



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

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:	27.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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	2024	2023
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	2024	2023
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	2024	2023
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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		8 203 162	14 511 352
Forvaltningshonorar		675 000	627 658
Gevinst ved salg av eiendom		75 057 366	
Sum inntekter	2	83 935 528	15 139 010
Kostnader			
Innkjøp av tjenester		651 852	621 996
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	6 026 282	12 351 895
Annen driftskostnad	4,5	2 410 520	4 540 499
Sum kostnader		9 088 654	17 514 390
Driftsresultat		74 846 874	-2 375 380
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		-6 185 002	-15 907 432
Annen renteinntekt		302 562	186 842
Gevinst ved salg av aksjer		0	-281 897
Sum finansinntekter		-5 882 440	-16 002 487
Annen rentekostnad		5 463 733	9 912 696
Annen finanskostnad		396 439	355 088
Sum finanskostnader		5 860 172	10 267 784
Netto finans		-11 742 612	-26 270 271
Ordinært resultat før skattekostnad		63 104 262	-28 645 651
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-513 114	-661 772
Ordinært resultat etter skattekostnad	7	63 617 376	-27 983 879
Årsresultat		63 617 376	-27 983 879



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	0	5 412 544
Sum immaterielle eiendeler		0	5 412 544
Varige driftsmidler			
Bygninger og anlegg	3,8	0	145 308 621
Tomt	3,8	0	9 688 929
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3,8	0	1 255 855
Sum varige driftsmidler		0	156 253 405
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	9	31 408 115	37 593 117
Andre fordringer		0	394 913
Sum finansielle anleggsmidler		31 408 115	37 988 030
Sum anleggsmidler		31 408 115	199 653 979
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			0
Andre fordringer		132 526	3 550 388
Sum fordringer		132 526	3 550 388
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	3 392 325	9 541 442
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 392 325	9 541 442
Sum omløpsmidler		3 524 851	13 091 830
SUM EIENDELER		34 932 966	212 745 809



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11	9 000 000	9 000 000
Overkurs		0	25 500 000
Sum innskutt egenkapital		9 000 000	34 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		25 932 965	29 815 590
Sum opptjent egenkapital		25 932 965	29 815 590
Sum egenkapital	7	34 932 965	64 315 590
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	0	143 437 500
Øvrig langsiktig gjeld		0	452 625
Sum annen langsiktig gjeld		0	143 890 125
Sum langsiktig gjeld		0	143 890 125
Kortsiktig gjeld			
Kassakreditt	8	0	0
Leverandørgjeld		0	187 500
Annen kortsiktig gjeld		0	4 352 593
Sum kortsiktig gjeld		0	4 540 093
Sum gjeld		0	148 430 218
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 932 965	212 745 808



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 626442

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 27.06.2025

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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2025

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	2024	2023
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** **2024** **2023**

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		8 203 162	14 511 352
Forvaltningshonorar		675 000	627 658
Gevinst ved salg av eiendom		75 057 366	
Sum inntekter	2	83 935 528	15 139 010
Kostnader			
Innkjøp av tjenester		651 852	621 996
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	6 026 282	12 351 895
Annen driftskostnad	4,5	2 410 520	4 540 499
Sum kostnader		9 088 654	17 514 390
Driftsresultat		74 846 874	-2 375 380
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		-6 185 002	-15 907 432
Annen renteinntekt		302 562	186 842
Gevinst ved salg av aksjer		0	-281 897
Sum finansinntekter		-5 882 440	-16 002 487
Annen rentekostnad		5 463 733	9 912 696
Annen finanskostnad		396 439	355 088
Sum finanskostnader		5 860 172	10 267 784
Netto finans		-11 742 612	-26 270 271
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-513 114	-661 772
Ordinært resultat etter skattekostnad	7	63 617 376	-27 983 879
Årsresultat		63 617 376	-27 983 879



