



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

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

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Fredrik Kolsrud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 05.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1		
Annen driftsinntekt	1, 2	1 803 000	2 823 050
Sum inntekter		1 803 000	2 823 050
Kostnader			
Varekostnad		273 067	366 539
Lønnskostnad	3	6 180 696	3 382 022
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5, 7	39 633	31 514
Annen driftskostnad		7 814 875	2 063 646
Sum kostnader		14 308 270	5 843 721
Driftsresultat		-12 505 270	-3 020 671
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			1 036 364
Inntekt på investering i tilknyttet selskap			9 961 034
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		434 130	
Annen renteinntekt	2	25 754	32 799
Annen finansinntekt		-39 868	1 195
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler			1 800 000
Sum finansinntekter		420 015	12 831 392
Annen rentekostnad		2 060 728	481 709
Annen finanskostnad		4 089 339	80
Sum finanskostnader		6 150 067	481 789
Netto finans		-5 730 052	12 349 603
Ordinært resultat før skattekostnad		-18 235 322	9 328 932
Skattekostnad på resultat	4	-3 990 215	
Ordinært resultat etter skattekostnad		-14 245 107	9 328 932
Årsresultat		-14 245 107	9 328 932



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-14 245 107	9 328 932
Totalresultat		-14 245 107	9 328 932
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital		-14 245 107	9 328 932
Sum overføringer og disponeringer		-14 245 107	9 328 932



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.	5		1 061 499
Utsatt skattefordel	4	3 061 588	
Sum immaterielle eiendeler		3 061 588	1 061 499
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	7	56 062	59 311
Sum varige driftsmidler		56 062	59 311
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	412 471	1 988 469
Investeringer i tilknyttet selskap	8	27 450	27 450
Andre langsiktige fordringer	2, 6	763 553	1 187 799
Sum finansielle anleggsmidler		1 203 474	3 203 718
Sum anleggsmidler		4 321 124	4 324 528
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	2, 6	2 983 625	10 143 223
Konsernfordringer	6	24 680 834	7 024 577
Sum fordringer		27 664 458	17 167 800
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	5 465 769	3 006 139
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 465 769	3 006 139
Sum omløpsmidler		33 130 228	20 173 939
SUM EIENDELER		37 451 352	24 498 467



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 11	58 023	52 700
Overkurs	10	17 841 978	2 697 300
Annen innskutt egenkapital	10	-8 070	-8 070
Sum innskutt egenkapital		17 891 931	2 741 930
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10		11 218 817
Udekket tap	10	5 887 789	
Sum opptjent egenkapital		-5 887 789	11 218 817
Sum egenkapital		12 004 142	13 960 747
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	14 723 500	
Ansvarlig lånekapital	12		7 350 000
Øvrig langsiktig gjeld	13	1 500 000	2 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		16 223 500	9 850 000
Sum langsiktig gjeld		16 223 500	9 850 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		104 782	245 641
Skyldig offentlige avgifter		651 750	53 596
Kortsiktig konserngjeld	6	6 196 221	
Annen kortsiktig gjeld	2	2 270 957	388 484
Sum kortsiktig gjeld		9 223 710	687 720
Sum gjeld		25 447 210	10 537 720
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 451 352	24 498 467



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 253 651	20 000
Annen driftsinntekt	1, 11	116 978 840	100 989 326
Sum inntekter		118 232 491	101 009 326
Kostnader			
Varekostnad	3	104 004 136	83 845 583
Lønnskostnad	4	6 180 696	3 382 022
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	39 633	31 514
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	2 093 883	
Annen driftskostnad		5 404 848	5 463 444
Sum kostnader		117 723 195	92 722 563
Driftsresultat		509 296	8 286 763
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			1 036 364
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	8	4 819 582	19 602 370
Annen renteinntekt	11	27 909	34 215
Annen finansinntekt		7 679 628	1 195
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler			3 612 560
Sum finansinntekter		12 527 119	24 286 704
Annen rentekostnad		4 357 210	1 432 937
Annen finanskostnad		4 165 113	3 743 020
Sum finanskostnader		8 522 323	5 175 957
Netto finans		4 004 796	19 110 747
Ordinært resultat før skattekostnad		4 514 093	27 397 510
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-365 708	889 032
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 879 801	26 508 478
Årsresultat		4 879 801	26 508 478



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Minoritetsinteresser		917 238	1 153 122
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 962 563	25 355 356
Totalresultat		3 962 563	25 355 356
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			1 960 000
Ekstraordinært utbytte			6 428 000
Avsatt til annen egenkapital		4 879 801	18 120 478
Sum overføringer og disponeringer		4 879 801	26 508 478



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	6		
Konsesjoner, patenter o.l.	6		1 061 499
Utsatt skattefordel	5	3 061 060	
Sum immaterielle eiendeler		3 061 060	1 061 499
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7	40 038 943	
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	7	165 184	59 311
Sum varige driftsmidler		40 204 127	59 311
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	8	14 488 369	9 668 786
Investeringer i aksjer og andeler	9	2 229 444	1 902 560
Andre langsiktige fordringer	10	6 804 093	1 257 799
Sum finansielle anleggsmidler		23 521 906	12 829 145
Sum anleggsmidler		66 787 093	13 949 955
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2	258 191 741	73 869 903
Fordringer			
Kundefordringer		275 639	37 575 171
Andre kortsiktige fordringer	10, 11	490 009	7 353 349
Sum fordringer		765 648	44 928 520
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter		248 832	
Sum investeringer		248 832	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	13 198 292	9 234 410



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 198 292	9 234 410
Sum omløpsmidler		272 404 513	128 032 833
SUM EIENDELER		339 191 606	141 982 788

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	13, 16	58 023	52 700
Overkurs	13	17 841 978	2 697 300
Annen innskutt egenkapital	13	-62 851	-53 630
Sum innskutt egenkapital		17 837 150	2 696 370

Opptjent egenkapital

Minoritetsandeler		5 183 326	173 462
Annen egenkapital	13	27 933 420	18 057 919
Udisponert resultat			
Udekket tap	13		423
Sum opptjent egenkapital		33 116 745	18 230 959

Sum egenkapital

50 953 895 **20 927 329**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5	2 695 352	
Sum avsetninger for forpliktelser		2 695 352	

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	15	202 041 088	76 213 002
Ansvarlig lånekapital	14	45 396 000	26 846 830
Øvrig langsiktig gjeld	15	1 500 000	2 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		248 937 088	105 559 832

Sum langsiktig gjeld

251 632 440 **105 559 832**

Kortsiktig gjeld



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Leverandørgjeld		9 901 154	4 077 343
Betalbar skatt	5		889 032
Skyldig offentlige avgifter		651 750	52 793
Annen kortsiktig gjeld	11	26 052 365	10 476 460
Sum kortsiktig gjeld		36 605 270	15 495 627
Sum gjeld		288 237 710	121 055 459
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		339 191 605	141 982 787



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 710878

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 176 317
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ATLAS EIENDOM AS
Forretningsadresse: Hovfaret 4B
0275 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Fredrik Kolsrud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.08.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 921 176 317
ATLAS EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1		
Annen driftsinntekt	1, 2	1 803 000	2 823 050
Sum inntekter		1 803 000	2 823 050
Kostnader			
Varekostnad		273 067	366 539
Lønnskostnad	3	6 180 696	3 382 022
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5, 7	39 633	31 514
Annen driftskostnad		7 814 875	2 063 646
Sum kostnader		14 308 270	5 843 721
Driftsresultat		-12 505 270	-3 020 671
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			1 036 364
Inntekt på investering i tilknyttet selskap			9 961 034
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		434 130	
Annen renteinntekt	2	25 754	32 799
Annen finansinntekt		-39 868	1 195
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler			1 800 000
Sum finansinntekter		420 015	12 831 392
Annen rentekostnad		2 060 728	481 709
Annen finanskostnad		4 089 339	80
Sum finanskostnader		6 150 067	481 789
Netto finans		-5 730 052	12 349 603
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	-3 990 215	9 328 932
Ordinært resultat etter skattekostnad		-14 245 107	9 328 932
Årsresultat		-14 245 107	9 328 932
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-14 245 107	9 328 932
Totalresultat		-14 245 107	9 328 932



Overføringer og disponeringer		
Overført fra annen egenkapital	-14 245 107	9 328 932
Sum overføringer og disponeringer	-14 245 107	9 328 932



Aksjekapital	10, 11	58 023	52 700
Overkurs	10	17 841 978	2 697 300
Annen innskutt egenkapital	10	-8 070	-8 070
Sum innskutt egenkapital		17 891 931	2 741 930
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10		11 218 817
Udekket tap	10	5 887 789	
Sum opptjent egenkapital		-5 887 789	11 218 817
Sum egenkapital		12 004 142	13 960 747
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	13	14 723 500	
Ansvarlig lånekapital	12		7 350 000
Øvrig langsiktig gjeld	13	1 500 000	2 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		16 223 500	9 850 000
Sum langsiktig gjeld		16 223 500	9 850 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		104 782	245 641
Skyldig offentlige avgifter		651 750	53 596
Kortsiktig konserngjeld	6	6 196 221	
Annen kortsiktig gjeld	2	2 270 957	388 484
Sum kortsiktig gjeld		9 223 710	687 720
Sum gjeld		25 447 210	10 537 720
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 451 352	24 498 467



Organisasjonsnr: 921 176 317
ATLAS EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 253 651	20 000
Annen driftsinntekt	1, 11	116 978 840	100 989 326
Sum inntekter		118 232 491	101 009 326
Kostnader			
Varekostnad	3	104 004 136	83 845 583
Lønnskostnad	4	6 180 696	3 382 022
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	39 633	31 514
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	2 093 883	
Annen driftskostnad		5 404 848	5 463 444
Sum kostnader		117 723 195	92 722 563
Driftsresultat		509 296	8 286 763
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			1 036 364
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	8	4 819 582	19 602 370
Annen renteinntekt	11	27 909	34 215
Annen finansinntekt		7 679 628	1 195
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler			3 612 560
Sum finansinntekter		12 527 119	24 286 704
Annen rentekostnad		4 357 210	1 432 937
Annen finanskostnad		4 165 113	3 743 020
Sum finanskostnader		8 522 323	5 175 957
Netto finans		4 004 796	19 110 747
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-365 708	889 032
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 879 801	26 508 478
Årsresultat		4 879 801	26 508 478
Minoritetsinteresser		917 238	1 153 122
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 962 563	25 355 356



Totalresultat	3 962 563	25 355 356
Overføringer og disponeringer		
Ordinært utbytte		1 960 000
Ekstraordinært utbytte		6 428 000
Avsatt til annen egenkapital	4 879 801	18 120 478
Sum overføringer og disponeringer	4 879 801	26 508 478



Organisasjonsnr: 921 176 317
ATLAS EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	6		
Konsesjoner, patenter o.l.	6		1 061 499
Utsatt skattefordel	5	3 061 060	
Sum immaterielle eiendeler		3 061 060	1 061 499
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7	40 038 943	
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	7	165 184	59 311
Sum varige driftsmidler		40 204 127	59 311
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	8	14 488 369	9 668 786
Investeringer i aksjer og andeler	9	2 229 444	1 902 560
Andre langsiktige fordringer	10	6 804 093	1 257 799
Sum finansielle anleggsmidler		23 521 906	12 829 145
Sum anleggsmidler		66 787 093	13 949 955
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2	258 191 741	73 869 903
Fordringer			
Kundefordringer		275 639	37 575 171
Andre kortsiktige fordringer	10, 11	490 009	7 353 349
Sum fordringer		765 648	44 928 520
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter		248 832	
Sum investeringer		248 832	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	12	13 198 292	9 234 410
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 198 292	9 234 410



Sum omløpsmidler		272 404 513	128 032 833
SUM EIENDELER		339 191 606	141 982 788
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13, 16	58 023	52 700
Overkurs	13	17 841 978	2 697 300
Annen innskutt egenkapital	13	-62 851	-53 630
Sum innskutt egenkapital		17 837 150	2 696 370
Opptjent egenkapital			
Minoritetsandeler		5 183 326	173 462
Annen egenkapital	13	27 933 420	18 057 919
Udisponert resultat			
Udekket tap	13		423
Sum opptjent egenkapital		33 116 745	18 230 959
Sum egenkapital		50 953 895	20 927 329
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	2 695 352	
Sum avsetninger for forpliktelser		2 695 352	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	15	202 041 088	76 213 002
Ansvarlig lånekapital	14	45 396 000	26 846 830
Øvrig langsiktig gjeld	15	1 500 000	2 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		248 937 088	105 559 832
Sum langsiktig gjeld		251 632 440	105 559 832
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 901 154	4 077 343
Betalbar skatt	5		889 032
Skyldig offentlige avgifter		651 750	52 793
Annen kortsiktig gjeld	11	26 052 365	10 476 460
Sum kortsiktig gjeld		36 605 270	15 495 627
Sum gjeld		288 237 710	121 055 459
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		339 191 605	141 982 787



Organisasjonsnr: 921 176 317
ATLAS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

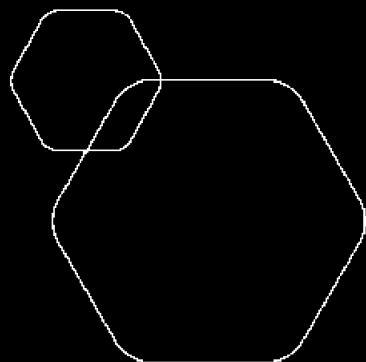
Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 921 176 317
ATLAS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

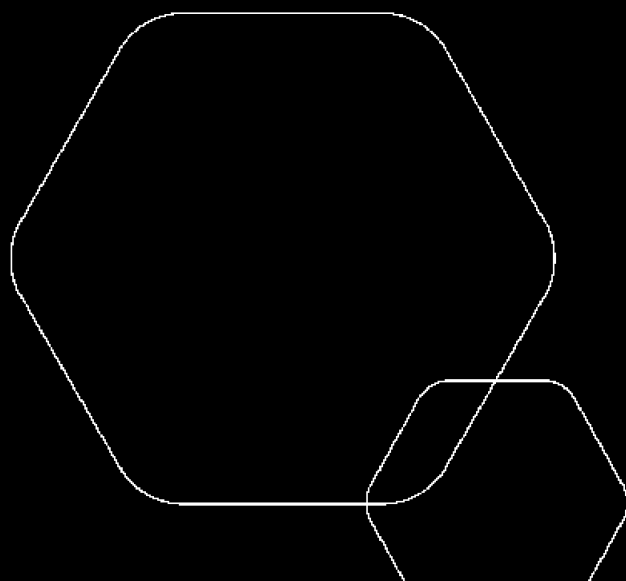
- alle poster oppgitt i hele tall



Årsregnskap 2022

Atlas Eiendom AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet



Org.nr.: 921 176 317



Årsberetning 2022 for Atlas Eiendom AS

Virksomhetens art

Atlas Eiendom AS er et konsern der virksomheten primært omfatter utvikling og salg av eiendom. Denne årsberetningen omfatter både morselskapet i konsern, Atlas Eiendom AS, og Atlas Eiendom AS konsern som helhet.

Konsernet gjør også andre investeringer, blant annet i proptech (teknologi for eiendomsbransjen) gjennom selskapet Atlas X AS. Atlas Eiendom AS har kontorer i Hovfaret 4b i Oslo og all virksomhet drives derfra. Medtatt i konsernregnskapet er også selskapets tilknyttede selskap - M3 Atlas Utvikling AS, M3 Atlas Boliger 3 AS, Dalsveien Utvikling AS og Journey Technologies AS

Finansielle resultater / Kommentarer til regnskapet

Konsernet har i 2022 hatt en økning i driftsinntekter som følge av god fremdrift på prosjektene. Driftsinntekter relaterer seg i hovedsak til prosjektinntekter i forbindelse med utvikling av boliger, enten det er i egenregi eller gjennom samarbeidsprosjekter (tilknyttede selskap). Kostnadsbildet i 2022 har vært preget av både økende rentekostnader og materialkostnader, begge eksterne faktorer som bidrar til å øke kostnadsnivået.

Driftsinntekter

Konsernets driftsinntekter for 2022 var på MNOK 118, mens det for morselskapet Atlas Eiendom AS var på MNOK 1,8. Til sammenligning var driftsinntektene i 2021 på henholdsvis MNOK 101 og MNOK 2,8

Driftskostnader

Konsernets driftskostnader for 2022 var MNOK 117, mens det for morselskapet var på MNOK 14,3. Til sammenligning var driftskostnadene i 2021 på henholdsvis MNOK 93 og MNOK 5,8

Andel av resultatet fra tilknyttede selskap

Konsernets andel av resultatet fra tilknyttede selskap etter skatt tilsvarte i 2022 MNOK 4,8 og i 2021 MNOK 9,6

Driftsresultat

Konsernets driftsresultat i 2022 var på MNOK 0,5 mot MNOK 8,3 i 2021
Morselskapet Atlas Eiendom AS hadde driftsresultat på henholdsvis MNOK -12,5 og MNOK -3

Resultat før skatt

Resultat før skatt i konsernet var MNOK 4,5 i 2022 og MNOK 26,5 i 2021.
Morselskapet Atlas Eiendom AS hadde resultat før skatt på henholdsvis MNOK -18,2 og MNOK 9,3

Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm er ikke direkte sammenlignbar mot 2021, da det ikke ble utarbeidet konsernregnskap i 2021. Det utarbeides derfor ikke sammenligningstall for 2021 i årets kontantstrømoppstilling for konsern.

For konsernet skyldes netto endring i finansieringsaktiviteter opptak av ny gjeld, utlån til datterselskap og kapitalforhøyelse mottatt i løpet av året. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter skyldes i hovedsak kjøp av tomter og påløpte prosjektkostnader.



For morselskapet Atlas Eiendom AS skyldes netto endring i finansieringsaktiviteter opptak av ny gjeld, utlån til datterselskap og kapitalforhøyelse mottatt i løpet av året.

Finansiering og gjeld

Konsernet har pr. 31.12.2022 en rentebærende gjeld på MNOK 248. Gjelden består i hovedsak av gjeld knyttet til utvikling av småhusprosjekter. Forfall på innbetalinger til denne gjelden gjøres trinnvis både ved innbetalinger av forskudd fra kjøpere og resten ved overlevering av prosjekter. Gjelden på byggeprosjektene er avdragsfri og består kun av innbetaling ved salg av prosjekt.

