



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	921 176 317
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	ATLAS EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Tjuvholmen allé 3 0252 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet:	Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Fredrik Kolsrud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	27.06.2024

### 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, 29.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1		
Annen driftsinntekt	1	12 536 000	1 803 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 536 000</b>	<b>1 803 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		59 184	273 067
Lønnskostnad	2	7 737 536	6 180 696
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	30 733	39 633
Annen driftskostnad		2 579 056	7 814 875
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 406 509</b>	<b>14 308 270</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 129 491</b>	<b>-12 505 270</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4	3 771 453	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 076 287	434 130
Annen renteinntekt	5, 4	22 851	25 754
Annen finansinntekt	4	8 239	-39 868
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 878 830</b>	<b>420 015</b>
Annen rentekostnad	4	2 182 785	2 060 728
Annen finanskostnad	4	316 286	4 089 339
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 499 071</b>	<b>6 150 067</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 379 759</b>	<b>-5 730 052</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 509 250</b>	<b>-18 235 322</b>
Skattekostnad på resultat	6	162 315	-3 990 215
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 346 935</b>	<b>-14 245 107</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 346 935</b>	<b>-14 245 107</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>4 346 935</b>	<b>-14 245 107</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 346 935</b>	<b>-14 245 107</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		4 346 935	
Overført fra annen egenkapital			-14 245 107
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 346 935</b>	<b>-14 245 107</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter o.l.			
Utsatt skattefordel	6	2 899 273	3 061 588
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 899 273</b>	<b>3 061 588</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	25 329	56 062
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>25 329</b>	<b>56 062</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	1 160 581	412 471
Investeringer i tilknyttet selskap	7	27 450	27 450
Andre langsiktige fordringer	9	84 403	763 553
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 272 434</b>	<b>1 203 474</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 197 036</b>	<b>4 321 124</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	8	<b>2 747 010</b>	
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		400 000	
Andre kortsiktige fordringer		2 295 553	2 983 625
Konsernfordringer	9	39 237 492	24 680 834
<b>Sum fordringer</b>		<b>41 933 044</b>	<b>27 664 458</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	4 113 148	5 465 769
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 113 148</b>	<b>5 465 769</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>48 793 203</b>	<b>33 130 228</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>52 990 239</b>	<b>37 451 352</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11, 12	58 023	58 023
Overkurs	12	17 841 978	17 841 978
Annen innskutt egenkapital	12	-8 070	-8 070
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>17 891 931</b>	<b>17 891 931</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12		
Udekket tap	12	1 540 854	5 887 789
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 540 854</b>	<b>-5 887 789</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>16 351 078</b>	<b>12 004 142</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	25 218 016	14 723 500
Ansvarlig lånekapital	13	1 000 000	
Øvrig langsiktig gjeld	14		1 500 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>26 218 016</b>	<b>16 223 500</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>26 218 016</b>	<b>16 223 500</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		347 094	104 782
Skyldig offentlige avgifter		707 445	651 750
Kortsiktig konserngjeld	9	6 967 889	6 196 221
Annen kortsiktig gjeld	5	2 398 717	2 270 957
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 421 145</b>	<b>9 223 710</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>36 639 161</b>	<b>25 447 210</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>52 990 239</b>	<b>37 451 352</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		1 953 270	
Annen driftsinntekt		145 624 600	
<b>Sum inntekter</b>		<b>147 577 870</b>	
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		139 880 517	
Lønnskostnad		5 848 049	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		854 898	
Annen driftskostnad		4 928 922	
<b>Sum kostnader</b>		<b>151 512 386</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 934 516</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		-6 854 354	
Annen renteinntekt		22 851	
Annen finansinntekt		103 088	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>-6 728 415</b>	
Annen rentekostnad		4 817 497	
Annen finanskostnad		271 567	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 089 064</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-11 817 479</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-15 751 995</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		-2 634 570	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-13 117 425</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-13 117 425</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-13 117 425</b>	
<b>Totalresultat</b>		<b>-13 117 425</b>	



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-1 340 668	
Avsatt til annen egenkapital		-11 776 757	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-13 117 425</b>	



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel		762 435	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>762 435</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		82 887 413	
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		25 329	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>82 912 742</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap		3 934 014	
Investeringer i aksjer og andeler		2 581 761	
Andre langsiktige fordringer		6 073 803	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>12 589 578</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>96 264 755</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>299 179 146</b>	
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		599 891	
Andre kortsiktige fordringer		8 197 540	
<b>Sum fordringer</b>		<b>8 797 431</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		17 184 813	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>17 184 813</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>325 161 390</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>421 426 145</b>	<b>0</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		58 023	
Overkurs		17 841 978	
Annen innskutt egenkapital		-65 506	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>17 834 495</b>	
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		20 995 360	
Udekket tap		5 918 379	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>15 076 981</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>32 911 476</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Ansvarlig lånekapital		60 673 338	
Øvrig langsiktig gjeld		302 251 321	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>362 924 659</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>362 924 659</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		16 892 783	
Skyldig offentlige avgifter		707 445	
Annen kortsiktig gjeld		3 892 007	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>21 492 235</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>384 416 894</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>417 328 370</b>	<b>0</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 707239

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 176 317  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ATLAS EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Tjuvholmen allé 3  
0252 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Fredrik Kolsrud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2024

#### 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, 19.08.2024

---

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: 921 176 317  
ATLAS EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1		
Annen driftsinntekt	1	12 536 000	1 803 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 536 000</b>	<b>1 803 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		59 184	273 067
Lønnskostnad	2	7 737 536	6 180 696
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	30 733	39 633
Annen driftskostnad		2 579 056	7 814 875
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 406 509</b>	<b>14 308 270</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 129 491</b>	<b>-12 505 270</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4	3 771 453	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 076 287	434 130
Annen renteinntekt	5, 4	22 851	25 754
Annen finansinntekt	4	8 239	-39 868
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 878 830</b>	<b>420 015</b>
Annen rentekostnad	4	2 182 785	2 060 728
Annen finanskostnad	4	316 286	4 089 339
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 499 071</b>	<b>6 150 067</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 379 759</b>	<b>-5 730 052</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	6	162 315	-3 990 215
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 346 935</b>	<b>-14 245 107</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 346 935</b>	<b>-14 245 107</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>4 346 935</b>	<b>-14 245 107</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 346 935</b>	<b>-14 245 107</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		4 346 935	



Overført fra annen egenkapital		-14 245 107
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>4 346 935</b>	<b>-14 245 107</b>



Organisasjonsnr: 921 176 317  
ATLAS EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter o.l.			
Utsatt skattefordel	6	2 899 273	3 061 588
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 899 273</b>	<b>3 061 588</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	3	25 329	56 062
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>25 329</b>	<b>56 062</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	1 160 581	412 471
Investeringer i			
tilknyttet selskap	7	27 450	27 450
Andre langsiktige			
fordringer	9	84 403	763 553
<b>Sum finansielle</b>		<b>1 272 434</b>	<b>1 203 474</b>
<b>anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 197 036</b>	<b>4 321 124</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	8	2 747 010	
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		400 000	
Andre kortsiktige			
fordringer		2 295 553	2 983 625
Konsernfordringer	9	39 237 492	24 680 834
<b>Sum fordringer</b>		<b>41 933 044</b>	<b>27 664 458</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter</b>			
<b>og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.	10	4 113 148	5 465 769
<b>Sum bankinnskudd,</b>		<b>4 113 148</b>	<b>5 465 769</b>
<b>kontanter og lignende</b>			
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>48 793 203</b>	<b>33 130 228</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>52 990 239</b>	<b>37 451 352</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG</b>			
<b>GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11, 12	58 023	58 023
Overkurs	12	17 841 978	17 841 978
Annen innskutt egenkapital	12	-8 070	-8 070
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>17 891 931</b>	<b>17 891 931</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12		
Udekket tap	12	1 540 854	5 887 789
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 540 854</b>	<b>-5 887 789</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>16 351 078</b>	<b>12 004 142</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	14	25 218 016	14 723 500
Ansvarlig lånekapital	13	1 000 000	
Øvrig langsiktig gjeld	14		1 500 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>26 218 016</b>	<b>16 223 500</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>26 218 016</b>	<b>16 223 500</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		347 094	104 782
Skyldig offentlige avgifter		707 445	651 750
Kortsiktig konserngjeld	9	6 967 889	6 196 221
Annen kortsiktig gjeld	5	2 398 717	2 270 957
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 421 145</b>	<b>9 223 710</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>36 639 161</b>	<b>25 447 210</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>52 990 239</b>	<b>37 451 352</b>



Organisasjonsnr: 921 176 317  
ATLAS EIENDOM AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		1 953 270	
Annen driftsinntekt		145 624 600	
<b>Sum inntekter</b>		<b>147 577 870</b>	
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		139 880 517	
Lønnskostnad		5 848 049	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		854 898	
Annen driftskostnad		4 928 922	
<b>Sum kostnader</b>		<b>151 512 386</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 934 516</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		-6 854 354	
Annen renteinntekt		22 851	
Annen finansinntekt		103 088	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>-6 728 415</b>	
Annen rentekostnad		4 817 497	
Annen finanskostnad		271 567	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 089 064</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-11 817 479</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-15 751 995</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		-2 634 570	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-13 117 425</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-13 117 425</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-13 117 425</b>	
<b>Totalresultat</b>		<b>-13 117 425</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-1 340 668	
Avsatt til annen egenkapital		-11 776 757	



