



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 30.06.2023

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, 21.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	1	274 032	
Annen driftsinntekt	1	52 922 115	
Sum inntekter		53 196 147	
Kostnader			
Varekostnad	2	48 283 779	18 772
Lønnskostnad	9		
Annen driftskostnad		20 815	
Sum kostnader		48 304 593	18 772
Driftsresultat		4 891 554	-18 772
Rentekostnad til foretak i samme konsern		39 164	
Annen rentekostnad		395 291	
Sum finanskostnader		434 455	
Netto finans		-434 455	
Ordinært resultat før skattekostnad		4 457 099	-18 772
Skattekostnad på resultat	3	976 432	
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 480 667	-18 772
Årsresultat		3 480 667	-18 772
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 480 667	-18 772
Totalresultat		3 480 667	-18 772
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	3 480 667	
Overført fra annen egenkapital			-18 772
Sum overføringer og disponeringer		3 480 667	-18 772



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10		
Investering i annet foretak i samme konsern	10		
Investeringer i tilknyttet selskap	10		
Investeringer i aksjer og andeler	10		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2	107 103 584	
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		831	
Sum fordringer		831	
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	10		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	1 429 087	32 684
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 429 087	32 684
Sum omløpsmidler		108 533 503	32 684
SUM EIENDELER		108 533 503	32 684

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 11	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	-6 570	-6 570
Sum innskutt egenkapital		23 430	23 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	3 489 568	8 901
Sum opptjent egenkapital		3 489 568	8 901
Sum egenkapital		3 512 998	32 331
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	976 432	
Sum avsetninger for forpliktelser		976 432	
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	7		
Obligasjonslån	7		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	72 968 296	
Langsiktig konserngjeld	8	5 100 000	
Ansvarlig lånekapital	6	14 500 000	
Sum annen langsiktig gjeld		92 568 296	
Sum langsiktig gjeld		93 544 728	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 095 411	353
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	8	1 806 552	
Annen kortsiktig gjeld		7 573 815	
Sum kortsiktig gjeld		11 475 777	353
Sum gjeld		105 020 505	353
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		108 533 503	32 684



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 701057

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 790 104
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ATLAS PORTEFØLJE 2 AS
Forretningsadresse: Hovfaret 4B
0275 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 30.06.2023

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, 22.08.2023



Organisasjonsnr: 921 790 104
ATLAS PORTEFØLJE 2 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	1	274 032	
Annen driftsinntekt	1	52 922 115	
Sum inntekter		53 196 147	
Kostnader			
Varekostnad	2	48 283 779	18 772
Lønnskostnad	9		
Annen driftskostnad		20 815	
Sum kostnader		48 304 593	18 772
Driftsresultat		4 891 554	-18 772
Rentekostnad til foretak i samme konsern		39 164	
Annen rentekostnad		395 291	
Sum finanskostnader		434 455	
Netto finans		-434 455	
Ordinært resultat før skattekostnad		4 457 099	-18 772
Skattekostnad på resultat	3	976 432	
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 480 667	-18 772
Årsresultat		3 480 667	-18 772
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 480 667	-18 772
Totalresultat		3 480 667	-18 772
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	3 480 667	
Overført fra annen egenkapital			-18 772
Sum overføringer og disponeringer		3 480 667	-18 772



Organisasjonsnr: 921 790 104
ATLAS PORTEFØLJE 2 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3		
---------------------	---	--	--

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	10		
-----------------------------	----	--	--

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

foretak i samme konsern	10		
-------------------------	----	--	--

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

tilknyttet selskap	10		
--------------------	----	--	--

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

andeler	10		
---------	----	--	--

Sum anleggsmidler		0	0
--------------------------	--	----------	----------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	2	107 103 584	
-----------	---	-------------	--

Fordringer

Andre kortsiktige			
-------------------	--	--	--

fordringer		831	
------------	--	-----	--

Sum fordringer		831	
-----------------------	--	------------	--

Investeringer

Aksjer og andeler i			
---------------------	--	--	--

foretak i samme konsern	10		
-------------------------	----	--	--

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.			
----------------------------	--	--	--

l.	4	1 429 087	32 684
----	---	-----------	--------

Sum bankinnskudd,		1 429 087	32 684
--------------------------	--	------------------	---------------

kontanter og lignende			
------------------------------	--	--	--

Sum omløpsmidler		108 533 503	32 684
-------------------------	--	--------------------	---------------

