



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 21.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 03.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		144 353 501	227 833
Annen driftsinntekt			36 460
<b>Sum inntekter</b>		<b>144 353 501</b>	<b>264 293</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		138 900 667	322 124
Lønnskostnad		456 400	456 400
Annen driftskostnad	1	6 415 132	7 041 874
<b>Sum kostnader</b>		<b>145 772 198</b>	<b>7 820 398</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 418 697</b>	<b>-7 556 105</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		51 066 572	3 660 858
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		610 365	541 530
Annen renteinntekt		789 316	8 794
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>52 466 254</b>	<b>4 211 182</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		406 141	230 815
Annen rentekostnad		1 910 331	4 066 523
Annen finanskostnad		97 647	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 414 119</b>	<b>4 297 338</b>
<b>Netto finans</b>		<b>50 052 135</b>	<b>-86 156</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>48 633 437</b>	<b>-7 642 262</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		10 699 356	-1 681 297
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>37 934 081</b>	<b>-5 960 965</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>37 934 081</b>	<b>-5 960 965</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>37 934 081</b>	<b>-5 960 965</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>37 934 081</b>	<b>-5 960 965</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		26 341 645	
Avsatt til annen egenkapital		11 592 437	-5 960 965
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>37 934 081</b>	<b>-5 960 965</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel			7 402 911
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>7 402 911</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		413 958 923	339 978 923
Investeringer i tilknyttet selskap		44 250 000	44 250 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>458 208 923</b>	<b>384 228 923</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>458 208 923</b>	<b>391 631 834</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning		137 775 900	185 372 715
<b>Sum varer</b>		<b>137 775 900</b>	<b>185 372 715</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		144 383 094	29 593
Andre kortsiktige fordringer		25 000	28 049
Konsernfordringer		51 066 572	32 351 255
<b>Sum fordringer</b>		<b>195 474 666</b>	<b>32 408 897</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		137 387 530	9 401 832
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>137 387 530</b>	<b>9 401 832</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>470 638 096</b>	<b>227 183 444</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>928 847 019</b>	<b>618 815 278</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		480 500	450 500
Overkurs		369 897 872	399 990 372
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>370 378 372</b>	<b>400 440 872</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		11 592 437	
Udekket tap			26 341 645
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 592 437</b>	<b>-26 341 645</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>381 970 809</b>	<b>374 099 227</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		3 296 445	
Andre avsetninger for forpliktelser		80 295 017	80 295 017
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>83 591 462</b>	<b>80 295 017</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		147 820 413	162 000 000
Langsiktig konserngjeld		70 334 872	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>218 155 285</b>	<b>162 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>301 746 747</b>	<b>242 295 017</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		28 917 875	
Leverandørgjeld		18 759 445	898 558
Utbytte		60 062 500	
Kortsiktig konserngjeld		137 387 530	700 815
Annen kortsiktig gjeld		2 114	821 660
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>245 129 464</b>	<b>2 421 034</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>546 876 211</b>	<b>244 716 051</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>928 847 019</b>	<b>618 815 278</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	5	248 548 000	446 134 000
Leieinntekter		4 796 000	
Annen driftsinntekt			1 698 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>253 344 000</b>	<b>447 832 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	5	211 976 000	342 524 000
Lønnskostnad	11	456 000	685 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1, 2	10 606 000	12 521 000
Annen driftskostnad		13 599 000	12 481 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>236 637 000</b>	<b>368 210 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>16 707 000</b>	<b>79 622 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap			-696 000
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	3	-2 761 000	
Annen renteinntekt		1 001 000	300 000
Annen finansinntekt			1 560 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>-1 760 000</b>	<b>1 164 000</b>
Annen rentekostnad		5 503 000	9 115 000
Annen finanskostnad		202 000	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 705 000</b>	<b>9 115 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 465 000</b>	<b>-7 951 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>9 241 000</b>	<b>71 671 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	4 889 000	17 866 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 352 000</b>	<b>53 805 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 352 000</b>	<b>53 805 000</b>
Minoritetsinteresser			21 814 000



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 352 000	31 991 000
<b>Totalresultat</b>		<b>4 352 000</b>	<b>31 991 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	8		