Morselskapet Atlas Eiendom AS har pr. 31.12 en rentebærende ekstern gjeld på MNOK 16,2 som er avdragsfritt og forfaller trinnvis med første innbetaling i 2024.

Egenkapital

Konsernet har pr. 31.12.22 en samlet egenkapital før minoritetsinteresser på MNOK 46 og MNOK 51 inkludert minoritetsinteresser.

Morselskapet Atlas Eiendom har pr. 31.12.22 en samlet egenkapital på MNOK 12

Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens §3-3 a bekreftes det at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet. Konsernet overleverer to prosjekter i 2023 som nedbetaler store deler av mellomværende fordringer og gir ekstra likviditet på konsernnivå.

Den kortsiktige gjelden i konsernet består i stor grad av forskuddsinnbetalinger tilknyttet prosjektleveranser og gjøres opp ved overlevering av underliggende prosjekter. Vurdering av fortsatt drift gjøres av styret helt frem til signering av regnskapet, og løpende likviditetsbudsjett på konsernnivå konkluderer med at likviditeten er god nok til å dekke løpende forpliktelser fremover.

For morselskapet Atlas Eiendom AS henger vurderingen om fortsatt drift tett sammen med konsernet, da likviditet og lønnsomhet for morselskapet avhenger av underliggende likviditet og lønnsomhet i konsernet. Styrets konklusjon for morselskapet Atlas Eiendom AS sammenfaller med vurderingen for konsernet som helhet.

Historisk utvikling

Konsernet startet med utvikling og videresalg av småhusprosjekter og har gradvis rettet seg mot større bolig- og næringsprosjekter. Dette er gjort både i egenregi og i samarbeid med andre. I 2022 har konsernet påbegynt arbeidet med å ekspandere forbi utviklingen av småhusprosjekter, og pr. 31.12.2022 har konsernet forskuddsbetale tomtetekjøp i forbindelse med utvikling og salg av lagerseksjoner. Konsernet har samtidig investert i proptech-selskap, som fortsatt vil være en viktig satsning for konsernet fremover og fungerer som et godt komplement til eiendomssatsningen.

Utviklingen til morselskapet Atlas Eiendom AS må ses i sammenheng med konsernet som helhet, da de har skilt ut prosjektene sine i ulike datterselskap som til sammen utgjør konsernet.

Fremtidig utvikling

I årene som kommer har selskapet fortsatt mange gode og lønnsomme prosjekter som forventes å gi selskapet godt inntektsgrunnlag. Prosjektene vil være spredt over en lengre tidshorison, hvor



konsernet overtar flere eiendommer i løpet av de neste ett til to årene.

Konsernet vil i fremtiden fortsette satsningen med utvikling av boligprosjekter, men utvider stadig forretningsområdene, hvilket blant annet inkluderer utvikling av næringseiendom som eksempelvis lagerseksjoner.

Konsernet har betydelige investeringer i PropTech-selskap som i starten av 2023 har sikret seg gode samarbeidsavtaler som gir grobunn for å fasilitere ytterligere vekst i årene som kommer.

Den fremtidige utviklingen til morselskapet Atlas Eiendom AS er direkte knyttet til forventet margin og kontantstrømmer i både underliggende prosjekter i konsernet og gjennom samarbeidsprosjekter.

Finansiell risiko

Konsernets finansielle risiko er primært knyttet til selskapets evne til å finne lønnsomme prosjekter og utvikle de på en god måte. De største finansielle risikoene knytter seg til økte renter og byggekostnader.

Markedet for kjøp, utvikling og salg av bolig og næring drives i stor grad av renten og byggekostnaden, som begge har steget kraftig den siste tiden. Vi ser imidlertid tegn på at byggekostnaden er på vei nedover.

Byggelånsfinansiering av prosjekter vil med stadig økende renter bidra til at rentekostnad på eksterne gjeld i konsernet vil øke betraktelig. Det viktigste verktøyet konsernet bruker for å redusere denne risikoen er å utsette åpning av byggelånene så lenge som mulig, og morselskapet Atlas Eiendom AS tilfører i den forbindelse likviditet til prosjektene for å utsette åpning av byggelån og redusere eksterne finanskostnader.

Hva gjelder reduksjon av risiko knyttet til byggekostnader benytter konsernet for alle nye prosjekter totalentreprise og intern prosjektleder. Dette gjør at konsernet sikrer seg at avvik mellom budsjettet byggekostnad og faktisk byggekostnad holder seg så lavt som mulig.

Likviditetsrisikoen sammenfaller i stor grad med lønnsomheten i underliggende prosjekter. Positiv margin på underliggende prosjekter og overlevering iht. tidsplan minimerer denne risikoen.

Arbeidsmiljø

Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som bra. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse.

Ansatte i virksomheten har ikke vært utsatt for ulykker eller skader i forbindelse med utførelsen av sitt arbeid.

Sykefravær har i året vært på totalt 340 dager, som utgjør 13% av den totale arbeidstiden i selskapet i regnskapsåret.

Likestilling

Selskapet hadde ved årets utløp 7 ansatte, hvorav 1 kvinne og 6 menn. Arbeidstid og lønn er rettfærdig fordelt mellom kjønnene. Selskapets personalpolitikk anses for å være kjønnsnøytral på alle områder.

Styret består av 3 personer, hvorav 0 er kvinner.

**Ytre miljø**

Selskapet driver ikke virksomhet som forurensrer det ytre miljøet.

Andre forhold

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

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

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

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Konsernet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2022.

Forslag til anvendelse av overskudd eller dekning av tap

I 2022 hadde selskapet et overskudd etter skattekostnad på kr. 4 879 801 som foreslås disponert slik:

Til annen egenkapital	kr.	4 879 801
-----------------------	-----	-----------

Med den utviklingen vi nå er inne i, ligger etter styrets oppfatning forholdene godt til rette for videre drift og utvikling.

Oslo, 30.06.2023

Magnus Viermyr
Styrets leder

Christer Andresen
Styremedlem / Daglig leder

Alexander Gulbrandsen
Styremedlem



RESULTATREGNSKAP

ATLAS EIENDOM AS KONSERN

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Salgsinntekt	1	1 253 651	20 000
Annen driftsinntekt	1, 11	116 978 840	100 989 326
Sum driftsinntekter		118 232 491	101 009 326
Varekostnad	3	104 004 136	83 845 583
Lønnskostnad	4	6 180 696	3 382 022
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	39 633	31 514
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	2 093 883	0
Annen driftskostnad		5 404 848	5 463 444
Sum driftskostnader		117 723 195	92 722 563
Driftsresultat		509 296	8 286 763
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap		0	1 036 364
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	8	4 819 582	19 602 370
Renteinntekt fra tilknyttet selskap	11	25 754	32 799
Annen renteinntekt		2 155	1 416
Annen finansinntekt		7 679 628	1 195
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		0	3 612 560
Annen rentekostnad		4 357 210	1 432 937
Annen finanskostnad		4 165 113	3 743 020
Resultat av finansposter		4 004 796	19 110 747
Ordinært resultat før skattekostnad		4 514 093	27 397 510
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-365 708	889 032
Ordinært resultat		4 879 801	26 508 478
EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat		4 879 801	26 508 478
Minoritetens andel		917 238	1 153 122
Majoritetens andel		3 962 563	25 355 356
OVERFØRINGER			
Avsatt til utbytte		0	1 960 000
Ekstraordinært utbytte		0	6 428 000
Avsatt til annen egenkapital		4 879 801	18 120 478
Sum disponert		4 879 801	26 508 478



BALANSE

ATLAS EIENDOM AS KONSERN

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Konsesjoner, patenter o.l.	6	0	1 061 499
Utsatt skattefordel	5	3 061 060	0
Sum immaterielle eiendeler		3 061 060	1 061 499
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7	40 038 943	0
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	7	165 184	59 311
Sum varige driftsmidler		40 204 127	59 311
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i tilknyttet selskap	8	14 488 369	9 668 786
Investeringer i aksjer og andeler	9	2 229 444	1 902 560
Andre langsiktige fordringer	10	6 804 093	1 257 799
Sum finansielle anleggsmidler		23 521 906	12 829 145
Sum anleggsmidler		66 787 093	13 949 955
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	2	258 191 741	73 869 903
FORDRINGER			
Kundefordringer		275 639	37 575 171
Andre kortsiktige fordringer	10, 11	490 009	7 353 349
Sum fordringer		765 648	44 928 520
INVESTERINGER			
Andre finansielle instrumenter		248 832	0
Sum investeringer		248 832	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	13 198 292	9 234 410
Sum omløpsmidler		272 404 513	128 032 833
Sum eiendeler		339 191 606	141 982 788



BALANSE

ATLAS EIENDOM AS KONSERN

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	13, 16	58 023	52 700
Overkurs	13	17 841 978	2 697 300
Annen innskutt egenkapital	13	-62 851	-53 630
Sum innskutt egenkapital		17 837 150	2 696 370
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Minoritetsandeler		5 183 326	173 462
Annen egenkapital	13	27 933 420	18 057 919
Udekket tap	13	0	-423
Sum opptjent egenkapital		33 116 745	18 230 959
Sum egenkapital		50 953 895	20 927 329
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	5	2 695 352	0
Sum avsetning for forpliktelser		2 695 352	0
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Ansvarlig lån	14	45 396 000	26 846 830
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	202 041 088	76 213 002
Øvrig langsiktig gjeld	15	1 500 000	2 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		248 937 088	105 559 832
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		9 901 154	4 077 343
Betalbar skatt	5	0	889 032
Skyldig offentlige avgifter		651 750	52 793
Annen kortsiktig gjeld	11	26 052 365	10 476 460
Sum kortsiktig gjeld		36 605 270	15 495 627
Sum gjeld		288 237 710	121 055 459
Sum egenkapital og gjeld		339 191 605	141 982 787

Oslo, 30.06.2023
Styret i Atlas Eiendom AS

Magnus Viermyr
styreleder

Christer Andresen
styremedlem/daglig leder

Alexander Gulbrandsen
styremedlem



INDIREKTE KONTANTSTRØM

ATLAS EIENDOM AS KONSERN

Kontantstrømoppstilling (NRS - Indirekte modell)
NRS Indirekte metode

	Note	2022
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skattekostnad		4 514 093
Ordinære avskrivninger		39 633
Nedskrivning anleggsmidler		2 093 883
Endring i varelager		-184 321 838
Endring i kundefordringer		37 299 532
Endring i leverandørgjeld		5 823 811
Endring i andre tidsavgrensingsposter		22 938 603
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-111 612 283
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		42 278 332
Endring i investering tilknyttet selskap		-4 819 582
Endring i investering i aksjer og andeler		326 884
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-47 424 798
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		143 377 256
Andre langsiktige fordringer		5 546 294
Emisjon		25 170 001
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		163 000 963
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		3 963 882
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		9 234 410
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		13 198 291



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Atlas Eiendom AS og alle selskaper der morselskapet har kontroll. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert.

Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsippene som morselskapet. I ett tilfelle avviker regnskapsprinsipp i morselskap og datterselskap, hvor det er benyttet fullført kontrakts metode i datterselskap i forbindelse med inntektsføring av prosjektinntekter. I dette tilfellet er det korrigert for i konsernet slik at konsernregnskapet reflekterer løpende avregnings metode på alle underliggende prosjekter.

Ikke-kontrollerende eierinteresse er datterselskapets andel av resultat og egenkapital er trukket ut og vist særskilt i resultatregnskapet og balansen.

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan 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.

De tilknyttede selskapene er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden for tilknyttede selskaper. 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. For ett tilknyttet selskap, Dalsveien Utvikling AS, er eierandelen på under 10% vurdert også bokført etter kostmetoden i konsernregnskapet.

Salgsinntekter

Det er flere ulike inntektskilder i konsernet, og omfatter følgende:

Ved utvikling av boligprosjekter benyttes løpende avregnings metode. Ved løpende avregnings metode benyttes fullføringsgrad målt i påløpt kostnad i andel av totalt estimert kostnad kombinert med salgsgrad som verdi av solgte enheters andel av estimerte totale salgsinntekter.

Det faktureres fra morselskapet konsulenthonorar og prosjektlederhonorar etter avtale. Honorar faktureres etter utført arbeid.

Andre inntekter i konsernet beløpet seg på utleieinntekter i studentboligsegmentet, og inntekt bokføres i tråd med påløpt inntekt målt mot kontraktsperiode.

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 opptakstidspunktet

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.

Varebeholdninger

Varelager i konsernet er i all hovedsak aktiverte prosjektkostnader til boligutviklingsprosjekter. Påløpte kostnader føres mot varer i arbeid i balansen og avregnes mot utsalgspris for prosjektene for å beregne gevinst.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forskning og utvikling

Det er ikke balanseført kostnader knyttet til FoU i 2022. Det var i 2022 balanseført kr. 1 061 499 knyttet til aktiverte utviklingskostnader, som i 2021 er tilbakeført mot annen egenkapital. Dette fremgår under seksjon for endring av regnskapsprinsipp..

Pensjoner

De ansatte i konsernet har avtale om innskuddsbasert pensjonsordning. Kostnaden i regnskapet knyttet til pensjon tilsvare periodens premie til forsikringsselskapet.

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.

Resultatandel fra tilknyttede selskap er innregnet etter skatt og påvirker derfor ikke konsernets skattekostnad. Eiendel ved utsatt skatt innregnes i balansen den grad det er sannsynlig at tilstrekkelige skattepliktige overskudd vil bli generert, slik at eiendelene ved utsatt skatt kan benyttes.

Balanseføring av utsatt skattefordel forsvarers ved at ventet overlevering av prosjekter i 2023/2024 gir gode marginer, hvor det ventes et vesentlig skattemessig overskudd i tilhørende datterselskap.

Kontantstrømoppstilling

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

Endring av regnskapsprinsipp

Det ble i 2022 endret regnskapsprinsipp knyttet til både aktivering av FoU-kostnader, og med tanke på verdsettelse av aksjer og eierandeler i andre selskap. Det som i 2021 ble aktivert av kostnader tilknyttet utvikling av analyseplattform og kunnskapsdatabase i morskapet tilsvarende kr. 1 061 499 er i 2022 tilbakeført mot egenkapitalen.

Det ble i 2022 også endret regnskapsprinsipp tilknyttet verdsettelse av aksjer og andeler. I 2021 ble det skrevet opp verdier for verdien av aksjer og andeler til virkelig verdi. Dette har i 2021 blitt tilbakeført mot egenkapitalen som følge av prinsippendring hvor det bokføres til historisk kost.



Samarbeidstillene er ikke omarbeidet for 2021 i balansen eller note.



Note 1 Inntekter

	2022	2021
Pr. virksomhetsområde:		
Konsulenthonorar	1 803 000	2 823 050
Utleieinntekter	1 253 651	20 000
Prosjektinntekter løpende avregning	108 040 167	52 316 276
Salgsinntekter	0	43 600 000
Andre inntekter	7 135 673	2 250 000
Sum	118 232 491	101 009 326
Geografisk fordeling		
Norge	118 232 491	101 009 326
Sum	118 232 491	101 009 326

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

Andre inntekter i 2022 utover fakturert konsulenthonorar og utleieinntekter knytter seg i hovedsak til salgsinntekter i forbindelse med overlevering av prosjekt Fjelltunveien 10 i Atlas Bolig AS og inngår ikke som prosjektinntekter.

Note 2 Varer i arbeid

	2022	2021
Prosjekter i arbeid - løpende avregning	249 771 741	73 869 903
Forskuddsbetalte eiendomskjøp	1 803 000	0
Sum	258 191 741	73 869 903

Varelageret består til enhver tid av beholdningsvarer som tilhører underliggende prosjekt med positiv forventet margin. Forventet margin er på nytt gjennomgått etter årsskiftet for å få et mest mulig korrekt estimat tilknyttet salg og totale prosjektkostnader. Det er gjennom denne vurderingen ikke avdekket noen nedskrivingsindikatorer på de underliggende prosjektene. I kombinasjon med likviditetsvurdering mot underliggende lån i selskapet, og basert på kontantstrøm fra prosjektene som overleveres i 2023 og 2024, danner det grunnlaget for styrets vurdering.

Tomtelånene konverteres normalt til byggelån i takt med utviklingen av de respektive byggeprosjektene. Tomte- og byggelånsrenter blir aktivert på prosjektet som del av varekostnaden i takt med fullføringsgraden. Det ble aktivert kr. 913 723 i rentekostnader i 2021 og kr. 7 702 734 i 2022



Note 3 Varekostnad

	2022	2021
Påløpt kostnad varer i arbeid	95 621 218	45 656 819
Andre varekostnader	8 742 918	37 188 764
Sum	104 004 136	83 845 583
Prosjektinntekter løpende avregnings metode	108 040 167	52 316 276
Dekningsbidrag påbegynte prosjekter	12 778 948	5 659 457
Dekningsbidrag (i%) påbegynte prosjekte	12%	11%

Varekostnader er fordelt delvis direkte tilhørende beregningen av prosjektmargin (dekningsbidrag) på prosjekter, men deler av varekostnad er ikke direkte henførbare til et pågående prosjekt og er i note spesifisert som andre varekostnader. Primært for 2021 er dette tilknyttet prosjektet Fjelltunveien 10 i Atlas Bolig AS, hvor kostnadens motpost er salgsinntekter.

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

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	5 139 190	3 705 780
Arbeidsgiveravgift	735 378	524 695
Pensjonskostnader	225 275	149 629
Andre ytelser	80 852	(997 722)
Sum	6 180 695	3 382 022
Sykefravær	2022	2021
Antall årsverk	1	0
Sykefravær (i%)	13%	0
Sysselsatte årsverk	2022	2021
	7	4
Andel menn	86%	100%
Andel kvinner	14%	0%

Selskapet har i 2022 sysselsatt i gjennomsnitt 7 årsverk. I 2021 ble det aktivert kr. 913 000 for kostnader ifm. utvikling av et FoU-prosjekt i Atlas Eiendom AS. Som kommentert i prinsippnote er dette korrigert i 2022, men 2021-beløpene er ikke korrigert for sammenligningstall. For lesere av regnskapet bes det derfor legge vekt på at det for 2021 i realiteten var en noe høyere lønnskostnad og at økningen til 2022 egentlig er kr. 913 000 mindre.

