



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 325 448
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING II AS
Forretningsadresse: Parkveien 53B
0256 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Attivo Bolig Malerhaugen AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 08.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		305 793 371	144 353 501
Sum inntekter		305 793 371	144 353 501
Kostnader			
Varekostnad		293 753 907	138 900 667
Lønnskostnad		570 500	456 400
Annen driftskostnad	1	6 821 179	6 415 132
Sum kostnader		301 145 586	145 772 198
Driftsresultat		4 647 784	-1 418 697
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			51 066 572
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		575 260	610 365
Annen renteinntekt		41 136	789 316
Annen finansinntekt		4 280 110	
Sum finansinntekter		4 896 506	52 466 254
Rentekostnad til foretak i samme konsern		282 382	406 141
Annen rentekostnad			1 910 331
Annen finanskostnad		25 216	97 647
Sum finanskostnader		307 598	2 414 119
Netto finans		4 588 908	50 052 135
Ordinært resultat før skattekostnad		9 236 692	48 633 437
Skattekostnad på ordinært resultat		1 090 448	10 699 356
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 146 244	37 934 081
Årsresultat		8 146 244	37 934 081
Årsresultat etter minoritetsinteresser		8 146 244	37 934 081
Totalresultat		8 146 244	37 934 081



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		8 146 244	11 592 437
Overført fra fond for vurderingsforskjeller		-82 646 000	
Tilleggsutbytte		82 646 000	
Udekket tap			26 341 645
Sum overføringer og disponeringer		8 146 244	37 934 081



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		272 970 365	413 958 923
Investeringer i tilknyttet selskap			44 250 000
Sum finansielle anleggsmidler		272 970 365	458 208 923
Sum anleggsmidler		272 970 365	458 208 923
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning		38 750 843	137 775 900
Sum varer		38 750 843	137 775 900
Fordringer			
Kundefordringer		449 602 625	144 383 094
Andre kortsiktige fordringer		388 000	25 000
Konsernfordringer		3 460 127	51 066 572
Sum fordringer		453 450 752	195 474 666
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		88 545 961	137 387 530
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		88 545 961	137 387 530
Sum omløpsmidler		580 747 556	470 638 096
SUM EIENDELER		853 717 921	928 847 019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		480 500	480 500



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overkurs		287 251 872	369 897 872
Sum innskutt egenkapital		287 732 372	370 378 372
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		26 034 922	11 592 437
Sum opptjent egenkapital		26 034 922	11 592 437
Sum egenkapital		313 767 293	381 970 809
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		5 423 632	3 296 445
Andre avsetninger for forpliktelser		22 212 017	80 295 017
Sum avsetninger for forpliktelser		27 635 649	83 591 462
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		342 863 862	147 820 413
Langsiktig konserngjeld		70 334 872	70 334 872
Sum annen langsiktig gjeld		413 198 735	218 155 285
Sum langsiktig gjeld		440 834 384	301 746 747
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		19 980 475	18 759 445
Utbytte			60 062 500
Kortsiktig konserngjeld		78 116 518	166 305 405
Annen kortsiktig gjeld		1 019 251	2 114
Sum kortsiktig gjeld		99 116 244	245 129 464
Sum gjeld		539 950 628	546 876 211
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		853 717 921	928 847 019



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	5	537 465 000	248 548 000
Leieinntekter		4 568 000	4 796 000
Annen driftsinntekt		13 377 000	
Sum inntekter		555 410 000	253 344 000
Kostnader			
Varekostnad	5	489 565 000	211 976 000
Lønnskostnad	11	571 000	456 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1, 2	8 893 000	10 606 000
Annen driftskostnad		12 265 000	13 599 000
Sum kostnader		511 293 000	236 637 000
Driftsresultat		44 117 000	16 707 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	3	-3 928 000	-2 761 000
Annen renteinntekt		45 000	1 001 000
Annen finansinntekt		6 000	
Sum finansinntekter		-3 877 000	-1 760 000
Annen rentekostnad		2 072 000	5 503 000
Annen finanskostnad		71 000	202 000
Sum finanskostnader		2 143 000	5 705 000
Netto finans		-6 020 000	-7 465 000
Ordinært resultat før skattekostnad		38 097 000	9 241 000
Skattekostnad på ordinært resultat	10	7 472 000	4 889 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		30 625 000	4 352 000
Årsresultat		30 625 000	4 352 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		30 625 000	4 352 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Totalresultat		30 625 000	4 352 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	8	82 646 000	
Sum overføringer og disponeringer		82 646 000	



