



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 062 674
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ATLAS PORTEFØLJE 1 AS
Forretningsadresse: Tjuvholmen allé 3
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Fredrik Kolsrud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 29.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	1	14 642	246 000
Annen driftsinntekt	1	53 715 108	40 885 012
Sum inntekter		53 729 750	41 131 012
Kostnader			
Varekostnad	2	53 249 293	43 191 147
Lønnskostnad	5		
Annen driftskostnad		292 778	427 630
Sum kostnader		53 542 071	43 618 777
Driftsresultat		187 679	-2 487 765
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		252 000	
Annen finansinntekt		57 491	27 039
Sum finansinntekter		309 491	27 039
Rentekostnad til foretak i samme konsern			-67 933
Annen rentekostnad		655 164	600 867
Annen finanskostnad		84 760	-57 769
Sum finanskostnader		739 924	475 165
Netto finans		-430 433	-448 126
Resultat før skattekostnad		-242 754	-2 935 891
Skattekostnad på resultat	3	-107 183	-645 896
Årsresultat		-135 571	-2 289 995
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-135 571	-2 289 995
Totalresultat		-135 571	-2 289 995
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Avsatt til annen egenkapital	4		
Overført fra annen egenkapital	4	-135 571	-2 289 995
Sum overføringer og disponeringer		-135 571	-2 289 995



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Investeringer i aksjer og andeler		720	720
Andre langsiktige fordringer		250 000	150 000
Sum finansielle anleggsmidler		250 720	150 720
Sum anleggsmidler		250 720	150 720
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2	58 180 734	120 389 324
Fordringer			
Kundefordringer			86 234
Andre kortsiktige fordringer		723 550	1 064 882
Konsernfordringer	6	60 000	1 434 760
Sum fordringer		783 550	2 585 875
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 859 136	4 814 198
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 859 136	4 814 198
Sum omløpsmidler		60 823 421	127 789 397
SUM EIENDELER		61 074 141	127 940 117

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Aksjekapital	4	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	8		
Annen innskutt egenkapital	4	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	927 291	1 062 862
Sum opptjent egenkapital		927 291	1 062 862
Sum egenkapital		951 721	1 087 292
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	192 599	299 782
Sum avsetninger for forpliktelser		192 599	299 782
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	7		
Obligasjonslån	7		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	37 611 996	92 287 659
Langsiktig konserngjeld	6		1 647 285
Ansvarlig lånekapital	9	16 398 423	25 334 267
Sum annen langsiktig gjeld		54 010 419	119 269 211
Sum langsiktig gjeld		54 203 018	119 568 993
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 169 271	6 333 735
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	6	750 130	1 077 823
Annen kortsiktig gjeld			-127 726
Sum kortsiktig gjeld		5 919 401	7 283 832
Sum gjeld		60 122 419	126 852 825
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 074 141	127 940 117



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 580258

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 062 674
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ATLAS PORTEFØLJE 1 AS
Forretningsadresse: Tjuvholmen allé 3
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Fredrik Kolsrud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 28.06.2025



Organisasjonsnr: 927 062 674
ATLAS PORTEFØLJE 1 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	1	14 642	246 000
Annen driftsinntekt	1	53 715 108	40 885 012
Sum inntekter		53 729 750	41 131 012
Kostnader			
Varekostnad	2	53 249 293	43 191 147
Lønnskostnad	5		
Annen driftskostnad		292 778	427 630
Sum kostnader		53 542 071	43 618 777
Driftsresultat		187 679	-2 487 765
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		252 000	
Annen finansinntekt		57 491	27 039
Sum finansinntekter		309 491	27 039
Rentekostnad til foretak i samme konsern			-67 933
Annen rentekostnad		655 164	600 867
Annen finanskostnad		84 760	-57 769
Sum finanskostnader		739 924	475 165
Netto finans		-430 433	-448 126
Resultat før skattekostnad		-242 754	-2 935 891
Skattekostnad på resultat	3	-107 183	-645 896
Årsresultat		-135 571	-2 289 995
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-135 571	-2 289 995
Totalresultat		-135 571	-2 289 995
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	4		
Overført fra annen egenkapital	4	-135 571	-2 289 995
Sum overføringer og disponeringer		-135 571	-2 289 995



Organisasjonsnr: 927 062 674
ATLAS PORTEFØLJE 1 AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2024** **2023**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme
konsern 6

Investeringer i aksjer og
andeler

720 720

Andre langsiktige
fordringer

250 000 150 000

**Sum finansielle
anleggsmidler**

250 720 150 720

Sum anleggsmidler

250 720 150 720

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 2

58 180 734 120 389 324

Fordringer

Kundefordringer

86 234

Andre kortsiktige
fordringer

723 550 1 064 882

Konsernfordringer 6

60 000 1 434 760

Sum fordringer

783 550 2 585 875

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l.

