



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	918 715 495
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	BERLIN EIENDOM KAPPA AS
Forretningsadresse:	Karenslyst allé 4 0278 OSLO

### Regnskapsår

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

### 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:	Steinar Strømsnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.06.2025

### 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, 24.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	345 560	399 350
Annen driftskostnad	1	221 684	297 093
<b>Sum kostnader</b>		<b>567 244</b>	<b>696 443</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-567 244</b>	<b>-696 443</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	3 104 967	3 012 712
Annen finansinntekt	2	5 279 678	6 216 489
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 384 645</b>	<b>9 229 201</b>
Annen rentekostnad		1 426	1 378
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 426</b>	<b>1 378</b>
<b>Netto finans</b>		<b>8 383 219</b>	<b>9 227 823</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>7 815 975</b>	<b>8 531 380</b>
Skattekostnad på resultat	3	1 719 515	1 339 900
<b>Årsresultat</b>		<b>6 096 460</b>	<b>7 191 480</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>6 096 460</b>	<b>7 191 480</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>6 096 460</b>	<b>7 191 480</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	4		7 191 480
Avsatt til annen egenkapital	4	6 096 460	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>6 096 460</b>	<b>7 191 480</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	10 467 101	10 108 894
Lån til foretak i samme konsern	2	107 513 153	100 629 885
Investeringer i tilknyttet selskap	5	4 918 889	4 918 889
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>122 899 142</b>	<b>115 657 668</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>122 899 142</b>	<b>115 657 668</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer			49 143
<b>Sum fordringer</b>			<b>49 143</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	38 333	182 248
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>38 333</b>	<b>182 248</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>38 333</b>	<b>231 390</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>122 937 475</b>	<b>115 889 058</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 7	31 165 394	31 165 394
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs	4	77 163 485	



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>108 328 879</b>	<b>31 165 394</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	10 838 067	81 905 093
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 838 067</b>	<b>81 905 093</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>119 166 946</b>	<b>113 070 487</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	2 969 629	1 339 900
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 969 629</b>	<b>1 339 900</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 969 629</b>	<b>1 339 900</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		26 852	2 582
Betalbar skatt	3	89 786	
Skyldig offentlige avgifter		65 754	238 226
Annen kortsiktig gjeld	8	618 508	1 237 863
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>800 900</b>	<b>1 478 672</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 770 529</b>	<b>2 818 572</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>122 937 475</b>	<b>115 889 058</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 686083

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 715 495  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BERLIN EIENDOM KAPPA AS  
Forretningsadresse: Karenslyst allé 4  
0278 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: Steinar Strømsnes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

#### 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, 23.07.2025

---

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: 918 715 495  
BERLIN EIENDOM KAPPA AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	345 560	399 350
Annen driftskostnad	1	221 684	297 093
<b>Sum kostnader</b>		<b>567 244</b>	<b>696 443</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-567 244</b>	<b>-696 443</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	3 104 967	3 012 712
Annen finansinntekt	2	5 279 678	6 216 489
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 384 645</b>	<b>9 229 201</b>
Annen rentekostnad		1 426	1 378
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 426</b>	<b>1 378</b>
<b>Netto finans</b>		<b>8 383 219</b>	<b>9 227 823</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>7 815 975</b>	<b>8 531 380</b>
Skattekostnad på resultat	3	1 719 515	1 339 900
<b>Årsresultat</b>		<b>6 096 460</b>	<b>7 191 480</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>6 096 460</b>	<b>7 191 480</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>6 096 460</b>	<b>7 191 480</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	4		7 191 480
Avsatt til annen egenkapital	4	6 096 460	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>6 096 460</b>	<b>7 191 480</b>



Organisasjonsnr: 918 715 495  
BERLIN EIENDOM KAPPA AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2024** **2023**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 5 10 467 101 10 108 894

Lån til foretak i samme  
konsern 2 107 513 153 100 629 885

Investeringer i  
tilknyttet selskap 5 4 918 889 4 918 889

**Sum finansielle  
anleggsmidler 122 899 142 115 657 668**

**Sum anleggsmidler 122 899 142 115 657 668**

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige  
fordringer 49 143

**Sum fordringer 49 143**

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.  
l. 6 38 333 182 248

**Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 38 333 182 248**

**Sum omløpsmidler 38 333 231 390**

**SUM EIENDELER 122 937 475 115 889 058**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 4, 7 31 165 394 31 165 394

Beholdning av egne aksjer 7

Overkurs 4 77 163 485

**Sum innskutt egenkapital 108 328 879 31 165 394**

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 4 10 838 067 81 905 093

**Sum opptjent egenkapital 10 838 067 81 905 093**



<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>119 166 946</b>	<b>113 070 487</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	2 969 629	1 339 900
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 969 629</b>	<b>1 339 900</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 969 629</b>	<b>1 339 900</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		26 852	2 582
Betalbar skatt	3	89 786	
Skyldig offentlige avgifter		65 754	238 226
Annen kortsiktig gjeld	8	618 508	1 237 863
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>800 900</b>	<b>1 478 672</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 770 529</b>	<b>2 818 572</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>122 937 475</b>	<b>115 889 058</b>



Organisasjonsnr: 918 715 495  
BERLIN EIENDOM KAPPA AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.20

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.