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	10	247 000	252 000
Goodwill	1	7 060 000	18 076 000
Sum immaterielle eiendeler		7 307 000	18 328 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		295 585 000	576 324 000
Sum varige driftsmidler		295 585 000	576 324 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3		
Investeringer i tilknyttet selskap	3		39 081 000
Sum finansielle anleggsmidler			39 081 000
Sum anleggsmidler		302 892 000	633 732 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4, 6	313 036 000	305 669 000
Fordringer			
Kundefordringer	5, 6	681 393 000	144 389 000
Andre kortsiktige fordringer		507 000	884 000
Konsernfordringer	7		
Sum fordringer		681 900 000	145 273 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		10 492 000	137 388 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 492 000	137 388 000
Sum omløpsmidler		848 910 000	435 495 000
SUM EIENDELER		1 151 802 000	1 069 228 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	481 000	481 000
Overkurs		287 252 000	369 898 000
Sum innskutt egenkapital		287 732 000	370 378 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		23 788 000	-4 694 000
Sum opptjent egenkapital	8	23 788 000	-4 694 000
Sum egenkapital		311 520 000	365 684 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	106 760 000	113 165 000
Andre avsetninger for forpliktelser		22 212 000	80 295 000
Sum avsetninger for forpliktelser		128 972 000	193 460 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	672 949 000	357 820 000
Langsiktig konserngjeld	7		
Sum annen langsiktig gjeld		672 949 000	357 820 000
Sum langsiktig gjeld		801 921 000	551 281 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	6 611 000	28 918 000
Leverandørgjeld		29 817 000	25 715 000
Betalbar skatt			36 164 000
Skyldig offentlige avgifter		176 000	148 000
Utbytte	8		60 063 000
Kortsiktig konserngjeld	7		
Annen kortsiktig gjeld		1 757 000	1 255 000
Sum kortsiktig gjeld		38 361 000	152 263 000
Sum gjeld		840 282 000	703 543 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 151 802 000	1 069 228 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 292478

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 325 448
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING II AS
Forretningsadresse: Parkveien 53B
0256 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Attivo Bolig Malerhaugen AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2022

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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 02.06.2022

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: 917 325 448
ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING II AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		305 793 371	144 353 501
Sum inntekter		305 793 371	144 353 501
Kostnader			
Varekostnad		293 753 907	138 900 667
Lønnskostnad		570 500	456 400
Annen driftskostnad	1	6 821 179	6 415 132
Sum kostnader		301 145 586	145 772 198
Driftsresultat		4 647 784	-1 418 697
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			51 066 572
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		575 260	610 365
Annen renteinntekt		41 136	789 316
Annen finansinntekt		4 280 110	
Sum finansinntekter		4 896 506	52 466 254
Rentekostnad til foretak i samme konsern		282 382	406 141
Annen rentekostnad			1 910 331
Annen finanskostnad		25 216	97 647
Sum finanskostnader		307 598	2 414 119
Netto finans		4 588 908	50 052 135
Ordinært resultat før skattekostnad		9 236 692	48 633 437
Skattekostnad på ordinært resultat		1 090 448	10 699 356
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 146 244	37 934 081
Årsresultat		8 146 244	37 934 081
Årsresultat etter minoritetsinteresser		8 146 244	37 934 081
Totalresultat		8 146 244	37 934 081
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		8 146 244	11 592 437



Overført fra fond for vurderingsforskjeller	-82 646 000	
Tilleggsutbytte	82 646 000	
Udekket tap		26 341 645
Sum overføringer og disponeringer	8 146 244	37 934 081



Organisasjonsnr: 917 325 448
ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING II AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap		272 970 365	413 958 923
Investeringer i tilknyttet selskap			44 250 000
Sum finansielle anleggsmidler		272 970 365	458 208 923
Sum anleggsmidler		272 970 365	458 208 923

Omløpsmidler

Varer

Lager av varer og annen beholdning		38 750 843	137 775 900
Sum varer		38 750 843	137 775 900

Fordringer

Kundefordringer		449 602 625	144 383 094
Andre kortsiktige fordringer		388 000	25 000
Konsernfordringer		3 460 127	51 066 572
Sum fordringer		453 450 752	195 474 666

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		88 545 961	137 387 530
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		88 545 961	137 387 530

Sum omløpsmidler		580 747 556	470 638 096
-------------------------	--	--------------------	--------------------

SUM EIENDELER		853 717 921	928 847 019
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital		480 500	480 500
Overkurs		287 251 872	369 897 872
Sum innskutt egenkapital		287 732 372	370 378 372

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		26 034 922	11 592 437
-------------------	--	------------	------------



Sum opptjent egenkapital	26 034 922	11 592 437
Sum egenkapital	313 767 293	381 970 809
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	5 423 632	3 296 445
Andre avsetninger for forpliktelses	22 212 017	80 295 017
Sum avsetninger for forpliktelses	27 635 649	83 591 462
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	342 863 862	147 820 413
Langsiktig konserngjeld	70 334 872	70 334 872
Sum annen langsiktig gjeld	413 198 735	218 155 285
Sum langsiktig gjeld	440 834 384	301 746 747
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	19 980 475	18 759 445
Utbytte		60 062 500
Kortsiktig konserngjeld	78 116 518	166 305 405
Annen kortsiktig gjeld	1 019 251	2 114
Sum kortsiktig gjeld	99 116 244	245 129 464
Sum gjeld	539 950 628	546 876 211
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	853 717 921	928 847 019



