



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 812 272
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BERLIN EIENDOM ZETA 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: Thorbjørn Nerland
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
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Employee benefits expense	2	342 300	281 930
Other expenses	2	398 498	232 028
Sum kostnader		740 798	513 958
Driftsresultat		-740 798	-513 958
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 045 492	1 119 903
Other financial income	4	1 764	
Sum finansinntekter		1 047 256	1 119 903
Annen rentekostnad		270	1 500
Other financial expenses		2 486 139	1 026 780
Sum finanskostnader		2 486 409	1 028 280
Netto finans		-1 439 153	91 622
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 179 951	-422 336
Income tax expense	5	-479 589	-91 521
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 700 362	-330 815
Årsresultat		-1 700 362	-330 815
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 700 362	-330 815
Totalresultat		-1 700 362	-330 815
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	7		
Transferred to/from other equity	7	-1 700 362	-330 815
Transferred from other equity	7		
Sum overføringer og disponeringer		-1 700 362	-330 815



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	8 716 350	8 716 350
Investering i annet foretak i samme konsern	9	23 186 150	22 663 200
Lån til foretak i samme konsern	4	52 539 700	54 513 733
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3		
Sum finansielle anleggsmidler		84 442 199	85 893 282
Sum anleggsmidler		84 442 199	85 893 282
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Other short-term receivables	3	185 408	476 235
Sum fordringer		185 408	476 235
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Cash and cash equivalents	8	59 371	21 837
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		59 371	21 837
Sum omløpsmidler		244 780	498 072
SUM EIENDELER		84 686 979	86 391 354
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Share capital	6, 7	24 009 098	24 009 098
Overkurs	7	59 282 745	59 282 745



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum innskutt egenkapital		83 291 843	83 291 843
Opptjent egenkapital			
Other equity	7	599 218	2 299 580
Udekket tap	7		
Sum opptjent egenkapital		599 218	2 299 580
Sum egenkapital		83 891 061	85 591 423
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	36 960	516 549
Sum avsetninger for forpliktelser		36 960	516 549
Annen langsiktig gjeld			
Other non-current liabilities	3		
Sum langsiktig gjeld		36 960	516 549
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		56 591	18 829
Tax payable	5		
Public duties payable		77 879	50 237
Other current liabilities	3	624 488	214 317
Sum kortsiktig gjeld		758 958	283 382
Sum gjeld		795 918	799 931
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		84 686 979	86 391 354



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 301531

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 812 272
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BERLIN EIENDOM ZETA 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: Thorbjørn Nerland
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: 916 812 272
BERLIN EIENDOM ZETA AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Employee benefits expense	2	342 300	281 930
Other expenses	2	398 498	232 028
Sum kostnader		740 798	513 958
Driftsresultat		-740 798	-513 958
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 045 492	1 119 903
Other financial income	4	1 764	
Sum finansinntekter		1 047 256	1 119 903
Annen rentekostnad		270	1 500
Other financial expenses		2 486 139	1 026 780
Sum finanskostnader		2 486 409	1 028 280
Netto finans		-1 439 153	91 622
Ordinært resultat før skattekostnad			
Income tax expense	5	-479 589	-91 521
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 700 362	-330 815
Årsresultat		-1 700 362	-330 815
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 700 362	-330 815
Totalresultat		-1 700 362	-330 815
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	7		
Transferred to/from other equity	7	-1 700 362	-330 815
Transferred from other equity	7		
Sum overføringer og disponeringer		-1 700 362	-330 815



Organisasjonsnr: 916 812 272
BERLIN EIENDOM ZETA AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2021	2020
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 9 8 716 350 8 716 350

Investering i annet foretak i samme konsern 9 23 186 150 22 663 200

Lån til foretak i samme konsern 4 52 539 700 54 513 733

Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet 3

Sum finansielle anleggsmidler 84 442 199 85 893 282

Sum anleggsmidler 84 442 199 85 893 282

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Other short-term receivables 3 185 408 476 235

Sum fordringer 185 408 476 235

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Cash and cash equivalents 8 59 371 21 837

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 59 371 21 837

Sum omløpsmidler 244 780 498 072

SUM EIENDELER 84 686 979 86 391 354

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Share capital 6, 7 24 009 098 24 009 098

Overkurs 7 59 282 745 59 282 745

Sum innskutt egenkapital 83 291 843 83 291 843

Opptjent egenkapital

Other equity 7 599 218 2 299 580



Udekket tap	7		
Sum opptjent egenkapital		599 218	2 299 580
Sum egenkapital		83 891 061	85 591 423
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	36 960	516 549
Sum avsetninger for forpliktelser		36 960	516 549
Annen langsiktig gjeld			
Other non-current liabilities	3		
Sum langsiktig gjeld		36 960	516 549
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		56 591	18 829
Tax payable	5		
Public duties payable		77 879	50 237
Other current liabilities	3	624 488	214 317
Sum kortsiktig gjeld		758 958	283 382
Sum gjeld		795 918	799 931
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		84 686 979	86 391 354



