



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 042 925  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BERLIN EIENDOM EPSILON AS  
Forretningsadresse: Karenslyst allé 4  
0278 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: John Arthur Olafsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.12.2022

### 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, 25.07.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Employee benefits expense	2	342 150	281 930
Other expenses	2	444 883	158 539
<b>Sum kostnader</b>		<b>787 033</b>	<b>440 469</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-787 033</b>	<b>-440 469</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	548 533	601 422
Other financial income	5	3 740 721	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 289 254</b>	<b>601 422</b>
Annen rentekostnad		268	2 361
Other financial expenses	5		7 614 640
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>268</b>	<b>7 617 001</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 288 986</b>	<b>-7 015 579</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 501 953</b>	<b>-7 456 047</b>
Income tax expense	6		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 501 953</b>	<b>-7 456 047</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 501 953</b>	<b>-7 456 047</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 501 953</b>	<b>-7 456 047</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 501 953</b>	<b>-7 456 047</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	8	3 501 953	-7 456 047
Other equity	8		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 501 953</b>	<b>-7 456 047</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	14 139 543	14 139 543
Lån til foretak i samme konsern	5	27 004 655	23 794 286
Investeringer i tilknyttet selskap	3	22 381 253	21 856 185
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>63 525 451</b>	<b>59 790 014</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>63 525 451</b>	<b>59 790 014</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Other short-term receivables	4	351 611	247 173
<b>Sum fordringer</b>		<b>351 611</b>	<b>247 173</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Cash and cash equivalents	9	32 686	44 929
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>32 686</b>	<b>44 929</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>384 297</b>	<b>292 102</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>63 909 748</b>	<b>60 082 116</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Share capital	7, 8	19 459 025	19 459 025
Overkurs	7, 8	43 800 908	47 897 554
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>63 259 933</b>	<b>67 356 579</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Other equity	8		
Udekket tap	8		7 598 599
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>-7 598 599</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>63 259 934</b>	<b>59 757 981</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		182 727	30 132
Tax payable	6		
Public duties payable		75 122	47 201
Other current liabilities	4	391 965	246 803
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>649 814</b>	<b>324 135</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>649 814</b>	<b>324 135</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>63 909 748</b>	<b>60 082 116</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 301530

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 914 042 925  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BERLIN EIENDOM EPSILON AS  
Forretningsadresse: Karenslyst allé 4  
0278 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: John Arthur Olafsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.12.2022

**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, 19.01.2023



Organisasjonsnr: 914 042 925  
BERLIN EIENDOM EPSILON AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Employee benefits expense	2	342 150	281 930
Other expenses	2	444 883	158 539
<b>Sum kostnader</b>		<b>787 033</b>	<b>440 469</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-787 033</b>	<b>-440 469</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	548 533	601 422
Other financial income	5	3 740 721	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 289 254</b>	<b>601 422</b>
Annen rentekostnad		268	2 361
Other financial expenses	5		7 614 640
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>268</b>	<b>7 617 001</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 288 986</b>	<b>-7 015 579</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 501 953</b>	<b>-7 456 047</b>
Income tax expense	6		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 501 953</b>	<b>-7 456 047</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 501 953</b>	<b>-7 456 047</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 501 953</b>	<b>-7 456 047</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 501 953</b>	<b>-7 456 047</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	8	3 501 953	-7 456 047
Other equity	8		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 501 953</b>	<b>-7 456 047</b>



Organisasjonsnr: 914 042 925  
BERLIN EIENDOM EPSILON AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	14 139 543	14 139 543
Lån til foretak i samme konsern	5	27 004 655	23 794 286
Investeringer i tilknyttet selskap	3	22 381 253	21 856 185
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>63 525 451</b>	<b>59 790 014</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>63 525 451</b>	<b>59 790 014</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Other short-term receivables	4	351 611	247 173
<b>Sum fordringer</b>		<b>351 611</b>	<b>247 173</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Cash and cash equivalents	9	32 686	44 929
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>32 686</b>	<b>44 929</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>384 297</b>	<b>292 102</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>63 909 748</b>	<b>60 082 116</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Share capital	7, 8	19 459 025	19 459 025
Overkurs	7, 8	43 800 908	47 897 554
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>63 259 933</b>	<b>67 356 579</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Other equity	8		
Udekket tap	8		7 598 599
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>-7 598 599</b>



