



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 325 448
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING II AS
Forretningsadresse: Hoffsvæien 1A
0275 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Espen Strand
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	28 468 000	125 185 000
Annen driftsinntekt		662 000	0
Sum inntekter		29 130 000	125 185 000
Kostnader			
Varekostnad	1	33 006 000	115 641 000
Lønnskostnad	2	342 000	409 000
Annen driftskostnad		4 700 000	6 748 000
Sum kostnader		38 048 000	122 798 000
Driftsresultat		-8 918 000	2 387 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		11 502 000	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	2 595 000	502 000
Annen renteinntekt		1 704 000	314 000
Annen finansinntekt		69 475 000	0
Sum finansinntekter		85 276 000	816 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	8 840 000	3 683 000
Annen rentekostnad		0	0
Annen finanskostnad		17 000	78 000
Sum finanskostnader		8 857 000	3 761 000
Netto finans		76 419 000	-2 945 000
Ordinært resultat før skattekostnad		67 501 000	-558 000
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-421 000	-104 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		67 922 000	-454 000
Årsresultat	7	67 922 000	-454 000
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	7	80 000 000	64 868 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Ekstraordinært utbytte		190 278 000	0
Overført fra overkurs		-222 384 000	-64 868 000
Avsatt til annen egenkapital		20 028 000	-454 000
Sum overføringer og disponeringer		67 922 000	-454 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	248 000	0
Goodwill	4	0	0
Sum immaterielle eiendeler		248 000	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		0	0
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	210 207 000	291 216 000
Sum finansielle anleggsmidler		210 207 000	291 216 000
Sum anleggsmidler		210 455 000	291 216 000
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	1	36 824 000	63 472 000
Sum varer		36 824 000	63 472 000
Fordringer			
Kundefordringer	1	662 000	3 244 000
Andre kortsiktige fordringer		2 816 000	133 000
Konsernfordringer	5	133 113 000	0
Sum fordringer		136 591 000	3 377 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l		139 319 000	12 569 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		139 319 000	12 569 000
Sum omløpsmidler		312 734 000	79 418 000
SUM EIENDELER		523 189 000	370 634 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7,9	481 000	481 000
Overkurs		0	222 384 000
Sum innskutt egenkapital		481 000	222 865 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		45 609 000	25 581 000
Sum opptjent egenkapital	7	45 609 000	25 581 000
Sum egenkapital		46 090 000	248 446 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	0	173 000
Andre avsetninger for forpliktelser	10	22 212 000	22 212 000
Sum avsetninger for forpliktelser		22 212 000	22 385 000
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	77 653 000	73 500 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	0	0
Sum annen langsiktig gjeld		77 653 000	73 500 000
Sum langsiktig gjeld		99 865 000	95 885 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	0	0
Leverandørgjeld		176 000	1 894 000
Betalbar skatt		0	0
Skyldig offentlige avgifter		0	17 000
Kortsiktig konserngjeld	5	374 398 000	23 392 000
Annen kortsiktig gjeld		2 662 000	1 000 000
Sum kortsiktig gjeld		377 236 000	26 303 000
Sum gjeld		477 101 000	122 188 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		523 191 000	370 634 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	456 293 000	757 915 000
Leieinntekter		3 092 000	4 483 000
Annen driftsinntekt		662 000	0
Sum inntekter		460 047 000	762 398 000
Kostnader			
Varekostnad	1	340 485 000	641 153 000
Lønnskostnad	2	342 000	409 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3,4	2 832 000	2 832 000
Annen driftskostnad		12 364 000	12 435 000
Sum kostnader		356 023 000	656 829 000
Driftsresultat		104 024 000	105 569 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		0	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	0	0
Annen renteinntekt		2 562 000	315 000
Annen finansinntekt		67 000	6 000
Sum finansinntekter		2 629 000	321 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	0	0
Annen rentekostnad		4 194 000	4 972 000
Annen finanskostnad		3 981 000	104 000
Sum finanskostnader		8 175 000	5 076 000
Netto finans		-5 546 000	-4 755 000
Ordinært resultat før skattekostnad		98 478 000	100 814 000
Skattekostnad på ordinært resultat	6	17 565 000	14 924 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		80 913 000	85 890 000
Årsresultat	7	80 913 000	85 890 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	7	80 000 000	64 868 000
Ekstraordinært utbytte		190 278 000	0
Avsatt til annen egenkapital		33 018 000	85 889 000
Overført fra overkurs		-222 384 000	-64 868 000
Sum overføringer og disponeringer		80 912 000	85 889 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	0	154 000
Goodwill	4	2 165 000	4 613 000
Sum immaterielle eiendeler		2 165 000	4 767 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		178 245 000	209 030 000
Sum varige driftsmidler		178 245 000	209 030 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		180 410 000	213 797 000
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	1	42 541 000	43 879 000
Sum varer		42 541 000	43 879 000
Fordringer			
Kundefordringer	1	943 000	856 090 000
Andre kortsiktige fordringer		13 344 000	263 000
Konsernfordringer	5	0	0
Sum fordringer		14 287 000	856 353 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l		140 159 000	1 834 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		140 159 000	1 834 000
Sum omløpsmidler		196 987 000	902 066 000
SUM EIENDELER		377 397 000	1 115 863 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7,9	481 000	481 000
Overkurs		0	222 384 000
Sum innskutt egenkapital		481 000	222 865 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		142 694 000	109 676 000
Sum opptjent egenkapital	7	142 694 000	109 676 000
Sum egenkapital		143 175 000	332 541 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	31 484 000	121 591 000
Andre avsetninger for forpliktelser	10	22 212 000	22 212 000
Sum avsetninger for forpliktelser		53 696 000	143 803 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	0	70 000 000
Langsiktig konserngjeld	5	0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	70 000 000
Sum langsiktig gjeld		53 696 000	213 803 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	70 000 000	534 225 000
Leverandørgjeld		650 000	32 527 000
Betalbar skatt		100 311 000	0
Skyldige offentlige avgifter		61 000	124 000
Kortsiktig konserngjeld	5	0	0
Annen kortsiktig gjeld		9 504 000	2 643 000
Sum kortsiktig gjeld		180 526 000	569 519 000
Sum gjeld		234 222 000	783 322 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		377 397 000	1 115 863 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 622218

