



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 451 858
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BOLIG BERLIN AS
Forretningsadresse: c/o IPI AS
Torstadåsen 70
1396 BILLINGSTAD

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: Torstein Lien
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.08.2021

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, 01.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	5	65 400	52 642
Sum kostnader		65 400	52 642
Driftsresultat		-65 400	-52 642
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		245	542
Valutagevinst (agio)		109 553	195 403
Annen finansinntekt	6	24 888 927	
Annen finansinntekt		24 998 725	195 945
Sum finansinntekter		49 997 450	391 890
Nedskrivning av finansielle eiendeler		6 508 326	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		46 591	60 310
Valutatap (disagio)		2 363 691	13 881
Annen finanskostnad		2 363 691	13 881
Sum finanskostnader		11 282 299	88 072
Netto finans		16 080 117	121 754
Ordinært resultat før skattekostnad		16 014 717	69 112
Ordinært resultat etter skattekostnad		16 014 717	69 112
Årsresultat		16 014 717	69 112
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	3	14 821 396	
Udekket tap	3	1 193 321	69 112
Sum overføringer og disponeringer		16 014 717	69 112



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	1	6 508 327
Sum finansielle anleggsmidler		1	6 508 327
Sum anleggsmidler		1	6 508 327
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	8	14 821 396	14 821 396
Sum fordringer		14 821 396	14 821 396
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 446 349	2 686 873
Sum omløpsmidler		17 267 745	17 508 269
SUM EIENDELER		17 267 746	24 016 596
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	2 035 283	2 035 283
Overkurs	3	4 752 444	4 752 444
Sum innskutt egenkapital		6 787 727	6 787 727
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	-4 450 061	-5 643 382
Sum opptjent egenkapital		-4 450 061	-5 643 382



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital		2 337 666	1 144 345
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	87 681	22 869 995
Sum annen langsiktig gjeld		87 681	22 869 995
Sum langsiktig gjeld		87 681	22 869 995
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		21 003	2 256
Utbytte		14 821 396	
Sum kortsiktig gjeld		14 842 399	2 256
Sum gjeld		14 930 080	22 872 251
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 267 746	24 016 596



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 733142

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 451 858
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BOLIG BERLIN AS
Forretningsadresse: c/o IPI AS
Torstadåsen 70
1396 BILLINGSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Mørselskap 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: Torstein Lien
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.08.2021

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, 23.09.2021



Organisasjonsnr: 992 451 858
BOLIG BERLIN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	5	65 400	52 642
Sum kostnader		65 400	52 642
Driftsresultat		-65 400	-52 642
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		245	542
Valutagevinst (agio)		109 553	195 403
Annen finansinntekt	6	24 888 927	
Annen finanskostnad		24 998 725	195 945
Sum finansinntekter		49 997 450	391 890
Nedskrivning av finansielle eiendeler		6 508 326	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		46 591	60 310
Valutatap (disagio)		2 363 691	13 881
Annen finanskostnad		2 363 691	13 881
Sum finanskostnader		11 282 299	88 072
Netto finans		16 080 117	121 754
Ordinært resultat før skattekostnad		16 014 717	69 112
Ordinært resultat etter skattekostnad		16 014 717	69 112
Årsresultat		16 014 717	69 112
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	3	14 821 396	
Udekket tap	3	1 193 321	69 112
Sum overføringer og disponeringer		16 014 717	69 112



Sum langsiktig gjeld	87 681	22 869 995
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	21 003	2 256
Utbytte	14 821 396	
Sum kortsiktig gjeld	14 842 399	2 256
Sum gjeld	14 930 080	22 872 251
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	17 267 746	24 016 596



Organisasjonsnr: 992 451 858
BOLIG BERLIN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	2035283.00	1.00	2035283.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Sir Nicholas Mander	128866.00	6.33%	Ordinære aksjer
Viking Forretningsutvikling AS	461118.00	22.66%	Ordinære aksjer
Hoff Terrasse 6 AS	467636.00	22.98%	Ordinære aksjer
Sollerud Invest AS	510027.00	25.06%	Ordinære aksjer
Tomali AS	467636.00	22.98%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	2035283.00	100.00%

Note
5

Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er gitt lån til aksjonærer, se egen note 8.