Organisasjonsnr: 917 325 448
ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING II AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	5	537 465 000	248 548 000
Leieinntekter		4 568 000	4 796 000
Annen driftsinntekt		13 377 000	
Sum inntekter		555 410 000	253 344 000
Kostnader			
Varekostnad	5	489 565 000	211 976 000
Lønnskostnad	11	571 000	456 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1, 2	8 893 000	10 606 000
Annen driftskostnad		12 265 000	13 599 000
Sum kostnader		511 293 000	236 637 000
Driftsresultat		44 117 000	16 707 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	3	-3 928 000	-2 761 000
Annen renteinntekt		45 000	1 001 000
Annen finansinntekt		6 000	
Sum finansinntekter		-3 877 000	-1 760 000
Annen rentekostnad		2 072 000	5 503 000
Annen finanskostnad		71 000	202 000
Sum finanskostnader		2 143 000	5 705 000
Netto finans		-6 020 000	-7 465 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	10	7 472 000	4 889 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		30 625 000	4 352 000
Årsresultat		30 625 000	4 352 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		30 625 000	4 352 000
Totalresultat		30 625 000	4 352 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	8	82 646 000	



Sum overføringer og
disponeringer

82 646 000



Organisasjonsnr: 917 325 448
ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING II AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	10	247 000	252 000
Goodwill	1	7 060 000	18 076 000
Sum immaterielle eiendeler		7 307 000	18 328 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		295 585 000	576 324 000
Sum varige driftsmidler		295 585 000	576 324 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3		
Investeringer i tilknyttet selskap	3		39 081 000
Sum finansielle anleggsmidler			39 081 000
Sum anleggsmidler		302 892 000	633 732 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4, 6	313 036 000	305 669 000
Fordringer			
Kundefordringer	5, 6	681 393 000	144 389 000
Andre kortsiktige fordringer		507 000	884 000
Konsernfordringer	7		
Sum fordringer		681 900 000	145 273 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		10 492 000	137 388 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 492 000	137 388 000
Sum omløpsmidler		848 910 000	435 495 000
SUM EIENDELER		1 151 802 000	1 069 228 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Aksjekapital	9	481 000	481 000
Overkurs		287 252 000	369 898 000
Sum innskutt egenkapital		287 732 000	370 378 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		23 788 000	-4 694 000
Sum opptjent egenkapital	8	23 788 000	-4 694 000
Sum egenkapital		311 520 000	365 684 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	106 760 000	113 165 000
Andre avsetninger for forpliktelser		22 212 000	80 295 000
Sum avsetninger for forpliktelser		128 972 000	193 460 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	672 949 000	357 820 000
Langsiktig konserngjeld	7		
Sum annen langsiktig gjeld		672 949 000	357 820 000
Sum langsiktig gjeld		801 921 000	551 281 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	6 611 000	28 918 000
Leverandørgjeld		29 817 000	25 715 000
Betalbar skatt			36 164 000
Skyldig offentlige avgifter		176 000	148 000
Utbytte	8		60 063 000
Kortsiktig konserngjeld	7		
Annen kortsiktig gjeld		1 757 000	1 255 000
Sum kortsiktig gjeld		38 361 000	152 263 000
Sum gjeld		840 282 000	703 543 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 151 802 000	1 069 228 000



Organisasjonsnr: 917 325 448
ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING II AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note
11

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Organisasjonsnr: 917 325 448
ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING II AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Resultatregnskap
Attivo Eiendomsutvikling II AS
 Beløp i NOK 1000

Morselskap			Konsern	
2021	2020	Note	2021	2020
Driftsinntekter og driftskostnader				
305 793	144 354			
0	0			
0	0			
305 793	144 354			
293 754	138 901			
571	456			
0	0			
6 821	6 415			
301 146	145 772			
4 648	-1 419			
0	51 067			
0	0			
575	610			
41	789			
4 280	0			
282	406			
0	1 910			
25	98			
4 589	50 052			
9 237	48 633			
1 090	10 699			
8 146	37 934			
82 646	0			

