



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	22.05.2023

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, 06.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		184 893 543	274 087 608
Sum inntekter		184 893 543	274 087 608
Kostnader			
Varekostnad		143 757 931	248 917 406
Lønnskostnad		342 300	251 020
Annen driftskostnad		3 553 441	4 384 584
Sum kostnader		147 653 671	253 553 010
Driftsresultat		37 239 872	20 534 598
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			1 321 252
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 699 128	578 753
Annen renteinntekt		4 373 855	14 955
Annen finansinntekt		4 011	
Sum finansinntekter		6 076 994	1 914 960
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 168 305	75 814
Annen rentekostnad		30 900	23 156
Sum finanskostnader		1 199 205	98 970
Netto finans		4 877 789	1 815 990
Ordinært resultat før skattekostnad		42 117 660	22 350 588
Skattekostnad på resultat		8 687 367	4 917 456
Ordinært resultat etter skattekostnad		33 430 293	17 433 132
Årsresultat		33 430 293	17 433 132
Årsresultat etter minoritetsinteresser		33 430 293	17 433 132
Totalresultat		33 430 293	17 433 132



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		33 430 293	17 433 132
Sum overføringer og disponeringer		33 430 293	17 433 132



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		103 259 005	106 960 750
Sum finansielle anleggsmidler		103 259 005	106 960 750
Sum anleggsmidler		103 259 005	106 960 750
Omløpsmidler			
Varer			
Varelager bygg B		8 171 432	
Lager av varer og annen beholdning		181 177 826	288 272 312
Sum varer		189 349 258	288 272 312
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		80 600	26 062
Konsernfordringer		75 839 196	61 760 022
Sum fordringer		75 919 796	61 786 085
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		24 510 147	679 086
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		24 510 147	679 086
Sum omløpsmidler		289 779 201	350 737 483
SUM EIENDELER		393 038 206	457 698 232
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		260 000	260 000
Overkurs		209 791 930	209 791 930



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital		210 051 930	210 051 930
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		44 730 180	11 299 886
Sum opptjent egenkapital		44 730 180	11 299 886
Sum egenkapital		254 782 110	221 351 816
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		4 376 498	3 262 919
Sum avsetninger for forpliktelser		4 376 498	3 262 919
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		115 951 580	208 902 804
Sum annen langsiktig gjeld		115 951 580	208 902 804
Sum langsiktig gjeld		120 328 078	212 165 723
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			1 108 108
Leverandørgjeld		8 787 894	21 213 770
Betalbar skatt		7 215 008	
Kortsiktig konserngjeld		1 655 150	1 122 885
Annen kortsiktig gjeld		269 966	735 930
Sum kortsiktig gjeld		17 928 018	24 180 693
Sum gjeld		138 256 096	236 346 416
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		393 038 206	457 698 232



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	184 894 000	274 088 000
Leieinntekter		15 116 000	12 633 000
Annen driftsinntekt		2 124 000	
Sum inntekter		202 133 000	286 720 000
Kostnader			
Varekostnad	1	143 758 000	250 688 000
Lønnskostnad	2	342 000	251 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3, 4	4 106 000	3 355 000
Annen driftskostnad		10 844 000	8 992 000
Sum kostnader		159 050 000	263 286 000
Driftsresultat		43 083 000	23 434 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5		
Annen renteinntekt		701 000	36 000
Annen finansinntekt		6 000	
Sum finansinntekter		708 000	36 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5		
Annen rentekostnad		8 928 000	3 690 000
Annen finanskostnad		33 000	128 000
Sum finanskostnader		8 961 000	3 817 000
Netto finans		-8 253 000	-3 781 000
Ordinært resultat før skattekostnad		34 830 000	19 653 000
Skattekostnad på ordinært resultat	6	7 899 000	5 326 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		26 932 000	14 327 000
Årsresultat	7	26 932 000	14 327 000
Minoritetsinteresser		-375 000	-209 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Årsresultat etter minoritetsinteresser		27 307 000	14 536 000
Totalresultat		27 307 000	14 536 000
Overføringer og disponeringer			
Sum disponert		26 932 000	14 327 000
Sum overføringer og disponeringer		26 932 000	14 327 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		1 000
Goodwill	3	22 601 000	25 095 000
Sum immaterielle eiendeler		22 601 000	25 096 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	461 639 000	374 332 000
Sum varige driftsmidler		461 639 000	374 332 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8		
Lån til foretak i samme konsern	5		
Sum anleggsmidler		484 241 000	399 428 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	1	378 699 000	576 545 000
Fordringer			
Kundefordringer		2 321 000	451 000
Andre kortsiktige fordringer		557 000	340 000
Konsernfordringer	5		
Sum fordringer		2 878 000	790 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		34 907 000	13 176 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		34 907 000	13 176 000
Sum omløpsmidler		227 134 000	302 239 000
SUM EIENDELER		711 375 000	701 667 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 9	260 000	260 000
Overkurs		209 792 000	209 792 000
Sum innskutt egenkapital		210 052 000	210 052 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		29 500 000	2 203 000
Sum opptjent egenkapital	7	29 500 000	2 203 000
Minoritetsinteresser		12 135 000	5 441 000
Sum egenkapital		251 687 000	217 696 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	82 027 000	67 305 000
Sum avsetninger for forpliktelser		82 027 000	67 305 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	356 973 000	377 803 000
Langsiktig konserngjeld	5		
Sum annen langsiktig gjeld		356 973 000	377 803 000
Sum langsiktig gjeld		439 001 000	445 108 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10		14 708 000
Leverandørgjeld		10 117 000	22 667 000
Betalbar skatt		7 428 000	
Skyldig offentlige avgifter		166 000	107 000
Kortsiktig konserngjeld	5		
Annen kortsiktig gjeld		2 977 000	1 381 000
Sum kortsiktig gjeld		20 687 000	38 863 000
Sum gjeld		459 688 000	483 971 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		711 375 000	701 667 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 429834

