



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 28.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 24.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2	399 350	456 400
Annen driftskostnad	2	297 093	170 868
Sum kostnader		696 443	627 268
Driftsresultat		-696 443	-627 268
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	3 012 712	1 153 806
Annen finansinntekt	5	6 216 489	2 923 457
Sum finansinntekter		9 229 201	4 077 263
Annen rentekostnad		1 378	869 424
Annen finanskostnad			140
Sum finanskostnader		1 378	869 564
Netto finans		9 227 823	3 207 699
Ordinært resultat før skattekostnad		8 531 380	2 580 431
Skattekostnad på resultat	3	1 339 900	
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 191 480	2 580 431
Årsresultat		7 191 480	2 580 431
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 191 480	2 580 431
Totalresultat		7 191 480	2 580 431
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	9	7 191 480	2 580 431
Sum overføringer og disponeringer		7 191 480	2 580 431



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	10 108 894	9 742 312
Lån til foretak i samme konsern	5	100 629 885	91 264 792
Investeringer i tilknyttet selskap		4 918 889	4 918 889
Sum finansielle anleggsmidler		115 657 668	105 925 994
Sum anleggsmidler		115 657 668	105 925 994
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		49 143	394 702
Sum fordringer		49 143	394 702
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	182 248	206 867
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		182 248	206 867
Sum omløpsmidler		231 390	601 569
SUM EIENDELER		115 889 058	106 527 562
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	31 165 394	100 000
Ikke registrert kapitalforhøyelse			108 228 879
Sum innskutt egenkapital		31 165 394	108 328 879



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		81 905 093	
Udekket tap	9		2 449 873
Sum opptjent egenkapital		81 905 093	-2 449 873
Sum egenkapital		113 070 487	105 879 006
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	1 339 900	
Sum avsetninger for forpliktelser		1 339 900	
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7		
Sum langsiktig gjeld		1 339 900	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 582	
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter	6	238 226	111 693
Annen kortsiktig gjeld	7	1 237 863	536 863
Sum kortsiktig gjeld		1 478 672	648 556
Sum gjeld		2 818 572	648 556
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		115 889 058	106 527 562



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 632726

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 28.06.2024

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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 16.07.2024



Organisasjonsnr: 918 715 495
BERLIN EIENDOM KAPPA AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2	399 350	456 400
Annen driftskostnad	2	297 093	170 868
Sum kostnader		696 443	627 268
Driftsresultat		-696 443	-627 268
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	3 012 712	1 153 806
Annen finansinntekt	5	6 216 489	2 923 457
Sum finansinntekter		9 229 201	4 077 263
Annen rentekostnad		1 378	869 424
Annen finanskostnad			140
Sum finanskostnader		1 378	869 564
Netto finans		9 227 823	3 207 699
Ordinært resultat før skattekostnad		8 531 380	2 580 431
Skattekostnad på resultat	3	1 339 900	
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 191 480	2 580 431
Årsresultat		7 191 480	2 580 431
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 191 480	2 580 431
Totalresultat		7 191 480	2 580 431
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	9	7 191 480	2 580 431
Sum overføringer og disponeringer		7 191 480	2 580 431



Organisasjonsnr: 918 715 495
BERLIN EIENDOM KAPPA AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 4 10 108 894 9 742 312

Lån til foretak i samme
konsern 5 100 629 885 91 264 792

Investeringer i
tilknyttet selskap 4 918 889 4 918 889

**Sum finansielle
anleggsmidler 115 657 668 105 925 994**

Sum anleggsmidler 115 657 668 105 925 994

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige
fordringer 49 143 394 702

Sum fordringer 49 143 394 702

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 6 182 248 206 867

**Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 182 248 206 867**

Sum omløpsmidler 231 390 601 569

SUM EIENDELER 115 889 058 106 527 562

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 8, 9 31 165 394 100 000

Ikke registrert
kapitalforhøyelse 108 228 879

Sum innskutt egenkapital 31 165 394 108 328 879

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 81 905 093

Udekket tap 9 2 449 873



Sum opptjent egenkapital		81 905 093	-2 449 873
Sum egenkapital		113 070 487	105 879 006
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	1 339 900	
Sum avsetninger for forpliktelses		1 339 900	
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7		
Sum langsiktig gjeld		1 339 900	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 582	
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter	6	238 226	111 693
Annen kortsiktig gjeld	7	1 237 863	536 863
Sum kortsiktig gjeld		1 478 672	648 556
Sum gjeld		2 818 572	648 556
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		115 889 058	106 527 562



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.



