



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 787 184
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KP BERLIN 4 AS
Forretningsadresse: c/o
Advokatfirma DLA Piper Norway DA
Bryggegate 6
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Matthias Cordier
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 06.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Other operating expenses		990 076	
Sum kostnader		990 076	
Driftsresultat		-990 076	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 352	
Other financial income		12 660	
Sum finansinntekter		14 012	
Netto finans		14 012	
Ordinært resultat før skattekostnad		-976 064	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-976 064	0
Årsresultat		-976 064	0
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-976 064	
Sum overføringer og disponeringer		-976 064	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	1	322 363 901	
Sum finansielle anleggsmidler		322 363 901	
Sum anleggsmidler		322 363 901	0
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bank deposits, cash in hand, etc		464 355	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		464 355	
Sum omløpsmidler		464 355	0
SUM EIENDELER		322 828 256	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Share capital (3 000 shares of kr 1 010,00)	2, 3	3 030 000	
Overkurs	3	320 734 076	
Sum innskutt egenkapital		323 764 076	
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	3	976 064	
Sum opptjent egenkapital		-976 064	
Sum egenkapital	3	322 788 012	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		40 243	
Sum kortsiktig gjeld		40 243	
Sum gjeld		40 243	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		322 828 256	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 567029

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 787 184
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KP BERLIN 4 AS
Forretningsadresse: c/o
Advokatfirma DLA Piper Norway DA
Bryggegate 6
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Matthias Cordier
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 04.07.2023

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: 928 787 184
KP BERLIN 4 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Other operating expenses		990 076	
Sum kostnader		990 076	
Driftsresultat		-990 076	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 352	
Other financial income		12 660	
Sum finansinntekter		14 012	
Netto finans		14 012	
Ordinært resultat før skattekostnad		-976 064	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-976 064	0
Årsresultat		-976 064	0
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-976 064	
Sum overføringer og disponeringer		-976 064	



Organisasjonsnr: 928 787 184
KP BERLIN 4 AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 1 322 363 901

Sum finansielle
anleggsmidler 322 363 901

Sum anleggsmidler 322 363 901

0

Omløpsmidler

Varer

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bank deposits, cash in
hand, etc 464 355

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 464 355

Sum omløpsmidler 464 355

0

SUM EIENDELER 322 828 256

0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Share capital (3 000
shares of kr 1 010,00) 2, 3 3 030 000

Overkurs 3 320 734 076

Sum innskutt egenkapital 323 764 076

Opptjent egenkapital

Udekket tap 3 976 064

Sum opptjent egenkapital -976 064

Sum egenkapital 3 322 788 012

0

Sum langsiktig gjeld 0

0

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld 40 243

Sum kortsiktig gjeld 40 243

Sum gjeld 40 243

0



SUM EGENKAPITAL OG GJELD

322 828 256

0



Organisasjonsnr: 928 787 184
KP BERLIN 4 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

The annual report is prepared according to the Norwegian Accounting Act and generally accepted accounting principles for small companies. Subsidiaries and investments in associate Subsidiaries and investments in associate are valued by the cost method in the company accounts. The investment is valued at cost of acquiring shares in the subsidiary, providing that write down is not required. Write down to fair value will be carried out if the reduction in value is caused by circumstances which may not be regarded as incidental, and deemed necessary by generally accepted accounting principles. Write down are reversed when the cause of the initial write down are no longer present. Dividends and other distributions are recognized in the same year as appropriated in the subsidiary accounts. If dividends exceed withheld profits after acquisition, the exceeding amount represents reimbursement of invested capital, and the distribution will be subtracted from the value of the acquisitions in the balance sheet. Balance sheet classification Net current assets comprise creditors due within one year, and entries related to good circulation. Other entries are classified as fixed assets and/or long-term creditors. Current assets are valued by the lower of acquisition cost and fair value. Short term creditors are recognized at nominal value. Fixed assets are valued by the cost of acquisition, in case of non-incidental reduction in value the asset will be written down to the fair value amount. Long term creditors are recognized at nominal value. Trade and other receivables Trade receivables and other current receivables are recorded in the balance sheet at nominal value less provisions for doubtful debts. Provision for doubtful debts are calculated on the basis of individual assessments. In addition, for the remainder of accounts receivables outstanding balances, a general provision is carried out based on expected loss. Income tax Tax expenses in the profit and loss account comprise both tax payable for the accounting period and changed in deferred tax. Deferred tax is calculated at 22% on the basis of existing temporary differences between accounting profit and taxable profit together with tax deductible deficits at the year end. Temporary differences both positive and negative, are balanced out within the same period. Deferred tax assets are recorded in the balance sheet to the extent it is more likely than not that the tax assets will be utilized. Use of estimates The preparation of the financial statement requires management to make estimates and assumptions that affect the reported amounts on the profit and loss statement, the measurements of assets and liabilities and the disclosure of contingent asset and liabilities on the balance sheet date. Actual reports can differ from these estimates. Contingent losses that are probable and quantifiable is expensed as occurred.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum

Beløp



Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak
Se eventuelle andre vedlegg.



Skatteetaten

Vår dato
24.05.2023

Din/Deres dato
21.04.2023

Saksbehandler
Lars Waalorp

800 80 000
Skatteetaten.no

Din/Deres referanse
AR548013181

Telefon
90833418

Org.nr
974761076

Vår referanse
2023/5223358

Postadresse
Postboks 9200 Grønland
0134 OSLO

KP BERLIN 4 AS
c/o, Advokatfirma DLA Piper Norway DA, Postboks 1364 Vika
0114 OSLO

Att. Pernilla Svensson, Azets Insight AS

Tillatelse til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på engelsk for KP Berlin 4 AS, org.nr. 928 787 184

Vi viser til deres brev mottatt 21. april 2023 der det søkes om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk for KP Berlin 4 AS.

Skattekontoret gir på bakgrunn av en konkret helhetsvurdering KP Berlin 4 AS dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk, jf. regnskapsloven § 3-4 tredje ledd. Dispensasjonen gjelder så lenge opplysningene som danner grunnlaget for vedtaket ikke endres vesentlig.

Kopi av dette brevet må sendes til Regnskapsregisteret i Brønnøysund sammen med årsregnskapet. Den regnskapspliktige må selv dokumentere ved dette brev at tillatelse er gitt.

Bakgrunn

KP Berlin 4 AS er eid av et utenlandsk selskap og er en del av et internasjonalt konsern. Selskapet har som formål:

«Å eie og drive fast eiendom, herunder utleie av eiendommer, utvikling av eiendommer, kjøp og salg av eiendommer og enhver form for virksomhet knyttet til slik eiendomsvirksomhet, direkte eller indirekte ved å eie aksjer i eiendomsselskaper.»

Styrelederen i selskapet er utenlandsk.

Skattekontorets vurdering

Etter regnskapsloven § 3-4 tredje ledd skal "årsregnskapet og årsberetningen [...] være på norsk. Departementet kan ved [...] enkeltvedtak bestemme at årsregnskapet og/eller årsberetningen kan være på et annet språk."

I Ot. prp. nr. 42 (1997-1998) Om lov om årsregnskap mv., er det uttalt følgende om regnskapslovens formål, jf. pkt. 1.1:

"Regjeringen har som siktemål at regnskapsloven skal bidra til informative regnskaper for ulike grupper av regnskapsbrukere. Regnskapsbrukerne er dels investorer og kreditorer som tilfører



kapital til foretakene, og dels andre grupper som har interesse av å vite hvordan foretaket drives, f.eks. de ansatte og lokalsamfunnet. Informasjonen til kapitalmarkedet skal gi grunnlag for riktig prising av finansielle objekter. Riktig prisdannelse på aksjer er en forutsetning for at ressursbruken i samfunnsøkonomien skal bli best mulig. Gode regnskaper vil også gjøre det vanskeligere for markedsdeltakere å ta ut spekulasjonsgevinster med basis i skjevt fordelt informasjon.”