Pensjonsforpliktelser

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

For 2022 er det resultatført kr. 225 275 i pensjon som relaterer seg til innbetalt forsikringspremie for innskuddspensjon til ansatte.

Ytelser til ledende personer	2022
Lønn	880 247



Pensjonsutgifter	41 338
Annen godtgjørelse	0
Sum	921 585

Ledende ansatte har ikke avtale om bonus eller aksjebasert avlønning.
Det er ikke gytt ytelser i form av honorar til styret eller lignende i løpet av 2022.

Revisor

Det er kostnadsført revisjonshonorar på kr. 15 000 i 2022

Note 5 Skatt

	2022	2021
Årets skattekostnad		
Skattekostnad på årets resultat	(365 708)	889 032
Sum skattekostnad	(365 708)	889 032
Resultat før skattekostnad	4 514 093	27 397 510
22% av resultat før skatt	993 100	6 027 452
Permanente forskjeller	(2 872 646)	(4 505 882)
Ikke balanseført utsatt skattefordel	1 546 315	(620 581)
Anvendelse av fremførbart underskudd	(4 223)	(11 957)
Differanse ikke korrigert	(28 255)	0
Skattekostnad	(365 708)	889 032

Resultatandel fra tilknyttede selskap er innregnet etter skatt og påvirker derfor ikke konsernets skatt. Eiendel ved utsatt skatt innregnes i balansen den grad det er sannsynlig at tilstrekkelige skattepliktige overskudd vil bli generert, slik at eiendelene ved utsatt skatt kan benyttes.

	2022	2021
Midlertidige forskjeller		
Anleggsmidler	(14 767)	(5 941)
Varelager (eiendom)	13 841 211	0
Fordringer	(4 218 396)	0
Underskudd til fremføring	(13 396 857)	(30 671 982)
Andre forskjeller	0	33 381 002
Sum midlertidige forskjeller	(3 788 809)	2 703 529
Ikke-regnskapsført utsatt skatt	2 204 329	(2 703 529)
Netto eiendeler (forpliktelse) totalt	(1 584 480)	0

Note 6 Immaterielle eiendeler

Atlas Eiendom AS

	2022	2021
Immaterielle eiendeler		
Aktiverte kostnader FoU	0	1 061 499
Sum	0	1 061 499



Det ble i 2021 aktivert kostnader tilknyttet et FoU-prosjekt, som etter en prinsippendring i 2022 har blitt tilbakeført i regnskapet. Effekten av dette er ført mot andre endringer i egenkapitalen i 2022. Hovedparten av disse kostnadene gjelder aktiverte lønnskostnader i 2021, hvilket er spesifisert i note for lønnskostnader.

Det ble i 2021 ikke avskrevet noe knyttet til FoU-prosjektet da det ikke var vurdert som ferdig. Det er ikke bokført noe avskrivninger tilknyttet FoU i 2022 som følge av reverseringen. Endring av prinsipp rundt balanseføring av FoU-kostnader er kommentert i prinsippnote.

Note 7 - Varige driftsmidler

	Driftsløsøre, inventar o.l.	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	113 409	0	113 409
Tilgang kjøpte driftsmidler	145 506	42 132 826	42 278 332
Anskaffelseskost 31.12.22	258 915		42 391 741
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.22	93 732	0	93 732
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12.22	0	2 093 883	2 093 883
Bokført verdi pr. 31.12.22	165 183	42 132 826	40 204 126
Akk. av- og nedskrivninger pr. 01.01.22	54 098	0	54 098
Årets avskrivninger	39 634	0	39 634
Årets nedskrivninger	0	2 093 883	2 093 883
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.22	93 732	2 093 883	2 187 615
Avskrivningssatser	33%		
Økonomisk levetid	3 år		
Avskrivningsplan	Saldo		

Aktivert på bygg og varige driftsmidler er driftsløsøre i Atlas Eiendom AS bokført til kr. 56 061, samt studentleieboliger og er eksisterende hus i Tyribakken 20 (Tyribakken Utvikling AS) som ikke pr. 31.12.2022 har påstartet bygging.

Det ble i 2022 skrevet ned verdier tilhørende eiendommen Tyribakken 20 i datterselskapet Tyribakken Utvikling AS. Årsaken til dette er at selskapet ved avleggelse av regnskapet har solgt underliggende eiendom til kr. 2 093 883 mindre enn kostpris, og det foreligger derfor vesentlig grunn til nedskrivning av bygningsmassen pr. 31.12.2022

Operasjonelle leieavtaler

Atlas Eiendom AS leide i 2022 lokaler for hovedkontoret i Hovfaret 4b for kr. 555 227

Årlig leiebeløp er pr. 31.12.2222 på kr. 487 140 eks. mva og eks.kostnader forbundet med felleskost og parkeringsleie. Leien utløper 31. mars 2024

Note 8 Investering i tilknyttede selskap

Tilknyttede selskap	Forretningsk ontor	Eierandel	Bokført verdi 01.01	Andel av resultatet	Bokført verdi 31.12
M3 Atlas Utvikling AS	Norge	50%	1 882 979	2 644 619	4 527 598
M3 Atlas Boliger 3 AS	Norge	34%	3 888 273	(2 008 907)	1 879 366
Dalsveien Utvikling AS	Norge	8%	2 250	0	2 250
M3 Atlas Forbes AS	Norge	38%	1 996 316	2 465 974	4 462 290
Journey Technologies AS	Norge	25%	1 898 969	1 717 896	3 616 865
Sum			9 668 786	4 819 582	14 463 169

Eierandeler som har blitt eliminert ved konsolidering fremgår ikke av denne noten. Det er ikke blitt bokført Goodwill og ei heller avskrivning av dette. Det er vurdert at eierandeler i tilknyttet selskap under 20% bokføres til kost, mens eierandeler mellom 20% og 50% bokføres etter egenkapitalmetoden. Det er ikke vurdert at investering i M3 Atlas Utvikling AS på 50% er kontrollerende nok til at den inkluderes i konsernet.



Note 9 Investering i aksjer og andeler

Selskap	Investering	Bokført verdi 31.12	Bokført egenkapital 31.12
Atlas X AS	Journey Technologies AS	328 774	14 608 325
Atlas X AS	Marketer Real Estate Technologies AS	1 899 950	114 251 000
Atlas Portefølje 1 AS	Atlas Portefølje 2 AS	720	3 489 568
	Sum:	2 229 444	132 348 893

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

Note 10 Andre fordringer

	2022	2021
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Konvertibelt lån, MRET AS	5 790 540	0
Andre fordringer	150 000	0
Sum	5 940 540	0
Fordringer med forfall under ett år		
Andre fordringer	100 000	
Opptjente renter, TKS	58 553	32 799
Lån, TKS	705 000	1 155 000
Sum	6 804 093	1 257 799

Note 11 Transaksjoner med nærstående parter

	2022	2021
Salg av tjenester		
Prosjektlederhonorar til tilknyttede selskap	550 000	1 200 000
Konsulenthonorar til aksjonær	350 000	0
Sum:	900 000	1 200 000
Finansinntekt		
Renteinntekter fra tilknyttede selskap	25 754	32 799
Sum:	25 754	32 799
Fordringer		
Fordringer mot tilknyttede selskap	1 263 553	3 062 799
Sum:	1 263 553	3 062 799
Gjeld		
Gjeld mot tilknyttede selskap	1 632 000	0
Sum:	1 632 000	0

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



etter forretningsmessige avtvalevilkår og følger underliggende aksjonærvtale.

Det har ikke vært øvrige transaksjoner til eiere, styremedlemmer eller daglige ledere. Daglig leder mottar lønn i morselskapet Atlas Eiendom AS som spesifisert i lønnsnote.

Note 12 Bankinnskudd

	2022	2021
Bundne bankinnskudd	305 486	256 561
Bankinnskudd, frie	12 892 806	8 977 849
Sum	13 198 292	9 234 410

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 305 486.
Det foreligger ikke øvrige bundne midler enn det som er tilknyttet skattetrekkskonto

Note 13 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen Egenkapital	Udekket tap	Minoritetsinteresser	Sum
IB 01.01	52 700	2 697 300	-53 630	18 057 919	-423	173 462	20 927 329
Årets resultat				3 962 562	423	917 238	4 880 224
Emisjon	5 323	15 144 678					15 150 001
Andre endringer			(9 221)	(99 061)			(23 657)
Transaksjoner med minoritet				6 012 000		4 008 000	10 020 000
Sum	58 023	17 841 978	(62 851)	27 933 420	0	5 183 326	50 953 896

Inngående balanse 2022 tilsvarer konsernets samlede egenkapital for 2022 justert for egenkapitaleffekter fra tilknyttede selskap. I løpet av 2022 er økningen i aksjekapital og overkurs tilsvarende en emisjon gjort i morselskapet på kr. 15 150 001. Prinsippendring knyttet til verdsettelse av aksjer og andeler er også tilbakeført mot egenkapitalen, hvor det i 2021 ble skrevet opp verdier til virkelig verdi som for 2022 er tilbakeført slik at balanseført verdi på investering i aksjer og andeler er historisk kost.

Minoritetsinteresser tilsvarer konsernets eierandel av konsolidert egenkapital i selskap som morselskap har over 50%, men under 100% eierandel i.

Egenkapitalandelen til tilknyttede selskap tilhører konsernets relative andel av selskapenes egenkapital pr. 31.12.2022, foruten tilknyttet selskap hvor konsernet eier under 10% (Dalsveien Utvikling AS) som er bokført til kost i konsernet.

Note 14 - Ansvarlig lån

Låntagende selskap	2022	2021
Atlas Storage AS	2 700 000	0
Atlas Alpha AS	8 700 000	0
Atlas Portefølje 1 AS	19 496 000	14 496 830
Atlas Portefølje 2 AS	14 500 000	0
Atlas Eiendom AS	0	7 350 000
Sum	45 396 000	26 846 830

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



Ansvarlig lån i Atlas Eiendom AS på kr. 7 350 000 har i løpet av 2022 blitt nedbetalt til aksjonærene og forrentet iht. avtale. Renter i 2022 har utgjort kr. 813 500 og inkluderer et halvt års ikke-bokførte aksjonærlånsrenter fra 2021

Note 15 - Rentebærende ekstern gjeld

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	202 041 088	76 213 002
Øvrig gjeld	1 500 000	2 500 000
Sum:	203 541 088	78 713 002
Gjeld til kredittinstitusjoner utgjør:		
Gjeld til kredittinstitusjon lån stilt av Kameo AS	14 723 500	0
Gjeld til øvrige kredittinstitusjoner	188 817 588	78 713 002

Både gjeld til kredittinstitusjoner og øvrig langsiktig gjeld forventes nedbetalt under fem år fra regnskapsårets slutt. Samtlige lån renteberegnes iht. avtale.

Pant

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

Selskap	Lånebeløp	Motpart
Fabritiusalleen Utvikling AS	29 898 658	Pareto Bank
Tyribakken Utvikling AS	12 950 000	Pareto Bank
Atlas Living AS	6 965 000	Næringsbanken
Atlas Living AS	3 662 957	Sparebank 1 BV
Atlas Living AS	5 950 000	Sparebank 1 BV
Atlas Portefølje 1 AS	19 037 701	BN Bank
Atlas Portefølje 1 AS	14 800 000	BN Bank
Atlas Portefølje 1 AS	17 634 976	BN Bank
Atlas Portefølje 1 AS	3 450 000	Næringsbanken
Atlas Portefølje 2 AS	43 048 296	BN Bank
Atlas Portefølje 2 AS	17 000 000	BN Bank
Atlas Portefølje 2 AS	12 920 000	Pareto Bank
Atlas Eiendom AS	14 723 500	Kameo Bank
Sum	202 041 088	

Konsernet har pr. 31.12.2022 rentebærende ekstern gjeld på kr. 202 041 088. Denne gjelden består i hovedsak av tomtelån og byggelån til finansiering av prosjekter i konsernet. Atlas Eiendom har etablert byggelåns- og tomtelånsfasiliteter i flere banker listet opp over.

Lånene i prosjektselskapene forfaller i takt med overlevering av prosjekter. Av samlet ekstern gjeld på MNOK 202 estimeres det at et lånebeløp på MNOK 62 tilbakebetales ved overlevereing av underliggende prosjekter med estimert ferdigstillelse juli/august 2023 med estimert positiv margin som nedbetaler både bygge- og tomtelån.

Pant og sikkerhetsstillelser

Fabritiusalleen Utvikling

Pareto Bank har 1. prioritets pant pålydende MNOK 124 i eiendom med gnr. 40, bnr. 93 i Oslo Kommune

Tyribakken Utvikling

Pareto Bank har 1. prioritets pant pålydende MNOK 18,5 i eiendom med gnr. 40, bnr. 93 i Oslo Kommune

Atlas Living AS

Næringabanken har 1. prioritets pant i eiendommene med hhv. gnr 240, bnr. 295 i Notodden og Gnr. 33, bnr. 362 i Kristiansand i eiendommenes verdi på hhv. MNOK 6 og MNOK 6.



Sparebank1 BV har 1. prioritets pant pålydende MNOK 5 i eiendommen med Gnr. 130, bnr 185 i Horten Kommune og MNOK 6 i eiendommene med gnr. 7717, Bnr. 192, sn3. 3 og Gnr. 7717, bnr. 192, snr. 19 i Kongsberg kommune

Atlas Portefølje 1 AS

BN Bank har 1. prioritets pant pålydende MNOK 50 i eiendommen med gnr. 73, bnr. 459 i Oslo
BN Bank har 1. prioritets pant pålydende MNOK 50 i eiendommen med gnr. 72, bnr. 107 i Oslo
BN Bank har 1. prioritets pant pålydende MNOK 100 i eiendommen med gnr. 27, bnr. 1922 i Oslo
Næringsbanken har 1. prioritets pant pålydende MNOK 10 i eiendommen med gnr. 104, bnr. 4 i Ringebu kommune

Atlas Portefølje 2 AS

BN Bank har 1. prioritets pant pålydende MNOK 80 i eiendommen med gnr. 75, bnr. 259 i Oslo Kommune
BN Bank har 1. prioritets pant pålydende MNOK 90 i eiendommen med gnr. 28, bnr. 580 i Oslo Kommune
Pareto Bank har 1. prioritets pant pålydende MNOK 50 i eiendommen med gnr. 154, bnr. 160 i Oslo Kommune

Atlas Eiendom AS

Kameo Bank har aksjepant i 100% av aksjene i Atlas Eiendom AS med 1. prioritet

Note 16 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

ATLAS EIENDOM AS

Aksjekapitalen består av:	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 160 454	0,10	58 023
Sum	1 160 454	0,10	58 023

OVERSIKT OVER DE STØRSTE AKSJONÆRENE PR 31.12.2022:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Andresen Holding AS	492 900	43%	43%
Tres Com AS	492 900	43%	43%
Norgesgruppen Eiendomskapital AS	116 994	10%	10%
OBN Eiendom AS	30 000	3%	3%
Sky Capital AS	18 200	2%	2%
Sum	1 150 994	99%	99%
Øvrige (eierandel < 1%)		1%	1%
Totalt antall aksjer	1 150 994	100%	100%

Note 17 Konsernstruktur

Atlas Eiendom AS har følgende selskap i konsernstruktur

Selskap	Forretningskontor	Eierandel	Stemmeandel
Atlas Eiendom AS	Norge	100%	100%
Atlas Prosjekt 1 AS	Norge	100%	100%
Atlas Prosjekt 2 AS	Norge	100%	100%
Atlas Prosjekt 3 AS	Norge	100%	100%
Atlas Living AS	Norge	60%	60%
Atlas Bolig AS	Norge	100%	100%



Atlas Fritid AS	Norge	100%	100%
Tyribakken Utvikling AS	Norge	100%	100%
Fabritiusalleen Utvikling AS	Norge	100%	100%
Atlas Portefølje 1 AS	Norge	70%	70%
Atlas Portefølje 2 AS	Norge	82%	82%
Atlas Storage AS	Norge	64%	64%
Atlas Alpha AS	Norge	60%	60%
Atlas X AS	Norge	100%	100%
Risløkkfaret 12 AS	Norge	60%	60%

Note 18 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært noen vesentlige hendelser etter balansedagen.

Note 19 Fortsatt drift

Konsernet har pr. 31.12.2022 en bokført egenkapital på kr. 50 953 896 og et årsresultat etter skatt på kr. 4 879 801

Konsernet består av flere selskap som pr. 31.12.2022 har store verdier tilknyttet pågående prosjekter, hvor det overleveres to prosjekter i henholdsvis Atlas Portefølje 1 AS og Atlas Portefølje 2 AS i løpet av juli/august 2023. Disse pågående prosjektene er vurdert å dekke inn mellomværende lån mellom morselskap og prosjektselskap og samtidig bidra til likviditet slik at styret vurderer at det ikke foreligger vesentlig likviditetsrisiko for regnskapsåret 2023.

På lengre sikt har konsernet i løpet av 2023 kjøpt 10 eiendommer for å utvikle og selge disse. Disse er ved signering av årsregnskapet ikke ennå overtatt, men en stor del av kostnadene knyttet til rammetillattelse er allerede gjort opp. Dette gjør at styret vurderer konsernet for å ha et godt inntektsgrunnlag i årene fremover når byggingen av disse boligene starter, samtidig som allerede overtatte prosjekter pr. 31.12.22 leveres.

På konsernnivå er det bokført kortsiktig gjeld høyere enn bankbeholdning pr. 31.12.2022. Den største andelen av annen kortsiktig gjeld vedrører forskuddsinnbetalinger fra kunder ifm. prosjektleveranser, og gjøres i så måte opp ved overlevering av prosjekter. Det er derfor ikke ansett vesentlig risiko for at kortsiktig gjeld som forfaller til betaling ikke skal kunne dekkes av innestående bankbeholdning.

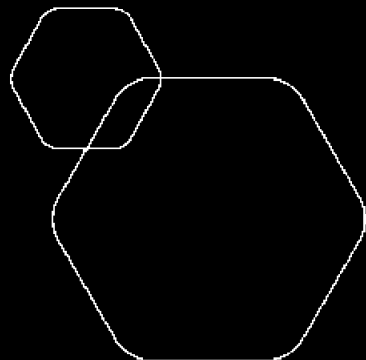
Vurdering av fortsatt drift av styret gjøres helt frem til signering av regnskapet, og løpende likviditetsbudsjett på konsernnivå konkluderer med at likviditeten er god nok til å dekke løpende forpliktelser.