Berlin Eiendom Kappa AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Lønnskostnad	2	399 350	456 400
Annen driftskostnad	2	297 093	170 868
Sum driftskostnader		696 443	627 268
Driftsresultat		-696 443	-627 268
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	3 012 712	1 153 806
Annen finansinntekt	5	6 216 489	2 923 457
Annen rentekostnad		1 378	869 424
Annen finanskostnad		0	140
Resultat av finansposter		9 227 823	3 207 699
Resultat før skattekostnad		8 531 380	2 580 431
Skattekostnad på resultat	3	1 339 900	0
Resultat		7 191 480	2 580 431
Årsresultat		7 191 480	2 580 431
Overføringer			
Overført til udekket tap	9	-7 191 480	-2 580 431
Sum overføringer		7 191 480	2 580 431



Berlin Eiendom Kappa AS

Balanse

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	10 108 894	9 742 312
Lån til foretak i samme konsern	5	100 629 885	91 264 792
Investeringer i tilknyttet selskap		4 918 889	4 918 889
Sum finansielle anleggsmidler		115 657 668	105 925 994
Sum anleggsmidler		115 657 668	105 925 994
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		49 143	394 702
Sum fordringer		49 143	394 702
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	182 248	206 867
Sum omløpsmidler		231 390	601 569
Sum eiendeler		115 889 058	106 527 562

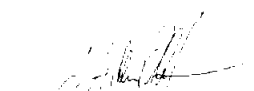


Berlin Eiendom Kappa AS

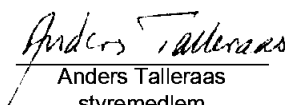
Balanse

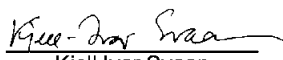
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	31 165 394	100 000
Ikke registrert kapitalforhøyelse		0	108 228 879
Sum innskutt egenkapital		31 165 394	108 328 879
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		81 905 093	0
Udekket tap	9	0	-2 449 873
Sum opptjent egenkapital		81 905 093	-2 449 873
Sum egenkapital		113 070 487	105 879 006
Gjeld			
Utsatt skatt	3	1 339 900	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 582	0
Skyldig offentlige avgifter	6	238 226	111 693
Annen kortsiktig gjeld	7	1 237 863	536 863
Sum kortsiktig gjeld		1 478 672	648 556
Sum gjeld		2 818 572	648 556
Sum egenkapital og gjeld		115 889 058	106 527 562

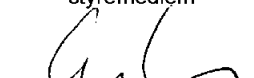
Styret i Berlin Eiendom Kappa AS

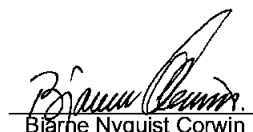

John Arthur Olafsen
styreleder

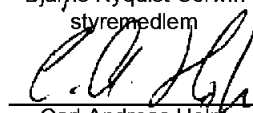

Ketil Wiik Johnsen
styremedlem


Anders Talleraas
styremedlem


Kjell Ivar Svaan
styremedlem


Steinar Strømsnes
daglig leder


Bjarne Nyquist Corwin
styremedlem


Carl Andreas Holm
styremedlem



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	2023	2022
Lønn	350 000	400 000
Arbeidsgiveravgift	49 350	56 400
Andre ytelser	0	0
Sum	399 350	456 400
Årsverk	0,2	0,2

Ytelser til ledende personer	Styret
Sum	200 000

Pensjonsforpliktelser

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

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	1 339 900	0
Skattekostnad ordinært resultat	1 339 900	0

