



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 812 272
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BERLIN EIENDOM ZETA AS
Forretningsadresse: Karenslyst allé 4
0278 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Thorbjørn Nerland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.01.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2	281 930	282 945
Annen driftskostnad	2	232 028	270 228
Sum kostnader		513 958	553 173
Driftsresultat		-513 958	-553 173
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 119 903	877 193
Annen finansinntekt	4		1 532 211
Sum finansinntekter		1 119 903	2 409 404
Annen rentekostnad		1 500	
Annen finanskostnad		1 026 780	
Sum finanskostnader		1 028 280	
Netto finans		91 622	2 409 404
Ordinært resultat før skattekostnad		-422 336	1 856 230
Skattekostnad på ordinært resultat	10	-91 521	409 583
Ordinært resultat etter skattekostnad		-330 815	1 446 647
Årsresultat		-330 815	1 446 647
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-330 815	1 446 647
Totalresultat		-330 815	1 446 647
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	7		
Avsatt fra/til annen egenkapital	7	-330 815	1 446 647
Overført fra annen egenkapital	7		
Sum overføringer og disponeringer		-330 815	1 446 647



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	10		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	8 716 350	8 716 350
Investering i annet foretak i samme konsern	9	22 663 200	4 582 213
Lån til foretak i samme konsern	4	54 513 733	73 167 142
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3		
Sum finansielle anleggsmidler		85 893 282	86 465 704
Sum anleggsmidler		85 893 282	86 465 704
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	3	476 235	58 720
Sum fordringer		476 235	58 720
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	21 837	207 191
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		21 837	207 191
Sum omløpsmidler		498 072	265 911
SUM EIENDELER		86 391 354	86 731 616
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	24 009 098	100 000
Overkurs	7	59 282 745	10 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum innskutt egenkapital		83 291 843	110 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	2 299 580	2 630 395
Udekket tap	7		
Sum opptjent egenkapital		2 299 580	2 630 395
Sum egenkapital		85 591 423	2 740 395
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	516 549	608 070
Sum avsetninger for forpliktelser		516 549	608 070
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3		83 119 342
Sum annen langsiktig gjeld			83 119 342
Sum langsiktig gjeld		516 549	83 727 412
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		18 829	
Betalbar skatt	10		
Skyldig offentlige avgifter		50 237	89 694
Annen kortsiktig gjeld	3	214 317	174 115
Sum kortsiktig gjeld		283 382	263 809
Sum gjeld		799 931	83 991 221
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		86 391 354	86 731 616



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 427168

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 812 272
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BERLIN EIENDOM ZETA AS
Forretningsadresse: Karenslyst allé 4
0278 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Thorbjørn Nerland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.06.2022



Organisasjonsnr: 916 812 272
BERLIN EIENDOM ZETA AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2	281 930	282 945
Annen driftskostnad	2	232 028	270 228
Sum kostnader		513 958	553 173
Driftsresultat		-513 958	-553 173
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 119 903	877 193
Annen finansinntekt	4		1 532 211
Sum finansinntekter		1 119 903	2 409 404
Annen rentekostnad		1 500	
Annen finanskostnad		1 026 780	
Sum finanskostnader		1 028 280	
Netto finans		91 622	2 409 404
Ordinært resultat før skattekostnad		-422 336	1 856 230
Skattekostnad på ordinært resultat	10	-91 521	409 583
Ordinært resultat etter skattekostnad		-330 815	1 446 647
Årsresultat		-330 815	1 446 647
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-330 815	1 446 647
Totalresultat		-330 815	1 446 647
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	7		
Avsatt fra/til annen egenkapital	7	-330 815	1 446 647
Overført fra annen egenkapital	7		
Sum overføringer og disponeringer		-330 815	1 446 647



Organisasjonsnr: 916 812 272
BERLIN EIENDOM ZETA AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 10

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 9 8 716 350 8 716 350

Investering i annet foretak i samme konsern 9 22 663 200 4 582 213

Lån til foretak i samme konsern 4 54 513 733 73 167 142

Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet 3

Sum finansielle anleggsmidler 85 893 282 86 465 704

Sum anleggsmidler 85 893 282 86 465 704

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer 3 476 235 58 720

Sum fordringer 476 235 58 720

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 8 21 837 207 191

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 21 837 207 191

Sum omløpsmidler 498 072 265 911

SUM EIENDELER 86 391 354 86 731 616

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 6, 7 24 009 098 100 000

Overkurs 7 59 282 745 10 000

Sum innskutt egenkapital 83 291 843 110 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	7	2 299 580	2 630 395
Udekket tap	7		
Sum opptjent egenkapital		2 299 580	2 630 395
Sum egenkapital		85 591 423	2 740 395
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	516 549	608 070
Sum avsetninger for forpliktelseser		516 549	608 070
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3		83 119 342
Sum annen langsiktig gjeld			83 119 342
Sum langsiktig gjeld		516 549	83 727 412
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		18 829	
Betalbar skatt	10		
Skyldig offentlige avgifter		50 237	89 694
Annen kortsiktig gjeld	3	214 317	174 115
Sum kortsiktig gjeld		283 382	263 809
Sum gjeld		799 931	83 991 221
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		86 391 354	86 731 616