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	10	252 000	
Goodwill	1	18 076 000	21 696 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>18 328 000</b>	<b>21 696 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		576 324 000	519 330 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>576 324 000</b>	<b>519 330 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3		
Investeringer i tilknyttet selskap	3	39 081 000	41 842 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>39 081 000</b>	<b>41 842 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>633 732 000</b>	<b>582 868 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	4, 6	<b>305 669 000</b>	<b>370 535 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5, 6	144 389 000	486 357 000
Andre kortsiktige fordringer	7	884 000	195 000
Konsernfordringer	7		
<b>Sum fordringer</b>		<b>145 273 000</b>	<b>486 552 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		137 388 000	13 713 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>137 388 000</b>	<b>13 713 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>435 495 000</b>	<b>685 532 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 069 228 000</b>	<b>1 268 400 000</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	481 000	451 000
Overkurs		369 898 000	399 990 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>370 378 000</b>	<b>400 441 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-4 694 000	-4 059 000
Udisponert resultat			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	8	<b>-4 694 000</b>	<b>-4 059 000</b>
Minoritetsinteresser			38 715 000
<b>Sum egenkapital</b>		<b>365 684 000</b>	<b>435 097 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	10	113 165 000	137 691 000
Andre avsetninger for forpliktelser		80 295 000	80 295 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>193 460 000</b>	<b>217 986 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	357 820 000	353 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>357 820 000</b>	<b>353 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>551 281 000</b>	<b>570 986 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	28 918 000	238 469 000
Leverandørgjeld		25 715 000	22 831 000
Betalbar skatt		36 164 000	
Skyldig offentlige avgifter		148 000	79 000
Utbytte	8	60 063 000	
Kortsiktig konserngjeld	7		
Annen kortsiktig gjeld		1 255 000	938 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>152 263 000</b>	<b>262 317 000</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Sum gjeld		703 543 000	833 303 000
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 069 228 000</b>	<b>1 268 400 000</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 415266

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: 21.04.2021

#### 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 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 30.06.2021

---

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	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		144 353 501	227 833
Annen driftsinntekt			36 460
<b>Sum inntekter</b>		<b>144 353 501</b>	<b>264 293</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		138 900 667	322 124
Lønnskostnad		456 400	456 400
Annen driftskostnad	1	6 415 132	7 041 874
<b>Sum kostnader</b>		<b>145 772 198</b>	<b>7 820 398</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 418 697</b>	<b>-7 556 105</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		51 066 572	3 660 858
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		610 365	541 530
Annen renteinntekt		789 316	8 794
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>52 466 254</b>	<b>4 211 182</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		406 141	230 815
Annen rentekostnad		1 910 331	4 066 523
Annen finanskostnad		97 647	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 414 119</b>	<b>4 297 338</b>
<b>Netto finans</b>		<b>50 052 135</b>	<b>-86 156</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>48 633 437</b>	<b>-7 642 262</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		10 699 356	-1 681 297
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>37 934 081</b>	<b>-5 960 965</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>37 934 081</b>	<b>-5 960 965</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>37 934 081</b>	<b>-5 960 965</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>37 934 081</b>	<b>-5 960 965</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		26 341 645	
Avsatt til annen egenkapital		11 592 437	-5 960 965



Sum overføringer og  
disponeringer

37 934 081

-5 960 965



Organisasjonsnr: 917 325 448  
ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING II AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 7 402 911  
Sum immaterielle eiendeler 7 402 911

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 413 958 923 339 978 923  
Investeringer i  
tilknyttet selskap 44 250 000 44 250 000  
Sum finansielle  
anleggsmidler 458 208 923 384 228 923

##### Sum anleggsmidler

458 208 923 391 631 834

#### Omløpsmidler

##### Varer

Lager av varer og annen  
beholdning 137 775 900 185 372 715  
Sum varer 137 775 900 185 372 715

##### Fordringer

Kundefordringer 144 383 094 29 593  
Andre kortsiktige  
fordringer 25 000 28 049  
Konsernfordringer 51 066 572 32 351 255  
Sum fordringer 195 474 666 32 408 897

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.  
l. 137 387 530 9 401 832  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 137 387 530 9 401 832

