



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 545 230
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ATLAS PORTEFØLJE 3 AS
Forretningsadresse: Tjuvholmen allé 3
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

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

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1		
Annen driftsinntekt	1	155 129 607	
Sum inntekter		155 129 607	
Kostnader			
Varekostnad	2	134 564 237	-312 013
Lønnskostnad	12		
Annen driftskostnad		502 495	4 412
Sum kostnader		135 066 732	-307 601
Driftsresultat		20 062 875	307 601
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		64 164	18
Sum finansinntekter		64 164	18
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	888 064	347 951
Annen rentekostnad	4	2 490 283	
Sum finanskostnader		3 378 347	347 951
Netto finans		-3 314 183	-347 933
Resultat før skattekostnad		16 748 692	-40 332
Skattekostnad på resultat	3	2 799 617	
Årsresultat		13 949 075	-40 332
Årsresultat etter minoritetsinteresser		13 949 075	-40 332
Totalresultat		13 949 075	-40 332
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		13 949 075	
Overført fra annen egenkapital			-40 332



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum overføringer og disponeringer		13 949 075	-40 332



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	13		
Investering i annet foretak i samme konsern	13		
Investeringer i tilknyttet selskap	13		
Investeringer i aksjer og andeler	13		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2	213 770 480	15 716 113
Fordringer			
Kundefordringer		4 000	
Andre kortsiktige fordringer		983 281	
Konsernfordringer	5	354 979	54 979
Sum fordringer		1 342 260	54 979
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	13		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	1 157 757	459
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 157 757	459
Sum omløpsmidler		216 270 497	15 771 551
SUM EIENDELER		216 270 497	15 771 551

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	7	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	5 570	5 570
Sum opptjent egenkapital		5 570	5 570
Sum egenkapital		30 000	30 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	2 799 617	
Sum avsetninger for forpliktelser		2 799 617	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	141 370 857	
Langsiktig konserngjeld		200 000	15 608 044
Ansvarlig lånekapital	9	34 201 000	
Sum annen langsiktig gjeld		175 771 857	15 608 044
Sum langsiktig gjeld		178 571 474	15 608 044
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 239 518	
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	5	14 722 025	133 507
Annen kortsiktig gjeld	11	7 707 479	
Sum kortsiktig gjeld		37 669 023	133 507
Sum gjeld		216 240 496	15 741 551
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		216 270 497	15 771 551



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 580218

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 545 230
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ATLAS PORTEFØLJE 3 AS
Forretningsadresse: Tjuvholmen allé 3
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

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

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.06.2025



Organisasjonsnr: 929 545 230
ATLAS PORTEFØLJE 3 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1		
Annen driftsinntekt	1	155 129 607	
Sum inntekter		155 129 607	
Kostnader			
Varekostnad	2	134 564 237	-312 013
Lønnskostnad	12		
Annen driftskostnad		502 495	4 412
Sum kostnader		135 066 732	-307 601
Driftsresultat		20 062 875	307 601
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		64 164	18
Sum finansinntekter		64 164	18
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	888 064	347 951
Annen rentekostnad	4	2 490 283	
Sum finanskostnader		3 378 347	347 951
Netto finans		-3 314 183	-347 933
Resultat før skattekostnad		16 748 692	-40 332
Skattekostnad på resultat	3	2 799 617	
Årsresultat		13 949 075	-40 332
Årsresultat etter minoritetsinteresser		13 949 075	-40 332
Totalresultat		13 949 075	-40 332
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		13 949 075	
Overført fra annen egenkapital			-40 332
Sum overføringer og disponeringer		13 949 075	-40 332



Organisasjonsnr: 929 545 230
ATLAS PORTEFØLJE 3 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	13		
Investering i annet foretak i samme konsern	13		
Investeringer i tilknyttet selskap	13		
Investeringer i aksjer og andeler	13		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2	213 770 480	15 716 113
Fordringer			
Kundefordringer		4 000	
Andre kortsiktige fordringer		983 281	
Konsernfordringer	5	354 979	54 979
Sum fordringer		1 342 260	54 979
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	13		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	6	1 157 757	459
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 157 757	459
Sum omløpsmidler		216 270 497	15 771 551
SUM EIENDELER		216 270 497	15 771 551
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	30 000	30 000