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



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

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon med forbehold

Vi har revidert Berlin Eiendom Zeta AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 330 815. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen med forbehold

Berlin Eiendom Zeta AS' transaksjoner med tyske datterselskaper og tilknyttede selskaper i regnskapsåret 2020, er ikke bokført på en fullstendig måte og er heller ikke dokumentert på en måte som viser transaksjonenes berettigelse. Dette har medført at vi ikke har vært i stand til å innhente tilstrekkelige og hensiktsmessige revisjonsbevis for det regnskapsførte beløpet for annen finanskostnad på kr. 1 026 780 for regnskapsåret 2020, ettersom uforklarte differanser i mellomværende med de tyske selskapene i sin helhet er ført som agiotap, totalt kr. 1 026 010. Vi har følgelig ikke vært i stand til å fastslå hvorvidt det kunne være behov for å justere dette beløpet i årsregnskapet for 2020.

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Pennco Dokumentnøkkel: C2000-K0WXT-VG54A-X2B0G-262M5-8BBWIK



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon med forbehold om registrering og dokumentasjon

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

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



Revisors beretning - 2020
Berlin Eiendom Zeta AS

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

Andre forhold

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

Sandefjord, 3. juni 2022
KPMG AS

Lars Egill Olavesen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: C2000-K0WXT-VG54A-X2B0G-262M5-8BBWK



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Lars Egill Olavesen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2022-06-03 15:39:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: C2000-K0WXT-VG54A-X2BOG-262M5-8BBWK

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>



Berlin Eiendom Zeta AS

Årsregnskap 2020



Berlin Eiendom Zeta AS

Årsregnskap 2020

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Driftsinntekter og driftskostnader			
Lønnskostnad	2	281 930	282 945
Annen driftskostnad	2	232 028	270 228
Sum driftskostnader		513 958	553 173
Driftsresultat		-513 958	-553 173
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 119 903	877 193
Annen finansinntekt	4	0	1 532 211
Annen rentekostnad		1 500	0
Annen finanskostnad		1 026 780	0
Resultat av finansposter		91 622	2 409 404
Ordinært resultat før skattekostnad		-422 336	1 856 230
Skattekostnad på ordinært resultat	10	-91 521	409 583
Årsresultat		-330 815	1 446 647
Overføringer			
Avsatt fra/til annen egenkapital	7	-330 815	1 446 647
Sum overføringer		-330 815	1 446 647



Berlin Eiendom Zeta AS

Årsregnskap 2020

Balanse

	Note	2020	2019
Eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	9	8 716 350	8 716 350
Investeringer i annet foretak i samme konsern	9	22 663 200	4 582 213
Lån til foretak i samme konsern	4	54 513 733	73 167 142
Sum finansielle anleggsmidler		85 893 282	86 465 704
Sum anleggsmidler		85 893 282	86 465 704
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	3	476 235	58 720
Sum fordringer		476 235	58 720
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	21 837	207 191
Sum omløpsmidler		498 072	265 911
Sum eiendeler		86 391 354	86 731 616

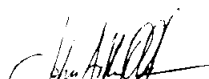
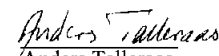
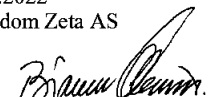
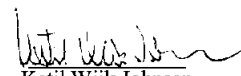
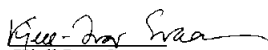
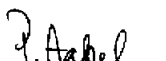
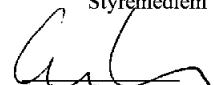


Berlin Eiendom Zeta AS

Årsregnskap 2020

Balanse

	Note	2020	2019
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	24 009 098	100 000
Overkurs	7	59 282 745	10 000
Sum innskutt egenkapital		83 291 843	110 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	2 299 580	2 630 395
Sum opptjent egenkapital		2 299 580	2 630 395
Sum egenkapital		85 591 423	2 740 395
Gjeld			
Utsatt skatt	10	516 549	608 070
Sum avsetning for forpliktelser		516 549	608 070
Øvrig langsiktig gjeld	3	0	83 119 342
Sum annen langsiktig gjeld		0	83 119 342
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		18 829	0
Skyldig offentlige avgifter		50 237	89 694
Annen kortsiktig gjeld	3	214 317	174 115
Sum kortsiktig gjeld		283 382	263 809
Sum gjeld		799 931	83 991 221
Sum egenkapital og gjeld		86 391 354	86 731 616

