



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Thorbjørn Nerland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.09.2023

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, 17.07.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 2 | 456 400 | 285 250 |
| Annen driftskostnad | 2 | 170 868 | 37 492 |
| Sum kostnader | | 627 268 | 322 742 |
| Driftsresultat | | -627 268 | -322 742 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 4 | 1 153 806 | 428 948 |
| Annen finansinntekt | 4 | 2 923 457 | |
| Sum finansinntekter | | 4 077 263 | 428 948 |
| Annen rentekostnad | | 869 424 | 4 144 824 |
| Annen finanskostnad | | 140 | 1 033 093 |
| Sum finanskostnader | | 869 564 | 5 177 917 |
| Netto finans | | 3 207 699 | -4 748 969 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 2 580 431 | -5 071 711 |
| Skattekostnad på resultat | 5 | | |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 2 580 431 | -5 071 711 |
| Årsresultat | | 2 580 431 | -5 071 711 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 2 580 431 | -5 071 711 |
| Totalresultat | | 2 580 431 | -5 071 711 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | 7 | 2 580 431 | -5 071 711 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 2 580 431 | -5 071 711 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 5 | | |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 9 | 9 742 312 | 9 742 312 |
| Lån til foretak i samme konsern | 4 | 91 264 792 | 29 247 397 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | | 4 918 889 | 4 918 889 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 105 925 994 | 43 908 598 |
| Sum anleggsmidler | | 105 925 994 | 43 908 598 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | | 394 702 | 1 052 068 |
| Sum fordringer | | 394 702 | 1 052 068 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 8 | 206 867 | 63 262 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 206 867 | 63 262 |
| Sum omløpsmidler | | 601 569 | 1 115 329 |
| SUM EIENDELER | | 106 527 562 | 45 023 928 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 6, 7 | 100 000 | 100 000 |
| Ikke registrert kapitalforhøyelse | | 108 228 879 | |
| Sum innskutt egenkapital | | 108 328 879 | 100 000 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|------|--------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | 7 | 2 449 873 | 5 030 304 |
| Sum opptjent egenkapital | | -2 449 873 | -5 030 304 |
| Sum egenkapital | | 105 879 006 | -4 930 304 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 5 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 3 | | 49 120 021 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | | 49 120 021 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 49 120 021 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Betalbar skatt | 5 | | |
| Skyldig offentlige avgifter | 8 | 111 693 | 68 220 |
| Annen kortsiktig gjeld | 3 | 536 863 | 765 991 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 648 556 | 834 211 |
| Sum gjeld | | 648 556 | 49 954 232 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 106 527 562 | 45 023 928 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 731904

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 715 495
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BERLIN EIENDOM KAPPA AS
Forretningsadresse: Karenslyst allé 4
0278 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: Thorbjørn Nerland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.09.2023

Revisjon

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, 30.09.2023



Organisasjonsnr: 918 715 495
BERLIN EIENDOM KAPPA AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|-------------|------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 2 | 456 400 | 285 250 |
| Annen driftskostnad | 2 | 170 868 | 37 492 |
| Sum kostnader | | 627 268 | 322 742 |
| Driftsresultat | | -627 268 | -322 742 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 4 | 1 153 806 | 428 948 |
| Annen finansinntekt | 4 | 2 923 457 | |
| Sum finansinntekter | | 4 077 263 | 428 948 |
| Annen rentekostnad | | 869 424 | 4 144 824 |
| Annen finanskostnad | | 140 | 1 033 093 |
| Sum finanskostnader | | 869 564 | 5 177 917 |
| Netto finans | | 3 207 699 | -4 748 969 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 2 580 431 | -5 071 711 |
| Skattekostnad på resultat | 5 | | |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 2 580 431 | -5 071 711 |
| Årsresultat | | 2 580 431 | -5 071 711 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 2 580 431 | -5 071 711 |
| Totalresultat | | 2 580 431 | -5 071 711 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | 7 | 2 580 431 | -5 071 711 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 2 580 431 | -5 071 711 |