Annen innskutt egenkapital	7	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	5 570	5 570
Sum opptjent egenkapital		5 570	5 570
Sum egenkapital		30 000	30 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	2 799 617	
Sum avsetninger for forpliktelseser		2 799 617	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	141 370 857	
Langsiktig konserngjeld		200 000	15 608 044
Ansvarlig lånekapital	9	34 201 000	
Sum annen langsiktig gjeld		175 771 857	15 608 044
Sum langsiktig gjeld		178 571 474	15 608 044
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 239 518	
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	5	14 722 025	133 507
Annen kortsiktig gjeld	11	7 707 479	
Sum kortsiktig gjeld		37 669 023	133 507
Sum gjeld		216 240 496	15 741 551
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		216 270 497	15 771 551



Organisasjonsnr: 929 545 230
ATLAS PORTEFØLJE 3 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2024
ATLAS PORTEFØLJE 3 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 929 545 230



RESULTATREGNSKAP

ATLAS PORTEFØLJE 3 AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt	1	155 129 607	0
Sum driftsinntekter		155 129 607	0
Varekostnad	2	134 564 237	-312 013
Annen driftskostnad		502 495	4 412
Sum driftskostnader		135 066 732	-307 601
Driftsresultat		20 062 875	307 601
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt		64 164	18
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	888 064	347 951
Annen rentekostnad	4	2 490 283	0
Resultat av finansposter		-3 314 183	-347 933
Resultat før skattekostnad		16 748 692	-40 332
Skattekostnad på resultat	3	2 799 617	0
Årsresultat		13 949 075	-40 332
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		13 949 075	0
Overført fra annen egenkapital		0	40 332
Sum overføringer		13 949 075	-40 332



BALANSE

ATLAS PORTEFØLJE 3 AS

EIENDELER	Note	2024	2023
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	2	213 770 480	15 716 113
FORDRINGER			
Kundefordringer		4 000	0
Andre kortsiktige fordringer		983 281	0
Konsernfordringer	5	354 979	54 979
Sum fordringer		1 342 260	54 979
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	1 157 757	459
Sum omløpsmidler		216 270 497	15 771 551
Sum eiendeler		216 270 497	15 771 551



BALANSE

ATLAS PORTEFØLJE 3 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7, 8	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	7	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	7	5 570	5 570
Sum opptjent egenkapital		5 570	5 570
Sum egenkapital		30 000	30 000
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	3	2 799 617	0
Sum avsetning for forpliktelser		2 799 617	0
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Ansvarlig lån	9	34 201 000	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	141 370 857	0
Langsiktig konserngjeld		200 000	15 608 044
Sum annen langsiktig gjeld		175 771 857	15 608 044
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		15 239 518	0
Konserngjeld	5	14 722 025	133 507
Annen kortsiktig gjeld	11	7 707 479	0
Sum kortsiktig gjeld		37 669 023	133 507
Sum gjeld		216 240 496	15 741 551
Sum egenkapital og gjeld		216 270 497	15 771 551

30.05.2025

Styret i ATLAS PORTEFØLJE 3 AS

Magnus Viermyr
styreleder

Christer Andresen
styremedlem



Regnskapsprinsipper

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

DRIFTSINNETEKTER

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

SKATT

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

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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

VARER

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

FORDRINGER

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

Note 1 Salgsinntekter

	2024	2023
Pr. Virksomhetsområde		
Prosjektinntekter løpende avregning	155 129 607	0
Sum	155 129 607	0
Geografisk fordeling		
Norge	155 129 607	0
Sum	155 129 607	0

Inntekter for selskapet består av prosjektinntekter iht. løpende avregnings metode, hvor salgsinntekt innregnes brutto basert på salgsgraden i prosjektet.