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 325 448
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING II AS
Forretningsadresse: Hoffsvveien 1A
0275 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Espen Strand
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2024

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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 05.08.2024

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	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	28 468 000	125 185 000
Annen driftsinntekt		662 000	0
Sum inntekter		29 130 000	125 185 000
Kostnader			
Varekostnad	1	33 006 000	115 641 000
Lønnskostnad	2	342 000	409 000
Annen driftskostnad		4 700 000	6 748 000
Sum kostnader		38 048 000	122 798 000
Driftsresultat		-8 918 000	2 387 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	2 595 000	502 000
Annen renteinntekt		1 704 000	314 000
Annen finansinntekt		69 475 000	0
Sum finansinntekter		85 276 000	816 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	8 840 000	3 683 000
Annen rentekostnad		0	0
Annen finanskostnad		17 000	78 000
Sum finanskostnader		8 857 000	3 761 000
Netto finans		76 419 000	-2 945 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-421 000	-104 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		67 922 000	-454 000
Årsresultat	7	67 922 000	-454 000
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	7	80 000 000	64 868 000
Ekstraordinært utbytte		190 278 000	0
Overført fra overkurs		-222 384 000	-64 868 000
Avsatt til annen egenkapital		20 028 000	-454 000
Sum overføringer og disponeringer		67 922 000	-454 000





Organisasjonsnr: 917 325 448
ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING II AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	248 000	0
Goodwill	4	0	0
Sum immaterielle eiendeler		248 000	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		0	0
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	210 207 000	291 216 000
Sum finansielle anleggsmidler		210 207 000	291 216 000
Sum anleggsmidler		210 455 000	291 216 000
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	1	36 824 000	63 472 000
Sum varer		36 824 000	63 472 000
Fordringer			
Kundefordringer	1	662 000	3 244 000
Andre kortsiktige fordringer		2 816 000	133 000
Konsernfordringer	5	133 113 000	0
Sum fordringer		136 591 000	3 377 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l		139 319 000	12 569 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		139 319 000	12 569 000
Sum omløpsmidler		312 734 000	79 418 000
SUM EIENDELER		523 189 000	370 634 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7,9	481 000	481 000