Sum overføringer og  
disponeringer

-13 117 425



Organisasjonsnr: 921 176 317  
ATLAS EIENDOM AS

## KONSERNBALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
<b>BALANSE - EIENDELER</b>				
<b>Anleggsmidler</b>				
<b>Immaterielle eiendeler</b>				
Utsatt skattefordel		762 435		
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>762 435</b>		
<b>Varige driftsmidler</b>				
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom				82 887 413
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr				25 329
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>82 912 742</b>		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>				
Investeringer i tilknyttet selskap				3 934 014
Investeringer i aksjer og andeler				2 581 761
Andre langsiktige fordringer				6 073 803
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>12 589 578</b>		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>96 264 755</b>	<b>0</b>	
<b>Omløpsmidler</b>				
<b>Varer</b>				
<b>Sum varer</b>		<b>299 179 146</b>		
<b>Fordringer</b>				
Kundefordringer				599 891
Andre kortsiktige fordringer				8 197 540
<b>Sum fordringer</b>		<b>8 797 431</b>		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>				
Bankinnskudd, kontanter o. l.				17 184 813
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>17 184 813</b>		
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>325 161 390</b>	<b>0</b>	
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>421 426 145</b>	<b>0</b>	
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>				



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	58 023		
Overkurs	17 841 978		
Annen innskutt egenkapital	-65 506		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>17 834 495</b>		
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	20 995 360		
Udekket tap	5 918 379		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>15 076 981</b>		
<b>Sum egenkapital</b>	<b>32 911 476</b>		<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Ansvarlig lånekapital	60 673 338		
Øvrig langsiktig gjeld	302 251 321		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>362 924 659</b>		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>362 924 659</b>		<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	16 892 783		
Skyldig offentlige avgifter	707 445		
Annen kortsiktig gjeld	3 892 007		
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>21 492 235</b>		
<b>Sum gjeld</b>	<b>384 416 894</b>		<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>417 328 370</b>		<b>0</b>



Organisasjonsnr: 921 176 317  
ATLAS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

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

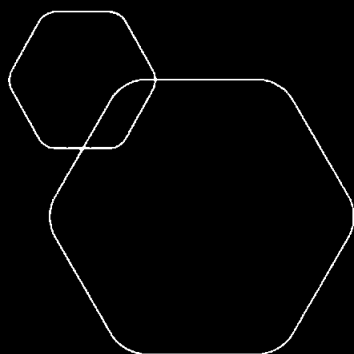
Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 921 176 317  
ATLAS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

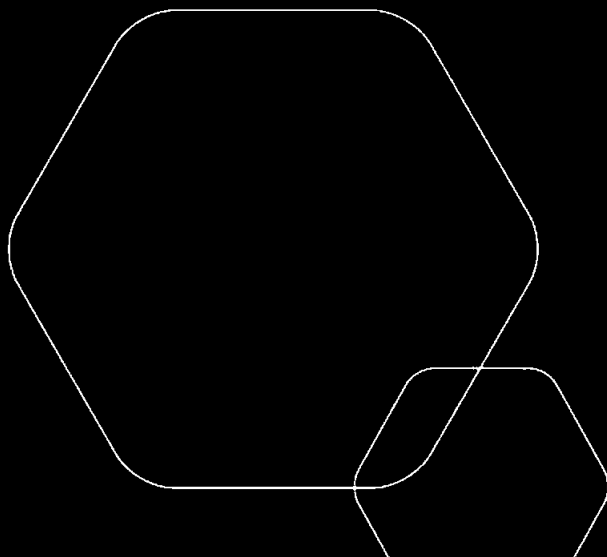
- alle poster oppgitt i hele tall



# Årsregnskap 2023

## Atlas Eiendom AS Konsern

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 921 176 317

bf22



Årsberetning 2023 for Atlas Eiendom AS konsern

## VIRKSOMHETENS ART

Atlas Eiendom AS er et konsern der virksomheten primært omfatter utvikling og salg av eiendom, som er selskapets primæraktivitet. Konsernet gjør også andre investeringer, blant annet i proptech-teknologi gjennom selskapet Atlas X AS og har i tillegg en portefølje bestående av utleieboliger leid ut gjennom selskapet Atlas Living AS. Atlas Eiendom AS har kontorer på Tjuvholmen allè 3 i Oslo og all virksomhet drives derfra. Medtatt i konsernregnskapet er også selskapets tilknyttede selskaper - M3 Atlas Utvikling AS, M3 Atlas Boliger 3 AS, Dalsveien Utvikling AS og Journey Technologies AS. Konsernets tilknyttede selskaps virksomhet omfatter primært utvikling og salg av eiendom med forretningsadresse i Nedre Skøyen vei 3 i Oslo. Journey Technologies AS har forretningsadresse sammen med Atlas Eiendom AS.

Morselskap Atlas Eiendom AS gjør ingen egne prosjekter, da disse utvikles i datterselskap og i samarbeidsselskap. Alle ansatte i konsernet er ansatt i morselskapet, og prosjektleder følger opp konsernets prosjekter, og også prosjekter i samarbeidsselskap. Selskapet fakturerer for dette iht. avtale. Atlas Eiendom AS påløper kostnader knyttet til akkvisisjon og har et eget akkvisisjonsteam.

## FINANSIELLE RESULTATER / KOMMENTARER TIL REGNSKAPET

Konsernet har i 2023 hatt en økning i driftsinntekter som følge av både fremdrift på prosjektene og honorarer tilknyttet prosjektledelse på nye prosjekter overtatt i 2023. Driftsinntekter relaterer seg i hovedsak til prosjektinntekter i forbindelse med utvikling av boliger. Kostnadsbildet i 2023 har vært preget av en kombinasjon av både stadig økende rentekostnader og materialkostnader, begge som eksterne faktorer har bidratt til å redusere driftsmarginen i konsernet.

2023 var preget av et midlertidig opphør av bygge- og deleforbudet i Oslo som ga Atlas Eiendom mulighet til å investere i flere prosjekter med overtakelse i løpet av 2024 og 2025. Pr. 31.12.23 har vi oppnådd rammetillatelse på samtlige 11 nye prosjekter og påbegynner bygging hovedsakelig i 2024 og noe i 2025.

### Driftsinntekter

Konsernets driftsinntekter for 2023 var MNOK 148, mens det for morselskapet Atlas Eiendom var på MNOK 12,5. Til sammenligning var driftsinntektene i 2022 på henholdsvis MNOK 122 og MNOK 1,8

### Driftskostnader

Konsernets driftskostnader for 2023 var MNOK 152, mens det for morselskapet Atlas Eiendom var på MNOK 10,4. Til sammenligning var driftskostnadene i 2022 på henholdsvis MNOK 123 og MNOK 14,3

### Andel av resultatet fra tilknyttede selskap

Konsernets andel av resultat fra tilknyttede selskap tilsvarte i 2023 MNOK -6,8. I 2022 tilsvarte dette beløpet MNOK 4,9.

### Driftsresultat

Konsernets driftsresultat i 2023 var MNOK -3,9, mot MNOK -1,2 i 2022. Morselskapet Atlas Eiendom hadde driftsresultat på henholdsvis 2,1 og -12,5

### Finansielle poster

Netto finansielle poster i konsernet var MNOK -11,8 mot MNOK 4,4 i 2022. Morselskapet Atlas Eiendom AS hadde finansposter på hhv. MNOK 2,4 og MNOK -5,7

### Resultat før skatt

Resultat før skatt i konsernet var MNOK -15,8 mot MNOK 3,2 i 2022.

Morselskapet Atlas Eiendom hadde et resultat før skatt på hhv. MNOK 4,5 og MNOK -18,2 i 2022.

### Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm er utarbeidet etter indirekte metode i 2023.

Konsernet hadde ved årsslutt MNOK 17,2 i likvide midler.



Atlas Eiendom AS hadde ved årsslutt MNOK 4,1 i likvide midler.

## Finansiering og gjeld

Konsernet har pr. 31.12.2023 en rentebærende gjeld på MNOK 363.

Konsernets gjeld består i hovedsak av gjeld knyttet til utvikling av småhusprosjekter. Renter på bygge- og tomte lån dekkes inn av rammene på byggelånet direkte og nedbetalingen av lånene gjøres trinnvis gjennom forskuddsbetalinger fra kunder og til slutt ved overlevering av prosjektene. Resterende prosjekter vurderes å gi positiv margin, og følgelig forventes det at rentebærende gjeld vil gjøres opp i takt med ferdigstilling av prosjekter. Konsernet har spredt sin risiko mot flere banker, som har sikret gjelden gjennom pant i underliggende eiendommer. På basis av oppdaterte kalkyler for alle prosjekter vurderes det pr. 31.2.2023 at den eksterne, rentebærende gjelden i konsernet ikke byr på vesentlige utfordringer knyttet til likviditet.

Morselskapet har pr. 31.12.2023 en rentebærende, ekstern gjeld på MNOK 26,2 som nedbetales trinnvis, hvor deler av beløpet nedbetales ila. 2024.

## Egenkapital

Konsernet har pr. 31.12.2023 en samlet egenkapital før minoritetsinteresser på MNOK 33 og MNOK 37 etter minoritetsinteresser.

Morselskapet har en samlet egenkapital på MNOK 16,4 i 2023.

## Konklusjon

Konsernet har i 2023 påbegynt arbeid med ekspansjon av virksomheten forbi utvikling av småhusprosjekter, og i konsernet er det balanseført kjøp av tomter og aksjeselskap i forbindelse med utvikling av næringstomter.

## **FORTSATT DRIFT**

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet. Vurderingen som er lagt til grunn er likvitets situasjonen for konsernet både pr. 31.12.2023 og ved dato for signering av konsernregnskapet. Konsernet overleverer fire prosjekter i 2024, som nedbetaler store deler av mellomværende fordringer og gir ekstra likviditet på konsernnivå. Konsernet har samtidig investert i flere nye prosjekter som vil tilføre konsernet god likviditet når bygging starter opp i løpet av 2024. Styret presiserer at det alltid foreligger usikkerhet knyttet til estimerer på fremtidig fortjeneste fra utviklingsprosjektene, men marginene i disse prosjektene vurderes av styret å være tilstrekkelig til å imøtekomme løpende forpliktelser for selskapet. Vurdering av fortsatt drift gjøres av styret helt frem til signering av regnskapet, og løpende likviditetsbudsjett på konsernnivå konkluderer med at likviditeten er god nok til å dekke forpliktelser frem til overlevering av prosjekter i løpet av 2024.