Perneo Dokumentnr: G8AJ5-V0G1E-D1KEA-ZGVIZ-ZOENI-F5BMX



Balanse

Attivo Eiendomsutvikling II AS

Beløp i NOK 1000

Morselskap			Konsern		
2021	2020	Note	2021	2020	
		Eiendeler			
		Anleggsmidler			
		Immaterielle eiendeler			
0	0	Utsatt skattefordel	10	247	252
0	0	Goodwill	1	7 060	18 076
<u>0</u>	<u>0</u>	Sum immaterielle eiendeler	<u>7 307</u>	<u>18 328</u>	
		Varige driftsmidler			
0	0	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	295 585	576 324	
<u>0</u>	<u>0</u>	Sum varige driftsmidler	<u>295 585</u>	<u>576 324</u>	
272 970	413 959	Investeringer i datterselskap	3	0	0
0	44 250	Investeringer i tilknyttet selskap	3	0	39 081
<u>272 970</u>	<u>458 209</u>	Sum finansielle anleggsmidler	<u>0</u>	<u>39 081</u>	
<u>272 970</u>	<u>458 209</u>	Sum anleggsmidler	<u>302 892</u>	<u>633 732</u>	
		Omløpsmidler			
		Varer			
38 751	137 776	Lager av varer og annen beholdning	4, 6	156 518	152 834
<u>38 751</u>	<u>137 776</u>	Sum varer	<u>156 518</u>	<u>152 834</u>	
		Fordringer			
449 603	144 383	Kundefordringer	5, 6	681 393	144 389
388	25	Andre kortsiktige fordringer		507	884
3 460	51 067	Konsernfordringer	7	0	0
<u>453 451</u>	<u>195 475</u>	Sum fordringer	<u>681 900</u>	<u>145 273</u>	
		Bankinnskudd, kontanter o.l			
88 546	137 388	Bankinnskudd, kontanter o.l.		10 492	137 388
<u>88 546</u>	<u>137 388</u>	Sum bankinnskudd, kontanter o.l	<u>10 492</u>	<u>137 388</u>	
<u>580 748</u>	<u>470 638</u>	Sum omløpsmidler	<u>848 910</u>	<u>435 495</u>	
<u>853 718</u>	<u>928 847</u>	Sum eiendeler	<u>1 151 802</u>	<u>1 069 228</u>	

Perneo Dokumentnøkkel: G8AJ5-V0G1E-D1KEA-ZGVIZ-ZOENI-F5BMX



Attivo Eiendomsutvikling II AS

Noter til regnskapet for 2021

Attivo Eiendomsutvikling II AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

(Beløp i NOK 1000)

Morselskap			Konsern	
2021	2020		2021	2020
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
9 237	48 633	Resultat før skattekostnad	38 097	9 241
0	0	Periodens betalte skatt	-36 164	0
0	0	Avskrivninger	8 893	10 606
99 025	47 597	Endring i varelager	-3 683	32 434
-305 220	-144 383	Endring i kundefordringer	-334 374	341 968
1 221	18 759	Endring i leverandørgjeld	4 102	3 092
0	-51 067	Inntekt på investering i tilknyttet selskap	0	0
-4 280	0	Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	-13 377	0
-756	-820	Endring i andre tidsavgrensingsposter	-1 756	317
-200 773	-81 281	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-338 263	397 658
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
0	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-9 583	-57 380
48 530	0	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	48 530	0
0	-30 000	Utbetalinger ved kjøp av aksjer i andre foretak	0	0
0	-13 371	Netto inn-/utbetalinger på fordringer	0	0
48 530	-43 371	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	38 948	-57 380
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
195 043	14 738	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	315 129	4 821
0	0	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	-209 868
0	207 900	Netto endring i kasskreditt	0	-41 556
0	30 000	Innbetalinger av egenkapital	0	30 000
-142 709	0	Utbetalinger av utbytte	-142 709	0
51 067	0	Innbetalinger av konsernbidrag	0	0
103 402	252 638	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	172 420	-216 603
-48 842	127 986	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-126 895	123 675
137 388	9 402	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	137 388	13 713
88 546	137 388	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	10 493	137 388

Penneo Dokumentnøkkel: G8AJ5-V0G1E-D1KEA-ZGVIZ-ZOENI-F5BMX



Attivo Eiendomsutvikling II AS

Noter til regnskapet for 2021

Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

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 II AS	(morselskap)
Attivo Bolig Malerhaugen AS	100 %
Attivo Utleiebygg Malerhaugen AS	100 %
Attivo Bolig Konows gate AS	100 %

Regnskapsprinsipper for aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper

selskapsregnskapet. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til

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 interngevinster. 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 Dokumentnøkkel: G&AJS-V0G1E-D1KEA-ZGVIZ-ZOENI-F5BMX



Attivo Eiendomsutvikling II AS

Noter til regnskapet for 2021

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.

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregningsmetode. Fullføringsgraden 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.

Penneco Dokumentnøkkel: G8AJ5-V0G1E-D1KEA-ZGVIZ-ZOENI-F5BMX



Attivo Eiendomsutvikling II AS

Noter til regnskapet for 2021

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 Dokumentnøkkel: G&AJS-V0GT1E-D1KEA-ZGVIZ-ZOENI-F5BMX



Attivo Eiendomsutvikling II AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 Immaterielle eiendeler og goodwill

Konsernet	Goodwill	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	52 676	52 676
Tilgang		0
Avgang	2 508	2 508
Anskaffelseskost 31.12.	50 168	50 168
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	43 108	43 108
Balanseført verdi 31.12.	7 060	7 060
Årets avskrivninger	8 508	8 508
Forventet økonomisk levetid	0-5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

Balanseført goodwill utgjør differansen mellom nominell verdi og nåverdi av utsatt skatt ved oppkjøp. Goodwill avskrives i takt med at de midlertidige forskjeller som er opphav til differansen reverseres.