Note 2 Varer

	2024	2023
Varelager		
Varelager påløpt kostnad	68 514 090	15 716 113
Varelager opptjent, ikke-fakturert inntekt	155 129 607	0
Forskudd fra kunder	-9 873 217	
Sum varelager	213 770 480	15 716 113

Varekostnad	2024	2023
-------------	------	------



Varekostnad prosjekter	134 564 237	0
Sum varekostnad	134 564 237	0

Det er pr. 31.12.2024 balanseført kr. 134 564 237 på pågående, ikke-ferdigstilte prosjekter pr. årsslutt. Innbetalt forskudd fra kunder i forbindelse med salg av boliger motregnes i balanseført varelager pr. 31.12

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	2 799 617	0
Skattekostnad ordinært resultat	2 799 617	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	16 748 692	-40 332
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-25 645 331	-4 321 701
Skattepliktig inntekt	-8 896 639	-4 362 033
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2024	2023	Endring
Varebeholdning	25 993 282	347 951	-25 645 331
Sum	25 993 282	347 951	-25 645 331
Akkumulert fremførbart underskudd	-13 267 750	-397 361	12 870 389
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	49 410	49 410
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	12 725 532	0	-12 725 532
Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	2 799 617	0	-2 799 617

Note 4 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2024	2023
Sum finansinntekter	0	0
Finanskostnader	2024	2023
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	888 064	347 951
Annen rentekostnad	2 490 283	0
Sum finanskostnader	3 378 347	347 951



Rentekostnader fra samme konsern tilsvarer renter til morselskap Atlas Eiendom AS i forbindelse med innlån og øvrig arbeidskapital forrentet med 12 % p.a. iht. avtale. Annen rentekostnad er tilknyttet ytterligere fremmedfinansiering utover bankgjeld forrentet med 16% p.a. iht. avtale.

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

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	0	0	54 979	0
Sum	0	0	54 979	0

	Leverandørgjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	0	0	14 722 025	0
Sum	0	0	14 722 025	0

Selskapet har en fordring mot morselskapet Atlas Eiendom AS tilsvarende kr. 54 979 knyttet til avgitt konsernbidrag og et kortsiktig mellomværende på kr. 0. Selskapet har samtidig en gjeld på kr. 14 722 025 tilknyttet årets avsatte konsernbidrag og fakturert honorar fra morselskap Atlas Eiendom AS ikke forfalt per 31.12.24

Note 6 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 0. Selskapet er heller ikke forpliktet til å ha dette. Utestående på konto pr. 31.12.2022 er på kr. 1 104 368.

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	30 000	0	-5 570	5 570	30 000
Årets resultat				13 949 075	13 949 075
Konsernbidrag avgitt				-13 949 074	-13 949 074
Pr 31.12.2024	30 000	0	-5 570	5 570	30 000

Note 8 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I ATLAS PORTEFØLJE 3 AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

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

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
--	----------	-----------	-------------



Atlas Eiendom AS	1 000	100,0	100,0
------------------	-------	-------	-------

Note 9 Annen langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2024	2023
Øvrig langsiktig gjeld	34 201 000	0
Sum	34 201 000	0

Øvrig langsiktig gjeld tilsvarer innlånt investorkapital. Långiver har 1. prioritets pant i aksjene selskapet.

Note 10 Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeld som forfaller mindre enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	141 370 857	0
Sum	141 370 857	0

Gjeld til kredittinstitusjoner utgjør tomtelån og pantelån for selskapets prosjekter. All gjeld i selskapet forventes gjort opp ifm. overlevering av siste prosjekt, som er planlagt ferdigstilt tidligere en fem år.

Pantstillelser:

Tomtelån fra Pareto ifm. finansiering av prosjekt Nordhagaveien 29 er sikret med 1. prioritets pant pålydende NOK 51 350 000 i eiendom med gnr. 75 bnr. 452 i Oslo Kommune.

Tomtelån fra Pareto ifm. finansiering av prosjekt Vidjeveien 4 er sikret med 1. prioritets pant pålydende NOK 56 550 000 i eiendom med gnr. 149 bnr. 187 i Oslo Kommune.

Tomtelån fra Pareto ifm. finansiering av prosjekt Bjørnveien 42 er sikret med 1. prioritets pant pålydende NOK 98 225 000 i eiendom med gnr. 33 bnr. 659 i Oslo Kommune.

