



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	920 859 577
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING III AS
Forretningsadresse:	Hoffsveien 1A 0275 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Hans Christian Andersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	24.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		15 379 193	184 888 299
Leieinntekter		124 810	
Sum inntekter		15 504 003	184 888 299
Kostnader			
Varekostnad		11 453 784	162 700 407
Lønnskostnad		410 760	342 300
Annen driftskostnad		3 719 956	3 181 196
Sum kostnader		15 584 500	166 223 903
Driftsresultat		-80 496	18 664 396
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 643 763	4 047 708
Annen renteinntekt		532 183	407 952
Annen finansinntekt		6 571	104 737
Sum finansinntekter		2 182 517	4 560 396
Rentekostnad til foretak i samme konsern		164 843	3 062 898
Annen rentekostnad		624 708	315 166
Annen finanskostnad			18 960 609
Sum finanskostnader		789 551	22 338 672
Netto finans		1 392 965	-17 778 276
Resultat før skattekostnad		1 312 469	886 120
Skattekostnad på resultat		310 220	4 366 281
Årsresultat		1 002 249	-3 480 161
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 002 249	-3 480 161
Totalresultat		1 002 249	-3 480 161



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		1 002 249	-3 480 161
Sum overføringer og disponeringer		1 002 249	-3 480 161



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		216 127 563	98 382 113
Sum finansielle anleggsmidler		216 127 563	98 382 113
Sum anleggsmidler		216 127 563	98 382 113
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning		52 771 434	175 303 175
Sum varer		52 771 434	175 303 175
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		4 187 131	5 026 383
Konsernfordringer		22 050 160	82 311 049
Sum fordringer		26 237 291	87 337 432
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		22 371 816	4 531 280
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		22 371 816	4 531 280
Sum omløpsmidler		101 380 540	267 171 887
SUM EIENDELER		317 508 103	365 554 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		282 000	260 000
Overkurs		231 769 930	209 791 930
Sum innskutt egenkapital		232 051 930	210 051 930



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		42 252 268	46 250 019
Sum opptjent egenkapital		42 252 268	46 250 019
Sum egenkapital		274 304 198	256 301 949
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		1 271 422	5 073 952
Sum avsetninger for forpliktelser		1 271 422	5 073 952
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			91 835 247
Sum annen langsiktig gjeld			91 835 247
Sum langsiktig gjeld		1 271 422	96 909 199
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		982 962	6 253 596
Betalbar skatt		3 143 280	3 095 090
Kortsiktig konserngjeld		36 806 242	2 607 897
Annen kortsiktig gjeld		1 000 000	386 270
Sum kortsiktig gjeld		41 932 484	12 342 853
Sum gjeld		43 203 906	109 252 052
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		317 508 103	365 554 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1		184 888 000
Leieinntekter			14 854 000
Annen driftsinntekt			3 000
Sum inntekter			199 745 000
Kostnader			
Varekostnad	1		162 700 000
Lønnskostnad	2		342 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3, 4		6 224 000
Annen driftskostnad			28 387 000
Sum kostnader			197 653 000
Driftsresultat			2 092 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5		
Annen renteinntekt			411 000
Annen finansinntekt			304 000
Sum finansinntekter			715 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5		
Annen rentekostnad			14 038 000
Annen finanskostnad			104 000
Sum finanskostnader			14 143 000
Netto finans			-13 428 000
Resultat før skattekostnad		0	-11 336 000
Skattekostnad på ordinært resultat	6		1 764 000
Årsresultat	7	0	-13 100 000
Minoritetsinteresser			-418 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser			-12 682 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Totalresultat			-12 682 000
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital			-13 100 000
Sum disponert			-13 100 000
Sum overføringer og disponeringer			-26 200 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Goodwill	3		18 100 000
Sum immaterielle eiendeler			18 100 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4		429 456 000
Sum varige driftsmidler			429 456 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8		
Lån til foretak i samme konsern	5		
Sum anleggsmidler		0	447 556 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	1		350 606 000
Fordringer			
Kundefordringer			552 000
Andre kortsiktige fordringer			6 433 000
Konsernfordringer	5		
Sum fordringer			6 985 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.			7 303 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			7 303 000
Sum omløpsmidler		0	189 591 000
SUM EIENDELER		0	637 147 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 9		260 000
Overkurs			209 792 000
Sum innskutt egenkapital			215 052 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			16 166 000
Sum opptjent egenkapital	7		16 166 000
Minoritetsinteresser			18 005 000
Sum egenkapital		0	249 223 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		71 444 000
Sum avsetninger for forpliktelser			71 444 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10		303 038 000
Langsiktig konserngjeld	5		
Sum annen langsiktig gjeld			303 038 000
Sum langsiktig gjeld		0	374 482 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10		
Leverandørgjeld			7 529 000
Betalbar skatt	6		3 095 000
Skyldig offentlige avgifter			68 000
Kortsiktig konserngjeld	5		
Annen kortsiktig gjeld			2 749 000
Sum kortsiktig gjeld			13 441 000
Sum gjeld		0	387 924 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		0	637 147 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 459872