1 859 136 4 814 198

**Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende**

1 859 136 4 814 198

Sum omløpsmidler

60 823 421 127 789 397

SUM EIENDELER

61 074 141 127 940 117

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 4

30 000 30 000

Beholdning av egne aksjer 8

Annen innskutt egenkapital 4

-5 570 -5 570

Sum innskutt egenkapital

24 430 24 430



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	927 291	1 062 862
Sum opptjent egenkapital		927 291	1 062 862
Sum egenkapital		951 721	1 087 292
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	192 599	299 782
Sum avsetninger for forpliktelser		192 599	299 782
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	7		
Obligasjonslån	7		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	37 611 996	92 287 659
Langsiktig konserngjeld	6		1 647 285
Ansvarlig lånekapital	9	16 398 423	25 334 267
Sum annen langsiktig gjeld		54 010 419	119 269 211
Sum langsiktig gjeld		54 203 018	119 568 993
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 169 271	6 333 735
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	6	750 130	1 077 823
Annen kortsiktig gjeld			-127 726
Sum kortsiktig gjeld		5 919 401	7 283 832
Sum gjeld		60 122 419	126 852 825
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 074 141	127 940 117



Organisasjonsnr: 927 062 674
ATLAS PORTEFØLJE 1 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.



Årsregnskap 2024 Atlas Portefølje 1 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 927 062 674



RESULTATREGNSKAP

ATLAS PORTEFØLJE 1 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Leieinntekt	1	14 642	246 000
Annen driftsinntekt	1	53 715 108	40 885 012
Sum driftsinntekter		53 729 750	41 131 012
Varekostnad	2	53 249 293	43 191 147
Annen driftskostnad		292 778	427 630
Sum driftskostnader		53 542 071	43 618 777
Driftsresultat		187 679	-2 487 765
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap		252 000	0
Annen finansinntekt		57 491	27 039
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	-67 933
Annen rentekostnad		655 164	600 867
Annen finanskostnad		84 760	-57 769
Resultat av finansposter		-430 433	-448 126
Resultat før skattekostnad		-242 754	-2 935 891
Skattekostnad på resultat	3	-107 183	-645 896
Årsresultat		-135 571	-2 289 995
OVERFØRINGER			
Overført fra annen egenkapital	4	135 571	2 289 995
Sum overføringer		-135 571	-2 289 995



BALANSE

ATLAS PORTEFØLJE 1 AS

EIENDELER	Note	2024	2023
VARIGE DRIFTSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i aksjer og andeler		720	720
Andre langsiktige fordringer		250 000	150 000
Sum finansielle anleggsmidler		250 720	150 720
Sum anleggsmidler		250 720	150 720
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	2	58 180 734	120 389 324
FORDRINGER			
Kundefordringer		0	86 234
Andre kortsiktige fordringer		723 550	1 064 882
Konsernfordringer	6	60 000	1 434 760
Sum fordringer		783 550	2 585 875
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 859 136	4 814 198
Sum omløpsmidler		60 823 421	127 789 397
Sum eiendeler		61 074 141	127 940 117



BALANSE

ATLAS PORTEFØLJE 1 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	4	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	4	927 291	1 062 862
Sum opptjent egenkapital		927 291	1 062 862
Sum egenkapital		951 721	1 087 292
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	3	192 599	299 782
Sum avsetning for forpliktelser		192 599	299 782
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Ansvarlig lån	9	16 398 423	25 334 267
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	37 611 996	92 287 659
Langsiktig konserngjeld	6	0	1 647 285
Sum annen langsiktig gjeld		54 010 419	119 269 211
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 169 271	6 333 735
Konserngjeld	6	750 130	1 077 823
Annen kortsiktig gjeld		0	-127 726
Sum kortsiktig gjeld		5 919 401	7 283 832
Sum gjeld		60 122 419	126 852 825
Sum egenkapital og gjeld		61 074 141	127 940 117

Oslo, 30.05.2025
Styret i Atlas Portefølje 1 AS

Magnus Viermyr
styreleder/daglig leder

Christer Andresen
styremedlem



Regnskapsprinsipper

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

DRIFTSINNETEKTER

Driftsinntektene til selskapet knytter seg til salg av boliger som utvikles av selskapet. Inntektsføring skjer iht. ferdigstillelsesgrad og for å beregne dette brukes løpende avregnings metode. Inntekter relaterer seg også til utleie av bolig, hvor enkelte av prosjektene har blitt leid ut i påvente av byggestart på tomten. .