Organisasjonsnr: 921 090 536
OSLO OPPORTUNITY AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	0	5 412 544
Sum immaterielle eiendeler		0	5 412 544
Varige driftsmidler			
Bygninger og anlegg	3,8	0	145 308 621
Tomt	3,8	0	9 688 929
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3,8	0	1 255 855
Sum varige driftsmidler		0	156 253 405
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	9	31 408 115	37 593 117
Andre fordringer		0	394 913
Sum finansielle anleggsmidler		31 408 115	37 988 030
Sum anleggsmidler		31 408 115	199 653 979
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			0
Andre fordringer		132 526	3 550 388
Sum fordringer		132 526	3 550 388
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	3 392 325	9 541 442
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 392 325	9 541 442
Sum omløpsmidler		3 524 851	13 091 830
SUM EIENDELER		34 932 966	212 745 809
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11	9 000 000	9 000 000



Overkurs		0	25 500 000
Sum innskutt egenkapital		9 000 000	34 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		25 932 965	29 815 590
Sum opptjent egenkapital		25 932 965	29 815 590
Sum egenkapital	7	34 932 965	64 315 590
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	0	143 437 500
Øvrig langsiktig gjeld		0	452 625
Sum annen langsiktig gjeld		0	143 890 125
Sum langsiktig gjeld		0	143 890 125
Kortsiktig gjeld			
Kassakreditt	8	0	0
Leverandørgjeld		0	187 500
Annen kortsiktig gjeld		0	4 352 593
Sum kortsiktig gjeld		0	4 540 093
Sum gjeld		0	148 430 218
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 932 965	212 745 808



Organisasjonsnr: 921 090 536
OSLO OPPORTUNITY AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - 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.



Organisasjonsnr: 921 090 536
OSLO OPPORTUNITY AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

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.



Styrets årsberetning





OSLO OPPORTUNITY AS

ÅRSRAPPORT 2024

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 syv 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:

- Bragernes Eiendomsinvest 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. Philip Pedersen vei 20 ble solgt sommeren 2024. 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

Gjennom 2024 har rentemarkedet vært preget av betydelig volatilitet, drevet av geopolitisk uro, inflasjonsutvikling og sentralbankenes signaler. Til tross for høy styringsrente både i Norge og internasjonalt, har arbeidsmarkedene vist styrke. Markedet har gradvis justert forventningene til rentekutt, og det er nå bred enighet om at første kutt i Norge trolig ikke kommer før høsten 2025. 5-årig SWAP-rente har svingt betydelig, blant annet som følge av endrede forventninger til amerikansk økonomi og politiske hendelser som presidentvalget i USA.

I eiendomsmarkedet har høyere byggekostnader og lav kontorledighet bidratt til forventninger om økte leiepriser fremover. Transaksjonsvolumet har tatt seg noe opp, drevet av større enkelttransaksjoner, og aktørene uttrykker økt optimisme sammenlignet med andre halvår 2023. Prime yield har stabilisert seg på 4,75 %, og det er konsensus om at dette nivået vil vedvare gitt dagens renteutsikter. Samlet sett peker utviklingen mot et marked i bedring, men med fortsatt usikkerhet knyttet til makroøkonomiske forhold og pengepolitisk retning.

UTSIKTER

Året 2025 startet med økt geopolitisk og økonomisk usikkerhet, som påvirket både renter og markedsstemning. I USA bidro presidentvalget og varsler om nye tollsatser til uro i finansmarkedene, mens Europa opplevde økte renter som følge av høyere forsvarsinvesteringer. I Norge ble forventningene om rentekutt dempet av høy inflasjon, og Norges Bank signaliserer nå at første kutt tidligst kommer medio 2025. Den økte rentevolatiliteten har bidratt til lav risikovilje blant eiendomsinvestorer, og transaksjonsvolumet i første kvartal var det laveste siden 2020.

Kontorutleiemarkedet viste tegn til avkjøling mot slutten av året, med mer forsiktige leietakere og økt bruk av fremleie. Likevel holder leieprisene seg stabile, støttet av høye byggekostnader og begrenset nybygging. Det forventes høyere leieprisvekst i sentrale deler av Oslo. Transaksjonsmarkedet er fortsatt todelt, med liv- og pensjonsselskaper som handler på prime yield (~4,50 %), mens øvrige aktører ligger nærmere 5,20 %+. Økt bankappetitt for næringseiendom gir press på marginene, mens obligasjonsmarkedet forblir avventende. Markedet forventes å bedre seg gradvis, men utviklingen vil være følsom for makroøkonomiske overraskelser.