Organisasjonsnr: 918 715 495
BERLIN EIENDOM KAPPA AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 9 9 742 312 9 742 312

Lån til foretak i samme konsern 4 91 264 792 29 247 397

Investeringer i tilknyttet selskap 4 918 889 4 918 889

Sum finansielle anleggsmidler 105 925 994 43 908 598

Sum anleggsmidler 105 925 994 43 908 598

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer 394 702 1 052 068

Sum fordringer 394 702 1 052 068

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 8 206 867 63 262

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 206 867 63 262

Sum omløpsmidler 601 569 1 115 329

SUM EIENDELER 106 527 562 45 023 928

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 6, 7 100 000 100 000

Ikke registrert kapitalforhøyelse 108 228 879

Sum innskutt egenkapital 108 328 879 100 000

Opptjent egenkapital

Udekket tap 7 2 449 873 5 030 304

Sum opptjent egenkapital -2 449 873 -5 030 304



| | | | |
|-----------------------------------|---|--------------------|-------------------|
| Sum egenkapital | | 105 879 006 | -4 930 304 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 5 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 3 | | 49 120 021 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | | 49 120 021 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 49 120 021 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Betalbar skatt | 5 | | |
| Skyldig offentlige avgifter | 8 | 111 693 | 68 220 |
| Annen kortsiktig gjeld | 3 | 536 863 | 765 991 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 648 556 | 834 211 |
| Sum gjeld | | 648 556 | 49 954 232 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 106 527 562 | 45 023 928 |



Organisasjonsnr: 918 715 495
BERLIN EIENDOM KAPPA AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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.



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

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Berlin Eiendom Kappa AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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.

Andre forhold

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

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.

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 | Finnnes | Molde | Trondheim |
| Arendal | Hamar | Sandefjord | Tynset |
| Bergen | Haugesund | Slavanger | Ulsteinvik |
| Bode | Knarvik | Stord | Alesund |
| Drammen | Kristiansand | Straume | |

Penneo Dokumentnøkkel: 68L6T-YQE82-BSX4K-MV566-N072U-ZF4DA



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.

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 revisjons handlinger 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 revisjons handlinger 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 modifierer 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, 26. september 2023
KPMG AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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: UN:NO-9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-09-26 12:48:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 68L6T-YQE82-B5X4K-MV566-NO72U-ZF4DA

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>



Berlin Eiendom Kappa AS

Resultatregnskap

| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|------------------|-------------------|
| Lønnskostnad | 2 | 456 400 | 285 250 |
| Annen driftskostnad | 2 | 170 868 | 37 492 |
| Sum driftskostnader | | 627 268 | 322 742 |
| Driftsresultat | | -627 268 | -322 742 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 4 | 1 153 806 | 428 948 |
| Annen finansinntekt | 4 | 2 923 457 | 0 |
| Annen rentekostnad | | 869 424 | 4 144 824 |
| Annen finanskostnad | | 140 | 1 033 093 |
| Resultat av finansposter | | 3 207 699 | -4 748 969 |
| Resultat før skattekostnad | | 2 580 431 | -5 071 711 |
| Resultat | | 2 580 431 | -5 071 711 |
| Årsresultat | | 2 580 431 | -5 071 711 |
| Overføringer | | | |
| Overført til udekket tap | 7 | -2 580 431 | 5 071 711 |
| Sum overføringer | | 2 580 431 | -5 071 711 |



Berlin Eiendom Kappa AS

Balanse

| Eiendeler | Note | 2022 | 2021 |
|--------------------------------------|------|--------------------|-------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i datterselskap | 9 | 9 742 312 | 9 742 312 |
| Lån til foretak i samme konsern | 4 | 91 264 792 | 29 247 397 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | | 4 918 889 | 4 918 889 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 105 925 994 | 43 908 598 |
| Sum anleggsmidler | | 105 925 994 | 43 908 598 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | | 394 702 | 1 052 068 |
| Sum fordringer | | 394 702 | 1 052 068 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 8 | 206 867 | 63 262 |
| Sum omløpsmidler | | 601 569 | 1 115 329 |
| Sum eiendeler | | 106 527 562 | 45 023 928 |