## **HISTORISK UTVIKLING**

Konsernet startet med utvikling og videresalg av småhusprosjekter. I de senere år har fokuset på småhusprosjekter blitt bevart. 2023 var et godt år for konsernet hvor det ble gjennomført flere lønnsomme investeringer som utvikles i 2024 og 2025. På konsernnivå er resultatet lavere enn i 2022 som i stor grad skyldes en inntjening under forventning fra selskapets tilknyttede virksomheter. Utvikling av prosjekter som overtas de neste to årene estimeres å ville materialisere seg i stor grad positivt fra og med regnskapsåret 2024.

Etter hvert som konsernet har vokst seg større, har fokuset også gått over på næring. Pr. 31.12.23 har konsernet sikret seg utviklingstomter og utleieboliger i balansen utover rene småhusprosjekter.

## **FREMTIDIG UTVIKLING**

I årene som kommer har selskapet fortsatt mange gode og lønnsomme prosjekter som forventes å gi selskapet godt inntektsgrunnlag. I starten av 2023 ble det kjøpt flere solide prosjekter som skal utvikles over tid. Disse er ikke pr. balansedato overtatt, men overtas i løpet av 2024 og 2025.



Summen av dette gjør at vi ser et godt inntektsgrunnlag og fortsatt fremtidig utvikling av konsernet i årene fremover. Den fremtidige utviklingen til morselskapet Atlas Eiendom AS er korrelert med forventet margin og kontantstrømmer i underliggende prosjekter i konsernet og gjennom samarbeidsprosjekter, da det ikke utføres egne prosjekter direkte i morselskapet.

#### REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

#### FINANSIELL RISIKO

Konsernets finansielle risiko er primært knyttet til selskapets evne til å finne regningsvarende prosjekter og utvikle de på en lønnsom måte. Den største finansielle risikoen knytter seg til økte renter og byggekostnader har gjort dette arbeidet vanskeligere, men vi finner fortsatt mange gode prosjekter

Markedet for kjøp, utvikling og salg av bolig og næring drives i stor grad av renten og byggekostnaden; begge deler har steget kraftig den siste tiden, som påvirker kjøpere av eiendom, samt reduserer antall regningsvarende prosjekter og marginen i disse. Utsalgspriser på ikke-solgte prosjekter vil utgjøre en risiko knyttet til den totale marginen på prosjektene. Kalkylene på utsalgspriser gjennomgås jevnlig, og margin på prosjekt (og kontantstrøm ved overlevering) påvirkes derfor av dette. Estimert margin på fremtidige prosjekter er derfor et beste estimat.

Hva gjelder reduksjon av risiko knyttet til byggekostnader, har konsernet gått over til å utelukkende gjennomføre prosjekter med totalenterprise. Dette gjøres blant annet for å sikre oss at så liten andel av kostnadene som mulig er variable. Likviditetsrisiko sammenfaller med lønnsomhet i underliggende prosjekter. Positiv margin på underliggende prosjekter og overlevering iht. tidsplan minimerer denne risikoen.

#### ARBEIDSMILJØ, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse. Ansatte i virksomheten har ikke vært utsatt for ulykker eller skader i forbindelse med utførelsen av sitt arbeid. Totalt sykefravær siste år har vært på totalt 0 dager, som utgjør 0% av total arbeidstid i regnskapsåret.

Atlas Eiendom AS har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn, og har innarbeidet en personalpolitikk anses for å være kjønnsnøytral på alle områder. Selskapet hadde ved årets utløp 9 ansatte, 1 kvinne og 8 menn. Selskapets styre består av 3 personer, hvorav 0 er kvinner.

#### MILJØRAPPORTERING

Selskapet driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljøet.

#### FORSIKRING FOR STYRETS MEDLEMMER OG DAGLIG LEDER

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer eller daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

#### FORSKNINGS- OG UTVIKLINGSAKTIVITETER

Atlas Eiendom AS har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2023:



Oslo, 27.06.2024

Styret i Atlas Eiendom AS

*Magnus Viermyr*

---

Magnus Viermyr  
styreleder

*Christer Andresen*

---

Christer Andresen  
styremedlem/daglig leder

*Alexander Gulbrandsen*

---

Alexander Gulbrandsen  
styremedlem



## RESULTATREGNSKAP

### ATLAS EIENDOM AS KONSERN

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt	1	1 953 270	1 253 651
Annen driftsinntekt	1	145 624 600	120 989 078
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>147 577 870</b>	<b>122 242 729</b>
Varekostnad	2	139 880 517	109 814 001
Lønnskostnad	3	5 848 049	6 180 695
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	854 898	39 633
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	0	2 093 883
Annen driftskostnad		4 928 922	5 334 168
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>151 512 386</b>	<b>123 462 380</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 934 516</b>	<b>-1 219 651</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	5	-6 854 354	4 819 582
Renteinntekt fra tilknyttet selskap	6	22 850	25 754
Annen renteinntekt		1	2 117
Annen finansinntekt		103 088	7 684 528
Annen rentekostnad		4 817 497	3 961 919
Annen finanskostnad		271 567	4 165 113
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-11 817 479</b>	<b>4 404 949</b>
Resultat før skattekostnad		-15 751 995	3 185 298
Skattekostnad på resultat	7	-2 634 570	-1 054 971
<b>Årsresultat før minoritetsinteresser</b>		<b>-11 820 836</b>	<b>3 323 031</b>
Minoritetens andel av resultatet		-1 296 589	917 238
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-13 117 425</b>	<b>4 240 269</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital		-11 776 757	4 240 267
Overført til udekket tap		-1 340 668	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>-13 117 425</b>	<b>4 240 267</b>



## BALANSE

### ATLAS EIENDOM AS KONSERN

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	7	762 435	1 054 971
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>762 435</b>	<b>1 054 971</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	82 887 413	40 038 943
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	25 329	165 184
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>82 912 742</b>	<b>40 204 127</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	5	3 934 014	10 748 369
Investeringer i aksjer og andeler	8	2 581 761	2 478 276
Andre langsiktige fordringer		6 073 803	6 804 093
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>12 589 578</b>	<b>20 030 738</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>96 264 755</b>	<b>61 289 836</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning	2	299 179 146	235 684 889
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		599 891	175 639
Andre kortsiktige fordringer		8 197 540	1 060 009
<b>Sum fordringer</b>		<b>8 797 431</b>	<b>1 235 648</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	17 184 813	13 198 292
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>325 161 390</b>	<b>250 118 829</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>421 426 145</b>	<b>311 408 665</b>



## BALANSE

### ATLAS EIENDOM AS KONSERN

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital		58 023	58 023
Overkurs		17 841 978	17 841 978
Annen innskutt egenkapital		-65 506	-62 851
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>17 834 495</strong>	<strong>17 837 150</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Annen egenkapital		20 995 360	33 239 924
Udekket tap		-5 809 564	-5 986 037
<strong>Sum egenkapital før minoritetsinteresser</strong>		<strong>15 185 796</strong>	<strong>27 253 887</strong>
Minoritetens andel av egenkapital		3 988 960	5 183 326
<strong>Sum egenkapital</strong>		<strong>37 009 251</strong>	<strong>50 274 363</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</strong>			
<strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>			
Ansvarlig lån	11	60 673 338	41 633 400
Annen langsiktig gjeld		0	1 500 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	302 251 321	202 041 088
<strong>Sum annen langsiktig gjeld</strong>		<strong>362 924 659</strong>	<strong>245 174 488</strong>
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Leverandørgjeld		16 892 783	9 901 154
Skyldig offentlige avgifter		707 445	651 750
Annen kortsiktig gjeld		3 892 007	5 406 908
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>21 492 235</strong>	<strong>15 959 812</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>384 416 894</strong>	<strong>261 134 300</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>421 426 145</strong>	<strong>311 408 663</strong>

Oslo, 27.06.2024

Styret i Atlas Eiendom AS Konsern

*Magnus Viermyr*

Magnus Viermyr  
styreleder

*Christer Andresen*

Christer Andresen  
styremedlem/daglig leder

*Alexander Gulbrandsen*

Alexander Gulbrandsen  
styremedlem



## INDIREKTE KONTANTSTRØM

ATLAS EIENDOM AS

	Note	2023	2022
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Resultat før skattekostnad		-15 751 995	3 185 297
Endring i investering i TS		-6 814 355	1 079 583
Tilbakeført nedskrivning		-2 093 883	0
Ordinære avskrivninger		854 898	39 633
Nedskrivning anleggsmidler		0	2 093 883
Endring i varelager		-63 494 257	-161 814 985
Endring i kundefordringer		-424 253	37 399 532
Endring i leverandørgjeld		6 991 629	5 823 811
Endring i andre fordringer		-7 137 530	0
Endring i andre tidsavgrensningsposter		3 289 486	-6 989 264
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-70 951 550	-121 341 676
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		24 251 824	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-66 960 439	-40 144 816
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foret		-103 485	575 716
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-42 812 100	-39 569 100
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		198 647 674	161 904 981
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-80 897 503	-22 290 325
Emisjon		0	25 170 001
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		117 750 171	164 784 657
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		3 986 521	3 873 881
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		13 198 292	9 324 410
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		17 184 813	13 198 291

ATLAS EIENDOM AS

SIDE 8

Doc ID: 9cf959538776a36e3350851d93604c9745c8bf22



## Regnskapsprinsipper

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

### KONSOLIDERING

Konsernregnskapet inkluderer Atlas Eiendom AS Konsern og selskaper som Atlas Eiendom AS har bestemmende innflytelse over. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet utøver faktisk kontroll over selskapet. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig, men ikke bestemmende innflytelse, over den finansielle og operasjonelle styringen (normalt ved eierandel på mellom 20 % og 50 %). Konsernregnskapet inkluderer konsernets andel av resultat fra tilknyttede selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører.