<b>Sum egenkapital</b>		<b>63 259 934</b>	<b>59 757 981</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		182 727	30 132
Tax payable	6		
Public duties payable		75 122	47 201
Other current liabilities	4	391 965	246 803
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>649 814</b>	<b>324 135</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>649 814</b>	<b>324 135</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>63 909 748</b>	<b>60 082 116</b>



Organisasjonsnr: 914 042 925  
BERLIN EIENDOM EPSILON AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

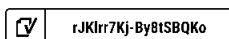
Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



## Berlin Eiendom Epsilon AS

Årsregnskap 2021



rJKlr7Kj-By8tSBQKo



## Berlin Eiendom Epsilon AS

Årsregnskap 2021

### Resultatregnskap

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	2	342 150	281 930
Annen driftskostnad	2	444 883	158 539
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>787 033</b>	<b>440 469</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-787 033</b>	<b>-440 469</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	548 533	601 422
Annen finansinntekt	5	3 740 721	0
Annen rentekostnad		268	2 361
Annen finanskostnad	5	0	7 614 640
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>4 288 986</b>	<b>-7 015 579</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		3 501 953	-7 456 047
<b>Årsresultat</b>		<b>3 501 953</b>	<b>-7 456 047</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap	8	3 501 953	-7 456 047
<b>Sum overføringer</b>		<b>3 501 953</b>	<b>-7 456 047</b>



## Berlin Eiendom Epsilon AS

Årsregnskap 2021

### Balanse

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>Eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	3	14 139 543	14 139 543
Lån til foretak i samme konsern	5	27 004 655	23 794 286
Investeringer i tilknyttet selskap	3	22 381 253	21 856 185
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>63 525 451</b>	<b>59 790 014</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>63 525 451</b>	<b>59 790 014</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	4	351 611	247 173
<b>Sum fordringer</b>		<b>351 611</b>	<b>247 173</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	32 686	44 929
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>384 297</b>	<b>292 102</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>63 909 748</b>	<b>60 082 116</b>



## Berlin Eiendom Epsilon AS

Årsregnskap 2021

### Balanse

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	19 459 025	19 459 025
Overkurs	7, 8	43 800 908	47 897 554
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>63 259 933</b>	<b>67 356 579</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	8	0	-7 598 599
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>-7 598 599</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>63 259 934</b>	<b>59 757 981</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		182 727	30 132
Skyldig offentlige avgifter		75 122	47 201
Annen kortsiktig gjeld	4	391 965	246 803
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>649 814</b>	<b>324 135</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>649 814</b>	<b>324 135</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>63 909 748</b>	<b>60 082 116</b>

Oslo,  
Styret i Berlin Eiendom Epsilon AS

Matthias Oliver Cordier  
Styreleder

Derek Overbeck Jacobson  
Styremedlem

John Arthur Olafsen  
Styremedlem

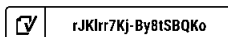
Ketil Wiik Johnsen  
Styremedlem

Steinar Strømsnes

Thorbjørn Nerland

Berlin Eiendom Epsilon AS

Side 4





## Berlin Eiendom Epsilon AS

Årsregnskap 2021

### Noter

--

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Driftsinntekter og kostnader

Utgifter sammenstilles med, og kostnadsføres samtidig med, de inntekter utgifter kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkt til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Investeringer i aksjer og andeler

Anleggsaksjer balanseføres til anskaffelseskost. Investeringer blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte inntektsføres som annen finansinntekt.

#### Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til balansedagens kurs.

#### Skatt

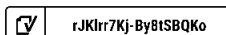
Skatteskutningen i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

#### Konsernregnskap

Selskapet har valgt å benytte seg av muligheten til å ikke utarbeide konsernregnskap i henhold til reglene for små foretak.

#### Retting av tidligere års feil

I 2020 ble bokført endring i disagio beregnet feil. Feilen er korrigerert mot agio i årsregnskap for 2021 iht til regnskapslovens §4-3 regler for små foretak kan tidligere års feil korrigeres over resultat.





## Berlin Eiendom Epsilon AS

Årsregnskap 2021

### Noter

#### Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2021	2020
Lønn	300 000	250 000
Arbeidsgiveravgift	42 150	31 930
<b>Sum</b>	<b>342 150</b>	<b>281 930</b>
Årsverk	0,2	0,2

Av lønnskostnader er kr 100 000 utbetalt til daglig leder. Kr 100 000 er utbetalt til styret.

