



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	990 715 858
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	NEPTUN EIENDOM INVEST AS
Forretningsadresse:	c/o Pioneer Property Group ASA Rådhusgata 23 0158 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	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 Ivar Busklein
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	29.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 23.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 000	6 000
Sum inntekter		6 000	6 000
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	4	203 699	80 358
Sum kostnader		203 699	80 358
Driftsresultat		-197 699	-74 358
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2	
Sum finansinntekter		2	
Annen rentekostnad		40 014	100 195
Sum finanskostnader		40 014	100 195
Netto finans		-40 012	-100 195
Ordinært resultat før skattekostnad		-237 711	-174 554
Skattekostnad på resultat	5	-52 296	-38 402
Ordinært resultat etter skattekostnad		-185 415	-136 152
Årsresultat	6	-185 415	-136 152
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-185 415	-136 152
Totalresultat		-185 415	-136 152
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-185 415	-136 152
Sum overføringer og disponeringer		-185 415	-136 152



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	306 526	254 230
Sum immaterielle eiendeler		306 526	254 230
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	1 628 260	1 628 260
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3		
Sum varige driftsmidler		1 628 260	1 628 260
Sum anleggsmidler		1 934 786	1 882 490
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	8	195 713	346 543
Sum fordringer		195 713	346 543
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		152 924	272 464
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		152 924	272 464
Sum omløpsmidler		348 637	619 007
SUM EIENDELER		2 283 423	2 501 497
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 9	405 000	405 000
Sum innskutt egenkapital		405 000	405 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	427 765	242 349
Sum opptjent egenkapital		-427 765	-242 349
Sum egenkapital	6	-22 765	162 651
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		2 323 477
Øvrig langsiktig gjeld	8	2 300 000	
Sum annen langsiktig gjeld		2 300 000	2 323 477
Sum langsiktig gjeld		2 300 000	2 323 477
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Leverandørgjeld		6 188	
Betalbar skatt	5		15 369
Sum kortsiktig gjeld		6 188	15 369
Sum gjeld		2 306 188	2 338 846
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 283 423	2 501 497



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 591558

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 715 858
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NEPTUN EIENDOM INVEST AS
Forretningsadresse: Rådhusgata 23
0158 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Har utarbeidet 'land-for-land' rapport: Ja

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Ivar Busklein
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 19.07.2023



Organisasjonsnr: 990 715 858
NEPTUN EIENDOM INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 000	6 000
Sum inntekter		6 000	6 000
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	4	203 699	80 358
Sum kostnader		203 699	80 358
Driftsresultat		-197 699	-74 358
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2	
Sum finansinntekter		2	
Annen rentekostnad		40 014	100 195
Sum finanskostnader		40 014	100 195
Netto finans		-40 012	-100 195
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	5	-237 711	-174 554
Ordinært resultat etter skattekostnad		-52 296	-38 402
Årsresultat	6	-185 415	-136 152
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-185 415	-136 152
Totalresultat		-185 415	-136 152
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-185 415	-136 152
Sum overføringer og disponeringer		-185 415	-136 152



Organisasjonsnr: 990 715 858
NEPTUN EIENDOM INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	5	306 526	254 230
Sum immaterielle eiendeler		306 526	254 230

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	1 628 260	1 628 260
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3		
Sum varige driftsmidler		1 628 260	1 628 260

Sum anleggsmidler		1 934 786	1 882 490
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Konsernfordringer	8	195 713	346 543
Sum fordringer		195 713	346 543

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		152 924	272 464
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		152 924	272 464

Sum omløpsmidler		348 637	619 007
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		2 283 423	2 501 497
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 9	405 000	405 000
Sum innskutt egenkapital		405 000	405 000

Opptjent egenkapital

Udekket tap	6	427 765	242 349
Sum opptjent egenkapital		-427 765	-242 349

Sum egenkapital	6	-22 765	162 651
------------------------	----------	----------------	----------------

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7		2 323 477
Øvrig langsiktig gjeld	8	2 300 000	
Sum annen langsiktig gjeld		2 300 000	2 323 477
Sum langsiktig gjeld		2 300 000	2 323 477
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7		
Leverandørgjeld		6 188	
Betalbar skatt	5		15 369
Sum kortsiktig gjeld		6 188	15 369
Sum gjeld		2 306 188	2 338 846
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 283 423	2 501 497



Organisasjonsnr: 990 715 858
NEPTUN EIENDOM INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

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.



