 648	1 710 914		- 26 270 271	- 10 873 526
- 969 065	- 244 311		- 28 645 651	- 17 845 224
-	-	6	661 772	660 140
- 969 065	- 244 311	7	- 27 983 879	- 17 185 084
Herav minoritetens andel			-	-
Herav majoritetens andel			- 27 983 879	- 17 185 084



OSLO OPPORTUNITY AS

ÅRSRAPPORT 2023

KONTANTSTRØMSOPPSTILLING

Morselskapet		Note	Konsernet	
31.12.2023	31.12.2022		31.12.2023	31.12.2022
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter				
- 969 061	- 244 311	-	- 28 642 652	- 17 845 224
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	12 351 895	11 931 909
-	-	-	53 721	495 668
187 500	26 488	-	181 250	4 814 354
-	-	-	15 904 432	4 697 018
3 923 839	465 800	-	2 687 155	6 642 394
3 142 278	195 001		2 535 801	8 286 625
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter				
-	-	-	-	-
-	-	-	6 629 743	3 561 948
-	-	-	-	4 697 018
- 6 941 751	- 824 848	-	5 714 286	-
-	-	-	-	-
- 6 941 751	- 824 848		(12 344 029)	1 135 070
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter				
-	-	-	-	-
4 559 503	851 556	-	-	2 872 500
-	-	-	1 126 585	2 662 002
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
4 559 503	851 556		1 126 585	210 498
760 030	1 481 403	-	8 681 643	7 362 053
2 277 193	3 758 596	-	18 223 085	25 585 138
3 037 223	2 277 193		9 541 442	18 223 085



Noter til regnskapet





OSLO OPPORTUNITY AS

ÅRSRAPPORT 2023

NOTER TIL REGNSKAPET

NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

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

Leieinntekter

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

Forvaltningshonorar

Tjenester inntektsføres etter hvert som tjenesten leveres/utføres.

Finansinntekter

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

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

Valuta

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

Skatt

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

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

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

Utsatt skatt beregnes med nominell verdi.



OSLO OPPORTUNITY AS

ÅRSRAPPORT 2023

NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER FORTS.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

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

Varebeholdninger

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

Konsolideringsprinsipper

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

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

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

Skatt ved konserndannelse ved oppkjøp nettoføres med tilhørende merverdier.

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



OSLO OPPORTUNITY AS

ÅRSRAPPORT 2023

NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER FORTS.

Datterselskap/tilknyttet selskap

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

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

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

Varige driftsmidler

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

Leieavtaler

Operasjonelle leieavtaler utgiftsføres løpende.

Bruk av estimater

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

Kontantstrømoppstilling

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



OSLO OPPORTUNITY AS

ÅRSRAPPORT 2023

NOTE 2 SALGSINNTEKTER

Pr. Virksomhetsområde	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2022	2022
Leieinntekter	-	-	14 511 352	12 202 775
Forvaltningshonorar	627 658	584 000	627 658	584 000
Gevinst ved salg av eiendom	-	-	-	-
Sum	627 658	584 000	15 139 010	12 786 775
Pr. Geografisk marked				
Norge	627 658	584 000	15 139 010	12 786 775
Sum	627 658	584 000	15 139 010	12 786 775

NOTE 3 VARIGE DRIFTSMIDLER

Konsern	Bygninger og annen eiendom	Tomt	Inventar	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost pr. 01.01	274 818 416	9 688 929	3 186 109	287 693 454
Tilgang ved oppkjøp av selskaper/konserndannelse	-	-	-	-
Tilgang kjøpte driftsmidler	5 750 317	-	212 206	5 962 523
Avgang solgte driftsmidler	-	-	560 245	- 560 245
Anskaffelseskost pr. 31.12	280 568 733	9 688 929	2 838 070	293 095 732
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	- 70 689 486	-	- 1 582 215	- 72 271 701
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	- 64 570 627	-	-	- 64 570 627
Balanseført verdi pr. 31.12	145 308 620	9 688 929	1 255 855	156 253 404
Årets avskrivninger	11 672 232	-	679 663	12 351 895
Årets nedskrivninger	-	-	-	-
Forventet økonomisk levetid	20-100 år	-	10 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.



OSLO OPPORTUNITY AS

ÅRSRAPPORT 2023

NOTE 4 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.

Godtgjørelse til revisor

Lovpålagt revisjon

Andre tjenester

Sum honorar til revisor

	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon	52 500	121 883
Andre tjenester	42 343	72 410
Sum honorar til revisor	94 843	194 293

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

For konsernet så er det oppgitt beløp i eierperioden.