Note 2 Varige driftsmidler

Konsernet	Tomter	Bygninger	Byggetiltak	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	446 330	116 805	35 409	598 544
Tilgang	0	0	167 814	167 814
Avgang	87 216	0	91	87 307
Omklassifisering varelager	175 554	0	185 307	360 861
Anskaffelseskost 31.12.	183 560	116 805	17 824	318 190
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	22 605	0	22 605
Balanseført verdi 31.12.	183 560	94 200	17 824	295 585
Årets avskrivninger	0	385	0	385
Forventet økonomisk levetid		25-50 år		
Avskrivningsplan	Ingen	Lineær	Ingen	

Penneo Dokumentnøkkel: G8AJ5-V0G1E-D1KEA-ZGVIZ-ZOENI-F5BMX



Attivo Eiendomsutvikling II AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 3 Datterselskap og tilknyttet selskap

Morselskapet

Investeringene i datterselskap og tilknyttet selskap regnskapsføres etter kostmetoden.

	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Datterselskap					
Attivo Bolig Konows gate AS	Oslo	100 %	38	675	134 175
Attivo Bolig Malerhaugen AS	Oslo	100 %	43 607	33 955	100 605
Attivo Utleiebygg Malerhaugen AS	Oslo	100 %	28 670	-934	38 191
Balanseført verdi 31.12.					272 970

Konsernet

Investeringene i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter

Attivo Bolig Bjerke AS	Oslo				0 %
------------------------	------	--	--	--	-----

Merverdianalyse

Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet	18 000
Henførbar merverdi	0
Anskaffelseskost	18 000

Beregning av årets resultatandel

Andel årets resultat	-3 928
Avskrivning henførbar merverdi	0
Årets resultatandel	-3 928

Beregning av balanseført verdi 31.12.

Balanseført verdi 01.01.	39 080
Tilgang/ avgang i perioden	-35 152
Årets resultatandel	-3 928
Balanseført verdi 31.12.	0

Note 4 Varer

Morselskapet			Konsernet	
2021	2020		2021	2020
38 751	137 776	Boliger under oppføring	156 518	152 834
38 751	185 373	Sum	156 518	185 268

Penneo Dokumentnøkkel: G8AJ5-V0G1E-D1KEA-ZGVIZ-ZOENI-F5BMX



Attivo Eiendomsutvikling II AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 5 Anleggskontrakter

Morselskapet		Balanseførte verdier vedrørende prosjekter	Konsernet	
2021	2020		2021	2020
		Inkludert i kundefordringer		
449 572	144 354	Opptjent ikke fakturert produksjon	681 244	144 354
0	0	Periodiserte kontraktskostnader	0	0
-39 506	0	Forskudd fra kunder	-112 358	0
410 067	144 354	Anleggskontrakter inkludert i kundefordringer	568 885	485 194
		Resultatposter vedrørende prosjekter		
2021	2020		2021	2020
		Resultat på prosjekter under utførelse		
305 793	144 354	Resultatførte totale inntekter	537 465	144 354
12 414	5 637	Estimert kontraktsfortjeneste	48 137	5 637

Note 6 Fordringer og gjeld

Morselskapet		Kundefordringer	Konsernet	
2021	2020		2021	2020
30	30	Kundefordringer til pålydende	179	591
410 067	144 354	Anleggskontrakter	568 885	144 354
0	0	Avsetning til tap på kundefordringer	0	-555
410 097	0	Kundefordringer i balansen	569 065	144 389
2021	2020		2021	2020
176 738	176 738	Gjeld sikret ved pant	386 738	386 738

Selskapet har avgitt samlet garanti etter bustadoppføringslova §47 og §12 på NOK 175 170 800.

Morselskapet har stilt følgende eiendommer til pant, pålydende NOK 600 000 000

- Gnr. 240, bnr. 439 i Nordre Follo kommune

- Gnr. 240, bnr. 326 i Nordre Follo kommune

Det er i tillegg stilt sikkerhet i aksjene til datterselskapet Attivo Bolig Konows Gate AS

Gjeld til kredittinstitusjoner forfaller innen 5 år.

Selskapene deltar i konsernkontosystemet under Attivo Eiendomsutvikling II AS, og har i den

forbindelse solidaransvar for den til enhver tid avtalte kreditttramme.