Årsregnskap 2022

Neptun Eiendom Invest AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 990 715 858



Resultatregnskap

Neptun Eiendom Invest AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		6 000	6 000
Sum driftsinntekter		6 000	6 000
Annen driftskostnad	4	203 699	80 358
Sum driftskostnader		203 699	80 358
Driftsresultat		-197 699	-74 358
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2	0
Annen rentekostnad		40 014	100 195
Resultat av finansposter		-40 012	-100 195
Resultat før skattekostnad		-237 711	-174 554
Skattekostnad på resultat	5	-52 296	-38 402
Årsresultat	6	-185 415	-136 152
Overføringer			
Overført til udekket tap		-185 415	-136 152
Sum overføringer		-185 415	-136 152



Balanse

Neptun Eiendom Invest AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	5	306 526	254 230
Sum immaterielle eiendeler		306 526	254 230
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	1 628 260	1 628 260
Sum varige driftsmidler		1 628 260	1 628 260
Sum anleggsmidler		1 934 786	1 882 490
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Konsernfordringer	8	195 713	346 543
Sum fordringer		195 713	346 543
Bankinnskudd, kontanter o.l.		152 924	272 464
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		152 924	272 464
Sum omløpsmidler		348 637	619 007
Sum eiendeler		2 283 423	2 501 497



Balanse

Neptun Eiendom Invest AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 9	405 000	405 000
Sum innskutt egenkapital		405 000	405 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap	6	-427 765	-242 349
Sum opptjent egenkapital		-427 765	-242 349
Sum egenkapital	6	-22 765	162 651
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	0	2 323 477
Øvrig langsiktig gjeld	8	2 300 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		2 300 000	2 323 477
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		6 188	0
Betalbar skatt	5	0	15 369
Sum kortsiktig gjeld		6 188	15 369
Sum gjeld		2 306 188	2 338 846
Sum egenkapital og gjeld		2 283 423	2 501 497

Oslo, 29.06.2023

Styret i Neptun Eiendom Invest AS

John Ivar Busklein
styreleder

Øystein Bårvåg Grini
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntekter er leieinntekter fra eiendommen. Leieinntekter inntektsføres i takt med leieperioden.

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.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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.

Note 2 Konsernforhold

Regnskapet til Neptun Eiendom Invest AS inngår i konsernregnskapet til Pioneer Property Group ASA med forretningsadresse Rådhusgata 23, 0158 Oslo.

Note 3 Anleggsmidler

	Tomter, bygninger o.a fast eiendom
Anskaffelseskost pr. 01.01.2022	1 628 260
Anskaffelseskost 31.12.2022	1 628 260
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.2022	0
Bokført verdi 01.01.2022	1 628 260
Bokført verdi 31.12.2022	1 628 260
Økonomisk levetid	20-40 år

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Da selskapet ikke har ansatte, har det heller ikke vært nødvendig å tegne lovpålagt tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt noen godtgjørelse til styret i 2022.



Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt	0	15 369	
Endring i utsatt skattefordel	-52 296	-53 771	
Skattekostnad ordinært resultat	-52 296	-38 402	
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt	-237 711	-174 554	
Endring i midlertidige forskjeller	-20 313	-21 159	
Mottatt konsernbidrag	0	195 713	
Avskåret rentefradrag	0	69 857	
Skattepliktig inntekt	-258 024	69 857	
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat	0	-27 688	
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	43 057	
Sum betalbar skatt i balansen	0	15 369	
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt	-237 711	-174 554	
Beregnet skatt av resultat før skatt	-52 297	-38 402	
Sum	-52 297	-38 402	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller			
	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-487 510	-507 823	-20 313
Sum	-487 510	-507 823	-20 313
Akkumulert fremførbart underskudd	-651 741	-393 717	258 024
Avskåret rentefradrag	-254 051	-254 051	0
Grunnlag for utsatt skattefordel	-1 393 302	-1 155 591	237 711
Utsatt skattefordel (22 %)	-306 526	-254 230	52 297

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	405 000	1 270 303	-1 512 652	162 651
Årets resultat			-185 415	-185 415
Pr 31.12.2022	405 000	1 270 303	-1 698 068	-22 765

Virkelig verdi på tomten er høyere enn bokført verdi, slik at reell egenkapital er positiv.



Note 7 Gjeld, pantstillelser og garantier m.v.

	2022	2021
Gjeld som forfaller til betaling senere enn fem år	0	0
Gjeld som er sikret ved pant o.l.:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	2 323 477
Sum	0	2 323 477

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer konsern	195 713	346 543
Sum	195 713	346 543

Lån fra foretak i samme konsern	2 300 000	0
---------------------------------	-----------	---

Note 9 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Neptun Eiendom Invest AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	405	405 000
Sum	1 000	405	405 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærene pr. 31.12.2022:

Norab Eiendom Vest AS	Ordinære	Eierandel
	1 000	100%



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Neptun Eiendom Invest AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Neptun Eiendom Invest AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 document key: 18G68-XCHYA-BNZUW-QIPHD-CEES4-PEEIX



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.

Oslo, elektronisk signeringsdato 2023
KPMG AS

Ole Christian Fongaard
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 18GE8-XCHYA-BNZUW-QIPHD-CEES4-PEEX



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."

