



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marcus Børresen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	3, 8	3 463 694	4 128 686
Sum kostnader		3 463 694	4 128 686
Driftsresultat		-3 463 694	-4 128 686
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		130 541	1 089 290
Sum finansinntekter		130 541	1 089 290
Nedskrivning av finansielle eiendeler			-8 520 144
Annen finanskostnad		1 129 618	1 422 491
Sum finanskostnader		1 129 618	-7 097 653
Netto finans		-999 077	8 186 943
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 462 771	4 058 257
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 462 771	4 058 257
Årsresultat		-4 462 771	4 058 257
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6	-4 462 771	4 058 257
Sum overføringer og disponeringer		-4 462 771	4 058 257



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	4	63 537 289	12 802 764
Sum finansielle anleggsmidler		63 537 289	12 802 764
Sum anleggsmidler		63 537 289	12 802 764
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	2	8 625 749	24 714 845
Sum omløpsmidler		8 625 749	24 714 845
SUM EIENDELER		72 163 038	37 517 609
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	820 765	429 683
Overkurs	6	71 342 273	37 087 926
Sum innskutt egenkapital		72 163 038	37 517 609
Sum egenkapital		72 163 038	37 517 609
Sum langsiktig gjeld		0	0
Sum gjeld		0	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 163 038	37 517 609



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 684524

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marcus Børresen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.07.2022



Organisasjonsnr: 923 084 835
OPTIMUM NORDISK EIENDOM 2019 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	3, 8	3 463 694	4 128 686
Sum kostnader		3 463 694	4 128 686
Driftsresultat		-3 463 694	-4 128 686
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		130 541	1 089 290
Sum finansinntekter		130 541	1 089 290
Nedskrivning av finansielle eiendeler			-8 520 144
Annen finanskostnad		1 129 618	1 422 491
Sum finanskostnader		1 129 618	-7 097 653
Netto finans		-999 077	8 186 943
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 462 771	4 058 257
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 462 771	4 058 257
Årsresultat		-4 462 771	4 058 257
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6	-4 462 771	4 058 257
Sum overføringer og disponeringer		-4 462 771	4 058 257



Organisasjonsnr: 923 084 835
OPTIMUM NORDISK EIENDOM 2019 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	4	63 537 289	12 802 764
Sum finansielle anleggsmidler		63 537 289	12 802 764
Sum anleggsmidler		63 537 289	12 802 764
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	2	8 625 749	24 714 845
Sum omløpsmidler		8 625 749	24 714 845
SUM EIENDELER		72 163 038	37 517 609
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	820 765	429 683
Overkurs	6	71 342 273	37 087 926
Sum innskutt egenkapital		72 163 038	37 517 609
Sum egenkapital		72 163 038	37 517 609
Sum langsiktig gjeld		0	0
Sum gjeld		0	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 163 038	37 517 609



Organisasjonsnr: 923 084 835
OPTIMUM NORDISK EIENDOM 2019 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
7

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
A-aksjer	88.00	1.00	88.00
B-aksjer	820677.00	1.00	820677.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Optimum Alternative Investments AS	88.00	0.01%	A-aksjer
Andre	820677.00	99.99%	B-aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	820765.00	100.00%

Ingen enkeltaksjonærer eier mer enn 5 %.

Note
3

Lønn og ytelser

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

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	27322.00	16600.00

<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	28188.00	55331.00

<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	55510.00	71931.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret



Optimum Nordisk Eiendom 2019 AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Valuta

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

Skatter

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

Bruk av estimater

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

Note 2 - Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne bankinnskudd per 31.12.



Optimum Nordisk Eiendom 2019 AS

Noter til regnskapet for 2021

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

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

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende: 2021

Revisjon	27 322
Annen bistand	28 188
	0

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 4 - Aksjer og andeler i andre selskaper

Selskap	Anskaff.kost	Bokført verdi	Markedsverdi
NREP Nordic Strategies Fund IV LP	63 537 280	63 537 289	87 177 991

Markedsverdi er basert på rapport fra forvalter NREP og gir indikativ verdsettelse av investeringen per 31. desember 2021.

Investeringen er nominert i Euro og virkelig verdi er beregnet basert på vekslingskurs på 9,99 NOK/EUR oppgitt av Norges Bank per 31.12.21.

Restkommitert kapital i underliggende investering er på EUR 20 043 893, tilsvarende 1,5 % av totale kommitteringsforpliktelser i underliggende fond.

Note 5 - Skatt

Beregning av årets skattegrunnlag: 2021 2020

Ordinært resultat før skattekostnad	-4 462 771	4 058 257
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	0	-8 520 144
Årets skattegrunnlag	<u>-4 462 771</u>	<u>-4 461 887</u>

Oversikt over midlertidige forskjeller 2021 2020

Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-10 009 402	-5 546 632
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-10 009 402	-5 546 632
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-10 009 402	-5 546 632
Sum	<u>0</u>	<u>0</u>

Utsatt skattefordel balanseføres ikke ihht unntaksregel for små foretak.



