



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	990 667 055
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	ATR EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Sandviksbodene 5 5035 BERGEN

Regnskapsår

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

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
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:	Tommy Guldbrandsøy
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.08.2024

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, 14.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 322 103	1 487 240
Sum inntekter		1 322 103	1 487 240
Kostnader			
Lønnskostnad	1	2 664 893	4 202 626
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	23 648	
Annen driftskostnad	1	2 328 584	2 121 980
Sum kostnader		5 017 125	6 324 606
Driftsresultat		-3 695 023	-4 837 366
Finansinntekter og finanskostnader			
Gevinst ved realisasjon av datterselskap	3	16 067 672	4 913 512
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		488 250	334 003
Annen renteinntekt		157 447	96 778
Annen finansinntekt	3, 4	6 510 911	8 986
Sum finansinntekter		23 224 280	5 353 278
Rentekostnad til foretak i samme konsern		389 397	123 149
Annen rentekostnad		737 636	488 180
Annen finanskostnad		1 328 904	80 502
Sum finanskostnader		2 455 937	691 831
Netto finans		20 768 343	4 661 447
Ordinært resultat før skattekostnad		17 073 321	-175 919
Skattekostnad på resultat	5	-868 774	-1 086 267
Ordinært resultat etter skattekostnad		17 942 095	910 348
Årsresultat	6	17 942 095	910 348
Årsresultat etter minoritetsinteresser		17 942 095	910 348
Totalresultat		17 942 095	910 348



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		93 156	1 617 196
Avsatt til annen egenkapital		17 848 939	
Overført fra annen egenkapital			-706 848
Sum overføringer og disponeringer		17 942 095	910 348



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	8 122 497	7 253 723
Sum immaterielle eiendeler		8 122 497	7 253 723
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2		
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	182 670	
Sum varige driftsmidler		182 670	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	35 611 376	36 700 196
Lån til foretak i samme konsern		16 102 322	18 232 853
Investeringer i tilknyttet selskap	4	858 860	668 926
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		14 273 038	10 737 313
Investeringer i aksjer og andeler	8	2 600 000	2 600 000
Andre langsiktige fordringer	9	18 757 087	13 757 087
Sum finansielle anleggsmidler		88 202 682	82 696 375
Sum anleggsmidler		96 507 850	89 950 098
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		3 594	3 594
Fordringer			
Kundefordringer	10	732 137	608 752
Andre kortsiktige fordringer	1, 10	6 526 185	285 456
Sum fordringer		7 258 322	894 208
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11, 12	5 233 836	2 610 628
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 233 836	2 610 628



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		12 495 752	3 508 429
SUM EIENDELER		109 003 602	93 458 528
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13	300 000	300 000
Overkurs		4 875 642	4 875 642
Sum innskutt egenkapital		5 175 642	5 175 642
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		35 034 973	17 186 034
Sum opptjent egenkapital		35 034 973	17 186 034
Sum egenkapital	6	40 210 615	22 361 676
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	2 390 000	2 390 000
Langsiktig konserngjeld		14 787 282	18 378 900
Øvrig langsiktig gjeld		29 436 940	29 357 307
Sum annen langsiktig gjeld		46 614 222	50 126 206
Sum langsiktig gjeld		46 614 222	50 126 206
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	3 596 813	3 028 700
Leverandørgjeld		777 355	377 859
Skyldig offentlige avgifter		659 242	325 128
Annen kortsiktig gjeld	3	17 145 355	17 238 958
Sum kortsiktig gjeld		22 178 765	20 970 646
Sum gjeld		68 792 987	71 096 852



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		109 003 602	93 458 528



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		3 439 566	957 078
Leieinntekter		3 975 266	3 602 530
Gevinst ved salg av eiendom	1	26 112 390	7 983 729
Annen driftsinntekt		13 596	-37 286
Sum inntekter	1	33 540 819	12 506 051
Kostnader			
Varekostnad		1 890 000	
Lønnskostnad	2	2 664 893	3 550 272
Avskrivning av driftsmidler	3, 4	1 268 631	1 264 483
Annen driftskostnad	2	5 249 868	4 378 148
Sum kostnader		11 073 392	9 192 903
Driftsresultat		22 467 427	3 313 149
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	5	2 984 377	7 180 950
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	5		
Annen renteinntekt	5	166 974	99 797
Annen finansinntekt		244 901	25 608
Sum finansinntekter		3 396 252	7 306 355
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5	1 112 170	250 000
Annen rentekostnad	3	10 721 621	4 749 392
Annen finanskostnad		1 565 772	2 353 256
Sum finanskostnader		13 399 563	7 352 648
Netto finans		-10 003 310	-46 294
Ordinært resultat før skattekostnad		12 464 116	3 266 855
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-1 707 111	-1 508 699
Ordinært resultat etter skattekostnad		14 171 227	4 775 554
Årsresultat	7	14 171 227	4 775 554



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Årsresultat etter minoritetsinteresser		14 171 227	4 775 554
Totalresultat		14 171 227	4 775 554



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	4	367 330	367 330
Utsatt skattefordel	6	6 183 081	537 676
Sum immaterielle eiendeler		6 550 411	905 006
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 8	93 202 992	141 005 935
Driftsmidler leasing	3, 4, 8	861 381	953 672
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	182 670	14 000
Sum varige driftsmidler	4	94 247 043	141 973 607
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	5	6 576 625	11 264 286
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5	14 421 189	10 737 313
Investeringer i aksjer og andeler	9	2 600 000	2 600 000
Obligasjoner	8	13 757 087	13 757 087
Sum finansielle anleggsmidler		37 354 901	38 358 687
Sum anleggsmidler		138 152 356	181 237 300
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	8, 10	14 131 527	14 131 527
Fordringer			
Kundefordringer	11	541 239	892 933
Andre kortsiktige fordringer	2	11 617 330	1 119 925
Sum fordringer		12 158 569	2 012 858
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter		30 000	70 000
Sum investeringer		30 000	70 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	5 542 532	2 991 910
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 542 532	2 991 910
Sum omløpsmidler		31 862 628	19 206 295
SUM EIENDELER		170 014 983	200 443 595