OSLO OPPORTUNITY AS

ÅRSRAPPORT 2024

STYRETS ÅRSBERETNING

NÆRMERE OM FORVALTINGSKAPITALEN

Ved utgangen av 2024 har Oslo Opportunity AS en samlet investert forvaltningskapital på 62 MNOK og en verdjustert egenkapital på 80 MNOK.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Omsetningen i konsernet var 83,9 MNOK i 2024 (15,1 MNOK)*. Årsresultatet ble i 2024 63,6 MNOK (-27,9 MNOK).

De samlede kapitalinnkallinger i konsernet siden oppstart av Fondet var ved utgangen 2024 var 402,5 MNOK. De samlede utbetalingene i konsernet siden oppstart var ved utgangen av 2024 461,0 MNOK. For året 2024 var utbetalingene i konsernet 93,0 MNOK.

Konsernets likviditetsbeholdning var 3,4 MNOK (9,5 MNOK) per 31.12.2024. Dette er i hovedsak ubrukt arbeidskapital innkalt til bruk i selskapets gjennomførte investeringer.

Totalkapitalen var ved utgangen av året 34,9 MNOK (212,7 MNOK).

Omsetningen i morselskapet var 0,67 MNOK i 2024 (0,6 MNOK). Årsresultatet for morselskapet ble 13,9 MNOK (-0,9 MNOK). Morselskapets likviditetsbeholdning var 3,3 MNOK (3,0 MNOK) per 31.12.2024.

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

EGNE AKSJER

Fondet eier ingen egne aksjer per 31.12.2024.

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 i tilknyttede selskap. Med større forretningsbanker som motparter oppleves kredittrisikoen som begrenset. Konsernet har ingen gjeld per 31.12.2024.

Per 31. desember 2024 har konsernet totale fordringer på 0,1 MNOK og kontantbeholdning på 3,4 MNOK.

*Tall i parentes angir beløpet eller prosenten for 2023



OSLO OPPORTUNITY AS

ÅRSRAPPORT 2024

LIKVIDITETSRISIKO

Risiko for ikke å være i stand til å møte betalingsforpliktelser ved forfall. Fondet har etablert likviditetsmessig buffer gjennom arbeidskapital innestående på bankkonto samt har tilgjengelig kommitert egenkapital som kan kalles på ved behov.

Eiendom er en lite likvid aktivaklasse sammenlignet med for eksempel børsnoterte aksjer og obligasjoner. Uforutsette hendelser kan forårsake lav likviditet i markedet for kjøp og salg av eiendom noe som kan forringe Fondets verdier og skape forsinkelser i eventuelle utbetalinger til eierne.

STYREANSVARSFORSIKRING

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

ARBEIDSMILJØ OG LIKESTILLING

Det var ingen ansatte i selskapet pr. 31.12.2024. 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 § 4-5 bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for 2024 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 har ikke gjort ytteligere investeringer/salg etter årsskiftet.

DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Oslo Opportunity AS:

Overført til udekket tap	-
Overført til annen egenkapital	63 617 376
Tilleggsutbytte	-
Overført fra overkurs	-
Totalt disponert	63 617 376



OSLO OPPORTUNITY AS

ÅRSRAPPORT 2024

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, 26. juni 2025

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 summary

COMPLETED BY ALL:

27.06.2025 10:13

SENT BY OWNER:

Daniel Petersen · 26.06.2025 11:53

DOCUMENT ID:

S1sYu99Vge

ENVELOPE ID:

rJFF_9q4ee-S1sYu99Vge

Document history

DOCUMENT NAME:

Styrets årsberetning - Oslo Opportunity AS.pdf

5 pages

SHA-512:

24b6caa913f64ee69d4b7ca4bc3a2f2ac29f496ed9c3199

224b7387ae344dd4ac909fd9b758d18fe2048ee25f507a

01fe590c2491dfeecc7cd52110c87e14f46

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



PAdES
sealed



🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Finn Erik Røed finnerik@roed.no	✍️ Signed Authenticated	26.06.2025 11:57 26.06.2025 11:56	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 60/03/24) IP: 64.28.29.116
Leif Oddvin Jensen loj@brjensen.no	✍️ Signed Authenticated	26.06.2025 12:24 26.06.2025 12:23	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 77/10/09) IP: 213.52.106.223
Jan Terje Ødegård jan.t@meps.no	✍️ Signed Authenticated	26.06.2025 15:03 26.06.2025 14:59	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 54/02/09) IP: 84.234.184.222
Lars Robert Kristiansen Lars@lerka.no	✍️ Signed Authenticated	27.06.2025 10:13 27.06.2025 10:12	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 66/06/30) IP: 188.151.18.135