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	8 531 380	2 580 431
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-5 631 843	-7 068 275
Anvendelse av fremførbart underskudd	-2 899 537	0
Skattepliktig inntekt	0	-4 487 844

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

	2023	2022	Endring
Langs. fordr. og gjeld i ut. valuta	8 576 843	2 944 999	-5 631 843
Sum	8 576 843	2 944 999	-5 631 843

Akkumulert fremførbart underskudd	-2 486 387	-5 385 924	-2 899 537
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	2 440 929	2 440 929
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	6 090 455	4	-6 090 451

Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	1 339 900	1	-1 339 899
---	------------------	----------	-------------------

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



Note 4 Investering i datterselskap og tilknyttet selskap

Firma	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemme andel	Bokført verdi	Selskapets egenkapital 2023	Selskapets resultat 2023
A. Eiendom Westhafen GmbH	Berlin, Tyskland	100 %	7 458 756	EUR -706 832	EUR -306 162
A. Eiendom Charlottenburg Nord GmbH	Berlin, Tyskland	50 %	239 885	EUR -1 293 164	EUR -628 396
A. Eiendom Nordhafen GmbH	Berlin, Tyskland	50 %	2 737 884	EUR -430 478	EUR -559 327
A. Eiendom Preussenpark GmbH	Berlin, Tyskland	34 %	4 918 889	EUR 104 439	EUR -81 066

Aksjene i datterselskapet og tilknyttet selskapet er bokført til anskaffelseskost.

Note 5 Lån til datterselskaper og tilknyttet selskaper

	2023	2022
A. Eiendom Westhafen GmbH	92 053 042	88 319 793
Valutajustering/omvurdering	8 576 843	2 944 999
Sum fordringer datterselskap	100 629 885	91 264 792
Benyttet kurs NOK/EUR	11,24	10,47
	2023	2022
Renteinntekter er inntektsført med	3 012 712	1 153 806
Valutajustering lån til datterselskap	6 216 489	2 923 457

Note 6 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr 151 531. Skyldig skattetrekk pr 31.12.2023 var kr 144 564.

Note 7 Fordringer og gjeld

Fordringer på nærstående parter:	2023	2022
Steinar Strømsnes	0	19 072
Sjølyst Management AS	0	0
Berlin Eiendom Lambda AS	0	0
Berlin Eiendom Zeta AS	0	0
Berlin Eiendom Omikron AS	0	375 000
Sum fordringer	0	394 072
	2023	2022
Kortsiktig gjeld til nærstående parter:		
Steinar Strømsnes	888 355	0
Thorbjørn Nerland	2 417	11 631
Berlin Eiendom Deka AS	10 076	0
Artemis Management AS	59 189	59 189
Sum kortsiktig gjeld	900 848	70 819



Note 8 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 Nordstrandhøyden 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 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Per 1.1.2023	31 165 394	77 163 484	-2 449 873	105 879 005
Årets resultat			7 191 480	7 191 480
Pr 31.12.2023	31 165 394	77 163 484	4 741 608	113 070 486



Berlin Eiendom Kappa AS

Resultatregnskap - spesifikasjon

	2023	2022
Lønnskostnad		
5000 Lønn til ansatte	131 234	133 929
5020 Feriepenger	18 766	16 071
5330 Godtgj. til styre og bedriftsforsamling	200 000	250 000
5400 Arbeidsgiveravgift	46 704	54 134
5405 Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenge	2 646	2 266
	399 350	456 400
Annen driftskostnad		
6420 Leie datasytemer	3 833	780
6700 Regnskapshonorar	50 408	35 650
6701 Revisjonshonorar	168 563	140 219
7140 Reisekostnader ikke oppgavepliktige	13 346	0
7770 Bank- og kortgebyrer	34 581	1 991
7790 Andre kostnader	26 363	-7 772
	297 093	170 868
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		
8030 Renteinntekt fra samme kons	-3 012 712	-1 153 806
	-3 012 712	-1 153 806
Annen finansinntekt		
8060 Valutagevinst (agio)	-6 216 489	-2 923 457
	-6 216 489	-2 923 457
Annen rentekostnad		
8150 Andre rentekostnader	1 378	0
8155 Rentekostnader gjeld aksjonærer	0	869 336
8159 Annen rentekostnad	0	88
	1 378	869 424
Annen finanskostnad		
8161 Purregebyr leverandør	0	140
	0	140
Skattekostnad på resultat		
8320 Endring utsatt skatt	1 339 900	0
	1 339 900	0