Overkurs		0	222 384 000
Sum innskutt egenkapital		481 000	222 865 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		45 609 000	25 581 000
Sum opptjent egenkapital	7	45 609 000	25 581 000
Sum egenkapital		46 090 000	248 446 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	0	173 000
Andre avsetninger for forpliktelse	10	22 212 000	22 212 000
Sum avsetninger for forpliktelse		22 212 000	22 385 000
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	77 653 000	73 500 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	0	0
Sum annen langsiktig gjeld		77 653 000	73 500 000
Sum langsiktig gjeld		99 865 000	95 885 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	0	0
Leverandørgjeld		176 000	1 894 000
Betalbar skatt		0	0
Skyldig offentlige avgifter		0	17 000
Kortsiktig konserngjeld	5	374 398 000	23 392 000
Annen kortsiktig gjeld		2 662 000	1 000 000
Sum kortsiktig gjeld		377 236 000	26 303 000
Sum gjeld		477 101 000	122 188 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		523 191 000	370 634 000



Organisasjonsnr: 917 325 448
ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING II AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	456 293 000	757 915 000
Leieinntekter		3 092 000	4 483 000
Annen driftsinntekt		662 000	0
Sum inntekter		460 047 000	762 398 000
Kostnader			
Varekostnad	1	340 485 000	641 153 000
Lønnskostnad	2	342 000	409 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3,4	2 832 000	2 832 000
Annen driftskostnad		12 364 000	12 435 000
Sum kostnader		356 023 000	656 829 000
Driftsresultat		104 024 000	105 569 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		0	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	0	0
Annen renteinntekt		2 562 000	315 000
Annen finansinntekt		67 000	6 000
Sum finansinntekter		2 629 000	321 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	0	0
Annen rentekostnad		4 194 000	4 972 000
Annen finanskostnad		3 981 000	104 000
Sum finanskostnader		8 175 000	5 076 000
Netto finans		-5 546 000	-4 755 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	17 565 000	14 924 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		80 913 000	85 890 000
Årsresultat	7	80 913 000	85 890 000
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	7	80 000 000	64 868 000
Ekstraordinært utbytte		190 278 000	0



Avsatt til annen egenkapital	33 018 000	85 889 000
Overført fra overkurs	-222 384 000	-64 868 000
Sum overføringer og disponeringer	80 912 000	85 889 000



Organisasjonsnr: 917 325 448
ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING II AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	0	154 000
Goodwill	4	2 165 000	4 613 000
Sum immaterielle eiendeler		2 165 000	4 767 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		178 245 000	209 030 000
Sum varige driftsmidler		178 245 000	209 030 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap 8		0	0
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		180 410 000	213 797 000
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	1	42 541 000	43 879 000
Sum varer		42 541 000	43 879 000
Fordringer			
Kundefordringer	1	943 000	856 090 000
Andre kortsiktige fordringer		13 344 000	263 000
Konsernfordringer	5	0	0
Sum fordringer		14 287 000	856 353 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l		140 159 000	1 834 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		140 159 000	1 834 000
Sum omløpsmidler		196 987 000	902 066 000
SUM EIENDELER		377 397 000	1 115 863 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7,9	481 000	481 000



Overkurs		0	222 384 000
Sum innskutt egenkapital		481 000	222 865 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		142 694 000	109 676 000
Sum opptjent egenkapital	7	142 694 000	109 676 000
Sum egenkapital		143 175 000	332 541 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	31 484 000	121 591 000
Andre avsetninger for forpliktelses	10	22 212 000	22 212 000
Sum avsetninger for forpliktelses		53 696 000	143 803 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	0	70 000 000
Langsiktig konserngjeld	5	0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	70 000 000
Sum langsiktig gjeld		53 696 000	213 803 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	70 000 000	534 225 000
Leverandørgjeld		650 000	32 527 000
Betalbar skatt		100 311 000	0
Skyldige offentlige avgifter		61 000	124 000
Kortsiktig konserngjeld	5	0	0
Annen kortsiktig gjeld		9 504 000	2 643 000
Sum kortsiktig gjeld		180 526 000	569 519 000
Sum gjeld		234 222 000	783 322 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		377 397 000	1 115 863 000