		Balanseført verdi av pantsatte eiendeler		
0	0	Varige driftsmidler	295 585	576 324
38 751	137 776	Varer	156 518	152 834
0	0	Kundefordringer	569 065	144 389
38 751	137 776	Sum	1 021 167	873 547

Penneo Dokumentnøkkel: G8AJ5-V0G1E-D1KEA-ZGVIZ-ZOENI-F5BMX



Attivo Eiendomsutvikling II AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Morselskapet	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern m.v.	0	0	3 460	51 067
Sum	0	32 351	3 460	0

Morselskapet	Leverandørgjeld		Øvrig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern m.v.	0	701	148 452	70 336
Sum	0	701	148 452	0

Note 8 Egenkapital

Morselskapet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Annen		Sum
		Overkurs	egenkapital	
Egenkapital 01.01.	481	369 898	11 593	381 971
Årets resultat	0	0	8 146	8 146
Fusjon	0	0	6 296	6 296
Kapitalendring	0	0	0	0
Tilleggsutbytte	0	-82 646	0	-82 646
Egenkapital 31.12.	481	287 252	26 035	313 768

Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Annen		Sum
		Overkurs	egenkapital	
Egenkapital 31.12.	481	369 898	-4 695	365 684
Årets resultat	0	0	30 625	30 625
Tilleggsutbytte	0	-82 646	0	-82 646
Andre endringer	0	0	-2 142	-2 142
Egenkapital 31.12.	481	287 252	23 788	311 521

Penneo Dokumentnøkkel: G8AJ5-V0G1E-D1KEA-ZGVIZ-ZOENI-F5BMX



Attivo Eiendomsutvikling II AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 480 500 best år av 480 500 aksjer á kr. 1.

Oversikt over de (20) største aksjonærene 31.12.

	Antall	Eierandel
The Northern Trust Comp, London Br	67 993	14,2 %
TICON EIENDOM AS	67 993	14,2 %
M P PENSJON PK	67 993	14,2 %
SONGA EIENDOM AS	45 329	9,4 %
ALCIDES EIENDOM AS	22 665	4,7 %
TROVATOR AS	22 664	4,7 %
SKOGHØY INVEST AS	18 133	3,8 %
JOHS. HANSEN REDERI AS	18 133	3,8 %
STIFTELSEN SCHEIBLER	13 598	2,8 %
VINTAGE CAPITAL AS	13 598	2,8 %
RONDESLOTTET INVEST AS	13 598	2,8 %
TJUVHOLMEN INVEST AS	11 336	2,4 %
LAVE AS	9 517	2,0 %
ANNIMA AS	9 066	1,9 %
FOLLUM INVEST AS	9 066	1,9 %
FATEBURET AS	9 066	1,9 %
HEKAMA INVEST AS	8 157	1,7 %
Sum	427 905	89,1 %
Øvrige (eierandel < 1%)	52 595	10,9 %
Totalt antall aksjer	480 500	100,0 %

Aksjer eiet av daglig leder og styret/nærstående:

Navn	Rolle	Antall aksjer
Christian Falck-Pedersen	Styremedlem	67 993
Geir Saastad	Styremedlem	13 598

Penneo Dokumentnøkkel: G&AJS-V0G1E-D1KEA-ZGVIZ-ZOENI-F5BMX



Attivo Eiendomsutvikling II AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 10 Skatt

Beregning av utsatt skatt/ utsatt skattefordel

Morselskapet			Konsernet	
2021	2020		2021	2020
		Midlertidige forskjeller		
0	0	Anleggsmidler	302 365	492 544
36 331	0	Omløpsmidler	243 533	20 696
0	14 984	Gevinst- og tapskonto	-27 054	0
36 331	14 984	Netto midlertidige forskjeller	518 844	513 241
-11 679	0	Underskudd til fremføring	-34 293	
24 653	14 984	Grunnlag for utsatt skatt	484 551	513 241
5 424	3 296	Utsatt skatt	106 601	112 913
0	0	Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0
5 424	3 296	Utsatt skatt i balansen	106 601	112 913

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

		Grunnlag for betalbar skatt		
9 237	48 633	Resultat før skattekostnad	38 097	9 241
-4 280		Permanente forskjeller	1 036	64 048
4 957	48 633	Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	39 133	73 289
-16 635	-14 984	Endring i midlertidige forskjeller	-64 913	204 926
-11 679	33 650	Gr.lag for bet.bar skatt i res.regnskapet	-25 780	278 216
0	0	Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-62 766
0	-33 650	+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	-51 067
-11 679	0	Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	-25 780	164 383

Morselskapet			Konsernet	
2021	2020		2021	2020
		Fordeling av skattekostnaden		
0	0	Betalbar skatt	0	36 164
0	0	Sum betalbar skatt	0	36 164
2 127	10 699	Endring i utsatt skatt	-6 312	-31 184
0	0	Effekt endring merverdier, gevinst- og tapskonto og fusjon	13 784	0
2 127	10 699	Skattekostnad	7 472	4 980

Penneo Dokumentnøkkel: G&AJS-V0GT1E-D1KEA-ZGVIZ-ZOENI-F5BMX



Attivo Eiendomsutvikling II AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 11 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Morselskapet

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Annen godtgjørelse	0	500

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	70	168
Andre tjenester	25	315
Sum	95	483



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."