Optimum Nordisk Eiendom 2019 AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond/ annen ek	Sum
Egenkapital 01.01.	429 683	37 087 926	37 517 609
Årets underskudd	0	-4 462 771	-4 462 771
Kontantinnskudd	391 082	38 717 118	39 108 200
Egenkapital 31.12.	820 765	71 342 273	72 163 038

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
A-aksjer	88	1 kr	88
B-aksjer	820 677	1 kr	820 677
Sum	820 765		820 765

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	A-aksjer	B-aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Optimum Alternative Investments AS	88	0	0,01 %	100 %
Andre	0	820 677	99,99 %	0
Sum	88	820 677	100,00 %	100 %

Ingen enkeltaksjonærer eier mer enn 5 %.

Note 8 - Driftskostnader

Forvalter Optimum Alternative Investments AS har fakturert totalt i 2021:

Forretningsførerhonorar: kr 273 531

Forvaltningshonorar: kr 2 830 307

Forvaltningshonoraret er 1% p.a. av kommitert kapital



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Optimum Nordisk Eiendom 2019 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Optimum Nordisk Eiendom 2019 AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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 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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder



Building a better
working world

vår konklusjon. Betyrrende 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 skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

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

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

Bergen, 30. mai 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øyvind Nore
statsautorisert revisor



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Øyvind Nore

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5994-4-485745

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-05-30 11:01:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YDBBZ-TMKHE-GJ438-PUUKN-E2VLY-TWE06

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Optimum Nordisk Eiendom 2019 AS

Årsrapport for 2021

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



ÅRSBERETNING

OPTIMUM NORDISK EIENDOM 2019 AS

FOR INNTEKTSÅRET 2021

Virksomhetens art og lokalisering

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

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

Selskapet er organisert med A-aksjer med stemmerett som eies av OAI og B-aksjer uten stemmerett som eies av øvrige aksjonærer. Per 31.12.2021 har OAI en eierandel på 0,01 % og stemmeandel på 100 %.

Selskapet har siden stiftelsen gjennomført tre tegningsomganger og totale innskuddsforpliktelser er per 31.12.2021 EUR 27 383 000. Per 31.12.2021 er EUR 7 934 338 innbetalt. Selskapets formål er å investere i NREP Nordic Strategies Fund IV LP (Mottakerfondet). Mottakerfondet forvaltes av Nordic Real Estate Partners og Mottakerfondet skal investere i en diversifisert portefølje av underliggende eiendommer.

Selskapet har per 31.12.2021 kommittert seg for EUR 26 300 000 i Mottakerfondet, hvorav EUR 6 256 107 er innbetalt. Mottakerfondet er i en investeringsfase og kapital vil bli innbetalt til Selskapet fra aksjonærene i den takt det kommer krav om innbetalinger fra Mottakerfondet.

Mottakerfondet har ved utgangen av 2021 investert i 69 ulike eiendomsinvesteringer. Det er styrets oppfatning at porteføljen ligger innenfor investeringsmandatet.

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

Redegjørelse for årsregnskapet

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

Driftskostnader	3 463 694
Driftsresultat	-3 463 694
Netto finansposter	-999 077
Ordinært resultat	-4 462 771

Egenkapital	72 163 038
-------------	------------

Tall i NOK

Styret er tilfreds med resultatet for 2021. Selskapet har tilfredsstillende arbeidskapital.

Fortsatt drift

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

Tegningsomganger i Selskapet

Selskapet er lukket for ytterligere tegningsomganger for nye aksjonærer.



Fremtidig utvikling

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

Styreansvarsforsikring

Styrets medlemmers mulige ansvar er dekket av konsernets styreansvarsforsikring gjennom morselskap med en forsikringsdekning på totalt MSEK 100.

Arbeidsmiljø og likestilling

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

Ytre miljø

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

Risiko

Bransjerisiko

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

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

Markedsrisiko

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

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

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

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

Likviditetsmessig risiko

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

Finansiell risiko

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

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

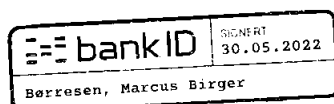
Disponering av årets resultat

Styret foreslår overfor generalforsamlingen at årets underskudd føres mot annen egenkapital med NOK 4 462 771.