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Selskapets virksomhet er utvikling og salg av eiendom. Selskapets prosjekter behandles i samsvar med løpende avregningsmetode. Inntektsføring skjer i takt med beregnet fremdrift (fullføringsgrad). Fullføringsgraden beregnes som påløpne tilvirkningskostnader i forhold til forventede totale tilvirkningskostnader (kost-til-kost metode). Kontraktenes inntekter er avtalt. Forventede totale tilvirkningskostnader estimeres basert på en kombinasjon av budsjett- og prosjektoppfølgning og beste skjønn.

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.

VARER

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



Note 1 Salgsinntekter

	2024	2023
Pr. Virksomhetsområde		
Utleieinntekt	14 642	246 000
Løpende avregning prosjektinntekter	-45 964 036	25 252 626
Salgsinntekt	99 424 319	15 359 766
Annen inntekt	254 825	272 620
Sum	53 729 750	41 131 012
Geografisk fordeling		
Norge	53 729 750	41 131 012
Sum	53 729 750	41 131 012

Inntekter for selskapet består av tre komponenter. Det første er utleieinntekter for eksisterende boliger før byggestart. Den andre komponenten er prosjektinntekter iht. løpende avregnings metode. Den siste komponenten er salgsinntekt, hvor salgsinntekt er inntektsført ved salg av prosjekt ved ferdigstillelse (inkl. tilvalgsinntekter) fratrukket tidligere års inntektsføring.

Note 2 Varer

Varelager	2024	2023
Varelager påløpt kostnad	14 422 350	73 639 376
Varelager opptjent, ikke-fakturert inntekt	43 758 384	46 749 948
Sum varelager	58 180 734	120 389 324
Varekostnad	2024	2023
Varekostnad	53 249 293	43 191 017
Sum varekostnad	53 249 293	43 191 017

Det er pr. 31.12.2024 balanseført kr. 58 180 734 samlet på prosjektene i selskapet som pr. årsslutt ikke er ferdigstilt. Av disse tilhører kr. 43 758 384 opptjent ikke-fakturert inntekt ført etter løpende avregnings metode.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-107 183	-645 896
Skattekostnad ordinært resultat	-107 183	-645 896
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-242 754	-2 935 891
Permanente forskjeller	-244 440	0
Endring i midlertidige forskjeller	-2 085 153	-3 516 725
Skattepliktig inntekt	-2 572 347	-6 452 616



Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2024	2023	Endring
Varebeholdning	10 347 003	8 261 851	-2 085 153
Sum	10 347 003	8 261 851	-2 085 153
Akkumulert fremførbart underskudd	-9 471 553	-6 899 207	2 572 347
Grunnlag for utsatt skatt	875 450	1 362 644	487 194
Utsatt skatt (22 %)	192 599	299 782	107 183

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	30 000	0	-5 570	1 062 862	1 087 292
Årets resultat				-135 571	-135 571
Pr 31.12.2024	30 000	0	-5 570	927 291	951 721

Note 5 Lønnskostnader og antall årsverk

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk, ikke hatt lønns- eller personalkostnader gjennom året og har heller ikke slike forpliktelser pr. 31.12.2024

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2024	2023	2024	2023
Aksjonærlån	0	0	0	1 434 760
Kunder konsern	0	0	0	0
Sum	0	0	0	1 434 760
	Leverandørgjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	750 000	296 520	3 610	1 647 285
Sum	750 000	296 520	3 610	1 647 285



Mellomværende gjeld samme konsern vedrører likviditetsslån fra morselskap Atlas Eiendom AS og forrentes ikke iht. aksjonæravtale.

Note 7 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller under 5 år etter regnskapsårets slutt

	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	37 611 996	92 287 659
Sum	37 611 996	92 287 659

Kommentar:

Gjeld til kredittinstitusjoner gjøres opp ved prosjektets ferdigstillelse (overlevering av prosjekt). Samtlige prosjekter i porteføljeselskapet har ferdigstillelsesdato under fem år frem i tid. Note opplyser om samlet gjeld til kredittinstitusjoner og dertilhørende underliggende pantstillelser

Pant og sikkerhetsstillelser

1. prioritets pant pålydende MNOK 50 i eiendommen Daniel Walstads vei 11, gnr. 72, bnr. 107 i Oslo kommune.