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 859 577
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING III AS
Forretningsadresse: Parkveien 53B
0256 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 22.05.2023

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 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, 07.06.2023

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	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		184 893 543	274 087 608
Sum inntekter		184 893 543	274 087 608
Kostnader			
Varekostnad		143 757 931	248 917 406
Lønnskostnad		342 300	251 020
Annen driftskostnad		3 553 441	4 384 584
Sum kostnader		147 653 671	253 553 010
Driftsresultat		37 239 872	20 534 598
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			1 321 252
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 699 128	578 753
Annen renteinntekt		4 373 855	14 955
Annen finansinntekt		4 011	
Sum finansinntekter		6 076 994	1 914 960
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 168 305	75 814
Annen rentekostnad		30 900	23 156
Sum finanskostnader		1 199 205	98 970
Netto finans		4 877 789	1 815 990
Ordinært resultat før skattekostnad		42 117 660	22 350 588
Skattekostnad på resultat		8 687 367	4 917 456
Ordinært resultat etter skattekostnad		33 430 293	17 433 132
Årsresultat		33 430 293	17 433 132
Årsresultat etter minoritetsinteresser		33 430 293	17 433 132
Totalresultat		33 430 293	17 433 132
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		33 430 293	17 433 132
Sum overføringer og disponeringer		33 430 293	17 433 132





Organisasjonsnr: 920 859 577
ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING III AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	103 259 005	106 960 750
Sum finansielle anleggsmidler	103 259 005	106 960 750
Sum anleggsmidler	103 259 005	106 960 750

Omløpsmidler

Varer

Varelager bygg B	8 171 432	
Lager av varer og annen beholdning	181 177 826	288 272 312
Sum varer	189 349 258	288 272 312

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer	80 600	26 062
Konsernfordringer	75 839 196	61 760 022
Sum fordringer	75 919 796	61 786 085

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	24 510 147	679 086
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	24 510 147	679 086

Sum omløpsmidler	289 779 201	350 737 483
------------------	-------------	-------------

SUM EIENDELER	393 038 206	457 698 232
---------------	-------------	-------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	260 000	260 000
Overkurs	209 791 930	209 791 930
Sum innskutt egenkapital	210 051 930	210 051 930

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	44 730 180	11 299 886
Sum opptjent egenkapital	44 730 180	11 299 886



Sum egenkapital	254 782 110	221 351 816
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	4 376 498	3 262 919
Sum avsetninger for forpliktelses	4 376 498	3 262 919
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	115 951 580	208 902 804
Sum annen langsiktig gjeld	115 951 580	208 902 804
Sum langsiktig gjeld	120 328 078	212 165 723
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 108 108
Leverandørgjeld	8 787 894	21 213 770
Betalbar skatt	7 215 008	
Kortsiktig konserngjeld	1 655 150	1 122 885
Annen kortsiktig gjeld	269 966	735 930
Sum kortsiktig gjeld	17 928 018	24 180 693
Sum gjeld	138 256 096	236 346 416
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	393 038 206	457 698 232