Organisasjonsnr: 917 325 448
ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING II AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

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: 917 325 448
ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING II AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



HOUSE OF
CONTROL

2023 Attivo Eiendomsutvikling II AS Styrets beretning.pdf

Signers:

<i>Name/Phone</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Geir Saastad	BANKID_MOBILE	2024-03-22 10:41
Tronstad, Andreas	BANKID	2024-03-22 16:34
Falck-Pedersen, Christian	BANKID	2024-03-22 10:22
Lunde, Lars Martin	BANKID	2024-03-22 07:59
Bøe, Øystein	BANKID	2024-03-22 06:38
Strand, Espen	BANKID	2024-03-22 08:59

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



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

Document ID:

7b449389-1da5-4fcd-a438-07551c7f2439

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >



Attivo Eiendomsutvikling II AS

Styrets beretning for 2023

Virksomhetens art

Forretningsgrunnlaget til Attivo Eiendomsutvikling II AS er å eie, forvalte og utvikle eiendom i Oslo og tidligere Akershus. Hovedkontoret ligger i Oslo. Konsernet har ved utgangen av året ett aktivt prosjekt (Konows gate 5-7). Ett prosjekt ble ferdigstilt i 2020 (Kollen, Bærums Verk), ett ble solgt i 2021 (Bjerke), ett ble ferdigstilt i 2022 (Kantorbekken, Kolbotn) og ett ble ferdigstilt i 2023 (Malerhaugveien 25).

Selskapets aktive prosjekt er organisert gjennom datterselskap, som kun har som formål å eie enkeltstående prosjekter.

Attivo Bolig Malerhaugen AS er et 100 % eid selskap som har utviklet og solgt 229 leiligheter på en tomt på Ensjø. Regulering av tomten ble stadfestet 2. kvartal 2020. Salgsstart på prosjektet var mai 2020. Per 31.12.2023 var alle leilighetene i prosjektet solgt, ferdigstilt og overlevert til kjøpere.

Selskapet har utviklet prosjektet Kantorbekken Terrasse på Kolbotn i Nordre Follo kommune, som består av 106 ferdigstilte leiligheter hvor 100 leiligheter er solgt og overlevert per 31.12.2023.

Eiendommen Konows gate 5-7 i Oslo kommune ble overtatt i 4. kvartal 2019 og eies av selskapet Attivo Bolig Konows Gate AS. Eiendommen ligger i Gamlebyen med nærhet til Sørenga og Bjørvika. Reguleringsplanen for eiendommen ble godkjent i bystyret 29. februar 2024 med en utnyttelse på ca. 6 000 m² BRA-S. Klagefrist er tre uker fra reguleringsplanen er gjort tilgjengelig for allmennheten. Forventet byggstart er 1. halvår 2025, med ferdigstillelse i løpet av 2. halvår 2026.

Fortsatt drift

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

Fremtidig utvikling

Selskapet har stengt bøkene for nye investeringer.

Etterspørselen i nyboligmarkedet i Oslo og omegn har i 2023 vært preget av styringsrentens stigende utvikling som har fungert bremsende på boligmarkedet. Renten ser nå ut til å ha stabilisert seg, og man forventer derfor en stabil etterspørsel fremover. Varelageret i markedene selskapet opererer i er fortsatt stabilt lavt, og det er meget begrenset tilførsel i varelageret i nærmeste årene, som påvirker prisene positivt. Dette gjelder spesielt sentralt i Oslo. Utenfor Oslo og spesielt utenfor knutepunkt er bildet mere nyansert.

Document ID:

7b449389-1da5-4fcd-a438-07551c7f2439



Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapets resultat ble et overskudd etter skatt på MNOK 68. Konsernresultatet etter skatt ble et overskudd på MNOK 81. Det benyttes løpende avregningsmetode for vurdering av anleggskontrakter. Dette prinsippet gir et godt uttrykk for produksjonen i regnskapsåret.