NOTE 5 ALTERNATIVE INVESTERINGSFOND OPPLYSNINGER

Godtgjørelse til forvalter:

Oslo Opportunity 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, utdannelse, innsats og oppnådde resultater.

Nedenstående tabell reflekterer Forvalters egne kostnader på 100%-basis.

Godtgjørelse 2023	Årsverk	Total	Fast	Variabel
Total godtgjørelse (sum alle ansatte)	4,00	6 278 293	4 293 798	1 984 495
Godtgjørelse til ledende ansatte	2,00	3 415 684	2 215 684	1 200 000
Godtgjørelse til risikotakere	-	-	-	-



OSLO OPPORTUNITY AS

ÅRSRAPPORT 2023

Direkte og indirekte kostnader:

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

	Direkte kostnad		Indirekte kostnad	
	2023	2022	2023	2022
Kostnader ved utleie, eiers andel felles og vedlikehold	-	-	1 748 826	3 586 961
Revisjonshonorar	94 884	86 590	193 646	214 645
Forvaltningshonorar CREIM	1 677 364	1 525 711	2 045 564	2 182 684
Andre honorarer	155 726	143 264	549 785	635 539
Andre driftskostnader	193 438	201 626	2 678	624 701
Sum	2 121 412	1 957 191	4 540 499	7 244 530

NOTE 6 SKATT

Årets skattekostnad fordeler seg på:	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Betalbar skatt	-	-	-	-
Endring utsatt skatt	-	-	- 661 772	- 660 140
Skatt på konsernbidrag	-	-	-	-
Sum skattekostnad	-	-	- 661 772	- 660 140

Beregning av årets skattegrunnlag

Resultat før skattekostnad	- 969 061	- 244 311	- 28 642 652	- 17 845 224
Permanente forskjeller *)	-	- 855 152	16 186 718	3 779 817
Endring i midlertidige forskjeller	-	-	3 198 458	2 810 233
Mottatt konsernbidrag	-	-	-	-
Årets skattegrunnlag	- 969 061	- 1 099 463	- 9 257 476	- 11 255 174

Oversikt over midlertidige forskjeller:

Fordringer	-	-	394 912	350 000
Anleggsmidler	-	-	- 26 139 615	- 23 181 803
Gevinst- og tapskonto	-	-	1 142 229	1 427 787
Underkudd til fremføring	- 9 186 565	- 8 217 504	- 61 866 740	- 52 609 266
Sum	- 9 186 565	- 8 217 504	- 86 469 214	- 74 013 282
Forskjeller som ikke inngår	- 9 186 565	- 8 217 504	61 866 740	52 418 865
Grunnlag balanseført	-	-	- 24 602 474	- 21 594 417

22 % utsatt skatt / (utsatt skattefordel) - - - 5 412 544 - 4 750 772

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

	Morselskap	Konsern
	2023	2023
22 % utsatt skatt/utsatt skattefordel	-	-
22 % skatt av resultatet før skatt	- 213 193	- 6 301 383
22 % av permanente forskjeller	-	3 561 078
Ikke balanseføring av utsatt skatt knyttet til underskudd	213 193	2 078 533
Beregnet skattekostnad	-	- 661 772

Effektiv skattesats 0 % 2 %



OSLO OPPORTUNITY AS

ÅRSRAPPORT 2023

NOTE 7 EGENKAPITAL

Morselskap	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital		Sum
Egenkapital pr. 01.01	9 000 000	25 500 000	116 345 861	-	150 845 861
Årets resultat	-	-	969 061	-	969 061
Tilleggsutbytte	-	-	-	-	-
Egenkapital pr. 31.12	9 000 000	25 500 000	115 376 800	-	149 876 800

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap/ Annen egenkapital		Sum
Egenkapital pr. 01.01	9 000 000	25 500 000	57 796 469	-	92 296 469
Årets resultat	-	-	27 980 880	-	27 980 880
Tilleggsutbytte	-	-	-	-	-
Minoritet	-	-	-	-	-
Egenkapital pr. 31.12	9 000 000	25 500 000	29 815 589	-	64 315 589

NOTE 8 FORDRINGER OG GJELD

Fordringer med forfall senere enn ett år	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Fordring på selskap i samme konsern	-	19 775 029	-	-
Sum	-	19 775 029	-	-

Pantstillelser	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Gjeld sikret ved pant	-	-	143 437 500	95 625 000
Pantsatte eiendeler:				
Konsernets eiendommer er pantsatt for	-	-	180 000 000	180 000 000
Bokført verdi av eiendommene	-	-	156 253 406	161 975 558

Det foreligger i tillegg sikkerhet i hvert mellomværende i Philip Pedersensvei 20 AS. Selskapet har ingen gjeld som forfaller senere enn 5 år etter balansedagen.