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 859 577
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING III AS
Forretningsadresse: Hoffsvveien 1A
0275 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hans Christian Andersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 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, 05.06.2025

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



Organisasjonsnr: 920 859 577
ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING III AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		15 379 193	184 888 299
Leieinntekter		124 810	
Sum inntekter		15 504 003	184 888 299
Kostnader			
Varekostnad		11 453 784	162 700 407
Lønnskostnad		410 760	342 300
Annen driftskostnad		3 719 956	3 181 196
Sum kostnader		15 584 500	166 223 903
Driftsresultat		-80 496	18 664 396
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 643 763	4 047 708
Annen renteinntekt		532 183	407 952
Annen finansinntekt		6 571	104 737
Sum finansinntekter		2 182 517	4 560 396
Rentekostnad til foretak i samme konsern		164 843	3 062 898
Annen rentekostnad		624 708	315 166
Annen finanskostnad			18 960 609
Sum finanskostnader		789 551	22 338 672
Netto finans		1 392 965	-17 778 276
Resultat før skattekostnad		1 312 469	886 120
Skattekostnad på resultat		310 220	4 366 281
Årsresultat		1 002 249	-3 480 161
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 002 249	-3 480 161
Totalresultat		1 002 249	-3 480 161
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		1 002 249	-3 480 161
Sum overføringer og disponeringer		1 002 249	-3 480 161



Organisasjonsnr: 920 859 577
ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING III AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	216 127 563	98 382 113
Sum finansielle anleggsmidler	216 127 563	98 382 113
Sum anleggsmidler	216 127 563	98 382 113

Omløpsmidler

Varer

Lager av varer og annen beholdning	52 771 434	175 303 175
Sum varer	52 771 434	175 303 175

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer	4 187 131	5 026 383
Konsernfordringer	22 050 160	82 311 049
Sum fordringer	26 237 291	87 337 432

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	22 371 816	4 531 280
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	22 371 816	4 531 280

Sum omløpsmidler	101 380 540	267 171 887
------------------	-------------	-------------

SUM EIENDELER	317 508 103	365 554 000
---------------	-------------	-------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	282 000	260 000
Overkurs	231 769 930	209 791 930
Sum innskutt egenkapital	232 051 930	210 051 930

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	42 252 268	46 250 019
Sum opptjent egenkapital	42 252 268	46 250 019

Sum egenkapital	274 304 198	256 301 949
-----------------	-------------	-------------



Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	1 271 422	5 073 952
Sum avsetninger for forpliktelser	1 271 422	5 073 952
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		91 835 247
Sum annen langsiktig gjeld		91 835 247
Sum langsiktig gjeld	1 271 422	96 909 199
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	982 962	6 253 596
Betalbar skatt	3 143 280	3 095 090
Kortsiktig konserngjeld	36 806 242	2 607 897
Annen kortsiktig gjeld	1 000 000	386 270
Sum kortsiktig gjeld	41 932 484	12 342 853
Sum gjeld	43 203 906	109 252 052
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	317 508 103	365 554 000



Organisasjonsnr: 920 859 577
ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING III AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	184 888 000	14 854 000
Leieinntekter			3 000
Annen driftsinntekt			3 000
Sum inntekter		199 745 000	
Kostnader			
Varekostnad	1	162 700 000	
Lønnskostnad	2		342 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3, 4	6 224 000	
Annen driftskostnad		28 387 000	
Sum kostnader		197 653 000	
Driftsresultat			2 092 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5		411 000
Annen renteinntekt			304 000
Annen finansinntekt			715 000
Sum finansinntekter			715 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5		14 038 000
Annen rentekostnad			104 000
Annen finanskostnad			14 143 000
Sum finanskostnader			14 143 000
Netto finans			-13 428 000
Resultat før skattekostnad		0	-11 336 000
Skattekostnad på ordinært resultat	6		1 764 000
Årsresultat	7	0	-13 100 000
Minoritetsinteresser			-418 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser			-12 682 000
Totalresultat			-12 682 000
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital			-13 100 000



Sum disponert	-13 100 000
Sum overføringer og disponeringer	-26 200 000



Organisasjonsnr: 920 859 577
ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING III AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Goodwill	3		18 100 000
Sum immaterielle eiendeler			18 100 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4		429 456 000
Sum varige driftsmidler			429 456 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8		
Lån til foretak i samme konsern	5		
Sum anleggsmidler		0	447 556 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	1		350 606 000
Fordringer			
Kundefordringer			552 000
Andre kortsiktige fordringer			6 433 000
Konsernfordringer	5		
Sum fordringer			6 985 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			7 303 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			7 303 000
Sum omløpsmidler		0	189 591 000
SUM EIENDELER		0	637 147 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 9		260 000
Overkurs			209 792 000