Netto kontantstrøm for selskapet var positiv med MNOK 126,7 for året. Netto kontantstrøm for konsernet var positiv med MNOK 138,3. Årsaken til den positive kontantstrømmen knytter seg i all hovedsak til mottatt oppgjør på overleverte leiligheter. Under løpende avregningsmetode blir boligsalgene inntektsført før de er overlevert og betalt. I tillegg er det er i løpet av året utdelt MNOK 270,2 til aksjonærene.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde pr 31.12.2023 MNOK 180,5, inkludert MNOK 70 i tomtelån som forventes refinansiert, mens konsernets bankinnskudd på samme tidspunkt utgjorde MNOK 140. Totalkapitalen for konsernet per 31.12.2023 var MNOK 377,4. Egenkapitalandelen pr 31.12.2023 var 38%.

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 er eksponert for risikoen for eventuelle frafall av leieinntekter på eiendommen i Konows gate 5-7.

Konsernet 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 i 2023 hatt en fallende tendens på grunn av økende styringsrente.

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

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.

Document ID:

7b449389-1da5-4fcd-a438-07551c7f2439



Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten i konsernet som god. I boligprosjektet Konows gate 5-7 forfaller tomtelån på MNOK 70 i desember 2024. Styret oppfatter at det er lav risiko for at refinansiering av dette lånet ikke innvilges.

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. Redegjørelsen etter åpenhetsloven er tilgjengelig på Attivo sine hjemmesider, www.attivo.no.

Årsresultat og disponeringer

Morselskapet har et overskudd etter skatt på MNOK 67,9. Styret foreslår at årets underskudd disponeres som følger:

Tilleggsutbytte *	MNOK 80
Ekstraordinært utbytte *	MNOK 190,3
Avsatt til annen egenkapital	MNOK 20
Overført fra overkurs	- MNOK 222,4
Sum disponeringer	MNOK 67,9

Tilleggsutbytte MNOK 80 ble utbetalt til aksjonærene i juli 2023. Ekstraordinært utbytte på MNOK 190,3 ble utbetalt til aksjonærene i november 2023.

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

Document ID:

7b449389-1da5-4fcd-a438-07551c7f2439



Det er ikke inntruffet forhold etter 31.12.2023 som etter styrets vurdering har betydning for bedømmelsen av regnskapet for 2023.

Oslo, 21. mars 2024.

Styret i Attivo Eiendomsutvikling II AS

Andreas Tronstad
Styrets leder

Øystein Bøe
Styremedlem

Lars Martin Lunde
Styremedlem

Christian Falck-Pedersen
Styremedlem

Geir Saastad
Styremedlem

Espen Strand
Daglig leder

Document ID:
7b449389-1da5-4fcd-a438-07551c7f2439



2023 Attivo Eiendomsutvikling II AS Styrets beretning.pdf

Name
Geir Saastad

Date
2024-03-22

Identification

 **Geir Saastad**

Name
Tronstad, Andreas

Date
2024-03-22

Identification

 **Tronstad, Andreas**

Name
Falck-Pedersen, Christian

Date
2024-03-22

Identification

 **Falck-Pedersen, Christian**

Name
Lunde, Lars Martin

Date
2024-03-22

Identification

 **Lunde, Lars Martin**

Name
Bøe, Øystein

Date
2024-03-22

Identification

 **Bøe, Øystein**

Name
Strand, Espen

Date
2024-03-22

Identification

 **Strand, Espen**



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



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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Attivo Eiendomsutvikling II AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Attivo Eiendomsutvikling II AS.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

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

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

Konklusjon om årsberetningen

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

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.



Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 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 Dokumentnøkkel: EY/PEE-ET/HNS-MKA/EW-PKD30-4N0HY-6TC34



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: UN:NO-9578-5999-4-747087

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-03 13:46:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EYPPE-ETHNS-MKAEM-PKD3C-4N0HY-6TC34

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>



HOUSE OF
CONTROL

Attivo Eiendomsutvikling II AS konsernregnskap inkl. KS og noter.pdf

Signers:

<i>Name/Phone</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Geir Saastad	BANKID_MOBILE	2024-03-22 10:41
Tronstad, Andreas	BANKID	2024-03-22 16:34
Falck-Pedersen, Christian	BANKID	2024-03-22 10:22
Lunde, Lars Martin	BANKID	2024-03-22 07:59
Bøe, Øystein	BANKID	2024-03-22 06:38
Strand, Espen	BANKID	2024-03-22 08:59

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



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

Document ID:

b793d647-108f-4241-bc23-d8ba3fb92c25

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >



Balanse

Attivo Eiendomsutvikling II AS

Beløp i NOK 1000

Morselskap			Konsern	
2023	2022	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld				
Innskutt egenkapital				
481	481	7, 9	481	481
0	222 384		0	222 384
<u>481</u>	<u>222 865</u>		<u>481</u>	<u>222 865</u>
Opptjent egenkapital				
45 609	25 581		142 694	109 676
<u>45 609</u>	<u>25 581</u>	7	<u>142 694</u>	<u>109 676</u>
<u>46 089</u>	<u>248 446</u>		<u>143 175</u>	<u>332 541</u>
Gjeld				
Avsetning for forpliktelser				
0	173	6	31 484	121 591
22 212	22 212	10	22 212	22 212
<u>22 212</u>	<u>22 385</u>		<u>53 696</u>	<u>143 803</u>
Annen langsiktig gjeld				
77 653	73 500	5	0	0
0	0	10	0	70 000
<u>77 653</u>	<u>73 500</u>		<u>0</u>	<u>70 000</u>



Attivo Eiendomsutvikling II AS

Noter til regnskapet for 2023

Attivo Eiendomsutvikling II AS KONTANTSTRØMOPPSTILLING (Beløp i NOK 1000)

Morselskap			Konsern	
2023	2022		2023	2022
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
67 500	-558	Resultat før skattekostnad	98 477	100 813
0	0	Periodens betalte skatt	0	0
-20 413	0	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	0
0	0	Avskrivninger	2 832	2 832
0	0	Nedskrivning anleggsmidler	0	0
26 648	424 851	Endring i varelager	940 233	-58 892
2 582	-3 214	Endring i kundefordringer	-943	-3 166
-1 718	-17 953	Endring i leverandørgjeld	-31 877	2 711
16 870	3 284	Endring i andre tidsavgrensingsposter	4 802	87 247
91 469	406 410	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	1 013 524	131 544
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0
0	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-3 090	0
31 275	0	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	0	0
31 275	0	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-3 090	0
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
0	0	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		267 529
0	-342 864	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-464 225	-342 864
274 284	-74 656	Netto endring i kasskreditt	-137 606	0
-270 278	-64 868	Utbetalinger av utbytte	-270 278	-64 868
4 006	-482 388	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-872 109	-140 203
126 750	-75 977	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	138 325	-8 658
12 569	88 546	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	1 834	10 493
139 319	12 569	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	140 159	1 834

Document ID:

b793d647-108f-4241-bc23-d8ba3fb92c25



Attivo Eiendomsutvikling II AS

Noter til regnskapet for 2023

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 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.

Document ID:

b793d647-108f-4241-bc23-d8ba3fb92c25



Attivo Eiendomsutvikling II AS

Noter til regnskapet for 2023

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 utlandsk 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 salgpris fratrukket nødvendige utgifter til ferdigstilling og salg.

Anleggskontrakter

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

Document ID:

b793d647-108f-4241-bc23-d8ba3fb92c25



Attivo Eiendomsutvikling II AS

Noter til regnskapet for 2023

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 anleggfordringer, 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 forpliktelse, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Garantiarbeider/reklamasjoner

Garantiarbeider/reklamasjoner knyttet til avsluttede salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimatet 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.