Ole Christian Fongaard

Partner

Serienummer: 9578-5997-4-274114

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-07-05 11:09:06 UTC



Ole Christian Fongaard

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-274114

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-07-05 11:09:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 18GE8-XOHYA-BNZUW-Q1PHD-CEES4-PEEIX

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>



Årsregnskap 2022

Neptun Eiendom Invest AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 990 715 858



Resultatregnskap

Neptun Eiendom Invest AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		6 000	6 000
Sum driftsinntekter		6 000	6 000
Annen driftskostnad	4	203 699	80 358
Sum driftskostnader		203 699	80 358
Driftsresultat		-197 699	-74 358
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2	0
Annen rentekostnad		40 014	100 195
Resultat av finansposter		-40 012	-100 195
Resultat før skattekostnad		-237 711	-174 554
Skattekostnad på resultat	5	-52 296	-38 402
Årsresultat	6	-185 415	-136 152
Overføringer			
Overført til udekket tap		-185 415	-136 152
Sum overføringer		-185 415	-136 152

Neptun Eiendom Invest AS

Side 2



Balanse

Neptun Eiendom Invest AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	5	306 526	254 230
Sum immaterielle eiendeler		306 526	254 230
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	1 628 260	1 628 260
Sum varige driftsmidler		1 628 260	1 628 260
Sum anleggsmidler		1 934 786	1 882 490
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Konsernfordringer	8	195 713	346 543
Sum fordringer		195 713	346 543
Bankinnskudd, kontanter o.l.		152 924	272 464
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		152 924	272 464
Sum omløpsmidler		348 637	619 007
Sum eiendeler		2 283 423	2 501 497

Neptun Eiendom Invest AS

Side 3



Balanse

Neptun Eiendom Invest AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 9	405 000	405 000
Sum innskutt egenkapital		405 000	405 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap	6	-427 765	-242 349
Sum opptjent egenkapital		-427 765	-242 349
Sum egenkapital	6	-22 765	162 651
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	0	2 323 477
Øvrig langsiktig gjeld	8	2 300 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		2 300 000	2 323 477
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		6 188	0
Betalbar skatt	5	0	15 369
Sum kortsiktig gjeld		6 188	15 369
Sum gjeld		2 306 188	2 338 846
Sum egenkapital og gjeld		2 283 423	2 501 497

Oslo, 29.06.2023

Styret i Neptun Eiendom Invest AS

John Ivar Busklein
styreleder

Øystein Bårvåg Grini
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntekter er leieinntekter fra eiendommen. Leieinntekter inntektsføres i takt med leieperioden.

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.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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.

Note 2 Konsernforhold

Regnskapet til Neptun Eiendom Invest AS inngår i konsernregnskapet til Pioneer Property Group ASA med forretningsadresse Rådhusgata 23, 0158 Oslo.

Note 3 Anleggsmidler

	Tomter, bygninger o.a fast eiendom
Anskaffelseskost pr. 01.01.2022	1 628 260
Anskaffelseskost 31.12.2022	1 628 260
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.2022	0
Bokført verdi 01.01.2022	1 628 260
Bokført verdi 31.12.2022	1 628 260
Økonomisk levetid	20-40 år

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Da selskapet ikke har ansatte, har det heller ikke vært nødvendig å tegne lovpålagt tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke utbetalt noen godtgjørelse til styret i 2022.



Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt	0	15 369	
Endring i utsatt skattefordel	-52 296	-53 771	
Skattekostnad ordinært resultat	-52 296	-38 402	
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt	-237 711	-174 554	
Endring i midlertidige forskjeller	-20 313	-21 159	
Mottatt konsernbidrag	0	195 713	
Avskåret rentefradrag	0	69 857	
Skattepliktig inntekt	-258 024	69 857	
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat	0	-27 688	
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	43 057	
Sum betalbar skatt i balansen	0	15 369	
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt	-237 711	-174 554	
Beregnet skatt av resultat før skatt	-52 297	-38 402	
Sum	-52 297	-38 402	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller			
	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-487 510	-507 823	-20 313
Sum	-487 510	-507 823	-20 313
Akkumulert fremførbart underskudd	-651 741	-393 717	258 024
Avskåret rentefradrag	-254 051	-254 051	0
Grunnlag for utsatt skattefordel	-1 393 302	-1 155 591	237 711
Utsatt skattefordel (22 %)	-306 526	-254 230	52 297

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	405 000	1 270 303	-1 512 652	162 651
Årets resultat			-185 415	-185 415
Pr 31.12.2022	405 000	1 270 303	-1 698 068	-22 765

Virkelig verdi på tomten er høyere enn bokført verdi, slik at reell egenkapital er positiv.



Note 7 Gjeld, pantstillelser og garantier m.v.

	2022	2021
Gjeld som forfaller til betaling senere enn fem år	0	0
Gjeld som er sikret ved pant o.l.:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	2 323 477
Sum	0	2 323 477

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer konsern	195 713	346 543
Sum	195 713	346 543

Lån fra foretak i samme konsern	2 300 000	0
---------------------------------	-----------	---

Note 9 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Neptun Eiendom Invest AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	405	405 000
Sum	1 000	405	405 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærene pr. 31.12.2022:

Norab Eiendom Vest AS	Ordinære	Eierandel
	1 000	100%