



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 987 710
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ATTIVO AS
Forretningsadresse: Hoffsvveien 1A
0275 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Espen Strand
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2023

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, 14.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		17 876 945	17 317 951
Sum inntekter		17 876 945	17 317 951
Kostnader			
Lønnskostnad	1	11 546 928	8 223 931
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	11 744	25 370
Annen driftskostnad		7 538 815	9 087 368
Sum kostnader		19 097 487	17 336 670
Driftsresultat		-1 220 542	-18 719
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8	287
Annen finansinntekt			31
Sum finansinntekter		8	317
Annen rentekostnad		2 314 034	568
Annen finanskostnad		22 506	11 176
Sum finanskostnader		2 336 540	11 744
Netto finans		-2 336 532	-11 427
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 557 074	-30 145
Skattekostnad på resultat	3	-762 725	-1 228 122
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 794 349	1 197 977
Årsresultat		-2 794 349	1 197 977
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 794 349	1 197 977
Totalresultat		-2 794 349	1 197 977
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs		-1 437 490	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Avsatt til annen egenkapital		-1 356 859	1 197 977
Sum overføringer og disponeringer	4	-2 794 349	1 197 977



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	1 990 847	1 228 122
Sum immaterielle eiendeler		1 990 847	1 228 122
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2		
Maskiner og anlegg	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	273 698	285 443
Sum varige driftsmidler		273 698	285 443
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	156 228 830	830 645
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Investeringer i tilknyttet selskap	5		
Andre langsiktige fordringer		284 720	284 720
Sum finansielle anleggsmidler		156 513 550	1 115 365
Sum anleggsmidler		158 778 096	2 628 929
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		104 456	109 227
Andre kortsiktige fordringer		1 111 281	665 696
Konsernfordringer			8 025
Sum fordringer		1 215 738	782 948
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	2 343 562	3 150 784
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 343 562	3 150 784
Sum omløpsmidler		3 559 300	3 933 731



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EIENDELER		162 337 396	6 562 661
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 7	168 381	61 030
Beholdning av egne aksjer	4		
Overkurs	4	73 483 309	2 029 470
Annen innskutt egenkapital	4		
Sum innskutt egenkapital		73 651 690	2 090 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4		1 356 859
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital			1 356 859
Sum egenkapital		73 651 690	3 447 359
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	4	83 000 641	
Sum annen langsiktig gjeld		83 000 641	
Sum langsiktig gjeld		83 000 641	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 351 869	1 494 390
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		723 551	669 470
Annen kortsiktig gjeld		3 609 644	951 442
Sum kortsiktig gjeld		5 685 065	3 115 302
Sum gjeld		88 685 706	3 115 302



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		162 337 396	6 562 661



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 427321

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 987 710
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ATTIVO AS
Forretningsadresse: Parkveien 53B
0256 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Espen Strand
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2023

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.06.2023



Organisasjonsnr: 915 987 710
ATTIVO AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		17 876 945	17 317 951
Sum inntekter		17 876 945	17 317 951
Kostnader			
Lønnskostnad	1	11 546 928	8 223 931
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	11 744	25 370
Annen driftskostnad		7 538 815	9 087 368
Sum kostnader		19 097 487	17 336 670
Driftsresultat		-1 220 542	-18 719
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8	287
Annen finansinntekt			31
Sum finansinntekter		8	317
Annen rentekostnad		2 314 034	568
Annen finanskostnad		22 506	11 176
Sum finanskostnader		2 336 540	11 744
Netto finans		-2 336 532	-11 427
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	-3 557 074	-30 145
		-762 725	-1 228 122
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 794 349	1 197 977
Årsresultat		-2 794 349	1 197 977
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 794 349	1 197 977
Totalresultat		-2 794 349	1 197 977
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs		-1 437 490	
Avsatt til annen egenkapital		-1 356 859	1 197 977
Sum overføringer og disponeringer	4	-2 794 349	1 197 977