Prins

Kontantstrømpoppstilling

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

Document ID:

b793cd647-108f-4241-bc23-d8ba3fb92c25



Attivo Eiendomsutvikling II AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 Anleggskontrakter

Morselskapet		Lager av varer og annen beholdning	Konsernet	
2023	2022		2023	2022
		<i>Inkludert i kundefordringer</i>		
0	0	Opptjent ikke fakturert produksjon	0	852 775
0	0	Periodiserte kontraktskostnader	0	0
0	0	Forskudd fra kunder	0	-99 574
0	0	Anleggskontrakter inkludert i kundefordringer	0	753 201
		Resultatposter vedrørende prosjekter		
2023	2022		2023	2022
		<i>Resultat på prosjekter under utførelse</i>		
0	574 758	Resultatførte totale inntekter	1 292 226	852 775
0	29 645	Estimert kontraktsfortjeneste	366 306	207 950
0	0	Kostnadsført merverdi	98 500	65 010
0	29 645	Estimert kontraktsfortjeneste	267 806	142 940

Samtlige prosjekter i konsernet er ferdig utviklet og ikke lenger å anse som en anleggskontrakt. Morselskapets og konsernets varelager består av ferdigstilte, ikke-solgte leiligheter og p-plasser.

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

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Annen godtgjørelse	0	300 000

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 eks mva	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon	90	190
Andre tjenester	107	691
Sum	197	881

Document ID:
b793cd647-108f-4241-bc23-d8ba3fb92c25



Attivo Eiendomsutvikling II AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 3 Immaterielle eiendeler og goodwill

Konsernet	Goodwill	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	50 168	50 168
Tilgang		0
Avgang		
Anskaffelseskost 31.12.	50 168	50 168
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	48 003	48 003
Balanseført verdi 31.12.	2 165	2 165
Årets avskrivninger	2 447	2 447
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 4 Varige driftsmidler

Konsernet	Tomter	Bygninger	Byggetiltak	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	261 259	24 827	5 677	291 762
Tilgang	0	0	3 090	3 090
Avgang	0	0	0	0
Omklassifisering varelager	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	261 259	24 827	8 766	294 852
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	98 500	18 107	0	116 607
Balanseført verdi 31.12.	162 759	6 720	8 766	178 245
Årets avskrivninger	0	385	0	385
Forventet økonomisk levetid		25-50 år		
Avskrivningsplan	Ingen*	Lineær	Ingen	

*Allokert merverdi til tomt kostnadsføres i takt med ferdiggraden til prosjektet merverdien knytter seg til. Akkumulerte avskrivninger tomt knytter seg i sin helhet til kostnadsført merverdi tomt i prosjektet Mølerhaugveien 25.

Document ID:
b793d647-108f-4241-bc23-d8ba3fb92c25



Attivo Eiendomsutvikling II AS

Noter til regnskapet for 2023

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

Morselskapet	Fordringer	
	2023	2022
Konsernbidrag døtre	11 502	0
Andre fordringer	121 611	10 844
Sum	133 113	10 844

	Gjeld	
	2023	2022
Kortsiktig gjeld	374 398	0
Langsiktig gjeld	77 653	73 500
Sum	452 051	73 500

Mellomværende renteberegnes til markedsvilkår. Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern er benyttet kreditt av konsernkontoordning.

Note 6 Skatt

Morselskapet	2023	2022
Årets skattekostnad		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	5 146
Endring i utsatt skattefordel	-421	-5 250
Skattekostnad ordinært resultat	-421	-104
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	67 500	-558
Permanente forskjeller	-69 413	84
Endring i midlertidige forskjeller	1 913	35 544
Avgitt konsernbidrag	0	-23 392
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-11 679
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-2 530	5 146
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-5 146
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	2 530	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	0	0	0
Fordringer	-388	-388	0
Avsetninger mv	-2 000	-1 000	1 000
Varebeholdning	1 262	2 175	913
Gevinst - og tapskonto	0	0	0
Sum	-1 126	787	1 913
Akkumulert fremførbart underskudd	0	0	0
Grunnlag for utsatt skatt	-1 126	787	1 913
Utsatt skatt (22 %)	-248	173	421