Tomtelån fra Pareto ifm. finansiering av prosjekt Gamle Kjelsåsvei 9 er sikret med 1. prioritets pant pålydende NOK 45 000 000 i eiendom med gnr. 73 bnr. 304 i Oslo Kommune.

Tomtelån fra Pareto ifm. finansiering av prosjekt Kapellveien 124 er sikret med 1. prioritets pant pålydende NOK 53 950 000 i eiendom med gnr. 73 bnr. 798 i Oslo Kommune.

Tomtelån fra Pareto ifm. finansiering av prosjekt Dagaliveien 2 er sikret med 1. prioritets pant pålydende NOK 63 775 000 i eiendom med gnr. 35 bnr. 600 i Oslo Kommune.

Tomtelån fra Pareto ifm. finansiering av prosjekt Bjørnslettveien 4 er sikret med 1. prioritets pant pålydende NOK 74 000 000 i eiendom med gnr. 10 bnr. 313 i Oslo Kommune.

I tillegg til pantstillelsene i eiendommene er det stilt selvskyldnerkausjon stor MNOK 40 stilt av Atlas Eiendom AS.



Note 11 Avsetning for forpliktelser

Annen kortsiktig gjeld pr. 31.12.2024 utgjør kr. 7 707 479 som utgjør avsetning for påløpte kostnader mottatt fakturert i 2025 og påløpte renter ikke fakturert pr. årsslutt.

Note 12 Lønnskostnader og antall årsverk

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk.

Note 13 Konsern, tilknyttet selskap mv.

Konsernregnskap

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

Note 14 Fortsatt drift

Atlas Portefølje 3 AS er et porteføljeselskap som utvikler 7 high-end boligprosjekter i Oslo. Samtlige prosjekter har påstartet bygging, og de fleste av prosjektene vil stå ferdig overlevert i løpet av 2025. Ved overlevering prosjektene forventes det å bli generert et vesentlig overskudd som både nedbetaler all gjeld og gir et betydelig overskudd til aksjonær. Løpende kostnader dekkes av byggelånsramme som vurderes tilfredsstillende til å gjennomføre prosjektene i porteføljen. Det vurderes derfor ikke å være noen vesentlig risiko for driften av selskapet.

Grunnlaget for styrets konklusjon om fortsatt drift er basert på grunnlaget dagens drift er etablert på, den gode kommunikasjonen mot kreditorer og et konservativt anslag på inntekter i årene som kommer.



Årsregnskap 2024
ATLAS PORTEFØLJE 3 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 929 545 230



RESULTATREGNSKAP

ATLAS PORTEFØLJE 3 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt	1	155 129 607	0
Sum driftsinntekter		155 129 607	0
Varekostnad	2	134 564 237	-312 013
Annen driftskostnad		502 495	4 412
Sum driftskostnader		135 066 732	-307 601
Driftsresultat		20 062 875	307 601
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt		64 164	18
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	888 064	347 951
Annen rentekostnad	4	2 490 283	0
Resultat av finansposter		-3 314 183	-347 933
Resultat før skattekostnad		16 748 692	-40 332
Skattekostnad på resultat	3	2 799 617	0
Årsresultat		13 949 075	-40 332
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		13 949 075	0
Overført fra annen egenkapital		0	40 332
Sum overføringer		13 949 075	-40 332



BALANSE

ATLAS PORTEFØLJE 3 AS

EIENDELER	Note	2024	2023
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	2	213 770 480	15 716 113
FORDRINGER			
Kundefordringer		4 000	0
Andre kortsiktige fordringer		983 281	0
Konsernfordringer	5	354 979	54 979
Sum fordringer		1 342 260	54 979
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	1 157 757	459
Sum omløpsmidler		216 270 497	15 771 551
Sum eiendeler		216 270 497	15 771 551



BALANSE

ATLAS PORTEFØLJE 3 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7, 8	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	7	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	7	5 570	5 570
Sum opptjent egenkapital		5 570	5 570
Sum egenkapital		30 000	30 000
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	3	2 799 617	0
Sum avsetning for forpliktelser		2 799 617	0
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Ansvarlig lån	9	34 201 000	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	141 370 857	0
Langsiktig konserngjeld		200 000	15 608 044
Sum annen langsiktig gjeld		175 771 857	15 608 044
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		15 239 518	0
Konserngjeld	5	14 722 025	133 507
Annen kortsiktig gjeld	11	7 707 479	0
Sum kortsiktig gjeld		37 669 023	133 507
Sum gjeld		216 240 496	15 741 551
Sum egenkapital og gjeld		216 270 497	15 771 551