Når konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap, reduseres konsernets balanseførte verdi til null og ytterligere tap regnskapsføres ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke dette tapet.

### BRUK AV ESTIMATER

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

### INNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

Det faktureres fra morselskapet konsulentonorar og prosjektlederonorar etter avtale. Honorar faktureres etter avtale basert på medgått tid. Andre inntekter baserer seg på utleieinntekter i utleiesegmentet, og inntekt bokføres i tråd med påløpt inntekt målt mot kontraktsperiode.

.

### 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 forskjellene som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Resultatandel fra tilknyttede selskaper er innregnet etter skatt og påvirker derfor ikke konsernets skattekostnad. Eiendel ved utsatt skatt innregnes i balansen den grad det er sannsynlig at tilstrekkelige skattepliktige overskudd vil bli generert, slik at eiendelene ved utsatt skatt kan benyttes. Balanseføring av utsatt skattefordel forsvares ved at ventet overlevering av prosjekter i 2024/2025 gir positive marginer, hvor de ventes et skattemessig overskudd i tilhørende datterselskap



## **KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER**

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Vesentlige driftsmidler som består av flere betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsværdi 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, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

## **DATTERSELSKAP OG TILKNYTTET SELSKAP**

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

I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden for tilknyttede selskaper. Andelen av resultatet er basert på resultat etter skatt i det selskapet hvor man har investert med fradrag for interne gevinster og eventuelle avskrivninger på merverdi som skyldes at kostpris på aksjene var høyere enn den ervervede andelen av balsneført egenkapital. I resultatregnskapet er resultatandelen vist under finansposter.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

## **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. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

## **PENSJONER - INNSKUDSBASERT ORDNING**

Kostnaden til innskuddsbasert pensjonsordning tilsvarer periodens premie til forsikringselskapet.

## **GARANTI**

Det er avsatt til forventede garantikostnader. Garantiaavsetningen er i balansen oppført under annen kortsiktig gjeld.

## **KONTANTSTRØMOPPSTILLING**

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



## Note 1 Salgsinntekter

	2023	2022
<b>Pr. Virksomhetsområde</b>		
Konsulenthonorar	2 686 000	900 000
Utleieinntekter	1 953 270	1 253 651
Prosjektinntekter løpende avregnings metode	95 932 661	112 050 405
Salgsinntekter	46 591 104	7 921 648
Andre inntekter	414 835	117 025
<b>Sum</b>	<b>147 577 870</b>	<b>122 242 729</b>
<b>Geografisk fordeling</b>		
Norge	147 577 870	122 242 729
<b>Sum</b>	<b>147 577 870</b>	<b>122 242 729</b>

Inntekter for konsernet baserer seg primært på prosjektinntekter knyttet til boligutvikling, og prosjektinntektene beregnes etter løpende avregnings metode for hele konsernet. Fullføringsgraden beregnes ved å ta utgangspunkt i påløpte kostnader i forhold til totalt estimerte kostnader og andel salg i forhold til estimert totalsalg for hvert prosjekt. Driftsinntekter etter løpende avregning inkluderer også et fortjenesteelement knyttet til tilvalg for de enheter dette er inngått signert avtale om.

Salgsinntekter er oppgitt netto etter tidligere års inntektsført på overlevert og solgte prosjekter, slik at prosjektinntekter løpende avregnings metode kun utgjør årets løpende avregning.

Konsulenthonorar utgjør øvrige honorarer iht. avtale relatert til eiendomsutvikling.

## Note 2 Varer

<b>Varelager</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Varelager - påløpt kostnad	148 298 646	176 057 937
Varelager - opptjent, ikke-fakturert inntekt	142 430 500	51 206 952
Forskuddsbetalte eiendomskjøp ført i balansen	8 450 000	8 420 000
<b>Sum varelager</b>	<b>299 179 146</b>	<b>235 684 889</b>
<b>Varekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Påløpt kostnad varer i arbeid	139 680 896	109 532 165
Andre varekostnader	199 621	281 836
<b>Sum varekostnad</b>	<b>139 880 517</b>	<b>109 814 001</b>

Av samlet varelagerverdi for Atlas Eiendom AS Konsern pr. 31.12.2023 er kr. 299 179 146 vurdert til anskaffelseskost.

Varelageret består til enhver tid av beholdningsvarer som tilhører underliggende prosjekt med positiv forventet margin. Forventet margin er på nytt gjennomgått etter årsskiftet for å få et mest mulig korrekt estimat tilknyttet salg og totale prosjektkostnader. Det er gjennom vurderingen ikke avdekket noen nedskrivingsindikatorer på noen av de underliggende prosjektene.

Påløpte kostnader varer i arbeid er varekostnader tilknyttet prosjekter som er resultatført. Pågående prosjekter hvor salg ikke er åstartet vil det ikke være noen resultatførte prosjektkostnader- eller inntekter, og for disse vil påløpt kostnad være 0.

Doc ID: 9cf959538776a36e3350851d93604c9745c8bf22



## Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

### LØNSKOSTNADER

	2023	2022
Lønninger	4 678 834	5 139 190
Arbeidsgiveravgift	948 732	735 378
Pensjonskostnader	334 843	225 275
Andre ytelser	-114 360	80 852
<b>Sum</b>	<b>5 848 049</b>	<b>6 180 695</b>

Selskapet har i 2023 sysselsatt 9 årsverk.

### PENSJONSFORPLIKTELSE

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

### YTELSER TIL LEDEDE PERSONER

	Daglig leder
Lønn	1 010 273
Pensjonskostnader	41 472
<b>Sum</b>	<b>1 051 745</b>

Ledende ansatte har ikke avtale om bonus eller aksjebasert avlønning.

### Sykefravær

	2023	2022
Antall årsverk	0	1
Sykefravær (i %)	0%	13%

	2023	2022
Sysselsatte årsverk	9	7
Andel menn	89%	86%
Andel kvinner	11%	14%

Selskapet har i 2023 sysselsatt i gjennomsnitt 9 årsverk.

### Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov. Alle ansatte meldes inn i pensjonsordningen.

### REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 463 750 ekskl. mva.



## Note 4 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	42 132 826	258 915	42 391 741
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	64 866 556		64 866 556
- Avgang i året	23 361 092	109 122	23 470 214
= <b>Anskaffelseskost 31.12.23</b>	<b>83 638 290</b>	<b>149 793</b>	<b>83 788 083</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	750 877	124 463	875 340
= <b>Bokført verdi 31.12.23</b>	<b>82 887 413</b>	<b>25 330</b>	<b>82 912 743</b>
Årets ordinære avskrivninger	750 877	30 732	781 609

## Note 5 Investeringer i tilknyttede selskap

Tilknyttet selskap	Eierandel	Forretningskontor	Bokført verdi 31.12	Andel av resultatet
M3 Atlas Utvikling AS	50%	Norge	- 1 285 000	-5 852 598
M3 Atlas Boliger 3 AS	34%	Norge	145 625	2 006 259
Dalsveien Utvikling AS	34%	Norge	417 933	415 683
M3 Atlas Forbes AS	50%	Norge	1 921 834	-2 540 456
Journey Technologies AS	21%	Norge	2 733 623	-883 242
<b>Sum:</b>			<b>3 934 014</b>	<b>-6 854 354</b>

Konsernet bokfører eierandel i tilknyttede selskap etter egenkapitalmetoden. Eierandeler som har blitt eliminert ved konsolidering fremgår ikke av noten. Det er ikke bokført goodwill og ei heller avskrivning av dette relatert til investeringer i tilknyttede selskap

## Note 6 Transaksjoner med nærstående parter

<b>Salg av tjenester</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Prosjektlederhonorar til TKS	575 000	550 000
Konsulenthonorar til aksjonær	0	350 000
<b>Sum:</b>	<b>575 000</b>	<b>900 000</b>
<b>Finansinntekt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Renteinntekter fra TKS	22 850	25 754
<b>Sum:</b>	<b>22 850</b>	<b>25 754</b>
<b>Fordringer</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fordringer mot TKS	2 058 587	1 263 553
<b>Sum:</b>	<b>2 058 587</b>	<b>1 263 553</b>
<b>Gjeld</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gjeld mot TKS	1 632 000	1 632 000
<b>Sum:</b>	<b>1 632 000</b>	<b>1 632 000</b>

Mellomværende og transaksjoner mellom Atlas Eiendom AS og dets datterselskaper er eliminert ved konsolidering og fremgår ikke av denne noten. Kjøp og salg av tjenester mellom Atlas Eiendom AS og deres



nærstående parter gjøres etter forretningsmessige vilkår og følger underliggende aksjonærlånsavtale. Det har ikke vært øvrige transaksjoner til eiere, styremedlemmer eller daglige ledere. Daglig leder mottar lønn i morselskapet Atlas Eiendom AS som spesifisert i lønnsnote

## Note 7 Skatt

<b>Årets skatt i resultatregnskapet</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Betalbar skatt	0	928 627
Endring utsatt skatt	- 2 634 570	- 1 983 598
Formuesskatt	0	0
For mye / lite avsatt tidligere år	0	0
<b>Sum Skattekostnad</b>	<b>-2 634 570</b>	<b>-1 054 971</b>
<b>Beregning av årets skattegrunnlag</b>		
Ordinært resultat før skatt	- 15 751 955	3 185 297
Permanente forskjeller	4 760 471	-10 963 868
Endring i midlertidige forskjeller	10 174 994	24 402 162
<b>Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet</b>		
Mottatt konsernbidrag	0	0
Avgitt konsernbidrag	0	-4 221 032
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-26 957 283
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>- 816 530</b>	<b>-14 554 724</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Formuesskatt	0	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	0
Skyldig ilignet skatt fra tidligere år	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Oversikt over midlertidige forskjeller</b>		
Varige driftsmidler	-15 077 948	9 276
Varelager	-22 798 900	-12 894 681
Fordringer	4 325 215	4 321 735
Gevinst- og tapskonto	2 563	
Akkumulert fremførbart underskudd	37 009 852	13 353 564
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>3 460 782</b>	<b>4 789 894</b>
<b>Utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>762 435</b>	<b>1 053 777</b>
<b>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av årets resultat før skatt</b>		
Resultat før skatt	- 15 751 995	3 185 297
22% av permanente forskjeller	-1 558 416	700 765
Formuesskatt	0	0
Akkumulert fremførbart underskudd	0	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	1 039 511	- 1 755 860
Andre forskjeller	-1 255 944	125
<b>Sum forklart differanse</b>	<b>-2 634 568</b>	<b>- 1 054 971</b>