Organisasjonsnr: 920 859 577
ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING III AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	184 894 000	274 088 000
Leieinntekter		15 116 000	12 633 000
Annen driftsinntekt		2 124 000	
Sum inntekter		202 133 000	286 720 000
Kostnader			
Varekostnad	1	143 758 000	250 688 000
Lønnskostnad	2	342 000	251 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3, 4	4 106 000	3 355 000
Annen driftskostnad		10 844 000	8 992 000
Sum kostnader		159 050 000	263 286 000
Driftsresultat		43 083 000	23 434 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5		
Annen renteinntekt		701 000	36 000
Annen finansinntekt		6 000	
Sum finansinntekter		708 000	36 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5		
Annen rentekostnad		8 928 000	3 690 000
Annen finanskostnad		33 000	128 000
Sum finanskostnader		8 961 000	3 817 000
Netto finans		-8 253 000	-3 781 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	7 899 000	5 326 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		26 932 000	14 327 000
Årsresultat	7	26 932 000	14 327 000
Minoritetsinteresser		-375 000	-209 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		27 307 000	14 536 000
Totalresultat		27 307 000	14 536 000



Overføringer og disponeringer		
Sum disponert	26 932 000	14 327 000
Sum overføringer og disponeringer	26 932 000	14 327 000



Organisasjonsnr: 920 859 577
ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING III AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		1 000
Goodwill	3	22 601 000	25 095 000
Sum immaterielle eiendeler		22 601 000	25 096 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	461 639 000	374 332 000
Sum varige driftsmidler		461 639 000	374 332 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8		
Lån til foretak i samme konsern	5		
Sum anleggsmidler		484 241 000	399 428 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	1	378 699 000	576 545 000
Fordringer			
Kundefordringer		2 321 000	451 000
Andre kortsiktige fordringer		557 000	340 000
Konsernfordringer	5		
Sum fordringer		2 878 000	790 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		34 907 000	13 176 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		34 907 000	13 176 000
Sum omløpsmidler		227 134 000	302 239 000
SUM EIENDELER		711 375 000	701 667 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 9	260 000	260 000
Overkurs		209 792 000	209 792 000



Sum innskutt egenkapital		210 052 000	210 052 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		29 500 000	2 203 000
Sum opptjent egenkapital	7	29 500 000	2 203 000
Minoritetsinteresser		12 135 000	5 441 000
Sum egenkapital		251 687 000	217 696 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	82 027 000	67 305 000
Sum avsetninger for forpliktelser		82 027 000	67 305 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	356 973 000	377 803 000
Langsiktig konserngjeld	5		
Sum annen langsiktig gjeld		356 973 000	377 803 000
Sum langsiktig gjeld		439 001 000	445 108 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10		14 708 000
Leverandørgjeld		10 117 000	22 667 000
Betalbar skatt		7 428 000	
Skyldig offentlige avgifter		166 000	107 000
Kortsiktig konserngjeld	5		
Annen kortsiktig gjeld		2 977 000	1 381 000
Sum kortsiktig gjeld		20 687 000	38 863 000
Sum gjeld		459 688 000	483 971 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		711 375 000	701 667 000



Organisasjonsnr: 920 859 577
ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING III AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
10

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



Resultatregnskap Attivo Eiendomsutvikling III AS

Beløp i NOK 1000

Morselskap			Konsern	
2022	2021	Note	2022	2021
Driftsinntekter og driftskostnader				
184 894	274 088		184 894	274 088
0	0		15 116	12 633
0	0		2 124	0
184 894	274 088		202 133	286 720
143 758	248 917		143 758	250 688
342	251		342	251
0	0		4 106	3 355
3 553	4 385		10 844	8 992
147 654	253 553		159 050	263 286
37 240	20 535		43 083	23 434
Driftsresultat				
Finansinntekter og finanskostnader				
0	1 321		0	0
1 699	579		0	0
519	15		701	36
3 859	0		6	0
1 168	76		0	0
31	23		8 928	3 690
0	0		33	128
4 878	1 816		-8 253	-3 781
42 118	22 351		34 830	19 653
8 687	4 917		7 899	5 326
33 430	17 433		26 932	14 327
Årsresultat				
0	0		-375	-209
33 430	17 433		27 307	14 536
33 430	17 433		26 932	14 327
Sum disponert				

Penneo document key: 2E0H2-IEJYW-S3V7O-UDHWY-62XOX-3UBA3



Attivo Eiendomsutvikling III AS

Noter til regnskapet for 2022

Attivo Eiendomsutvikling III AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

(Beløp i NOK 1000)