Organisasjonsnr: 915 987 710
ATTIVO AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	1 990 847	1 228 122
Sum immaterielle eiendeler		1 990 847	1 228 122
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2		
Maskiner og anlegg	2		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2	273 698	285 443
Sum varige driftsmidler		273 698	285 443
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	156 228 830	830 645
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Investeringer i tilknyttet selskap	5		
Andre langsiktige fordringer		284 720	284 720
Sum finansielle anleggsmidler		156 513 550	1 115 365
Sum anleggsmidler		158 778 096	2 628 929
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		104 456	109 227
Andre kortsiktige fordringer		1 111 281	665 696
Konsernfordringer			8 025
Sum fordringer		1 215 738	782 948
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	6	2 343 562	3 150 784
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 343 562	3 150 784
Sum omløpsmidler		3 559 300	3 933 731
SUM EIENDELER		162 337 396	6 562 661



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 7	168 381	61 030
Beholdning av egne aksjer	4		
Overkurs	4	73 483 309	2 029 470
Annen innskutt egenkapital	4		
Sum innskutt egenkapital		73 651 690	2 090 500

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	4		1 356 859
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital			1 356 859

Sum egenkapital 73 651 690 3 447 359

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	4	83 000 641	
Sum annen langsiktig gjeld		83 000 641	
Sum langsiktig gjeld		83 000 641	0

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		1 351 869	1 494 390
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		723 551	669 470
Annen kortsiktig gjeld		3 609 644	951 442
Sum kortsiktig gjeld		5 685 065	3 115 302

Sum gjeld 88 685 706 3 115 302

SUM EGENKAPITAL OG GJELD 162 337 396 6 562 661



Organisasjonsnr: 915 987 710
ATTIVO AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
3.00

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

Attivo AS

Penneo document key: 8QONL-CD60W-UWZJE-4OAH3-TKOUF-AMJK8



Resultatregnskap

Attivo AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt		17 876 945	17 317 951
Sum driftsinntekter		17 876 945	17 317 951
Lønnskostnad	1	11 546 928	8 223 931
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	11 744	25 370
Annen driftskostnad		7 538 815	9 087 368
Sum driftskostnader		19 097 487	17 336 670
Driftsresultat		-1 220 542	-18 719
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8	287
Annen finansinntekt		0	31
Annen rentekostnad		2 314 034	568
Annen finanskostnad		22 506	11 176
Resultat av finansposter		-2 336 532	-11 427
Resultat før skattekostnad		-3 557 074	-30 145
Skattekostnad på resultat	3	-762 725	-1 228 122
Årsresultat		-2 794 349	1 197 977
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		-1 356 859	1 197 977
Overført fra overkurs		1 437 490	0
Sum overføringer	4	-2 794 349	1 197 977

Penneo document key: 8QONL-CD60W-UWZJE-4OAH3-TKOUJ-AMJK8



Balanse

Attivo AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	3	1 990 847	1 228 122
Sum immaterielle eiendeler		1 990 847	1 228 122
<i>Varige driftsmidler</i>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	273 698	285 443
Sum varige driftsmidler		273 698	285 443
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	5	156 228 830	830 645
Andre langsiktige fordringer		284 720	284 720
Sum finansielle anleggsmidler		156 513 550	1 115 365
Sum anleggsmidler		158 778 096	2 628 929
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		104 456	109 227
Andre kortsiktige fordringer		1 111 281	665 696
Konsernfordringer		0	8 025
Sum fordringer		1 215 738	782 948
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	2 343 562	3 150 784
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		2 343 562	3 150 784
Sum omløpsmidler		3 559 300	3 933 731
Sum eiendeler		162 337 396	6 562 661

Penneo document key: 8QONL-CD60W-UWZJE-4OAH3-TKOUJ-AMJK8



Balanse

Attivo AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4, 7	168 381	61 030
Overkurs	4	73 483 309	2 029 470
Sum innskutt egenkapital		73 651 690	2 090 500
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4	0	1 356 859
Sum opptjent egenkapital		0	1 356 859
Sum egenkapital		73 651 690	3 447 359
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Konvertible lån	4	83 000 641	0
Sum annen langsiktig gjeld		83 000 641	0
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		1 351 869	1 494 390
Skyldig offentlige avgifter		723 551	669 470
Annen kortsiktig gjeld		3 609 644	951 442
Sum kortsiktig gjeld		5 685 065	3 115 302
Sum gjeld		88 685 706	3 115 302
Sum egenkapital og gjeld		162 337 396	6 562 661

Oslo
Styret i Attivo AS

Andreas Tronstad
styremedlem

Peter Henrik Svarstad
styreleder

Lars Martin Lunde
nestleder

Gunnar Naper
styremedlem

John Dag Grimsen
styremedlem

Christian Falck-Pedersen
styremedlem

Petter Winther Borg
styremedlem

Espen Strand
daglig leder

Attivo AS

Side 4

Penneo document key: 8QONL-CD60W-UWZJE-4OAH3-TKOUJ-AMJK8



Noter til regnskapet 2022

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag.