Note 20 Anvendte konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Atlas Eiendom AS og alle selskaper der morselskapet har kontroll. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert.

Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsippene som morselskapet. I ett tilfelle avviker regnskapsprinsipp i morselskap og datterselskap, hvor det er benyttet fullført kontrakts metode i datterselskap i forbindelse med inntektsføring av prosjektinntekter. I dette tilfellet er det korrigert for i konsernet slik at konsernregnskapet reflekterer løpende avregnings metode på alle underliggende prosjekter.

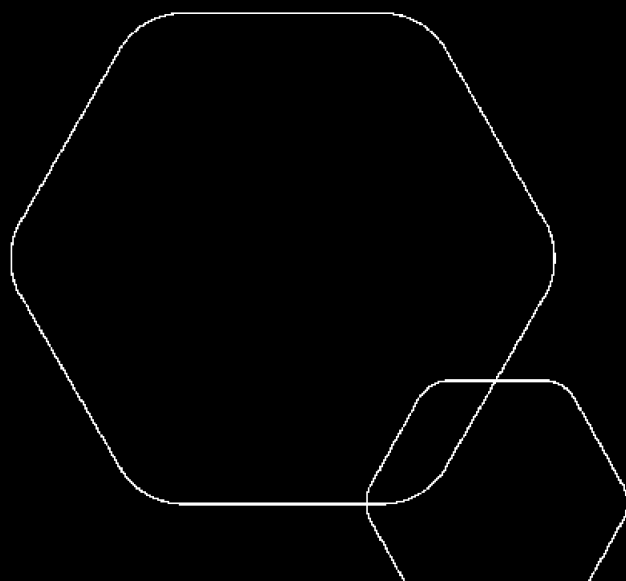
Ikke-kontrollerende eierinteresse er datterselskapets andel av resultat og egenkapital er trukket ut og vist særskilt i resultatregnskapet og balansen.



Årsregnskap 2022

Atlas Eiendom AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet



Org.nr.: 921 176 317



Årsberetning 2022 for Atlas Eiendom AS

VIRKSOMHETENS ART

Atlas Eiendom AS er et selskap hvor virksomheten primært omfatter utvikling og salg av eiendom gjennom en kombinasjon av egneide, deleide og tilknyttede selskap. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune.

FORTSATT DRIFT

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

FREMTIDIG UTVIKLING

Atlas Eiendom utvikler bolig- og næringsprosjekter og har ca 40 prosjekter under utviklingen i ulike segmenter og faser. Disse prosjektene skaper et godt inntektsgrunnlag for selskapet fremover

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

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

FINANSIELL RISIKO

Selskapets finansielle risiko er primært knyttet til selskapets evne til å finne regningsvarende prosjekter og utvikle de på en lønnsom måte. Økte renter og byggekostnader har gjort dette arbeidet vanskeligere, men vi finner fortsatt gode prosjekter.

Markedet for kjøp, utvikling og salg av bolig og næring drives i stor grad av renten og byggekosten; begge deler har steget kraftig den siste tiden, som påvirker kjøpere av eiendom, samt reduserer antall regningsvarende prosjekter, og marginen i de.

Likviditetsrisikoen sammenfaller med lønnsomheten på underliggende prosjekter. Positiv margin på underliggende prosjekter og overlevering iht. tidsplan minimerer denne risikoen

ARBEIDSMILJØ, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse. Ansatte i virksomheten har ikke vært utsatt for ulykker eller skader i forbindelse med utførelsen av sitt arbeid. Totalt sykefravær siste år har vært på totalt 340 dager, som utgjør 13% av total arbeidstid i regnskapsåret.

Atlas Eiendom AS har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn, og har innarbeidet en personalpolitikk anses for å være kjønnsnøytral på alle områder. Selskapet hadde ved årets utløp 6 ansatte, 1 kvinne og 5 menn. Selskapets styre består av 3 personer, hvorav 0 er kvinner.

MILJØRAPPORTERING

Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljøet.

FORSIKRING FOR STYRETS MEDLEMMER OG DAGLIG LEDER

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

FORSKNINGS- OG UTVIKLINGSAKTIVITETER

Atlas Eiendom AS har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2022:

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

I 2022 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr -14 245 107 som foreslås disponert slik:



Disponering

Fra annen egenkapital

Beløp

14 245 107

30.06.2023

Styret i Atlas Eiendom AS

Magnus Viermyr
styreleder

Christer Andresen
styremedlem/daglig leder

Alexander Gulbrandsen
styremedlem



RESULTATREGNSKAP

ATLAS EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt	1, 2	1 803 000	2 823 050
Sum driftsinntekter		1 803 000	2 823 050
Varekostnad		273 067	366 539
Lønnskostnad	3	6 180 696	3 382 022
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5, 7	39 633	31 514
Annen driftskostnad		7 814 875	2 063 646
Sum driftskostnader		14 308 270	5 843 721
Driftsresultat		-12 505 270	-3 020 671
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap		0	1 036 364
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		0	9 961 034
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		434 130	0
Renteinntekt fra tilknyttet selskap	2	25 754	32 799
Annen finansinntekt		-39 868	1 195
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		0	1 800 000
Annen rentekostnad		2 060 728	481 709
Annen finanskostnad		4 089 339	80
Resultat av finansposter		-5 730 052	12 349 603
Resultat før skattekostnad		-18 235 322	9 328 932
Skattekostnad på resultat	4	-3 990 215	0
Årsresultat		-14 245 107	9 328 932
OVERFØRINGER			
Overført fra annen egenkapital		14 245 107	-9 328 932
Sum overføringer		-14 245 107	9 328 932



BALANSE

ATLAS EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Konsesjoner, patenter o.l.	5	0	1 061 499
Utsatt skattefordel	4	3 061 588	0
Sum immaterielle eiendeler		3 061 588	1 061 499
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	7	56 062	59 311
Sum varige driftsmidler		56 062	59 311
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	8	412 471	1 988 469
Investeringer i tilknyttet selskap	8	27 450	27 450
Andre langsiktige fordringer	2, 6	763 553	1 187 799
Sum finansielle anleggsmidler		1 203 474	3 203 718
Sum anleggsmidler		4 321 124	4 324 528
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer	2, 6	2 983 625	10 143 223
Konsernfordringer	6	24 680 834	7 024 577
Sum fordringer		27 664 458	17 167 800
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	5 465 769	3 006 139
Sum omløpsmidler		33 130 228	20 173 939
Sum eiendeler		37 451 352	24 498 467



BALANSE

ATLAS EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	10, 11	58 023	52 700
Overkurs	10	17 841 978	2 697 300
Annen innskutt egenkapital	10	-8 070	-8 070
Sum innskutt egenkapital		17 891 931	2 741 930
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	10	0	11 218 817
Udekket tap	10	-5 887 789	0
Sum opptjent egenkapital		-5 887 789	11 218 817
Sum egenkapital		12 004 142	13 960 747
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Ansvarlig lån	12	0	7 350 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	14 723 500	0
Øvrig langsiktig gjeld	13	1 500 000	2 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		16 223 500	9 850 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		104 782	245 641
Skyldig offentlige avgifter		651 750	53 596
Konserngjeld	6	6 196 221	0
Annen kortsiktig gjeld	2	2 270 957	388 484
Sum kortsiktig gjeld		9 223 710	687 720
Sum gjeld		25 447 210	10 537 720
Sum egenkapital og gjeld		37 451 352	24 498 467

30.06.2023
Styret i Atlas Eiendom AS

Magnus Viermyr
styreleder

Christer Andresen
styremedlem/daglig leder

Alexander Gulbrandsen
styremedlem



INDIREKTE KONTANTSTRØM

ATLAS EIENDOM AS

	Note	2022	2021
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		-18 235 322	9 328 932
Ordinære avskrivninger		39 633	31 514
Endring i leverandørgjeld		-140 859	-35 781
Endring i kundefordringer		615 914	-2 230 838
Endring i andre tidsavgrensningsposter		11 189 719	-10 634 678
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-6 530 915	-3 540 851
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		36 384	66 056
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foret		224 002	1 901 678
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-260 386	-1 967 734
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		8 005 500	9 850 000
Utbetalinger ved lån til DS og TKS		13 904 569	3 593 138
Emisjon		15 150 001	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		9 250 932	6 256 862
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		2 459 631	748 277
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		3 006 139	2 257 861
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		5 465 770	3 006 138



Regnskapsprinsipper

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

INNETEKTER

Inntektsføring skjer enten ved fakturering av honorar etter medgått tid, eller gjennom utbytte fra prosjekter i datterselskap og tilknyttede selskap. Selskapet fakturerer kun iht. underliggende avtaler.

SKATT

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

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

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

.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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

FORSKNING OG UTVIKLING

For regnskapsåret 2022 er det endret regnskapsprinsipp for aktivering av kostnader knyttet til FoU, hvor det i regnskapet for 2021 ble aktivert i balansen er dette i 2022 tilbakeført mot egenkapitalen. Sammenligningstillene for 2021 er uendret i regnskapet, da effekten i sin helhet er korrigert i 2022-regnskapet.

DATTERSELSKAP OG TILKNYTTET SELSKAP

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

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

PENSJONER - INNSKUDDSBASERT ORDNING

Kostnaden til innskuddsbasert pensjonsordning tilsvarer periodens premie til forsikringsselskapet.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING



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

ENDRING AV REGNSKAPSPRINSIPP

Det er i 2022 endret regnskapsprinsipp knyttet til aktivering av kostnader ifm. forskning og utvikling relatert til utvikling av analyseplattform og kunnskapsdatabase. Det som i fjor var aktivert og beløp seg til kr. 1 104 506 som i hovedsak gjaldt aktivering av lønnskostnader er nå korrigert i 2022 direkte mot egenkapitalen. Dette betyr også at sammenligningstallene for 2021 ikke er omarbeidet i regnskapet. Dette fordi det ikke kunne forsvares at tidligere aktiverte kostnader var nært nok beslektet til aktivering av kostnad, så også målbarheten av disse kostnadene. Reverserte lønnskostnader utgjør kr. 930 000 hvor øvrige kostnader knytter seg til konsulentkostnader til utvikling.

Det var i fjor også skrevet opp en verdi av investeringer basert på virkelig verdi som i 2022 er tilbakeført mot egenkapitalen og således er dette en endring av regnskapsprinsipp hvor den bokføres til historisk-kost. Dette utgjorde en egenkapitaleffekt i år på kr. 1 800 000



Note 1 Salgsinntekter

	2022	2021
Pr. Virksomhetsområde		
Prosjektlederhonorar til utviklingsprosjekter	1 450 000	3 123 050
Konsulenthonorar	350 000	0
Annen inntekt	3 000	0
Sum	1 803 000	3 123 050
Geografisk fordeling		
Norge	1 803 000	3 123 050
Sum	1 803 000	3 123 050

Inntekter for selskapet baserer seg primært på prosjektlederhonorar tilknyttet utviklingsprosjekter. I tillegg faktureres konsulenthonorar etter avtale tilknyttet andre prosjekter. Av dette utgjør kr. 900 000 relatert til eier og tilknyttede selskap, som spesifisert i note for transaksjoner med nærstående.

Note 2 Transaksjoner med nærstående parter

	2022	2021
Salg av tjenester	900 000	1 200 000
Renteinntekter fra TKS	25 754	32 799
Fordringer	3 263 587	1 875 000
Gjeld	1 632 000	0

Salg av tjenester utgjør i 2022 fakturert konsulenthonorar og prosjektlederhonorar til tilknyttede selskap og aksjonær i selskapet. Dette utgjør samlet kr. 900 000

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

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

Gjelden relaterer seg til en kortsiktig gjeld til M3 Atlas Boliger 3 AS og renteberegnes ikke iht. avtale. Gjelden tilsvarende avsatt utbytte i 2021, hvor deler av utbyttet i 2022 har blitt tilbakeført. Deler av avsatt beløp i 2021 har i 2022 blitt utbetalt til Atlas Eiendom AS, og restgjeld svarer til andelen av tilbakeført utbytte som er betalt til Atlas Eiendom fra M3 Atlas Boliger 3 AS.

Note inkluderer ikke transaksjoner med selskap i samme konsern som videre konsolideres i konsernregnskapet.

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

LØNSSKOSTNADER

	2022	2021
Lønninger	5 139 190	3 705 780
Arbeidsgiveravgift	735 378	524 695
Pensjonskostnader	225 275	149 269
Andre ytelser	80 852	-997 722
Sum	6 180 696	3 382 022



Selskapet har i 2022 sysselsatt i gjennomsnitt 7 årsverk.

I 2021 ble det aktivert kr. 913 000 for kostnader ifm. utvikling av FoU-prosjekt. Som kommentert i prinsippnote er dette korrigert i 2022, men 2021 beløpene er ikke korrigert for sammenligning. For leser av regnskapet bes det derfor legges vekt på at det for 2021 i realiteten var en noe høyere lønnskostnad og at økningen til i år er mindre enn ovennevnt oppstilling viser.

PENSJONSFORPLIKTELSE

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

For 2022 er det resultatført kr. 225 275 i forbindelse med innskuddspensjon. Dette er i regnskapet presentert under lønnskostnader.

YTELSER TIL LEDEDE PERSONER

	Daglig leder	Styret
Lønn	880 247	0
Pensjonskostnader	41 338	0
Sum	921 585	0

Ledende ansatte har ikke avtale om bonus eller aksjebasert avlønning.

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 0 ekskl. mva.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-3 990 215	0
Skattekostnad ordinært resultat	-3 990 215	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-18 235 322	9 328 932
Permanente forskjeller	3 799 976	-12 766 307
Endring i midlertidige forskjeller	4 331 011	3 742
Skattepliktig inntekt	-10 104 335	-3 433 633
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-928 627	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	928 627	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



	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-14 767	-5 491	9 276
Fordringer	-4 321 735	0	4 321 735
Sum	-4 336 502	-5 491	4 331 011
Inntektsført avsatt utbytte	0	130 831	130 831
Akkumulert fremførbart underskudd	-9 579 807	-3 696 504	5 883 303
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	3 571 164	3 571 164
Grunnlag for utsatt skattefordel	-13 916 309	0	13 916 309
Utsatt skattefordel (22 %)	-3 061 588	0	3 061 588

Note 5 Immaterielle eiendeler

	FoU	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	1 061 499	1 061 499
Anskaffelseskost 31.12.2022	1 061 499	1 061 499
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	1 061 499	1 061 499
Bokført verdi 31.12.2022	0	0
Årets nedskrivninger	1 061 499	1 061 499
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2022	1 061 499	1 061 499
Avskrivningssatser	0 %	
Økonomisk levetid	0 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

Nedskrivning og reversering av nedskrivning

Det er i 2022 foretatt en nedskrivning av tidligere aktiverte kostnader knyttet til FoU. Det har blitt foretatt en prinsippendring fra 2021.

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
Fordringer		
Påløpte renteinntekter DS	296 570	0
Kundefordringer TKS	500 000	1 875 000
Kundefordringer DS	2 509 086	1 750 000
Lån til datterselskap	17 654 146	3 399 577
Andre fordringer TKS	2 763 587	11 148 833
Fordring konsernbidrag DS	4 221 032	
Sum	27 944 421	18 173 410
Gjeld		
Annen kortsiktig gjeld konsern	6 196 221	0



Sum **6 196 221** **0**

Konserninterne lån er renteberegnet daglig med 6% rente p.a.

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

Samlede interne rentekostnader til konsernselskap har i 2022 påløst med kr. 434 130

Pant og annen sikkerhetsstillelse

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

Nedskrivning av mellomværende

Det har i 2022 blitt skrevet ned fordring til datterselskap Atlas Bolig AS og Tyribakken Utvikling AS på til sammen kr. 4 321 735 inklusive påløpte renter. Nedskrivning av påløpte renter i Atlas Bolig utgjør differanse mellom renteinntekt konsern og balanseførte påløpte renteinntekter konsern oppgitt i note.

Fordringer som forfaller > 1 år, men under 5 år

Fordringer som forfaller over ett år frem i tid relaterer seg til utlån og påløpte renter tilknyttet investeringer i prosjekter. Samlet er det estimert at fordringer som forfaller om over 1 år tilsvarer kr. 6 030 738

Note 7 Varige driftsmidler

	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	113 409	113 409
Tilgang kjøpte driftsmidler	36 384	36 384
Anskaffelseskost 31.12.2022	149 793	149 793
Akkumulerte avskrivninger 31.12	93 732	93 732
Bokført verdi 31.12.2022	56 061	56 061
Akk. av- og nedskrivninger 01.01.2022	54 098	54 098
Årets avskrivninger	39 634	39 634
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2022	93 732	93 732
Avskrivningssatser	33%	
Økonomisk levetid	3 år	
Avskrivningsplan	Saldo	

Note 8 Datterselskap og tilknyttede selskap

Navn	Kontor	Eierandel	Stemmandel	Ansk. kost	Bokført verdi	Egenkapital	Resultat	Merverdi
Atlas Prosjekt 1 AS	Oslo	100%	100%	30 000	30 000	30 000	- 8 769	0
Atlas Prosjekt 2 AS	Oslo	100%	100%	30 000	30 000	30 000	- 8 109	0



Atlas Prosjekt 3 AS	Oslo	100%	100%	30 000	30 000	30 000	- 9 078	0
Atlas Storage AS	Oslo	64%	64%	30 000	30 000	30 000	- 67 872	0
Atlas Portefølje 1 AS	Oslo	70%	70%	20 878	20 878	3 377 287	3 353 280	3 356 409
Atlas Portefølje 2 AS	Oslo	82%	82%	20 452	25 937	3 512 998	3 480 667	3 487 061
Atlas Bolig AS	Oslo	100%	100%	30 000	30 000	30 000	- 3 000 483	0
Atlas Living AS	Oslo	60%	60%	30 000	30 000	8 660 187	-1 405 207	8 630 187
Atlas Fritid AS	Oslo	100%	100%	30 000	30 000	30 000	-16 676	0
Risløkkfaret AS	Oslo	60%	60%	5 656	5 656	30 000	-240 300	24 344
Tyribakken Utvikling AS	Oslo	100%	100%	30 000	30 000	30 000	-327 798	0
Fabritiusalleen Utvikling AS	Oslo	100%	100%	30 000	30 000	30 000	0	0
Atlas X AS	Oslo	100%	100%	30 000	30 000	7 654 826	7 636 663	7 624 826
Atlas Medallion Fund AS	Oslo	100%	100%	30 000	30 000	30 000	- 8 420	0
M3 Atlas Boliger AS	Oslo	34%	34%	10 200	10 200	497 547	- 5 908 459	487 347
M3 Atlas Utvikling AS	Oslo	50%	50%	15 000	15 000	5 025 195	5 289 237	5 010 195
Dalsveien Utvikling	Oslo	7,5%	7,5%	2 250	2 250	2 719 324	1 858 703	2 717 074
Atlas Alpha	Oslo	60%	60%	18 000	30 000	30 000	- 81 572	0
Sum:				0	422 436	439 921	31 777 364	10 535 807

Nedskrivingsvurdering

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

Note 9 Bankinnskudd

	2022	2021
Bundne bankinnskudd	305 486	256 561
Bankinnskudd, frie	5 160 283	2 749 578
Sum:	5 465 769	3 006 139

I 2022 er total bankbeholdning på kr. 5 465 769, hvorav kr. 305 486 er bundne skattetreksmidler. Selskapet har ingen øvrige bundne midler pr. 31.12.2021.