NOTE 9 DATTERSELSKAP, TILKNYTTET SELSKAP M V

	Ervervet	Forretningskontor	Eierandel	Stemmeandel	Balanseført
					verdi
Philip Pedersensvei 20 AS	01.03.2019	Oslo	100 %	100 %	78 619 936
Solbråveien Invest AS	27.08.2019	Oslo	100 %	100 %	400 736
R6 Eiendomsinvest AS	30.10.2020	Oslo	100 %	100 %	2 974 792
Sum					81 995 464
Bragemes Eiendomsinvest AS	20.12.2019	Oslo	35 %	35 %	67 829 286
Sum					67 829 286

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



OSLO OPPORTUNITY AS

ÅRSRAPPORT 2023

NOTE 9 DATTERSELSKAP, TILKNYTTET SELSKAP M V FORTS.

Investeringer etter egenkapitalmetoden

	Bragernes- Eiendoms- Invest AS	Sum
Merverdianalyse		
Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet	63 010 500	63 010 500
Henførbart merverdi (mindreverdi)	- 895 500	- 895 500
Emisjon 2023	5 714 286	5 714 286
Anskaffelseskost	67 829 286	67 829 286
Beregning av årets resultatandel		
Andel av årets resultat	- 15 619 246	- 15 619 246
Avskrivning merverdier/(Reversering av mindreverdi)	179 100	179 100
Andel konsernbidrag	-	-
Avskrivning goodwill	-	-
Årets resultatandel	- 15 440 146	- 15 440 146
Beregning av balanseført verdi pr. 31.12		
Inngående balanse pr. 01.01	47 783 263	47 783 263
Tilganger / avganger	5 714 286	5 714 286
Årets resultatandel	- 15 904 432	- 15 904 432
Mottatt utbytte	-	-
Innbetalt / tilbakebetalt kapital	-	-
Andre endringer i løpet av året	-	-
Utgående balanse pr. 31.12	37 593 117	37 593 117

NOTE 10 BANKINNSKUDD, TREKKRETTIGHETER

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

NOTE 11 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

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

Alle aksjer har lik stemme- og utbytterett.

Oversikt over de største aksjonærene pr 31.12.21:

	Antall aksjer	Eierandel
Stokke-Lerka AS	100 000 000	20,00 %
Cape Invest AS	60 000 000	12,00 %
Trollborg Invest AS	53 300 000	10,66 %
Brødrene Jensen AS	30 000 000	6,00 %
Alden AS	25 000 000	5,00 %
MEPS AS	25 000 000	5,00 %
Redback AS	15 000 000	3,00 %
LJM AS	12 500 000	2,50 %
Moger Invest AS	12 500 000	2,50 %
Sum	333 300 000	66,66 %
Øvrige (eierandel < 2,2%)	166 700 000	33,34 %
Totalt antall aksjer	500 000 000	100 %

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



OSLO OPPORTUNITY AS

ÅRSRAPPORT 2023

NOTE 12 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 13 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 31.12.2023.



Document history

COMPLETED BY ALL:
21.06.2024 08:05

SENT BY OWNER:
Nils Årbu · 19.06.2024 10:51

DOCUMENT ID:
r1gB-hMIIR

ENVELOPE ID:
BJZ-hGILC-r1gB-hMIIR

DOCUMENT NAME:
Årsregnskap 2023 Oslo Opportunity AS.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Lars R Kristiansen Lars@lerka.no	Signed	19.06.2024 17:25	Email	IP: 85.167.232.91
	Authenticated	19.06.2024 17:24	Low	IP: 85.167.232.91
Leif Oddvin Jensen loj@brjensen.no	Signed	19.06.2024 20:15	Email	IP: 46.15.65.56
	Authenticated	19.06.2024 20:08	Low	IP: 46.15.65.56
Jan Terje Ødegård jan.t@meps.no	Signed	20.06.2024 08:58	Email	IP: 109.247.32.254
	Authenticated	20.06.2024 08:55	Low	IP: 109.247.32.254
Finn Erik Røed finnerik@roed.no	Signed	21.06.2024 08:05	SMS	+4791305161
	Authenticated	21.06.2024 08:03	Low	IP: 212.251.238.196

* 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 AS

ÅRSRAPPORT 2023

STYRETS ÅRSBERETNING

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

Fondet har gjort totalt åtte investeringer hvor seks investeringer er solgt. Fondets investeringsperiode ble avsluttet 1. desember 2020. Fondet vil fremover derfor kun eventuelt gjøre oppfølgingsinvesteringer på eksisterende portefølje.

