



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 042 925  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BERLIN EIENDOM EPSILON 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: John Arthur Olafsen  
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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	281 930	285 249
Annen driftskostnad	2	158 539	331 856
<b>Sum kostnader</b>		<b>440 469</b>	<b>617 106</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-440 469</b>	<b>-617 106</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	601 422	620 348
Annen finansinntekt	5		
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>601 422</b>	<b>620 348</b>
Annen rentekostnad		2 361	5 639
Annen finanskostnad	5	7 614 640	461 257
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 617 001</b>	<b>466 896</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 015 579</b>	<b>153 452</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-7 456 047</b>	<b>-463 653</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6		-1 764
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-7 456 047</b>	<b>-461 889</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 456 047</b>	<b>-461 889</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-7 456 047</b>	<b>-461 889</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-7 456 047</b>	<b>-461 889</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	8	-7 456 047	-142 551
Avsatt til annen egenkapital	8		-319 338
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-7 456 047</b>	<b>-461 889</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	14 139 543	9 356 395
Lån til foretak i samme konsern	5	23 794 286	51 903 271
Investeringer i tilknyttet selskap	3	21 856 185	4 582 213
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>59 790 014</b>	<b>65 841 879</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>59 790 014</b>	<b>65 841 879</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	4	247 173	247 173
<b>Sum fordringer</b>		<b>247 173</b>	<b>247 173</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	44 929	57 283
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>44 929</b>	<b>57 283</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>292 102</b>	<b>304 456</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>60 082 116</b>	<b>66 146 335</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	19 459 025	16 139 049
Overkurs	7, 8	47 897 554	39 597 625
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>67 356 579</b>	<b>55 736 674</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8		
Udekket tap	8	7 598 599	142 551
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 598 599</b>	<b>-142 551</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>59 757 981</b>	<b>55 594 123</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		6	10 249 412
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6</b>	<b>10 249 412</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6</b>	<b>10 249 412</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		30 132	14 557
Betalbar skatt	6		-1 127
Skyldig offentlige avgifter		47 201	89 697
Annen kortsiktig gjeld		246 797	199 674
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>324 129</b>	<b>302 800</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>324 135</b>	<b>10 552 212</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>60 082 116</b>	<b>66 146 335</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 427164

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 042 925  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BERLIN EIENDOM EPSILON 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: John Arthur Olafsen  
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: 914 042 925  
BERLIN EIENDOM EPSILON AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	281 930	285 249
Annen driftskostnad	2	158 539	331 856
<b>Sum kostnader</b>		<b>440 469</b>	<b>617 106</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-440 469</b>	<b>-617 106</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	601 422	620 348
Annen finansinntekt	5		
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>601 422</b>	<b>620 348</b>
Annen rentekostnad		2 361	5 639
Annen finanskostnad	5	7 614 640	461 257
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 617 001</b>	<b>466 896</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 015 579</b>	<b>153 452</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-7 456 047</b>	<b>-463 653</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6		-1 764
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-7 456 047</b>	<b>-461 889</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 456 047</b>	<b>-461 889</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-7 456 047</b>	<b>-461 889</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-7 456 047</b>	<b>-461 889</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	8	-7 456 047	-142 551
Avsatt til annen egenkapital	8		-319 338
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-7 456 047</b>	<b>-461 889</b>



Organisasjonsnr: 914 042 925  
BERLIN EIENDOM EPSILON AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 6

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 3 14 139 543 9 356 395

Lån til foretak i samme  
konsern 5 23 794 286 51 903 271

Investeringer i  
tilknyttet selskap 3 21 856 185 4 582 213

Sum finansielle  
anleggsmidler 59 790 014 65 841 879

Sum anleggsmidler 59 790 014 65 841 879

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige  
fordringer 4 247 173 247 173

Sum fordringer 247 173 247 173

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.  
l. 9 44 929 57 283

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 44 929 57 283

Sum omløpsmidler 292 102 304 456

SUM EIENDELER 60 082 116 66 146 335

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 7, 8 19 459 025 16 139 049

Overkurs 7, 8 47 897 554 39 597 625

Sum innskutt egenkapital 67 356 579 55 736 674

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 8

Udekket tap 8 7 598 599 142 551

Sum opptjent egenkapital -7 598 599 -142 551



<b>Sum egenkapital</b>	<b>59 757 981</b>	<b>55 594 123</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Utsatt skatt	6	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Øvrig langsiktig gjeld	6	10 249 412
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>6</b>	<b>10 249 412</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>6</b>	<b>10 249 412</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	30 132	14 557
Betalbar skatt	6	-1 127
Skyldig offentlige avgifter	47 201	89 697
Annen kortsiktig gjeld	246 797	199 674
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>324 129</b>	<b>302 800</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>324 135</b>	<b>10 552 212</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>60 082 116</b>	<b>66 146 335</b>



