



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 232 789  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NEPTUNE BOLIG 4 AS  
Forretningsadresse: Haakon VII's gate 1  
0161 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Åge Hellem  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 05.07.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Prosjektinntekt	2	9 975	629 478
Husleieinntekt			16 625
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 975</b>	<b>646 103</b>
<b>Kostnader</b>			
Prosjektkostnad	2	-279 742	1 662 287
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	3	33 667	262 375
<b>Sum kostnader</b>		<b>-246 074</b>	<b>1 924 662</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>256 049</b>	<b>-1 278 559</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 355 700	4 228 763
Annen renteinntekt		32	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 355 732</b>	<b>4 228 763</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 079 784	4 911 275
Annen rentekostnad		105	47
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 079 889</b>	<b>4 911 322</b>
<b>Netto finans</b>		<b>275 843</b>	<b>-682 559</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>531 892</b>	<b>-1 961 118</b>
Skattekostnad	4	117 016	-431 445
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>414 876</b>	<b>-1 529 673</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>414 876</b>	<b>-1 529 673</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>414 876</b>	<b>-1 529 673</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>414 876</b>	<b>-1 529 673</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Overført annen egenkapital		414 876	-1 529 673
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>414 876</b>	<b>-1 529 673</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		1 398 403
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>1 398 403</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		1 902 434	1 902 434
Lån til foretak i samme konsern	6	106 075 699	102 055 549
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>107 978 132</b>	<b>103 957 982</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>107 978 132</b>	<b>105 356 385</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Fast eiendom under utvikling	2		
<b>Fordringer</b>			
Opptjente prosjektinntekter	2	50 000	50 000
Konsernfordringer	6	6 959 148	86 087 345
<b>Sum fordringer</b>		<b>7 009 148</b>	<b>86 137 345</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 009 148</b>	<b>86 137 345</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>114 987 280</b>	<b>191 493 730</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		68 191 916	63 233 942



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>68 191 916</b>	<b>63 233 942</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>68 291 916</b>	<b>63 333 942</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		21 396	91 017
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	6	46 673 968	127 468 771
Annen kortsiktig gjeld			600 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>46 695 364</b>	<b>128 159 788</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>46 695 364</b>	<b>128 159 788</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>114 987 280</b>	<b>191 493 730</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 415871

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 232 789  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NEPTUNE BOLIG 4 AS  
Forretningsadresse: Haakon VIIIs gate 1  
0161 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Åge Hellem  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2022

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 14.06.2022

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 994 232 789  
NEPTUNE BOLIG 4 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Prosjektinntekt	2	9 975	629 478
Husleieinntekt			16 625
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 975</b>	<b>646 103</b>
<b>Kostnader</b>			
Prosjektkostnad	2	-279 742	1 662 287
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	3	33 667	262 375
<b>Sum kostnader</b>		<b>-246 074</b>	<b>1 924 662</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>256 049</b>	<b>-1 278 559</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 355 700	4 228 763
Annen renteinntekt		32	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 355 732</b>	<b>4 228 763</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 079 784	4 911 275
Annen rentekostnad		105	47
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 079 889</b>	<b>4 911 322</b>
<b>Netto finans</b>		<b>275 843</b>	<b>-682 559</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	4	117 016	-431 445
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>414 876</b>	<b>-1 529 673</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>414 876</b>	<b>-1 529 673</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>414 876</b>	<b>-1 529 673</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>414 876</b>	<b>-1 529 673</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført annen egenkapital		414 876	-1 529 673
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>414 876</b>	<b>-1 529 673</b>



Organisasjonsnr: 994 232 789  
NEPTUNE BOLIG 4 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4 1 398 403  
Sum immaterielle eiendeler 1 398 403

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 1 902 434 1 902 434  
Lån til foretak i samme  
konsern 6 106 075 699 102 055 549  
Sum finansielle  
anleggsmidler 107 978 132 103 957 982

Sum anleggsmidler 107 978 132 105 356 385

#### Omløpsmidler

##### Varer

Fast eiendom under  
utvikling 2

##### Fordringer

Opptjente prosjektinntekter 2 50 000 50 000  
Konsernfordringer 6 6 959 148 86 087 345  
Sum fordringer 7 009 148 86 137 345

Sum omløpsmidler 7 009 148 86 137 345

SUM EIENDELER 114 987 280 191 493 730

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 7 100 000 100 000  
Sum innskutt egenkapital 100 000 100 000

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 68 191 916 63 233 942  
Sum opptjent egenkapital 68 191 916 63 233 942

Sum egenkapital 5 68 291 916 63 333 942

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 4  
Annen langsiktig gjeld



<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		21 396	91 017
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	6	46 673 968	127 468 771
Annen kortsiktig gjeld			600 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>46 695 364</b>	<b>128 159 788</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>46 695 364</b>	<b>128 159 788</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>114 987 280</b>	<b>191 493 730</b>



Organisasjonsnr: 994 232 789  
NEPTUNE BOLIG 4 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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