Berlin Eiendom Kappa AS


Balanse

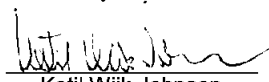
| Egenkapital og gjeld | Note | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|------|--------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 6, 7 | 100 000 | 100 000 |
| Ikke registrert kapitalforhøyelse | | 108 228 879 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 108 328 879 | 100 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | 7 | -2 449 873 | -5 030 304 |
| Sum opptjent egenkapital | | -2 449 873 | -5 030 304 |
| Sum egenkapital | | 105 879 006 | -4 930 304 |
| Gjeld | | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 3 | 0 | 49 120 021 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 0 | 49 120 021 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Skyldig offentlige avgifter | 8 | 111 693 | 68 220 |
| Annen kortsiktig gjeld | 3 | 536 863 | 765 991 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 648 556 | 834 211 |
| Sum gjeld | | 648 556 | 49 954 232 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 106 527 562 | 45 023 928 |

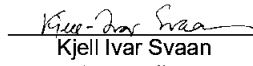
Styret i Berlin Eiendom Kappa AS
Oslo 15/9-23

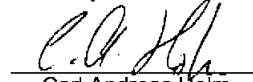

John Arthur Olafsen
styreleder

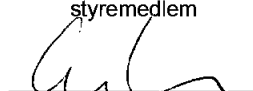

Anders Talleraas
styremedlem


Bjørne Nyquist Corwin
styremedlem


Ketil Wiik Johnsen
styremedlem


Kjell Ivar Svaan
styremedlem


Carl Andreas Holm
styremedlem


Steinar Strømsnes
daglig leder



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 | 2022 | 2021 |
|--------------------|----------------|----------------|
| Lønn | 400 000 | 264 100 |
| Arbeidsgiveravgift | 56 400 | 21 150 |
| Andre ytelser | 0 | 0 |
| Sum | 456 400 | 285 250 |
| Årsverk | 0,2 | 0,2 |

| Ytelser til ledende personer | Styret |
|------------------------------|----------------|
| Sum | 250 000 |

Pensjonsforpliktelser

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

Note 3 Fordringer og gjeld

| Fordringer på nærstående parter: | 2022 | 2021 |
|----------------------------------|----------------|-----------------|
| Sjølyst Managment AS | 0 | -10 000 |
| Berlin Eiendom Lambda AS | 0 | -12 000 |
| Berlin Eiendom Zeta AS | 0 | -162 000 |
| Berlin Eiendom Omikron AS | 375 000 | 0 |
| Sum fordringer | 375 000 | -184 000 |

| Langsiktigsiktig gjeld: | 2022 | 2021 |
|-----------------------------|----------|-------------------|
| Investorer* | 0 | 49 120 021 |
| Sum kortsiktig gjeld | 0 | 49 120 021 |

| Kortsiktig gjeld til nærstående parter: | 2022 | 2021 |
|---|---------------|--------------|
| Steinar Strømsnes | -19 702 | 0 |
| Thorbjørn Nerland | 11 631 | 2 415 |
| Sum kortsiktig gjeld | -8 071 | 2 415 |

*Langsiktig gjeld til investorer gir fordringshaver rett til konvertering av beløp til aksjekapital. Denne gjelden er renteberegnet med kr 5 371 352.

Note 4 Lån til datterselskaper og tilknyttet selskaper

| | 2022 | 2021 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| A. Eiendom Westhafen GmbH | 88 319 793 | 29 225 953 |
| Valutajustering/omvurdering | 2 944 999 | 21 444 |
| Sum fordringer datterselskap | 91 264 792 | 29 247 397 |
| Benyttet kurs NOK/EUR | 10,47 | 9,84 |

| | 2022 | 2021 |
|---------------------------------------|-----------|------------|
| Renteinntekter er inntektsført med | 1 153 806 | 428 948 |
| Valutajustering lån til datterselskap | 2 923 457 | -1 032 988 |