Morselskap			Konsern	
2022	2021		2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
42 118	1 816	Resultat før skattekostnad	34 830	19 653
0	0	Periodens betalte skatt	0	0
-3 855	0	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-2 124	0
0	0	Avskrivninger	4 106	3 355
0	0	Nedskrivning anleggsmidler	0	0
98 923	-164 956	Endring i varelager	98 923	-164 956
0	0	Endring i kundefordringer	-1 870	-382
12 426	12 329	Endring i leverandørgjeld	12 550	13 246
-10 845	-1 945	Endring i andre tidsavgrensingsposter	1 328	-25 540
138 767	-152 756	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	147 743	-154 623
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	38 631	0
0	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-14 687	-45 397
38 631	0	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	0	0
0	-34 690	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-105 228	0
0	0	Netto inn-/utbetalinger på fordringer	0	0
0	0	Innbetalinger ved salg av andre investeringer	0	0
38 631	-34 690	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-81 284	-45 397
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
0	208 732	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	72 122	258 732
0	0	Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	0
-92 951	-42 000	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-107 659	-65 600
-1 108	0	Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	0	0
-10 000	0	Utbetalinger ved likviditetslån	0	0
-21 470	0	Netto endring i kasskreditt	-16 256	0
-28 261	0	Kapitalendringer	7 065	0
1 321	1 329	Innbetalinger av konsernbidrag	0	0
-1 098	0	Utbetalinger av konsernbidrag	0	0
-153 567	168 061	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-44 728	193 132
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter				
23 831	-19 384	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	21 732	-6 887
		Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens		
679	20 063	begynnelse	13 175	20 063
24 510	679	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	34 907	13 175

Penneo document key: 2E0H2-IEJYW-S3V7O-UDHMY-62XOX-3UBA3



Attivo Eiendomsutvikling III AS

Noter til regnskapet for 2022

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.:

<i>Mor- og datterselskaper</i>	<i>Eierandel</i>
Attivo Eiendomsutvikling III AS	Mor
Attivo Bolig Kjelsås AS	100 %
Attivo Bolig Ingierveien AS	100 %
Attivo Bolig Brekkeveien AS	85 %
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.

Penneo document key: 2E0H2-IEJYW-S3V7O-UDHHY-62XOX-3UBA3



Attivo Eiendomsutvikling III AS

Noter til regnskapet for 2022

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.



Attivo Eiendomsutvikling III AS

Noter til regnskapet for 2022

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode. Fullfølelsesgraden beregnes basert på faktisk fremdrift, og kontraktinntekter og kontraktkostnader 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.

Kontantstrømpstilling

Kontantstrømpstillingen 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.

Penneo document key: 2E0H2-IEJYW-S3V7O-UDHMY-62XOX-3UBA3



Attivo Eiendomsutvikling III AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 Anleggskontrakter

M orselskapet			Konsernet	
2022	2021	Lager av varer og annen beholdning	2022	2021
		<i>Inkludert i kundefordringer</i>		
200 368	321 736	Lager av varer og annen beholdning	200 368	321 736
0	0	Periodiserte kontraktskostnader	0	0
-11 019	-33 464	Forskudd fra kunder	-11 019	-33 464
189 349	288 272	Lager av varer og annen beholdning	189 349	288 272
		Resultatposter vedrørende prosjekter		
		<i>Resultat på prosjekter under utførelse</i>		
149 659	288 830	Resultatførte totale inntekter	149 659	288 830
9 438	26 407	Estimert kontraktsfortjeneste	9 438	26 407

Byggetrinn 1 er ferdig utviklet og ikke lenger å anse som en anleggskontrakt. Gjenværende varelager knyttet til usolgt leilighet fra trinn 1 er NOK 8 171 430.

Totale resultatførte inntekter og kontraktsfortjeneste for 2022 er i sin helhet knyttet til byggetrinn 2.

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

Ytelser til ledende personer	25-50 år	Daglig leder	Styret
Lønn		0	0
Annen godtgjørelse		0	300

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	M orselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon	37 400	233 750
Annen bistand og attestasjoner	83 800	290 575

Note 3 Immaterielle eiendeler og goodwill

Konsernet	Goodwill	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	29 982	29 982
Tilgang	3 319	3 319
Avgang	3 837	3 837
Anskaffelseskost 31.12.	29 465	29 465
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	6 863	6 863
Balanseført verdi 31.12.	22 601	22 601
Årets avskrivninger	1 976	1 976

Forventet økonomisk levetid 5-20 år
 Avskrivningsplan Lineær
 Balanseført goodwill utgjør differansen mellom nominell verdi og nåverdi av utsatt skatt ved oppkjøp.
 Attivo Bolig Sørumsand AS 80 %
 Sørumsand Senter AS 100%

