

**ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON****Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: 21.06.2024

**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, 17.09.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3		85 575
Annen driftskostnad	3	331 943	414 913
<b>Sum kostnader</b>		<b>331 943</b>	<b>500 488</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-331 943</b>	<b>-500 488</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 803 113	1 450 002
Annen finansinntekt	4	3 911 683	2 744 976
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 714 797</b>	<b>4 194 978</b>
Annen rentekostnad		921	175
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>921</b>	<b>175</b>
<b>Netto finans</b>		<b>5 713 876</b>	<b>4 194 803</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 381 932</b>	<b>3 694 314</b>
Skattekostnad på resultat	5	1 184 025	812 749
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 197 907</b>	<b>2 881 565</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 197 907</b>	<b>2 881 565</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>4 197 907</b>	<b>2 881 565</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 197 907</b>	<b>2 881 565</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	6		
Avsatt fra/til annen egenkapital	6	4 197 907	2 881 565
Overført fra annen egenkapital	6		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 197 907</b>	<b>2 881 565</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	8 716 350	8 716 350
Investering i annet foretak i samme konsern	7	23 186 150	23 186 150
Lån til foretak i samme konsern	4	61 692 081	56 504 624
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>93 594 580</b>	<b>88 407 123</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>93 594 580</b>	<b>88 407 123</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	8	20 000	
<b>Sum fordringer</b>		<b>20 000</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		7 200	2 566
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>7 200</b>	<b>2 566</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>27 200</b>	<b>2 566</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>93 621 780</b>	<b>88 409 689</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	24 009 098	24 009 098
Overkurs	6	59 282 745	59 282 745



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>83 291 843</b>	<b>83 291 843</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	7 678 690	3 480 783
Udekket tap	6		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 678 690</b>	<b>3 480 783</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>90 970 533</b>	<b>86 772 626</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	2 033 734	849 709
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 033 734</b>	<b>849 709</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	8		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 033 734</b>	<b>849 709</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		110 074	56 805
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		1	31 725
Annen kortsiktig gjeld	8	507 438	698 825
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>617 513</b>	<b>787 354</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 651 247</b>	<b>1 637 063</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>93 621 780</b>	<b>88 409 689</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 651403

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 916 812 272  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BERLIN EIENDOM ZETA 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: 21.06.2024

#### 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, 20.07.2024



Organisasjonsnr: 916 812 272  
BERLIN EIENDOM ZETA AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3		85 575
Annen driftskostnad	3	331 943	414 913
<b>Sum kostnader</b>		<b>331 943</b>	<b>500 488</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-331 943</b>	<b>-500 488</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 803 113	1 450 002
Annen finansinntekt	4	3 911 683	2 744 976
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 714 797</b>	<b>4 194 978</b>
Annen rentekostnad		921	175
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>921</b>	<b>175</b>
<b>Netto finans</b>		<b>5 713 876</b>	<b>4 194 803</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 381 932</b>	<b>3 694 314</b>
Skattekostnad på resultat	5	1 184 025	812 749
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 197 907</b>	<b>2 881 565</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 197 907</b>	<b>2 881 565</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>4 197 907</b>	<b>2 881 565</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 197 907</b>	<b>2 881 565</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	6		
Avsatt fra/til annen egenkapital	6	4 197 907	2 881 565
Overført fra annen egenkapital	6		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 197 907</b>	<b>2 881 565</b>



Organisasjonsnr: 916 812 272  
BERLIN EIENDOM ZETA AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2023	2022
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 7 8 716 350 8 716 350

Investering i annet foretak i samme konsern 7 23 186 150 23 186 150

Lån til foretak i samme konsern 4 61 692 081 56 504 624

Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet 8

Sum finansielle anleggsmidler 93 594 580 88 407 123

Sum anleggsmidler 93 594 580 88 407 123

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige fordringer 8 20 000

Sum fordringer 20 000

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 7 200 2 566

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 7 200 2 566

Sum omløpsmidler 27 200 2 566

SUM EIENDELER 93 621 780 88 409 689

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 6 24 009 098 24 009 098

Overkurs 6 59 282 745 59 282 745

Sum innskutt egenkapital 83 291 843 83 291 843

##### Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	6	7 678 690	3 480 783
Udekket tap	6		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 678 690</b>	<b>3 480 783</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>90 970 533</b>	<b>86 772 626</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	2 033 734	849 709
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>2 033 734</b>	<b>849 709</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	8		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 033 734</b>	<b>849 709</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		110 074	56 805
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		1	31 725
Annen kortsiktig gjeld	8	507 438	698 825
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>617 513</b>	<b>787 354</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 651 247</b>	<b>1 637 063</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>93 621 780</b>	<b>88 409 689</b>



Organisasjonsnr: 916 812 272  
BERLIN EIENDOM ZETA AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



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

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Berlin Eiendom Zeta AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Berlin Eiendom Zeta 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 ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig 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.