# Årsregnskap 2024

## Berlin Eiendom Kappa AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 918 715 495



## RESULTATREGNSKAP

### BERLIN EIENDOM KAPPA AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Lønnskostnad	1	345 560	399 350
Annen driftskostnad	1	221 684	297 093
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>567 244</b>	<b>696 443</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-567 244</b>	<b>-696 443</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	3 104 967	3 012 712
Annen finansinntekt	2	5 279 678	6 216 489
Annen rentekostnad		1 426	1 378
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>8 383 219</b>	<b>9 227 823</b>
Resultat før skattekostnad		7 815 975	8 531 380
Skattekostnad på resultat	3	1 719 515	1 339 900
<b>Årsresultat</b>		<b>6 096 460</b>	<b>7 191 480</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital	4	6 096 460	0
Overført til udekket tap	4	0	-7 191 480
<b>Sum overføringer</b>		<b>6 096 460</b>	<b>7 191 480</b>



### BALANSE

#### BERLIN EIENDOM KAPPA AS

EIENDELER	Note	2024	2023
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	5	10 467 101	10 108 894
Lån til foretak i samme konsern	2	107 513 153	100 629 885
Investeringer i tilknyttet selskap	5	4 918 889	4 918 889
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>122 899 142</b>	<b>115 657 668</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>122 899 142</b>	<b>115 657 668</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Andre kortsiktige fordringer		0	49 143
<b>Sum fordringer</b>		<b>0</b>	<b>49 143</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	38 333	182 248
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>38 333</b>	<b>231 390</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>122 937 475</b>	<b>115 889 058</b>



### BALANSE

#### BERLIN EIENDOM KAPPA AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	4, 7	31 165 394	31 165 394
Overkurs	4	77 163 485	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>108 328 879</b>	<b>31 165 394</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	4	10 838 067	81 905 093
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 838 067</b>	<b>81 905 093</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>119 166 946</b>	<b>113 070 487</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</b>			
Utsatt skatt	3	2 969 629	1 339 900
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>2 969 629</b>	<b>1 339 900</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		26 852	2 582
Betalbar skatt	3	89 786	0
Skyldig offentlige avgifter		65 754	238 226
Annen kortsiktig gjeld	8	618 508	1 237 863
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>800 900</b>	<b>1 478 672</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 770 529</b>	<b>2 818 572</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>122 937 475</b>	<b>115 889 058</b>



**BALANSE**

**BERLIN EIENDOM KAPPA AS**

Oslo, 30.06.2025

Styret i Berlin Eiendom Kappa AS

\_\_\_\_\_  
John Arthur Olafsen  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Anders Talleraas  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Bjarne Nyquist Corwin  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ketil Wiik Johnsen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kjell Ivar Svaan  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Carl Andreas Holm  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Tore Charles Stiles  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Steinar Strømsnes  
daglig leder



## **Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

## **VALUTA**

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen ved regnskapsårets slutt.

## **DRIFTSINNEKTER OG KOSTNADER**

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

## **SKATT**

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

## **KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

## **AKSJER I DATTERSELSKAP**

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden ettersom konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak.

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

## **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.

## **KONSERNREGNSKAP**

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



## Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

### LØNSSKOSTNADER

	2024	2023
Lønninger	302 857	350 000
Arbeidsgiveravgift	42 703	49 350
<b>Sum</b>	<b>345 560</b>	<b>399 350</b>

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0,2 årsverk.

### PENSJONSFORPLIKTELSER

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### YTELSER TIL LEDEDE PERSONER

	Styret
Godtgjørelse til styret	202 855
<b>Sum</b>	<b>202 855</b>

### REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2024 utgjør kr 62 813 inkl. mva.  
I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 51 188 inkl. mva.