Penneo document key: 2E0H2-IEJYW-S3V7O-UDHMY-62XOX-3UBA3



Attivo Eiendomsutvikling III AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 4 Varige driftsmidler

Konsernet

	Tomter	Bygninger	Byggetiltak	Fast teknisk installasjon	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	334 310	52 756	5 548	107	392 722
Tilgang	90 847	36 190	9 887	5 220	142 144
Avgang	29 580	26 259	0	0	55 839
Anskaffelseskost 31.12.	395 577	62 688	15 436	5 326	479 027
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	14 159	0	3 228	17 388
Balanseført verdi 31.12.	395 577	48 528	15 436	2 098	461 639
Årets avskrivninger		1 583		546	2 129
Forventet økonomisk levetid		25-50 år		3-5 år	
Avskrivningsplan	Ingen	Lineær	Ingen	Lineær	

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

M orselskapet	Kortsiktige fordringer		Andre fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	75 839	61 760	0	0
Sum	75 839	61 760	0	0
	Kortsiktig gjeld		Langsiktig gjeld	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	1 655	1 123	0	0
Sum	1 655	1 123	0	0

Mellomværende renteberegnes til markedsvilkår.

MNOK 65,58 av kortsiktige fordringer til foretak i samme konsern knytter seg til saldo på selskapets bankkonto tilknyttet konsernkonto. Selskapet har i den forbindelse solidaransvar for den til enhver tid avtalte kredittramme.

Penneo document key: 2E0H2-IEJYW-S3V7O-UDHYY-62XOX-3UBA3



Attivo Eiendomsutvikling III AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 6 Skatt

M orselskapet

Årets skattekosnad	2022	2021	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt	7 574	0	
Endring i utsatt skatt	1 114	4 917	
Skattekosnad ordinært resultat	8 687	4 917	
Skattepliktig inntekt:			
Resultat før skatt	42 118	22 351	
Permanente forskjeller	-3 851	1	
Anvendelse av fremførbart underskudd	-23 334	0	
Endring i midlertidige forskjeller	19 493	-33 727	
Mottatt konsernbidrag	0	0	
Avgitt konsernbidrag	-1 631	0	
Skattepliktig inntekt	32 795	-11 375	
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat	7 574	-291	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-359	0	
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	291	
Sum betalbar skatt i balansen	7 215	0	
Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt oppav til utsatt skatt og utsatt skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller			
	2022	2021	Endring
Varebeholdning	19 893	39 386	19 493
Varige driftsmidler			
Fordringer			
Gevinst - og tapskonto			
Sum	19 893	39 386	19 493
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-23 334	-23 334
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	0	0
Grunnlag for utsatt skatt	19 893	16 053	-3 841
Utsatt skatt (22 %)	4 376	3 532	-845

Penneo document key: 2E0H2-IEJYW-S3V7O-UDHMY-62XOX-3UBA3



Attivo Eiendomsutvikling III AS

Noter til regnskapet for 2022

Konsernet

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	7 786	0
Endring i utsatt skatt	112	5 326
Skattekostnad ordinært resultat	7 899	5 326
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	34 870	19 653
Permanente forskjeller	-1 609	398
Anvendelse av fremførbart underskudd	-23 339	0
Endring i midlertidige forskjeller	21 199	-32 143
Skattepliktig inntekt	33 762	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	7 428	0
Sum betalbar skatt i balansen	7 428	0

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

	2022	2021	Endring
Varebeholdning	19 893	39 386	19 493
Varige driftsmidler	375 256	311 230	-64 025
Fordringer	0	-160	-160
Gevinst - og tapskonto	45	163	118
Sum	395 194	350 620	-44 574
Akkumulert fremførbart underskudd	-3 121	-24 051	-20 929
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-19 222	-20 643	-1 421
Grunnlag for utsatt skatt	372 851	305 926	-66 925
Utsatt skatt (22 %)	82 027	67 304	-14 724

Utsatt skatt på tilganger og avganger i konsernet utgjør NOK 14 611 064.