## Note 8 Investering i aksjer og andeler

Selskap	Investering	Bokført verdi 31.12	Egenkapital i motpart ikke justert for eierandel
Atlas X AS	Aksjer i Journey Technologies AS	328 774	22 608 888
Atlas X AS	Aksjer i Marketer Real Estate Technologies AS	1 899 950	157 315 408
Atlas X AS	Aksjer i Plot.AI AS	100 485	17 002 669
Atlas X AS	Aksjer i Placepoint AS	248 832	30 360 316
Atlas X AS	Aksjer i Bluechip AS	3 000	30 000
Atlas Portefølje 1 AS	Aksjer i Atlas Portefølje 2 AS	720	3 941 918
<b>Sum</b>		<b>2 581 761</b>	<b>231 259 199</b>

Det er i konsernet gjort flere større investeringer i proptech-selskap som Journey Technologies AS og Marketer Real Estate Technologies AS. Styret vurderer at underliggende verdier er vesentlige, og egenkapital bokført i motsvarende selskap er vesentlig høyere enn den bokførte verdien i konsernet. Styret mener derfor verdien av disse investeringene heller er større enn de bokførte verdiene og følgelig vurderes et ikke å foreligge vesentlige nedskrivingsindikatorer på investeringene.

## Note 9 Bankinnskudd

	2023	2022
Bundne bankinnskudd	430 058	305 486
Bankinnskudd, frie	16 754 755	12 892 806
<b>Sum:</b>	<b>17 184 813</b>	<b>13 198 292</b>

Innstående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 430 058. Det foreligger ikke øvrige bundne midler enn det som foreligger tilknyttet skattetrekkkonto

## Note 10 Egenkapital

	Aksje kapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Minoritets andel	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum
Pr. 31.12.2022	58 023	17 841 978	-62 851	5 183 326	33 239 924	-5 986 037	50 274 363
Pr. 01.01.2023	58 023	17 841 978	-62 851	5 183 326	33 239 924	-5 986 037	50 274 363
Årets underskudd				-1 296 589	-11 776 758	-44 078	-13 117 425
Andre endringer	0	0	-2 655	102 224	-467 806	220 551	-147 686
<b>Pr. 31.12.2023</b>	<b>58 023</b>	<b>17 841 978</b>	<b>-65 506</b>	<b>3 988 961</b>	<b>20 995 360</b>	<b>-5 809 564</b>	<b>37 009 251</b>



## Note 11 Ansvarlig lån

Fordringshaver	2023	2022
Atlas Storage AS	16 271 486	2 700 000
Atlas Alpha AS	8 700 000	8 700 000
Atlas Portefølje 1 AS	25 334 267	19 983 400
Atlas Portefølje 2 AS	9 367 585	14 500 000
Atlas Eiendom AS	1 000 000	
<b>Sum:</b>	<b>60 673 338</b>	<b>45 883 400</b>

Aksjonærlånsrenter er beregnet med 2,5% iht. avtale for selskapene Atlas Portefølje 1 AS og Atlas Portefølje 2 AS. Øvrige aksjonærlånsrenter renteberegnes ikke.

Av vesentlige endringer har det i løpet av 2023 blitt tilbakebetalt 7 500 000 til aksjonærer i Atlas Portefølje 2 AS. Utbetaling er fordelt på andel aksjonærlån ca. 6 700 000 og påløpte aksjonærlånsrenter ca. kr. 830 000. Samtidig ble det inngått en økning i aksjonærlån til Atlas Portefølje 1 AS på kr. 4 750 000. Det har i tillegg vært en økning i lån for selskapet Atlas Storage AS i forbindelse med overtakelse av nye prosjekter.

## Note 12 Rentebærende ekstern gjeld

### Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	302 251 321	202 041 088
Øvrig gjeld	0	0
<b>Sum</b>	<b>302 251 321</b>	<b>202 041 088</b>

Gjeld til kredittinstitusjoner estimeres nedbetalt under fem år fra regnskapsårets slutt. Samtlige lån renteberegnes iht. avtale.

### Pant

Lånene er sikret mot pantstillelser i konsernets eiendommer. En oversikt over pantstillelser fordelt på gårds- og bruksnummer er listet opp under:

Selskap	Lånebeløp	Motpart	Pant
Fabritiusalleen Utvikling	69 061 917	Pareto Bank	1. prioritets pant pålydende MNOK 124 i eiendommen med gnr. 40, bnr. 93 i Oslo Kommune
Atlas Living AS	3 502 949	Sparebank 1 BV	1. prioritets pant pålydende MNOK 5 i eiendommen med gnr. 130, bnr. 185 i Horten Kommune
Atlas Living AS	5 563 502	Sparebank 1 BV	1. prioritets pant pålydende MNOK 6 i eiendommene med gnr. 7717, bnr. 192, snr. 3 og gnr. 7717, bnr. 192, snr. 19 i Kongsberg Kommune
Atlas Living AS	3 150 000	Næringsbanken	1. prioritets pant pålydende MNOK 6 i eiendommen med gnr. 240, bnr. 295 i Notodden Kommnen
Atlas Portefølje 1 AS	14 800 000	BN Bank	1. prioritets pant pålydende MNOK 50 i eiendommen med gnr. 72, bnr. 107 i Oslo Kommune



Atlas Portefølje 1 AS	69 418 645 BN Bank	1. prioritets pant pålydende MNOK 100 i eiendommen med gnr. 27, bnr. 1922 i Oslo Kommune
Atlas Portefølje 1 AS	8 069 014 Næringsbanken	1. prioritets pant pålydende MNOK 20 i eiendommene med gnr. 104, bnr. 522 og gnr. 104, bnr. 521 i Ringeby Kommune
Atlas Portefølje 2 AS	33 426 150 Pareto Bank	1. prioritets pant pålydende MNOK 91,5 i eiendommen med gnr. 227, bnr. 538 i Oslo Kommune
Atlas Portefølje 2 AS	16 158 159 Pareto Bank	1. prioritets pant pålydende MNOK 50 i eiendommen med gnr. 154, bnr. 160 i Oslo Kommune
Atlas Eiendom AS	25 218 016 Kameo Bank	Aksjepant i 100% av aksjene i Atlas Eiendom AS med 1. prioritet
Atlas Storage AS	17 470 000 Skagerrak Sparebank	1. prioritets pant pålydende MNOK 60 i eiendommen med gnr. 20, bnr. 73 i Porsgrunn Kommune
Atlas Storage AS	15 985 000 Totens Sparebank	1. prioritets pant pålydende MNOK 50 i eiendommen med gnr. 31, bnr. 9 i Nannestad Kommune
Atlas Prosjekt 7 AS	10 523 085 Norgesgruppen Finans	1. prioritets pant i 70% av aksjene i låntaker tilhørende Bruseveien Invest AS
Atlas Prosjekt 7 AS	9 904 884 Romerike Sparebank	1. prioritets pant pålydende MNOK 16,5 i eiendommen med gnr. 2, bnr. 156 i Enebakk Kommune
<b>Sum:</b>	<b>302 251 321</b>	

Konsernet har pr. 31.12.2023 rentebærende ekstern gjeld på kr. 302 251 321. Denne gjelden består i hovedsak av tomte- og byggelån til finansiering av prosjekter i konsernet. Atlas Eiendom har etablert bygge- og tomtelånsfasiliteter i flere banker listet opp i tabellen over. Lånene i prosjektselskapene forfaller i takt med overlevering av prosjektet.

## Note 13 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I ATLAS EIENDOM AS KONSERN PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 160 454	0.1	58 023
<b>Sum</b>	<b>1 160 454</b>		<b>58 023</b>

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Andresen Holding AS	492 900	42.5	42.5
Tres Com AS	492 900	42.5	42.5
Norgesgruppen Eiendomskapital AS	116 994	10.1	10.1
Obn Eiendom AS	30 000	2.6	2.6
Sky Capital AS	18 200	1.6	1.6
<b>Sum &gt;1% eierandel</b>	<b>1 150 994</b>	<b>99.2</b>	<b>99.2</b>
Sum øvrige	9 460	0.8	0.8
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 160 454</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

Doc ID: 9cf959538776a36e3350851d93604c9745c8bf22



## Note 14 Konsernstruktur aksjer i datterselskap

Selskap	Forretningskontor	Eierandel	Stemmeandel	
Atlas Eiendom AS	Norge		100%	100%
Atlas Prosjekt 1 AS	Norge		100%	100%
Atlas Prosjekt 2 AS	Norge		100%	100%
Atlas Portefølje 3 AS	Norge		100%	100%
Atlas Storage AS	Norge		64%	64%
Lønnebakke 6 AS	Norge		64%	64%
Atlas Prosjekt 5 AS	Norge		100%	100%
Atlas Næring AS	Norge		100%	100%
Atlas Prosjekt 7 AS	Norge		70%	70%
Romerike Næringspark AS	Norge		70%	70%
Atlas Portefølje 4 AS	Norge		100%	100%
Atlas Living AS	Norge		60%	60%
Atlas Bolig AS	Norge		100%	100%
Atlas Fritid AS	Norge		100%	100%
Tyribakken Utvikling AS	Norge		100%	100%
Fabritiusalleen Utvikling AS	Norge		100%	100%
Atlas Portefølje 1 AS	Norge		70%	70%
Atlas Portefølje 2 AS	Norge		82%	82%
Atlas Alpha AS	Norge		60%	60%
Atlas X AS	Norge		100%	100%
Risløkkfaret 12 AS	Norge		100%	100%