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

#### Note 3 Investering i datterselskap

Firma	Forretnings kontor	Eierandel/ stemmeandel	Bokført verdi	Selskapets egenkapital 2021	Selskapets resultat 2021
A. Eiendom Kreuzberg VI GmbH	Berlin, Tyskland	100 %	211 822	EUR 243 308	EUR 149 328
A Eiendom Alt Tegel GmbH	Berlin, Tyskland	50 %	7 478 400	EUR -47 891	EUR -37 450
A. Eiendom Moabit GmbH	Berlin, Tyskland	50 %	6 449 321	EUR -182 655	EUR 2 477
A. Eiendom Halensee GmbH	Berlin, Tyskland	33 %	19 456 177	EUR 249 786	EUR 242 666
A. Eiendom Akazien GmbH	Berlin, Tyskland	30%	2 925 076	EUR -313 269	EUR 8 370

Aksjene i datterselskapene og tilknyttet selskap er bokført til anskaffelseskost.


#### Note 4 Fordringer og gjeld

Fordringer til nærstående parter:	2021	2020
Fordring Berlin Eiendom Zeta AS	17 000	0
Artemis Management AS	87 438	0
Fordring søsterselskap	247 173	247 173
<b>Sum fordringer</b>	<b>351 611</b>	<b>247 173</b>

Langsiktig gjeld:	2021	2020
Investorer*	-6	-6
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>-6</b>	<b>-6</b>

Kortsiktig gjeld til nærstående parter:	2021	2020
Steinar Strømsnes	0	-4 449
Thorbjørn Nerland	-37 871	-30 510
Kortsiktig gjeld Berlin Eiendom Beta AS	-1 000	0
Kortsiktig gjeld Berlin Eiendom AS	-18 400	0
Kortsiktig gjeld Berlin Eiendom Lamda AS	-600	0
<b>Sum</b>	<b>-57 871</b>	<b>-34 959</b>

\* Langsiktig gjeld til investorer gir fordringshaver rett til konvertering av beløp til aksjekapital.

 rJKlrr7Kj-By8tSBQKo

**Berlin Eiendom Epsilon AS**

Årsregnskap 2021

## Noter

**Note 5 Lån til datterselskap**

	2021	2020
A. Eiendom Kreuzberg GmbH	23 804 827	19 424 399
Valutajustering/omvurdering	3 199 828	4 369 887
<b>Sum fordringer datterselskap</b>	<b>27 004 655</b>	<b>23 794 286</b>
Benyttet kurs NOK/EUR	9,98	10,47
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Renteinntekter er inntektsført med	548 533	598 679
Valutajustering lån til datterselskap	3 740 721	-7 613 730

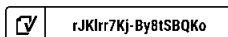
**Note 6 Skatt**

<b>Årets skattekostnad</b>	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	3 501 953	-7 456 047
Permanente forskjeller	0	7 012
Endring i midlertidige forskjeller	1 170 082	1 475 859
Anvendelse av fremførbart underskudd	-4 672 035	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>-5 973 176</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2021	2020	Endring
Langs. fordr. og gjeld i ut. valuta	3 199 828	4 369 910	1 170 082
<b>Sum</b>	<b>3 199 828</b>	<b>4 369 910</b>	<b>1 170 082</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-7 597 027	-12 269 062	-4 672 035
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	4 397 199	7 899 152	3 501 953
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-967 384</b>	<b>-1 737 813</b>	<b>-770 430</b>

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.





## Berlin Eiendom Epsilon AS

Årsregnskap 2021

### Noter

#### Note 7 Aksjekapital

Selskapet har 19 459 025 aksjer til pålydende kr 1. Foretaket har en aksjeklasse hvor alle aksjer har like rettigheter.

#### Foretakets 10 største aksjonærer:

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
Stiftestaden Berlin Eiendom 2 AS	1 811 566	9 %
JAHØ AS	1 472 332	8 %
Skarvene AS	1 465 709	8 %
Norstrandhøiden Managment AS	1 228 149	6 %
Stein Tore Gustavsen AS	1 223 348	6 %
Ambolten Eiendom AS	1 116 627	6 %
Ida's Lomme AS	877 425	5 %
Coperio Holding AS	786 443	4 %
Terje Storvik	493 033	3 %
Erik Dobloug Invest AS	471 123	2 %
Andre med mindre enn 2,4 % eierandel	8 513 270	44 %
<b>Sum</b>	<b>19 459 025</b>	<b>100%</b>

Oversikt over viser aksjonærer eierandel av aksjer etter kapitalforhøyelse.