Note 7 Egenkapital

M orselskapet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	260	209 792	11 300	221 352
Årets resultat	0	0	33 430	33 430
Egenkapital 31.12.	260	209 792	44 730	254 782

Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	M inoritets-interesser	Sum
Egenkapital 01.01.	260	209 792	2 203	5 440,694	217 696
Årets resultat	0	0	27 307	-375	26 932
Kapitalendring	0	0	-10	7 069	7 059
Egenkapital 31.12.	260	209 792	29 500	12 135	251 687

Penneo document key: 2E0H2-IEJYW-S3V7O-UDHMY-62XOX-3UBA.3



Attivo Eiendomsutvikling III AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 8 Datterselskap og tilknyttet selskap

Morselskapet

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap	Forretningskontor	Eier-/ stemme- andel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Attivo Bolig Kjelsås AS	Oslo	100 %	-840	-870	3 829
Attivo Bolig Ingierveien AS	Oslo	100 %	6 155	-1 440	36 945
Attivo Bolig Brekkeveien AS	Oslo	85 %	33 758	-2 508	33 055
Attivo Bolig Sørumsand AS	Oslo	80 %	35 356	-4	29 429
Balanseført verdi 31.12.					103 259

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 260 000 best år av 260 000 aksjer á kr. 1.

Oversikt over de (12) største aksjonærene 31.12.

	Antall	Eierandel
BNP Paribas	91 495	35,2 %
MP PENSJON PK	38 887	15,0 %
TICON EIENDOM AS	38 123	14,7 %
CENTRA CAPITAL AS	22 874	8,8 %
STATNETT SF'S PENSJONSKASSE	15 249	5,9 %
FAMILIE HOLDING AS	15 249	5,9 %
SKOGBRAND FORSIKRINGSSELSKAP	9 151	3,5 %
TROVATOR AS	7 624	2,9 %
KNIF TRYGGHET FORSIKRING AS	7 624	2,9 %
INREKO AS	3 813	1,5 %
STORETIND AS	3 050	1,2 %
Sum	253 139	97,4 %
Øvrige (eierandel < 1%)	6 861	2,6 %
Totalt antall aksjer	260 000	100,0 %

Aksjer eiet av daglig leder og styret/ nærstående:

Navn	Rolle	Antall aksjer
Christian Falck-Pedersen	Styremedlem	38 123
Bjørn Halvard Knappskog	Styremedlem	15 249
Arne Stabell Eriksen	Styremedlem	22 874

Penneo document key: 2E0H2-IEJYW-S3V7O-UDHMY-62XOX-3UBA3



Attivo Eiendomsutvikling III AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 10 Fordringer, gjeld og pantstillelser

Morselskapet			Konsernet	
2022	2021		2022	2021
0	0	Kundefordringer	2 321	460
0	0	Kundefordringer til pålydende		
0	0	Avsetning til tap på kundefordringer	0	0
0	0	Kundefordringer i balansen	2 321	460
<hr/>				
Morselskapet			Konsernet	
2022	2021		2022	2021
0	0	Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
0	0	Langsktigate fordringer	0	0
0	0	Sum	0	0
<hr/>				
2022	2021		2022	2021
115 952	208 903	Gjeld sikret ved pant	356 973	377 803
<hr/>				
		Balanseført verdi av pantsatte eiendeler		
0	0	Varige driftsmidler	461 639	374 332
189 349	288 272	Varer	189 349	288 272
189 349	288 272	Sum	653 310	662 673

Gjeld til kredittinstitusjoner er avdragsfritt i løpetiden. Ingen gjeld forfaller senere enn 5 år.

Morselskapet har avgitt selvskyldnerkausjon på MNOK 168,9 som sikkerhet for gjeld i datterselskap.

Selskapet har avgitt garanti etter bustadoppføringslova §47 og §12 på NOK 33 500 000.

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

Banken har 1.prioritet panterett pålydende NOK 500 000 000 i gnr. 96, bnr. 46 i Rælingen kommune.



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."

Lars Martin Lunde

Styreleder

Serial number: 9578-5999-4-1602367

IP: 195.0.xxx.xxx

2023-03-20 10:42:56 UTC



Per Kumle

Styremedlem

Serial number: 9578-5994-4-488392

IP: 91.205.xxx.xxx

2023-03-20 11:04:01 UTC



Christian Falck-Pedersen

Styremedlem

Serial number: 9578-5998-4-812709

IP: 109.247.xxx.xxx

2023-03-20 11:22:34 UTC



Arne Stabell Eriksen

Styremedlem

Serial number: 9578-5998-4-1323911

IP: 195.159.xxx.xxx

2023-03-20 12:02:52 UTC



Bjørn Halvard Knappskog

Styremedlem

Serial number: 9578-5999-4-1805287

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-21 10:59:04 UTC



Eva Marianne Aalby

Daglig leder

Serial number: 9578-5998-4-881864

IP: 213.239.xxx.xxx

2023-03-22 10:57:50 UTC



Penneo document key: 2E0H2-IEJYW-S3V7O-UDHJY-62XOX-3UBA.3

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>



Attivo Eiendomsutvikling III AS

Styrets beretning for 2022

Virksomhetens art

Forretningsgrunnlaget til Attivo Eiendomsutvikling III AS er å eie, drive og utvikle eiendom i Oslo/Akershus. Hovedkontoret ligger i Oslo. Selskapet har ved utgangen av året fem aktive prosjekter. Ett prosjekt (Attivo Næring Ingierveien AS) er solgt, og ble overtatt av ny eier, Halden Pensjonskasse, i januar 2022. Ett prosjekt, Attivo Bolig Ingierveien AS, er besluttet solgt.

