



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 858 528
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ATLAS PORTEFØLJE 4 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: Mikkel Viermyr
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2025

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, 27.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1		
Annen driftsinntekt	1	230 000	
Sum inntekter		230 000	
Kostnader			
Varekostnad	2	262 139	
Annen driftskostnad		17 493	2 237
Sum kostnader		279 632	2 237
Driftsresultat		-49 632	-2 237
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	3	3 348	
Sum finansinntekter		3 348	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	191 983	
Annen rentekostnad	3	596 745	
Annen finanskostnad	3		
Sum finanskostnader		788 728	
Netto finans		-785 380	
Resultat før skattekostnad		-835 012	-2 237
Skattekostnad på resultat	4	-184 195	
Årsresultat		-650 817	-2 237
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-650 817	-2 237
Totalresultat		-650 817	-2 237
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital	7	-650 817	-2 237
Sum overføringer og disponeringer		-650 817	-2 237



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	184 195	
Sum immaterielle eiendeler		184 195	
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5		
Sum anleggsmidler		184 195	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2	29 088 415	
Fordringer			
Konsernfordringer	5, 5		2 237
Sum fordringer			2 237
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	301 020	27 763
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		301 020	27 763
Sum omløpsmidler		29 389 434	30 000
SUM EIENDELER		29 573 629	30 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 10	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Annen egenkapital		-4 474	
Udekket tap	7	648 580	
Sum opptjent egenkapital		-653 054	
Sum egenkapital		-623 054	30 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	9		
Obligasjonslån	9		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	20 500 000	
Langsiktig konserngjeld	5		
Ansvarlig lånekapital	9	5 650 000	
Sum annen langsiktig gjeld		26 150 000	
Sum langsiktig gjeld		26 150 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		170 161	
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	5	3 275 559	
Annen kortsiktig gjeld		600 964	
Sum kortsiktig gjeld		4 046 684	
Sum gjeld		30 196 684	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 573 629	30 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 580303

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 858 528
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ATLAS PORTEFØLJE 4 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: Mikkel Viermyr
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2025

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja

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, 26.06.2025



Organisasjonsnr: 930 858 528
ATLAS PORTEFØLJE 4 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1		
Annen driftsinntekt	1	230 000	
Sum inntekter		230 000	
Kostnader			
Varekostnad	2	262 139	
Annen driftskostnad		17 493	2 237
Sum kostnader		279 632	2 237
Driftsresultat		-49 632	-2 237
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	3	3 348	
Sum finansinntekter		3 348	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	191 983	
Annen rentekostnad	3	596 745	
Annen finanskostnad	3		
Sum finanskostnader		788 728	
Netto finans		-785 380	
Resultat før skattekostnad		-835 012	-2 237
Skattekostnad på resultat	4	-184 195	
Årsresultat		-650 817	-2 237
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-650 817	-2 237
Totalresultat		-650 817	-2 237
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital	7	-650 817	-2 237
Sum overføringer og disponeringer		-650 817	-2 237



Organisasjonsnr: 930 858 528
ATLAS PORTEFØLJE 4 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4	184 195	
Sum immaterielle eiendeler		184 195	

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	5		
---------------------------------	---	--	--

Sum anleggsmidler		184 195	0
--------------------------	--	----------------	----------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	2	29 088 415	
-----------	---	------------	--

Fordringer

Konsernfordringer	5, 5		2 237
Sum fordringer			2 237

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	6	301 020	27 763
-------------------------------	---	---------	--------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		301 020	27 763
--	--	----------------	---------------

Sum omløpsmidler		29 389 434	30 000
-------------------------	--	-------------------	---------------

SUM EIENDELER		29 573 629	30 000
----------------------	--	-------------------	---------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7, 10	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		-4 474	
Udekket tap	7	648 580	
Sum opptjent egenkapital		-653 054	

Sum egenkapital		-623 054	30 000
------------------------	--	-----------------	---------------

Gjeld

Langsiktig gjeld



Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	9		
Obligasjonslån	9		
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	20 500 000	
Langsiktig konserngjeld	5		
Ansvarlig lånekapital	9	5 650 000	
Sum annen langsiktig gjeld		26 150 000	
Sum langsiktig gjeld		26 150 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		170 161	
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	5	3 275 559	
Annen kortsiktig gjeld		600 964	
Sum kortsiktig gjeld		4 046 684	
Sum gjeld		30 196 684	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 573 629	30 000



Organisasjonsnr: 930 858 528
ATLAS PORTEFØLJE 4 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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.



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 4 AS.

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Atlas Portefølje 4 AS som viser et underskudd på kr. 650 817. 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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.



NITSCHKE

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Lysaker, 3. april 2025
NITSCHKE AS



Rune Bergseng
statsautorisert revisor



Årsregnskap 2024
ATLAS PORTEFØLJE 4 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 930 858 528



RESULTATREGNSKAP

ATLAS PORTEFØLJE 4 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt	1	230 000	0
Sum driftsinntekter		230 000	0
Varekostnad	2	262 139	0
Annen driftskostnad		17 493	2 237
Sum driftskostnader		279 632	2 237
Driftsresultat		-49 632	-2 237
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt	3	3 348	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	191 983	0
Annen rentekostnad	3	596 745	0
Resultat av finansposter		-785 380	0
Resultat før skattekostnad		-835 012	-2 237
Skattekostnad på resultat	4	-184 195	0
Årsresultat		-650 817	-2 237
OVERFØRINGER			
Overført fra annen egenkapital	7	650 817	2 237
Sum overføringer		-650 817	-2 237