Det fremgår således at et av hovedformålene med regnskapsloven er å bidra til “informative regnskaper for ulike grupper av regnskapsbrukere”. Regnskapsbrukere vil omfatte, jf. uttalelsen i proposisjonen, blant andre investorer, kreditorer, ansatte og lokalsamfunnet.

Det er etter skattekontorets vurdering derfor avgjørende ved vurdering av om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og/eller årsberetning på norsk kan gis, at det ikke foreligger mulige brukere av regnskapsinformasjon som blir vesentlig berørt negativt ved en eventuell dispensasjon.

Det er særlig hensynet til brukerne av regnskapsinformasjon som skal vurderes ved en dispensasjonssøknad. I denne vurderingen har skattekontoret lagt særlig vekt på at selskapet er direkte eid av et utenlandsk selskap og er en del av et internasjonalt konsern. Videre er det vektlagt at alle sentrale aktører og samarbeidspartnere behersker og benytter engelsk.

Vennligst oppgi vår referanse ved henvendelse i saken.

Med hilsen

Lars Waalorp
seniorrådgiver
Brukerdialog, brukerkontakt
Skatteetaten

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer.



Noter 2022 **KP BERLIN 4 AS**

Accounting principles

The annual report is prepared according to the Norwegian Accounting Act and generally accepted accounting principles for small companies.

Subsidiaries and investments in associate

Subsidiaries and investments in associate are valued by the cost method in the company accounts. The investment is valued at cost of acquiring shares in the subsidiary, providing that write down is not required. Write down to fair value will be carried out if the reduction in value is caused by circumstances which may not be regarded as incidental, and deemed necessary by generally accepted accounting principles. Write down are reversed when the cause of the initial write down are no longer present.

Dividends and other distributions are recognized in the same year as appropriated in the subsidiary accounts. If dividends exceed withheld profits after acquisition, the exceeding amount represents reimbursement of invested capital, and the distribution will be subtracted from the value of the acquisitions in the balance sheet.

Balance sheet classification

Net current assets comprise creditors due within one year, and entries related to good circulation. Other entries are classified as fixed assets and/or long-term creditors.

Current assets are valued by the lower of acquisition cost and fair value. Short term creditors are recognized at nominal value.

Fixed assets are valued by the cost of acquisition, in case of non-incidental reduction in value the asset will be written down to the fair value amount. Long term creditors are recognized at nominal value.

Trade and other receivables

Trade receivables and other current receivables are recorded in the balance sheet at nominal value less provisions for doubtful debts. Provision for doubtful debts are calculated on the basis of individual assessments. In addition, for the remainder of accounts receivables outstanding balances, a general provision is carried out based on expected loss.

Income tax

Tax expenses in the profit and loss account comprise both tax payable for the accounting period and changed in deferred tax. Deferred tax is calculated at 22% on the basis of existing temporary differences between accounting profit and taxable profit together with tax deductible deficits at the year end. Temporary differences both positive and negative, are balanced out within the same period. Deferred tax assets are recorded in the balance sheet to the extent it is more likely than not that the tax assets will be utilized.

Use of estimates

The preparation of the financial statement requires management to make estimates and assumptions that affect the reported amounts on the profit and loss statement, the measurements of assets and liabilities and the disclosure of contingent asset and liabilities on the balance sheet date. Actual reports can differ from these estimates.

Contingent losses that are probable and quantifiable is expensed as occurred.