Note 10 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkap.	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum
Pr. 31.12.2021	52 700	2 697 300	-8 070	11 218 817	0	13 960 747
Pr. 01.01.2022	52 700	2 697 300	-8 070	11 218 817	0	13 960 747
Årets underskudd				-14 245 107	0	-14 245 107
Kapitalforhøyelse	5 323	15 144 678	0	0	0	15 150 001
Andre endringer				3 026 818	-5 888 317	-2 861 499
Pr. 31.12.2022	58 023	17 841 978	-8 070	528	-5 888 317	12 004 142

Det har i 2022 vært gjennomført en emisjon i Atlas Eiendom AS hvor Norgesgruppen Eiendomskapital har emittert kr. 15 150 001 i selskapet. Andre endringer i egenkapitalen gjelder nedskrivning av investering i



Atlas X AS som følge av en prinsippendring hvor det i 2021 var blitt skrevet opp kr. 1 800 000 som virkelig verdi på aksjenvesteringen, hvilket i 2022 er tilbakeført til historisk kost. I tillegg har det vært en prinsippendring som vedrører aktiverte FoU-kostnader på kr. 1 061 499 i 2021 som i 2022 har blitt tilbakeført også dette mot egenkapitalen. Dette svarer totalt til kr. 2 861 499 og er fordelt mellom annen egenkapital og udekket tap og det presenteres ikke negativ annen egenkapital i balansen.

Note 11 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I ATLAS EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

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

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Andresen Holding AS	492 900	42,5	42,5
Tres Com AS	492 900	42,5	42,5
Norgesgruppen Eiendomskapital AS	116 994	10,1	10,1
OBN EIENDOM AS	30 000	2,6	2,6
SKY CAPITAL AS	18 200	1,6	1,6
Sum >1% eierandel	1 150 994	99,2	99,2
Sum øvrige	9 460	0,8	0,8
Totalt antall aksjer	1 160 454	100,0	100,0

Daglig leder Christer Andresen har aksjer tilsvarende en eierandel på 42,5% gjennom sitt private selskap Andresen Holding AS. Magnus Viermyr har aksjer tilsvarende en eierandel på 42,5% gjennom sitt private selskap Tres Com AS. Det foreligger ikke ytterligere rettigheter til aksjer eid av daglig leder eller medlemmer i styret pr. 31.12.2022

Note 12 Ansvarlig lån

Ansvarlig lån pr. 31.12.2021 på kr. 7 350 000 har i løpet av 2022 blitt nedbetalt til aksjonærene og forrentet iht. avtale. Renter i 2022 har utgjort 813 500 og inkluderer et halvt års aksjonærlånsrenter ikke bokført i 2022, samt et bruddgebyr beregnet og utbetalt til aksjonærer for førtidig avslutning av aksjonærlån.

Note 13 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mindre enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 723 500	0
Øvrig rentebærende gjeld, eksternt	1 500 000	9 850 000
Sum	16 223 500	9 850 000

Gjeld til kredittinstitusjoner utgjør lån stilt av Kameo AS på kr. 14 723 500.



Øvrig gjeld tilsvarer ekstern gjeld på kr. 1 500 000

Både gjeld til kredittinstitusjoner og øvrig langsiktig gjeld nedbetales under fem år fra regnskapsårets slutt. Av øvrig langsiktig gjeld ble kr. 7 350 000 som bestod av gjeld til aksjonærer nedbetalt i 2022 og erstattet med gjeld oppgitt i pant og sikkerhetsstillelser under.

Pant og sikkerhetsstillelser

Kameo AS har ytt et samlet lån til Atlas Eiendom AS pr. 31.12.22 på kr. 14 723 500. Det er tatt aksjepant i 100% av aksjene i Atlas Eiendom med 1. prioritet.

Note 14 Konsern, tilknyttet selskap mv.

Konsernregnskap

Atlas Eiendom AS konsern som har kontor i Hovfaret 4b, 0275 Oslo utarbeider konsernregnskap der Atlas Eiendom AS inngår i konsolideringen.

Note 15 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært noen vesentlige hendelser etter balansedagen

Note 16 Fortsatt drift

Resultatet for 2022 viser et underskudd på kr. -14 245 107 etter skatt, mot et overskudd kr. 9 328 932 i 2021. Soliditeten og likviditeten er fortsatt god og det er ikke noe som indikerer at driften ikke kan fortsette. Atlas Eiendom AS utvikler bolig- og næringsprosjekter og har ca. 40 prosjekter under utvikling i ulike deler av konsernet som tilfører overskudd og likviditet ved ferdigstillelse.

Resultatene i Atlas Eiendom AS vil variere fra år til år avhengig av hvor mange prosjekter som overleveres, da utbytte primært utdeles ved prosjektets ferdigstillelse. I 2022 ble det i Atlas Eiendom AS kun overlevert ett prosjekt gjennom det heleide selskapet Atlas Bolig AS. I 2023 derimot er det overlevering av to prosjekter i løpet av juli/august hvor marginen i disse prosjektene ventes å være positive. Gjennom samarbeid med tilknyttede selskap er det også avsatt utbytte som pr. 31.12.2022 lyder på til sammen kr. 2 000 034

I balansen er bokført disponibelt bankinnskudd på kr. 5 160 283 lavere en summen av kortsiktig gjeld på kr. 104 782 på kr. 8 203 710. Av kortsiktig gjeld er det meste konserninternt og må ses i sammenheng med tilhørende konsernfordringer på kr. 24 680 834. I tillegg overleveres det to prosjekter i juli/august som gir selskapet ekstra likviditet gjennom oppgjør av konsernfordringer.

På lengre sikt har selskapet i starten av 2023 anskaffet flere gode prosjekter som sikrer driften i selskapet og forventes i så måte å gi positive bidrag til resultatet i årene som kommer. Styret vurderer dermed at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger dette til grunn for sin virksomhet.



Til generalforsamlingen i Atlas Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2022, 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 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 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 og konsernet 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.

Andre forhold

Avlagt årsregnskap for foregående periode er ikke revidert og sammenligningstallene er dermed ikke revidert. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

Øvrig informasjon

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i

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



årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Oslo, 5. juli 2023

PricewaterhouseCoopers AS

Chris Håvard Jakobsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

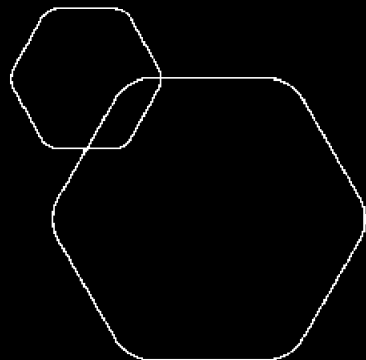
Name	Method	Date
Jakobsen, Chris Håvard	BANKID	2023-07-05 15:38

This document package contains:

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



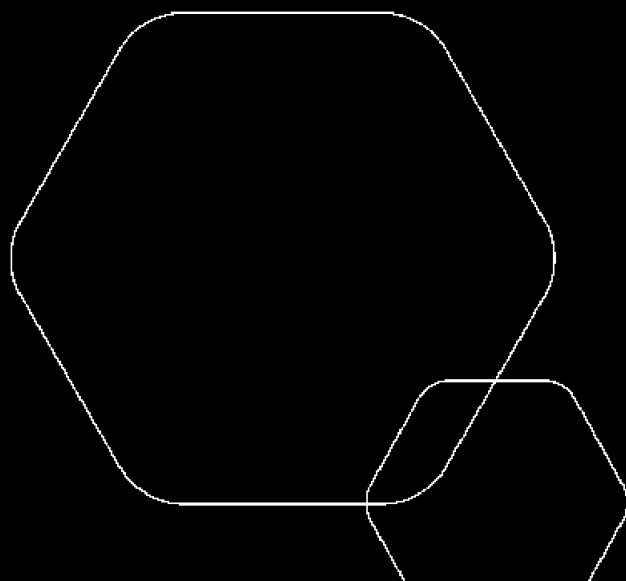
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Årsregnskap 2022

Atlas Eiendom AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet



Org.nr.: 921 176 317

Doc ID: 8dd957230d00f49bedbd3e87bc3637c963478830



Årsberetning 2022 for Atlas Eiendom AS

Virksomhetens art

Atlas Eiendom AS er et konsern der virksomheten primært omfatter utvikling og salg av eiendom. Denne årsberetningen omfatter både morselskapet i konsern, Atlas Eiendom AS, og Atlas Eiendom AS konsern som helhet.

Konsernet gjør også andre investeringer, blant annet i proptech (teknologi for eiendomsbransjen) gjennom selskapet Atlas X AS. Atlas Eiendom AS har kontorer i Hovfaret 4b i Oslo og all virksomhet drives derfra. Medtatt i konsernregnskapet er også selskapets tilknyttede selskap - M3 Atlas Utvikling AS, M3 Atlas Boliger 3 AS, Dalsveien Utvikling AS og Journey Technologies AS

Finansielle resultater / Kommentarer til regnskapet

Konsernet har i 2022 hatt en økning i driftsinntekter som følge av god fremdrift på prosjektene. Driftsinntekter relaterer seg i hovedsak til prosjektinntekter i forbindelse med utvikling av boliger, enten det er i egenregi eller gjennom samarbeidsprosjekter (tilknyttede selskap). Kostnadsbildet i 2022 har vært preget av både økende rentekostnader og materialkostnader, begge eksterne faktorer som bidrar til å øke kostnadsnivået.

Driftsinntekter

Konsernets driftsinntekter for 2022 var på MNOK 118, mens det for morselskapet Atlas Eiendom AS var på MNOK 1,8. Til sammenligning var driftsinntektene i 2021 på henholdsvis MNOK 101 og MNOK 2,8

Driftskostnader

Konsernets driftskostnader for 2022 var MNOK 117, mens det for morselskapet var på MNOK 14,3. Til sammenligning var driftskostnadene i 2021 på henholdsvis MNOK 93 og MNOK 5,8

Andel av resultatet fra tilknyttede selskap

Konsernets andel av resultatet fra tilknyttede selskap etter skatt tilsvarte i 2022 MNOK 4,8 og i 2021 MNOK 9,6

Driftsresultat

Konsernets driftsresultat i 2022 var på MNOK 0,5 mot MNOK 8,3 i 2021
Morselskapet Atlas Eiendom AS hadde driftsresultat på henholdsvis MNOK -12,5 og MNOK -3

Resultat før skatt

Resultat før skatt i konsernet var MNOK 4,5 i 2022 og MNOK 26,5 i 2021.
Morselskapet Atlas Eiendom AS hadde resultat før skatt på henholdsvis MNOK -18,2 og MNOK 9,3

Kontantstrøm

Konsernets netto kontantstrøm er ikke direkte sammenlignbar mot 2021, da det ikke ble utarbeidet konsernregnskap i 2021. Det utarbeides derfor ikke sammenligningstall for 2021 i årets kontantstrømoppstilling for konsern.

For konsernet skyldes netto endring i finansieringsaktiviteter opptak av ny gjeld, utlån til datterselskap og kapitalforhøyelse mottatt i løpet av året. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter skyldes i hovedsak kjøp av tomter og påløpte prosjektkostnader.



For morselskapet Atlas Eiendom AS skyldes netto endring i finansieringsaktiviteter opptak av ny gjeld, utlån til datterselskap og kapitalforhøyelse mottatt i løpet av året.

Finansiering og gjeld

Konsernet har pr. 31.12.2022 en rentebærende gjeld på MNOK 248. Gjelden består i hovedsak av gjeld knyttet til utvikling av småhusprosjekter. Forfall på innbetalinger til denne gjelden gjøres trinnvis både ved innbetalinger av forskudd fra kjøpere og resten ved overlevering av prosjekter. Gjelden på byggeprosjektene er avdragsfri og består kun av innbetaling ved salg av prosjekt.

Morselskapet Atlas Eiendom AS har pr. 31.12 en rentebærende ekstern gjeld på MNOK 16,2 som er avdragsfritt og forfaller trinnvis med første innbetaling i 2024.

Egenkapital

Konsernet har pr. 31.12.22 en samlet egenkapital før minoritetsinteresser på MNOK 46 og MNOK 51 inkludert minoritetsinteresser.

Morselskapet Atlas Eiendom har pr. 31.12.22 en samlet egenkapital på MNOK 12

Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens §3-3 a bekreftes det at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet. Konsernet overleverer to prosjekter i 2023 som nedbetaler store deler av mellomværende fordringer og gir ekstra likviditet på konsernnivå.

Den kortsiktige gjelden i konsernet består i stor grad av forskuddsinnbetalinger tilknyttet prosjektleveranser og gjøres opp ved overlevering av underliggende prosjekter. Vurdering av fortsatt drift gjøres av styret helt frem til signering av regnskapet, og løpende likviditetsbudsjett på konsernnivå konkluderer med at likviditeten er god nok til å dekke løpende forpliktelser fremover.

For morselskapet Atlas Eiendom AS henger vurderingen om fortsatt drift tett sammen med konsernet, da likviditet og lønnsomhet for morselskapet avhenger av underliggende likviditet og lønnsomhet i konsernet. Styrets konklusjon for morselskapet Atlas Eiendom AS sammenfaller med vurderingen for konsernet som helhet.

Historisk utvikling

Konsernet startet med utvikling og videresalg av småhusprosjekter og har gradvis rettet seg mot større bolig- og næringsprosjekter. Dette er gjort både i egenregi og i samarbeid med andre. I 2022 har konsernet påbegynt arbeidet med å ekspandere forbi utviklingen av småhusprosjekter, og pr. 31.12.2022 har konsernet forskuddsbetale tomtetekjøp i forbindelse med utvikling og salg av lagerseksjoner. Konsernet har samtidig investert i proptech-selskap, som fortsatt vil være en viktig satsning for konsernet fremover og fungerer som et godt komplement til eiendomssatsningen.

Utviklingen til morselskapet Atlas Eiendom AS må ses i sammenheng med konsernet som helhet, da de har skilt ut prosjektene sine i ulike datterselskap som til sammen utgjør konsernet.

Fremtidig utvikling

I årene som kommer har selskapet fortsatt mange gode og lønnsomme prosjekter som forventes å gi selskapet godt inntektsgrunnlag. Prosjektene vil være spredt over en lengre tidshorison, hvor



konsernet overtar flere eiendommer i løpet av de neste ett til to årene.

Konsernet vil i fremtiden fortsette satsningen med utvikling av boligprosjekter, men utvider stadig forretningsområdene, hvilket blant annet inkluderer utvikling av næringseiendom som eksempelvis lagerseksjoner.

Konsernet har betydelige investeringer i PropTech-selskap som i starten av 2023 har sikret seg gode samarbeidsavtaler som gir grobunn for å fasilitere ytterligere vekst i årene som kommer.

Den fremtidige utviklingen til morselskapet Atlas Eiendom AS er direkte knyttet til forventet margin og kontantstrømmer i både underliggende prosjekter i konsernet og gjennom samarbeidsprosjekter.

Finansiell risiko

Konsernets finansielle risiko er primært knyttet til selskapets evne til å finne lønnsomme prosjekter og utvikle de på en god måte. De største finansielle risikoene knytter seg til økte renter og byggekostnader.

Markedet for kjøp, utvikling og salg av bolig og næring drives i stor grad av renten og byggekostnaden, som begge har steget kraftig den siste tiden. Vi ser imidlertid tegn på at byggekostnaden er på vei nedover.

Byggelånsfinansiering av prosjekter vil med stadig økende renter bidra til at rentekostnad på ekstern gjeld i konsernet vil øke betraktelig. Det viktigste verktøyet konsernet bruker for å redusere denne risikoen er å utsette åpning av byggelånene så lenge som mulig, og morselskapet Atlas Eiendom AS tilfører i den forbindelse likviditet til prosjektene for å utsette åpning av byggelån og redusere eksterne finanskostnader.

Hva gjelder reduksjon av risiko knyttet til byggekostnader benytter konsernet for alle nye prosjekter totalentreprise og intern prosjektleder. Dette gjør at konsernet sikrer seg at avvik mellom budsjettert byggekostnad og faktisk byggekostnad holder seg så lavt som mulig.

Likviditetsrisikoen sammenfaller i stor grad med lønnsomheten i underliggende prosjekter. Positiv margin på underliggende prosjekter og overlevering iht. tidsplan minimerer denne risikoen.

Arbeidsmiljø

Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som bra. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse.

Ansatte i virksomheten har ikke vært utsatt for ulykker eller skader i forbindelse med utførelsen av sitt arbeid.

Sykefravær har i året vært på totalt 340 dager, som utgjør 13% av den totale arbeidstiden i selskapet i regnskapsåret.

Likestilling

Selskapet hadde ved årets utløp 7 ansatte, hvorav 1 kvinne og 6 menn. Arbeidstid og lønn er rettfærdig fordelt mellom kjønnene. Selskapets personalpolitikk anses for å være kjønnsnøytral på alle områder.