Salg av tjenester inntektsføres etter hvert som de er levert.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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 antatt virkelig verdi. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

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. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/ forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skatteskostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % 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 og nettoført.

Penneo document key: 8QONL-CD60W-UWZJE-4OAH3-TKOUJ-AMJK8



Noter til regnskapet 2022

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

Lønnskostnader

	2022	2021
Lønninger	9 095 492	6 435 913
Arbeidsgiveravgift	1 411 481	1 018 692
Pensjonskostnader	630 410	451 151
Andre ytelser	409 544	318 175
Sum	11 546 928	8 223 931

Selskapet har i 2022 sysselsatt 6 årsverk.

Note 2 Varige driftsmidler

	Kunst	Driftsløsøre, inventar o.a utstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	260 976	66 733	327 709
Tilgang	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	260 976	66 733	327 709
Akk. av-/ nedskrivninger 31.12	0	-54 011	-54 011
Balansført verdi 31.12	260 976	12 722	273 698
Årets avskrivninger	0	11 744	11 744
Avskrivningsplan	Avskrives ikke	Lineær	
Økonomisk levetid		3 år	

Penneo document key: 8QONL-CD60W-UW2JE-4OAH3-TKOUJ-AMJK8



Noter til regnskapet 2022

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-762 725	-1 228 122
Skattekostnad ordinært resultat	-762 725	-1 228 122
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-3 557 074	-30 145
Permanente forskjeller	90 143	-5 430 099
Endring i midlertidige forskjeller	-17 532	-12 546
Skattepliktig inntekt	-3 484 463	-5 472 790
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
Varige driftsmidler	-92 050	-109 581	-17 532
Sum	-92 050	-109 581	-17 532
Akkumulert fremførbart underskudd	-8 957 253	-5 472 790	3 484 463
Grunnlag for utsatt skattefordel	-9 049 303	-5 582 372	3 466 931
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 990 847	-1 228 122	762 725

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	61 030	2 029 470	1 356 859	3 447 359
Kapitalforhøyelse	107 351	72 891 329		72 998 680
Årets resultat		-1 437 490	-1 356 859	-2 794 349
Pr 31.12	168 381	73 483 309	0	73 651 690

Det foreligger et konvertibel lån per 31.12. Lånet konverteres til egenkapital hvis det ikke innfris innen 1. mai 2023.



Noter til regnskapet 2022

Note 5 Investering i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Investering i datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet er bokført i henhold til kostmetoden.

Selskap	Eier- /stemmeandel
Attivo Bolig Lambertseter AS	100 %

I henhold til unntaksreglene i regnskapslovens generelle regler for små foretak har selskapet ikke utarbeidet konsernregnskap. Dette er i henhold til regnskapsloven § 3-2 fjerde ledd.

Selskapet har stilt kausjonserklæring pålydende NOK 8 000 000 for kredittlånet datterselskapet Attivo Bolig Lambertseter AS har mot kreditor.

Note 6 Bankinnskudd

	2022	2021
Bundne skattetrekkmidler	498 292	449 383

Penneo document key: 8QONL-CD60W-UWZJE-4OAH3-TKOUJ-AMJK8



Noter til regnskapet 2022

Note 7 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Attivo AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	168 381	1	168 381
Sum	168 381	1	168 381

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Attivo AS hadde 16 aksjonærer pr. 31.12.2022.