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



PADES
sealed



📎 Attachments

NAME (DOCUMENT SIZE)	SHA-512
1. Styrets årsberetning - Oslo Opportunity AS.pdf-pAdES-BJ-akKc5Nxcg.pdf (993056 bytes)	de69aeb3ac734c9581d28d77e2ff68a72 14060ee0f221e713b4b58df1f7cc48640 15e6824c8f4258a46cc5966b5f78a5f76 beae940e12ad949e9740859be3fba
2. Styrets årsberetning - Oslo Opportunity AS.pdf-pAdES-BJdC_cq4xcg.pdf (993040 bytes)	fa2616bae84cbf1e791866ba0505c5664 7bad053bdcf8d262a66864966d373f06 bb84f8979d19d4c0326d13621e370348 1b17340731f3e06f5a937bd0101b5b3
3. Styrets årsberetning - Oslo Opportunity AS.pdf-pAdES-BkRn_95Veg.pdf (993075 bytes)	fafe427fc41487260b8c7aaf6e448d5eea e5b759b5cdb49194adb907cec23987c9 569df5cba9481eafcf62217b2fd505ca43 c9f2cb2992faf2d4653d29750d8a
4. Styrets årsberetning - Oslo Opportunity AS.pdf-pAdES-B1bkKcc4xx.pdf (993216 bytes)	01cab2dbb8aed735e7b9fb92c3f39785d dbe055796e2191451ec1d9abd4a6a234 7790a263c11b2fd6581abbed170e1441 4cf284b82e34affb987168742199b9d

📄 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



PADES
sealed



RSM Norge AS

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

Til generalforsamlingen i Oslo Opportunity AS

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

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Oslo Opportunity AS som viser et overskudd i selskapsregnskapet på NOK 13 906 572 og et overskudd i konsernregnskapet på NOK 63 617 376. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 2024 og av dets resultater 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 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573), RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492). RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Penneo Dokumentnøkkel: NZW51-XWGNH-9S3WZ-WK6GD-16KL6-DHZIC



Revisors beretning 2024 for Oslo Opportunity AS

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

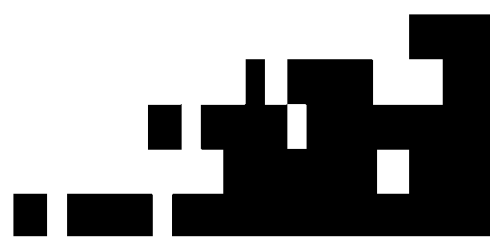
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti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

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

Oslo, 27. juni 2025
RSM Norge AS

Trine Angell-Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NZW5I-XWGNH-9S3WZ-WK6GD-16KL6-DHZIC





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

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2677516

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-06-27 09:57:12 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NZW5I-XWGNH-9S3WZ-WK6GD-L6KL6-DHZIC

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Oslo Opportunity AS

Morselskap			Konsern			
31.12.2023	31.12.2024	Note	Resultatregnskap	Note	31.12.2024	31.12.2023
Driftsinntekter og driftskostnader:						
<i>Driftsinntekter:</i>						
0	0		Leieinntekter		8 203 162	14 511 352
627 658	675 000		Forvaltningshonorar		675 000	627 658
0	0		Gevinst ved salg av eiendom		75 057 366	0
627 658	675 000	2	Sum driftsinntekter	2	83 935 528	15 139 010
<i>Driftskostnader:</i>						
621 996	651 852		Innkjøp av tjenester		651 852	621 996
0	0		Avskrivning på varig driftsmiddel	3	6 026 282	12 351 895
2 121 372	1 702 464	4,5	Annen driftskostnad	4,5	2 410 520	4 540 499
2 743 368	2 354 316		Sum driftskostnader		9 088 654	17 514 390
-2 115 710	-1 679 316		Driftsresultat		74 846 874	-2 375 380
<i>Finansinntekter og finanskostnader:</i>						
0	0		Inntekt/(underskudd) fra tilknyttet selskap		-6 185 002	-15 904 432
1 230 879	169 756		Annen renteinntekt		302 562	186 842
0	0		Verdiøkning markedsbaserte aksjer		0	0
0	15 688 404		Gevinst/(tap) ved salg av aksjer		0	-281 897
-84 231	-272 272		Annen rentekostnad		-5 463 733	-9 912 696
0	0		Annen finanskostnad		-396 439	-355 088
1 146 648	15 585 888		Netto finansposter		-11 742 612	-26 267 272
-969 061	13 906 572		Resultat før skattekostnad		63 104 262	-28 642 652
0	0	6	Skattekostnad	6	-513 114	-661 772
-969 061	13 906 572	7	Resultat etter skatt	7	63 617 376	-27 980 880
0	0		Herav minoritetens andel		0	0
-969 061	13 906 572		Herav majoritetens andel		63 617 376	-27 980 880