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	13	300 000	300 000
Overkurs		4 875 642	4 875 642
Sum innskutt egenkapital		5 175 642	5 175 642

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		34 706 558	20 628 487
Sum opptjent egenkapital		34 706 558	20 628 487

Sum egenkapital	7	39 882 200	25 804 129
------------------------	---	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	74 045 693	118 237 668
Annen langsiktig gjeld	3, 5	29 732 808	30 478 205
Sum annen langsiktig gjeld		103 778 501	148 715 873

Sum langsiktig gjeld		103 778 501	148 715 873
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld

Sertifikatlån	8	3 596 813	3 028 700
Leverandørgjeld		4 338 857	4 888 262
Betalbar skatt	6		20 955
Skyldig offentlige avgifter		873 490	513 120
Annen kortsiktig gjeld	1	17 545 123	17 472 556



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum kortsiktig gjeld		26 354 283	25 923 593
Sum gjeld		130 132 783	174 639 466
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		170 014 983	200 443 595



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 742953

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 667 055
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ATR EIENDOM AS
Forretningsadresse: Sandviksbødene 5
5035 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
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: Tommy Guldbrandsøy
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.08.2024

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, 05.09.2024



Organisasjonsnr: 990 667 055
ATR EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 322 103	1 487 240
Sum inntekter		1 322 103	1 487 240
Kostnader			
Lønnskostnad	1	2 664 893	4 202 626
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	23 648	
Annen driftskostnad	1	2 328 584	2 121 980
Sum kostnader		5 017 125	6 324 606
Driftsresultat		-3 695 023	-4 837 366
Finansinntekter og finanskostnader			
Gevinst ved realisasjon av datterselskap	3	16 067 672	4 913 512
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		488 250	334 003
Annen renteinntekt		157 447	96 778
Annen finansinntekt	3, 4	6 510 911	8 986
Sum finansinntekter		23 224 280	5 353 278
Rentekostnad til foretak i samme konsern		389 397	123 149
Annen rentekostnad		737 636	488 180
Annen finanskostnad		1 328 904	80 502
Sum finanskostnader		2 455 937	691 831
Netto finans		20 768 343	4 661 447
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	5	-868 774	-1 086 267
Ordinært resultat etter skattekostnad		17 942 095	910 348
Årsresultat	6	17 942 095	910 348
Årsresultat etter minoritetsinteresser		17 942 095	910 348
Totalresultat		17 942 095	910 348
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		93 156	1 617 196



Avsatt til annen egenkapital	17 848 939	
Overført fra annen egenkapital		-706 848
Sum overføringer og disponeringer	17 942 095	910 348



Organisasjonsnr: 990 667 055
ATR EIENDOM AS

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	8 122 497	7 253 723
Sum immaterielle eiendeler		8 122 497	7 253 723
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2		
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2	182 670	
Sum varige driftsmidler		182 670	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	35 611 376	36 700 196
Lån til foretak i samme konsern		16 102 322	18 232 853
Investeringer i tilknyttet selskap	4	858 860	668 926
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		14 273 038	10 737 313
Investeringer i aksjer og andeler	8	2 600 000	2 600 000
Andre langsiktige fordringer	9	18 757 087	13 757 087
Sum finansielle anleggsmidler		88 202 682	82 696 375
Sum anleggsmidler		96 507 850	89 950 098
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		3 594	3 594
Fordringer			
Kundefordringer	10	732 137	608 752
Andre kortsiktige fordringer	1, 10	6 526 185	285 456
Sum fordringer		7 258 322	894 208
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	11, 12	5 233 836	2 610 628
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 233 836	2 610 628



Sum omløpsmidler		12 495 752	3 508 429
SUM EIENDELER		109 003 602	93 458 528
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13	300 000	300 000
Overkurs		4 875 642	4 875 642
Sum innskutt egenkapital		5 175 642	5 175 642
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		35 034 973	17 186 034
Sum opptjent egenkapital		35 034 973	17 186 034
Sum egenkapital	6	40 210 615	22 361 676
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12	2 390 000	2 390 000
Langsiktig konserngjeld		14 787 282	18 378 900
Øvrig langsiktig gjeld		29 436 940	29 357 307
Sum annen langsiktig gjeld		46 614 222	50 126 206
Sum langsiktig gjeld		46 614 222	50 126 206
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12	3 596 813	3 028 700
Leverandørgjeld		777 355	377 859
Skyldig offentlige avgifter		659 242	325 128
Annen kortsiktig gjeld	3	17 145 355	17 238 958
Sum kortsiktig gjeld		22 178 765	20 970 646
Sum gjeld		68 792 987	71 096 852
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		109 003 602	93 458 528