SUM EIENDELER		108 533 503	32 684
----------------------	--	--------------------	---------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 11	30 000	30 000
--------------	-------	--------	--------

Annen innskutt egenkapital	5	-6 570	-6 570
----------------------------	---	--------	--------

Sum innskutt egenkapital		23 430	23 430
---------------------------------	--	---------------	---------------



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	3 489 568	8 901
Sum opptjent egenkapital		3 489 568	8 901
Sum egenkapital		3 512 998	32 331
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	976 432	
Sum avsetninger for forpliktelser		976 432	
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	7		
Obligasjonslån	7		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	72 968 296	
Langsiktig konserngjeld	8	5 100 000	
Ansvarlig lånekapital	6	14 500 000	
Sum annen langsiktig gjeld		92 568 296	
Sum langsiktig gjeld		93 544 728	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 095 411	353
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	8	1 806 552	
Annen kortsiktig gjeld		7 573 815	
Sum kortsiktig gjeld		11 475 777	353
Sum gjeld		105 020 505	353
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		108 533 503	32 684



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.



Årsregnskap 2022

Atlas Portefølje 2 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 921 790 104



RESULTATREGNSKAP

ATLAS PORTEFØLJE 2 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Leieinntekt	1	274 032	0
Annen driftsinntekt	1	52 922 115	0
Sum driftsinntekter		53 196 147	0
Varekostnad	2	48 283 779	18 772
Annen driftskostnad		20 815	0
Sum driftskostnader		48 304 593	18 772
Driftsresultat		4 891 554	-18 772
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		39 164	0
Annen rentekostnad		395 291	0
Resultat av finansposter		-434 455	0
Resultat før skattekostnad		4 457 099	-18 772
Skattekostnad på resultat	3	976 432	0
Årsresultat		3 480 667	-18 772
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	5	3 480 667	0
Overført fra annen egenkapital		0	18 772
Sum overføringer		3 480 667	-18 772



BALANSE

ATLAS PORTEFØLJE 2 AS

EIENDELER	Note	2022	2021
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	2	107 103 584	0
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		831	0
Sum fordringer		831	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	1 429 087	32 684
Sum omløpsmidler		108 533 503	32 684
Sum eiendeler		108 533 503	32 684



BALANSE

ATLAS PORTEFØLJE 2 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5, 11	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	-6 570	-6 570
Sum innskutt egenkapital		23 430	23 430
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5	3 489 568	8 901
Sum opptjent egenkapital		3 489 568	8 901
Sum egenkapital		3 512 998	32 331
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	3	976 432	0
Sum avsetning for forpliktelser		976 432	0
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Ansvarlig lån	6	14 500 000	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	72 968 296	0
Langsiktig konserngjeld	8	5 100 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		92 568 296	0
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 095 411	353
Konserngjeld	8	1 806 552	0
Annen kortsiktig gjeld		7 573 815	0
Sum kortsiktig gjeld		11 475 777	353
Sum gjeld		105 020 505	353
Sum egenkapital og gjeld		108 533 503	32 684

30.06.2023
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.

DRIFTSINNETEKTER

Driftsinntektene til selskapet knytter seg til salg av boliger som utvikles av selskapet. Inntektsføring skjer iht. ferdigstillelsesgrad og for å beregne dette brukes løpende avregnings metode. Inntekter relaterer seg også til utleie av bolig, hvor enkelte av prosjektene i selskapet leies ut i påvente av byggestart på tomten. For regnskapsåret 2021 ble det ikke ført løpende avregning på prosjektene, men kun aktivisering av kostnader på prosjektet til varer i arbeid. Dette medfører derfor en prinsippendring fra 2021. Disse sammenligningstallene er omarbeidet for driftsinntekter og varekostnad i 2021 for å tilsvare prinsipp benyttet for 2022.