#### Aksjer som kontrolleres av styremedlemmer og ledelse:

	Antall aksjer
John Arthur Olafsen, styreleder*	1 472 332
Steinar Strømsnes, daglig leder/styremedlem	473 342
Steinar Strømsnes & Thorbjørn Nerland (felleseid selskap)	213 375
Thorbjørn Nerland	40 222
<b>Sum</b>	<b>2 199 271</b>

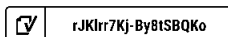
\* Inkluderer de selskaper de kontrollerer.

#### Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Pr 01.01.2021	19 459 025	47 897 554	-7 598 599	59 757 981
Årets resultat			3 501 953	3 501 953
Overført til dekning av tap		-4 096 646	4 096 646	0
<b>Pr 31.12.2021</b>	<b>19 459 025</b>	<b>43 800 908</b>	<b>0</b>	<b>63 259 934</b>

#### Note 9 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr 31 000. Skyldig skattetrekk pr. 31.12.2021 var kr 30 580.





COMPLETED BY ALL:  
23.12.2022 23:17

SENT BY OWNER:  
Trym Bjørndal · 23.12.2022 16:10

DOCUMENT ID:  
By8tSBQKo

ENVELOPE ID:  
rJKlrr7Kj-By8tSBQKo

## Document history

DOCUMENT NAME:  
BE Epsilon AS Offentlig regnskap.pdf  
8 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:  
BE Epsilon AS Offentlig regnskap.pdf-pAdES-rJnlLrXF.s.pdf  
BE Epsilon AS Offentlig regnskap.pdf-pAdES-SJv1USmYo.pdf  
BE Epsilon AS Offentlig regnskap.pdf-pAdES-SkW6BS7ti.pdf  
BE Epsilon AS Offentlig regnskap.pdf-pAdES-rkr3SSQts.pdf

### Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (OET)	METHOD	DETAILS
Matthias Oliver Cordier cordier@kadens.com	Signed	23.12.2022 16:21	Email	IP: 109.43.115.220
	Authenticated	23.12.2022 16:21	Low	IP: 109.43.115.220
Thorbjørn Nerland tn@artma.no	Signed	23.12.2022 16:30	eID	Norwegian BankID
	Authenticated	23.12.2022 16:25	Low	IP: 82.164.225.116
Steinar Strømsnes sts@artma.no	Signed	23.12.2022 17:49	eID	Norwegian BankID
	Authenticated	23.12.2022 16:53	Low	IP: 77.18.51.147
Ketil Wiik Johnsen k-wjo@online.no	Signed	23.12.2022 17:52	eID	Norwegian BankID
	Authenticated	23.12.2022 17:41	Low	IP: 12.196.23.26
John Arthur Olafsen arthur.olafsen@tideforsikring.no	Signed	23.12.2022 23:17	eID	Norwegian BankID
	Authenticated	23.12.2022 23:07	Low	IP: 92.220.242.232
Derek Overbeck Jacobson jacobson@kadens.com	Signed	23.12.2022 23:11	Email	IP: 69.114.76.104
	Authenticated	23.12.2022 23:10	Low	IP: 69.114.76.104

\* 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.





KPMG AS  
Nordre Fokserød 14  
3241 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Berlin Eiendom Epsilon AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Berlin Eiendom Epsilon AS' årsregnskap 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,
- gir årsregnskapet 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 regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 internkontroll 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 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 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

#### Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: POKC6-786L4-TCTC-Z5CK-F1VD4-MVW8



Uavhengig revisors beretning - Berlin Eiendom Epsilon AS

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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 rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Sandefjord, 23. desember 2022  
KPMG AS

Lars Egill Olavesen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: POKC6-786L4-TCTC-Z5CK-F1VD4-MVW8



# 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."

## Lars Egill Olavesen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5992-4-2658469

IP: 79.160.xxx.xxx

2022-12-23 22:38:42 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: POKC6-786L4-TCTQ-Z5CKI-F1VD4-MVYW8

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>