Organisasjonsnr: 990 667 055
ATR EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		3 439 566	957 078
Leieinntekter		3 975 266	3 602 530
Gevinst ved salg av eiendom 1		26 112 390	7 983 729
Annen driftsinntekt		13 596	-37 286
Sum inntekter	1	33 540 819	12 506 051
Kostnader			
Varekostnad		1 890 000	
Lønnskostnad	2	2 664 893	3 550 272
Avskrivning av driftsmidler 3, 4		1 268 631	1 264 483
Annen driftskostnad	2	5 249 868	4 378 148
Sum kostnader		11 073 392	9 192 903
Driftsresultat		22 467 427	3 313 149
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	5	2 984 377	7 180 950
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	5		
Annen renteinntekt	5	166 974	99 797
Annen finansinntekt		244 901	25 608
Sum finansinntekter		3 396 252	7 306 355
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5	1 112 170	250 000
Annen rentekostnad	3	10 721 621	4 749 392
Annen finanskostnad		1 565 772	2 353 256
Sum finanskostnader		13 399 563	7 352 648
Netto finans		-10 003 310	-46 294
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-1 707 111	-1 508 699
Ordinært resultat etter skattekostnad		14 171 227	4 775 554
Årsresultat	7	14 171 227	4 775 554
Årsresultat etter minoritetsinteresser		14 171 227	4 775 554
Totalresultat		14 171 227	4 775 554



Organisasjonsnr: 990 667 055
ATR EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	4	367 330	367 330
Utsatt skattefordel	6	6 183 081	537 676
Sum immaterielle eiendeler		6 550 411	905 006
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			
	4, 8	93 202 992	141 005 935
Driftsmidler leasing	3, 4, 8	861 381	953 672
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr			
	4	182 670	14 000
Sum varige driftsmidler	4	94 247 043	141 973 607
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap			
	5	6 576 625	11 264 286
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			
	5	14 421 189	10 737 313
Investeringer i aksjer og andeler			
	9	2 600 000	2 600 000
Obligasjoner	8	13 757 087	13 757 087
Sum finansielle anleggsmidler		37 354 901	38 358 687
Sum anleggsmidler		138 152 356	181 237 300
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	8, 10	14 131 527	14 131 527
Fordringer			
Kundefordringer			
	11	541 239	892 933
Andre kortsiktige fordringer			
	2	11 617 330	1 119 925
Sum fordringer		12 158 569	2 012 858
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter			
		30 000	70 000
Sum investeringer		30 000	70 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
	12	5 542 532	2 991 910
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 542 532	2 991 910



Sum omløpsmidler		31 862 628	19 206 295
SUM EIENDELER		170 014 983	200 443 595
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13	300 000	300 000
Overkurs		4 875 642	4 875 642
Sum innskutt egenkapital		5 175 642	5 175 642
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		34 706 558	20 628 487
Sum opptjent egenkapital		34 706 558	20 628 487
Sum egenkapital	7	39 882 200	25 804 129
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	74 045 693	118 237 668
Annen langsiktig gjeld	3, 5	29 732 808	30 478 205
Sum annen langsiktig gjeld		103 778 501	148 715 873
Sum langsiktig gjeld		103 778 501	148 715 873
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	8	3 596 813	3 028 700
Leverandørgjeld		4 338 857	4 888 262
Betalbar skatt	6		20 955
Skyldig offentlige avgifter		873 490	513 120
Annen kortsiktig gjeld	1	17 545 123	17 472 556
Sum kortsiktig gjeld		26 354 283	25 923 593
Sum gjeld		130 132 783	174 639 466
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		170 014 983	200 443 595



Organisasjonsnr: 990 667 055
ATR EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
4.00

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: 990 667 055
ATR EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Til generalforsamlingen i ATR Eiendom AS

RSM Norge AS

Kanalveien 105 B, 5068 Bergen
Postboks 63, Kristianborg, 5822 Bergen
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 55 55 77 77
F +47 55 55 77 70
www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for ATR Eiendom AS som viser et overskudd i selskapsregnskapet på NOK 17 942 095 og et overskudd i konsernregnskapet på NOK 14 171 227 . Årsregnskapet består av:

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/és a member of Den norske Revisorforening.



Revisors beretning ATR Eiendom AS 2023

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 30. august 2024
RSM Norge AS

Fredrik Evensen Hansen
Statsautorisert revisor



Årsregnskap 2023 ATR Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 990 667 055



Resultatregnskap

ATR Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		1 322 103	1 487 240
Sum driftsinntekter		<u>1 322 103</u>	<u>1 487 240</u>
Lønnskostnad	1	2 664 893	4 202 626
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	23 648	0
Annen driftskostnad	1	2 328 584	2 121 980
Sum driftskostnader		<u>5 017 125</u>	<u>6 324 606</u>
Driftsresultat		<u>-3 695 023</u>	<u>-4 837 366</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Gevinst ved realisasjon av datterselskap	3	16 067 672	4 913 512
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		488 250	334 003
Annen renteinntekt		157 447	96 778
Annen finansinntekt	3, 4	6 510 911	8 986
Rentekostnad til foretak i samme konsern		389 397	123 149
Annen rentekostnad		737 636	488 180
Annen finanskostnad		1 328 904	80 502
Resultat av finansposter		<u>20 768 343</u>	<u>4 661 447</u>
Resultat før skattekostnad		17 073 321	-175 919
Skattekostnad på resultat	5	-868 774	-1 086 267
Resultat		<u>17 942 095</u>	<u>910 348</u>
Årsresultat	6	<u>17 942 095</u>	<u>910 348</u>
Overføringer			
Tilleggsutbytte		93 156	1 617 196
Avsatt til annen egenkapital		17 848 939	0
Overført fra annen egenkapital		0	706 848
Sum overføringer		<u>17 942 095</u>	<u>910 348</u>



