



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Thorbjørn Nerland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 20.01.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2	290 923	228 200
Annen driftskostnad	2	179 064	116 997
Sum kostnader		469 987	345 198
Driftsresultat		-469 987	-345 198
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	407 829	200 846
Annen renteinntekt		42	47
Annen finansinntekt	4	1 468 371	185 949
Sum finansinntekter		1 876 241	386 842
Annen rentekostnad		1 199	683 148
Annen finanskostnad		770	
Sum finanskostnader		1 969	683 148
Netto finans		1 874 272	-296 306
Ordinært resultat før skattekostnad		1 404 286	-641 504
Skattekostnad på ordinært resultat	5		
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 404 286	-641 504
Årsresultat		1 404 286	-641 504
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 404 286	-641 504
Totalresultat		1 404 286	-641 504
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	7	1 404 286	-641 504
Sum overføringer og disponeringer		1 404 286	-641 504



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	10 436 525	7 698 641
Lån til foretak i samme konsern	4	14 816 454	14 012 556
Investeringer i tilknyttet selskap		4 918 889	
Sum finansielle anleggsmidler		30 171 868	21 711 197
Sum anleggsmidler		30 171 868	21 711 197
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		525 565	
Sum fordringer		525 565	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	239 955	647 509
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		239 955	647 509
Sum omløpsmidler		765 520	647 509
SUM EIENDELER		30 937 388	22 358 705
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	-41 407	1 362 879
Sum opptjent egenkapital		41 407	-1 362 879
Sum egenkapital		141 407	-1 262 879
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	30 253 463	23 279 128
Sum annen langsiktig gjeld		30 253 463	23 279 128
Sum langsiktig gjeld		30 253 463	23 279 128
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			9 984
Skyldig offentlige avgifter	8	43 229	89 696
Annen kortsiktig gjeld	3	499 289	242 776
Sum kortsiktig gjeld		542 518	342 456
Sum gjeld		30 795 981	23 621 584
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 937 388	22 358 705



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 457413

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Thorbjørn Nerland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 15.06.2022



Organisasjonsnr: 918 715 495
BERLIN EIENDOM KAPPA AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2	290 923	228 200
Annen driftskostnad	2	179 064	116 997
Sum kostnader		469 987	345 198
Driftsresultat		-469 987	-345 198
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	407 829	200 846
Annen renteinntekt		42	47
Annen finansinntekt	4	1 468 371	185 949
Sum finansinntekter		1 876 241	386 842
Annen rentekostnad		1 199	683 148
Annen finanskostnad		770	
Sum finanskostnader		1 969	683 148
Netto finans		1 874 272	-296 306
Ordinært resultat før skattekostnad		1 404 286	-641 504
Skattekostnad på ordinært resultat	5		
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 404 286	-641 504
Årsresultat		1 404 286	-641 504
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 404 286	-641 504
Totalresultat		1 404 286	-641 504
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	7	1 404 286	-641 504
Sum overføringer og disponeringer		1 404 286	-641 504



Organisasjonsnr: 918 715 495
BERLIN EIENDOM KAPPA AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 9 10 436 525 7 698 641

Lån til foretak i samme
konsern 4 14 816 454 14 012 556

Investeringer i
tilknyttet selskap 4 918 889

Sum finansielle
anleggsmidler 30 171 868 21 711 197

Sum anleggsmidler 30 171 868 21 711 197

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige
fordringer 525 565

Sum fordringer 525 565

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 8 239 955 647 509

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 239 955 647 509

Sum omløpsmidler 765 520 647 509

SUM EIENDELER 30 937 388 22 358 705

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 6, 7 100 000 100 000

Sum innskutt egenkapital 100 000 100 000

Opptjent egenkapital

Udekket tap 7 -41 407 1 362 879

Sum opptjent egenkapital 41 407 -1 362 879

Sum egenkapital 141 407 -1 262 879



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	30 253 463	23 279 128
Sum annen langsiktig gjeld		30 253 463	23 279 128
Sum langsiktig gjeld		30 253 463	23 279 128
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			
			9 984
Skyldig offentlige avgifter	8	43 229	89 696
Annen kortsiktig gjeld	3	499 289	242 776
Sum kortsiktig gjeld		542 518	342 456
Sum gjeld		30 795 981	23 621 584
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 937 388	22 358 705