B1eWhLpCQle-H1lz3UaC7xx



Oslo Opportunity AS

Morselskap			Konsern			
31.12.2023	31.12.2024	Note	Balanse	Note	31.12.2024	31.12.2023
			Eiendeler			
			Anleggsmidler			
			Immaterielle eiendeler			
0	0	6	Utsatt skattefordel	6	0	5 412 544
<u>0</u>	<u>0</u>		Sum immaterielle eiendeler		<u>0</u>	<u>5 412 544</u>
			Varige driftsmidler			
0	0		Bygninger og anlegg	3, 8	0	145 308 621
0	0		Tomt	3, 8	0	9 688 929
0	0		Driftsløsøre m.v.	3, 8	0	1 255 855
<u>0</u>	<u>0</u>		Sum varige midler		<u>0</u>	<u>156 253 406</u>
			Finansielle anleggsmidler			
81 995 464	3 375 528	9	Aksjer i datterselskap	9	0	0
67 829 286	67 829 286	9	Aksjer i tilknyttede selskap	9	31 408 115	37 593 117
0	0	8	Fordring på konsernselskap		0	0
0	0		Andre fordringer		0	394 912
<u>149 824 750</u>	<u>71 204 814</u>		Sum finansielle anleggsmidler		<u>31 408 115</u>	<u>37 988 028</u>
<u>149 824 750</u>	<u>71 204 814</u>		Sum anleggsmidler		<u>31 408 115</u>	<u>199 653 978</u>
			Omløpsmidler			
			Fordringer			
0	0		Kundefordringer		0	0
15 207 935	0		Andre kortsiktige fordringer konsern		0	0
105 847	132 526		Andre fordringer		132 526	3 550 388
<u>15 313 782</u>	<u>132 526</u>		Sum fordringer		<u>132 526</u>	<u>3 550 388</u>
3 037 223	3 337 217	10	Bankinnskudd	10	3 392 325	9 541 442
<u>18 351 005</u>	<u>3 469 743</u>		Sum omløpsmidler		<u>3 524 851</u>	<u>13 091 830</u>
<u>168 175 755</u>	<u>74 674 557</u>		Sum eiendeler		<u>34 932 965</u>	<u>212 745 809</u>

B1eWhLpCQle-H1lz3UaC7xx



Oslo Opportunity AS

Morselskap			Konsern			
31.12.2023	31.12.2024	Note	Revidert balanse	Note	31.12.2024	31.12.2023
Egenkapital og gjeld						
Egenkapital						
Innskutt egenkapital						
9 000 000	9 000 000	11	Aksjekapital	11	9 000 000	9 000 000
25 500 000	0		Overkurs		-0	25 500 000
34 500 000	9 000 000		Sum innskutt egenkapital		9 000 000	34 500 000
Opptjent egenkapital						
115 376 800	61 783 372		Annen egenkapital		25 932 965	29 815 589
115 376 800	61 783 372		Sum opptjent egenkapital		25 932 965	29 815 589
			Minoritet		0	0
149 876 800	70 783 372	7	Sum egenkapital	7	34 932 965	64 315 590
Gjeld						
Annen langsiktig gjeld						
0	0	8	Gjeld til kredittinstitusjoner	8	0	143 437 500
13 707 935	3 891 185		Gjeld til konsernselskaper		0	0
0	0		Øvrig langsiktig gjeld		0	452 625
13 707 935	3 891 185		Sum langsiktig gjeld		0	143 890 125
Kortsiktig gjeld						
0	0	8	Kassekreditt	8	0	0
187 500	0		Leverandørgjeld		0	187 500
3 684 231	0		Gjeld til konsernselskaper		0	0
719 289	0		Annen kortsiktig gjeld		0	4 352 593
4 591 020	0		Sum kortsiktig gjeld		0	4 540 093
18 298 955	3 891 185		Sum gjeld		0	148 430 218
168 175 755	74 674 557		Sum egenkapital og gjeld		34 932 965	212 745 809