Berlin Eiendom Kappa AS

Resultatregnskap - spesifikasjon

	2023	2022
Overført til udekket tap		
8990 Udekket tap	7 191 480	2 580 431
	<u>7 191 480</u>	<u>2 580 431</u>



Berlin Eiendom Kappa AS

Balanse - spesifikasjon

	2023	2022
Investeringer i datterselskap		
1301 Aksjer i A. Eiendom Charlottenburg Nord	7 825 338	7 458 756
1302 Aksjer i A. Eiendom Westhafen	239 885	239 885
1304 Aksjer i A. Eiendom Nordhafen GmbH	2 043 671	2 043 671
	10 108 894	9 742 312
Lån til foretak i samme konsern		
1340 Mellomregning A Eiendom Westhafen ix Gmb	92 053 042	88 319 793
1341 Agio fordring A. Eiendom Westhafen IXI G	8 576 843	2 944 999
	100 629 885	91 264 792
Investeringer i tilknyttet selskap		
1303 Aksjer i A. Eiendom Preussenpark GmbH	4 918 889	4 918 889
	4 918 889	4 918 889
Andre kortsiktige fordringer		
1572 Lønnsforskudd (som trekkes i lønn senere)	49 143	0
2263 Mellomv.Berlin Eiendom Omikron	0	375 000
2936 Mellomregning Steinar Strømsnes	0	19 702
	49 143	394 702
Bankinnskudd, kontanter o.l.		
1920 Bank 1503.87.78762	30 716	206 835
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	151 531	31
	182 248	206 867
Aksjekapital		
2000 Aksjekapital	-31 165 394	-100 000
	-31 165 394	-100 000
Ikke registrert kapitalforhøyelse		
2025 Ikke registrert kapitalforhøyelse	0	-108 228 879
	0	-108 228 879
Annen egenkapital		
2050 Annen egenkapital	-81 905 093	0
	-81 905 093	0



Berlin Eiendom Kappa AS

Balanse - spesifikasjon

	2023	2022
Udekket tap		
2080 Udekket tap	0	2 449 873
	0	2 449 873
Utsatt skatt		
1070 Utsatt skattefordel	-1 339 900	0
	-1 339 900	0
Leverandørgjeld		
2400 Samlekonto kreditor	-2 582	0
	-2 582	0
Skyldig offentlige avgifter		
2600 Forskuddstrekk	-144 564	-38 802
2770 Skyldig arbeidsgiveravgift	-58 412	-16 491
2771 Avsetning styrehonorar, AGA	-35 250	-56 400
	-238 226	-111 693
Annen kortsiktig gjeld		
2260 Mellomregning Artemis Management AS	-59 189	-59 189
2265 Mellomregning Berlin Eiendom Dekka	-10 076	0
2785 Påløpt arbeidsgiveravgift ferielønn	-2 646	-2 266
2935 Mellomregning Thorbjørn Nerland	-2 417	-11 631
2936 Mellomregning Steinar Strømsnes	-888 355	0
2940 Skyldig feriepenger	-18 766	-16 071
2960 Påløpt kostnader	-6 414	-47 706
2980 Avsetning styrehonorar	-250 000	-400 000
	-1 237 863	-536 863



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 2023, 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Offices in:

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

Statsautoriserede revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentno.kkei:PIVIFQ-7DOWM-FWMHP-EJKCCOJMEG-IFHP6



Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi 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

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."

Olavesen, Lars Egill

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-07-04 13:40:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PVIHQ-7DOWM-FWVHP-EJKCCJMEG-IHP6

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>