Tomtelån fra Næringsbanken ifm. finansiering av prosjekt Raudskuttberget er sikret med pant i eiendommen MNOK 10 gnr. 104, bnr. 4, Ringebu kommune

Note 8 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I ATLAS PORTEFØLJE 1 AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	1,0	30 000
Sum	30 000		30 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel
ATLAS EIENDOM AS	20 878	69,6
GISNOR INVEST AS	1 657	5,5
LYNX CONSULTING AS	1 154	3,8
OBN Eiendom AS	1 004	3,3
FERMIN AS	923	3,1
HAMASA AS	923	3,1
CFONET	462	1,5
HAPPY TAN CAPITAL AS	462	1,5
KOLFLAATH AS	462	1,5
WM Eigedom AS	462	1,5
Meta Capital AS	344	1,1
A.Haavik AS	323	1,1
Ert AS	323	1,1
Sum >1% eierandel	29 377	97,9
Sum øvrige	623	2,1



Totalt antall aksjer	30 000	100,0
----------------------	--------	-------

Note 9 Ansvarlig lån

Lånet er ytet av aksjonærer i selskapet og er prioritert etter all annen gjeld. Ansvarlig lånekapital skal ventes nedbetalt ved porteføljens ferdigstillelse, man kan også utbetales førtidig. Nåværende aksjonærlån utgjør kr. 16 398 423 inkludert påløpte aksjonærlånsrenter. Aksjonærer har ingen garantier eller sikkerhetsstillelser for lånet.

Note 10 Konsern, tilknyttet selskap mv.

Konsernregnskap

Atlas Portefølje 1 AS er datterselskap til Atlas Eiendom AS som har forretningskontor i Tjuvholmen Allè 3 0252 Oslo. Atlas Eiendom AS utarbeider konsernregnskap der Atlas Portefølje 1 AS inngår i konsolideringen.

Note 11 Fortsatt drift

Resultatet for 2024 viser et underskudd på kr. 135 571 etter skatt, mot et underskudd på kr. 2 289 995 i 2023. Ett av tre gjenværende prosjekter er ferdigstilt, men ikke overlevert og solgt. Ett av to gjenværende prosjekter er overlevert pr. avleggelse av regnskap, mens siste prosjekt er ferdigstilt og ligger til salgs.

Det vil alltid være en usikkerhet knyttet til usolgte prosjekter, men styret vurderer at det ikke foreligger vesentlig grunn til usikkerhet for fortsatt drift.



NITSCHKE

NITSCHKE AS
Vollsveien 17B
Postboks 353, 1326 Lysaker
Telefon: +47 67 10 77 00
E-post: post@nitschke.no
Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Independent member of GGI
www.nitschke.no

Til generalforsamlingen i Atlas Portefølje 2 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Atlas Portefølje 1 AS som viser et underskudd på kr 135 571. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer.



NITSCHKE

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Lysaker, 30. mai 2025

NITSCHKE AS



Rune Bergseth
statsautorisert revisor



Årsregnskap 2024

Atlas Portefølje 1 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 927 062 674



RESULTATREGNSKAP

ATLAS PORTEFØLJE 1 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Leieinntekt	1	14 642	246 000
Annen driftsinntekt	1	53 715 108	40 885 012
Sum driftsinntekter		53 729 750	41 131 012
Varekostnad	2	53 249 293	43 191 147
Annen driftskostnad		292 778	427 630
Sum driftskostnader		53 542 071	43 618 777
Driftsresultat		187 679	-2 487 765
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap		252 000	0
Annen finansinntekt		57 491	27 039
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	-67 933
Annen rentekostnad		655 164	600 867
Annen finanskostnad		84 760	-57 769
Resultat av finansposter		-430 433	-448 126
Resultat før skattekostnad		-242 754	-2 935 891
Skattekostnad på resultat	3	-107 183	-645 896
Årsresultat		-135 571	-2 289 995
OVERFØRINGER			
Overført fra annen egenkapital	4	135 571	2 289 995
Sum overføringer		-135 571	-2 289 995