Balanse

ATR Eiendom AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	8 122 497	7 253 723
Sum immaterielle eiendeler		<u>8 122 497</u>	<u>7 253 723</u>
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	182 670	0
Sum varige driftsmidler		<u>182 670</u>	<u>0</u>
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	7	35 611 376	36 700 196
Fordring konsernselskaper		16 102 322	18 232 853
Investeringer i tilknyttet selskap	4	858 860	668 926
Fordring tilknyttet selskap		14 273 038	10 737 313
Investeringer i aksjer og andeler	8	2 600 000	2 600 000
Andre langsiktige fordringer	9	18 757 087	13 757 087
Sum finansielle anleggsmidler		<u>88 202 682</u>	<u>82 696 375</u>
Sum anleggsmidler		<u>96 507 850</u>	<u>89 950 098</u>
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning		3 594	3 594
Fordringer			
Kundefordringer	10	732 137	608 752
Andre kortsiktige fordringer	1, 10	6 526 185	285 456
Sum fordringer		<u>7 258 322</u>	<u>894 208</u>
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11, 12	5 233 836	2 610 628
Sum omløpsmidler		<u>12 495 752</u>	<u>3 508 429</u>
Sum eiendeler		<u>109 003 602</u>	<u>93 458 528</u>



Balanse

ATR Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13	300 000	300 000
Overkurs		4 875 642	4 875 642
Sum innskutt egenkapital		<u>5 175 642</u>	<u>5 175 642</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		35 034 973	17 186 034
Sum opptjent egenkapital		<u>35 034 973</u>	<u>17 186 034</u>
Sum egenkapital	6	<u>40 210 615</u>	<u>22 361 676</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskaper		14 787 282	18 378 900
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	2 390 000	2 390 000
Øvrig langsiktig gjeld		29 436 940	29 357 307
Sum annen langsiktig gjeld		<u>46 614 222</u>	<u>50 126 206</u>
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	3 596 813	3 028 700
Leverandørgjeld		777 355	377 859
Skyldig offentlige avgifter		659 242	325 128
Annen kortsiktig gjeld	3	17 145 355	17 238 958
Sum kortsiktig gjeld		<u>22 178 765</u>	<u>20 970 646</u>
Sum gjeld		<u>68 792 987</u>	<u>71 096 852</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>109 003 602</u>	<u>93 458 528</u>

Bergen, 29.08.2024

Tommy Guldbrandsøy
styreleder/daglig leder

Roger Gjervik
styremedlem



Noter

ATR Eiendom AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

Investeringer i tilknyttet selskap er vurdert etter kostmetoden. Tilsvarende gjelder for datterselskap i selskapsregnskapet.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode. Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Inntekter

Inntektsføringen skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader metas i samme periode som tilhørende inntekt inntektsføres.

ATR Eiendom AS



Noter

ATR Eiendom AS

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	2 023 474	3 177 001
Arbeidsgiveravgift	385 537	518 435
Pensjonskostnader	194 743	222 975
Andre ytelser	61 139	284 214
Sum	2 664 893	4 202 626

Gjennomsnittlig antall årsverk: 2

Note 2 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	83 863	83 863
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	206 318	206 318
= Anskaffelseskost 31.12.23	290 181	290 181
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	107 511	107 511
= Bokført verdi 31.12.23	182 670	182 670
Årets ordinære avskrivninger	23 648	23 648
Økonomisk levetid	3-8 år	

ATR Eiendom AS



Noter

ATR Eiendom AS

Note 3 Gevinst ved realisasjon av datterselskaper

ATR Eiendom AS har i 2023 realisert gevinster på tilsammen kr. 16 067 672 ved salg av 100 % av aksjene i Torvhusmyrane 23 AS (NNP Parsell 23 AS) org.nr. 928 921 565 og 50% av aksjene Nordhordland Maritime Næringspark AS org.nr 997 377 532.

ATR Eiendom AS solgte i 2020 alle aksjene i datterselskapet NNP Parsell 16 AS. Kjøper av aksjene har etter kontrakten rett til å kreve at selger kjøper tilbake alle aksjene til en transaksjonsverdi som tilsvarer vederlaget i kjøpekontrakten. Salgsopsjonen forutsetter at kjøper ikke iverksetter byggetiltak på eiendommen til NNP Parsell 16 AS innen 3 år fra overtakelsestidspunkt i 2020. Basert på vilkårene i kontrakten anser ATR Eiendom AS at risikoen knyttet til eierskapet i NNP Parsell 16 AS ikke er overført fra selger til kjøper per. 31.12.2020. Gevinsten fra salget av aksjene i datterselskapet NNP Parsell 16 AS er følgelig balanseført som utsatt inntekt i årsregnskapet for 2020. Utsatte inntekt utgjør kr. 15 658 689 og avsatt i posten annen kortsiktig gjeld. Det har ikke skjedd noe endring i 2021,2022 eller 2023.

Note 4 Aksjer i tilknyttet foretak

Tilknyttet foretak	Forretnings- kontor	Eier-/ stemmeandel	Resultat 2023	Egenkapital 31.12.2023	Balanseført verdi
Nordhordland Maritime Næringspark	Bergen	50,00 %	-5 668 281	-8 879 462	239 934
Skuten 2 AS	Bergen	50,00 %	-6 213 754	-9 885 032	150 000
Marmorhagen AS	Bergen	50,00 %	-1 514 672	10 642 327	33 334
Lille Lyderen AS	Bergen	50,00 %	-447 365	-481 037	50 000
Mittegetlokale Vestland AS (NNP Parsell 17 AS)	Bergen	33,33 %	8 774 405	3 768 819	385 592
Sum					858 860

Det er inntektsført utbytte fra tilknyttet foretak på kr 6 500 000.