Eva Marianne Aalby

Daglig leder

Serienummer: 9578-5998-4-881864

IP: 213.239.xxx.xxx

2022-03-22 10:59:44 UTC



Geir Saastad

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-835937

IP: 81.175.xxx.xxx

2022-03-22 11:29:36 UTC



Christian Falck-Pedersen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-812709

IP: 79.161.xxx.xxx

2022-03-22 11:34:44 UTC



Lars Martin Lunde

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1602367

IP: 148.122.xxx.xxx

2022-03-22 11:42:21 UTC



Andreas Tronstad

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-2189877

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-22 14:33:41 UTC



Øystein Bøe

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-1459001

IP: 84.234.xxx.xxx

2022-03-24 11:00:59 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: G8AJ5-V0GT1E-D1KEA-ZGVIZ-ZOENI-F5BMX

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/validate>



Attivo Eiendomsutvikling II AS

Styrets beretning for 2021.

VIRKSOMHETENS ART

Forretningsgrunnlaget til Attivo Eiendomsutvikling II AS er å eie, drive og utvikle eiendom i Oslo/Akershus. Hovedkontoret ligger i Oslo. Selskapet har ved utgangen av året tre aktive prosjekter. Ett prosjekt ble ferdigstilt 2020. I løpet av året er ett prosjekt (Bjerke) solgt.

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

Attivo Bolig Malerhaugen AS er et 100 % eid selskap som eier en boligtomt på Ensjø. Eiendommen er omregulert til bolig. Regulering ble stadfestet 2 Q 2020, denne reguleringen tilsier at det skal bygges ca. 15.053 m² BRA-S. Salgsstart på byggetrinn 1 var mai 2020, salgstrinn 2 på byggetrinn 1 var i september 2020. Per 31.12.21 var det solgt 209 av 229 leiligheter i prosjektet. Salgspriser på usolgte leiligheter har nylig fått en mindre oppjustering, da etterspørselen er god. Byggearbeider ferdigstilles i løpet av 2023.

Selskapet kjøpte i 2017/2018 11 tilgrensende eiendommer på Kolbotn i Nordre Follo kommune, som har blitt utviklet til et boligprosjekt. Eiendommene ligger ca. 300 meter fra Kolbotn sentrum. Det bygges 106 leiligheter (8.100 m² BRA-S bolig) på tomten. Byggestart for prosjektet var i mars 2020 og planlagt ferdigstillelse er Q3/Q4 2022. Per 25.01.2022 var 78 av 106 leiligheter solgt. Salgspriser på usolgte leiligheter har nylig fått en mindre oppjustering. Selskapet eier i tillegg en tilstøtende tomt for bygging av 4-5 rekkehus. Disse er pr. 31.12.21 ikke under bygging.

Eiendommen Konows gate 5-7, Oslo som ble overtatt i 4 Q 2019 er lagt inn i selskapet Attivo Bolig Konows Gate AS. Eiendommen ligger i Gamlebyen med nærhet til Sørenga og Barcode. Eiendommen er under omregulering, forventet utnyttelse er ca. 6 000 m² BRA-S, planlagt byggestart er 1 Q 2023, med ferdigstillelse i 4 Q 2024.

Attivo Bolig Grorudhaugen AS eide et leilighetsprosjekt i Lommedalen med 104 seniorboliger. Prosjektet ble ferdigstilt i 2 Q 2020. Siste leilighet i prosjektet ble solgt i januar 2021.

Attivo Bolig Bjerke AS eier en næringsseiendom på Bjerke, Oslo. Tomten ble ervervet i 2016 og den påstående bebyggelse ble kjøpt i 2 Q 2017. Selskapet hadde en eierandel på 50 %. Etter en lengre prosess mot markedet ble eiendommen solgt til Fearnley Securities AS og overlevert nye eier 01.12.2021

FORTSATT DRIFT

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Til grunn for antagelsen ligger resultat- og balansebudsjett for 2021 og selskapets prognoser 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 holdt seg godt, og man har opplevd et godt salg i 2021. Varelageret i markedene selskapet opererer i er fortsatt stabilt lavt. Det ble regulert veldig få boliger Oslo i 2021, noe som resulterte i fortsatt høy prisvekst i både nybolig- og bruktbolig-markedet. Priser på nybolig for landet som helhet steg 6,8% de siste 12 månedene. Boligmarkedet er forventet å ha god 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 NOK 8,1 mill. Konsernresultatet etter skatt ble et overskudd på NOK 30,6 mill.