30.05.2025

Styret i ATLAS PORTEFØLJE 3 AS

Magnus Viermyr
styreleder

Christer Andresen
styremedlem



Regnskapsprinsipper

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

DRIFTSINNTEKTER

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

SKATT

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

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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

VARER

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

FORDRINGER

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

Note 1 Salgsinntekter

	2024	2023
Pr. Virksomhetsområde		
Prosjektinntekter løpende avregning	155 129 607	0
Sum	155 129 607	0
Geografisk fordeling		
Norge	155 129 607	0
Sum	155 129 607	0

Inntekter for selskapet består av prosjektinntekter iht. løpende avregnings metode, hvor salgsinntekt innregnes brutto basert på salgsgraden i prosjektet.

Note 2 Varer

Varelager	2024	2023
Varelager påløpt kostnad	68 514 090	15 716 113
Varelager opptjent, ikke-fakturert inntekt	155 129 607	0
Forskudd fra kunder	-9 873 217	
Sum varelager	213 770 480	15 716 113

Varekostnad	2024	2023
-------------	------	------



Varekostnad prosjekter	134 564 237	0
Sum varekostnad	134 564 237	0

Det er pr. 31.12.2024 balanseført kr. 134 564 237 på pågående, ikke-ferdigstilte prosjekter pr. årsslutt.
Innbetalt forskudd fra kunder i forbindelse med salg av boliger motregnes i balanseført varelager pr. 31.12

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	2 799 617	0
Skattekostnad ordinært resultat	2 799 617	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	16 748 692	-40 332
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-25 645 331	-4 321 701
Skattepliktig inntekt	-8 896 639	-4 362 033
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2024	2023	Endring
Varebeholdning	25 993 282	347 951	-25 645 331
Sum	25 993 282	347 951	-25 645 331
Akkumulert fremførbart underskudd	-13 267 750	-397 361	12 870 389
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	49 410	49 410
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	12 725 532	0	-12 725 532
Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	2 799 617	0	-2 799 617

Note 4 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2024	2023
Sum finansinntekter	0	0
Finanskostnader	2024	2023
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	888 064	347 951
Annen rentekostnad	2 490 283	0
Sum finanskostnader	3 378 347	347 951



Rentekostnader fra samme konsern tilsvarer renter til morselskap Atlas Eiendom AS i forbindelse med innlån og øvrig arbeidskapital forrentet med 12 % p.a. iht. avtale. Annen rentekostnad er tilknyttet ytterligere fremmedfinansiering utover bankgjeld forrentet med 16% p.a. iht. avtale.

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

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	0	0	54 979	0
Sum	0	0	54 979	0

	Leverandørgjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	0	0	14 722 025	0
Sum	0	0	14 722 025	0

Selskapet har en fordring mot morselskapet Atlas Eiendom AS tilsvarende kr. 54 979 knyttet til avgitt konsernbidrag og et kortsiktig mellomværende på kr. 0. Selskapet har samtidig en gjeld på kr. 14 722 025 tilknyttet årets avsatte konsernbidrag og fakturert honorar fra morselskap Atlas Eiendom AS ikke forfalt per 31.12.24

Note 6 Bankinnskudd

Innstående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 0. Selskapet er heller ikke forpliktet til å ha dette. Utestående på konto pr. 31.12.2022 er på kr. 1 104 368.

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	30 000	0	-5 570	5 570	30 000
Årets resultat				13 949 075	13 949 075
Konsernbidrag avgitt				-13 949 074	-13 949 074
Pr 31.12.2024	30 000	0	-5 570	5 570	30 000

Note 8 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I ATLAS PORTEFØLJE 3 AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

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

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
--	----------	-----------	-------------



Atlas Eiendom AS	1 000	100,0	100,0
------------------	-------	-------	-------

Note 9 Annen langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2024	2023
Øvrig langsiktig gjeld	34 201 000	0
Sum	34 201 000	0

Øvrig langsiktig gjeld tilsvarer innlånt investorkapital. Långiver har 1. prioritets pant i aksjene selskapet.