Sum innskutt egenkapital		215 052 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		16 166 000
Sum opptjent egenkapital	7	16 166 000
Minoritetsinteresser		18 005 000
Sum egenkapital	0	249 223 000
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	6	71 444 000
Sum avsetninger for forpliktelseser		71 444 000
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	303 038 000
Langsiktig konserngjeld	5	
Sum annen langsiktig gjeld		303 038 000
Sum langsiktig gjeld	0	374 482 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	
Leverandørgjeld		7 529 000
Betalbar skatt	6	3 095 000
Skyldig offentlige avgifter		68 000
Kortsiktig konserngjeld	5	
Annen kortsiktig gjeld		2 749 000
Sum kortsiktig gjeld		13 441 000
Sum gjeld	0	387 924 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	0	637 147 000



Organisasjonsnr: 920 859 577
ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING III AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 920 859 577
ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING III AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Til generalforsamlingen i Attivo Eiendomsutvikling III AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Attivo Eiendomsutvikling III AS.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- Gir selskapsregnskapet et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettvise bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble 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 og konsernet 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.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

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

- er konsistent med årsregnskapet og



- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

BDO AS

Anders Ramberg
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: PBGCO-AM3WF-LGTEM-W7FX2-OSXGY-936JS



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ramberg, Anders

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-747087

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-11 13:40:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PBGCO-AM3WT-LGTEM-W7FX2-OSXGY-936JS

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Signing Information Page 1/1

Attivo Eiendomsutvikling III AS konsernregnskap 31.12.2024 - oppdatert styre.pdf

Name:	Method:	Time:
Strand, Espen	BANKID	2025-04-07 10:25:17
Falck-Pedersen, Christian	BANKID	2025-04-04 08:56:55
Lunde, Lars Martin	BANKID	2025-04-03 21:59:14



This document is electronically sealed and contains electronic signatures
Document ID: 72f98406-d9c7-458e-a74d-a51bc418fda9



Resultatregnskap

Attivo Eiendomsutvikling III AS

Beløp i NOK 1000

Morselskap			Konsern	
2024	2023	Note	2024	2023
Driftsinntekter og driftskostnader				
15 379	184 888	1	151 621	184 888
125	0		14 988	14 854
0	0		0	3
15 504	184 888		166 609	199 745
11 454	162 700	1	141 608	162 700
411	342	2	411	342
0	0	3, 4	4 018	6 224
0	0		4 152	0
3 720	3 181		11 935	28 387
15 584	166 224		162 125	197 653
-80	18 664		4 484	2 092
Driftsresultat				
Finansinntekter og finanskostnader				
1 644	4 048	5	0	0
532	408		652	411
7	105		11	304
165	3 063	5	0	0
625	315		13 265	14 038
0	18 961		198	104
1 393	-17 778		-12 800	-13 428
1 312	886		-8 316	-11 336
310	4 366	6	-510	1 764
1 002	-3 480	7	-7 806	-13 100
0	0		63	-418
1 002	-3 480		-7 869	-12 682
Overføringer				
1 002	-3 480		-7 806	-13 100
1 002	-3 480		-7 806	-13 100



Balanse

Attivo Eiendomsutvikling III AS

Beløp i NOK 1000

Morselskap			Konsern	
2024	2023	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld				
Innskutt egenkapital				
282	260	7, 9	282	260
231 770	209 792		231 770	209 792
0	5 000		0	5 000
232 052	215 052		232 052	215 052
Opptjent egenkapital				
42 252	41 250	7	27 316	16 166
42 252	41 250		27 316	16 166
0	0		18 067	18 005
274 304	256 302		277 435	249 223
Gjeld				
Avsetning for forpliktelseser				
1 271	5 074	6	41 296	71 444
1 271	5 074		41 296	71 444
Annen langsiktig gjeld				
0	91 835	10	161 203	303 038
0	0		3 885	0
0	91 835		165 088	303 038
Kortsiktig gjeld				
0	0	10	135 808	0
983	6 254		16 979	7 529
3 143	3 095	6	3 143	3 095
0	0		328	68
36 806	2 608	5	0	0
1 000	386		7 126	2 749
41 932	12 343		163 384	13 441
43 204	109 252		369 768	387 924
317 508	365 554		647 202	637 147