---

**Neptune Bolig 4 AS**

Org.nr. 994 232 789

**Årsregnskap 2021**

---



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Neptune Bolig 4 AS</b>			
	Note	2021	2020
Prosjektinntekt	2	9 975	629 478
Husleieinntekt		0	16 625
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>9 975</b>	<b>646 103</b>
Prosjektkostnad	2	-279 742	1 662 287
Annen driftskostnad	3	33 667	262 375
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-246 074</b>	<b>1 924 662</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>256 049</b>	<b>-1 278 559</b>
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 355 700	4 228 763
Annen renteinntekt		32	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 355 732</b>	<b>4 228 763</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 079 784	4 911 275
Annen rentekostnad		105	47
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 079 889</b>	<b>4 911 322</b>
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>275 843</b>	<b>-682 559</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>531 892</b>	<b>-1 961 118</b>
Skattekostnad	4	117 016	-431 445
<b>Årsresultat</b>	<b>5</b>	<b>414 876</b>	<b>-1 529 673</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført annen egenkapital		414 876	-1 529 673
<b>Sum overføringer</b>		<b>414 876</b>	<b>-1 529 673</b>

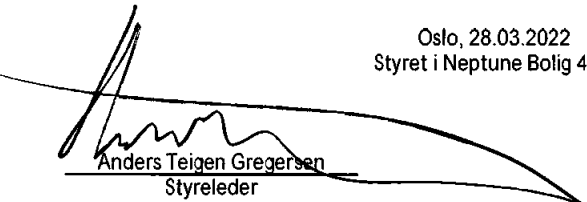


## Balanse Neptune Bolig 4 AS

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	0	1 398 403
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>1 398 403</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap		1 902 434	1 902 434
Lån til foretak i samme konsern	6	106 075 699	102 055 549
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>107 978 132</b>	<b>103 957 982</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>107 978 132</b>	<b>105 356 385</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varebeholdning</b>			
<b>Fordringer</b>			
Opptjente prosjektinntekter	2	50 000	50 000
Fordringer på selskap i samme konsern	6	6 959 148	86 087 345
<b>Sum fordringer</b>		<b>7 009 148</b>	<b>86 137 345</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 009 148</b>	<b>86 137 345</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>114 987 280</b>	<b>191 493 730</b>

**Balanse**  
**Neptune Bolig 4 AS**

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		68 191 916	63 233 942
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>68 191 916</b>	<b>63 233 942</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>68 291 916</b>	<b>63 333 942</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		21 396	91 017
Gjeld til selskap i samme konsern	6	46 673 968	127 468 771
Annen kortsiktig gjeld		0	600 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>46 695 364</b>	<b>128 159 788</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>46 695 364</b>	<b>128 159 788</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>114 987 280</b>	<b>191 493 730</b>

Oslo, 28.03.2022  
Styret i Neptune Bolig 4 AS  
Anders Teigen Gregersen  
Styreleder  
Martin Herlofsen Arnholdt  
Styremedlem



---

## Noter til regnskapet Neptune Bolig 4 AS

---

### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

#### Inntekts- og kostnadsføring av eiendomsprosjekter

Selskapet erverver og utvikler fast eiendom for videresalg. Selskapets prosjekter behandles i samsvar med løpende avregnings metode. Inntektsføring av kontraktene skjer i takt med beregnet fremdrift (fullføringsgrad). Fullføringsgraden beregnes som en funksjon av salgsgrad og produksjonsgrad. Produksjonsgraden estimeres basert på estimat på prosjektenes ferdigstilleelsesgrad. Salgsgraden beregnes som verdien av solgte kontrakter i forhold til forventede totale salgsinntekter for prosjektet.

#### 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.

#### Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt tilknyttet egenkapitaltransaksjoner føres mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av en betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og en endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen så lenge de reverseres eller kan reverseres i samme periode. Skattefordel balanseføres i den grad fremtidig bruk kan sannsynliggjøres.



## Noter til regnskapet Neptune Bolig 4 AS

### Note 2 - Fast eiendom under utvikling

Balanseførte prosjektkostnader per 31.12.2020	0
Tilgang prosjektkostnader 2021	-279 742
Resultatført prosjektkostnader 2021	279 742
<b>Balanseførte prosjektkostnader per 31.12.2021</b>	<b>0</b>

Akk. opptjente kontraktsinntekter per 31.12.2020	50 000
<b>Akk. opptjente kontraktsinntekter per 31.12.2021</b>	<b>50 000</b>

### Note 3 - Ansatte, godtgjørelser m.v

Selskapet har ingen ansatte. Selskapet er følgelig heller ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Kostnadsførte honorarer og godtgjørelser til styret og revisor:

	2021	2020
Styrehonorar	0	0
Revisjonstjenester (beløp inkl mva)	24 036	57 658
Andre tjenester fra revisor (beløp inkl mva)	0	0
<b>Sum</b>	<b>24 036</b>	<b>57 658</b>