BALANSE

ATLAS PORTEFØLJE 1 AS

EIENDELER	Note	2024	2023
VARIGE DRIFTSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i aksjer og andeler		720	720
Andre langsiktige fordringer		250 000	150 000
Sum finansielle anleggsmidler		250 720	150 720
Sum anleggsmidler		250 720	150 720
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	2	58 180 734	120 389 324
FORDRINGER			
Kundefordringer		0	86 234
Andre kortsiktige fordringer		723 550	1 064 882
Konsernfordringer	6	60 000	1 434 760
Sum fordringer		783 550	2 585 875
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 859 136	4 814 198
Sum omløpsmidler		60 823 421	127 789 397
Sum eiendeler		61 074 141	127 940 117



BALANSE

ATLAS PORTEFØLJE 1 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	4	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	4	927 291	1 062 862
Sum opptjent egenkapital		927 291	1 062 862
Sum egenkapital		951 721	1 087 292
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	3	192 599	299 782
Sum avsetning for forpliktelser		192 599	299 782
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Ansvarlig lån	9	16 398 423	25 334 267
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	37 611 996	92 287 659
Langsiktig konserngjeld	6	0	1 647 285
Sum annen langsiktig gjeld		54 010 419	119 269 211
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 169 271	6 333 735
Konserngjeld	6	750 130	1 077 823
Annen kortsiktig gjeld		0	-127 726
Sum kortsiktig gjeld		5 919 401	7 283 832
Sum gjeld		60 122 419	126 852 825
Sum egenkapital og gjeld		61 074 141	127 940 117

Oslo, 30.05.2025
Styret i Atlas Portefølje 1 AS

Magnus Viermyr
styreleder/daglig leder

Christer Andresen
styremedlem



Regnskapsprinsipper

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

DRIFTSINNTEKTER

Driftsinntektene til selskapet knytter seg til salg av boliger som utvikles av selskapet. Inntektsføring skjer iht. ferdigstillelsesgrad og for å beregne dette brukes løpende avregnings metode. Inntekter relaterer seg også til utleie av bolig, hvor enkelte av prosjektene har blitt leid ut i påvente av byggestart på tomten. .

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Selskapets virksomhet er utvikling og salg av eiendom. Selskapets prosjekter behandles i samsvar med løpende avregningsmetode. Inntektsføring skjer i takt med beregnet fremdrift (fullføringsgrad). Fullføringsgraden beregnes som påløpne tilvirkningskostnader i forhold til forventede totale tilvirkningskostnader (kost-til-kost metode). Kontraktenes inntekter er avtalt. Forventede totale tilvirkningskostnader estimeres basert på en kombinasjon av budsjett- og prosjektoppfølgning og beste skjønn.

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.

VARER

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



Note 1 Salgsinntekter

	2024	2023
Pr. Virksomhetsområde		
Utleieinntekt	14 642	246 000
Løpende avregning prosjektinntekter	-45 964 036	25 252 626
Salgsinntekt	99 424 319	15 359 766
Annen inntekt	254 825	272 620
Sum	53 729 750	41 131 012
Geografisk fordeling		
Norge	53 729 750	41 131 012
Sum	53 729 750	41 131 012

Inntekter for selskapet består av tre komponenter. Det første er utleieinntekter for eksisterende boliger før byggestart. Den andre komponenten er prosjektinntekter iht. løpende avregnings metode. Den siste komponenten er salgsinntekt, hvor salgsinntekt er inntektsført ved salg av prosjekt ved ferdigstillelse (inkl. tilvalgsinntekter) fratrukket tidligere års inntektsføring.

Note 2 Varer

Varelager	2024	2023
Varelager påløpt kostnad	14 422 350	73 639 376
Varelager opptjent, ikke-fakturert inntekt	43 758 384	46 749 948
Sum varelager	58 180 734	120 389 324
Varekostnad	2024	2023
Varekostnad	53 249 293	43 191 017
Sum varekostnad	53 249 293	43 191 017

Det er pr. 31.12.2024 balanseført kr. 58 180 734 samlet på prosjektene i selskapet som pr. årsslutt ikke er ferdigstilt. Av disse tilhører kr. 43 758 384 opptjent ikke-fakturert inntekt ført etter løpende avregnings metode.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-107 183	-645 896
Skattekostnad ordinært resultat	-107 183	-645 896
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-242 754	-2 935 891
Permanente forskjeller	-244 440	0
Endring i midlertidige forskjeller	-2 085 153	-3 516 725
Skattepliktig inntekt	-2 572 347	-6 452 616



Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2024	2023	Endring
Varebeholdning	10 347 003	8 261 851	-2 085 153
Sum	10 347 003	8 261 851	-2 085 153
Akkumulert fremførbart underskudd	-9 471 553	-6 899 207	2 572 347
Grunnlag for utsatt skatt	875 450	1 362 644	487 194
Utsatt skatt (22 %)	192 599	299 782	107 183

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	30 000	0	-5 570	1 062 862	1 087 292
Årets resultat				-135 571	-135 571
Pr 31.12.2024	30 000	0	-5 570	927 291	951 721

Note 5 Lønnskostnader og antall årsverk

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk, ikke hatt lønns- eller personalkostnader gjennom året og har heller ikke slike forpliktelser pr. 31.12.2024

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2024	2023	2024	2023
Aksjonærlån	0	0	0	1 434 760
Kunder konsern	0	0	0	0
Sum	0	0	0	1 434 760
	Leverandørgjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	750 000	296 520	3 610	1 647 285
Sum	750 000	296 520	3 610	1 647 285



Mellomværende gjeld samme konsern vedrører likviditetslån fra morselskap Atlas Eiendom AS og forrentes ikke iht. aksjonæravtale.

Note 7 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller under 5 år etter regnskapsårets slutt

	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	37 611 996	92 287 659
Sum	37 611 996	92 287 659

Kommentar:

Gjeld til kredittinstitusjoner gjøres opp ved prosjektets ferdigstillelse (overlevering av prosjekt). Samtlige prosjekter i porteføljeselskapet har ferdigstillelsesdato under fem år frem i tid. Note opplyser om samlet gjeld til kredittinstitusjoner og dertilhørende underliggende pantstillelser

Pant og sikkerhetsstillelser

1. prioritets pant pålydende MNOK 50 i eiendommen Daniel Walstads vei 11, gnr. 72, bnr. 107 i Oslo kommune.

Tomtelån fra Næringsbanken ifm. finansiering av prosjekt Raudskuttberget er sikret med pant i eiendommen MNOK 10 gnr. 104, bnr. 4, Ringebu kommune

Note 8 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I ATLAS PORTEFØLJE 1 AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	1,0	30 000
Sum	30 000		30 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel
ATLAS EIENDOM AS	20 878	69,6
GISNOR INVEST AS	1 657	5,5
LYNX CONSULTING AS	1 154	3,8
OBN Elendom AS	1 004	3,3
FERMIN AS	923	3,1
HAMASA AS	923	3,1
CFONET	462	1,5
HAPPY TAN CAPITAL AS	462	1,5
KOLFLAATH AS	462	1,5
WM Eigedom AS	462	1,5
Meta Capital AS	344	1,1
A.Haavik AS	323	1,1
Ert AS	323	1,1
Sum >1% eierandel	29 377	97,9
Sum øvrige	623	2,1



Totalt antall aksjer	30 000	100,0
-----------------------------	---------------	--------------

Note 9 Ansvarlig lån

Lånet er ytet av aksjonærer i selskapet og er prioritert etter all annen gjeld. Ansvarlig lånekapital skal ventes nedbetalt ved porteføljens ferdigstillelse, man kan også utbetales førtidig. Nåværende aksjonærlån utgjør kr. 16 398 423 inkludert påløpte aksjonærlånsrenter. Aksjonærer har ingen garantier eller sikkerhetsstillelser for lånet.

Note 10 Konsern, tilknyttet selskap mv.

Konsernregnskap

Atlas Portefølje 1 AS er datterselskap til Atlas Eiendom AS som har forretningskontor i Tjuvholmen Allè 3 0252 Oslo. Atlas Eiendom AS utarbeider konsernregnskap der Atlas Portefølje 1 AS inngår i konsolideringen.

Note 11 Fortsatt drift

Resultatet for 2024 viser et underskudd på kr. 135 571 etter skatt, mot et underskudd på kr. 2 289 995 i 2023. Ett av tre gjenværende prosjekter er ferdigstilt, men ikke overlevert og solgt. Ett av to gjenværende prosjekter er overlevert pr. avleggelse av regnskap, mens siste prosjekt er ferdigstilt og ligger til salgs.

Det vil alltid være en usikkerhet knyttet til usolgte prosjekter, men styret vurderer at det ikke foreligger vesentlig grunn til usikkerhet for fortsatt drift.