Oslo, 16 / 06 - 2025Lars Robert Kristiansen
StyrelederFinn Erik Røed
StyremedlemJan Terje Ødegård
StyremedlemLeif Oddvin Jensen
Styremedlem

B1eWhLpCQle-H1z3UaC7xx



Oslo Opportunity AS

Morselskap		Kontantstrømoppstilling			Konsern	
2023	2024		2024	2023		
		Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter				
(969 061)	13 906 572	Resultat før skattekostnad	63 104 262	(28 642 652)		
0	0	Periodens betalte skatt	0	0		
0	(15 688 404)	Tap/gevinst ved salg av aksjer	0	0		
0	0	Ordinære avskrivninger	6 026 282	12 351 895		
0	0	Endring i kundefordringer	0	53 721		
187 500	(187 500)	Endring i leverandørgjeld	(187 500)	181 250		
0	0	Poster klass. som invest.-/finansieringsakt.	6 185 002	15 904 432		
3 923 839	10 777 736	Endring i andre tidsavgrensingsposter	5 385 838	2 687 155		
3 142 278	8 808 404	Netto kontantstrøm operasjonelle aktivitet	80 513 884	2 535 801		
		Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter				
0	0	Innbetalinger ved salg av driftsmidler	150 227 124	0		
0	0	Utbetalinger ved kjøp av driftsmidler	0	(6 629 743)		
0	94 308 340	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	0	0		
(6 941 751)	0	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	0	(5 714 286)		
(6 941 751)	94 308 340	Netto kontantstrøm investeringsaktivitet	150 227 124	(12 344 029)		
		Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter				
4 559 503	(9 816 750)	Inn-/og utbetalinger på langsiktig gjeld/forordringer	(143 890 125)	0		
0	0	Netto endring i kassekreditt	0	1 126 585		
0	(93 000 000)	Utbetaling av utbytte	(93 000 000)	0		
4 559 503	(102 816 750)	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitet	(236 890 125)	1 126 585		
760 030	299 994	Netto end. i kontanter og kontantekvivalenter	(6 149 117)	(8 681 643)		
2 277 193	3 037 223	Behold. av kontanter og kontantekvival. 01.01	9 541 442	18 223 085		
3 037 223	3 337 217	Behold. av kontanter og kontantekv. 31.12	3 392 325	9 541 442		

B1eWhLpCQle-H1lz3UaC7xx



Oslo Opportunity AS

Noter 2024

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.

Gevinster 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.

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.



Oslo Opportunity AS

Noter 2024

Note 1 Regnskapsprinsipper forts.

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 konsemdannelse ved oppkjøp nettoføres med tilhørende merverdier.

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

Datterselskap/tilknyttet selskap

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

Utbytte, konsemdbidrag og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbyttet/konsemdbidraget 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

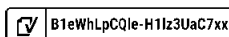
Operasjonelle leieavtaler utgiftsføres løpende.

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.

Kontantstrømpoppstilling

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





Oslo Opportunity AS

Noter 2024

Note 2 Salgsinntekter

Pr. virksomhetsområde	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Leieinntekter	0	0	8 203 162	14 511 352
Forvaltningshonorar	675 000	627 658	675 000	627 658
Gevinst ved salg av eiendom	0	0	75 057 366	0
Sum	675 000	627 658	83 935 528	15 139 010

Pr. geografisk marked				
Norge	675 000	627 658	83 935 528	15 139 010
Sum	675 000	627 658	83 935 528	15 139 010