Oversikt over de største aksjonærene pr. 31.12.2022:

	Ordinære	Eierandel
L. A. Lund AS	53 535	32 %
MP PENSJON PK	30 694	18 %
ALCO HOLDING AS	17 130	10 %
BJERKE EIENDOM AS	13 920	8 %
KEWA INVEST AS	12 701	8 %
INREKO AS	12 448	7 %
TICON EIENDOM AS	5 000	3 %
SONGA EIENDOM AS	5 000	3 %
SIV. ING. ESPEN STRAND AS	4 823	3 %
MYLLA CONSULTING AS	3 793	2 %
CADDIE INVEST AS	3 750	2 %
LAVE AS	3 209	2 %
Sum	166 003	99 %
Øvrige (eierandel < 1 %)	2 378	1 %
Totalt	168 381	100 %

Aksjer og opsjoner eid av ledende ansatte og styret:

	Ordinære
Daglig leder	4 823
Sum	4 823

Penneo document key: 8QONL-CD60W-UWZJE-4OAH3-TKOUJ-AMJK8



PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Gunnar Naper

Styremedlem

Serial number: 9578-5995-4-58039

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-28 16:37:26 UTC



Espen Strand

Daglig leder

Serial number: 9578-5994-4-472526

IP: 213.239.xxx.xxx

2023-03-28 16:38:44 UTC



Christian Falck-Pedersen

Styremedlem

Serial number: 9578-5998-4-812709

IP: 178.232.xxx.xxx

2023-03-28 16:46:21 UTC



Peter Henrik Svarstad

Styreleder

Serial number: 9578-5998-4-846572

IP: 85.166.xxx.xxx

2023-03-29 06:10:43 UTC



Petter Winther Borg

Styremedlem

Serial number: 9578-5999-4-1883063

IP: 158.248.xxx.xxx

2023-03-29 07:02:20 UTC



Lars Martin Lunde

Nestleder

Serial number: 9578-5999-4-1602367

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-03-29 10:43:43 UTC



Andreas Tronstad

Styremedlem

Serial number: 9578-5999-4-2189877

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-31 15:03:19 UTC



John Dag Grimsen

Styremedlem

Serial number: 9578-5999-4-1794076

IP: 51.175.xxx.xxx

2023-04-04 09:10:41 UTC



Penneo document key: 8QONL-CD60W-UW2JE-40AH3-TK0UF-AMJK8

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validator>



Til: Styret i Attivo AS

Fra: Administrasjonen

Dato: 20.03.2023

Sak 12/2023 – Styrets beretning for 2022

Årsrapport for Attivo AS

Selskapets virksomhet

Selskapets virksomhet er å selv, eller via eierandeler i andre selskaper, å eie, kjøpe, utvikle, forvalte og selge fast eiendom og dertil all relatert virksomhet.

Virksomheten drives fra Oslo.

Selskapet eier, igjennom datterselskaper, Cecilie Thoresens vei 13 og 15 som ble overtatt i januar 2022.

Finansiell stilling og resultat

Selskapets resultat og balanseposter oppsummeres som følger:

	2022	2021
Driftsinntekter	17 876 945	17 317 951
Driftsresultat	- 1 220 542	- 18 719
Årsresultat før skatt	- 3 557 074	-30 145
Årsresultat etter skatt	- 2 794 349	1 197 977
Balansesum	162 337 396	6 562 661
Egenkapital	73 651 690	3 447 359

Det er ikke avsatt utbytte per 31.12.2022.

Styret mener at resultatregnskapet og balansen med noter gir ett rettviseende bilde av selskapets drift og status for 2022.

Det har ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for det framlagte årsregnskapet.

Fremtidsutsikter

Selskapet skal fremover investere i ytterligere eiendomsutviklingsprosjekter i Stor-Oslo i tråd med selskapets strategi. Gjennom disse investeringer skal selskapet utvikle bolig- og/eller næringsseiendommer. Det sees løpende på mulige investeringer.

Prisene på nye boliger i selskapets investeringsområde, Oslo og Akershus, har utviklet seg betinget positivt i 2022, men med en fallende tendens mot slutten av året. Befolkingstilveksten er stor i selskapets virkeområde og med dertil hørende behov for nye boliger.

Som angitt under er selskapets fremtidsutsikter også avhengig av en del risikofaktorer. Økte renter og økt inflasjon kan påvirke henholdsvis etterspørsel og byggekost. Begge omfattes av usikkerhet i forhold til utvikling som må hensyntas ved vurdering av selskapets fremtidsutsikter.

Penneo document key: 4QCZJ-XUGJ3-YEZCK-56ZUK-MMLGD-CWPEZ



Finansiell risiko

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

Markedsrisiko

Konsernet har leietakere og er således eksponert for eventuelle frafall av leieinntekter. Leietakerne vurderes som sterke slik at denne risiko anses som liten.