Note 1 - Investments in associate

Company	Acquisition year	Location	Share owners	Net profit 2022	Equity 31.12	Book value 31.12
Berlin Eiendom Delta AS	2022	Oslo, Norway	21,25 %	117 841	7 291 190	42 541 149
Berlin Eiendom Gamma AS	2022	Oslo, Norway	21,25 %	357 461	14 376 651	52 941 350
Berlin Eiendom Alpha AS	2022	Oslo, Norway	20,654 %	-168 784	1 919 974	25 590 528
Berlin Eiendom Lamba AS	2022	Oslo, Norway	20,463 %	3 688 248	87 176 661	39 164 787
Berlin Eiendom AS	2022	Oslo, Norway	20,275 %	814 943	5 934 555	32 190 511
Berlin Eiendom Zeta AS	2022	Oslo, Norway	19,978 %	2 881 565	86 772 626	49 376 103
Berlin Eiendom Beta AS	2022	Oslo, Norway	19,893 %	33 431	12 500 055	38 033 889
Berlin Eiendom Epsilon AS	2022	Oslo, Norway	19,634 %	1 960 500	65 220 433	42 525 560
		SUM		9 685 205	281 192 145	322 363 877

The purchase price for the shares were EUR 31 390 163,20

Note 2 - Share capital and shareholders

Share capital	Number of shares	Face value	Book value
Ordinary shares	3 000	1 010,00	3 030 000,00
Sum	3 000		3 030 000,00

Shareholders pr 31.12	Number of shares	Ownership shares	Share Class
Leonis Holding	3 000	100,00%	Ordinary shares
Total number of shares	3 000	100,00%	

Note 3 - Owners equity

	Share capital	Share premium reserve	Other equity	Total
Increase share capital/share premium reserve	3 030 000	320 734 076		323 764 076
This year's result			(976 064)	(976 064)
Owners equity pr 31.12.22	3 030 000	320 734 076	(976 064)	322 788 012

Note 4 - Number of employees

The company has no employees in the fiscal year.

Note 5 - Income taxes

	2022
Ordinary result before tax	(976 064)
Tax base	(976 064)
Income tax expense	0
Payable tax in balance sheet	0



Note 6 - Temp differences - deferred tax / tax benefit

Deferred tax / tax benefit in the balance sheet is calculated on the basis of differences between accounting and tax values in accordance with the Norwegian accounting standard for tax. Positive and negative differences are balanced out within the same period.

Temporary differences on the basis of:	01.01.2022	31.12.2022	Change
Loss carry forward	0	(976 064)	976 064
Net differences	0	(976 064)	976 064
Tax-reducing differences that aren't balanced out	0	976 064	(976 064)
Sum temporary differences	0	0	0
Deferred tax / tax benefit 31.12.22 based on 22%	0	0	0

In accordance with generally accepted accounting principles for small companies, deferred tax benefits are not recognized in the balance sheet,

Note 7 - Loans and guarantees to leading persons

The company has not given any loans or issued any guaranteed to board members, shareholders or any other related party.



To the General Meeting of KP Berlin 4 AS

RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00

F +47 23 11 42 01

Independent Auditor's Report

www.rsmnorge.no

Opinion

We have audited the financial statements of KP Berlin 4 AS (the Company) showing a loss of NOK 976 064. The financial statements comprise the balance sheet as at 31 December 2022, the income statement for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion

- the financial statements comply with applicable statutory requirements, and
- the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2022, and its financial performance for the year then ended in accordance with the Norwegian Accounting Act and accounting standards and practices generally accepted in Norway.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the *Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements* section of our report. We are independent of the Company as required by relevant laws and regulations in Norway and the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) (IESBA Code), and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Responsibilities of the Board of Directors for the Financial Statements

The Board of Directors (management) is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Norwegian Accounting Act and accounting standards and practices generally accepted in Norway, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern. The financial statements use the going concern basis of accounting insofar as it is not likely that the enterprise will cease operations.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

For further description of Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements reference is made to: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 29 June 2023
RSM Norge AS

Arnfinn Osvik
State Authorised Public Accountant
(This document is signed electronically)

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnr: GOVEF-L1JVG-EEEG6-Y0IED-3UQZQ-WNUB5



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."

Arnfinn Osvik

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5993-4-2652263

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-29 10:25:55 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: G0VEE-L1JVG-EEEG6-Y0IED-3UQZQ-WNUB5

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/validator>