Note 3 Varige driftsmidler

Konsern	Bygninger og annen eiendom	Tomt	Inventar	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost pr. 01.01	280 568 733	9 688 929	2 838 070	293 095 733
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	0
Avgang solgte driftsmidler	-280 568 733	-9 688 929	-2 838 070	-293 095 733
Anskaffelseskost pr. 31.12	0	0	0	0
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	0	0	0	0
Balansført verdi pr. 31.12	0	0	0	0
Årets avskrivninger	5 708 551	0	317 731	6 026 282
Årets nedskrivninger	0	0	0	0
Forventet økonomisk levetid	10-50 år	0	10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Ingen	Lineær	

Alle driftsmidlene i konsernet er solgt i forbindelse med salget av aksjene i Phillip Pedersens Vei 20 AS.



Oslo Opportunity AS

Noter 2024

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Ytelser til ansatte og ledende personer

Selskapet og konsernet har ikke ansatte. Styret i morselskapet og i konsernet har ikke mottatt godtgjørelse for sitt arbeid. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter. Det er ingen enkelt lån/sikkerhetsstillelser som utgjør mer enn 5 % av selskapets egenkapital.

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet og konsernet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Godtgjørelse til revisor	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon	69 000	120 869
Andre tjenester	42 343	72 410
Sum honorar til revisor	111 343	193 279

Beløpene er oppgitt ink. 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 Platou Real Estate Investment Management AS (CPREIM 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 CPREIM og skal fremme langsiktighet og ansvarlighet blant medarbeiderne. Alle skal ha en total godtgjørelse som avspeiler deres ansvar, erfaring, utdanning, innsats og oppnådde resultater.

Godtgjørelse i 2024	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	0	0	0	0

Direkte og indirekte kostnader.

Tabellen nedenfor gir informasjon om de direkte og indirekte kostnadene, hvor kolonnen "direkte kostnader" illustrerer kostnadene som kosnadsføres i 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 kostnader		Indirekte kostnader	
	2024	2023	2024	2023
Kostnader ved utleie	0	0	269 654	1 748 826
Revisjonshonorar	124 969	94 844	208 232	193 646
Forvaltningshonorar CPREIM	1 208 188	1 677 364	1 416 198	2 045 564
Øvrige honorarer	145 744	155 726	335 972	549 785
Andre driftskostnader	223 563	193 438	180 463	2 678
Sum	1 702 464	2 121 372	2 410 520	4 540 499



Oslo Opportunity AS

Noter 2024

Note 6 Skatt

	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Årets skattekostnad fordeler seg på:				
Betalbar skatt	0	0	0	0
Endring utsatt skatt	0	0	-513 114	-661 772
Skatt på konsernbidrag	0	0	0	0
Sum skattekostnad	0	0	-513 114	-661 772
Beregning av årets skattegrunnlag:				
Resultat før skattekostnad	13 906 572	-969 061	63 104 262	-28 642 652
Permanente forskjeller	-15 688 404	0	-68 717 665	16 186 718
Endring i midlertidige forskjeller	0	0	2 332 336	3 198 458
Mottatt konsernbidrag	0	0	0	0
Årets skattegrunnlag	-1 781 832	-969 061	-3 281 067	-9 257 476
Oversikt over midlertidige forskjeller:				
Fordringer	0	0	0	394 912
Anleggsmidler	0	0	0	-26 139 615
Gevinst- og tapskonto	0	0	0	1 142 229
Underskudd til fremføring	-11 018 397	-9 186 565	-13 823 098	-61 866 740
Sum	-11 018 397	-9 186 565	-13 823 098	-86 469 214
Forskjeller som ikke inngår	11 018 397	9 186 565	13 823 098	61 866 740
Grunnlag balanseført	0	0	0	-24 602 474
22% utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	0	0	0	-5 412 544

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

	Morselskap	Konsern
	2024	2024
22 % utsatt skatt/utsatt skattefordel		
22 % skatt av resultat før skatt	3 059 446	13 882 938
22 % av permanente forskjeller	-3 451 449	-15 117 886
Ikke balanseføring av utsatt skatt knyttet til underskudd	403 003	721 835
Beregnet skattekostnad	11 000	-513 114
Effektiv skattesats	0 %	-1 %

