



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 790 104  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ATLAS PORTEFØLJE 2 AS  
Forretningsadresse: Tjuvholmen allé 3  
0252 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 28.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 02.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt	1	360 000	274 032
Annen driftsinntekt	1	71 988 062	52 922 115
<b>Sum inntekter</b>		<b>72 348 062</b>	<b>53 196 147</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	2	71 343 099	48 683 969
Lønnskostnad	11		
Annen driftskostnad		90 583	20 815
<b>Sum kostnader</b>		<b>71 433 682</b>	<b>48 704 784</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>914 380</b>	<b>4 491 363</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	3		
Annen finansinntekt	3	45 821	4 900
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>45 821</b>	<b>4 900</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	-39 164	39 164
Annen rentekostnad	3	449 468	
Annen finanskostnad	3		
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>410 304</b>	<b>39 164</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-364 483</b>	<b>-34 264</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>549 897</b>	<b>4 457 099</b>
Skattekostnad på resultat	4	120 977	976 432
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>428 920</b>	<b>3 480 667</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>428 920</b>	<b>3 480 667</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>428 920</b>	<b>3 480 667</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>428 920</b>	<b>3 480 667</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	6	428 920	3 480 667
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>428 920</b>	<b>3 480 667</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	12		
Investering i annet foretak i samme konsern	12		
Investeringer i tilknyttet selskap	12		
Investeringer i aksjer og andeler	12		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	2	<b>65 720 478</b>	<b>100 468 869</b>
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		919 263	831
Konsernfordringer	10		
<b>Sum fordringer</b>		<b>919 263</b>	<b>831</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	12		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	1 858 729	1 429 087
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 858 729</b>	<b>1 429 087</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>68 498 470</b>	<b>101 898 788</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>68 498 470</b>	<b>101 898 788</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	6	-6 570	-6 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>23 430</b>	<b>23 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	3 918 488	3 489 568
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 918 488</b>	<b>3 489 568</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 941 918</b>	<b>3 512 998</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	1 097 409	976 432
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 097 409</b>	<b>976 432</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	49 584 309	72 968 296
Langsiktig konserngjeld	10		
Ansvarlig lånekapital	8	9 367 585	14 500 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>58 951 894</b>	<b>87 468 296</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>60 049 303</b>	<b>88 444 728</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		489 367	2 095 411
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	10	3 735 060	6 906 552
Annen kortsiktig gjeld		282 821	939 100
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 507 249</b>	<b>9 941 062</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>64 556 552</b>	<b>98 385 790</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>68 498 470</b>	<b>101 898 788</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 642485

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 790 104  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ATLAS PORTEFØLJE 2 AS  
Forretningsadresse: Tjuvholmen allé 3  
0252 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: 28.06.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 18.07.2024



Organisasjonsnr: 921 790 104  
ATLAS PORTEFØLJE 2 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt	1	360 000	274 032
Annen driftsinntekt	1	71 988 062	52 922 115
<b>Sum inntekter</b>		<b>72 348 062</b>	<b>53 196 147</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	2	71 343 099	48 683 969
Lønnskostnad	11		
Annen driftskostnad		90 583	20 815
<b>Sum kostnader</b>		<b>71 433 682</b>	<b>48 704 784</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>914 380</b>	<b>4 491 363</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	3		
Annen finansinntekt	3	45 821	4 900
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>45 821</b>	<b>4 900</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	-39 164	39 164
Annen rentekostnad	3	449 468	
Annen finanskostnad	3		
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>410 304</b>	<b>39 164</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-364 483</b>	<b>-34 264</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>549 897</b>	<b>4 457 099</b>
Skattekostnad på resultat	4	120 977	976 432
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>428 920</b>	<b>3 480 667</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>428 920</b>	<b>3 480 667</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>428 920</b>	<b>3 480 667</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>428 920</b>	<b>3 480 667</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	6	428 920	3 480 667
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>428 920</b>	<b>3 480 667</b>



Organisasjonsnr: 921 790 104  
ATLAS PORTEFØLJE 2 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4		
---------------------	---	--	--