Organisasjonsnr: 916 812 272
BERLIN EIENDOM ZETA 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

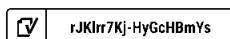
Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Berlin Eiendom Zeta AS

Årsregnskap 2021



rJKlr7Kj-HyGcHBmYs



Berlin Eiendom Zeta AS

Årsregnskap 2021

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
Driftsinntekter og driftskostnader			
Lønnskostnad	2	342 300	281 930
Annen driftskostnad	2	398 498	232 028
Sum driftskostnader		740 798	513 958
Driftsresultat		-740 798	-513 958
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 045 492	1 119 903
Annen finansinntekt	4	1 764	0
Annen rentekostnad		270	1 500
Annen finanskostnad		2 486 139	1 026 780
Resultat av finansposter		-1 439 153	91 622
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 179 951	-422 336
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-479 589	-91 521
Årsresultat		-1 700 362	-330 815
Overføringer			
Avsatt fra/til annen egenkapital	7	-1 700 362	-330 815
Sum overføringer		-1 700 362	-330 815



Berlin Eiendom Zeta AS

Årsregnskap 2021

Balanse

	Note	2021	2020
Eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	9	8 716 350	8 716 350
Investeringer i annet foretak i samme konsern	9	23 186 150	22 663 200
Lån til foretak i samme konsern	4	52 539 700	54 513 733
Sum finansielle anleggsmidler		84 442 199	85 893 282
Sum anleggsmidler		84 442 199	85 893 282
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	3	185 408	476 235
Sum fordringer		185 408	476 235
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	59 371	21 837
Sum omløpsmidler		244 780	498 072
Sum eiendeler		84 686 979	86 391 354

**Berlin Eiendom Zeta AS**

Årsregnskap 2021

Balanse

	Note	2021	2020
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	24 009 098	24 009 098
Overkurs	7	59 282 745	59 282 745
Sum innskutt egenkapital		83 291 843	83 291 843
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	599 218	2 299 580
Sum opptjent egenkapital		599 218	2 299 580
Sum egenkapital		83 891 061	85 591 423
Gjeld			
Utsatt skatt	5	36 960	516 549
Sum avsetning for forpliktelser		36 960	516 549
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		56 591	18 829
Skyldig offentlige avgifter		77 879	50 237
Annen kortsiktig gjeld	3	624 488	214 317
Sum kortsiktig gjeld		758 958	283 382
Sum gjeld		795 918	799 931
Sum egenkapital og gjeld		84 686 979	86 391 354

Oslo,
Styret i Berlin Eiendom Zeta ASKetil Wiik Johnsen
StyremedlemMatthias Oliver Cordier
StyrelederDerek Overbeck Jacobson
StyremedlemJohn Arthur Olafsen
StyremedlemSteinar StrømsnesThorbjørn Nerland



Berlin Eiendom Zeta 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 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.

Konsernregnskap

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



Berlin Eiendom Zeta 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	42 300	31 930
Andre ytelser	0	0
Sum	342 300	281 930
Årsverk	0,2	0,2

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

Pensjonsforpliktelser


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

Note 3 Fordringer og gjeld

Fordringer på nærstående parter:	2021	2020
Thorbjørn Nerland	0	1 139
Steinar Strømsnes	0	157 608
Berlin Eiendom Kappa AS	162 000	0
Sum fordringer	162 000	158 746
Langsiktig gjeld:	2021	2020
Investorer *	-22 493	-22 493
Sum langsiktig gjeld	-22 493	-22 493
Kortsiktig gjeld på nærstående parter:	2021	2020
Thorbjørn Nerland	3 195	0
Artemis Management AS	207 159	0
Berlin Eiendom Epsilon AS	17 000	0
Berlin Eiendom AS	20 000	0
Berlin Eiendom Dekka AS	70 000	0
Sum gjeld	317 355	0

Note 4 Lån til datterselskap

	2021	2020
A. Eiendom Steglitz VII GmbH	47 274 833	46 732 542
Valutajustering/omvurdering	5 264 867	7 781 191
Sum fordringer datterselskap	52 539 700	54 513 733
Benyttet kurs NOK/EUR	9,98	10,47
	2021	2020
Renteinntekter er inntektsført med	1 045 492	1 118 979

 rJKlrr7Kj-HyGcHBmYs



Berlin Eiendom Zeta AS

Årsregnskap 2021

Noter

--


Valutajustering lån til datterselskap -2 484 271 -1 026 010

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-479 589	-91 521
Skattekostnad ordinært resultat	-479 589	-91 521
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-2 179 951	-422 336
Permanente forskjeller	0	6 331
Endring i midlertidige forskjeller	2 516 324	-730 831
Anvendelse av fremførbart underskudd	-336 373	0
Skattepliktig inntekt	0	-1 146 836
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

	2021	2020	Endring
Langs. fordr. og gjeld i ut. valuta	5 264 867	7 781 191	2 516 324
Sum	5 264 867	7 781 191	2 516 324
Akkumulert fremførbart underskudd	-5 096 869	-5 433 242	-336 373
Grunnlag for utsatt skatt	167 998	2 347 949	2 179 951
Utsatt skatt (22 %)	36 960	516 549	479 589

 rJKlr7Kj-HyGcHBmYs



Berlin Eiendom Zeta AS

Årsregnskap 2021

Noter

Note 6 Aksjekapital

Selskapet har 24 009 098 aksjer til pålydende kr 1.