Note 7 Egenkapital

Morselskap	Aksjekapital		Annen egenkapital	
	Overkurs	Sum	Overkurs	Sum
Egenkapital pr. 01.01	9 000 000	25 500 000	115 376 800	149 876 800
Utdeling av kapital	0	-25 500 000	-67 500 000	-93 000 000
Årets resultat	0	0	13 906 572	13 906 572
Egenkapital pr. 31.12	9 000 000	0	61 783 372	70 783 372
Konsern				
Egenkapital pr. 01.01	9 000 000	25 500 000	29 815 589	64 315 589
Utdeling av kapital	0	-25 500 000	-67 500 000	-93 000 000
Årets resultat	0	0	63 617 376	63 617 376
Egenkapital pr. 31.12	9 000 000	0	25 932 965	34 932 965



Oslo Opportunity AS

Noter 2024

Note 8 Fordringer og gjeld

	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Fordringer med forfall senere enn 1 år				
Fordring på selskap i samme konsern	0	0	0	0
Sum	0	0	0	0
Pantstillelser				
Gjeld sikret ved pant	0	0	0	143 437 500
Pantsatte eiendeler:				
Konsernets eiendommer er pantsatt for	0	0	0	180 000 000
Bokført verdi av eiendommene	0	0	0	156 253 406

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

Note 9 Datterselskap, tilknyttet selskap m v

	Ervervet	Forretnings- kontor	Eierandel	Stemme andel	Balansført verdi
Solbråveien Invest AS	27.08.2019	Oslo	100 %	100 %	400 736
R6 Eiendomsinvest AS	30.10.2020	Oslo	100 %	100 %	2 974 792
Sum					3 375 528
Bragernes 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

Noter 2024

Note 9 Datterselskap, tilknyttet selskap m v forts.

Investeringer etter egenkapitalmetoden

	Bragernes Eiendoms- invest AS	Sum
Merverdianalyse		
Balansført 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 årets resultat	-6 314 736	-6 314 736
Avskrivning merverdier/(Reversering av mindreverdi)	129 734	129 734
Årets resultatandel	-6 185 002	-6 185 002
Beregning av balansført verdi pr. 31.12		
Inngående balanse pr. 01.01	37 593 117	37 593 117
Årets resultatandel	-6 185 002	-6 185 002
Utgående balanse pr. 31.12	31 408 115	31 408 115

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	500 000 000	0,018	9 000 000

Alle aksjer har lik stemme- og utbytterett.

Oversikt over de største aksjonærene pr 31.12.24:

	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

Noter 2024

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

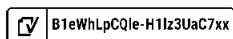
Selskapet og konsernet benytter seg ikke av finansielle instrumenter i forbindelse med styringen av finansiell risiko.

Renterisiko

Konsernet har ingen rentebærende gjeld per 31.12.24.

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.





Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.06.2025 07:09

SENT BY OWNER:

Nils Årbu · 17.06.2025 12:42

DOCUMENT ID:

H1lz3UaC7xx

ENVELOPE ID:

B1eWhLpCQle-H1lz3UaC7xx

Document history

DOCUMENT NAME:

Konsernregnskap 2024 - Oslo Opportunity AS_16.06.202

5.pdf

12 pages

SHA-512:

1e90163102e0cf00733cfd26f18fcf7b8a19b3a3d14c987

e8479088d94568e8c1948b96bbf937d46c926f97f93f64

d94da9395f8c897bad620c22154ead10c8a

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



PAdES
sealed



🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Jan Terje Ødegård jan.t@meps.no	✍️ Signed Authenticated	17.06.2025 14:50 17.06.2025 14:48	Email Low	IP: 84.234.184.222 IP: 84.234.184.222
Finn Erik Røed finnerik@roed.no	✍️ Signed Authenticated	17.06.2025 14:54 17.06.2025 14:54	Email Low	IP: 64.28.29.116 IP: 64.28.29.116
Leif Oddvin Jensen loj@brjensen.no	✍️ Signed Authenticated	17.06.2025 20:51 17.06.2025 20:48	Email Low	IP: 46.9.228.175 IP: 46.9.228.175
Lars Robert Kristiansen Lars@lerka.no	✍️ Signed Authenticated	18.06.2025 07:09 18.06.2025 07:09	Email Low	IP: 83.108.107.90 IP: 83.108.107.90

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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



PAdES
sealed