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	12		
-----------------------------	----	--	--

Investering i annet			
---------------------	--	--	--

foretak i samme konsern	12		
-------------------------	----	--	--

Investeringer i			
-----------------	--	--	--

tilknyttet selskap	12		
--------------------	----	--	--

Investeringer i aksjer og			
---------------------------	--	--	--

andeler	12		
---------	----	--	--

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
--------------------------	--	----------	----------

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer	2	65 720 478	100 468 869
-----------	---	------------	-------------

##### Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		919 263	831
------------------------------	--	---------	-----

Konsernfordringer	10		
-------------------	----	--	--

<b>Sum fordringer</b>		<b>919 263</b>	<b>831</b>
-----------------------	--	----------------	------------

##### Investeringer

Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	12		
---------------------------------------------	----	--	--

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	5	1 858 729	1 429 087
-------------------------------	---	-----------	-----------

<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 858 729</b>	<b>1 429 087</b>
------------------------------------------------	--	------------------	------------------

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>68 498 470</b>	<b>101 898 788</b>
-------------------------	--	-------------------	--------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>68 498 470</b>	<b>101 898 788</b>
----------------------	--	-------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG

#### GJELD

##### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 7	30 000	30 000
--------------	------	--------	--------

Annen innskutt egenkapital	6	-6 570	-6 570
----------------------------	---	--------	--------



<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>23 430</b>	<b>23 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	3 918 488	3 489 568
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 918 488</b>	<b>3 489 568</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 941 918</b>	<b>3 512 998</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	1 097 409	976 432
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>1 097 409</b>	<b>976 432</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	49 584 309	72 968 296
Langsiktig konserngjeld	10		
Ansvarlig lånekapital	8	9 367 585	14 500 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>58 951 894</b>	<b>87 468 296</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>60 049 303</b>	<b>88 444 728</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		489 367	2 095 411
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	10	3 735 060	6 906 552
Annen kortsiktig gjeld		282 821	939 100
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 507 249</b>	<b>9 941 062</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>64 556 552</b>	<b>98 385 790</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>68 498 470</b>	<b>101 898 788</b>



Organisasjonsnr: 921 790 104  
ATLAS PORTEFØLJE 2 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.



Til generalforsamlingen i Atlas Portefølje 2 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Atlas Portefølje 2 AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 27. juni 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

Chris Håvard Jakobsen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

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



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

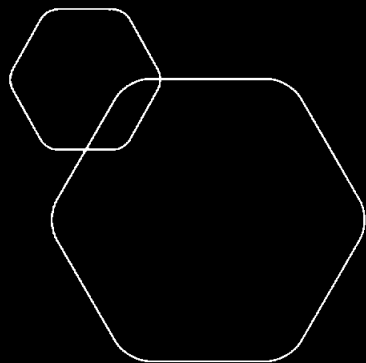
<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Jakobsen, Chris Håvard	BANKID	2024-07-03 18:16

**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.

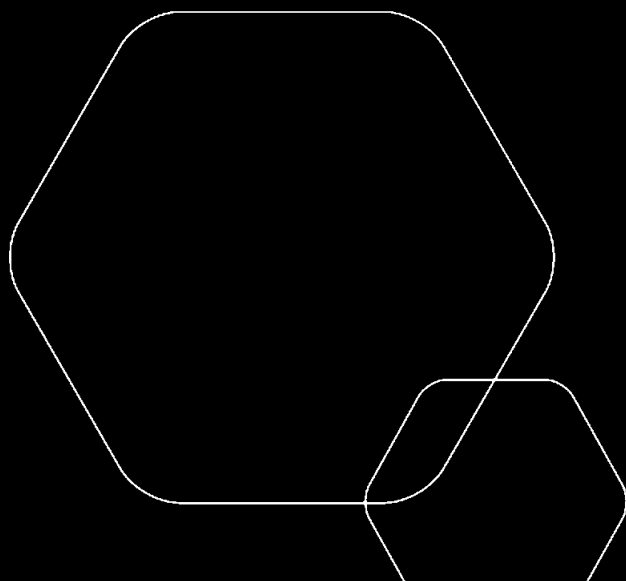


This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.