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). Kontraktens 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

	2022	2021
Pr. Virksomhetsområde		
Utleieinntekter	274 032	0
Prosjektinntker løpende avregning	52 922 115	0
Sum	53 196 147	0
Geografisk fordeling		
Norge	53 196 147	0
Sum	53 196 147	0



Note 2 Varer

Varelager	2022	2021
Lager av varer under tilvirkning	107 103 584	0
Sum varelager	107 103 584	0

Varekostnad	2022	2021
Innkjøp av råmaterialer	102 465 248	0
Beholdningsendring	-54 181 470	0
Sum varekostnad	48 283 779	0

Det er pr. 31.12.2022 balanseført kr. 107 103 584 på pågående ikke-ferdigstilte prosjekter pr. årsslutt.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	976 432	0
Skattekostnad ordinært resultat	976 432	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	4 457 099	-18 772
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-4 891 554	0
Skattepliktig inntekt	-434 456	-18 772
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

	2022	2021	Endring
Varebeholdning	4 891 554	0	-4 891 554
Sum	4 891 554	0	-4 891 554
Akkumulert fremførbart underskudd	-453 228	-18 772	434 456
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	18 772	18 772
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	4 438 327	0	-4 438 327
Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	976 432	0	-976 432

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



Note 4 Bankinnskudd

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

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	30 000	0	-6 570	8 901	32 331
Årets resultat				3 480 667	3 480 667
Pr 31.12.2022	30 000	0	-6 570	3 489 568	3 512 998

Note 6 Ansvarlig lån

Lånet er ytet av aksjonærer i selskapet og er prioritert etter all annen gjeld. Ansvarlig lånekapital skal nedbetales ved prosjektets ferdigstillelse, man kan også utbetales førtidig. Renten fastsettes hvert år lik 2,5% iht. aksjonærlånavtale. Nåværende aksjonærlån utgjør kr. 14 500 000. Aksjonærer har ingen pant eller annen sikkerhetsstillelse tilknyttet lånene.

Note 7 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mindre enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	72 968 296	0
Sum	72 968 296	0

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

Pantstillelser:

Tomtelån og byggekreditt fra BN Bank for finansiering av prosjekt Myrerskogveien 46 A og B er sikret med 1. prioritets pant pålydende NOK 80 000 000 i gnr. 75, bnr. 259, 1255 i Oslo kommune samt selvskyldnerkausjon stor NOK 6 200 000 fra Atlas Eiendom AS

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 BN Bank på NOK 17 000 000 ifm. finansieringen av eiendommen med Gnr. 28, Bnr. 580 er sikret med 1. prioritets pant i eiendommen pålydende NOK 90 000 000



Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	0	0
Kundefordringer konsern	0	0
Sum	0	0
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	5 139 164	0
Leverandørgjeld innen konsern	1 767 388	0
Sum	6 906 552	0

Lån fra foretak i samme konsern relaterer seg til aksjonærlån, samt likviditetslån ytt fra morselskap Atlas Eiendom. Likviditetslån forrentes med 6% rente p.a. og aksjonærlån forrentes med 2,5% p.a. iht. avtale

Leverandørgjeld samme konsern gjelder fakturert prosjektlederhonorar fra Atlas Eiendom AS som betales ved overlevering av underliggende prosjekter.

Note 9 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER

Selskapet har i 2022 sysselsatt 0 årsverk.

Note 10 Konsern, tilknyttet selskap mv.

Konsernregnskap

Atlas Portefølje 2 AS er datterselskap til Atlas Eiendom AS som har forretningskontor i Hovfaret 4b, 0275 Oslo. Atlas Eiendom AS utarbeider konsernregnskap der Atlas Portefølje 2 AS inngår i konsolideringen.

Note 11 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 12 Fortsatt drift

Resultatet for 2022 viser et overskudd på kr. 3 480 667 etter skatt, mot et underskudd på kr. 18 772 i 2021.

I første halvdel av 2023 overleveres første prosjekt som forventes å levere positivt resultat, og øvrige prosjekter ventes ferdigstilt ila. 2024 med positivt resultat.

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



Til generalforsamlingen i Atlas Portefølje 2 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Atlas Portefølje 2 AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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.