Document ID:
b793cd647-108f-4241-bc23-d8ba3fb92c25



Attivo Eiendomsutvikling II AS

Noter til regnskapet for 2023

Konsernet

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	100 311	0
Endring i utsatt skattefordel	-82 745	14 924
Skattekostnad ordinært resultat	17 565	14 924
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	98 477	100 813
Permanente forskjeller	-13 495	-35 422
Endring i midlertidige forskjeller	395 080	-59 774
Anvendelse av fremførbart underskudd	-24 104	-13 327
Skattepliktig inntekt	455 958	0

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	159 742	193 371	33 629
Fordringer	-531	-388	143
Avsetninger mv	-3 000	-1 000	2 000
Varebeholdning	1 262	364 039	362 777
Gevinst - og tapskonto	-14 363	-18 240	-3 877
Sum	143 111	537 782	394 671
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-18 555	-18 555
Grunnlag for utsatt skatt	143 111	519 226	376 116

Utsatt skatt (22 %) 31 484 114 230 82 745

Grunnet avgang konsern i løpet av regnskapsåret 2023 er fjorårets midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som gir opphav til utsatt skatt og utsatt skattefordeler omarbeidet for sammentigningsformål.

Note 7 Egenkapital

Morselskapet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	481	222 384	25 581	248 446
Årets resultat	0	0	67 921	67 921
Tilleggsutbytte	0	-80 000	0	-80 000
Ekstraordinært utbytte	0	-142 384	-47 894	-190 278
Egenkapital 31.12.	481	0	45 609	46 089

Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	481	222 384	109 676	332 540
Årets resultat	0	0	80 912	80 912
Tilleggsutbytte	0	-80 000	0	-80 000
Ekstraordinært utbytte	0	-142 384	-47 894	-190 278
Egenkapital 31.12.	481	0	142 694	143 174

Document ID:

b793cd647-108f-4241-bc23-d8ba3fb92c25



Attivo Eiendomsutvikling II AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 8 Datterselskap og tilknyttet selskap

Morselskapet

Investeringene i datterselskap og tilknyttet selskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap	Forretnings-kontor	Eier-/ stemme- andel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Attivo Bolig Konows gate AS	Oslo	100 %	368	2 111	134 175
Attivo Bolig Møllerhaugen AS	Oslo	100 %	117 130	89 331	76 032
Balanseført verdi 31.12.					210 207

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 480 500 består 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 %
MP 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 %
JOHS. HANSEN REDERI AS	18 133	3,8 %
ENDRESON	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
Espen Strand	Daglig leder	1 814

Document ID:

b793d647-108f-4241-bc23-d8ba3fb92c25



Attivo Eiendomsutvikling II AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 10 Fordringer, gjeld og pantstillelser

2023	2022		2022	2022
0	0	Gjeld sikret ved pant	70 000	604 225

Selskapets gjeld til kredittinstitusjon er i sin helhet innfridd.

Selskapet har avgitt samlet garanti etter bustadoppføringslova §12 på NOK 114 497 500

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

2023	2022	Balansført verdi av pantsatte eiendeler	2023	2022
0	0	Varige driftsmidler	0	178 245
0	63 472	Varer	0	896 654
0	63 472	Sum	0	1 074 899

Selskapet har i forbindelse med erverv av Attivo Botig Konowgate AS avsatt NOK 22 212 017 for tilleggsvederlag. Tilleggsvederlaget er betinget av reguleringsutfall.

Document ID:

b793d647-108f-4241-bc23-d8ba3fb92c25



Attivo Eiendomsutvikling II AS konsernregnskap inkl. KS og noter.pdf

Name Date
Geir Saastad 2024-03-22

Identification

 bankID™ Geir Saastad
FR MOBIL

Name Date
Tronstad, Andreas 2024-03-22

Identification

 bankID™ Tronstad, Andreas

Name Date
Falck-Pedersen, Christian 2024-03-22

Identification

 bankID™ Falck-Pedersen, Christian

Name Date
Lunde, Lars Martin 2024-03-22

Identification

 bankID™ Lunde, Lars Martin

Name Date
Bøe, Øystein 2024-03-22

Identification

 bankID™ Bøe, Øystein

Name Date
Strand, Espen 2024-03-22

Identification

 bankID™ Strand, Espen



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