Organisasjonsnr: 914 042 925  
BERLIN EIENDOM EPSILON 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



## **Berlin Eiendom Epsilon AS**

**Årsregnskap 2020**



## Berlin Eiendom Epsilon AS

Årsregnskap 2020

### Resultatregnskap

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	2	281 930	285 249
Annen driftskostnad	2	158 539	331 856
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>440 469</b>	<b>617 106</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-440 469</b>	<b>-617 106</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	601 422	620 348
Annen rentekostnad		2 361	5 639
Annen finanskostnad	5	7 614 640	461 257
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-7 015 579</b>	<b>153 452</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 456 047	-463 653
Skattekostnad på ordinært resultat	6	0	-1 764
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 456 047</b>	<b>-461 889</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	8	0	-319 338
Overført til udekket tap	8	-7 456 047	-142 551
<b>Sum overføringer</b>		<b>-7 456 047</b>	<b>-461 889</b>



## Berlin Eiendom Epsilon AS

Årsregnskap 2020

### Balanse

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>Eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	3	14 139 543	9 356 395
Lån til foretak i samme konsern	5	23 794 286	51 903 271
Investeringer i tilknyttet selskap	3	21 856 185	4 582 213
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>59 790 014</b>	<b>65 841 879</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>59 790 014</b>	<b>65 841 879</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	4	247 173	247 173
<b>Sum fordringer</b>		<b>247 173</b>	<b>247 173</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	44 929	57 283
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>292 102</b>	<b>304 456</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>60 082 116</b>	<b>66 146 335</b>

**Berlin Eiendom Epsilon AS**

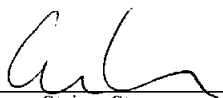
Årsregnskap 2020

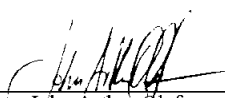
**Balanse**

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	19 459 025	16 139 049
Overkurs	7, 8	47 897 554	39 597 625
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>67 356 579</b>	<b>55 736 674</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	8	-7 598 599	-142 551
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 598 599</b>	<b>-142 551</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>59 757 981</b>	<b>55 594 123</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		6	10 249 412
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6</b>	<b>10 249 412</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		30 132	14 557
Betalbar skatt	6	0	-1 127
Skyldig offentlige avgifter		47 201	89 697
Annen kortsiktig gjeld		246 797	199 674
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>324 129</b>	<b>302 800</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>324 135</b>	<b>10 552 212</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>60 082 116</b>	<b>66 146 335</b>

Oslo, 29.04.2022

Styret i Berlin Eiendom Epsilon AS

  
Steinar Strømsnes  
Styremedlem/daglig leder

  
John Arthur Ølafsén  
Styreleder



## Berlin Eiendom Epsilon 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 Epsilon 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	21 150
<b>Sum</b>	<b>281 929</b>	<b>271 149</b>
Årsverk	0,2	0,2

Av lønnskostnader er kr 100 000 utbetalt til daglig leder. Kr 100 000 er utbetalt til styret.

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

#### Revisor

Revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 20 000. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 46 625. Beløp er ekskl mva.

#### Note 3 Investering i datterselskap

Firma	Forretningskontor	Eierandel/ stemmeandel	Bokført verdi	Selskapets egenkapital 2020	Selskapets resultat 2020
A. Eiendom Kreuzberg VI GmbH	Berlin, Tyskland	100 %	211 822	EUR 94 580	EUR 56 713
A Eiendom Alt Tegel GmbH	Berlin, Tyskland	50 %	7 478 400	EUR -10 441	EUR 27 958
A. Eiendom Moabit GmbH	Berlin, Tyskland	50 %	6 449 321	EUR -185 132	EUR 18 513
A. Eiendom Halensee GmbH	Berlin, Tyskland	33 %	19 456 177	EUR -90 584	EUR 62 429
A. Eiendom Akazien GmbH	Berlin, Tyskland	30%	2 400 008	EUR -313 954	EUR -184 415

Aksjene i datterselskapene og tilknyttet selskap er bokført til anskaffelseskost.

#### Note 4 Fordringer og gjeld

Fordringer til nærstående parter:	2020	2019
Fordring Berlin Eiendom Gamma AS	0	0
Fordring Sjølyst Management AS	0	0
Steinar Strømsnes	0	21 022
Fordring søsterselskap	247 173	247 173
<b>Sum fordringer</b>	<b>247 173</b>	<b>268 195</b>

Langsiktig gjeld:	2020	2019
Investorer*	-6	-10 249 412
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>-6</b>	<b>-10 249 412</b>

Kortsiktig gjeld til nærstående parter:	2020	2019
Steinar Strømsnes	-4 449	0
Thorbjørn Nerland	-30 510	-26 580
Fordring Sjølyst Management AS	0	-20 000
<b>Sum</b>	<b>-34 959</b>	<b>-46 580</b>

\* Langsiktig gjeld til investorer gir fordringshaver rett til konvertering av beløp til aksjekapital.