### Note 4 - Skatt

Beregning av grunnlag for betalbar skatt	2021	2020
Resultat før skatt	531 892	-1 961 118
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-788 115	388 115
Mottatt konsernbidrag med skattemessig effekt	5 824 485	1 134 663
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>5 568 262</b>	<b>-438 340</b>
<b>Grunnlag betalbar skatt</b>	<b>5 568 262</b>	<b>0</b>
<b>Skattesats betalbar skatt</b>	<b>22 %</b>	<b>22 %</b>
<b>Betalbar skatt</b>	<b>1 225 018</b>	<b>0</b>

Spesifikasjon av resultatført skattekostnad	2021	2020
Betalbar skatt	-1 281 387	-249 625
Endring utsatt skatt	1 398 403	-181 820
<b>Netto resultatført skattekostnad</b>	<b>117 016</b>	<b>-431 445</b>

Midlertidige forskjeller	31.12.2021	31.12.2020	Endring
Regnskapsmessige avsetninger	0	-600 000	-600 000
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>0</b>	<b>-788 115</b>	<b>-600 000</b>

Fremførbart underskudd	0	-5 568 262	5 568 262
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>0</b>	<b>-6 356 377</b>	<b>4 968 262</b>
<b>Skattesats utsatt skatt</b>	<b>22 %</b>	<b>22 %</b>	

Årsregnskap 2021	Neptune Bolig 4 AS (994 232 789)	Side 6 / 8
------------------	----------------------------------	------------

**Noter til regnskapet  
Neptune Bolig 4 AS**

Beregnet utsatt	0	-1 398 403	1 398 403
Balanseført utsatt skattefordel	0	-1 398 403	1 398 403

Betalbar skatt relaterer seg til mottatt konsernbidrag.

**Note 5 - Egenkapital**

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Egenkapital per 31.12.2020</b>	<b>100 000</b>	<b>63 233 942</b>	<b>63 333 942</b>
<b>Egenkapital per 01.01.2021</b>	<b>100 000</b>	<b>63 233 942</b>	<b>63 333 942</b>
Årets resultat		414 876	414 876
Konsernbidrag mottatt		4 543 098	4 543 098
<b>Egenkapital per 31.12.2021</b>	<b>100 000</b>	<b>68 191 916</b>	<b>68 291 916</b>

**Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern**

	2021	2020
<b>Fordringer</b>		
Lån til foretak i samme konsern	106 075 699	102 055 549
Andre kortsiktige fordringer konsern	6 959 148	86 087 345
<b>Sum</b>	<b>113 034 847</b>	<b>188 142 893</b>
<b>Gjeld</b>		
Lån fra foretak i samme konsern	46 627 223	127 468 771
Annen kortsiktig gjeld konsern	46 745	0
<b>Sum</b>	<b>46 673 968</b>	<b>127 468 771</b>

Selskapet er endel av en konsernkonto ordning hvor Neptune Properties AS står som eier.

**Note 7 - Aksjonærer**

Aksjekapitalen i Neptune Bolig 4 AS pr. 31.12.2021 består av:

Aksjeklasse	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	100,00	100 000
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>		<b>100 000</b>

Aksjonærer	Antall	Eierandel %	Stemmeandel %
NEPTUNE PROPERTIES AS	1 000	100,00	100,00
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>



---

**Noter til regnskapet  
Neptune Bolig 4 AS**

---

**Note 8 - Andre forhold.**

Covid-19 viruset ('korona') hadde i 2021 en negativ påvirkning på norsk -og internasjonal økonomi, og har skapt stor grad av usikkerhet og uforutsigbarhet for norsk økonomi generelt og også boligmarkedet spesielt. Dette har også fortsatt inn i 2022. Selskapet har iverksatt tiltak for å redusere risikoen i pågående prosjekter og vurderer løpende om man skal iverksette ytterligere tiltak også for å begrense de mulige negative finansielle effektene for selskapet. Som et etablert boligutviklingselskap er likevel selskapet godt posisjonert når markedet på et senere tidspunkt normaliseres.



# Deloitte.

Deloitte AS  
Erik Børresens allé 2  
Postboks 2013 Strømsø  
NO-3003 Drammen  
Norway

Tel: +47 32 26 41 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Neptune Bolig 4 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert Neptune Bolig 4 AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the 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 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 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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.no](http://www.deloitte.no) to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 990 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: TDBDT-EM62Y-5CCOO-ZF2XI-8Q7HT-D26MC



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Neptune Bolig 4 AS

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 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 modifiserer vår konklusjon. 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.

Drammen, 28. mars 2022  
Deloitte AS

**Sturle Holseter**  
statsautorisert revisor

Pemneo Dokumentnøkkel: TDBDT-EN62Y-5CCOO-ZF2XI-8Q7HT-D26MC



# 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."

## Sturle Holseter

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-359375

IP: 84.214.xxx.xxx

2022-04-04 10:10:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TDBDT-EN62Y-5CCOO-ZF2XI-8Q7HT-D26MC

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>