## Note 15 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært noen vesentlige hendelser etter balansedagen.

## Note 16 Andre fordringer

<b>Forfall &gt; 1 år</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Konvertibelt lån, MRET AS	5 790 540	5 790 540
Depositum VA	0	150 000
Andre fordringer	51 860	0
<b>Sum:</b>	<b>5 842 400</b>	<b>5 940 540</b>
<b>Forfall &lt; 1 år</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Depositum VA	150 000	100 000
Opptjente renter, TKS	81 403	58 553
Fordringer TKS		705 000
<b>Sum:</b>	<b>231 403</b>	<b>863 553</b>
<b>Totalt:</b>	<b>6 073 803</b>	<b>6 804 093</b>

Doc ID: 9cf959538776a36e3350851d93604c9745c8bf22



## Note 17 Fortsatt drift

Konsernet har en bokført egenkapital på kr. 37 009 251 og et årsresultat etter skatt på kr. -13 117 425. Det negative resultatet i 2023 skyldes at flere av konsernets prosjekter har fått lavere lønnsomhet enn forventet grunnet stigende enterprise- og finansieringskostnader som har redusert forventet margin i flere prosjekter. I 2023 har transaksjonsvolumet i markedet for nye boliger vært lavt grunnet stor usikkerhet i økonomien og økte renter, noe som har ført til lavere omsetning av nye boliger. I 2024 har kostnadsbildet blitt mer stabilt og konsernet har solgt flere boliger i pågående byggeprosjekter. Styret forventer at dette vil føre til bedre lønnsomhet i 2024 og styrke likviditeten i konsernet.

Styret presiserer dog at det alltid foreligger usikkerhet knyttet til estimater på fremtidig fortjeneste i prosjekter, men marginene i disse prosjektene vurderes av styret å være tilstrekkelig for å imøtekomme løpende forpliktelser for konsernet fremover.

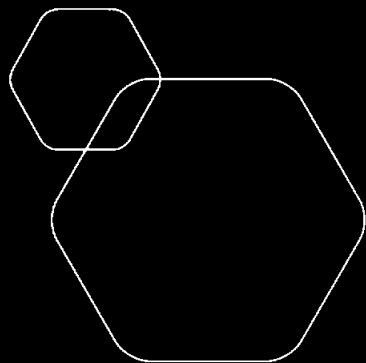
På lengre sikt er det nødvendig med flere lønnsomme prosjekter for å dekke de løpende forpliktelsene i Atlas Eiendom AS. Styret jobber aktivt med å utvikle nye prosjekter som vil øke aktivitetsnivået og forbedre lønnsomheten i konsernet. I 2023 ble det innført midlertidig opphør av bygge- og deleforbudet i Oslo som ga Atlas Eiendom mulighet til å investere i flere prosjekter med overtakelse i løpet av 2024 og 2025. Pr. 31.12.2023 har vi oppnådd rammetillatelse på samtlige 11 nye prosjekter der forventet byggestart er mot slutten av 2024 og starten av 2025. Gjennom høy salgsgrad og inngåtte enterprisekontrakter er risikoen til lønnsomhet i prosjektene redusert til et tilfredsstillende nivå.

Konsernet er videre eksponert for endringer i styringsrenten. En vesentlig økning i rentenivå vil kunne påvirke konsernets evne til å både innhente finansiering og selskapets evne til å betale sine løpende forpliktelser. Styret vurderer dog at ved avleggelsen av regnskapet er fremtidig rentebane på et komfortabelt nivå.

Konsernets gjeld består i hovedsak av gjeld knyttet til utvikling av småhusprosjekter. Renter på bygge- og tomtelån dekkes inn av rammen på byggelånet direkte og nedbetalingen av lånene gjøres trinnvis gjennom forskuddsbetalinger fra kunder og til slutt ved overlevering av prosjektene. Resterende prosjekter vurderes å gi positiv margin, og følgelig forventes det at rentebærende gjeld vil gjøres opp i takt med ferdigstillelse av prosjekter. Konsernet har spredt sin risiko mot flere banker, som har sikret gjelden gjennom pant i underliggende eiendommer. På basis av oppdaterte kalkyler for alle prosjekter vurderes det pr. 31.12.2023 at den eksterne, rentebærende gjelden i konsernet ikke byr på vesentlige utfordringer knyttet til likviditet.

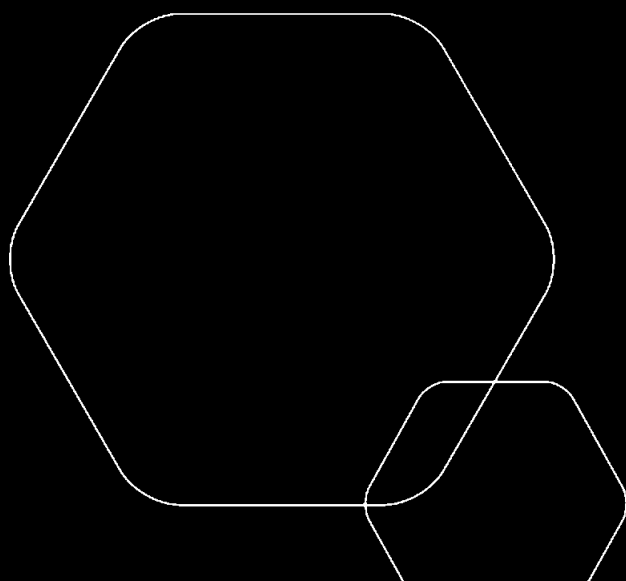
Det foreligger en risiko knyttet til muligheter for å innhente tilstrekkelig kapital for å finansiere kommende prosjekter. Konsernet har flere finansieringskilder og interessen fra banker og investorer har vært høy. Dermed er styrets vurdering av risikoen for konsernets evne til å finansiere kommende prosjekter på et tilstrekkelig lavt nivå.

Samlet vurdering av styret i Atlas Eiendom er at det ikke foreligger vesentlige indikatorer som skulle indikere risiko for fortsatt drift i konsernet.



# Årsregnskap 2023 Atlas Eiendom AS

Styrets årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 921 176 317

Doc ID: 9cf959538776a36e3350851d93604c9745c8bf22



## RESULTATREGNSKAP

### ATLAS EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt	1	12 536 000	1 803 000
Sum driftsinntekter		12 536 000	1 803 000
Varekostnad		59 184	273 067
Lønnskostnad	2	7 737 536	6 180 696
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	30 733	39 633
Annen driftskostnad		2 579 056	7 814 875
Sum driftskostnader		10 406 509	14 308 270
Driftsresultat		2 129 491	-12 505 270
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap	4	3 771 453	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 076 287	434 130
Renteinntekt fra tilknyttet selskap	5	22 850	25 754
Annen renteinntekt	4	1	0
Annen finansinntekt	4	8 239	-39 868
Annen rentekostnad	4	2 182 785	2 060 728
Annen finanskostnad	4	316 286	4 089 339
Resultat av finansposter		2 379 759	-5 730 052
Resultat før skattekostnad		4 509 250	-18 235 322
Skattekostnad på resultat	6	162 315	-3 990 215
Årsresultat		<b>4 346 935</b>	<b>-14 245 107</b>
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		4 346 935	0
Overført fra annen egenkapital		0	14 245 107
Sum overføringer		4 346 935	-14 245 107



### BALANSE

#### ATLAS EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	6	2 899 273	3 061 588
Sum immaterielle eiendeler		2 899 273	3 061 588
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	25 329	56 062
Sum varige driftsmidler		25 329	56 062
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	7	1 160 581	412 471
Investeringer i tilknyttet selskap	7	27 450	27 450
Andre langsiktige fordringer	9	84 403	763 553
Sum finansielle anleggsmidler		1 272 434	1 203 474
Sum anleggsmidler		4 197 036	4 321 124
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning	8	2 747 010	0
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		400 000	0
Andre kortsiktige fordringer		2 295 553	2 983 625
Konsernfordringer	9	39 237 492	24 680 834
Sum fordringer		41 933 044	27 664 458
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	4 113 148	5 465 769
Sum omløpsmidler		48 793 203	33 130 228
Sum eiendeler		<b>52 990 239</b>	<b>37 451 352</b>



## BALANSE

### ATLAS EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	11, 12	58 023	58 023
Overkurs	12	17 841 978	17 841 978
Annen innskutt egenkapital	12	-8 070	-8 070
Sum innskutt egenkapital		17 891 931	17 891 931
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Udekket tap	12	-1 540 854	-5 887 789
Sum opptjent egenkapital		-1 540 854	-5 887 789
Sum egenkapital		16 351 078	12 004 142
<strong>GJELD</strong>			
<strong>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</strong>			
<strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>			
Ansvarlig lån	13	1 000 000	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	25 218 016	14 723 500
Øvrig langsiktig gjeld	14	0	1 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		26 218 016	16 223 500
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Leverandørgjeld		347 094	104 782
Skyldig offentlige avgifter		707 445	651 750
Konserngjeld	9	6 967 889	6 196 221
Annen kortsiktig gjeld	5	2 398 717	2 270 957
Sum kortsiktig gjeld		10 421 145	9 223 710
Sum gjeld		36 639 161	25 447 210
Sum egenkapital og gjeld		<b>52 990 239</b>	<b>37 451 352</b>

Oslo, 27.06.2024  
Styret i Atlas Eiendom AS

*Magnus Viermyr*

Magnus Viermyr  
styreleder

*Christer Andresen*

Christer Andresen  
styremedlem/daglig leder

*Alexander Gulbrandsen*

Alexander Gulbrandsen  
styremedlem



## INDIREKTE KONTANTSTRØM

ATLAS EIENDOM AS

	Note	2023	2022
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Resultat før skattekostnad		4 509 250	-18 235 322
Ordinære avskrivninger		30 733	39 633
Endring i varelager		-2 747 010	0
Endring i kundefordringer		-400 000	615 914
Endring i leverandørgjeld		448 518	-140 859
Endring i konsernfordringer		-2 588 654	0
Endring i konserngjeld		104 350	0
Endring i andre tidsavgrensingsposter		148 471	11 189 719
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-494 341	-6 530 915
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>			
Utbetalinger ved kjøp av andeler i andre selskap		153 963	36 384
Innbetalinger fra DS og TKS		9 268 703	0
Utbetalinger til DS og TKS		19 967 535	224 002
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-10 852 795	-260 386
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		9 994 516	8 005 500
Utbetalinger ved lån til DS og TKS		0	13 904 569
Emisjon		0	15 150 001
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		9 994 516	9 250 932
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-1 352 620	2 459 631
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		5 465 769	3 006 139
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		4 113 149	5 465 770



## Regnskapsprinsipper

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

### INNETEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkningsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

Det faktureres fra morselskapet konsulenthonorar og prosjektlederhonorar etter avtale. Honorar faktureres etter avtale basert på medgått tid. Andre inntekter baserer seg på utleieinntekter i utleiesegmentet, og inntekt bokføres i tråd med påløpt inntekt målt mot kontraktsperiode.