Balanse

Attivo Eiendomsutvikling III AS

Beløp i NOK 1000

Styret i Attivo Eiendomsutvikling III AS

Lars Martin Lunde
styreleder

Christian Falck-Pedersen
styremedlem

Espen Strand
daglig leder



Attivo Eiendomsutvikling III AS

Noter til regnskapet for 2024

Morselskap		Konsern	
2024	2023	2024	2023
Attivo Eiendomsutvikling III AS			
KONTANTSTRØMOPPSTILLING			
(Beløp i NOK 1000)			
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
1 312	886	-8 316	-11 336
-3 095	-7 215	-3 095	-7 428
0	18 961	0	15 090
0	0	4 018	6 224
0	0	4 152	0
122 532	14 046	-11 522	14 046
0	0	-405	1 769
-5 271	-2 534	9 450	-2 588
108 842	-7 762	2 388	8 637
224 320	16 382	-3 330	24 413
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
0	0	0	19 586
0	0	0	-8 381
-119 595	19 586	0	0
-256	0	-256	-30
-119 851	19 586	-256	11 175
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
0	0	135 808	0
-91 835	-24 117	-141 835	-53 935
0	-7 124	0	0
18 206	-10 982	18 206	-10 982
-13 000	-13 724	17 000	1 725
-86 629	-55 947	29 179	-63 192
17 841	-19 979	25 594	-27 604
4 531	24 510	7 303	34 907
22 372	4 531	32 897	7 303

Document ID:

72f98406-d9c7-458e-a74d-a51bc418fda9



Attivo Eiendomsutvikling III AS

Noter til regnskapet for 2024

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Bruk av estimater

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Investeringer med 20-50 % eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskaper.

Følgende selskaper inngår i konsernet 31.12.:

Mor- og datterselskaper	Eierandel
Attivo Eiendomsutvikling III AS	Mor
Attivo Bolig Kjelsås AS	100 %
Attivo Bolig Brekkeveien Holding AS	85 %
Attivo Bolig Brekkeveien AS	85 % (100% datter av Attivo Bolig Brekkeveien Holding AS)
Attivo Bolig Sørumsand AS	80 %
Sørumsand Senter AS	80 % (100% datter av Attivo Bolig Sørumsand AS)

Regnskapsprinsipper for aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden som prinsipp for investeringer i tilknyttede selskaper. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvarer andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte internergevinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i det tilknyttede selskapet, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster. I resultatregnskapet vises resultatandelen under finansposter.

Konsolideringsprinsipper

Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet).

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

Document ID:
72f98406-d9c7-458e-a74d-a51bc418fda9



Attivo Eiendomsutvikling III AS

Noter til regnskapet for 2024

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen for eiendelen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og eventuelle andre direkte kjøpsutgifter). Ved kjøp i utenlandsk valuta balanseføres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet, men til terminkursen ved bruk av terminkontrakt.

For varige driftsmidler og immaterielle eiendeler omfatter anskaffelseskost også direkte utgifter for å klargjøre eiendelen for bruk, for eksempel utgifter til testing av eiendelen.

Renter knyttet til tilvirkning av anleggsmidler balanseføres.

Goodwill

Goodwill har oppstått i forbindelse med kjøp av datterselskap. Goodwill avskrives over forventet levetid.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet.

Varelager

Boliger under oppføring vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er estimert salgspris fratrukket nødvendige utgifter til ferdigstilling og salg.

Document ID:

72f98406-d9c7-458e-a74d-a51bc418fda9



Attivo Eiendomsutvikling III AS

Noter til regnskapet for 2024

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregningsmetode. Fullfølelsesgraden beregnes basert på faktisk fremdrift, og kontraktsinntekter og kontraktskostnader periodiseres i forhold til fullføringsgraden. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering, og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Garantiarbeider/reklamasjoner

Garantiarbeider/reklamasjoner knyttet til avsluttede salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimert beregnes med utgangspunkt i historiske tall for garantiarbeider, men korrigert for forventet avvik på grunn av for eksempel endring i kvalitetssikringsrutiner og endring i produktspekter. Avsetningen føres opp under "Annen kortsiktig gjeld", og endringen i avsetningen kostnadsføres.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres som reduksjon av balanseført beløp på investering i datterselskap, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt, og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt). Utsatt skatt både i selskapsregnskapet og i konsernregnskapet regnskapsføres til nominelt beløp.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer, som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

Document ID:

72f98406-d9c7-458e-a74d-a51bc418fda9



Attivo Eiendomsutvikling III AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 1 Anleggskontrakter

Morselskapet			Konsernet	
2024	2023		2024	2023
		Lager av varer og annen beholdning		
		<i>Inkludert i kundefordringer</i>		
52 771	179 533	Lager av varer og annen beholdning	289 505	179 533
0	0	Periodiserte kontraktskostnader	0	0
0	4 230	Forskudd fra kunder	4 600	4 230
52 771	175 303	Lager av varer og annen beholdning	284 905	175 303
		Resultatposter vedrørende prosjekter		
2024	2023		2024	2023
		<i>Resultat på prosjekter under utførelse</i>		
340 463	325 084	Resultatførte totale inntekter	476 705	325 084
30 440	30 440	Estimert kontraktsfortjeneste	94 055	30 440