Netto kontantstrøm var negativ med NOK 126,9 mill for året. Endringen fra fjoråret og årsaken til den negative kontantstrømmen knytter seg i all hovedsak til kontraktfortjeneste på prosjektene som er under bygging. Under løpende avregningsmetode blir boligsalgene inntektsført før de er overlevert og betalt.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde pr 31.12.2021 NOK 38,3 mill., mens konsernets bankinnskudd på samme tidspunkt utgjorde NOK 10,5 mill.

Totalkapitalen for konsernet pr 31.12.2021 var NOK 1.151,8 mill. Egenkapitalandelen pr 31.12.2021 var 27,0 %.

Det ble gjort tre utbetalinger av overkurs i 2021, på til sammen NOK 142,7 mill.

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår 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 har leietakere i en eiendom i (Konows gate) og er således eksponert for eventuelle frafall av leieinntekter.

Konsernet selger leiligheter. Konsernet er eksponert for endringer i priser, samt mot eventuelle kjøpere som ikke er i stand til å gjøre opp for seg ved overtagelse. Kjøpere av leiligheter må dog innbetale 10 % av kjøpesum som garanti for rett oppgjør, det gjør at selskapet har en buffer ved re-salg hvis kjøper ikke klarer å oppfylle den inngåtte kontrakt. Prisene på nye boliger i selskapets investeringsområde, Oslo og Akershus, har utviklet seg positivt også i 2021.

Prosjektet Grorudhaugen er avsluttet og usikkerheten rundt entreprisekontrakten er derfor eliminert. Entreprise for prosjektet Kantorbekken er hovedsakelig ferdigstilt, slik at



usikkerheten for ytterligere uventede kostnadspåslag her er lav. I prosjektet på Malerhaugen er de fleste under-entreprenisene inngått, men det er en viss risiko for økte kostnader den tiden som er igjen av byggeriet.

Kredittrisiko.

Selskapet har p.t. ingen avgitte kreditter. Før selskapet iverksetter byggestart på nye prosjekter er avtale om byggelån inngått.

Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god, og det er liten risiko for tap på fordringer. Selskap har i tillegg en kommitert, men ikke innkalt egenkapital på NOK 100 mill.

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 StartBANK. 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 som holder kontinuerlig oversikt over eventuelle skader på byggeplass. Alle prosjekter har egen miljøplan (oppfølgingsplan). Alle prosjekter har en egen miljøkoordinator som har som ansvar å følge opp på 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.

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER.

Morselskapet har et overskudd etter skatt på NOK 8,15 mill. Styret foreslår at årets overskudd disponeres som følger:

Overført annen egenkapital	<u>NOK 8,15 mill.</u>
Sum disponeringer	NOK 8,15 mill.

Selskapets likviditetsbeholdning pr. 31.12.2021 var NOK 10,5 mill.

I januar 2021 ble utdelt et tilleggsutbytte på NOK 60,1 mill. I tillegg ble det utbetalt overkurs i september på NOK 35.076.500 (NOK 73 per aksje) og NOK 47.569.500 (NOK 99 per aksje) i desember. Til sammen ble det dermed utbetalt NOK 142,7 mill til aksjonærene i 2021.



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 31.12.2021 som etter styrets vurdering har betydning for bedømmelsen av regnskapet for 2021.

Oslo, 17. mars 2022.
Styret i Attivo Eiendomsutvikling II AS

Andreas Tronstad
Styrets leder

Øystein Bø
Styremedlem

Lars Martin Lunde
Styremedlem

Christian Falck-Pedersen
Styremedlem

Geir Saastad
Styremedlem

E. Marianne Aalby
Daglig leder



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."

Eva Marianne Aalby

Daglig leder

Serienummer: 9578-5998-4-881864

IP: 213.239.xxx.xxx

2022-03-22 10:59:44 UTC



Geir Saastad

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-835937

IP: 81.175.xxx.xxx

2022-03-22 11:29:36 UTC



Christian Falck-Pedersen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-812709

IP: 79.161.xxx.xxx

2022-03-22 11:34:44 UTC



Lars Martin Lunde

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1602367

IP: 148.122.xxx.xxx

2022-03-22 11:42:21 UTC



Andreas Tronstad

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-2189877

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-22 14:33:41 UTC



Øystein Bøe

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-1459001

IP: 84.234.xxx.xxx

2022-03-24 11:00:59 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZUETK-3SH65-OCMTH-FKES5-5G75L-ZFG4Z

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/validate>



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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Attivo Eiendomsutvikling II AS

Konklusjon

Vi har revidert Attivo Eiendomsutvikling II AS sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 2021 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 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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.

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 1 av 2

Penneo Dokumentnøkkel: W7JA1-IUSEO-3i8TK-ST86G-E655U-HB5AO



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 regnskapskikk 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Anders Ramberg
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: W7JA1-IUSEO-3I8TK-ST86G-E655U-H35AO



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

Serienummer: 9578-5999-4-747087

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-30 16:46:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: W7JA1-IUSEO-3I8TK-ST86G-E655U-HB5AO

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/validate>