Fire av selskapets aktive prosjekter er organisert gjennom datterselskaper, som kun har som formål å eie enkeltstående prosjekter.

Attivo Bolig Kjelsåsveien AS er et 100 % eid selskap som eier en næringseiendom på Frysja. Eiendommen er under omregulering til bolig og har forventet byggestart 3. kvartal 2024. Det antas at det kan bygges 4.710 m² BRA-S bolig, ca. 63 leiligheter og ca. 2.200 m² BTA næring på eiendommen.

Attivo Bolig Ingierveien AS på Kolbotn eier en eiendom under omregulering til ca. 2.400 m² BRA-S bolig, ca. 34 leiligheter. Prosjektet er vedtatt solgt og salgsprosess på dette pågår.

Attivo Næring Ingierveien AS som eide næringseiendommen i Ingierveien 6, ble solgt i desember 2021. Salgssummen var MNOK 52, noe som ga en gevinst på ca. MNOK 7.

Selskapet kjøpte flere eiendommer ved Hektneråsen i Rælingen kommune i 2019, prosjekt Hektneråsen. Prosjektet omfatter ca. 10.650 m² BRA-S bolig, 150 leiligheter, og hadde byggestart i 3. kvartal 2020. 3 av 4 bygg i prosjektet er ferdigstilt og overlevert til nye eiere. Ferdigstillelse av siste bygg er forventet i løpet av januar 2024.

Brekkeveien 12-18 i Ås kommune ble kjøpt i juni og overtatt 30. september 2021. Selskapet eier 85% av Attivo Bolig Brekkeveien AS. Ermesjø Invest AS eier de resterende 15%. Eiendommen ligger sentralt i Ås sentrum, ca. 200 meter fra stasjonen. Det forventes en regulering å omkring 7.100 m² BRA-S bolig tilsvarende ca. 122 leiligheter. En begrenset mengde næring rundt 500 m², er også planlagt i prosjektet. Byggestart er estimert til 2./3. kvartal 2023 og ferdigstillelse av prosjektet til 4. kvartal 2024.

Selskapet kjøpte mot slutten av 2021 en handelseiendom på Sørumsand i Lillestrøm kommune. Eiendommen ble overtatt 21.02.2022. Eiendommen skal både foredles som nærssenter ved at deler av prosjektet skal beholdes samtidig som øvrige deler av eiendommen utvikles med boliger og ytterligere næring. 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 balanseregnskap for 2022 og selskapets prognoser for årene fremover. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.



Fremtidig utvikling

Selskapet har stengt bøkene for nye investeringer, eventuelt kun med unntak av en mulig, mindre utvidelse på Hekteråsen.

Etterspørselen i nyboligmarkedet i Oslo og omegn holdt seg godt i starten av 2022, men opplevde en fallende tendens etter hvert som boligrenten økte utover året. Det har vært brukbart salg i 2022 året sett under ett, men med klart mest salg i 1. halvår, fallende salg utover i 3. kvartal og begrenset salg i 4. kvartal. Varelageret i markedene selskapet opererer i er fortsatt stabilt lavt. Det ble regulert veldig få boliger i Oslo i 2022, noe som resulterte i fortsatt prisvekst i både nybolig- og bruktbolig-markedet. Priser på nybolig for landet som helhet steg 3,7 % de siste 12 månedene ifølge SSB. Det er tegn til at boligmarkedet bedrer seg noe i starten av 2023 og det forventet jevn aktivitet også i tiden fremover, selv med ytterligere renteøkninger, slik som forespeilet av Norges Bank i deres oppjusterte rentebane.

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 33,4. Konsernets omsetning var på MNOK 202 og konsernresultatet etter skatt ble et overskudd på MNOK 26,9.