# Årsregnskap 2023 Atlas Portefølje 2 AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 921 790 104



### RESULTATREGNSKAP

#### ATLAS PORTEFØLJE 2 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Leieinntekt	1	360 000	274 032
Annen driftsinntekt	1	71 988 062	52 922 115
Sum driftsinntekter		72 348 062	53 196 147
Varekostnad	2	71 343 099	48 683 969
Annen driftskostnad		90 583	20 815
Sum driftskostnader		71 433 682	48 704 784
Driftsresultat		914 380	4 491 363
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt	3	45 821	4 900
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	-39 164	39 164
Annen rentekostnad	3	449 468	0
Resultat av finansposter		-364 483	-34 264
Resultat før skattekostnad		549 897	4 457 099
Skattekostnad på resultat	4	120 977	976 432
Årsresultat		<b>428 920</b>	<b>3 480 667</b>
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	6	428 920	3 480 667
Sum overføringer		428 920	3 480 667



## BALANSE

### ATLAS PORTEFØLJE 2 AS

EIENDELER	Note	2023	2022
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	2	65 720 478	100 468 869
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		919 263	831
Sum fordringer		919 263	831
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	1 858 729	1 429 087
Sum omløpsmidler		68 498 470	101 898 788
Sum eiendeler		<b>68 498 470</b>	<b>101 898 788</b>



### BALANSE

#### ATLAS PORTEFØLJE 2 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	6, 7	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	6	-6 570	-6 570
Sum innskutt egenkapital		23 430	23 430
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Annen egenkapital	6	3 918 488	3 489 568
Sum opptjent egenkapital		3 918 488	3 489 568
Sum egenkapital		3 941 918	3 512 998
<strong>GJELD</strong>			
<strong>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</strong>			
Utsatt skatt	4	1 097 409	976 432
Sum avsetning for forpliktelser		1 097 409	976 432
<strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>			
Ansvarlig lån	8	9 367 585	14 500 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	49 584 309	72 968 296
Sum annen langsiktig gjeld		58 951 894	87 468 296
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Leverandørgjeld		489 367	2 095 411
Konserngjeld	10	3 735 060	6 906 552
Annen kortsiktig gjeld		282 821	939 100
Sum kortsiktig gjeld		4 507 249	9 941 062
Sum gjeld		64 556 552	98 385 790
Sum egenkapital og gjeld		<b>68 498 470</b>	<b>101 898 788</b>

Oslo, 28.06.2024  
Styret i Atlas Portefølje 2 AS

Magnus Viermyr  
styreleder

Christer Andresen  
styremedlem/daglig leder



## Regnskapsprinsipper

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

### SKATT

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

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

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

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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

### VARER

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

### FORDRINGER

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



## Note 1 Salgsinntekter

	2023	2022
Pr. Virksomhetsområde		
Utleieinntekter	360 000	274 032
Prosjektinntekter løpende avregning	40 853 016	52 922 115
Salgsinntekt	31 135 046	0
Sum	72 348 062	53 196 147
Geografisk fordeling		
Norge	72 348 062	53 196 147
Sum	72 348 062	53 196 147

Inntekter for selskapet består av tre komponenter. Det første er utleieinntekter for eksisterende boliger før byggestart. Der ble det i 2023 utleid for kr. 360 000. Den andre komponenten er prosjektinntekter iht. løpende avregnings metode. Dette gjelder i 2023 for de to resterende byggeprosjektene i porteføljen og beløper seg til kr. 40 853 016. Den siste komponenten er salgsinntekt, hvor salgsinntekt er inntektsført ved salg av prosjekt ved ferdigstillelse (inkl. tilvalgsinntekter) fratrukket tidligere års inntektsføring.