Selskapet skal etter hvert inngå entreprisekontrakter for gjennomføring av egne prosjekter. Dette gir risiko ifm. prisbilde knyttet til entreprisekontrakter.

Selskapet skal etter hvert selge boliger i prosjekter som iverksettes. Selskapet er dermed eksponert for utviklingen i boligpriser.

Renterisiko

Selskapet har lån som følge av kjøp av Cecilie Thoresens vei 13-15. Dette medfører risiko i forhold til renteutvikling.

Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som tilfredsstillende, og det er liten risiko for tap på fordringer. Selskapet har i tillegg en kommitert, men ikke innkalt egenkapital på MNOK 112,9.

Fortsatt drift

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at vilkåret for denne forutsetningen er til stede.

Styret har startet en dialog med selskapets eiere om å forplikte seg til å bidra med mer kapital til drift i selskapene, utover kommittert kapital, til både Attivo AS og Attivo Bolig Lambertseter AS, som eier eiendommen i Cecilie Thoresens vei. Dette for å sikre god drift videre ut året og inn i 2024.

Arbeidsmiljø og personale og likestilling

Selskapet har i 2022 6 ansatte. 4 er kvinner og 2 er menn. Arbeidsmiljøet vurderes som godt. Det er ikke planlagt eller iverksatt spesielle tiltak i forbindelse med arbeidsmiljø eller likestilling.

Likestilling

Styret består av 7 menn. Selskapets daglige leder er mann. Når selskapet i fremtiden skal gjøre endringer i styresammensetning vil hensynet til likestilling bli forsøkt ivarettatt.

Åpenhetsloven

Attivo stiller absolutte 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.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapet, per dags dato, forurenser det ytre miljø. Selskapet vil stå for en miljøbelastning ifm. utvikling/gjennomføring selskapets prosjekter når den tid kommer. Selskapet ønsker å være en aktiv pådriver for å redusere selskapets miljøbelastning i alt sitt arbeid og har laget en egen strategi for å ivareta dette.

Årsresultat og disponeringer

Morselskapet har et underskudd etter skatt på NOK 2.794.349. Styret foreslår at årets underskudd disponeres som følger:

Overført fra annen egenkapital	NOK - 1.356.859
Overført fra overkurs	<u>NOK - 1.437.490</u>
Sum disponeringer	NOK - 2.794.349



Oslo 27. mars 2023

Styret i Attivo AS

Peter Henrik Svarstad
Styreleder

Lars Martin Lunde
Nestleder i styret

Gunnar Naper
styremedlem

John Grimsen
Styremedlem

Petter Borg
Styremedlem

Andreas Tronstad
styremedlem

Christian Falck-Pedersen
styremedlem

Espen Strand
daglig leder

Penneo document key: 4QCZJ-XUG3-YEZCK-56ZUK-MMLGD-CWPEZ



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."

Petter Winther Borg

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1883063

IP: 158.248.xxx.xxx

2023-03-29 08:12:13 UTC



Christian Falck-Pedersen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-812709

IP: 46.15.xxx.xxx

2023-03-29 08:18:22 UTC



Espen Strand

Daglig leder

Serienummer: 9578-5994-4-472526

IP: 213.239.xxx.xxx

2023-03-29 08:34:37 UTC



Peter Henrik Svarstad

Styreleder

Serienummer: 9578-5998-4-846572

IP: 85.166.xxx.xxx

2023-03-29 08:43:24 UTC



Andreas Tronstad

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-2189877

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-29 09:29:51 UTC



Lars Martin Lunde

Nestleder

Serienummer: 9578-5999-4-1602367

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-03-29 10:39:31 UTC



Gunnar Naper

Styremedlem

Serienummer: 9578-5995-4-58039

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-29 11:59:15 UTC



John Dag Grimsen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1794076

IP: 51.175.xxx.xxx

2023-03-31 15:36:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4QCZJ-XUGI3-YEZCK-56ZUK-MMLGD-CWPEZ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Attivo AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Attivo AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 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.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets beretning. 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.

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 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 DokumentInokket.SAW6S-N4JKA-NU4QI-IXI ZL-GTDO7-YFKBU



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."

Anders Ramberg

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-747087

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-11 12:21:40 UTC



Penneo DokumentInokket:SAWGS-N4IKA-NU4QI-IX1ZL-GTDO7-YFKBU

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>