### 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet

Resultatandel fra tilknyttede selskap er innregnet etter skatt og påvirker derfor ikke konsernets skattekostnad. Eiendel ved utsatt skatt innregnes i balansen den grad det er sannsynlig at tilstrekkelige skattepliktige overskudd vil bli generert, sli at eiendelene ved utsatt skatt kan benyttes. Balanseføring av utsatt skattefordel forsvares ved at ventet overlevering av prosjekter i 2024 / 2025 gir positive marginer, hvor det ventes et skattemessig overskudd i tilhørende datterselskap.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet. Anleggsmidler i balansen er i hovedsak kontordriftsmidler som avskrives etter skatteetatens retningslinjer.

.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

### DATTERSELSKAP OG TILKNYTTET SELSKAP

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

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet

I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden for tilknyttede selskaper. Andelen av resultatet er basert på resultat etter skatt i det selskapet hvor man har investert med fradrag for interne gevinster og



eventuelle avskrivninger på merverdi som skyldes at kostpris på aksjene var høyere enn den ervervede andelen av balanseført egenkapital. I resultatregnskapet er resultatandelen vist under finansposter.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap inntektsføres samme års om det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunkt, representerer den overskydende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

#### VARER

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Netto salgsverdi er estimert salgspris ved ordinær drift etter fradrag for beregnede nødvendige utgifter for gjennomføring av salget. Anskaffelseskost inkluderer utgifter påløpt ved anskaffelse av varene og kostnader for å bringe varene til nåværende plassering og tilordnes ved bruk av FIFO - prinsippet.

#### 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. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

#### PENSJONER - INNSKUDDSBASERT ORDNING

Kostnaden til innskuddsbasert pensjonsordning tilsvarer periodens premie til forsikringsselskapet.

#### GARANTI

Det er avsatt til forventede garantikostnader. Garantiaavsetningen er i balansen oppført under annen kortsiktig gjeld.

#### KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



## Note 1 Salgsinntekter

	2023	2022
Pr. Virksomhetsområde		
Prosjektlederhonorar	10 365 000	350 000
Konsulenthonorar	1 750 000	1 450 000
Annen inntekt	421 000	3 000
Sum	12 536 000	1 803 000
Geografisk fordeling		
Norge	12 536 000	1 450 000
Sum	12 536 000	1 450 000

Inntekter for selskapet baserer seg primært på prosjektlederhonorar tilknyttet utviklingsprosjekter. I tillegg faktureres konsulenthonorar etter avtale tilknyttet andre prosjekter og faste samarbeidsavtaler.

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

### LØNNSKOSTNADER

	2023	2022
Lønninger	6 568 321	5 139 190
Arbeidsgiveravgift	948 732	735 378
Pensjonskostnader	334 843	225 275
Andre ytelser	-114 360	80 852
Sum	7 737 536	6 180 696

Selskapet har i 2023 sysselsatt i gjennomsnitt 9 årsverk.

### PENSJONSFORPLIKTELSE

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov. Alle ansatte meldes inn i pensjonsordningen.

For 2023 er det resultatført kr. 334 843 i forbindelse med innskuddspensjon. Dette er i regnskapet presentert under lønnskostnader.

### YTELSER TIL LEDEDE PERSONER

	Daglig leder	Styret
Lønn	1 010 273	0
Pensjonskostnader	41 472	0
Sum	1 051 745	0

Ledende ansatte har ikke avtale om bonus eller aksjebasert avlønning.

### REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 290 000 ekskl. mva.



## Note 3 Varige driftsmidler

	Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	149 793	149 793
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2023	149 793	149 793
Akkumulerte avskrivninger 31.12	124 463	124 463
Bokført verdi 31.12.2023	25 330	25 330
Akk. av- og nedskrivninger 01.01.2023	93 731	93 731
Årets avskrivninger	30 732	30 732
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2023	124 463	124 463
Avskrivningssatser	33%	
Økonomisk levetid	3 år	
Avskrivningsplan	Saldo	

## Note 4 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2023	2022
Inntekt på investering i datterselskap	3 771 453	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1 076 287	434 130
Annen renteinntekt	8 132	0
Sum finansinntekter	4 855 872	434 130
Finanskostnader	2023	2022
Annen rentekostnad	2 182 785	2 060 728
Sum finanskostnader	2 182 785	2 060 728

Renteinntekt fra foretak i samme konsern er renteberegnet iht. avtale med 12% rente p.a. Annen rentekostnad tilsvarer rentekostnad tilknyttet gjeld fra kredittinstitusjoner. Inntekt på investering i datterselskap utgjør inntektsført konsernbidrag fra datterselskap i konsern.

## Note 5 Transaksjoner med nærstående parter

	2023	2022
Salg av tjenester til TKS	575 000	900 000
Renteinntekter fra TKS	22 850	25 754
Salg av tjenester til DS	10 271 000	900 000
Renteinntekter fra DS	1 076 287	434 120
Fordringer	2 081 437	2 763 587
Gjeld	1 632 000	1 632 000

Salg av tjenester utgjør til TKS i 2023 fakturert konsulentonorar og prosjektlederonorar til tilknyttede selskap og aksjonær i selskapet. Dette utgjør samlet kr. 575 000



Salg av tjenester til datterselskap gjelder honorar ifm. utvikling av prosjekter i datterselskapene. Renteinntekter fra datterselskap relaterer seg til beregnet rente på utlån. Se også note 9 mellomværende.

Renteinntekter fra tilknyttede selskap er renteberegnet utlån til Dalsveien Utvikling AS i henhold til avtale.

Fordringer relaterer seg til besluttede utbytter og andre utlån til tilknyttede selskap, deriblant lån som danner grunnlag for renteinntekter mot Dalsveien Utvikling AS

Gjelden relaterer seg til en kortsiktig gjeld til M3 Atlas Boliger 3 AS og renteberegnes ikke iht. avtale. Gjelden tilsvarer avsatt utbytte i 2021, hvor deler av utbyttet ble tilbakeført i 2022.

## Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	162 315	-3 990 215
Skattekostnad ordinært resultat	162 315	-3 990 215
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	4 509 250	-18 235 322
Permanente forskjeller	-3 771 453	3 799 976
Endring i midlertidige forskjeller	-12 354	4 331 011
Mottatt konsernbidrag		4 221 032
Anvendelse av fremførbart underskudd	-725 443	0
Skattepliktig inntekt	0	-5 883 303
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-2 414	-14 767	-12 353
Fordringer	-4 321 734	-4 321 735	-1
Sum	-4 324 148	-4 336 502	-12 354
Akkumulert fremførbart underskudd	-8 854 364	-9 579 807	-725 443
Grunnlag for utsatt skattefordel	-13 178 512	-13 916 309	-737 797
Utsatt skattefordel (22 %)	-2 899 273	-3 061 588	-162 315



## Note 7 Datterselskap og tilknyttede selskap

Navn	Kontor	Eierandel	Stemmelandel	Bokført verdi	Egenkapital	Resultat
Atlas Prosjekt 1 AS	Oslo	100%	100%	30 489	30 000	- 489
Atlas Prosjekt 2 AS	Oslo	100%	100%	34 387	30 000	- 4 387
Atlas Prosjekt 3 AS	Oslo	100%	100%	70 332	30 000	- 40 332
Atlas Storage AS	Oslo	64%	64%	126 884	-61 996	-188 880
Atlas Prosjekt 5 AS	Oslo	100%	100%	37 813	30 000	- 7 814
Atlas Næring AS	Oslo	100%	100%	40 373	30 000	- 10 376
Atlas Prosjekt 7 AS	Oslo	70%	70%	29 318	20 976	- 10 272
Atlas Prosjekt 8 AS	Oslo	100%	100%	32 237	30 000	- 2 237
Atlas Portefølje 1 AS	Oslo	70%	70%	20 878	1 087 292	- 2 935 891
Atlas Portefølje 2 AS	Oslo	82%	82%	25 937	3 941 918	428 920
Atlas Bolig AS	Oslo	100%	100%	182 765	30 000	-152 765
Atlas Living AS	Oslo	60%	60%	30 000	7 390 594	- 1 269 593
Atlas Fritid AS	Oslo	100%	100%	32 915	30 000	-2 915
Risløkkfaret AS	Oslo	60%	60%	39 619	30 000	-44 373
Tyribakken Utvikling AS	Oslo	100%	100%	30 000	-2 613 736	
Fabritiusalleen Utvikling AS	Oslo	100%	100%	30 000	30 000	30 000
Atlas X AS	Oslo	100%	100%	30 000	7 647 729	- 44 373
Atlas Medallion Fund AS	Oslo	100%	100%	34 393	30 000	- 4 394
M3 Atlas Boliger AS	Oslo	34%	34%	10 200	398 309	-99 328
M3 Atlas Utvikling AS	Oslo	50%	50%	15 000	30 000	913 472
Dalsveien Utvikling	Oslo	7,5%	7,5%	2 250	1 222 596	- 1 496 728
Atlas Alpha	Oslo	60%	60%	302 241	30 000	- 272 241
Sum:	0			1 188 031	19 423 682	-5 214 996

## Nedskrivingsvurdering

Selskapet har vurdert at det ikke foreligger vesentlige nedskrivingsindikatorer for eierandel i datterselskap og tilknyttede selskap. Vurderingen er gjort basert på kriterier som bokført verdi målt mot underliggende egenkapital og en skjønsmessig vurdering knyttet til underliggende selskaps fortsatte drift.