Byggetrinn 1 i prosjekt Hektneråsen ble ferdigstilt i 2022. Totale resultatførte inntekter og kontraktsfortjeneste er i sin helhet knyttet til byggetrinn 2. Videre er det i 2024 påbegynt byggeprosjekt i Brekkeveien.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	0	0
Annen godtgjørelse	0	360

Konsernet har ingen ansatte. Det er inngått avtale med Attivo AS som forretningsfører og forvalter av selskapet.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon	126	362
Annen bistand og attestasjoner	77	430

Note 3 Immaterielle eiendeler og goodwill

Konsernet	Goodwill	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	29 099	29 465
Tilgang		
Avgang	14 655	14 655
Anskaffelseskost 31.12.	14 444	14 444
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	7 521	7 521
Balansført verdi 31.12.	6 923	6 922
Årets avskrivninger	1 749	1 749
Forventet økonomisk levetid	5-20 år	
Avskrivningsplan	Lineær	
Balansført goodwill utgjør differansen mellom nominell verdi og nåverdi av utsatt skatt ved oppkjøp.		

Document ID:

72f98406-d9c7-458e-a74d-a51bc418fda9



Attivo Eiendomsutvikling III AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 4 Varige driftsmidler

Konsernet

	Tomter	Bygninger	Byggetiltak	Fast teknisk installasjon	Leietaker- tilpasninger	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	360 961	43 167	26 719	5 326	4 083	392 722
Tilgang	0	0	8 120	0	0	8 120
Avgang	92 678	1 764	18 410	0	0	112 852
Anskaffelseskost 31.12.	268 283	41 403	16 429	5 326	4 083	335 524
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	2 160	6 905	0	4 282	866	14 213
Balanseført verdi 31.12.	266 123	34 499	16 429	1 044	3 217	321 312
Årets avskrivninger	0	1 005	0	522	742	2 269
Forventet økonomisk levetid		25-50 år		10 år	5 år	
Avskrivningsplan	Ingen	Lineær	Ingen	Lineær	Lineær	

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

Morselskapet

	Fordringer	
	2024	2023
Kortsiktige fordringer	22 050	82 311
Sum	22 050	82 311

	Gjeld	
	2024	2023
Kortsiktig konserngjeld	36 806	2 608
Sum	36 806	2 608

Mellomværende renteberegnes til markedsvilkår.

Konsernfordringer er innehavende saldo tilknyttet selskapets konsernkontoordning.

Document ID:

72f98406-d9c7-458e-a74d-a51bc418fda9



Attivo Eiendomsutvikling III AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 6 Skatt

Morselskapet	2024	2022	
Årets skattekostnad			
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt	4 113	3 669	
Endring i utsatt skatt	-3 803	697	
Skattekostnad ordinært resultat	310	4 366	
Skattepliktig inntekt:			
Resultat før skatt	1 312	886	
Permanente forskjeller	98	18 961	
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller	17 284	-3 170	
Mottatt konsernbidrag	0	0	
Avgitt konsernbidrag	-4 407	-2 608	
Skattepliktig inntekt	14 288	14 069	
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat	4 113	3 669	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-969	-574	
Sum betalbar skatt i balansen	3 143	3 095	
Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt oppav til utsatt skatt og utsatt skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller			
	2024	2023	Endring
Varebeholdning	6 779	23 063	16 284
Avsetninger mv.	-1 000	0	
Sum	5 779	23 063	17 284
Akkumulert fremførbart underskudd	0	0	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	0	0
Grunnlag for utsatt skatt	5 779	23 063	17 284
Utsatt skatt (22 %)	1 271	5 074	3 803

Document ID:

72f98406-d9c7-458e-a74d-a51bc418fda9



Attivo Eiendomsutvikling III AS

Noter til regnskapet for 2024

Konsernet

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	4 501	3 095
Endring i utsatt skatt	-5 010	-1 331
Skattekostnad ordinært resultat	-510	1 764

Skattepliktig inntekt:

Resultat før skatt	-3 133	-11 336
Permanente forskjeller	98	24 656
Anvendelse av fremførbart underskudd	-378	-6
Endring i midlertidige forskjeller	8 877	755
Mottatt konsernbidrag	6 170	3 208
Avgitt konsernbidrag	-8 731	-3 208
Skattepliktig inntekt	2 904	14 069

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	3 143	3 095
Sum betalbar skatt i balansen	3 143	3 095