Styret består av 3 personer, hvorav 0 er kvinner.



Ytre miljø

Selskapet driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljøet.

Andre forhold

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

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

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

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Konsernet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2022.

Forslag til anvendelse av overskudd eller dekning av tap

I 2022 hadde selskapet et overskudd etter skattekostnad på kr. 4 879 801 som foreslås disponert slik:

Til annen egenkapital kr. 4 879 801

Med den utviklingen vi nå er inne i, ligger etter styrets oppfatning forholdene godt til rette for videre drift og utvikling.

Oslo, 30.06.2023

Magnus Viermyr

Magnus Viermyr
Styrets leder

Christer Andresen

Christer Andresen
Styremedlem / Daglig leder

Alexander Gulbrandsen

Alexander Gulbrandsen
Styremedlem

**RESULTATREGNSKAP**

ATLAS EIENDOM AS KONSERN

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Salgsinntekt	1	1 253 651	20 000
Annen driftsinntekt	1, 11	116 978 840	100 989 326
Sum driftsinntekter		118 232 491	101 009 326
Varekostnad	3	104 004 136	83 845 583
Lønnskostnad	4	6 180 696	3 382 022
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	39 633	31 514
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	2 093 883	0
Annen driftskostnad		5 404 848	5 463 444
Sum driftskostnader		117 723 195	92 722 563
Driftsresultat		509 296	8 286 763
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap		0	1 036 364
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	8	4 819 582	19 602 370
Renteinntekt fra tilknyttet selskap	11	25 754	32 799
Annen renteinntekt		2 155	1 416
Annen finansinntekt		7 679 628	1 195
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		0	3 612 560
Annen rentekostnad		4 357 210	1 432 937
Annen finanskostnad		4 165 113	3 743 020
Resultat av finansposter		4 004 796	19 110 747
Ordinært resultat før skattekostnad		4 514 093	27 397 510
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-365 708	889 032
Ordinært resultat		4 879 801	26 508 478
EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat		4 879 801	26 508 478
Minoritetens andel		917 238	1 153 122
Majoritetens andel		3 962 563	25 355 356
OVERFØRINGER			
Avsatt til utbytte		0	1 960 000
Ekstraordinært utbytte		0	6 428 000
Avsatt til annen egenkapital		4 879 801	18 120 478
Sum disponert		4 879 801	26 508 478



BALANSE

ATLAS EIENDOM AS KONSERN

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Konsesjoner, patenter o.l.	6	0	1 061 499
Utsatt skattefordel	5	3 061 060	0
Sum immaterielle eiendeler		3 061 060	1 061 499
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7	40 038 943	0
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	7	165 184	59 311
Sum varige driftsmidler		40 204 127	59 311
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i tilknyttet selskap	8	14 488 369	9 668 786
Investeringer i aksjer og andeler	9	2 229 444	1 902 560
Andre langsiktige fordringer	10	6 804 093	1 257 799
Sum finansielle anleggsmidler		23 521 906	12 829 145
Sum anleggsmidler		66 787 093	13 949 955
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	2	258 191 741	73 869 903
FORDRINGER			
Kundefordringer		275 639	37 575 171
Andre kortsiktige fordringer	10, 11	490 009	7 353 349
Sum fordringer		765 648	44 928 520
INVESTERINGER			
Andre finansielle instrumenter		248 832	0
Sum investeringer		248 832	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	13 198 292	9 234 410
Sum omløpsmidler		272 404 513	128 032 833
Sum eiendeler		339 191 606	141 982 788



BALANSE

ATLAS EIENDOM AS KONSERN

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	13, 16	58 023	52 700
Overkurs	13	17 841 978	2 697 300
Annen innskutt egenkapital	13	-62 851	-53 630
Sum innskutt egenkapital		17 837 150	2 696 370
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Minoritetsandeler		5 183 326	173 462
Annen egenkapital	13	27 933 420	18 057 919
Udekket tap	13	0	-423
Sum opptjent egenkapital		33 116 745	18 230 959
Sum egenkapital		50 953 895	20 927 329
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	5	2 695 352	0
Sum avsetning for forpliktelser		2 695 352	0
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Ansvarlig lån	14	45 396 000	26 846 830
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	202 041 088	76 213 002
Øvrig langsiktig gjeld	15	1 500 000	2 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		248 937 088	105 559 832
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		9 901 154	4 077 343
Betalbar skatt	5	0	889 032
Skyldig offentlige avgifter		651 750	52 793
Annen kortsiktig gjeld	11	26 052 365	10 476 460
Sum kortsiktig gjeld		36 605 270	15 495 627
Sum gjeld		288 237 710	121 055 459
Sum egenkapital og gjeld		339 191 605	141 982 787

Oslo, 30.06.2023
Styret i Atlas Eiendom AS

Magnus Viermyr

Magnus Viermyr
styreleder

Christer Andresen

Christer Andresen
styremedlem/daglig leder

Alexander Gulbrandsen

Alexander Gulbrandsen
styremedlem



INDIREKTE KONTANTSTRØM

ATLAS EIENDOM AS KONSERN

Kontantstrømpoppstilling (NRS - Indirekte modell)

NRS Indirekte metode

	Note	2022
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skattekostnad		4 514 093
Ordinære avskrivninger		39 633
Nedskrivning anleggsmidler		2 093 883
Endring i varelager		-184 321 838
Endring i kundefordringer		37 299 532
Endring i leverandørgjeld		5 823 811
Endring i andre tidsavgrensingsposter		22 938 603
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-111 612 283
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		42 278 332
Endring i investering tilknyttet selskap		-4 819 582
Endring i investering i aksjer og andeler		326 884
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-47 424 798
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		143 377 256
Andre langsiktige fordringer		5 546 294
Emisjon		25 170 001
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		163 000 963
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		3 963 882
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		9 234 410
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		13 198 291



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Atlas Eiendom AS og alle selskaper der morselskapet har kontroll. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert.

Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsippene som morselskapet. I ett tilfelle avviker regnskapsprinsipp i morselskap og datterselskap, hvor det er benyttet fullført kontrakts metode i datterselskap i forbindelse med inntektsføring av prosjektinntekter. I dette tilfellet er det korrigeret for i konsernet slik at konsernregnskapet reflekterer løpende avregnings metode på alle underliggende prosjekter.

Ikke-kontrollerende eierinteresse er datterselskapets andel av resultat og egenkapital er trukket ut og vist særskilt i resultatregnskapet og balansen.

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan 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.

De tilknyttede selskapene er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden for tilknyttede selskaper. 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. For ett tilknyttet selskap, Dalsveien Utvikling AS, er eierandelen på under 10% vurdert også bokført etter kostmetoden i konsernregnskapet.

Salgsinntekter

Det er flere ulike inntektskilder i konsernet, og omfatter følgende:

Ved utvikling av boligprosjekter benyttes løpende avregnings metode. Ved løpende avregnings metode benyttes fullføringsgrad målt i påløpt kostnad i andel av totalt estimert kostnad kombinert med salgsgrad som verdi av solgte enheters andel av estimerte totale salgsinntekter.

Det faktureres fra morselskapet konsulenthonorar og prosjektlederhonorar etter avtale. Honorar faktureres etter utført arbeid.

Andre inntekter i konsernet beløpet seg på utleieinntekter i studentboligsegmentet, og inntekt bokføres i tråd med påløpt inntekt målt mot kontraktsperiode.

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 opptakstidspunktet

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.

Varebeholdninger

Varelager i konsernet er i all hovedsak aktiverte prosjektkostnader til boligutviklingsprosjekter. Påløpte kostnader føres mot varer i arbeid i balansen og avregnes mot utsalgspris for prosjektene for å beregne gevinst.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forskning og utvikling

Det er ikke balanseført kostnader knyttet til FoU i 2022. Det var i 2022 balanseført kr. 1 061 499 knyttet til aktiverte utviklingskostnader, som i 2021 er tilbakeført mot annen egenkapital. Dette fremgår under seksjon for endring av regnskapsprinsipp..

Pensjoner

De ansatte i konsernet har avtale om innskuddsbasert pensjonsordning. Kostnaden i regnskapet knyttet til pensjon tilsvare periodens premie til forsikringsselskapet.

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.

Resultatandel fra tilknyttede selskap er innregnet etter skatt og påvirker derfor ikke konsernets skattekostnad. Eiendel ved utsatt skatt innregnes i balansen den grad det er sannsynlig at tilstrekkelige skattepliktige overskudd vil bli generert, slik at eiendelene ved utsatt skatt kan benyttes.

Balanseføring av utsatt skattefordel forsvarers ved at ventet overlevering av prosjekter i 2023/2024 gir gode marginer, hvor det ventes et vesentlig skattemessig overskudd i tilhørende datterselskap.

Kontantstrømoppstilling

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

Endring av regnskapsprinsipp

Det ble i 2022 endret regnskapsprinsipp knyttet til både aktivering av FoU-kostnader, og med tanke på verdsettelse av aksjer og eierandeler i andre selskap. Det som i 2021 ble aktivert av kostnader tilknyttet utvikling av analyseplattform og kunnskapsdatabase i morskapet tilsvarende kr. 1 061 499 er i 2022 tilbakeført mot egenkapitalen.

Det ble i 2022 også endret regnskapsprinsipp tilknyttet verdsettelse av aksjer og andeler. I 2021 ble det skrevet opp verdier for verdien av aksjer og andeler til virkelig verdi. Dette har i 2021 blitt tilbakeført mot egenkapitalen som følge av prinsippendring hvor det bokføres til historisk kost.



Samarbeidstillene er ikke omarbeidet for 2021 i balansen eller note.



Note 1 Inntekter

	2022	2021
Pr. virksomhetsområde:		
Konsulenthonorar	1 803 000	2 823 050
Utleieinntekter	1 253 651	20 000
Prosjektinntekter løpende avregning	108 040 167	52 316 276
Salgsinntekter	0	43 600 000
Andre inntekter	7 135 673	2 250 000
Sum	118 232 491	101 009 326
Geografisk fordeling		
Norge	118 232 491	101 009 326
Sum	118 232 491	101 009 326

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

Andre inntekter i 2022 utover fakturert konsulenthonorar og utleieinntekter knytter seg i hovedsak til salgsinntekter i forbindelse med overlevering av prosjekt Fjelltunveien 10 i Atlas Bolig AS og inngår ikke som prosjektinntekter.

Note 2 Varer i arbeid

	2022	2021
Prosjekter i arbeid - løpende avregning	249 771 741	73 869 903
Forskuddsbetalte eiendomskjøp	1 803 000	0
Sum	258 191 741	73 869 903

Varelageret består til enhver tid av beholdningsvarer som tilhører underliggende prosjekt med positiv forventet margin. Forventet margin er på nytt gjennomgått etter årsskiftet for å få et mest mulig korrekt estimat tilknyttet salg og totale prosjektkostnader. Det er gjennom denne vurderingen ikke avdekket noen nedskrivingsindikatorer på de underliggende prosjektene. I kombinasjon med likviditetsvurdering mot underliggende lån i selskapet, og basert på kontantstrøm fra prosjektene som overleveres i 2023 og 2024, danner det grunnlaget for styrets vurdering.

Tomtelånene konverteres normalt til byggelån i takt med utviklingen av de respektive byggeprosjektene. Tomte- og byggelånsrenter blir aktivert på prosjektet som del av varekostnaden i takt med fullføringsgraden. Det ble aktivert kr. 913 723 i rentekostnader i 2021 og kr. 7 702 734 i 2022



Note 3 Varekostnad

	2022	2021
Påløpt kostnad varer i arbeid	95 621 218	45 656 819
Andre varekostnader	8 742 918	37 188 764
Sum	104 004 136	83 845 583
Prosjektinntekter løpende avregnings metode	108 040 167	52 316 276
Dekningsbidrag påbegynte prosjekter	12 778 948	5 659 457
Dekningsbidrag (%) påbegynte prosjekte	12%	11%

Varekostnader er fordelt delvis direkte tilhørende beregningen av prosjektmargin (dekningsbidrag) på prosjekter, men deler av varekostnad er ikke direkte henførbare til et pågående prosjekt og er i note spesifisert som andre varekostnader. Primært for 2021 er dette tilknyttet prosjektet Fjelltunveien 10 i Atlas Bolig AS, hvor kostnadens motpost er salgsinntekter.

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

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	5 139 190	3 705 780
Arbeidsgiveravgift	735 378	524 695
Pensjonskostnader	225 275	149 629
Andre ytelser	80 852	(997 722)
Sum	6 180 695	3 382 022
Sykefravær	2022	2021
Antall årsverk	1	0
Sykefravær (%)	13%	0
Sysselsatte årsverk	2022	2021
	7	4
Andel menn	86%	100%
Andel kvinner	14%	0%

Selskapet har i 2022 sysselsatt i gjennomsnitt 7 årsverk. I 2021 ble det aktivert kr. 913 000 for kostnader ifm. utvikling av et FoU-prosjekt i Atlas Eiendom AS. Som kommentert i prinsippnote er dette korrigert i 2022, men 2021-beløpene er ikke korrigert for sammenligningstall. For leser av regnskapet bes det derfor legge vekt på at det for 2021 i realiteten var en noe høyere lønnskostnad og at økningen til 2022 egentlig er kr. 913 000 mindre.

Pensjonsforpliktelser

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

For 2022 er det resultatført kr. 225 275 i pensjon som relaterer seg til innbetalt forsikringspremie for innskuddspensjon til ansatte

Ytelser til ledende personer	2022
Lønn	880 247



Pensjonsutgifter	41 338
Annen godtgjørelse	0
Sum	921 585

Ledende ansatte har ikke avtale om bonus eller aksjebasert avlønning.
Det er ikke gytt ytelser i form av honorar til styret eller lignende i løpet av 2022.

Revisor

Det er kostnadsført revisjonshonorar på kr. 15 000 i 2022

Note 5 Skatt

	2022	2021
Årets skattekostnad		
Skattekostnad på årets resultat	(365 708)	889 032
Sum skattekostnad	(365 708)	889 032
Resultat før skattekostnad	4 514 093	27 397 510
22% av resultat før skatt	993 100	6 027 452
Permanente forskjeller	(2 872 646)	(4 505 882)
Ikke balanseført utsatt skattefordel	1 546 315	(620 581)
Anvendelse av fremførbart underskudd	(4 223)	(11 957)
Differanse ikke korrigert	(28 255)	0
Skattekostnad	(365 708)	889 032

Resultatandel fra tilknyttede selskap er innregnet etter skatt og påvirker derfor ikke konsernets skatt. Eiendel ved utsatt skatt innregnes i balansen den grad det er sannsynlig at tilstrekkelige skattepliktige overskudd vil bli generert, slik at eiendelene ved utsatt skatt kan benyttes.

	2022	2021
Midlertidige forskjeller		
Anleggsmidler	(14 767)	(5 941)
Varelager (eiendom)	13 841 211	0
Fordringer	(4 218 396)	0
Underskudd til fremføring	(13 396 857)	(30 671 982)
Andre forskjeller	0	33 381 002
Sum midlertidige forskjeller	(3 788 809)	2 703 529
Ikke-regnskapsført utsatt skatt	2 204 329	(2 703 529)
Netto eiendeler (forpliktelse) totalt	(1 584 480)	0

Note 6 Immaterielle eiendeler

Atlas Eiendom AS

	2022	2021
Immaterielle eiendeler		
Aktiverte kostnader FoU	0	1 061 499
Sum	0	1 061 499



Det ble i 2021 aktivert kostnader tilknyttet et FoU-prosjekt, som etter en prinsippendring i 2022 har blitt tilbakeført i regnskapet. Effekten av dette er ført mot andre endringer i egenkapitalen i 2022. Hovedparten av disse kostnadene gjelder aktiverte lønnskostnader i 2021, hvilket er spesifisert i note for lønnskostnader.

Det ble i 2021 ikke avskrevet noe knyttet til FoU-prosjektet da det ikke var vurdert som ferdig. Det er ikke bokført noe avskrivninger tilknyttet FoU i 2022 som følge av reverseringen. Endring av prinsipp rundt balanseføring av FoU-kostnader er kommentert i prinsippnote.

Note 7 - Varige driftsmidler

	Driftsløsøre, inventar o.l.	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	113 409	0	113 409
Tilgang kjøpte driftsmidler	145 506	42 132 826	42 278 332
Anskaffelseskost 31.12.22	258 915		42 391 741
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.22	93 732	0	93 732
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12.22	0	2 093 883	2 093 883
Bokført verdi pr. 31.12.22	165 183	42 132 826	40 204 126
Akk. av- og nedskrivninger pr. 01.01.22	54 098	0	54 098
Årets avskrivninger	39 634	0	39 634
Årets nedskrivninger	0	2 093 883	2 093 883
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.22	93 732	2 093 883	2 187 615
Avskrivningssatser	33%		
Økonomisk levetid	3 år		
Avskrivningsplan	Saldo		

Aktivert på bygg og varige driftsmidler er driftsløsøre i Atlas Eiendom AS bokført til kr. 56 061, samt studentleieboliger og er eksisterende hus i Tyribakken 20 (Tyribakken Utvikling AS) som ikke pr. 31.12.2022 har påstartet bygging.

Det ble i 2022 skrevet ned verdier tilhørende eiendommen Tyribakken 20 i datterselskapet Tyribakken Utvikling AS. Årsaken til dette er at selskapet ved avleggelse av regnskapet har solgt underliggende eiendom til kr. 2 093 883 mindre enn kostpris, og det foreligger derfor vesentlig grunn til nedskrivning av bygningsmassen pr. 31.12.2022

Operasjonelle leieavtaler

Atlas Eiendom AS leide i 2022 lokaler for hovedkontoret i Hovfaret 4b for kr. 555 227

Årlig leiebeløp er pr. 31.12.222 på kr. 487 140 eks. mva og eks.kostnader forbundet med felleskost og parkeringsleie. Leien utløper 31. mars 2024

Note 8 Investering i tilknyttede selskap

Tilknyttede selskap	Forretningsk ontor	Eierandel	Bokført verdi 01.01	Andel av resultatet	Bokført verdi 31.12
M3 Atlas Utvikling AS	Norge	50%	1 882 979	2 644 619	4 527 598
M3 Atlas Boliger 3 AS	Norge	34%	3 888 273	(2 008 907)	1 879 366
Dalsveien Utvikling AS	Norge	8%	2 250	0	2 250
M3 Atlas Forbes AS	Norge	38%	1 996 316	2 465 974	4 462 290
Journey Technologies AS	Norge	25%	1 898 969	1 717 896	3 616 865
Sum			9 668 786	4 819 582	14 463 169

Eierandeler som har blitt eliminert ved konsolidering fremgår ikke av denne noten. Det er ikke blitt bokført Goodwill og ei heller avskrivning av dette. Det er vurdert at eierandeler i tilknyttet selskap under 20% bokføres til kost, mens eierandeler mellom 20% og 50% bokføres etter egenkapitalmetoden. Det er ikke vurdert at investering i M3 Atlas Utvikling AS på 50% er kontrollerende nok til at den inkluderes i konsernet.