Statsautoriserte 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 Dokumentnøkkel: A5TD6-IXATO-XV0AX-W8MJ0-KXMU3-GEIOS



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)

Pemneo Dokumentnrøkket: A5TD6-IXATO-XV0AX-W8MJ0-KXMU3-GE05



# 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 AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5992-4-2658469

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-06-24 16:27:59 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: A5TD6-IXAT0-XV0AX-W8MJ0-KXMU3-GE05

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



## **Berlin Eiendom Zeta AS**

Årsregnskap 2023



## Berlin Eiendom Zeta AS

Årsregnskap 2023

### Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	2	16 259	85 575
Annen driftskostnad	2	331 943	414 913
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>348 202</b>	<b>500 488</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-348 202</b>	<b>-500 488</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	1 803 113	1 450 002
Annen finansinntekt	5	3 911 683	2 744 976
Annen rentekostnad		921	175
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>5 713 876</b>	<b>4 194 803</b>
Resultat før skattekostnad		5 365 673	3 694 314
Skattekostnad på resultat	3	1 180 448	812 749
<b>Årsresultat</b>		<b>4 185 225</b>	<b>2 881 565</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt fra/til annen egenkapital	8	4 185 225	2 881 565
<b>Sum overføringer</b>		<b>4 185 225</b>	<b>2 881 565</b>



## Berlin Eiendom Zeta AS

Årsregnskap 2023

### Balanse

	Note	2023	2022
<b>Eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	4	8 716 350	8 716 350
Lån til foretak i samme konsern	5	61 692 081	56 504 624
Investeringer i tilknyttet selskap		23 186 150	23 186 150
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>93 594 580</b>	<b>88 407 123</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>93 594 580</b>	<b>88 407 123</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	6	20 000	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>20 000</b>	<b>0</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		7 200	2 566
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>27 200</b>	<b>2 566</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>93 621 780</b>	<b>88 409 689</b>



## Berlin Eiendom Zeta AS

Årsregnskap 2023

### Balanse

	Note	2023	2022
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	24 009 098	24 009 098
Overkurs	8	59 282 745	59 282 745
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>83 291 843</b>	<b>83 291 843</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	7 666 008	3 480 783
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 666 008</b>	<b>3 480 783</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>90 957 851</b>	<b>86 772 626</b>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	2 030 157	849 709
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>2 030 157</b>	<b>849 709</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		110 074	56 805
Skyldig offentlige avgifter		2 010	31 725
Annen kortsiktig gjeld	6	521 688	698 825
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>633 772</b>	<b>787 354</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 663 929</b>	<b>1 637 063</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>93 621 780</b>	<b>88 409 689</b>

Oslo,  
Styret i Berlin Eiendom Zeta AS

Derek Overbeck Jacobson  
Styreleder

Ketil Wiik Johnsen  
Styremedlem

Matthias Oliver Cordier  
Styremedlem

Carl Andreas Holm  
Styremedlem



## Berlin Eiendom Zeta AS

Årsregnskap 2023

### 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 2023

#### Noter

--

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

Lønnskostnader	2023	2022
Lønn	16 259	25 000
Arbeidsgiveravgift	0	14 100
Andre ytelser	0	0
<b>Sum</b>	<b>16 259</b>	<b>39 100</b>
Årsverk	0	0,2

Selskapet har ikke hatt ansatte etter 1.juli 2022. Ingen styrehonorar for 2022.

#### 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	1 180 448	812 749
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1 180 448</b>	<b>812 749</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	5 365 673	3 694 314
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-3 770 652	-2 744 975
Anvendelse av fremførbart underskudd	-1 595 021	-949 339
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</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

	2023	2022	Endring
Langs. fordr. og gjeld i ut. valuta	11 780 495	8 009 843	-3 770 652
<b>Sum</b>	<b>11 780 495</b>	<b>8 009 843</b>	<b>-3 770 652</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 552 509	-4 147 530	-1 595 021
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>9 227 986</b>	<b>3 862 313</b>	<b>-5 365 673</b>
Utsatt skatt (22 %)	2 030 157	849 709	-1 180 448



## Berlin Eiendom Zeta AS

Årsregnskap 2023

### Noter

#### Note 4 Investering i datterselskap og tilknyttet selskap

Firma	Forretnings kontor	Eierandel/ stemmeandel	Bokført verdi	Selskapets egenkapital 2023	Selskapets resultat 2023
A. Eiendom SteglitzVII GmbH	Berlin, Tyskland	100 %	234 187	EUR -543 159	EUR -323 654
A. Eiendom Halensee GmbH	Berlin, Tyskland	33 %	19 456 177	EUR 342 288	EUR -105 688
A. Eiendom Friedenau GmbH	Berlin, Tyskland	50 %	1 003 763	EUR 534 140	EUR -293 049
A. Eiendom Alt Tegel GmbH	Berlin, Tyskland	50 %	7 478 400	EUR -394 248	EUR -406 500
A. Eiendom Akazien GmbH	Berlin, Tyskland	40 %	3 729 973	EUR 50 000	EUR -127 750

\*Årsregnskapet for selskapene i Tyskland er ikke avlagt på tidspunkt for avleggelse av norske regnskapet.