BALANSE

ATLAS PORTEFØLJE 4 AS

EIENDELER	Note	2024	2023
Utsatt skattefordel	4	184 195	0
Sum immaterielle eiendeler		184 195	0
Sum anleggsmidler		184 195	0
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	2	29 088 415	0
FORDRINGER			
Konsernfordringer	5	0	2 237
Sum fordringer		0	2 237
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	301 020	27 763
Sum omløpsmidler		29 389 434	30 000
Sum eiendeler		29 573 629	30 000



BALANSE

ATLAS PORTEFØLJE 4 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7, 10	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		-4 474	0
Udekket tap	7	-648 580	0
Sum opptjent egenkapital		-653 054	0
Sum egenkapital		-623 054	30 000
GJELD			
Ansvarlig lån	9	5 650 000	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	20 500 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		26 150 000	0
Leverandørgjeld		170 161	0
Konserngjeld	5	3 275 559	0
Annen kortsiktig gjeld		600 964	0
Sum kortsiktig gjeld		4 046 684	0
Sum gjeld		30 196 684	0
Sum egenkapital og gjeld		29 573 629	30 000

24.06.2025

Styret i ATLAS PORTEFØLJE 4 AS

Magnus Viermyr
styreleder

Christer Andresen
styremedlem

Mikkel Viermyr
styremedlem/daglig leder



Regnskapsprinsipper

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

DRIFTSINNETEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

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 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.

Note 1 Andre inntekter

	2024	2023
Pr. Virksomhetsområde		
Leieinntekter	230 000	0
Sum	230 000	0
Geografisk fordeling		
Norge	230 000	0
Sum	230 000	0

Selskapet har i 2024 hatt utleieinntekter tilsvarende kr. 230 000.

Note 2 Varer

	2024	2023
Varelager		
Lager av varer under tilvirkning	29 088 415	0
Sum varelager	29 088 415	0

	2024	2023
Varekostnad		
Innkjøp av råmaterialer	29 088 415	0
Sum varekostnad	29 088 415	0

Av samlet varelagerverdi pr. 31.12.2024 er kr. 29 088 415 vurdert til anskaffelseskost aktivert i balansen.



Note 3 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2024	2023
Annen finansinntekt	3 348	0
Sum finansinntekter	3 348	0
Finanskostnader	2024	2023
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	191 983	0
Annen rentekostnad	596 745	0
Sum finanskostnader	788 728	0

Rentekostnader fra foretak i samme konsern svarer til påløpt rente på arbeidskapital innlånt fra morselskap Atlas Eiendom AS. Lån forrentes med 12% p. Annen rentekostnad

Annen rentekostnad svarer til renter på investørlånsrenter.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-184 195	0
Skattekostnad ordinært resultat	-184 195	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-835 012	-2 237
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-949 354	0
Skattepliktig inntekt	-1 784 366	-2 237
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	949 354	0	-949 354
Sum	949 354	0	-949 354
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 786 603	-2 237	1 784 366
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	2 237	2 237
Grunnlag for utsatt skattefordel	-837 249	0	837 249
Utsatt skattefordel (22 %)	-184 195	0	184 195



Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	0	0		2 237
Sum	0	0	0	2 237

	Leverandørgjeld		Annen gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	0	0	3 275 559	0
Sum	0	0	3 275 559	0

Annen gjeld til foretak i samme konsern er knyttet til arbeidskapital innlånt fra morselskap Atlas Eiendom AS inkludert påløpt rente på dette lånet. Arbeidskapital forrentes med 12% p.a. iht. avtale.

Note 6 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 0. Det er pr. 31.12.2024 ingen bundne skattetrekkmidler og selskapet er heller ikke forpliktet til å ha dette.

Note 7 Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen egenkapital	Sum
Pr. 31.12.2023	30 000	0	30 000
Pr. 01.01.2024	30 000	0	30 000
Årets underskudd		-650 817	-650 817
Pr. 31.12.2024	30 000	-650 817	-620 817

Note 8 Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeld som forfaller færre enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	20 500 000	0
Sum	20 500 000	0

Gjeld til kredittinstitusjoner gjelder tomtelån for finansiering av prosjektene i porteføljen og utgjør per 31.12.2024 kr. 20 500 000

Pantstillelser:

Romerike Næringspark har pant NOK 45 000 000 i eiendommene med gnr/ bnr hhv. 11/142 og 123/226 i Oslo Kommune.



Note 9 Annen, eksternt gjeld

Lånet er ytet av eksterne investorer i selskapet og er prioritert etter all annen gjeld. Ansvarlig lånekapital skal nedbetales ved prosjektets ferdigstillelse, men kan også utbetales førtidig. Renten fastsettes hvert år iht. avtale. Nåværende investorklån utgjør kr. 5 650 000

Note 10 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I ATLAS PORTEFØLJE 4 AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

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

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Atlas Eiendom AS	1 000	100,0	100,0

Note 11 Fortsatt drift

Resultatet for 2024 viser et underskudd på kr. 650 817 etter skatt, mot kr. 2 237 i 2023. Selskapet utvikler boliger for salg og oppstart på det første prosjektet var mot slutten av 2024. Selskapet har ingen vesentlige forpliktelser utover rentekostnader knyttet til overtakelse av utviklingseiendommer. Inntekter på nåværende eiendom dekker store deler av løpende forpliktelser, og omsetningen forventes å gi positive bidrag i årene som kommer. Overlevering av første prosjekt i porteføljen estimert i slutten av 2025 venter å gi vesentlige positive bidrag til selskapets egenkapital.

Styret vurderer på bakgrunn av dette at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.