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

	2024	2023	Endring
Varebeholdning	63 788	23 063	-40 725
Varige driftsmidler	268 139	328 353	60 214
Fordringer	0	-33	-33
Gevinst - og tapskonto	-20	36	57
Avsetninger mv	-1 000	0	1 000
Sum	330 907	351 420	20 513

Akkumulert fremførbart underskudd	-20 431	-11 287	9 144
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-122 769	-15 389	107 380
Grunnlag for utsatt skatt	187 707	324 744	137 037

Utsatt skatt (22 %)	41 296	71 444	30 148
----------------------------	---------------	---------------	---------------

Note 7 Egenkapital

Morselskapet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Ikke registrert kapitalforh.	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	260	209 792	5 000	41 250	256 302
Ikke registrert kapitalforhøyelse	5	4 995	-5 000	0	0
Årets resultat	0	0	0	1 002	1 002
Kapitalendring	17	16 983	0	0	17 000
Egenkapital 31.12.	282	231 770	0	42 252	274 304

Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	registrert kapitalforh.	Annen egenkapital	Minoritetsinteresser	Sum
Egenkapital 01.01.	260	209 792	5 000	16 166	18 005	249 223
Årets resultat	0	0	0	-7 869	63	-7 806
Effekt av omgjøring til borettslag	0	0	0	19 018	0	19 018
Ikke registrert kapitalforhøyelse	5	4 995	-5 000	0	0	0
Kapitalendring	17	16 983	0	0	0	17 000
Egenkapital 31.12.	282	231 770	0	27 316	18 067	277 435

Document ID:

72f98406-d9c7-458e-a74d-a51bc418fda9



Attivo Eiendomsutvikling III AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 8 Datterselskap og tilknyttet selskap

Morselskapet

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balansført verdi
Attivo Næring Kjelsås AS	Oslo	100 %	8 283	-3 279	2 626
Kjelsåsveien 160 Brl	Oslo	100 %	202	-1 187	120 983
Attivo Bolig Brekkeveien Holding AS	Oslo	85 %	69 088	1 376	58 289
Attivo Bolig Sørumsand AS	Oslo	80 %	38 477	-719	34 229
Balansført verdi 31.12.					216 128

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 282 000 består av 282 000 aksjer à kr. 1.

Oversikt over de (11) største aksjonærene 31.12.

	Antall	Eierandel
BNP Paribas	99 237	35.2 %
MP Pensjon PK	42 178	15.0 %
Ticon Eiendom AS	41 349	14.7 %
Centra Capital AS	24 810	8.8 %
Statnett SFs Pensjonskasse	16 539	5.9 %
Familie Holding AS	16 539	5.9 %
Skogbrand Forsikringsselskap	9 925	3.5 %
Knif Trygghet Forsikring AS	8 269	2.9 %
Trovator AS	8 269	2.9 %
Inreko AS	4 135	1.5 %
Storetind AS	3 307	1.2 %
Sum	274 557	97.4 %
Øvrige (eierandel < 1%)	7 443	2.6 %
Totalt antall aksjer	282 000	100.0 %

Aksjer eiet av daglig leder og styret/nærstående:

Navn	Rolle	Antall aksjer
Christian Falck-Pedersen	Styremedlem	41 349
Bjørn Halvard Knappskog	Styremedlem	16 539
Arne Stabell Eriksen	Styremedlem	24 810
Espen Strand	Daglig leder	1 860

Document ID:

72f98406-d9c7-458e-a74d-a51bc418fda9



Attivo Eiendomsutvikling III AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 10 Fordringer, gjeld og pantstillelser

Morselskapet			Konsernet	
2024	2023		2024	2023
0	91 835	Gjeld sikret ved pant	297 012	303 038
		Balanseført verdi av pantsatte eiendeler		
0	0	Varige driftsmidler	321 312	429 456
0	0	Varer	0	0
0	0	Kundefordringer	0	0
0	0	Sum	321 312	429 456

Ingen gjeld forfaller senere enn 5 år.

Morselskapet har avgitt selvskyldnerkausjon på MNOK 640 som sikkerhet for gjeld i datterselskap.

Selskapet har avgitt garanti etter bustadoppføringslova §12 på NOK 28 500 000.

Selskapene deltar i konsernkontosystemet under Attivo Eiendomsutvikling III AS, og har i den forbindelse solidaransvar for den til enhver tid gjeldende kreditt.

Banken har 1.prioritet panterett pålydende

- NOK 500 000 000 i gnr. 54, bnr. 25,52 og 84 i Ås kommune.

- NOK 100 000 000 i gnr. 246, bnr. 14 og 27 i Ås kommune.

- NOK 100 000 000 i gnr. 72, bnr. 3 og 363 i Oslo kommune.