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	32500.00	26875.00

<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	32500.00	26875.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret



Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note
6

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Grundstücksgesellscha ft Bolig Berlin 1 m	100.00%	100.00%	170228.00	-116778.00

Konsernet kommer inn under reglene for små foretak og har valgt å ikke utarbeide konsernregnskap.
Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskap: Ja

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Bolig Berlin AS	Fridtjof Nansens Plass 5 0160 OSLO 0301 Oslo

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei



Bolig Berlin AS

Org.nr: 992 451 858

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert til kursen ved regnskapsårets slutt.

Skatter

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Note 2 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	2 035 283	1	2 035 283



Bolig Berlin AS

Org.nr: 992 451 858

Noter til regnskapet for 2020

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Sir Nicholas Mander	128 866	6,33 %	6,33 %
Viking Forretningsutvikling AS	461 118	22,66 %	22,66 %
Hoff Terrasse 6 AS	467 636	22,98 %	22,98 %
Sollerud Invest AS	510 027	25,06 %	25,06 %
Tomali AS	467 636	22,98 %	22,98 %
Sum	2 035 283	100,00 %	100,00 %

Note 3 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	2 035 283	4 752 445	-5 643 382	1 144 346
Årsresultat	0	0	16 014 717	16 014 717
Avsatt utbytte	0	0	-14 821 396	-14 821 396
Egenkapital 31.12.	2 035 283	4 752 445	-4 450 061	2 337 667

Note 4 - Usikkerhet om fortsatt drift

Fortsatt drift er lagt til grunn ved avleggelse av regnskapet.

Note 5 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det er gitt lån til aksjonærer, se egen note 8.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2020	2019
Revisjon	32 500	26 875

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.



Bolig Berlin AS

Org.nr: 992 451 858

Noter til regnskapet for 2020

Note 6 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskapet har i 2020 mottatt kr 24 488 927 i utbytte fra datterselskapet Grundstücksgesellschaft Bolig Berlin 1 mbH.

Datterselskapet er under avvikling.

Selskap	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2020	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Grundstücksgesellschaft t Bolig Berlin 1 m	Berlin	100 %	100 %	-116 778	170 228	1

Konsernet kommer inn under reglene for små foretak og har valgt å ikke utarbeide konsernregnskap.

Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Selskapet har en gjeld til datterselskapet på 8 374 € tilsvarende NOK 87 681.

Note 8 - Nærstående parter

Selskapet har gitt rentefritt lån til eiere som følger:

Viking Forretningsutvikling AS	3 357 970
Sollerud Invest AS	3 714 137
Tomali AS	3 405 428
Hoff Terrasse 6 AS	3 405 428
Nicholas Mander	938 433
Sum Fordringer	14 821 396

Note 9 - Skatt

Beregning av årets skattegrunnlag:	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	16 014 717	69 112
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	6 508 326	0
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-24 888 927	0
Endring i midlertidige forskjeller	-2 616 804	-195 402
Årets skattegrunnlag	<u>-4 982 688</u>	<u>-126 290</u>
Oversikt over midlertidige forskjeller	2020	2019
Langsiktige fordringer og gjeld i valuta	0	-2 616 804
Sum	<u>0</u>	<u>-2 616 804</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-8 093 766	-3 111 078

Side 3



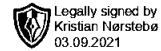
Bolig Berlin AS

Org.nr: 992 451 858

Noter til regnskapet for 2020

Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-8 093 766</u>	<u>-5 727 882</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-1 780 629	-1 260 134

Utsatt skattefordel er valgt ikke balanseført da forventede overskudd vil komme fra salg av datterselskaper og være underlagt fritaksmodellen.



Til generalforsamlingen i Bolig Berlin AS

Grant Thornton
Revisjon AS
Kirkegata 15
0153 Oslo
Org.nr. 987 632 380
T: +47 22 20 04 00
E: grant@no.gt.com

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Bolig Berlin AS' årsregnskap som viser et overskudd på NOK 16.014.717. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dels 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Grant Thornton Revisjon AS is a member of Grant Thornton International Ltd (GTIL). GTIL and the member firms are not a worldwide partnership. GTIL and each member firm is a separate legal entity. Services are delivered independently by the member firms. GTIL does not provide services to clients. GTIL and its member firms are not agents of, and do not obligate, one another and are not liable for one another's acts or omissions.

www.grantthornton.no



Grant Thornton

An instinct for growth™

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 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 årsregnskapet, 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 intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et 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.



Grant Thornton

An instinct for growth™

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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 informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 25.08.2021
Grant Thornton Revisjon AS

Kristian Nørstebø
Statsautorisert revisor