Fondet er lokalisert i Oslo kommune.

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

- Philip Pedersens vei 20 AS.
- Bragernes Eiendomsinvest AS som igjen eier Osloinvest i AS som igjen eier Bragernes Torg 2a Ot AS og Øvre Storgate 4-6 AS.

Det var lagt opp til et løp hvor man ønsket å selge de 2 siste investeringene i løpet av 2022/2023, men på bakgrunn av stillstanden i transaksjonsmarkedet har denne tidsplanen blitt forskjøvet. Fondet er p.t. i en bud/aksept på Philip Pedersen vei 20. Videre jobbes det aktivt for å gradvis forbedre eiendommene i Bragernes Eiendomsinvest AS samt se på muligheten for salg når anledningen er god nok.

MARKEDSOPPSUMMERING

2023 ble et år hvor nyhetsbildet var preget av inflasjonstall, resesjonsforventninger og stadig økende renter. Vedvarende finansiell uro og et rentemarked lang mer volatil enn normalt førte til at det oppsto et negativt markedssegment og tilnærmet stillstand i transaksjonsmarkedet. Det totale volumet endte på MNOK ~51 – det laveste transaksjonsvolumet markedet har sett på over 10 år.

Norges Bank har jobbet iherdig med å få bukt på den stadig økende inflasjonen samtidig som en svekket kronekurs har gitt ekstra hodebry. Ved inngangen til 2023 lå styringsrenten på 2,75 %, gjennom året ble renten satt opp hele seks ganger, siste gang like før jul til 4,50 % - det høyeste nivået siden finanskrisen i 2008. Som følge av dette har også yielden for prime CBD-beliggende eiendom i Oslo økt videre gjennom 2023. Året startet med en prime yield på 3,75 % som økte med 1 %-poeng til 4,75 %. Økningene i yielder slår negativt på verdiene, men høye inflasjonsjusteringer på leieinntektene har begrenset verdifallet for næringsseiendom noe.

UTSIKTER

Det er nå tydelige signaler om at styringsrentene endelig har toppet ut, både i Norge, EU-sonen og USA. Frykten for en hard landing har gjennom årets første kvartal avtatt noe, men preges av en stadig økende uro i Midtøsten. Markedsaktørene følger nøye med på utviklingen av rentene i både USA og i eurosonen, og det ventes at både FED og ECB må kutte sine renter før Norges Bank setter ned styringsrenten. Til tross for høye styringsrenter både i Norge, USA og i eurosonen er arbeidsmarkedene fortsatt sterke og den amerikanske inflasjonen noe høyere enn forventet. På bakgrunn av dette priser markedet nå kun inn 1-2 rentekutt i 2024.

Et høyt lønnsoppgjør i industrien i Norge tyder på at byggeprisene vil fortsette å være høye i året som kommer. Med dagens bygge- og leiepriser er det nesten umulig å regne hjem ett nybygg. Dette i kombinasjon med lav kontorledighet og et fortsatt relativt sterkt arbeidsmarked peker mot at leieprisene for næringslokaler må opp i årene som kommer.

Transaksjonsvolumet i Q1 2024 er opp sammenlignet med fjoråret, men er drevet av større enkeltransaksjoner (Equinor-bygget, Entra's salg av Trondheims-porteføljen). Til tross for et marked som er i ferd med å konkludere med «higher-for-longer» mener markedsaktørene at transaksjonsmarkedet er et bedre sted i dag sammenlignet med H2 2023, og ventet at aktiviteten vil ta seg opp gjennom 2024. Prime yield ligger fremdeles på 4,75 % som virker å være konsensus og med dagens renteutsikter blir nok prime yield trolig liggende på dette nivået en stund til.



OSLO OPPORTUNITY AS

ÅRSRAPPORT 2023

STYRETS ÅRSBERETNING

NÆRMERE OM FORVALTINGSKAPITALEN

Ved utgangen av 2023 har Oslo Opportunity en samlet investert forvaltningskapital på 137 MNOK og en verdjustert egenkapital på 189 MNOK.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Omsetningen i konsernet var 15,1 MNOK i 2023 (12,8 MNOK)*. Årsresultatet ble i 2023 -27,9 MNOK (-17,2 MNOK).