Document ID:

72f98406-d9c7-458e-a74d-a51bc418fda9



Attivo Eiendomsutvikling III AS konsernregnskap 31.12.2024 - oppdatert styre.pdf

Name Date
Lunde, Lars Martin 2025-04-03

Document ID
72f98406-d9c7-458e-a74d-a51bc418fda9

Identification
 bankID Lunde, Lars Martin

Name Date
Falck-Pedersen, Christian 2025-04-04

Document ID
72f98406-d9c7-458e-a74d-a51bc418fda9

Identification
 bankID Falck-Pedersen, Christian

Name Date
Strand, Espen 2025-04-07

Document ID
72f98406-d9c7-458e-a74d-a51bc418fda9

Identification
 bankID Strand, Espen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Signing Information Page 1/1

AEU III AS Styrets beretning 2024.pdf

Name:	Method:	Time:
Strand, Espen	BANKID	2025-04-10 11:03:37
Falck-Pedersen, Christian	BANKID	2025-04-09 15:10:03
Lunde, Lars Martin	BANKID	2025-04-09 15:07:37



This document is electronically sealed and contains electronic signatures
Document ID:bd18ee89-58c2-4b3d-bd52-1f74c1e3ba41



Styrets beretning 2024

Attivo Eiendomsutvikling III AS

Virksomhetens art

Forretningsgrunnlaget til Attivo Eiendomsutvikling III AS er å eie, forvalte og utvikle eiendom i Oslo og Akershus. Hovedkontoret ligger i Oslo. Selskapet har ved utgangen av året tre aktive prosjekter organisert gjennom datterselskaper, som kun har som formål å eie enkeltstående prosjekter.

Selskapet eier 100% av Attivo Næring Kjelsås AS og Kjelsåsveien 160 Brl som sammen eier en næringsseiendom på Frysja. Det er sendt inn søknad om ramme for ombygging av eiendommen fra næring til bolig. Ombygging har forventet byggestart mot slutten av 2025. Det antas at det kan bygges ca. 2 700 m² BRA-S bolig, ca. 35-40 leiligheter, og ca. 2.200 m² BTA næring på eiendommen.

Selskapet eier 85% av Attivo Bolig Brekkeveien Holding AS, som gjennom datterselskaper eier Brekkeveien 12-18 i Ås kommune. Eiendommen ligger sentralt i Ås sentrum, ca. 200 meter fra stasjonen. Eiendommen ble ferdig regulert høsten 2023, og det bygges nå 7.100 m² BRA-S bolig tilsvarende 122 leiligheter. En begrenset mengde næring, rundt 500 m², er også inkludert i prosjektet. Byggestart var 2. kvartal 2024 og ferdigstilling av prosjektet er estimert til første halvår 2026.

Selskapet eier 80% av Attivo Bolig Sørumsand AS, som gjennom datterselskap eier Sørumsand Senter i Lillestrøm Kommune. Eiendommen skal både foredles som nærsenter ved at deler av prosjektet skal beholdes samtidig som øvrige deler av eiendommen utvikles med boliger og ytterligere næringsareal. Utvikling av eksisterende bygg pågår, mens det ventes på oppstart av regulering. Oppstart regulering er avhengig av ny sentrumsplan i området Sørumsand. Eiendommen har løpende inntekter som dekker løpende kostnader for drift og renter/lån.

Fortsatt drift

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Til grunn for antagelsen ligger resultat- og likviditetsprognoser for årene fremover. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Fremtidig utvikling

Selskapet har stengt bøkene for nye investeringer.

Etterspørselen i nyboligmarkedet i Oslo og omegn har i 2024 vært lav, primært som følge av høy rente og høy inflasjon. Renten har nå stabilisert seg eller er på vei ned, og man forventer derfor en stabil eller økende etterspørsel fremover avhengig av rentens utvikling. Varelageret i markedene selskapet opererer i er fortsatt stabilt lavt, og det er meget begrenset tilførsel de nærmeste årene. Dette forventes å påvirke prisene positivt spesielt for sentrale knutepunktseiendommer, mens man utenfor knutepunkt har et mere nyansert bilde med

Document ID:

bd18ee89-58c2-4b3d-bd52-1f74c1e3ba41



lavere etterspørsel. Markedet preges samtidig av vesentlig høyere etterspørsel for mindre enheter enn for de større enhetene.

Redegjørelse for årsregnskapet

Konsernet benytter løpende avregningsmetode for vurdering av anleggskontrakter. Dette prinsippet gir et godt uttrykk for produksjonen i regnskapsåret.

Selskapets resultat ble et overskudd etter skatt på MNOK 1. Konsernets resultat etter skatt ble et underskudd på MNOK 7,8. Årsaken til underskuddet knytter seg i all hovedsak til økte rentekostnader og periodiseringseffekt ved løpende avregningsmetode.