Note 9 Investering i aksjer og andeler

Selskap	Investering	Bokført verdi 31.12	Bokført egenkapital 31.12
Atlas X AS	Journey Technologies AS	328 774	14 608 325
Atlas X AS	Marketer Real Estate Technologies AS	1 899 950	114 251 000
Atlas Portefølje 1 AS	Atlas Portefølje 2 AS	720	3 489 568
	Sum:	2 229 444	132 348 893

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

Note 10 Andre fordringer

	2022	2021
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Konvertibelt lån, MRET AS	5 790 540	0
Andre fordringer	150 000	0
Sum	5 940 540	0
Fordringer med forfall under ett år		
Andre fordringer	100 000	
Opptjente renter, TKS	58 553	32 799
Lån, TKS	705 000	1 155 000
Sum	6 804 093	1 257 799

Note 11 Transaksjoner med nærstående parter

	2022	2021
Salg av tjenester		
Prosjektlederhonorar til tilknyttede selskap	550 000	1 200 000
Konsulenthonorar til aksjonær	350 000	0
Sum:	900 000	1 200 000
Finansinntekt		
Renteinntekter fra tilknyttede selskap	25 754	32 799
Sum:	25 754	32 799
Fordringer		
Fordringer mot tilknyttede selskap	1 263 553	3 062 799
Sum:	1 263 553	3 062 799
Gjeld		
Gjeld mot tilknyttede selskap	1 632 000	0
Sum:	1 632 000	0

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



etter forretningsmessige avtvalevilkår og følger underliggende aksjonærvtale.

Det har ikke vært øvrige transaksjoner til eiere, styremedlemmer eller daglige ledere. Daglig leder mottar lønn i morselskapet Atlas Eiendom AS som spesifisert i lønnsnote.

Note 12 Bankinnskudd

	2022	2021
Bundne bankinnskudd	305 486	256 561
Bankinnskudd, frie	12 892 806	8 977 849
Sum	13 198 292	9 234 410

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 305 486.
Det foreligger ikke øvrige bundne midler en det som er tilknyttet skattetrekkskonto

Note 13 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen Egenkapital	Udekket tap	Minoritetsinteresser	Sum
IB 01.01	52 700	2 697 300	-53 630	18 057 919	-423	173 462	20 927 329
Årets resultat				3 962 562	423	917 238	4 880 224
Emisjon	5 323	15 144 678					15 150 001
Andre endringer			(9 221)	(99 061)			(23 657)
Transaksjoner med minoritet				6 012 000		4 008 000	10 020 000
Sum	58 023	17 841 978	(62 851)	27 933 420	0	5 183 326	50 953 896

Inngående balanse 2022 tilsvarer konsernets samlede egenkapital for 2022 justert for egenkapitaleffekter fra tilknyttede selskap. I løpet av 2022 er økningen i aksjekapital og overkurs tilsvarende en emisjon gjort i morselskapet på kr. 15 150 001. Prinsippendring knyttet til verdsettelse av aksjer og andeler er også tilbakeført mot egenkapitalen, hvor det i 2021 ble skrevet opp verdier til virkelig verdi som for 2022 er tilbakeført slik at balanseført verdi på investering i aksjer og andeler er historisk kost.

Minoritetsinteresser tilsvarer konsernets eierandel av konsolidert egenkapital i selskap som morselskap har over 50%, men under 100% eierandel i.

Egenkapitalandelen til tilknyttede selskap tilhører konsernets relative andel av selskapenes egenkapital pr. 31.12.2022, foruten tilknyttet selskap hvor konsernet eier under 10% (Dalsveien Utvikling AS) som er bokført til kost i konsernet.

Note 14 - Ansvarlig lån

Låntagende selskap	2022	2021
Atlas Storage AS	2 700 000	0
Atlas Alpha AS	8 700 000	0
Atlas Portefølje 1 AS	19 496 000	14 496 830
Atlas Portefølje 2 AS	14 500 000	0
Atlas Eiendom AS	0	7 350 000
Sum	45 396 000	26 846 830

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



Ansvarlig lån i Atlas Eiendom AS på kr. 7 350 000 har i løpet av 2022 blitt nedbetalt til aksjonærene og forrentet iht. avtale. Renter i 2022 har utgjort kr. 813 500 og inkluderer et halvt års ikke-bokførte aksjonærlånsrenter fra 2021

Note 15 - Rentebærende ekstern gjeld

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	202 041 088	76 213 002
Øvrig gjeld	1 500 000	2 500 000
Sum:	203 541 088	78 713 002
Gjeld til kredittinstitusjoner utgjør:		
Gjeld til kredittinstitusjon lån stilt av Kameo AS	14 723 500	0
Gjeld til øvrige kredittinstitusjoner	188 817 588	78 713 002

Både gjeld til kredittinstitusjoner og øvrig langsiktig gjeld forventes nedbetalt under fem år fra regnskapsårets slutt. Samtlige lån renteberegnes iht. avtale.

Pant

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

Selskap	Lånebeløp	Motpart
Fabritiusalleen Utvikling AS	29 898 658	Pareto Bank
Tyribakken Utvikling AS	12 950 000	Pareto Bank
Atlas Living AS	6 965 000	Næringsbanken
Atlas Living AS	3 662 957	Sparebank 1 BV
Atlas Living AS	5 950 000	Sparebank 1 BV
Atlas Portefølje 1 AS	19 037 701	BN Bank
Atlas Portefølje 1 AS	14 800 000	BN Bank
Atlas Portefølje 1 AS	17 634 976	BN Bank
Atlas Portefølje 1 AS	3 450 000	Næringsbanken
Atlas Portefølje 2 AS	43 048 296	BN Bank
Atlas Portefølje 2 AS	17 000 000	BN Bank
Atlas Portefølje 2 AS	12 920 000	Pareto Bank
Atlas Eiendom AS	14 723 500	Kameo Bank
Sum	202 041 088	

Konsernet har pr. 31.12.2022 rentebærende ekstern gjeld på kr. 202 041 088.

Denne gjelden består i hovedsak av tomtelån og byggelån til finansiering av prosjekter i konsernet.

Atlas Eiendom har etablert byggelåns- og tomtelånsfasiliteter i flere banker listet opp over.

Lånene i prosjektselskapene forfaller i takt med overlevering av prosjekter. Av samlet ekstern gjeld på MNOK 202 estimeres det at et lånebeløp på MNOK 62 tilbakebetales ved overlevereing av underliggende prosjekter med estimert ferdigstillelse juli/august 2023 med estimert positiv margin som nedbetaler både bygge- og tomtelån.

Pant og sikkerhetsstillelser

Fabritiusalleen Utvikling

Pareto Bank har 1. prioritets pant pålydende MNOK 124 i eiendom med gnr. 40, bnr. 93 i Oslo Kommune

Tyribakken Utvikling

Pareto Bank har 1. prioritets pant pålydende MNOK 18,5 i eiendom med gnr. 40, bnr. 93 i Oslo Kommune

Atlas Living AS

Næringabanken har 1. prioritets pant i eiendommene med hhv. gnr 240, bnr. 295 i Notodden og Gnr. 33, bnr. 362 i Kristiansand i eiendommenes verdi på hhv. MNOK 6 og MNOK 6.



Sparebank1 BV har 1. prioritets pant pålydende MNOK 5 i eiendommen med Gnr. 130, bnr 185 i Horten Kommune og MNOK 6 i eiendommene med gnr. 7717, Bnr. 192, sn3. 3 og Gnr. 7717, bnr. 192, snr. 19 i Kongsberg kommune

Atlas Portefølje 1 AS

BN Bank har 1. prioritets pant pålydende MNOK 50 i eiendommen med gnr. 73, bnr. 459 i Oslo
BN Bank har 1. prioritets pant pålydende MNOK 50 i eiendommen med gnr. 72, bnr. 107 i Oslo
BN Bank har 1. prioritets pant pålydende MNOK 100 i eiendommen med gnr. 27, bnr. 1922 i Oslo
Næringsbanken har 1. prioritets pant pålydende MNOK 10 i eiendommen med gnr. 104, bnr. 4 i Ringebu kommune

Atlas Portefølje 2 AS

BN Bank har 1. prioritets pant pålydende MNOK 80 i eiendommen med gnr. 75, bnr. 259 i Oslo Kommune
BN Bank har 1. prioritets pant pålydende MNOK 90 i eiendommen med gnr. 28, bnr. 580 i Oslo Kommune
Pareto Bank har 1. prioritets pant pålydende MNOK 50 i eiendommen med gnr. 154, bnr. 160 i Oslo Kommune

Atlas Eiendom AS

Kameo Bank har aksjepant i 100% av aksjene i Atlas Eiendom AS med 1. prioritet

Note 16 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

ATLAS EIENDOM AS

Aksjekapitalen består av:	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 160 454	0,10	58 023
Sum	1 160 454	0,10	58 023

OVERSIKT OVER DE STØRSTE AKSJONÆRENE PR 31.12.2022:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Andresen Holding AS	492 900	43%	43%
Tres Com AS	492 900	43%	43%
Norgesgruppen Eiendomskapital AS	116 994	10%	10%
OBN Eiendom AS	30 000	3%	3%
Sky Capital AS	18 200	2%	2%
Sum	1 150 994	99%	99%
Øvrige (eierandel < 1%)		1%	1%
Totalt antall aksjer	1 150 994	100%	100%

Note 17 Konsernstruktur

Atlas Eiendom AS har følgende selskap i konsernstruktur

Selskap	Forretningskontor	Eierandel	Stemmeandel
Atlas Eiendom AS	Norge	100%	100%
Atlas Prosjekt 1 AS	Norge	100%	100%
Atlas Prosjekt 2 AS	Norge	100%	100%
Atlas Prosjekt 3 AS	Norge	100%	100%
Atlas Living AS	Norge	60%	60%
Atlas Bolig AS	Norge	100%	100%



Atlas Fritid AS	Norge	100%	100%
Tyribakken Utvikling AS	Norge	100%	100%
Fabritiusalleen Utvikling AS	Norge	100%	100%
Atlas Portefølje 1 AS	Norge	70%	70%
Atlas Portefølje 2 AS	Norge	82%	82%
Atlas Storage AS	Norge	64%	64%
Atlas Alpha AS	Norge	60%	60%
Atlas X AS	Norge	100%	100%
Risløkkfaret 12 AS	Norge	60%	60%

Note 18 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært noen vesentlige hendelser etter balansedagen.

Note 19 Fortsatt drift

Konsernet har pr. 31.12.2022 en bokført egenkapital på kr. 50 953 896 og et årsresultat etter skatt på kr. 4 879 801

Konsernet består av flere selskap som pr. 31.12.2022 har store verdier tilknyttet pågående prosjekter, hvor det overleveres to prosjekter i henholdsvis Atlas Portefølje 1 AS og Atlas Portefølje 2 AS i løpet av juli/august 2023. Disse pågående prosjektene er vurdert å dekke inn mellomværende lån mellom morselskap og prosjektselskap og samtidig bidra til likviditet slik at styret vurderer at det ikke foreligger vesentlig likviditetsrisiko for regnskapsåret 2023.

På lengre sikt har konsernet i løpet av 2023 kjøpt 10 eiendommer for å utvikle og selge disse. Disse er ved signering av årsregnskapet ikke ennå overtatt, men en stor del av kostnadene knyttet til rammetillattelse er allerede gjort opp. Dette gjør at styret vurderer konsernet for å ha et godt inntektsgrunnlag i årene fremover når byggingen av disse boligene starter, samtidig som allerede overtatte prosjekter pr. 31.12.22 leveres.

På konsernnivå er det bokført kortsiktig gjeld høyere enn bankbeholdning pr. 31.12.2022. Den største andelen av annen kortsiktig gjeld vedrører forskuddsinnbetalinger fra kunder ifm. prosjektleveranser, og gjøres i så måte opp ved overlevering av prosjekter. Det er derfor ikke ansett vesentlig risiko for at kortsiktig gjeld som forfaller til betaling ikke skal kunne dekkes av innstående bankbeholdning.

Vurdering av fortsatt drift av styret gjøres helt frem til signering av regnskapet, og løpende likviditetsbudsjett på konsernnivå konkluderer med at likviditeten er god nok til å dekke løpende forpliktelser.

Note 20 Anvendte konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Atlas Eiendom AS og alle selskaper der morselskapet har kontroll. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert.

Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsippene som morselskapet. I ett tilfelle avviker regnskapsprinsipp i morselskap og datterselskap, hvor det er benyttet fullført kontrakts metode i datterselskap i forbindelse med inntektsføring av prosjektinntekter. I dette tilfellet er det korrigeret for i konsernet slik at konsernregnskapet reflekterer løpende avregnings metode på alle underliggende prosjekter.

Ikke-kontrollerende eierinteresse er datterselskapets andel av resultat og egenkapital er trukket ut og vist særskilt i resultatregnskapet og balansen.



RESULTATREGNSKAP

ATLAS EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt	1, 2	1 803 000	2 823 050
Sum driftsinntekter		1 803 000	2 823 050
Varekostnad		273 067	366 539
Lønnskostnad	3	6 180 696	3 382 022
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5, 7	39 633	31 514
Annen driftskostnad		7 814 875	2 063 646
Sum driftskostnader		14 308 270	5 843 721
Driftsresultat		-12 505 270	-3 020 671
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap		0	1 036 364
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		0	9 961 034
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		434 130	0
Renteinntekt fra tilknyttet selskap	2	25 754	32 799
Annen finansinntekt		-39 868	1 195
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		0	1 800 000
Annen rentekostnad		2 060 728	481 709
Annen finanskostnad		4 089 339	80
Resultat av finansposter		-5 730 052	12 349 603
Resultat før skattekostnad		-18 235 322	9 328 932
Skattekostnad på resultat	4	-3 990 215	0
Årsresultat		-14 245 107	9 328 932
OVERFØRINGER			
Overført fra annen egenkapital		14 245 107	-9 328 932
Sum overføringer		-14 245 107	9 328 932



BALANSE

ATLAS EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Konsesjoner, patenter o.l.	5	0	1 061 499
Utsatt skattefordel	4	3 061 588	0
Sum immaterielle eiendeler		3 061 588	1 061 499
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	7	56 062	59 311
Sum varige driftsmidler		56 062	59 311
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	8	412 471	1 988 469
Investeringer i tilknyttet selskap	8	27 450	27 450
Andre langsiktige fordringer	2, 6	763 553	1 187 799
Sum finansielle anleggsmidler		1 203 474	3 203 718
Sum anleggsmidler		4 321 124	4 324 528
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer	2, 6	2 983 625	10 143 223
Konsernfordringer	6	24 680 834	7 024 577
Sum fordringer		27 664 458	17 167 800
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	5 465 769	3 006 139
Sum omløpsmidler		33 130 228	20 173 939
Sum eiendeler		37 451 352	24 498 467

ATLAS EIENDOM AS

SIDE 4

Doc ID: 8dd957230d00f49bedbd3e87bc3637c963478830

**BALANSE**

ATLAS EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	10, 11	58 023	52 700
Overkurs	10	17 841 978	2 697 300
Annen innskutt egenkapital	10	-8 070	-8 070
Sum innskutt egenkapital		17 891 931	2 741 930
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	10	0	11 218 817
Udekket tap	10	-5 887 789	0
Sum opptjent egenkapital		-5 887 789	11 218 817
Sum egenkapital		12 004 142	13 960 747
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Ansvarlig lån	12	0	7 350 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	14 723 500	0
Øvrig langsiktig gjeld	13	1 500 000	2 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		16 223 500	9 850 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		104 782	245 641
Skyldig offentlige avgifter		651 750	53 596
Konserngjeld	6	6 196 221	0
Annen kortsiktig gjeld	2	2 270 957	388 484
Sum kortsiktig gjeld		9 223 710	687 720
Sum gjeld		25 447 210	10 537 720
Sum egenkapital og gjeld		37 451 352	24 498 467

30.06.2023

Styret i Atlas Eiendom AS

Magnus Viermyr
styrelederChrister Andresen
styremedlem/daglig lederAlexander Gulbrandsen
styremedlem



INDIREKTE KONTANTSTRØM

ATLAS EIENDOM AS

	Note	2022	2021
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		-18 235 322	9 328 932
Ordinære avskrivninger		39 633	31 514
Endring i leverandørgjeld		-140 859	-35 781
Endring i kundefordringer		615 914	-2 230 838
Endring i andre tidsavgrensningsposter		11 189 719	-10 634 678
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-6 530 915	-3 540 851
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		36 384	66 056
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foret		224 002	1 901 678
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-260 386	-1 967 734
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		8 005 500	9 850 000
Utbetalinger ved lån til DS og TKS		13 904 569	3 593 138
Emisjon		15 150 001	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		9 250 932	6 256 862
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		2 459 631	748 277
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		3 006 139	2 257 861
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		5 465 770	3 006 138



Regnskapsprinsipper

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

INNETEKTER

Inntektsføring skjer enten ved fakturering av honorar etter medgått tid, eller gjennom utbytte fra prosjekter i datterselskap og tilknyttede selskap. Selskapet fakturerer kun iht. underliggende avtaler.

SKATT

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

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

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

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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

FORSKNING OG UTVIKLING

For regnskapsåret 2022 er det endret regnskapsprinsipp for aktivering av kostnader knyttet til FoU, hvor det i regnskapet for 2021 ble aktivert i balansen er dette i 2022 tilbakeført mot egenkapitalen. Sammenligningstillene for 2021 er uendret i regnskapet, da effekten i sin helhet er korrigert i 2022-regnskapet.