Noter

ATR Eiendom AS

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-868 774	-1 086 267
Skattekostnad ordinært resultat	-868 774	-1 086 267
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	17 073 321	-175 919
Permanente forskjeller	-21 112 291	-4 761 661
Endring i midlertidige forskjeller	60 720	-23 269
Skattepliktig inntekt	-3 978 250	-4 960 849
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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-7	0	7
Fordringer	-79 329	0	79 329
Gevinst – og tapskonto	-74 464	-93 080	-18 616
Sum	-153 800	-93 080	60 720
Inntektsført avsatt utbytte	90 000	0	-90 000
Akkumulert fremførbart underskudd	-36 856 639	-32 878 389	3 978 250
Grunnlag for utsatt skattefordel	-36 920 439	-32 971 469	3 948 970
Utsatt skattefordel (22 %)	-8 122 497	-7 253 723	868 773

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2023	300 000	4 875 642	17 186 034	22 361 676
Årets resultat			17 942 095	17 942 095
Tilleggsutbytte			-93 156	-93 156
Pr 31.12.2023	300 000	4 875 642	35 034 973	40 210 615

ATR Eiendom AS



Noter

ATR Eiendom AS

Note 7 Aksjer i datterselskap

	Eierandel i %	Anskaffelses- kost	Balanseført verdi
Sandviksboder 3/4 AS	100,0	4 063 000	4 063 000
Sandviksbodene 5 AS	100,0	3 119 846	3 119 846
Nordhordland Næringspark AS	100,0	12 352 415	12 352 415
NNP Parsell 7 AS	100,0	55 683	55 683
NNP Parsell 13 AS	100,0	70 912	70 912
NNP Parsell 14 AS	100,0	3 000 950	3 000 950
Eidsnesvegen 207 AS	100,0	35 570	35 570
Fjellbris AS	100,0	30 000	30 000
Damsgårdshøyden AS	100,0	12 883 000	12 883 000
Sum aksjer i datterselskap		35 611 376	35 611 376

Alle datterselskaper har forretningskontor i Bergen.

Note 8 Aksjer i andre selskaper

Anleggsmidler	Eierandel i %	Anskaffelses- kost	Balanseført verdi
Skjoldnes Utvikling AS	5,8	6 166 000	2 600 000
Sum investering i andre foretak		6 166 000	2 600 000

Note 9 Andre langsiktige fordringer

Langsiktige fordringer	2023	2022
Selgerkreditt solgte datterselskaper	13 560 427	13 560 427
Lån Nordhordland Stein AS	196 660	196 660
Lån Skjoldnes Utvikling AS	0	0
Lån til Nordhordland Maritime Næringspark AS	5 000 000	
Sum langsiktige fordringer	18 757 087	13 757 087

ATR Eiendom AS



Noter

ATR Eiendom AS

Note 10 Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer

Kundefordringer	2023	2022
Kundefordringer pålydende	811 466	608 752
Avsetning tap kundefordringer	-79 329	0
Sum kundefordringer	732 137	608 752

Note 11 Bundne midler

Av bankinnskudd utgjør kr 6 345 bundne skattetreksmidler.

Selskapets bankforbindelse har sperret et bankinnskudd stort kr. 5 167 975 til dekning av rentebelastning. Kontoen er en likviditetsbuffer for fremtidig betjening av renter på konsernets langsiktige gjeld.



Noter

ATR Eiendom AS

Note 12 Gjeld og pantstillelser

Pantesikret gjeld	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 390 000	2 390 000
Driftskreditt	3 596 813	3 028 700
Sum pantsikret gjeld	5 986 813	5 418 700

Sikkerhetsstillelser

Selskapet har en kassekreditt med limitt kr. 3 600 700. Denne er ikke overtrukket pr 31.12.23. Som sikkerhet for driftskreditt til kredittinstitusjon er det etablert panterett i faste eiendommer eid av følgende heleide datterselskaper:

- Sandviksbodene 5 AS
- Sandviksboder 3/4 AS
- Nordhordland Næringspark AS
- NNP Parsell 7 AS
- NNP Parsell 13 AS
- Eidsnesvegen 207 AS

Det er også etablert panterett i fast eiendom i Nordhordland Maritime Næringspark AS.

Note 13 Aksjonærer

Aksjekapitalen i ATR Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	200 000	1,5	300 000
Sum	200 000		300 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Roger Gjervik	100 000	50,0	50,0
Tommy Gulbrandsøy	100 000	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	200 000	100,0	100,0

Aksjer eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Ordinære
Tommy Gulbrandsøy	styreleder/daglig leder	100 000
Roger Gjervik	styremedlem	100 000
Totalt antall aksjer		200 000

ATR Eiendom AS



Konsernregnskap 2023

ATR Eiendom AS

Konsernresultatregnskap
Konsernbalanse
Noter til konsernregnskapet

Org.nr.: 990 667 055



Konsern - Resultatregnskap

ATR Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt		3 439 566	957 078
Leieinntekter		3 975 266	3 602 530
Gevinst ved salg av eiendom	1	26 112 390	7 983 729
Annen driftsinntekt		13 596	-37 286
Sum driftsinntekter	1	33 540 819	12 506 051
Varekostnad		1 890 000	0
Lønnskostnad	2	2 664 893	3 550 272
Avskrivning av driftsmidler	3, 4	1 268 631	1 264 483
Annen driftskostnad	2	5 249 868	4 378 148
Sum driftskostnader		11 073 392	9 192 903
Driftsresultat		22 467 427	3 313 149
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	5	2 984 377	7 180 950
Annen renteinntekt	5	166 974	99 797
Annen finansinntekt		244 901	25 608
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5	1 112 170	250 000
Annen rentekostnad	3	10 721 621	4 749 392
Annen finanskostnad		1 565 772	2 353 256
Resultat av finansposter		-10 003 310	-46 294
Ordinært resultat før skattekostnad		12 464 116	3 266 855
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-1 707 111	-1 508 699
Ordinært resultat		14 171 227	4 775 554
Årsresultat	7	14 171 227	4 775 554