## Note 2 Varer

	2023	2022
Varelager		
Varelager påløpt kostnad	24 867 462	95 759 796
Varelager opptjent, ikke-fakturert inntekt	40 853 016	4 709 073
Sum varelager	65 720 478	100 468 869

	2023	2022
Varekostnad		
Varekostnad prosjekter	71 143 968	44 552 261
Annen varekostnad	199 132	-202 009
Sum varekostnad	71 343 100	44 350 252

Det er pr. 31.12.2023 balanseført kr. 70 154 476 på pågående ikke-ferdigstilte prosjekter pr. årsslutt.

## Note 3 Poster som er slått sammen i regnskapet

	2023	2022
Finansinntekter		
Annen finansinntekt	45 821	4 900
Sum finansinntekter	45 821	4 900

	2023	2022
Finanskostnader		
Rentekostnader til foretak i samme konsern	-39 164	39 164
Annen rentekostnad	449 468	4 354 532
Sum finanskostnader	410 304	4 393 696

Annen rentekostnad vedrører påløpte renter til aksjonærer (ansvarlig lån) og forrentes med 2.5% p.a. Rentekostnader til foretak i samme konsern beregnet pr. 2022 er tilbakeført i 2023 iht. avtale.



## Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	120 977	976 432
Skattekostnad ordinært resultat	120 977	976 432
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	549 897	4 457 099
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-4 363 783	-4 891 554
Skattepliktig inntekt	-3 813 886	-434 456
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Varebeholdning	9 255 337	4 891 554	-4 363 783
Sum	9 255 337	4 891 554	-4 363 783
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 267 113	-453 228	3 813 886
Grunnlag for utsatt skatt	4 988 224	4 438 327	-549 897
Utsatt skatt (22 %)	1 097 409	976 432	-120 977

## Note 5 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 0. Selskapet har ingen forpliktelser knyttet til lønn eller offentlige avgifter og er heller ikke pliktig til det.

## Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	30 000	0	-6 570	3 489 568	3 512 998
Årets resultat				428 920	428 920
Pr 31.12.2023	30 000	0	-6 570	3 918 488	3 941 918



## Note 7 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I ATLAS PORTEFØLJE 2 AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

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

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Atlas Eiendom AS	24 502	81,7	81,7
Hamasa AS	1 280	4,3	4,3
Gisnor Invest AS	960	3,2	3,2
Atlas Portefølje 1 AS	720	2,4	2,4
Fermin AS	640	2,1	2,1
Lynx Consulting	640	2,1	2,1
Meta Capital AS	400	1,3	1,3
OBN Eiendom	320	1,1	1,1
Sum >1% eierandel	29 462	98,2	98,2
Sum øvrige	538	1,8	1,8
Totalt antall aksjer	30 000	100,0	100,0

Aksjonærlån forrentes med 2,5% iht. avtale

## Note 8 Ansvarlig lån

Lånet er ytet av aksjonærer i selskapet og er prioritert etter all annen gjeld. Ansvarlig lånekapital skal nedbetales ved prosjektets ferdigstilling, man kan også utbetales førtidig. Renten fastsettes hvert år lik 2,5% iht. aksjonærlånavtale. Nåværende aksjonærlån utgjør kr. 12 082 345, hvorav kr. 2 714 760 er klassifisert som konserngjeld i balansen da aksjonærlån er mellom selskap i samme konsern. Aksjonærer har ingen pant eller annen sikkerhetsstillelse tilknyttet lånene.

## Note 9 Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeld som forfaller mindre enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	49 584 309	72 968 296
Sum	49 584 309	72 968 296

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 enn fem år.

### Pantstillelser:

Tomtelån fra Pareto ifm. finansiering av prosjekt Pareliusveien 20 er sikret med 1. prioritets pant pålydende NOK 50 000 000 i eiendom med gnr. 154 bnr. 160 i Oslo kommune, samt selvskyldnerkausjon stor NOK 3 000 000 stilt av Atlas Eiendom AS.



Tomtelån fra Pareto på NOK 17 500 000 ifm. finansieringen av eiendommen med Gnr. 28, Bnr. 580 er sikret med 1. prioritets pant i eiendommen pålydende NOK 91 500 000, samt selvskyldnerkausjon stor NOK 10 000 000 stilt av Atlas Eiendom AS.

## Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
<b>Fordringer</b>		
Lån til foretak i samme konsern	0	0
Kundefordringer konsern	0	0
Sum	0	0
<b>Gjeld</b>		
Lån fra foretak i samme konsern	3 714 760	5 100 000
Leverandørgjeld innen konsern	20 300	1 767 388
Annen kortsiktig gjeld konsern		39 164
Sum	3 735 060	6 906 552

Lån fra foretak i samme konsern relaterer seg til aksjonærlån, samt likviditetslån ytt fra morselskap Atlas Eiendom. Aksjonærlån forrentes med 2,5% p.a. iht. avtale, mens likviditetslån fra morselskap iht. avtale ikke forrentes.

Leverandørgjeld samme konsern gjelder viderefakturerte kostnader som gjøres opp i 2024. Lån fra foretak i samme konsern er gjort opp i 2024 og vurderes følgelig som kortsiktig.

## Note 11 Lønnskostnader og antall årsverk

### LØNNSKOSTNADER

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.

## Note 12 Konsern, tilknyttet selskap mv.

### Konsernregnskap

Atlas Portefølje 2 AS er datterselskap til Atlas Eiendom AS som har forretningskontor i Tjuvholmen Allè 3, 0252 Oslo. Atlas Eiendom AS utarbeider konsernregnskap der Atlas Portefølje 2 AS inngår i konsolideringen.



Note 13 Fortsatt drift

Resultatet for 2023 viser et overskudd på kr. 428 920 etter skatt, mot et overskudd på kr. 3 480 667 i 2022.

I løpet av 2024 overleveres de to siste prosjektene i selskapet som forventes å levere positiv margin ved ferdigstillelse.

Styret vurderer følgelig at det ikke foreligger vesentlige indikasjoner på at risiko for fortsatt drift er tilstede.



# Årsregnskap 2023

## Atlas Portefølje 2 AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 921 790 104



### RESULTATREGNSKAP

#### ATLAS PORTEFØLJE 2 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Leieinntekt	1	360 000	274 032
Annen driftsinntekt	1	71 988 062	52 922 115
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>72 348 062</b>	<b>53 196 147</b>
Varekostnad	2	71 343 099	48 683 969
Annen driftskostnad		90 583	20 815
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>71 433 682</b>	<b>48 704 784</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>914 380</b>	<b>4 491 363</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen finansinntekt	3	45 821	4 900
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	-39 164	39 164
Annen rentekostnad	3	449 468	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-364 483</b>	<b>-34 264</b>
Resultat før skattekostnad		549 897	4 457 099
Skattekostnad på resultat	4	120 977	976 432
<b>Årsresultat</b>		<b>428 920</b>	<b>3 480 667</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital	6	428 920	3 480 667
<b>Sum overføringer</b>		<b>428 920</b>	<b>3 480 667</b>



## BALANSE

### ATLAS PORTEFØLJE 2 AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning	2	65 720 478	100 468 869
<b>FORDRINGER</b>			
Andre kortsiktige fordringer		919 263	831
<b>Sum fordringer</b>		<b>919 263</b>	<b>831</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	1 858 729	1 429 087
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>68 498 470</b>	<b>101 898 788</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>68 498 470</b>	<b>101 898 788</b>



### BALANSE

#### ATLAS PORTEFØLJE 2 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	6, 7	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	6	-6 570	-6 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>23 430</b>	<b>23 430</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	6	3 918 488	3 489 568
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 918 488</b>	<b>3 489 568</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 941 918</b>	<b>3 512 998</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</b>			
Utsatt skatt	4	1 097 409	976 432
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>1 097 409</b>	<b>976 432</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Ansvarlig lån	8	9 367 585	14 500 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	49 584 309	72 968 296
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>58 951 894</b>	<b>87 468 296</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		489 367	2 095 411
Konserngjeld	10	3 735 060	6 906 552
Annen kortsiktig gjeld		282 821	939 100
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 507 249</b>	<b>9 941 062</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>64 556 552</b>	<b>98 385 790</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>68 498 470</b>	<b>101 898 788</b>