Foretakets aksjonær:

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
Jaho AS	2 396 312	9,98 %
Stiftsstadens AS	2 043 935	8,51 %
Coperio Holding AS	2 000 436	8,33 %
Småflyhangar Førnebu AS	1 513 234	6,30 %
Anbolten Eiendom AS	1 288 847	5,37 %
Stein Tore Gustavsen AS	1 138 283	4,74 %
Skarvene AS	1 068 465	4,45 %
Ida's Lomme AS	864 410	4,14 %
Elvsanden AS	727 914	3,03 %
BEWE AS	694 775	2,89 %
Aksjonærer med under 2,9 % eierandel	10 272 487	37,87 %
Sum	24 009 098	96 %


Aksjer som kontrolleres av styremedlemmer og ledelse:

	Antall aksjer
John Arthur Olafsen, styreleder*	2 396 312
Steinar Strømsnes, daglig leder	520 000
Steinar Strømsnes & Thorbjørn Nerland (felleseid selskap)	260 486
Thorbjørn Nerland	75 000
Anders Talleraas, styremedlem	1 288 847
Bjarne Corwin, styremedlem*	994 410
Per Ørjan Aabel, styremedlem*	325 117
Kjell-Ivar Svaan, styremedlem*	1 068 465
Ketil Wiik Johnsen, styremedlem*	2 043 935
Sum	8 972 572

* Inkluderer de selskaper de kontrollerer.

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Per 1.1.2021	24 009 098	59 282 745	2 299 580	85 591 423
Årets resultat			-1 700 362	-1 700 362
Pr 31.12.2021	24 009 098	59 282 745	599 218	83 891 061

 rJKlr7Kj-HyGcHBmYs



Berlin Eiendom Zeta AS

Årsregnskap 2021

Noter

Note 8 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr 31 000. Skyldig skattetrekk pr 31.12.2021 var kr 31 079. Selskapet har ikke tilstrekkelig midler innestående på skattetrekkkonto pr. 31.12.2021

Note 9 Investering i datterselskap og tilknyttet selskap

Firma	Forretnings kontor	Eierandel/ stemmeandel	Bokført verdi	Selskapets egenkapital 2021	Selskapets resultat 2021
A. Eiendom SteglitzVII GmbH	Berlin, Tyskland	100 %	234 187	EUR -350 957	EUR 15 107
A. Eiendom Halensee GmbH	Berlin, Tyskland	33 %	19 456 177	EUR 149 215	EUR 242 666
A. Eiendom Friedenau GmbH	Berlin, Tyskland	50 %	1 003 763	EUR 332 312	EUR 122 110
A. Eiendom Alt Tegel GmbH	Berlin, Tyskland	50 %	7 478 400	EUR -47 891	EUR 37 450
A. Eiendom Akazien GmbH	Berlin, Tyskland	40 %	3 729 973	EUR -313 269	EUR 8 370

Aksjene i datterselskapene og tilknyttede selskapene er bokført til anskaffelseskost.



COMPLETED BY ALL:
23.12.2022 23:23

SENT BY OWNER:
Trym Bjørndal · 23.12.2022 16:10

DOCUMENT ID:
HyGcHBmYs

ENVELOPE ID:
rJKlrr7Kj-HyGcHBmYs

Document history

DOCUMENT NAME:
BE Zeta AS Offentlig regnskap.pdf
9 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:
BE Zeta AS Offentlig regnskap.pdf-pAdES-rJnlLrXFfs.pdf
BE Zeta AS Offentlig regnskap.pdf-pAdES-SkW6BS7ti.pdf
BE Zeta AS Offentlig regnskap.pdf-pAdES-SJv1USmYo.pdf
BE Zeta 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 16:22	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 18:04	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 17:58	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 23:23	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 23:12	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 Zeta AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Berlin Eiendom Zeta 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: J0PBX-GB3E8-7Y154-UTY32-VJ4H-E6PJS



Uavhengig revisors beretning - Berlin Eiendom Zeta 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: JOPBX-GB3E8-7Y154-UTY32-VJ4H-E6PJ5



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: JOPBX-GB3E8-7Y154-UTY32-VJ4H-E6PJS

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>