Konsern - Balanse

ATR Eiendom AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Forskning og utvikling	4	367 330	367 330
Utsatt skattefordel	6	6 183 081	537 676
Sum immaterielle eiendeler		6 550 411	905 006
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 8	93 202 992	141 005 935
Driftsmidler leasing	3, 4, 8	861 381	953 672
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	182 670	14 000
Sum varige driftsmidler	4	94 247 043	141 973 607
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	5	6 576 625	11 264 286
Fordring tilknyttet selskap	5	14 421 189	10 737 313
Investeringer i aksjer og andeler	9	2 600 000	2 600 000
Andre langsiktige fordringer	8	13 757 087	13 757 087
Sum finansielle anleggsmidler		37 354 901	38 358 687
Sum anleggsmidler		138 152 356	181 237 300
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning	8, 10	14 131 527	14 131 527
Fordringer			
Kundefordringer	11	541 239	892 933
Andre kortsiktige fordringer	2	11 617 330	1 119 925
Sum fordringer		12 158 569	2 012 858
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter		30 000	70 000
Sum investeringer		30 000	70 000
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	5 542 532	2 991 910
Sum omløpsmidler		31 862 628	19 206 295
Sum eiendeler		170 014 983	200 443 595



Konsern - Balanse

ATR Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13	300 000	300 000
Overkurs		4 875 642	4 875 642
Sum innskutt egenkapital		5 175 642	5 175 642
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		34 706 558	20 628 487
Sum opptjent egenkapital		34 706 558	20 628 487
Sum egenkapital	7	39 882 200	25 804 129
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	74 045 693	118 237 668
Annen langsiktig gjeld	3, 5	29 732 808	30 478 205
Sum annen langsiktig gjeld		103 778 501	148 715 873
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	3 596 813	3 028 700
Leverandørgjeld		4 338 857	4 888 262
Betalbar skatt	6	0	20 955
Skyldig offentlige avgifter		873 490	513 120
Annen kortsiktig gjeld	1	17 545 123	17 472 556
Sum kortsiktig gjeld		26 354 283	25 923 593
Sum gjeld		130 132 783	174 639 466
Sum egenkapital og gjeld		170 014 983	200 443 595

Bergen, 29.08.2024
Styret i ATR Eiendom AS

Tommy Hjalmar Guldradsøy
styreleder/daglig leder

Roger Gjervik
styremedlem



Konsern - Noter

ATR Eiendom AS

Regnskapsprinsipper

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

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet ATR Eiendom AS og datterselskapene:

- Sandviksboder 3/4 AS
- Sandviksbodene 5 AS
- Nordhordland Næringspark AS
- Eidsnesvegen 207 AS
- NNP Parsell 7 AS
- NNP Parsell 13 AS
- NNP Parsell 14 AS
- Fjellbris AS
- Damsgårdshøyden AS

Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi eller mindreverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld balanseføres som goodwill. Merverdier i konsernregnskapet avskrives lineært over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

Tilknyttede selskaper er vurdert etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Andelen av resultatet er basert på resultatet 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

Tilknyttede selskaper omfatter andeler i selskapene Marmorhagen AS, Mittegetlokale Vestland AS, Lille Lyderen AS, Skuten 2 AS og Nordhordland Maritime Næringspark AS.

Datterselskap, tilknyttet selskap og øvrige investeringer i aksjer og andeler

Datterselskaper, tilknyttede selskaper og øvrige investeringer i aksjer og andeler er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringene 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 antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede. Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

ATR Eiendom AS



Konsern - Noter

ATR Eiendom AS

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på optakstidspunktet

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler er vurdert til historisk kost etter fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger som er beregnet på grunnlag av kostpris og antatt økonomisk levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlenes kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

Leasingavtaler vedrørende driftsmidler som leies på betingelser som i det vesentlige overfører de økonomiske rettigheter og forpliktelser til ATR Eiendom konsern (finansiell leasing) balanseføres som driftsmiddel, og innregnes som forpliktelse under rentebærende gjeld til nåverdien av minimumsleien. Operasjonell leasing kostnadsføres som leiekostnad og klassifiseres som ordinær driftskostnad.

ATR Eiendom AS



Konsern - Noter

ATR Eiendom AS

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

Garantier og reklamasjoner

Avsetningen er ført opp under Annen kortsiktig gjeld og er estimert med utgangspunkt i historiske tall for garantiarbeider. Garantikostnadene/ reklamasjoner ved salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid.

Note 1 Driftsinntekter

Geografisk fordeling driftsinntekter	2023	2022
Vestland	33 540 819	12 506 051
Gevinst salg eiendom	2023	2022
Gevinst salg tomter	26 112 390	7 983 729

ATR Eiendom AS solgte i 2020 alle aksjene i datterselskapet NNP Parsell 16 AS. Ifølge kontrakten har kjøper rett til å kreve at selger kjøper tilbake alle aksjene til en transaksjonsverdi som tilsvarer vederlaget i kjøpekontrakten. Salgsopsjonen forutsetter at kjøper ikke iverksetter byggetiltak på eiendommen til NNP Parsell 16 AS innen 3 år fra overtakelsestidspunktet i 2020.

Basert på vilkårene i kontrakten anser ATR Eiendom AS at risikoen knyttet til eierskapet i NNP Parsell 16 AS ikke er overført fra selger til kjøper per. 31.12.2020.

Gevinsten fra salget av aksjene i datterselskapet NNP Parsell 16 AS er følgelig balanseført som utsatt inntekt i årsregnskapet for 2020.