Netto kontantstrøm var MNOK 17,8 for morselskapet og MNOK 25,6 for konsernet. Årsaken til den positive kontantstrømmen knytter seg i all hovedsak til innhenting av kapital på MNOK 17 og opptak av ekstern gjeld.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde per 31.12.2024 MNOK 163,4, inkludert MNOK 135,8 i byggelån, mens konsernets bankinnskudd på samme tidspunkt utgjorde MNOK 32,9. Totalkapitalen for konsernet per 31.12.2024 var MNOK 647,2. Egenkapitalandelen per 31.12.2024 var 43 %.

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

Finansiell risiko

Selskapet og konsernet er eksponert for finansiell risiko på ulike områder:

Markedsrisiko

Konsernet er eksponert mot markedsrisiko på etterspørsel og prisendringer i boligmarkedet.

I fremtidige boligprosjekt hvor det ikke er inngått fastpriskontrakter er risikoen for kostnader utover kalkyle til stede som følge av prisutvikling og/eller uforutsette hendelser.

Kreditrisiko

Det er alltid en mulighet for at enkelte kjøpere ikke vil være i stand til å gjøre opp for seg ved overtagelse. I et tilfelle der kjøper ikke kan gjøre opp for seg, vil selskapet kunne søke dekning for et eventuelt tap av inntekter ved å selge boligen på ny og beholde innbetalt forskudd. Selskapets erfaring med dette er at en ekstremt liten andel av kjøperne ikke er i stand til å overta leilighetene iht. sine kontraktsforpliktelser.

Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten i konsernet som god på kort og mellomlang sikt.

Document ID:

bd18ee89-58c2-4b3d-bd52-1f74c1e3ba41



Arbeidsmiljø og miljørapportering

Selskapet har ingen ansatte. Det er inngått avtale med Attivo AS som forretningsfører og forvalter av selskapet. Selskapet ønsker å bidra til et forbedret miljø gjennom målbevisst arbeid i hvert enkelt prosjekt. Selskapet følger alle etiske normer og regelverk og ønsker å motarbeide all form for arbeidslivskriminalitet. Det benyttes kun entreprenører som kan dokumentere at de følger lover og forskrifter med hensyn til lønn, skatt og mva. Alle entreprenører skal være godkjent i Start BANK. Dette gjelder også underentreprenører og andre samarbeidspartnere. Helse, miljø og sikkerhet vektlegges på alle byggeplasser, og det gjøres et grundig HMS-arbeid. Byggeplassen har en egen HMS-koordinator for å ivareta dette. Alle prosjekter har egen miljøplan (oppfølgingsplan). Alle prosjekter har en egen miljøkoordinator som har som ansvar å følge opp at punkter innenfor miljøstrategi oppfylles.

Likestilling

Styret består av to personer som begge er menn. Selskapet har ikke iverksatt eller planlagt iverksatt tiltak for å fremme likestilling.

Diskriminering

Da selskapet ikke har egne ansatte er det ikke iverksatt eller planlagt iverksatt tiltak mot diskriminering.

Åpenhetsloven

Attivo stiller absolutt krav til at alle selskapets leverandører skal oppfylle grunnleggende menneskerettigheter og rett til et anstendig arbeidsforhold. Alle avtaler selskapet inngår skal inneholde tekst om dette. Redegjørelsen etter åpenhetsloven er tilgjengelig på Attivo sine hjemmesider, www.attivo.no.

Styreforsikring

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner. Forsikringssum er NOK 50 millioner.

Årsresultat og disponeringer

Morselskapet har et overskudd etter skatt på MNOK 1. Styret foreslår at årets overskudd disponeres til annen egenkapital.

Resultatregnskap og balanse med noter gir etter styrets vurdering et riktig grunnlag for å bedømme selskapets drift og stilling.

Det er ikke inntruffet forhold etter 31.12.2024 som etter styrets vurdering har betydning for bedømmelsen av regnskapet for 2024.

Styret i Attivo Eiendomsutvikling III AS

Lars Martin Lunde
styrets leder

Christian Falck-Pedersen
styremedlem

Espen Strand
daglig leder

Document ID:
bd18ee89-58c2-4b3d-bd52-1f74c1e3ba41



AEU III AS Styrets beretning 2024.pdf

Name Date
Lunde, Lars Martin 2025-04-09

Document ID
bd18ee89-58c2-4b3d-bd52-1f74c1e3ba41

Identification
 bankID Lunde, Lars Martin

Name Date
Falck-Pedersen, Christian 2025-04-09

Document ID
bd18ee89-58c2-4b3d-bd52-1f74c1e3ba41

Identification
 bankID Falck-Pedersen, Christian

Name Date
Strand, Espen 2025-04-10

Document ID
bd18ee89-58c2-4b3d-bd52-1f74c1e3ba41

Identification
 bankID Strand, Espen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))