Note 10 Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeld som forfaller mindre enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	141 370 857	0
Sum	141 370 857	0

Gjeld til kredittinstitusjoner utgjør tomte lån og pantelån for selskapets prosjekter. All gjeld i selskapet forventes gjort opp ifm. overlevering av siste prosjekt, som er planlagt ferdigstilt tidligere en fem år.

Pantstillelser:

Tomtelån fra Pareto ifm. finansiering av prosjekt Nordhagaveien 29 er sikret med 1. prioritets pant pålydende NOK 51 350 000 i eiendom med gnr. 75 bnr. 452 i Oslo Kommune.

Tomtelån fra Pareto ifm. finansiering av prosjekt Vidjeveien 4 er sikret med 1. prioritets pant pålydende NOK 56 550 000 i eiendom med gnr. 149 bnr. 187 i Oslo Kommune.

Tomtelån fra Pareto ifm. finansiering av prosjekt Bjørnveien 42 er sikret med 1. prioritets pant pålydende NOK 98 225 000 i eiendom med gnr. 33 bnr. 659 i Oslo Kommune.

Tomtelån fra Pareto ifm. finansiering av prosjekt Gamle Kjelsåsvei 9 er sikret med 1. prioritets pant pålydende NOK 45 000 000 i eiendom med gnr. 73 bnr. 304 i Oslo Kommune.

Tomtelån fra Pareto ifm. finansiering av prosjekt Kapellveien 124 er sikret med 1. prioritets pant pålydende NOK 53 950 000 i eiendom med gnr. 73 bnr. 798 i Oslo Kommune.

Tomtelån fra Pareto ifm. finansiering av prosjekt Dagaliveien 2 er sikret med 1. prioritets pant pålydende NOK 63 775 000 i eiendom med gnr. 35 bnr. 600 i Oslo Kommune.

Tomtelån fra Pareto ifm. finansiering av prosjekt Bjørnslettveien 4 er sikret med 1. prioritets pant pålydende NOK 74 000 000 i eiendom med gnr. 10 bnr. 313 i Oslo Kommune.

I tillegg til pantstillelsene i eiendommene er det stilt selvskyldnerkausjon stor MNOK 40 stilt av Atlas Eiendom AS.



Note 11 Avsetning for forpliktelser

Annen kortsiktig gjeld pr. 31.12.2024 utgjør kr. 7 707 479 som utgjør avsetning for påløpte kostnader mottatt fakturert i 2025 og påløpte renter ikke fakturert pr. årsslutt.

Note 12 Lønnskostnader og antall årsverk

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk.

Note 13 Konsern, tilknyttet selskap mv.

Konsernregnskap

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

Note 14 Fortsatt drift

Atlas Portefølje 3 AS er et porteføljeselskap som utvikler 7 high-end boligprosjekter i Oslo. Samtlige prosjekter har påstartet bygging, og de fleste av prosjektene vil stå ferdig overlevert i løpet av 2025. Ved overlevering prosjektene forventes det å bli generert et vesentlig overskudd som både nedbetaler all gjeld og gir et betydelig overskudd til aksjonær. Løpende kostnader dekkes av byggelånsramme som vurderes tilfredsstillende til å gjennomføre prosjektene i porteføljen. Det vurderes derfor ikke å være noen vesentlig risiko for driften av selskapet.

Grunnlaget for styrets konklusjon om fortsatt drift er basert på grunnlaget dagens drift er etablert på, den gode kommunikasjonen mot kreditorer og et konservativt anslag på inntekter i årene som kommer.



NITSCHKE

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

Til generalforsamlingen i Atlas Portefølje 3 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Atlas Portefølje 3 AS som viser et overskudd på kr 13 949 075. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



NITSCHKE

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

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

Lysaker, 30. mai 2025

NITSCHKE AS



Rune Bergseng
statsautorisert revisor