Oslo, den 30. mai 2022

I styret for
Optimum Nordisk Eiendom 2019 AS



Marcus Børresen
Styrets leder



Optimum Nordisk Eiendom 2019 AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	3, 8	<u>3 463 694</u>	<u>4 128 686</u>
Driftsresultat		<u>-3 463 694</u>	<u>-4 128 686</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		130 541	1 089 290
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	-8 520 144
Annen finanskostnad		<u>1 129 618</u>	<u>1 422 491</u>
Netto finansposter		<u>-999 077</u>	<u>8 186 943</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-4 462 771</u>	<u>4 058 257</u>
Årsresultat		<u>-4 462 771</u>	<u>4 058 257</u>
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital / udekket tap	6	<u>-4 462 771</u>	<u>4 058 257</u>



Optimum Nordisk Eiendom 2019 AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i aksjer og andeler	4	<u>63 537 289</u>	<u>12 802 764</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>63 537 289</u>	<u>12 802 764</u>
Sum anleggsmidler		<u>63 537 289</u>	<u>12 802 764</u>
Omløpsmidler			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	<u>8 625 749</u>	<u>24 714 845</u>
Sum omløpsmidler		<u>8 625 749</u>	<u>24 714 845</u>
Sum eiendeler		<u>72 163 038</u>	<u>37 517 609</u>

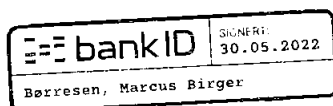


Optimum Nordisk Eiendom 2019 AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 7	820 765	429 683
Overkurs	6	71 342 273	37 087 926
Sum innskutt egenkapital		<u>72 163 038</u>	<u>37 517 609</u>
Sum egenkapital		<u>72 163 038</u>	<u>37 517 609</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>72 163 038</u>	<u>37 517 609</u>

31. desember 2021
Oslo, 30. mai 2022



Marcus B. Børresen
Styrets leder



Optimum Nordisk Eiendom 2019 AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Valuta

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

Skatter

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

Bruk av estimater

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

Note 2 - Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne bankinnskudd per 31.12.



Optimum Nordisk Eiendom 2019 AS

Noter til regnskapet for 2021

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

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

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende: **2021**

Revisjon	27 322
Annen bistand	28 188

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 4 - Aksjer og andeler i andre selskaper

Selskap	Anskaff.kost	Bokført verdi	Markedsverdi
NREP Nordic Strategies Fund IV LP	63 537 280	63 537 289	87 177 991

Markedsverdi er basert på rapport fra forvalter NREP og gir indikativ verdsettelse av investeringen per 31. desember 2021.

Investeringen er nominert i Euro og virkelig verdi er beregnet basert på vekslingskurs på 9,99 NOK/EUR oppgitt av Norges Bank per 31.12.21.

Restkommitert kapital i underliggende investering er på EUR 20 043 893, tilsvarende 1,5 % av totale kommitteringsforpliktelser i underliggende fond.

Note 5 - Skatt

Beregning av årets skattegrunnlag:	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	-4 462 771	4 058 257
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	0	-8 520 144
Årets skattegrunnlag	<u>-4 462 771</u>	<u>-4 461 887</u>

Oversikt over midlertidige forskjeller	2021	2020
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-10 009 402</u>	<u>-5 546 632</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-10 009 402	-5 546 632
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	<u>-10 009 402</u>	<u>-5 546 632</u>
Sum	0	0

Utsatt skattefordel balanseføres ikke ihht unntaksregel for små foretak.



Optimum Nordisk Eiendom 2019 AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkursfond/ annen ek	Sum
Egenkapital 01.01.	429 683	37 087 926	37 517 609
Årets underskudd	0	-4 462 771	-4 462 771
Kontantinnskudd	391 082	38 717 118	39 108 200
Egenkapital 31.12.	820 765	71 342 273	72 163 038

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
A-aksjer	88	1 kr	88
B-aksjer	820 677	1 kr	820 677
Sum	820 765		820 765

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	A-aksjer	B-aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Optimum Alternative Investments AS	88	0	0,01 %	100 %
Andre	0	820 677	99,99 %	0
Sum	88	820 677	100,00 %	100 %

Ingen enkeltaksjonærer eier mer enn 5 %.

Note 8 - Driftskostnader

Forvalter Optimum Alternative Investments AS har fakturert totalt i 2021:

Administrasjonshonorar: kr 273 531
Forvaltningshonorar: kr 2 830 307

Forvaltningshonoraret er 1% p.a. av kommitert kapital

Note 9 - Godtgjørelser til forvalterens ansatte

Sum av godtgjørelser for ansatte i forvalter, Optimum Alternative Investments AS, var kr 3 093 400 for 2021 inklusive pensjonskostnader og andre ytelser. Det var ikke utbetalt noen variabel godtgjørelse i 2021. Summen av tilsvarende ytelser for faktiske ledere var på kr 2 077 800 fordelt på 1,5 årsverk.