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

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



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:

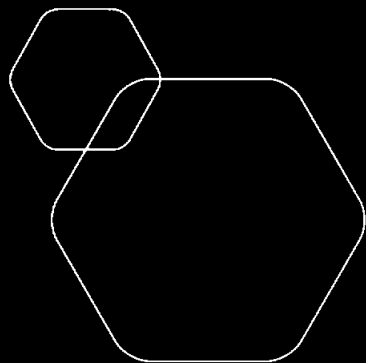
Name	Method	Date
Jakobsen, Chris Håvard	BANKID	2023-07-05 15:38

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.

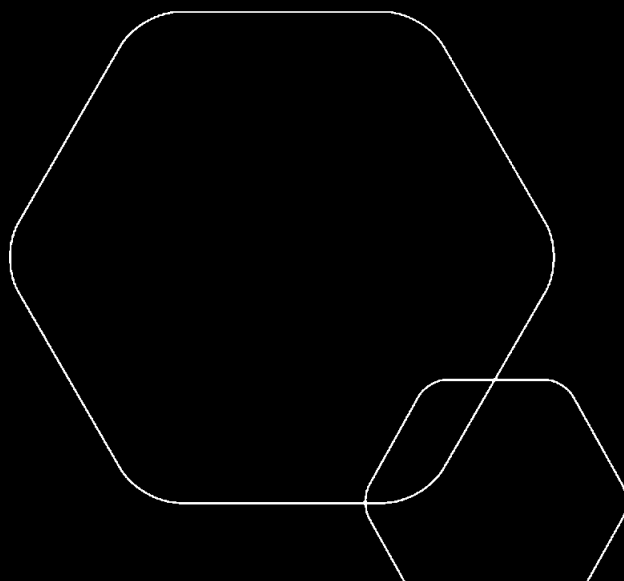


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Årsregnskap 2022 Atlas Portefølje 2 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 921 790 104



RESULTATREGNSKAP

ATLAS PORTEFØLJE 2 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Leieinntekt	1	274 032	0
Annen driftsinntekt	1	52 922 115	0
Sum driftsinntekter		53 196 147	0
Varekostnad	2	48 283 779	18 772
Annen driftskostnad		20 815	0
Sum driftskostnader		48 304 593	18 772
Driftsresultat		4 891 554	-18 772
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		39 164	0
Annen rentekostnad		395 291	0
Resultat av finansposter		-434 455	0
Resultat før skattekostnad		4 457 099	-18 772
Skattekostnad på resultat	3	976 432	0
Årsresultat		3 480 667	-18 772
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	5	3 480 667	0
Overført fra annen egenkapital		0	18 772
Sum overføringer		3 480 667	-18 772



BALANSE

ATLAS PORTEFØLJE 2 AS

EIENDELER	Note	2022	2021
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	2	107 103 584	0
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		831	0
Sum fordringer		831	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	1 429 087	32 684
Sum omløpsmidler		108 533 503	32 684
Sum eiendeler		108 533 503	32 684



BALANSE

ATLAS PORTEFØLJE 2 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5, 11	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5	-6 570	-6 570
Sum innskutt egenkapital		23 430	23 430
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5	3 489 568	8 901
Sum opptjent egenkapital		3 489 568	8 901
Sum egenkapital		3 512 998	32 331
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	3	976 432	0
Sum avsetning for forpliktelser		976 432	0
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Ansvarlig lån	6	14 500 000	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	72 968 296	0
Langsiktig konserngjeld	8	5 100 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		92 568 296	0
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 095 411	353
Konserngjeld	8	1 806 552	0
Annen kortsiktig gjeld		7 573 815	0
Sum kortsiktig gjeld		11 475 777	353
Sum gjeld		105 020 505	353
Sum egenkapital og gjeld		108 533 503	32 684

30.06.2023
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.

DRIFTSINNETEKTER

Driftsinntektene til selskapet knytter seg til salg av boliger som utvikles av selskapet. Inntektsføring skjer iht. ferdigstillelsesgrad og for å beregne dette brukes løpende avregnings metode. Inntekter relaterer seg også til utleie av bolig, hvor enkelte av prosjektene i selskapet leies ut i påvente av byggestart på tomten. For regnskapsåret 2021 ble det ikke ført løpende avregning på prosjektene, men kun aktivisering av kostnader på prosjektet til varer i arbeid. Dette medfører derfor en prinsippendring fra 2021. Disse sammenligningstallene er omarbeidet for driftsinntekter og varekostnad i 2021 for å å tilsvare prinsipp benyttet for 2022.