De samlede kapitalinnkallinger i konsernet siden oppstart av Fondet var ved utgangen 2023 var 402,5 MNOK. De samlede utbetalingene i konsernet siden oppstart var ved utgangen av 2023 368,0 MNOK. For året 2023 var utbetalingene i konsernet 0,0 MNOK.

Konsernets likviditetsbeholdning var 9,5 MNOK (18,2 MNOK) per 31.12.2023. Dette er i hovedsak ubrukt arbeidskapital innkalt til bruk i selskapets gjennomførte investeringer.

Totalkapitalen var ved utgangen av året 212,7 MNOK. Egenkapitalandelen var 30% (39%).

Omsetningen i morselskapet var 0,6 MNOK i 2023 (0,6 MNOK). Årsresultatet for morselskapet ble -0,9 MNOK (-0,2 MNOK). Morselskapets likviditetsbeholdning var 3,0 MNOK (2,3 MNOK) per 31.12.2023.

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

EGNE AKSJER

Fondet eier ingen egne aksjer per 31.12.2023.

FINANSIELL RISIKO

Overordnet om målsetting og strategi.

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

EIENDOMSRISIKO

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

Fondet har underliggende eksponering mot utviklingen i den generelle økonomien og mot balansen i utleiemarkedet for 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 kredittrisiko gjennom innskudd og lån i bank. Med større forretningsbanker som motparter oppleves kredittrisikoen som begrenset. Fondet er eksponert for renterisiko primært gjennom sine lån.

Per 31. desember 2023 har konsernet totale fordringer på 3,55 MNOK, kontantbeholdning på 9,2 MNOK og eksterne banklån på 143,9 MNOK.

*Tall i parentes angir beløpet eller prosenten for 2022



OSLO OPPORTUNITY AS

ÅRSRAPPORT 2023

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 unnlattelse 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. 31.12.2023. 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 2023 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

ÅPENHETSLOVEN

Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger jfr åpenhetsloven §5 finnes tilgjengelig på Forvalters hjemmesider.

HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Fondet signerte budaksept for salg av Philip Pedersens vei 20 AS 25.april 2024 med Clarksons Project Finance AS på vegne av et nytt syndikat. Prosessen pågår og man sikter mot oppgjør i slutten av juni 2024.

DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Oslo Opportunity AS:

Overført til udekket tap	-	
Overført til annen egenkapital	-	27 983 879
Tilleggsutbytte	-	
Overført fra overkurs	-	
Totalt disponert	-	27 983 879



OSLO OPPORTUNITY AS

ÅRSRAPPORT 2023

YTRE MILJØ

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

FORSKNING OG UTVIKLING

Fondet har ikke hatt utgifter til forskning og utvikling.

ARBEIDSMILJØ OG LIKESTILLING

Fondet har ingen ansatte og forskjellsbehandler ikke kvinner og menn.

Oslo, 19. Juni 2024

Signert elektronisk

Lars Robert Kristiansen
Styreleder

Signert elektronisk

Jan Terje Ødegård
Styremedlem

Signert elektronisk

Finn Erik Røed
Styremedlem

Signert elektronisk

Leif Oddvin Jensen
Styremedlem





Document history

COMPLETED BY ALL:
21.06.2024 08:04

SENT BY OWNER:
Nils Årbu - 19.06.2024 10:51

DOCUMENT ID:
HyzW3fl8R

ENVELOPE ID:
BJJ-hGILC-HyzW3fl8R

DOCUMENT NAME:
Styrets årsberetning 2023 Oslo Opportunity AS.pdf
5 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (OET)	METHOD	DETAILS
Lars R Kristiansen Lars@lerka.no	Signed Authenticated	19.06.2024 17:24 19.06.2024 17:24	Email Low	IP: 85.167.232.91 IP: 85.167.232.91
Leif Oddvin Jensen loj@brjensen.no	Signed Authenticated	19.06.2024 20:11 19.06.2024 20:08	Email Low	IP: 46.15.65.56 IP: 46.15.65.56
Jan Terje Ødegård jan.t@meps.no	Signed Authenticated	20.06.2024 08:58 20.06.2024 08:55	Email Low	IP: 109.247.32.254 IP: 109.247.32.254
Finn Erik Røed finnerik@roed.no	Signed Authenticated	21.06.2024 08:04 21.06.2024 08:03	SMS Low	+4791305161 IP: 212.251.238.196

* 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