Oslo, 28.06.2024  
Styret i Atlas Portefølje 2 AS

Magnus Viermyr  
styreleder

Christer Andresen  
styremedlem/daglig leder



## **Regnskapsprinsipper**

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

### **SKATT**

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

### **KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER**

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

### **KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER**

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

### **VARER**

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

### **FORDRINGER**

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



## Note 1 Salgsinntekter

	2023	2022
<b>Pr. Virksomhetsområde</b>		
Utleieinntekter	360 000	274 032
Prosjektinntekter løpende avregning	40 853 016	52 922 115
Salgsinntekt	31 135 046	0
<b>Sum</b>	<b>72 348 062</b>	<b>53 196 147</b>
<b>Geografisk fordeling</b>		
Norge	72 348 062	53 196 147
<b>Sum</b>	<b>72 348 062</b>	<b>53 196 147</b>

Inntekter for selskapet består av tre komponenter. Det første er utleieinntekter for eksisterende boliger før byggestart. Der ble det i 2023 utleid for kr. 360 000. Den andre komponenten er prosjektinntekter iht. løpende avregnings metode. Dette gjelder i 2023 for de to resterende byggeprosjektene i porteføljen og beløper seg til kr. 40 853 016. Den siste komponenten er salgsinntekt, hvor salgsinntekt er inntektsført ved salg av prosjekt ved ferdigstilling (inkl. tilvalgsinntekter) fratrukket tidligere års inntektsføring.

## Note 2 Varer

Varelager	2023	2022
Varelager påløpt kostnad	24 867 462	95 759 796
Varelager opptjent, ikke-fakturert inntekt	40 853 016	4 709 073
<b>Sum varelager</b>	<b>65 720 478</b>	<b>100 468 869</b>

Varekostnad	2023	2022
Varekostnad prosjekter	71 143 968	44 552 261
Annen varekostnad	199 132	-202 009
<b>Sum varekostnad</b>	<b>71 343 100</b>	<b>44 350 252</b>

Det er pr. 31.12.2023 balanseført kr. 70 154 476 på pågående ikke-ferdigstilte prosjekter pr. årsslutt.

## Note 3 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2023	2022
Annen finansinntekt	45 821	4 900
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>45 821</b>	<b>4 900</b>

Finanskostnader	2023	2022
Rentekostnader til foretak i samme konsern	-39 164	39 164
Annen rentekostnad	449 468	4 354 532
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>410 304</b>	<b>4 393 696</b>

Annen rentekostnad vedrører påløpte renter til aksjonærer (ansvarlig lån) og forrentes med 2.5% p.a. Rentekostnader til foretak i samme konsern beregnet pr. 2022 er tilbakeført i 2023 iht. avtale.



## Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	120 977	976 432
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>120 977</b>	<b>976 432</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	549 897	4 457 099
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-4 363 783	-4 891 554
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-3 813 886</b>	<b>-434 456</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varebeholdning	9 255 337	4 891 554	-4 363 783
<b>Sum</b>	<b>9 255 337</b>	<b>4 891 554</b>	<b>-4 363 783</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 267 113	-453 228	3 813 886
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>4 988 224</b>	<b>4 438 327</b>	<b>-549 897</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>1 097 409</b>	<b>976 432</b>	<b>-120 977</b>

## Note 5 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 0. Selskapet har ingen forpliktelser knyttet til lønn eller offentlige avgifter og er heller ikke pliktig til det.