## Note 8 Varer

Varelager	2023	2022
Lager av innkjøpte handelsvarer	2 747 010	0
Sum varelager	2 747 010	0

Varebeholdning pr. 31.12.2023 tilsvarende kr. 2 747 010 består av balanseførte projektkostnader tilknyttet utviklingsprosjekter i konsernet.



## Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Fordringer		
Påløpte renteinntekter DS	1 372 857	296 570
Kundefordringer TKS		500 000
Kundefordringer DS	750 000	2 509 086
Lån til datterselskap	29 122 150	17 654 146
Andre fordringer TKS	2 081 437	2 763 587
Fordring konsernbidrag DS	3 771 453	4 221 032
Sum	37 097 896	27 944 421
Gjeld		
Annen kortsiktig gjeld konsern	6 967 889	6 196 221
Sum	6 967 889	6 196 221

Konsernintern gjeld relaterer seg i hovedsak til avgitt konsernbidrag til datterselskap for 2022 og 2023 og blir ikke renteberegnet i 2023.

Samlede interne rentekostnader til konsernselskap har i 2023 påløpt med kr. 1 076 287

Pant og annen sikkerhetsstillelse

Det er iht. signerte låneavtaler ikke stilt sikkerhet knyttet til de interne lånene.

## Note 10 Bankinnskudd

	2023	2022
Bundne bankinnskudd	430 058	305 486
Bankinnskudd, frie	3 683 090	5 160 283
Sum:	4 113 148	5 465 769

I 2023 er total bankbeholdning på kr. 4 113 148, hvorav kr. 305 486 er bundne skattetrekksmidler. Selskapet har ingen øvrige bundne midler pr. 31.12.2023.

## Note 11 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I ATLAS EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 160 454	0,1	58 023
Sum	1 160 454		58 023

## EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Andresen Holding AS	492 900	42,5	42,5
Tres Com AS	492 900	42,5	42,5
Norgesgruppen Eiendomskapital AS	116 994	10,1	10,1
OBN EIENDOM AS	30 000	2,6	2,6
SKY CAPITAL AS	18 200	1,6	1,6



Sum >1% eierandel	1 150 994	99,2	99,2
Sum øvrige	9 460	0,8	0,8
Totalt antall aksjer	1 160 454	100,0	100,0

Daglig leder Christer Andresen har aksjer tilsvarende en eierandel på 42,5% gjennom sitt private selskap Andresen Holding AS. Magnus Viermyr har aksjer tilsvarende en eierandel på 42,5% gjennom sitt private selskap Tres Com AS. Det foreligger ikke ytterligere rettigheter til aksjer eid av daglig leder eller medlemmer i styret pr. 31.12.2023

## Note 12 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkap.	Udekket tap	Sum
Pr. 31.12.2022	58 023	17 841 978	-8 070	-5 887 789	12 004 142
Pr. 01.01.2023	58 023	17 841 978	-8 070	-5 887 789	12 004 142
Årets overskudd				4 346 935	4 346 935
Andre endringer					
Pr. 31.12.2023	58 023	17 841 978	-8 070	-1 540 854	16 351 077

## Note 13 Ansvarlig lån

Ansvarlig lån pr. 31.12.23 på kr. 1 000 000 stilt av aksjonær er prioritert etter all annen gjeld.

## Note 14 Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeld som forfaller mindre enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	25 218 016	14 723 500
Øvrig rentebærende gjeld, ekstern	0	1 500 000
Sum	25 218 016	16 223 500

Gjeld til kredittinstitusjoner utgjør lån stilt av Kameo AS på kr. 25 218 016.

Gjeld til kredittinstitusjoner ventes nedbetalt under fem år fra regnskapsårets slutt.

### Pant og sikkerhetsstillelser

Kameo AS har ytt et samlet lån til Atlas Eiendom AS pr. 31.12.23 på kr. 25 218 016. Det er tatt aksjepant i 100% av aksjene i Atlas Eiendom med 1. prioritet.



## Note 15 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært noen vesentlige hendelser etter balansedagen

## Note 16 Konsern, tilknyttet selskap mv.

### Konsernregnskap

Atlas Eiendom AS konsern som har kontor i Tjuvholmen Allè 3, 0252 Oslo utarbeider konsernregnskap der Atlas Eiendom AS inngår i konsolideringen.

## Note 17 Fortsatt drift

Atlas Eiendom AS har en bokført egenkapital på kr. 16 351 078 og et årsresultat etter skatt på kr. 4 346 935. Det positive resultatet i 2023 skyldes i hovedsak at selskapet i løpet av 2023 har opptjent honorarer for prosjektledelse knyttet til akquisisjon og utvikling av nye prosjekter i heleide datterselskap. Kostnadene i selskapet knytter seg i hovedsak til lønn og kontorleie, samt rentekostnader på eksterne gjeldsforpliktelser.

I 2023 har det blitt overtatt 11 nye prosjekter fordelt på datterselskap av Atlas Eiendom AS, med overtakelse og byggestart fra og med høsten 2024. Prosjektene vurderes å tilføre gode, fremtidige resultater for selskapet - både i form av ytterligere honorar for prosjektoppfølgning, men primært i form av forventet overskudd i prosjektene. Styret presiserer dog at det alltid foreligger usikkerhet knyttet til estimater på fremtidig fortjeneste i prosjekter, men marginene i disse prosjektene vurderes av styret tilstrekkelig til å imøtekomme løpende forpliktelser for konsernet fremover og i tillegg bidra til å gi betydelige, positive likviditetseffekter for Atlas Eiendom AS i årene som kommer. Til tross for et år som har vært preget av høye renter og lavt transaksjonsvolum på lignende prosjekter, har selskapet oppnådd et godt forhåndssalg med god etterspørsel etter resterende usolgte enheter. Kombinert med inngåtte enterprisekontrakter vurderes endelig lønnsomheten i prosjektene å være redusert til et tilfredsstillende nivå.

Selskapet er videre eksponert for endringer i styringsrenten. En vesentlig økning i rentenivå vil kunne påvirke underliggende selskaps evne til å både å innhente finansiering og selskapets evne til å betale sine løpende forpliktelser. Styret vurderer dog at ved avleggelsen av regnskapet er fremtidig rentebane på et komfortabelt nivå.

Selskapets gjeld består i hovedsak av gjeld knyttet til finansiering av prosjekter i konsernet. De positive forventede marginene i prosjektene som avsluttes i løpet av 2024, samt prosjekter som påstartes høsten 2024 bidrar til at styret samlet sett vurderer risikoen for å kunne imøtekomme løpende forpliktelser er på et tilstrekkelig nivå.




Samlet vurdering av styret i Atlas Eiendom at det ikke foreligger vesentlige indikatorer som skulle indikere risiko for fortsatt drift i konsernet.



## Audit trail

Title	Atlas Eiendom - Konsernregnskap
File name	Atlas_konsernregn...signering__2_.pdf
Document ID	9cf959538776a36e3350851d93604c9745c8bf22
Audit trail date format	MM / DD / YYYY
Status	• Signed

## Document history

 SENT	<b>07 / 03 / 2024</b> 11:06:35 UTC	Sent for signature to Magnus Viermyr (magnus@atlaseiendom.no), Christer Andresen (christer@atlaseiendom.no) and Alexander Gulbrandsen (alexander.gulbrandsen@norgesgruppen.no) from magnus@atlaseiendom.no IP: 195.1.208.29
 VIEWED	<b>07 / 03 / 2024</b> 11:06:45 UTC	Viewed by Magnus Viermyr (magnus@atlaseiendom.no) IP: 195.1.208.29
 VIEWED	<b>07 / 03 / 2024</b> 11:06:54 UTC	Viewed by Christer Andresen (christer@atlaseiendom.no) IP: 77.16.44.198
 SIGNED	<b>07 / 03 / 2024</b> 11:06:55 UTC	Signed by Magnus Viermyr (magnus@atlaseiendom.no) IP: 195.1.208.29
 SIGNED	<b>07 / 03 / 2024</b> 11:07:06 UTC	Signed by Christer Andresen (christer@atlaseiendom.no) IP: 77.16.44.198



## Audit trail

Title	Atlas Eiendom - Konsernregnskap
File name	Atlas_konsernregn...signering__2_.pdf
Document ID	9cf959538776a36e3350851d93604c9745c8bf22
Audit trail date format	MM / DD / YYYY
Status	• Signed

## Document history



**07 / 03 / 2024**  
11:12:07 UTC

Viewed by Alexander Gulbrandsen  
(alexander.gulbrandsen@norgesgruppen.no)  
IP: 87.238.64.30



**07 / 03 / 2024**  
11:13:04 UTC

Signed by Alexander Gulbrandsen  
(alexander.gulbrandsen@norgesgruppen.no)  
IP: 87.238.64.30



**07 / 03 / 2024**  
11:13:04 UTC

The document has been completed.



Til generalforsamlingen i Atlas Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Atlas Eiendom AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og indirekte kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og indirekte kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer 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 og konsernet 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.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets 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. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

Oslo, 27. juni 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

Chris Håvard Jakobsen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Jakobsen, Chris Håvard	BANKID	2024-07-04 09:37

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.