DATTERSELSKAP OG TILKNYTTET SELSKAP

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

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

PENSJONER - INNSKUDDSBASERT ORDNING

Kostnaden til innskuddsbasert pensjonsordning tilsvarer periodens premie til forsikringsselskapet.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING



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

ENDRING AV REGNSKAPSPRINSIPP

Det er i 2022 endret regnskapsprinsipp knyttet til aktivering av kostnader ifm. forskning og utvikling relatert til utvikling av analyseplattform og kunnskapsdatabase. Det som i fjor var aktivert og beløp seg til kr. 1 104 506 som i hovedsak gjaldt aktivering av lønnskostnader er nå korrigert i 2022 direkte mot egenkapitalen. Dette betyr også at sammenligningstallene for 2021 ikke er omarbeidet i regnskapet. Dette fordi det ikke kunne forsvares at tidligere aktiverte kostnader var nært nok beslektet til aktivering av kostnad, så også målbarheten av disse kostnadene. Reverserte lønnskostnader utgjør kr. 930 000 hvor øvrige kostnader knytter seg til konsulentkostnader til utvikling.

Det var i fjor også skrevet opp en verdi av investeringer basert på virkelig verdi som i 2022 er tilbakeført mot egenkapitalen og således er dette en endring av regnskapsprinsipp hvor den bokføres til historisk-kost. Dette utgjorde en egenkapitaleffekt i år på kr. 1 800 000



Note 1 Salgsinntekter

	2022	2021
Pr. Virksomhetsområde		
Prosjektlederhonorar til utviklingsprosjekter	1 450 000	3 123 050
Konsulenthonorar	350 000	0
Annen inntekt	3 000	0
Sum	1 803 000	3 123 050
Geografisk fordeling		
Norge	1 803 000	3 123 050
Sum	1 803 000	3 123 050

Inntekter for selskapet baserer seg primært på prosjektlederhonorar tilknyttet utviklingsprosjekter. I tillegg faktureres konsulenthonorar etter avtale tilknyttet andre prosjekter. Av dette utgjør kr. 900 000 relatert til eier og tilknyttede selskap, som spesifisert i note for transaksjoner med nærstående.

Note 2 Transaksjoner med nærstående parter

	2022	2021
Salg av tjenester	900 000	1 200 000
Renteinntekter fra TKS	25 754	32 799
Fordringer	3 263 587	1 875 000
Gjeld	1 632 000	0

Salg av tjenester utgjør i 2022 fakturert konsulenthonorar og prosjektlederhonorar til tilknyttede selskap og aksjonær i selskapet. Dette utgjør samlet kr. 900 000

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

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

Gjelden relaterer seg til en kortsiktig gjeld til M3 Atlas Boliger 3 AS og renteberegnes ikke iht. avtale. Gjelden tilsvarende avsatt utbytte i 2021, hvor deler av utbyttet i 2022 har blitt tilbakeført. Deler av avsatt beløp i 2021 har i 2022 blitt utbetalt til Atlas Eiendom AS, og restgjeld svarer til andelen av tilbakeført utbytte som er betalt til Atlas Eiendom fra M3 Atlas Boliger 3 AS.

Note inkluderer ikke transaksjoner med selskap i samme konsern som videre konsolideres i konsernregnskapet.

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

LØNNSKOSTNADER

	2022	2021
Lønninger	5 139 190	3 705 780
Arbeidsgiveravgift	735 378	524 695
Pensjonskostnader	225 275	149 269
Andre ytelser	80 852	-997 722
Sum	6 180 696	3 382 022



Selskapet har i 2022 sysselsatt i gjennomsnitt 7 årsverk.

I 2021 ble det aktivert kr. 913 000 for kostnader ifm. utvikling av FoU-prosjekt. Som kommentert i prinsippnote er dette korrigert i 2022, men 2021 beløpene er ikke korrigert for sammenligning. For leser av regnskapet bes det derfor legges vekt på at det for 2021 i realiteten var en noe høyere lønnskostnad og at økningen til i år er mindre enn ovennevnt oppstilling viser.

PENSJONSFORPLIKTELSE

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

For 2022 er det resultatført kr. 225 275 i forbindelse med innskuddspensjon. Dette er i regnskapet presentert under lønnskostnader.

YTELSER TIL LEDEDE PERSONER

	Daglig leder	Styret
Lønn	880 247	0
Pensjonskostnader	41 338	0
Sum	921 585	0

Ledende ansatte har ikke avtale om bonus eller aksjebasert avlønning.

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 0 ekskl. mva.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-3 990 215	0
Skattekostnad ordinært resultat	-3 990 215	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-18 235 322	9 328 932
Permanente forskjeller	3 799 976	-12 766 307
Endring i midlertidige forskjeller	4 331 011	3 742
Skattepliktig inntekt	-10 104 335	-3 433 633
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-928 627	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	928 627	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



	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-14 767	-5 491	9 276
Fordringer	-4 321 735	0	4 321 735
Sum	-4 336 502	-5 491	4 331 011
Inntektsført avsatt utbytte	0	130 831	130 831
Akkumulert fremførbart underskudd	-9 579 807	-3 696 504	5 883 303
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	3 571 164	3 571 164
Grunnlag for utsatt skattefordel	-13 916 309	0	13 916 309
Utsatt skattefordel (22 %)	-3 061 588	0	3 061 588

Note 5 Immaterielle eiendeler

	FoU	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	1 061 499	1 061 499
Anskaffelseskost 31.12.2022	1 061 499	1 061 499
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	1 061 499	1 061 499
Bokført verdi 31.12.2022	0	0
Årets nedskrivninger	1 061 499	1 061 499
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2022	1 061 499	1 061 499
Avskrivningssatser	0 %	
Økonomisk levetid	0 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

Nedskrivning og reversering av nedskrivning

Det er i 2022 foretatt en nedskrivning av tidligere aktiverte kostnader knyttet til FoU. Det har blitt foretatt en prinsippendring fra 2021.

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
Fordringer		
Påløpte renteinntekter DS	296 570	0
Kundefordringer TKS	500 000	1 875 000
Kundefordringer DS	2 509 086	1 750 000
Lån til datterselskap	17 654 146	3 399 577
Andre fordringer TKS	2 763 587	11 148 833
Fordring konsernbidrag DS	4 221 032	
Sum	27 944 421	18 173 410
Gjeld		
Annen kortsiktig gjeld konsern	6 196 221	0



Sum **6 196 221** **0**

Konserninterne lån er renteberegnet daglig med 6% rente p.a.

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

Samlede interne rentekostnader til konsernselskap har i 2022 påløst med kr. 434 130

Pant og annen sikkerhetsstillelse

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

Nedskrivning av mellomværende

Det har i 2022 blitt skrevet ned fordring til datterselskap Atlas Bolig AS og Tyribakken Utvikling AS på til sammen kr. 4 321 735 inklusive påløpte renter. Nedskrivning av påløpte renter i Atlas Bolig utgjør differanse mellom renteinntekt konsern og balanseførte påløpte renteinntekter konsern oppgitt i note.

Fordringer som forfaller > 1 år, men under 5 år

Fordringer som forfaller over ett år frem i tid relaterer seg til utlån og påløpte renter tilknyttet investeringer i prosjekter. Samlet er det estimert at fordringer som forfaller om over 1 år tilsvarer kr. 6 030 738

Note 7 Varige driftsmidler

	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	113 409	113 409
Tilgang kjøpte driftsmidler	36 384	36 384
Anskaffelseskost 31.12.2022	149 793	149 793
Akkumulerte avskrivninger 31.12	93 732	93 732
Bokført verdi 31.12.2022	56 061	56 061
Akk. av- og nedskrivninger 01.01.2022	54 098	54 098
Årets avskrivninger	39 634	39 634
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2022	93 732	93 732
Avskrivningssatser	33%	
Økonomisk levetid	3 år	
Avskrivningsplan	Saldo	

Note 8 Datterselskap og tilknyttede selskap

Navn	Kontor	Eierandel	Stemmandel	Ansk. kost	Bokført verdi	Egenkapital	Resultat	Merverdi
Atlas Prosjekt 1 AS	Oslo	100%	100%	30 000	30 000	30 000	- 8 769	0
Atlas Prosjekt 2 AS	Oslo	100%	100%	30 000	30 000	30 000	- 8 109	0



Atlas Prosjekt 3 AS	Oslo	100%	100%	30 000	30 000	30 000	- 9 078	0
Atlas Storage AS	Oslo	64%	64%	30 000	30 000	30 000	- 67 872	0
Atlas Portefølje 1 AS	Oslo	70%	70%	20 878	20 878	3 377 287	3 353 280	3 356 409
Atlas Portefølje 2 AS	Oslo	82%	82%	20 452	25 937	3 512 998	3 480 667	3 487 061
Atlas Bolig AS	Oslo	100%	100%	30 000	30 000	30 000	- 3 000 483	0
Atlas Living AS	Oslo	60%	60%	30 000	30 000	8 660 187	-1 405 207	8 630 187
Atlas Fritid AS	Oslo	100%	100%	30 000	30 000	30 000	-16 676	0
Risløkkfaret AS	Oslo	60%	60%	5 656	5 656	30 000	-240 300	24 344
Tyribakken Utvikling AS	Oslo	100%	100%	30 000	30 000	30 000	-327 798	0
Fabritiusalleen Utvikling AS	Oslo	100%	100%	30 000	30 000	30 000	0	0
Atlas X AS	Oslo	100%	100%	30 000	30 000	7 654 826	7 636 663	7 624 826
Atlas Medallion Fund AS	Oslo	100%	100%	30 000	30 000	30 000	- 8 420	0
M3 Atlas Boliger AS	Oslo	34%	34%	10 200	10 200	497 547	- 5 908 459	487 347
M3 Atlas Utvikling AS	Oslo	50%	50%	15 000	15 000	5 025 195	5 289 237	5 010 195
Dalsveien Utvikling	Oslo	7,5%	7,5%	2 250	2 250	2 719 324	1 858 703	2 717 074
Atlas Alpha	Oslo	60%	60%	18 000	30 000	30 000	- 81 572	0
Sum:				0	422 436	439 921	31 777 364	10 535 807

Nedskrivingsvurdering

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

Note 9 Bankinnskudd

	2022	2021
Bundne bankinnskudd	305 486	256 561
Bankinnskudd, frie	5 160 283	2 749 578
Sum:	5 465 769	3 006 139

I 2022 er total bankbeholdning på kr. 5 465 769, hvorav kr. 305 486 er bundne skattetreksmidler. Selskapet har ingen øvrige bundne midler pr. 31.12.2021.

Note 10 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkap.	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum
Pr. 31.12.2021	52 700	2 697 300	-8 070	11 218 817	0	13 960 747
Pr. 01.01.2022	52 700	2 697 300	-8 070	11 218 817	0	13 960 747
Årets underskudd				-14 245 107	0	-14 245 107
Kapitalforhøyelse	5 323	15 144 678	0	0	0	15 150 001
Andre endringer				3 026 818	-5 888 317	-2 861 499
Pr. 31.12.2022	58 023	17 841 978	-8 070	528 -5 888 317	12 004 142	

Det har i 2022 vært gjennomført en emisjon i Atlas Eiendom AS hvor Norgesgruppen Eiendomskapital har emittert kr. 15 150 001 i selskapet. Andre endringer i egenkapitalen gjelder nedskrivning av investering i



Atlas X AS som følge av en prinsippendring hvor det i 2021 var blitt skrevet opp kr. 1 800 000 som virkelig verdi på aksjinvesteringen, hvilket i 2022 er tilbakeført til historisk kost. I tillegg har det vært en prinsippendring som vedrører aktiverte FoU-kostnader på kr. 1 061 499 i 2021 som i 2022 har blitt tilbakeført også dette mot egenkapitalen. Dette svarer totalt til kr. 2 861 499 og er fordelt mellom annen egenkapital og udekket tap og det presenteres ikke negativ annen egenkapital i balansen.

Note 11 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I ATLAS EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

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

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Andresen Holding AS	492 900	42,5	42,5
Tres Com AS	492 900	42,5	42,5
Norgesgruppen Eiendomskapital AS	116 994	10,1	10,1
OBN EIENDOM AS	30 000	2,6	2,6
SKY CAPITAL AS	18 200	1,6	1,6
Sum >1% eierandel	1 150 994	99,2	99,2
Sum øvrige	9 460	0,8	0,8
Totalt antall aksjer	1 160 454	100,0	100,0

Daglig leder Christer Andresen har aksjer tilsvarende en eierandel på 42,5% gjennom sitt private selskap Andresen Holding AS. Magnus Viermyr har aksjer tilsvarende en eierandel på 42,5% gjennom sitt private selskap Tres Com AS. Det foreligger ikke ytterligere rettigheter til aksjer eid av daglig leder eller medlemmer i styret pr. 31.12.2022

Note 12 Ansvarlig lån

Ansvarlig lån pr. 31.12.2021 på kr. 7 350 000 har i løpet av 2022 blitt nedbetalt til aksjonærene og forrentet iht. avtale. Renter i 2022 har utgjort 813 500 og inkluderer et halvt års aksjonærlånsrenter ikke bokført i 2022, samt et bruddgebyr beregnet og utbetalt til aksjonærer for førtidig avslutning av aksjonærlån.

Note 13 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mindre enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 723 500	0
Øvrig rentebærende gjeld, eksternt	1 500 000	9 850 000
Sum	16 223 500	9 850 000

Gjeld til kredittinstitusjoner utgjør lån stilt av Kameo AS på kr. 14 723 500.



Øvrig gjeld tilsvarer ekstern gjeld på kr. 1 500 000

Både gjeld til kredittinstitusjoner og øvrig langsiktig gjeld nedbetales under fem år fra regnskapsårets slutt. Av øvrig langsiktig gjeld ble kr. 7 350 000 som bestod av gjeld til aksjonærer nedbetalt i 2022 og erstattet med gjeld oppgitt i pant og sikkerhetsstillelser under.

Pant og sikkerhetsstillelser

Kameo AS har ytt et samlet lån til Atlas Eiendom AS pr. 31.12.22 på kr. 14 723 500. Det er tatt aksjepant i 100% av aksjene i Atlas Eiendom med 1. prioritet.

Note 14 Konsern, tilknyttet selskap mv.

Konsernregnskap

Atlas Eiendom AS konsern som har kontor i Hovfaret 4b, 0275 Oslo utarbeider konsernregnskap der Atlas Eiendom AS inngår i konsolideringen.

Note 15 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært noen vesentlige hendelser etter balansedagen

Note 16 Fortsatt drift

Resultatet for 2022 viser et underskudd på kr. -14 245 107 etter skatt, mot et overskudd kr. 9 328 932 i 2021. Soliditeten og likviditeten er fortsatt god og det er ikke noe som indikerer at driften ikke kan fortsette. Atlas Eiendom AS utvikler bolig- og næringsprosjekter og har ca. 40 prosjekter under utvikling i ulike deler av konsernet som tilfører overskudd og likviditet ved ferdigstillelse.

Resultatene i Atlas Eiendom AS vil variere fra år til år avhengig av hvor mange prosjekter som overleveres, da utbytte primært utdeles ved prosjektets ferdigstillelse. I 2022 ble det i Atlas Eiendom AS kun overlevert ett prosjekt gjennom det heleide selskapet Atlas Bolig AS. I 2023 derimot er det overlevering av to prosjekter i løpet av juli/august hvor marginen i disse prosjektene ventes å være positive. Gjennom samarbeid med tilknyttede selskap er det også avsatt utbytte som pr. 31.12.2022 lyder på til sammen kr. 2 000 034

I balansen er bokført disponibelt bankinnskudd på kr. 5 160 283 lavere en summen av kortsiktig gjeld på kr. 104 782 på kr. 8 203 710. Av kortsiktig gjeld er det meste konserninternt og må ses i sammenheng med tilhørende konsernfordringer på kr. 24 680 834. I tillegg overleveres det to prosjekter i juli/august som gir selskapet ekstra likviditet gjennom oppgjør av konsernfordringer.

På lengre sikt har selskapet i starten av 2023 anskaffet flere gode prosjekter som sikrer driften i selskapet og forventes i så måte å gi positive bidrag til resultatet i årene som kommer. Styret vurderer dermed at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger dette til grunn for sin virksomhet.



Audit trail

Title	Atlas Eiendom - Årsregnskap 2022
File name	Atlas Eiendom AS ...til signering.pdf
Document ID	8dd957230d00f49bedbd3e87bc3637c963478830
Audit trail date format	MM / DD / YYYY
Status	• Signed

Document history

 SENT	07 / 08 / 2023 09:24:14 UTC	Sent for signature to Magnus Viermyr (magnus@atlaseiendom.no), Christer Andresen (christer@atlaseiendom.no) and Alexander Gulbrandsen (alexander.gulbrandsen@norgesgruppen.no) from magnus@atlaseiendom.no IP: 81.191.29.156
 VIEWED	07 / 08 / 2023 09:24:15 UTC	Viewed by Magnus Viermyr (magnus@atlaseiendom.no) IP: 81.191.29.156
 SIGNED	07 / 08 / 2023 09:24:23 UTC	Signed by Magnus Viermyr (magnus@atlaseiendom.no) IP: 81.191.29.156
 VIEWED	07 / 08 / 2023 15:37:27 UTC	Viewed by Alexander Gulbrandsen (alexander.gulbrandsen@norgesgruppen.no) IP: 77.16.216.248



Dropbox Sign

Audit trail

Title	Atlas Eiendom - Årsregnskap 2022
File name	Atlas Eiendom AS ...til signering.pdf
Document ID	8dd957230d00f49bedbd3e87bc3637c963478830
Audit trail date format	MM / DD / YYYY
Status	• Signed

Document history

 VIEWED	07 / 10 / 2023 04:07:39 UTC	Viewed by Christer Andresen (christer@atlaseiendom.no) IP: 77.16.221.104
 SIGNED	07 / 10 / 2023 04:08:03 UTC	Signed by Christer Andresen (christer@atlaseiendom.no) IP: 77.16.221.104
 SIGNED	07 / 10 / 2023 06:12:08 UTC	Signed by Alexander Gulbrandsen (alexander.gulbrandsen@norgesgruppen.no) IP: 87.238.64.30
 COMPLETED	07 / 10 / 2023 06:12:08 UTC	The document has been completed.