Oslo, 29.04.2022
Styret i Berlin Eiendom Zeta AS
John Arthur Olafsen
Styreleder
Anders Talleraas
Styremedlem
Bjarne Nyquist Corwin
Styremedlem
Ketil Wiik Johnsen
Styremedlem
Kjell Ivar Svaan
Styremedlem
Per Ørjan Aabel
Styremedlem
Steinar Strømsnes
Daglig leder



Berlin Eiendom Zeta AS

Årsregnskap 2020

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 direkt 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 2020

Noter

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

Lønnskostnader	2020	2019
Lønn	250 000	249 999
Arbeidsgiveravgift	31 930	32 946
Andre ytelser	0	0
Sum	281 930	282 945
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.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 25 000. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 39 687,5. Beløpene er inkl.mva.

Note 3 Fordringer og gjeld

Fordringer på nærstående parter:	2020	2019
Thorbjørn Nerland	1 139	5 535
Steinar Strømsnes	157 608	0
Sum fordringer	158 746	5 535
Langsiktig gjeld:	2020	2019
Investorer *	-22 493	83 119 342
Sum langsiktig gjeld	-22 493	83 119 342
Kortsiktig gjeld på nærstående parter:	2020	2019
Steinar Strømsnes	0	-52 271
Sum gjeld	0	-52 271

Note 4 Lån til datterselskap

	2020	2019
A. Eiendom Steglitz VII GmbH	46 732 542	66 116 787
Valutajustering/omvurdering	7 781 191	7 050 355
Sum fordringer datterselskap	54 513 733	73 167 142
Benyttet kurs NOK/EUR	10,47	9,86
	2020	2019
Renteinntekter er inntektsført med	1 118 979	877 099
Valutajustering lån til datterselskap	-1 026 010	1 532 211



Berlin Eiendom Zeta AS

Årsregnskap 2020

Noter

--

Note 10 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-91 521	409 583
Skattekostnad ordinært resultat	-91 521	409 583
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-422 336	1 856 230
Permanente forskjeller	6 331	5 512
Endring i midlertidige forskjeller	-730 831	-1 532 215
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-329 526
Skattepliktig inntekt	-1 146 836	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

	2020	2019	Endring
Langs. fordr. og gjeld i ut. valuta	7 781 191	7 050 360	-730 831
Sum	7 781 191	7 050 360	-730 831
Akkumulert fremførbart underskudd	-5 433 242	-4 286 406	1 146 836
Grunnlag for utsatt skatt	2 347 949	2 763 954	416 005
Utsatt skatt (22 %)	516 549	608 070	91 521



Berlin Eiendom Zeta AS

Årsregnskap 2020

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 Gustavnsen 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 1.1.2020	100 000	10 000	2 630 395	2 740 395
Gjeldskonvertering	23 909 098	59 272 745		83 181 843
Årets resultat			-330 815	-330 815
Pr 31.12.2020	24 009 098	59 282 745	2 299 580	85 591 423



Berlin Eiendom Zeta AS

Årsregnskap 2020

Noter

Note 8 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr 1 922. Skyldig skattetrekk pr 31.12.2020 var kr 24 433. Selskapet har ikke tilstrekkelig midler innestående på skattetrekkkonto pr. 31.12.2020

Note 9 Investering i datterselskap og tilknyttet selskap

Firma	Forretningskontor	Eierandel/ stemmeandel	Bokført verdi	Selskapets egenkapital 2020	Selskapets resultat 2020
A. Eiendom SteglitzVII GmbH	Berlin, Tyskland	100 %	234 187	EUR -365 822	EUR -121 719
A. Eiendom Halensee GmbH	Berlin, Tyskland	33 %	19 456 177	EUR -90 584	EUR 62 429
A. Eiendom Friedenau GmbH	Berlin, Tyskland	50 %	1 003 763	EUR 454 422	EUR 111 922
A. Eiendom Alt Tegel GmbH	Berlin, Tyskland	50 %	7 478 400	EUR -10 441	EUR 27 958
A. Eiendom Akazien GmbH	Berlin, Tyskland	30 %	3 207 023	EUR -365 822	EUR-130 129

Aksjene i datterselskapene og tilknyttede selskapene er bokført til anskaffelseskost.