## Note 6 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen Innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2022	30 000	0	-6 570	3 489 568	3 512 998
Årets resultat				428 920	428 920
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>30 000</b>	<b>0</b>	<b>-6 570</b>	<b>3 918 488</b>	<b>3 941 918</b>



## Note 7 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I ATLAS PORTEFØLJE 2 AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	1,0	30 000
<b>Sum</b>	<b>30 000</b>		<b>30 000</b>

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Atlas Eiendom AS	24 502	81,7	81,7
Hamasa AS	1 280	4,3	4,3
Gisnor Invest AS	960	3,2	3,2
Atlas Portefølje 1 AS	720	2,4	2,4
Fermin AS	640	2,1	2,1
Lynx Consulting	640	2,1	2,1
Meta Capital AS	400	1,3	1,3
OBN Eiendom	320	1,1	1,1
<b>Sum &gt;1% eierandel</b>	<b>29 462</b>	<b>98,2</b>	<b>98,2</b>
Sum øvrige	538	1,8	1,8
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>30 000</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Aksjonærlån forrentes med 2,5% iht. avtale

## Note 8 Ansvarlig lån

Lånet er ytet av aksjonærer i selskapet og er prioritert etter all annen gjeld. Ansvarlig lånekapital skal nedbetales ved prosjektets ferdigstilling, man kan også utbetales førtidig. Renten fastsettes hvert år lik 2,5% iht. aksjonærlånavtale. Nåværende aksjonærlån utgjør kr. 12 082 345, hvorav kr. 2 714 760 er klassifisert som konserngjeld i balansen da aksjonærlån er mellom selskap i samme konsern. Aksjonærer har ingen pant eller annen sikkerhetsstillelse tilknyttet lånene.

## Note 9 Gjeld til kredittinstitusjoner

### Gjeld som forfaller mindre enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	49 584 309	72 968 296
<b>Sum</b>	<b>49 584 309</b>	<b>72 968 296</b>

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 enn fem år.

### Pantstillelser:

Tomtelån fra Pareto ifm. finansiering av prosjekt Parelusveien 20 er sikret med 1. prioritets pant pålydende NOK 50 000 000 i eiendom med gnr. 154 bnr. 160 i Oslo kommune, samt selvskyldnerkausjon stor NOK 3 000 000 stilt av Atlas Eiendom AS.



Tomtelån fra Pareto på NOK 17 500 000 ifm. finansieringen av eiendommen med Gnr. 28, Bnr. 580 er sikret med 1. prioritets pant i eiendommen pålydende NOK 91 500 000, samt selvskyldnerkausjon stor NOK 10 000 000 stilt av Atlas Eiendom AS.

## Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
<b>Fordringer</b>		
Lån til foretak i samme konsern	0	0
Kundefordringer konsern	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>		
Lån fra foretak i samme konsern	3 714 760	5 100 000
Leverandørgjeld innen konsern	20 300	1 767 388
Annen kortsiktig gjeld konsern		39 164
<b>Sum</b>	<b>3 735 060</b>	<b>6 906 552</b>

Lån fra foretak i samme konsern relaterer seg til aksjonærlån, samt likviditetslån ytt fra morselskap Atlas Eiendom. Aksjonærlån forrentes med 2,5% p.a. iht. avtale, mens likviditetslån fra morselskap iht. avtale ikke forrentes.

Leverandørgjeld samme konsern gjelder viderefakturerte kostnader som gjøres opp i 2024. Lån fra foretak i samme konsern er gjort opp i 2024 og vurderes følgelig som kortsiktig.

## Note 11 Lønnskostnader og antall årsverk

### LØNSKOSTNADER

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.

## Note 12 Konsern, tilknyttet selskap mv.

### Konsernregnskap

Atlas Portefølje 2 AS er datterselskap til Atlas Eiendom AS som har forretningskontor i Tjuvholmen Allè 3, 0252 Oslo. Atlas Eiendom AS utarbeider konsernregnskap der Atlas Portefølje 2 AS inngår i konsolideringen.



## **Note 13 Fortsatt drift**

Resultatet for 2023 viser et overskudd på kr. 428 920 etter skatt, mot et overskudd på kr. 3 480 667 i 2022.

I løpet av 2024 overleveres de to siste prosjektene i selskapet som forventes å levere positiv margin ved ferdigstilling.

Styret vurderer følgelig at det ikke foreligger vesentlige indikasjoner på at risiko for fortsatt drift er tilstede.