Utsatte inntekt utgjør kr. 15 895 691 og avsatt i posten annen kortsiktig gjeld.

Det har ikke vært endring i forholdet i 2021, 2022 eller 2023.

ATR Eiendom AS



Konsern - Noter

ATR Eiendom AS

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte mm

Lønnskostnader består av følgende poster	2023	2022
Lønninger	2 023 474	3 177 001
Arbeidsgiveravgift	385 537	518 435
Pensjonskostnader	194 743	187 200
Andre ytelser	61 139	319 989
Aktiverte lønnskostnader		- 652 353
Sum lønnskostnader	2 664 893	3 550 272

Gjennomsnittlig sysselsatte årsverk 2 4

Selskapet har pr 31.12.23 utestående fordring på aksjeeier med kr. 28 482

Note 3 Finansiell leasing

Konsernet har inngått avtale om leie av en brakkerigg. Brakkeriggen er utleid i næringsvirksomhet, og leieavtalen er regnskapsmessig vurdert som finansiell leasing. Leasingperiode er på 8 år fra 1. mai 2018. Brakkeriggen avskrives over antatt gjenværende levetid på 15 år. Leiekontraktens implisitte rente er benyttet som diskonteringsrate.

Finansiell leasing	2023	2022
Balanseførte driftsmidler leasingavtale	861 381	953 672
Balanseført gjeld leasingavtale	443 821	623 380
Nettoverdi balanseført leasingavtale	417 560	330 292
Nominell verdi resterende leiebetalinger	462 473	660 676
Nåverdi resterende leiebetalinger	365 261	530 992
Leie som forfaller i løpet av 1 år - nominell verdi	198 203	198 203
Leie som forfaller i løpet fra 2 til 5 år - nominell verdi	264 270	462 473
Leie som forfaller i løpet av 1 år - nåverdi	160 133	165 731
Leie som forfaller i løpet fra 2 til 5 år - nåverdi	205 128	365 261
Renter på leasing	46 545	45 325
Årets avskrivning leasing	92 291	92 291
Sum kostnader leasede driftsmidler	138 836	137 616

ATR Eiendom AS



Konsern - Noter

ATR Eiendom AS

Note 4 Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger	Faste installasjoner	Driftsløsøre og inventar
Anskaffelseskost 1.1	105 117 283	37 333 163	8 802 848	377 624
Tilgang	497 849	0	0	206 318
Avgang	-47 162 100	0	0	0
Fisjon	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	58 453 032	37 333 163	8 802 848	583 942
Akk. avskrivninger 1.1	0	5 630 375	4 616 984	363 624
Årets ordinære avskrivninger	0	623 208	515 484	37 648
Akk. avskrivninger 31.12	0	6 253 583	5 132 468	401 272
Balansført verdi 31.12	58 453 032	31 079 580	3 670 380	182 670
Økonomisk levetid	Avskrives ikke	50 - 75 år	10 - 50 år	5 - 10 år
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	Lineær
		Leasing	Forskning og utvikling	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 1.1		1 384 363	367 330	153 382 611
Tilgang		0	0	704 167
Avgang		0	0	-47 162 100
Fisjon		0	0	0
Anskaffelseskost 31.12		1 384 363	367 330	106 924 678
Akk. avskrivninger 1.1		430 691	0	11 041 674
Årets ordinære avskrivninger		92 291	0	1 268 631
Akk. avskrivninger 31.12		522 982	0	12 310 305
Balansført verdi 31.12		861 381	367 330	94 614 373
Økonomisk levetid		15	Avskrives ikke	
Avskrivningsplan		Lineær		

ATR Eiendom AS



Konsern - Noter

ATR Eiendom AS

Note 5 Aksjer i tilknyttet foretak

Aksjer i tilknyttede foretak	Skuten 2 AS	Marmorhagen AS	Mittegetlokale Vestland
Eierandel	50 %	50%	33,33%
Balanseført verdi på kjøpstidspunktet	150 000	33 334	385 592
Identifiserte mer-/mindreverdier	0	0	
Goodwill	0	-	
Anskaffelseskost	150 000	33 334	385 592
Andel resultat tidligere år		6 400 000	4 445 361
Avgang i perioden	0	0	
Andel årets resultat etter skatt			2 924 509
Utdelt utbytte			-6 500 000
Nedskrivning i perioden	0	-1 112 170	
Nedskrevet tidligere år	-150 000		
Balanseført verdi	0	5 321 164	1 255 462

Aksjer i tilknyttede foretak	Lille Lyderen AS	Bøkelunden AS	Nordhordland Maritime Næringspark AS	SUM
Eierandel	50 %	50%	50%	
Balanseført verdi ved stiftelse/kjøpstidspunktet	50 000	50 000	0	908 860
Identifiserte mer-/mindreverdier	0	0		
Goodwill	0	-		
Anskaffelseskost	50 000	50 000	0	668 926
Andel resultat tidligere år				10 845 361
Avgang i perioden	0	-50 000		-50 000
Andel årets resultat etter skatt				2 924 509
Utdelt utbytte				-6 500 000
Nedskrivning i perioden	0	0		-1 112 170
Nedskrevet tidligere år	-50 000			200 000
Balanseført verdi	0	0	0	6 576 625

ATR Eiendom AS har gitt lån til tilknyttede selskaper.

	2023	2022
Mittegetlokale Vestland AS	3 185 825	3 185 825
Skuten 2 AS	4 575 531	3 024 289
Bøkelunden AS	0	3 043 904
Lille Lyderen AS	1 934 655	1 483 295
Nordhordland Maritime Næringspark AS	4 725 178	
Andre langs fordringer	0	0
Sum fordring tilknyttet selskap	14 421 189	10 737 313

ATR Eiendom AS



Konsern - Noter

ATR Eiendom AS

Lånene til Nordhordland Maritime Næringspark er renteberegnet med 5 %.