## Berlin Eiendom Epsilon AS

Årsregnskap 2020

### Noter

#### Note 5 Lån til datterselskap

	2020	2019
A. Eiendom Kreuzberg GmbH	19 424 399	46 057 507
Valutajustering/omvurdering	4 369 887	5 845 763
<b>Sum fordringer datterselskap</b>	<b>23 794 286</b>	<b>51 903 271</b>
Benyttet kurs NOK/EUR	10,47	9,86
	<b>2020</b>	2019
Renteinntekter er inntektsført med	598 679	620 313
Valutajustering lån til datterselskap	-7 613 730	-460 962

#### Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	-1 764
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>-1 764</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-7 456 047	-463 653
Permanente forskjeller	7 012	5 512
Endring i midlertidige forskjeller	1 475 859	460 957
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-2 815
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-5 973 176</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	-1 127
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>-1 127</b>

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	4 369 910	5 845 769	1 475 859
<b>Sum</b>	<b>4 369 910</b>	<b>5 845 769</b>	<b>1 475 859</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-12 269 062	-6 295 886	5 973 176
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	7 899 152	450 117	-7 449 035
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-1 737 813</b>	<b>-99 026</b>	<b>1 638 788</b>

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



## Berlin Eiendom Epsilon AS

Årsregnskap 2020

### Noter

#### Note 7 Aksjekapital

Selskapet har 19 459 025 aksjer til pålydende kr 1. Foretaket har en aksjeklasse hvor alle aksjer har like rettigheter.

#### Foretakets 10 største aksjonærer:

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
Stiftestaden Berlin Eiendom 2 AS	1 811 566	9 %
JAHØ AS	1 472 332	8 %
Skarvene AS	1 465 709	8 %
Norstrandhøiden Managment AS	1 228 149	6 %
Stein Tore Gustavsen AS	1 223 348	6 %
Ambolten Eiendom AS	1 116 627	6 %
Ida's Lomme AS	877 425	5 %
Coperio Holding AS	786 443	4 %
Terje Storvik	493 033	3 %
Erik Dobloug Invest AS	471 123	2 %
Andre med mindre enn 2,4 % eierandel	8 513 270	44 %
<b>Sum</b>	<b>19 459 025</b>	<b>100%</b>

Oversikt over viser aksjonærer eierandel av aksjer etter kapitalforhøyelse.

#### Aksjer som kontrolleres av styremedlemmer og ledelse:

	Antall aksjer
John Arthur Olafsen, styreleder*	1 472 332
Steinar Strømsnes, daglig leder/styremedlem	473 342
Steinar Strømsnes & Thorbjørn Nerland (felleseid selskap)	213 375
Thorbjørn Nerland	40 222
<b>Sum</b>	<b>2 199 271</b>

\* Inkluderer de selskaper de kontrollerer.

#### Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Pr 01.01.2020	16 139 049	39 597 625	-142 551	55 594 123
Årets resultat			-7 456 047	-7 456 047
Ikke registrert gjeldskonvertering	3 319 976	8 299 929		11 619 905
<b>Pr 31.12.2020</b>	<b>19 459 025</b>	<b>47 897 554</b>	<b>-7 598 599</b>	<b>59 757 980</b>

Gjeldskonvertering for å styrke selskapets egenkapital er besluttet 30.12.2020 og registrert i Brønnøysund 15.3.2021. Selskapets morselskap 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 2020.



**Berlin Eiendom Epsilon AS**

Årsregnskap 2020

Noter

--

**Note 9 Bankinnskudd**

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr 30 421. Skyldig skattetrekk pr. 31.12.2020 var kr 23 659.



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 Epsilon AS

## Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon med forbehold

Vi har revidert Berlin Eiendom Epsilon AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 7 456 047. 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 Epsilon 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 Epsilon 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. 7 614 640 for regnskapsåret 2020, ettersom uforklarte differanser i mellomværende med de tyske selskapene i sin helhet er ført som agiotap, totalt kr. 7 613 730. 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

Penneo Dokumenttrakkiet: 7ZZWJ-J108I-D3PMK-YOEIP-7U6OK-NHBNP



## 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 modifiserer 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 Epsilon 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: 7Z7WJ-J108I-D3PMK-YOE1P-7U6QK-NHBNP



# 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: 7Z7WJ-J108H-D3PMK-YOE1P-7U6QK-NHBNP

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>