Organisasjonsnr: 918 715 495
BERLIN EIENDOM KAPPA 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 Kappa AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Lønnskostnad	2	290 923	228 200
Annen driftskostnad	2	179 064	116 997
Sum driftskostnader		469 987	345 198
Driftsresultat		-469 987	-345 198
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	407 829	200 846
Annen renteinntekt		42	47
Annen finansinntekt	4	1 468 371	185 949
Annen rentekostnad		1 199	683 148
Annen finanskostnad		770	0
Resultat av finansposter		1 874 272	-296 306
Ordinært resultat før skattekostnad		1 404 286	-641 504
Ordinært resultat		1 404 286	-641 504
Årsresultat		1 404 286	-641 504
Overføringer			
Overført til udekket tap	7	-1 404 286	641 504
Sum overføringer		1 404 286	-641 504



Berlin Eiendom Kappa AS

Balanse

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	9	10 436 525	7 698 641
Lån til foretak i samme konsern	4	14 816 454	14 012 556
Investeringer i tilknyttet selskap		4 918 889	0
Sum finansielle anleggsmidler		30 171 868	21 711 197
Sum anleggsmidler		30 171 868	21 711 197
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		525 565	0
Sum fordringer		525 565	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	239 955	647 509
Sum omløpsmidler		765 520	647 509
Sum eiendeler		30 937 388	22 358 705




Berlin Eiendom Kappa AS

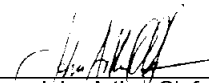
Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	41 407	-1 362 879
Sum opptjent egenkapital		41 407	-1 362 879
Sum egenkapital		141 407	-1 262 879
Gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	30 253 463	23 279 128
Sum annen langsiktig gjeld		30 253 463	23 279 128
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	9 984
Skyldig offentlige avgifter	8	43 229	89 696
Annen kortsiktig gjeld	3	499 289	242 776
Sum kortsiktig gjeld		542 518	342 456
Sum gjeld		30 795 981	23 621 584
Sum egenkapital og gjeld		30 937 388	22 358 705

10.06.2022

Styret i Berlin Eiendom Kappa AS


Steinar Strømsnes
Styremedlem/ daglig leder


John Arthur Olafsen
styreleder



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 utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte 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

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. Utsatt skattefordel bokføres ikke iht til regler for små foretak.

Konsernregnskap

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

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

Lønnskostnader	2020	2019
Lønn	258 460	200 000
Arbeidsgiveravgift	32 463	28 200
Andre ytelser	0	0
Sum	290 923	228 200
Årsverk	0,2	0,2

Ytelser til ledende personer	Styret
Godtgjørelse til styret	100 000
Sum	0



Pensjonsforpliktelser

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

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 25 000,- inkl. mva. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 54 125,- eks mva.

Note 3 Fordringer og gjeld

	2020	2019
Fordringer på nærstående parter:		
Sjølyst Management AS	0	0
Berlin Eiendom Lambda AS	0	0
Berlin Eiendom Deka AS	0	0
Berlin Eiendom Omikron AS	0	0
Sum fordringer	0	0
Langsiktigsiktig gjeld:	2020	2019
Investorer*	30 253 463	23 279 128
Sum kortsiktig gjeld	30 253 463	23 279 128
Kortsiktig gjeld til nærstående parter:	2020	2019
Steinar Strømsnes	240 256	240 256
Thorbjørn Nerland	-497	17 573
Sum kortsiktig gjeld	239 759	257 829

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

Note 4 Lån til datterselskaper og tilknyttet selskaper

	2020	2019
A. Eiendom Westhafen GmbH	13 847 398	13 665 915
Valutajustering/omvurdering	969 056	346 641
Sum fordringer datterselskap	14 816 454	14 012 556
Benyttet kurs NOK/EUR	10,47	9,84
	2020	2019
Renteinntekter er inntektsført med	407 829	200 846
Valutajustering lån til datterselskap	1 468 371	185 949



Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1 404 286	-641 504
Permanente forskjeller	3 745	5 199
Endring i midlertidige forskjeller	-622 444	-185 952
Utnyttelse av fremførbart underskudd	0	0
Skattepliktig inntekt	785 587	-822 257
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0



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

	2020	2019	Endring
Langsiktige fordringer i valuta	969 087	346 643	-622 444
Fordringer	0	0	0
Sum	969 087	346 643	-622 444
Akkumulert fremførbart underskudd	-918 737	-1 704 323	-2 623 060
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	50 350	-1 357 681	-1 307 330

Selskapet bokfører ikke utsatt skattefordel iht til reglene for små foretak.