Lån til Lille Lyderen AS er renteberegnet med 3 %.

Andre fordringer er ikke renteberegnet.

ATR Eiendom har fått lån fra Marmorhagen AS på kr. 20 256 940.

Lånet er ikke renteberegnet i 2023

Note 6 Skatter

Årets skattekostnad konsern	2023	2022	Endring
Betalbar skatt	0	20 955	
Endring utsatt skatt*	-1 707 111	-1 529 654	
Sum skattekostnad konsern	-1 707 111	-1 508 699	
Midlertidige forskjeller			
Varige driftsmidler	17 747 602	20 682 055	-2 934 453
Balanseførte leieavtaler	417 560	330 292	-87 268
Varebeholdning	804 107	19 234 697	18 430 590
Gevinst- og tapskonto	-74 464	-93 080	-18 616
Utestående fordringer	-903 499	-514 170	389 329
Netto midlertidige forskjeller	17 991 306	39 639 794	15 779 582
Inngår ikke i beregning av utsatt skatt	2 071 099	4 680 191	2 609 092
Inntektsført avsatt utbytte	90 000	0	-90 000
Underskudd til fremføring	-48 257 316	-46 763 966	1 493 350
Grunnlag utsatt skatt/(skattefordel)	-28 104 911	-2 443 981	25 660 930
Utsatt skatt/(skattefordel) (22%)	-6 183 081	-537 676	*-5 645 405
Betalbar skatt i balansen		20 955	
Betalbar skatt fra tidligere år	0	0	
Betalbar skatt i balansen	0	0	

*Avvik endring utsatt skatt skyldes tilgang/avgang datterselskap

ATR Eiendom AS



Konsern - Noter

ATR Eiendom AS

Note 7 Egenkapital

Selskap

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1	300 000	4 875 642	17 186 034	22 361 676
Årsresultat			17 942 095	17 942 095
Tilleggsutbytte			-93 156	-93 156
Egenkapital 31.12	300 000	4 875 642	35 034 973	40 210 615

Konsern

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1.1	300 000	4 875 642	20 628 487	25 804 129
Årsresultat			14 171 227	14 171 227
Tilleggsutbytte			-93 156	-93 156
Egenkapital 31.12	300 000	4 875 642	34 706 557	39 882 200

Note 8 Langsiktige fordringer, gjeld og pantstillelser

Langsiktige fordringer	2023	2022
Selgerkreditt solgte datterselskaper	13 560 427	13 560 427
Lån Nordhordland Stein AS	196 660	196 660
Sum langsiktige fordringer	13 757 087	13 757 087
Fordringer med forfall senere enn 1 år	2023	2022
Andre langsiktige fordringer	0	0
Sum fordringer med forfall senere enn 1 år	0	0
Gjeld sikret med pant	2023	2022
Kortsiktig gjeld til kreditinst.(kassekreditt)	3 596 813	2 677 536
Gjeld til kredittinstitusjoner	74 045 693	118 237 668
Øvrig langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktige fordringer	77 642 506	120 915 204
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2023	2022
Bygninger, tomter og leasing driftsmiddel	94 064 373	140 401 822
Varelager	14 131 527	14 131 527
Sum pantsatte eiendeler	108 195 900	154 533 349
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	0	0

ATR Eiendom AS



Konsern - Noter

ATR Eiendom AS

Note 9 Aksjer i andre selskaper

<u>Anleggsmidler</u>	<u>Eierandel i %</u>	<u>Anskaffelses kost</u>	<u>Balanseført verdi</u>
Skjoldnes Utvikling AS	5,80	6 166 000	2 600 000
NNP Vann og Avløp AS	100,00	30 000	0
Sum investering i andre foretak		6 196 000	2 600 000

NNP Vann og Avløp AS er opprettet med eneste formål å forestå oppføring av vann- og avløpsanlegg på konsernets eiendom gnr. 212 bnr 132 i Alver Kommune. Etter ferdigstilling skal vann- og avløpsanlegget overføres vederlagsfritt til Alver Kommune. Selskapet er følgelig ikke konsolidert i konsernregnskapet til ATR Eiendom for 2023. Akkumulerte utgifter til oppføring av vann- og avløpsanlegget per 31.12.2023, kr 9 830 803, er balanseført som tomtekostnad i datterselskapet Nordhordland Næringspark AS.

Note 10 Varelager

Varelager er oppført til anskaffelseskost.

Note 11 Kundefordringer

<u>Kundefordringer</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Kundefordringer pålydende	930 568	1 027 933
Avsetning tap på kundefordringer	-389 329	-135 000
Sum kundefordringer	541 239	892 933

Note 12 Bundne midler

Av konsernets bankinnskudd utgjør kr 6 345 bundne skattetrekkmidler.

Konsernets bankforbindelse har sperret et bankinnskudd stort kr. 5 167 975 til dekning av 12 måneders rentebelastning. Kontoen er en likviditetsbuffer for fremtidig betjening av renter på konsernets langsiktige gjeld.

ATR Eiendom AS



Konsern - Noter

ATR Eiendom AS

Note 13 Aksjekapital og aksjonær informasjon

Aksjekapitalen på kr. 300 000 består av 200 000 aksjer pålydende kr. 1,50

Oversikt over selskapets aksjonærer 31.12	Antall aksjer	Eierandel
Roger Gjervik (styremedlem)	100 000	50,0 %
Tommy Guldbrandsøy (styreleder)	100 000	50,0 %
Totalt antall aksjer	200 000	100,0 %

ATR Eiendom AS