## Note 2 Lån til datterselskaper og tilknyttet selskap

	2024	2023
A. Eiendom Westhafen GmbH	94 757 876	92 053 042
Valutajustering/omvurdering	12 755 277	8 576 843
<b>Sum fordringer datterselskap</b>	<b>107 513 153</b>	<b>100 629 885</b>
Benyttet kurs NOK/EUR	11,78	11,24
Renteinntekter	3 104 967	3 012 712
Valutajustering lån til datterselskap	5 279 678	6 216 489



### Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	89 786	0
Endring i utsatt skatt	1 629 729	1 339 900
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1 719 515</b>	<b>1 339 900</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	7 815 975	8 531 380
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-4 921 471	-5 631 843
Anvendelse av fremførbart underskudd	-2 486 387	-5 385 924
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>408 117</b>	<b>-2 486 387</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	89 786	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>89 786</b>	<b>0</b>

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

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Langs. fordr. og gjeld i ut. valuta	13 498 314	8 576 843	-4 921 471
<b>Sum</b>	<b>13 498 314</b>	<b>8 576 843</b>	<b>-4 921 471</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-2 486 387	-2 486 387
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>13 498 314</b>	<b>6 090 456</b>	<b>-7 407 858</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>2 969 629</b>	<b>1 339 900</b>	<b>-1 629 729</b>

### Note 4 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2023	31 165 394	0	81 905 093	113 070 487
Korrigerings av IB 01.01.2024*		77 163 484,95	-77 163 484,95	0
Årets resultat			6 096 460	6 096 460
<b>Pr 31.12.2024</b>	<b>31 165 394</b>	<b>77 163 485</b>	<b>10 838 067</b>	<b>119 166 946</b>

\*Linjen gjelder korrigerings av kapitaløkning registrert i 2023.



## Note 5 Investering i datterselskaper og tilknyttet selskap

I 2024 eide selskapet aksjer i følgende selskaper:

Navn	Forretnings- kontor	Eierandel	Bokført verdi	Egenkapital, Årsresultat, EUR	EUR
A. Eiendom Westhafen GmbH	Berlin, Tyskland	100 %	239 885	-706 832	-306 162
A. Eiendom Charlottenburg Nord GmbH	Berlin, Tyskland	50 %	8 183 544	-1 293 164	-628 396
A. Eiendom Nordhafen GmbH	Berlin, Tyskland	50 %	2 043 671	-430 478	-559 327
A. Eiendom Preussenpark GmbH	Berlin, Tyskland	34 %	4 918 889	104 439	-81 066
<b>Sum</b>			<b>15 385 990</b>		

Årsregnskap til datterselskap og tilknyttet selskap for 2024 er ikke ferdig avlagt enda. Det ble derfor benyttet tall for 2023.

Aksjene i datterselskapet og tilknyttet selskapet er bokført til anskaffelseskost.

## Note 6 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr 28 492. Skattetrekk pr 31.12.2024 var kr 28 492.

## Note 7 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I BERLIN EIENDOM KAPPA AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	31 165 394	1,0	31 165 394
<b>Sum</b>	<b>31 165 394</b>		<b>31 165 394</b>

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel %	Stemmeandel %
Skarvene AS	3 036 670	9,74	9,74
AS Nordstrandhøiden Management	2 494 765	8,00	8,00
Stein Tore Gustavsen AS	1 497 743	4,81	4,81
Elvsanden AS	1 173 082	3,76	3,76
Tinbuen AS	1 071 110	3,44	3,44
Overrein AS	1 010 431	3,24	3,24
Idas Lomme AS	937 527	3,01	3,01
Andre med mindre enn 3% eierandel	19 944 066	64,00	64,00
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>31 165 394</b>	<b>100,00</b>	<b>100</b>



## Note 8 Fordringer og gjeld

Innunder postene inngår fordringer på nærstående parter og gjeld til nærstående parter.

<b>Kortsiktig gjeld til nærstående parter:</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
A. Eiendom Charlottenburg Nord GmbH	18 737	0
Artemis Management AS	59 189	59 189
Berlin Eiendom Deko AS	10 076	10 076
Thorbjørn Nerland	60	2 417
Steinar Strømsnes	306 120	888 355
<b>Sum</b>	<b>394 182</b>	<b>960 037</b>



**KPMG AS**  
Nordre Fokserød 14  
P.O. Box 150  
N-3201 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Berlin Eiendom Kappa AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Berlin Eiendom Kappa AS som består av balanse per 31. desember 2024, 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 årsregnskapet 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.

### 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 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.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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. 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.

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Alesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: LBEWV-9IU16-DKFEUH-MPYZK-9JG4P-H7RI5



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 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 intern 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 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 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 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sandefjord

KPMG AS

Lars Egill Olavesen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LBEW-9IU16-DKFUH-MPYZK-9JG4P-H7R15



# 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."

## Olavesen, Lars Egill

Statsautorisert revisor

Serienummer: no\_bankid:9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-07-16 19:04:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LBEVW-9IU16-DKFEUH-MPYZK-9JG4P-H7R15

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.