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

	2022	2021
Pr. Virksomhetsområde		
Utleieinntekter	274 032	0
Prosjektinntker løpende avregning	52 922 115	0
Sum	53 196 147	0
Geografisk fordeling		
Norge	53 196 147	0
Sum	53 196 147	0



Note 2 Varer

Varelager	2022	2021
Lager av varer under tilvirkning	107 103 584	0
Sum varelager	107 103 584	0

Varekostnad	2022	2021
Innkjøp av råmaterialer	102 465 248	0
Beholdningsendring	-54 181 470	0
Sum varekostnad	48 283 779	0

Det er pr. 31.12.2022 balanseført kr. 107 103 584 på pågående ikke-ferdigstilte prosjekter pr. årsslutt.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	976 432	0
Skattekostnad ordinært resultat	976 432	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	4 457 099	-18 772
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-4 891 554	0
Skattepliktig inntekt	-434 456	-18 772
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

	2022	2021	Endring
Varebeholdning	4 891 554	0	-4 891 554
Sum	4 891 554	0	-4 891 554
Akkumulert fremførbart underskudd	-453 228	-18 772	434 456
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	18 772	18 772
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	4 438 327	0	-4 438 327
Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	976 432	0	-976 432

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



Note 4 Bankinnskudd

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

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	30 000	0	-6 570		8 901	32 331
Årets resultat					3 480 667	3 480 667
Pr 31.12.2022	30 000	0	-6 570		3 489 568	3 512 998

Note 6 Ansvarlig lån

Lånet er ytet av aksjonærer i selskapet og er prioritert etter all annen gjeld. Ansvarlig lånekapital skal nedbetales ved prosjektets ferdigstillelse, man kan også utbetales førtidig. Renten fastsettes hvert år lik 2,5% iht. aksjonærlånavtale. Nåværende aksjonærlån utgjør kr. 14 500 000. Aksjonærer har ingen pant eller annen sikkerhetsstillelse tilknyttet lånene.

Note 7 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mindre enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	72 968 296	0
Sum	72 968 296	0

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

Pantstillelser:

Tomtelån og byggekreditt fra BN Bank for finansiering av prosjekt Myrerskogveien 46 A og B er sikret med 1. prioritets pant pålydende NOK 80 000 000 i gnr. 75, bnr. 259, 1255 i Oslo kommune samt selvskyldnerkausjon stor NOK 6 200 000 fra Atlas Eiendom AS

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 BN Bank på NOK 17 000 000 ifm. finansieringen av eiendommen med Gnr. 28, Bnr. 580 er sikret med 1. prioritets pant i eiendommen pålydende NOK 90 000 000



Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	0	0
Kundefordringer konsern	0	0
Sum	0	0
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	5 139 164	0
Leverandørgjeld innen konsern	1 767 388	0
Sum	6 906 552	0

Lån fra foretak i samme konsern relaterer seg til aksjonærlån, samt likviditetslån ytt fra morselskap Atlas Eiendom. Likviditetslån forrentes med 6% rente p.a. og aksjonærlån forrentes med 2,5% p.a. iht. avtale

Leverandørgjeld samme konsern gjelder fakturert prosjektlederhonorar fra Atlas Eiendom AS som betales ved overlevering av underliggende prosjekter.

Note 9 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER

Selskapet har i 2022 sysselsatt 0 årsverk.

Note 10 Konsern, tilknyttet selskap mv.

Konsernregnskap

Atlas Portefølje 2 AS er datterselskap til Atlas Eiendom AS som har forretningskontor i Hovfaret 4b, 0275 Oslo. Atlas Eiendom AS utarbeider konsernregnskap der Atlas Portefølje 2 AS inngår i konsolideringen.

Note 11 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 12 Fortsatt drift

Resultatet for 2022 viser et overskudd på kr. 3 480 667 etter skatt, mot et underskudd på kr. 18 772 i 2021.

I første halvdel av 2023 overleveres første prosjekt som forventes å levere positivt resultat, og øvrige prosjekter ventes ferdigstilt ila. 2024 med positivt resultat.

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