Aksjene i datterselskapene og tilknyttede selskapene er bokført til anskaffelseskost.

#### Note 5 Lån til datterselskap

	<b>2023</b>	2022
A. Eiendom Steglitz VII GmbH	49 911 586	48 494 781
Valutajustering/omvurdering	0	0
<b>Sum fordringer datterselskap</b>	<b>49 911 586</b>	<b>48 494 781</b>
Benyttet kurs NOK/EUR	11,24	10,51
	<b>2023</b>	2022
Renteinntekter er inntektsført med	1 803 113	1 450 002
Valutajustering lån til datterselskap	3 911 683	2 744 976

#### Note 6 Fordringer og gjeld

<b>Fordringer på nærstående parter:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Berlin Eiendom Alpha AS	10 000	0
Berlin Eiendom Epsilon AS	10 000	0
A. Eiendom Steglitz GmbH	61 692 081	56 504 624
<b>Sum fordringer</b>	<b>61 712 081</b>	<b>56 504 624</b>
<b>Kortsiktig gjeld på nærstående parter:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Steinar Strømsnes	217 554	125 996
Thorbjørn Nerland	6 074	6 074
Artemis Management AS	207 159	207 159
Berlin Eiendom Alpha AS	1 650	0
Berlin Eiendom Dekka AS	40 000	0
<b>Sum gjeld</b>	<b>472 438</b>	<b>339 230</b>



## Berlin Eiendom Zeta AS

Årsregnskap 2023

### Noter

#### Note 7 Aksjekapital

Selskapet har 24 009 098 aksjer til pålydende kr 1.

#### Foretakets aksjonær:

Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
KP Berlin 1 AS	19 426 483	80,91 %
Aksjonærer med under 2 % eierandel	4 582 615	19,09 %
<b>Sum</b>	<b>24 009 098</b>	<b>100 %</b>

#### Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Per 1.1.2023	24 009 098	59 282 745	3 480 783	86 772 626
Årets resultat			4 185 225	4 185 225
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>24 009 098</b>	<b>59 282 745</b>	<b>7 666 008</b>	<b>90 957 851</b>

Signature: 

Email: jacobson@kadens.com

Signature:   
Matthias Cordier (Jun 21, 2024 13:46 GMT+2)

Email: cordier@kadens.com

Signature:   
Carl Andreas Holm (Jun 21, 2024 13:40 GMT+2)

Email: holmcarlandreas@gmail.com

Signature:   
Ketil Wiik Johnsen (Jun 21, 2024 13:41 GMT+2)

Email: ketil@tinbuen.no














## Offentlig regnskap BE Zeta - signing version

Final Audit Report

2024-06-21

Created:	2024-06-21
By:	Melissa Dahl (melissa.dahl@apexadvokatfirma.no)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAMFShum_JbU1VGEIGL63-dEAdEExWnrV


### "Offentlig regnskap BE Zeta - signing version" History


-  Document created by Melissa Dahl (melissa.dahl@apexadvokatfirma.no)  
2024-06-21 - 11:40:01 AM GMT
-  Document emailed to Derek Jacobson (jacobson@kadens.com) for signature  
2024-06-21 - 11:40:05 AM GMT
-  Document emailed to Matthias Cordier (cordier@kadens.com) for signature  
2024-06-21 - 11:40:05 AM GMT
-  Document emailed to Carl Andreas Holm (holmcarlandreas@gmail.com) for signature  
2024-06-21 - 11:40:06 AM GMT
-  Document emailed to Ketil Wiik Johnsen (ketil@tinbuen.no) for signature  
2024-06-21 - 11:40:06 AM GMT
-  Email viewed by Carl Andreas Holm (holmcarlandreas@gmail.com)  
2024-06-21 - 11:40:15 AM GMT
-  Email viewed by Ketil Wiik Johnsen (ketil@tinbuen.no)  
2024-06-21 - 11:40:37 AM GMT
-  Document e-signed by Carl Andreas Holm (holmcarlandreas@gmail.com)  
Signature Date: 2024-06-21 - 11:40:41 AM GMT - Time Source: server
-  Email viewed by Derek Jacobson (jacobson@kadens.com)  
2024-06-21 - 11:40:54 AM GMT
-  Document e-signed by Derek Jacobson (jacobson@kadens.com)  
Signature Date: 2024-06-21 - 11:41:12 AM GMT - Time Source: server
-  Document e-signed by Ketil Wiik Johnsen (ketil@tinbuen.no)  
Signature Date: 2024-06-21 - 11:41:32 AM GMT - Time Source: server




Adobe Acrobat Sign



 Email viewed by Matthias Cordier (cordier@kadens.com)  
2024-06-21 - 11:45:46 AM GMT

 Document e-signed by Matthias Cordier (cordier@kadens.com)  
Signature Date: 2024-06-21 - 11:46:06 AM GMT - Time Source: server

 Agreement completed.  
2024-06-21 - 11:46:06 AM GMT



**Adobe Acrobat Sign**