Note 6 Aksjekapital

Selskapet har 100 000 aksjer til pålydende kr 1.

Foretakets aksjonær:

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
Artemis Management AS	100 000	100 %
Sum	100 000	100 %

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Per 1.1.2020	100 000		-1 362 879	-1 262 879
Årets resultat			1 404 286	1 404 286
Pr 31.12.2020	100 000	0	41 407	141 407

Langsiktig gjeld kr 30 253 463 er til investorer som gir fordringshaver rett til konvertering av beløpet til aksjekapital. Gjeldskonverteringen for å styrke selskapets egenkapital forventes å bli gjennomført i 2022

Note 8 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr 30 541. Skyldig skattetrekk pr 31.12.2020 var kr 20 821.

Note 9 Investering i datterselskap og tilknyttet selskap

Firma	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemme- andel	Bokført verdi	Selskapets egenkapital 2020	Selskapets resultat 2020
A. Eiendom Westhafen GmbH Berlin, Tyskland	Berlin, Tyskland	100 %	7 458 756	EUR -415 479	EUR -233 339
A. Eiendom Charlottenburg Nord GmbH	Berlin, Tyskland	50 %	239 885	EUR -753 314	EUR -140 170
A. Eiendom Nordhafen GmbH	Berlin, Tyskland	50 %	2 737 884	EUR -20 184	EUR -46 785
A. Eiendom Preussenpark GmbH	Berlin, Tyskland	34 %	4 918 889	EUR 845 328	EUR -173 131

Aksjene i datterselskapet og tilknyttet selskapet er bokført til anskaffelseskost.



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 Kappa AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon med forbehold

Vi har revidert Berlin Eiendom Kappa AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 404 286. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet, med unntak av de mulige virkningene av forholdet som er omtalt i avsnittet *Grunnlag for konklusjonen med forbehold*, avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Berlin Eiendom Kappa AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen med forbehold

Berlin Eiendom Kappa AS' transaksjoner med tyske datterselskaper og tilknyttede selskaper i regnskapsåret 2020, er ikke bokført på en fullstendig måte og er heller ikke dokumentert på en måte som viser transaksjonenes berettigelse. Dette har medført at vi ikke har vært i stand til å innhente tilstrekkelige og hensiktsmessige revisjonsbevis for det regnskapsførte beløpet for annen finansinntekt på kr 1 468 371 for regnskapsåret 2020, ettersom uforklarte differanser i mellomværende med de tyske selskapene i sin helhet er ført som agiogevinst, totalt kr 1 468 371. Vi har følgelig ikke vært i stand til å fastslå hvorvidt det kunne være behov for å justere dette beløpet i årsregnskapet for 2020.

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon med forbehold.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 regnskap 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.

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

Offices in:

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

Penneo Dokument nr: N6MDO-7TWFS-3LVHL-JXKEJ-FEHEY-EJ75D



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår 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 regnskapet, 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. 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, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende 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.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon med forbehold om registrering og dokumentasjon

Som omtalt i avsnittet *Grunnlag for konklusjonen med forbehold* er ikke alle transaksjoner med tyske datterselskaper og tilknyttede selskaper dokumentert og bokført på en fullstendig måte. Dette er i strid med bokføringsreglene.

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell



Revisors beretning - 2020
Berlin Eiendom Kappa AS

informasjon», mener vi at ledelsen, med unntak av forholdet som er omtalt i avsnittet ovenfor, har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Andre forhold

Denne beretning erstatter tidligere avgitt beretning, datert 1.september 2021, som ble avgitt ved utløpet av lovens frist for avholdelse av generalforsamling. Fullstendig årsregnskap var på dette tidspunkt ikke avgitt av ledelsen.

Sandefjord, 13. juni 2022
KPMG AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokument ID: N6MDO-7TWf8-3LVH-JXKEJ-FEHY-EJ75D



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

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2022-06-13 18:29:17 UTC



Penneo Dokument nøkkel: N6MDO-7TWf8-3LVHf-JXKEJ-FFEHY-EJ75D

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>