Note 5 Skatt

| Årets skattekostnad | 2022 | 2021 |
|--|-------------------|-------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 0 | 0 |
| Endring i utsatt skattefordel | 0 | 0 |
| Skattekostnad ordinært resultat | 0 | 0 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Resultat før skatt | 2 580 431 | -5 071 711 |
| Permanente forskjeller | 0 | 0 |
| Endring i midlertidige forskjeller | -7 068 275 | 5 092 367 |
| Anvendelse av fremførbart underskudd | 0 | -20 656 |
| Skattepliktig inntekt | -4 487 844 | 0 |
| 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

| | 2022 | 2021 | Endring |
|---|------------------|-------------------|-------------------|
| Langs. fordr. og gjeld i ut. valuta | 2 944 995 | 21 444 | -2 923 551 |
| Avsetninger mv | 0 | -4 144 724 | -4 144 724 |
| Sum | 2 944 995 | -4 123 280 | -7 068 275 |
| Akkumulert fremførbart underskudd | -5 385 924 | -898 080 | 4 487 844 |
| Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt | 2 440 929 | 5 021 360 | 2 580 431 |
| Utsatt skattefordel (22 %) | 0 | 0 | 0 |

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

Note 6 Aksjekapital

Selskapet har 31 165 394 aksjer til pålydende kr 1.

Foretakets aksjonær:

| Aksjonærens navn | Antall aksjer | Eierandel |
|-----------------------------------|----------------------|------------------|
| Skarvene AS | 3 036 670 | 9,74 % |
| AS Nordstrandhøiden Management | 2 494 765 | 8,00 % |
| Stein Tore Gustavsen AS | 1 497 743 | 4,81 % |
| Elvsanden AS | 1 173 082 | 3,76 % |
| Tinbuen AS | 1 071 110 | 3,44 % |
| Overrein AS | 1 010 431 | 3,24 % |
| Idas Lomme AS | 937 527 | 3,01 % |
| Andre med mindre enn 3% eierandel | 19 944 066 | 63,99 % |
| Sum | 31 165 394 | 100 % |



Note 7 Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Udekket tap | Sum |
|-----------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Per 1.1.2022 | 100 000 | | -5 030 304 | -4 930 304 |
| Ikke-registrert kapitalforhøyelse | 31 065 394 | 77 163 484 | | 108 228 878 |
| Årets resultat | | | 2 580 431 | 2 580 431 |
| Pr 31.12.2022 | 31 165 394 | 77 163 484 | -2 449 873 | 105 879 006 |

Gjeldskonverteringen for å styrke selskapets egenkapital er besluttet 31.12.22 og registrert i Brønnøysund 04.04.23.

Selskapets aksjonær har forpliktet seg til å dekke alle løpende kostnader frem til gjeldskonverteringen. De aktuelle tiltak vil etter styrets oppfatning sikre selskapet tilstrekkelig egenkapital slik at grunnlag for videre drift er tilstede i 2022.

Note 8 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr 31. Skyldig skattetrekk pr 31.12.2022 var kr 38 802.

Note 9 Investering i datterselskap og tilknyttet selskap

| Firma | Forretnings- kontor | Eierandel/ stemme andel | Bokført verdi | Selskapets egenkapital 2022 | Selskapets resultat 2022 |
|-------------------------------------|--------------------------------|--|--------------------------|--|-------------------------------------|
| A. Eiendom Westhafen GmbH | Berlin, Tyskland | 100 % | 7 458 756 | EUR -610 744 | EUR -243 605 |
| A. Eiendom Charlottenburg Nord GmbH | Berlin, Tyskland | 50 % | 239 885 | EUR -664 768 | EUR 36 525 |
| A. Eiendom Nordhafen GmbH | Berlin, Tyskland | 50 % | 2 737 884 | EUR -8 663 | EUR -27 479 |
| A. Eiendom Preussenpark GmbH | Berlin, Tyskland | 34 % | 4 918 889 | EUR 663 766 | EUR -81 066 |

Aksjene i datterselskapet og tilknyttet selskapet er bokført til anskaffelseskost.