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var MNOK 138,8 for morselskapet og MNOK 147,7 for konsernet. Endringen fra fjoråret og årsaken til den positive kontantstrømmen knytter seg i all hovedsak til ferdigstillelse og overlevering av prosjekter. Under løpende avregningsmetode blir boligsalgene inntektsført før de er overlevert og betalt, og kontantstrømeffekten kommer ved overlevering.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde per 31.12.2022 MNOK 20,7, mens konsernets bankinnskudd på samme tidspunkt utgjorde MNOK 34,9.

Totalkapitalen for konsernet per 31.12.2022 var MNOK 711,4. Egenkapitalandelen per 31.12.2022 var 35 %.

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 for risikoen for eventuelle frafall av leieinntekter på eiendommene på Frysja, Kolbotn, Ås og Sørumsand.

Attivo Eiendomsutvikling III selger boliger. Dette gjør konsernet eksponert mot markedsrisiko på etterspørsel og prisendringer i boligmarkedet. 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. Selskapet har leiligheter til salgs på Hekteråsen. Salget her har vært jevnt og det ser ut til å fortsette fremover dog i noe lavere takt enn tidligere. Selskapet skal snart ut i markedet med prosjekt Brekkeveien. Det er markedsrisiko knyttet til dette, men her vil man se an salget før dette eventuelt leder til bygging. Denne markedsrisikoen vil dermed evalueres løpende.



Det er inngått entreprisekontakter for prosjektet på Hektneråsen. Dermed er usikkerheten rundt prosjektets kostnader og lønnsomhet betydelig redusert. I de andre prosjektene der dette ikke er tilfelle, er risikoen for kostnader utover kalkyle til stede.

Selskapet jobber med å kartlegge kostnader for bygging av prosjekt Brekkeveien. Dette arbeidet vil pågå utover vinteren 2023.

Kredittrisiko

Det er alltid en mulighet for at enkelte kjøpere ikke vil være i stand til å gjøre opp for seg ved overtagelse. Kjøperne av boligene må uansett innbetale 10 % av kjøpesum som garanti for rett oppgjør, noe som utgjør en buffer for selskapet. 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 selskapet som god, og det er liten risiko for tap på fordringer. Investeringen i Sørumsand ble gjort med proveny fra salget av Attivo Næring Ingjerveien AS i februar 2022, på MNOK 22,7. Etter dette har selskapet dermed en kommitert, men ikke innkalt egenkapital på MNOK 108,2.

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 fem personer som alle 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.



Årsresultat og disponeringer

Morselskapet har et overskudd etter skatt på MNOK 33,4. Styret foreslår at årets overskudd disponeres som følger:

Overført annen egenkapital	<u>MNOK 33,4</u>
Sum disponeringer	MNOK 33,4

Konsernets likviditetsbeholdning pr. 31.12.2022 var MNOK 34,9.

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 31.12.2022 som etter styrets vurdering har betydning for bedømmelsen av regnskapet for 2022.

Oslo, 15. mars 2023
Styret i Attivo Eiendomsutvikling III AS

Lars Martin Lunde
Styrets leder

Arne Stabell Eriksen
Styremedlem

Christian Falck-Pedersen
Styremedlem

Per Kumle
Styremedlem

Bjørn Halvard Knappskog
Styremedlem

E. Marianne Aalby
Daglig leder

Pemneo document key: I6LVJ-AE4H5-IA62C-DN75J-LNWQH-AQ4JN



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."

Lars Martin Lunde

Styreleder

Serial number: 9578-5999-4-1602367

IP: 195.0.xxx.xxx

2023-03-20 10:42:56 UTC



Per Kumle

Styremedlem

Serial number: 9578-5994-4-488392

IP: 91.205.xxx.xxx

2023-03-20 11:04:01 UTC



Christian Falck-Pedersen

Styremedlem

Serial number: 9578-5998-4-812709

IP: 109.247.xxx.xxx

2023-03-20 11:22:34 UTC



Arne Stabell Eriksen

Styremedlem

Serial number: 9578-5998-4-1323911

IP: 195.159.xxx.xxx

2023-03-20 12:02:52 UTC



Bjørn Halvard Knappskog

Styremedlem

Serial number: 9578-5999-4-1805287

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-21 10:59:04 UTC



Eva Marianne Aalby

Daglig leder

Serial number: 9578-5998-4-881864

IP: 213.239.xxx.xxx

2023-03-22 10:57:50 UTC



Penneo document key: j6LVJ-AE4H5-IA62C-DN75J-LNWQH-AQ4JN

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>



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Attivo Eiendomsutvikling III AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Attivo Eiendomsutvikling III AS.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 rettvissende 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Anders Ramberg
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-747087

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-23 13:05:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EDQNX-FTSIS-EZABA-00KKH-37A70-ONACO

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>