##### Sum omløpsmidler

470 638 096 227 183 444

### SUM EIENDELER

928 847 019 618 815 278

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 480 500 450 500  
Overkurs 369 897 872 399 990 372  
Sum innskutt egenkapital 370 378 372 400 440 872



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	11 592 437	
Udekket tap		26 341 645
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>11 592 437</b>	<b>-26 341 645</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>381 970 809</b>	<b>374 099 227</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Utsatt skatt	3 296 445	
Andre avsetninger for forpliktelses	80 295 017	80 295 017
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>	<b>83 591 462</b>	<b>80 295 017</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	147 820 413	162 000 000
Langsiktig konserngjeld	70 334 872	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>218 155 285</b>	<b>162 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>301 746 747</b>	<b>242 295 017</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	28 917 875	
Leverandørgjeld	18 759 445	898 558
Utbytte	60 062 500	
Kortsiktig konserngjeld	137 387 530	700 815
Annen kortsiktig gjeld	2 114	821 660
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>245 129 464</b>	<b>2 421 034</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>546 876 211</b>	<b>244 716 051</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>928 847 019</b>	<b>618 815 278</b>



Organisasjonsnr: 917 325 448  
ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING II AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	5	248 548 000	446 134 000
Leieinntekter		4 796 000	
Annen driftsinntekt			1 698 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>253 344 000</b>	<b>447 832 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	5	211 976 000	342 524 000
Lønnskostnad	11	456 000	685 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1, 2	10 606 000	12 521 000
Annen driftskostnad		13 599 000	12 481 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>236 637 000</b>	<b>368 210 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>16 707 000</b>	<b>79 622 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap			-696 000
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	3	-2 761 000	
Annen renteinntekt		1 001 000	300 000
Annen finansinntekt			1 560 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>-1 760 000</b>	<b>1 164 000</b>
Annen rentekostnad		5 503 000	9 115 000
Annen finanskostnad		202 000	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 705 000</b>	<b>9 115 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 465 000</b>	<b>-7 951 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	10	4 889 000	17 866 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 352 000</b>	<b>53 805 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 352 000</b>	<b>53 805 000</b>
Minoritetsinteresser			21 814 000
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>4 352 000</b>	<b>31 991 000</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 352 000</b>	<b>31 991 000</b>



Overføringer og  
disponeringer  
Ordinært utbytte

8



Organisasjonsnr: 917 325 448  
ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING II AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	10	252 000	
Goodwill	1	18 076 000	21 696 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>18 328 000</b>	<b>21 696 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		576 324 000	519 330 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>576 324 000</b>	<b>519 330 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3		
Investeringer i tilknyttet selskap	3	39 081 000	41 842 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>39 081 000</b>	<b>41 842 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>633 732 000</b>	<b>582 868 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	4, 6	<b>305 669 000</b>	<b>370 535 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5, 6	144 389 000	486 357 000
Andre kortsiktige fordringer	7	884 000	195 000
Konsernfordringer	7		
<b>Sum fordringer</b>		<b>145 273 000</b>	<b>486 552 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		137 388 000	13 713 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>137 388 000</b>	<b>13 713 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>435 495 000</b>	<b>685 532 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 069 228 000</b>	<b>1 268 400 000</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Aksjekapital	9	481 000	451 000
Overkurs		369 898 000	399 990 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>370 378 000</b>	<b>400 441 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-4 694 000	-4 059 000
Udisponert resultat			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>-4 694 000</b>	<b>-4 059 000</b>
Minoritetsinteresser			38 715 000
<b>Sum egenkapital</b>		<b>365 684 000</b>	<b>435 097 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	10	113 165 000	137 691 000
Andre avsetninger for forpliktelse		80 295 000	80 295 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>193 460 000</b>	<b>217 986 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	357 820 000	353 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>357 820 000</b>	<b>353 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>551 281 000</b>	<b>570 986 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	28 918 000	238 469 000
Leverandørgjeld		25 715 000	22 831 000
Betalbar skatt		36 164 000	
Skyldig offentlige avgifter		148 000	79 000
Utbytte	8	60 063 000	
Kortsiktig konserngjeld	7		
Annen kortsiktig gjeld		1 255 000	938 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>152 263 000</b>	<b>262 317 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>703 543 000</b>	<b>833 303 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 069 228 000</b>	<b>1 268 400 000</b>



Organisasjonsnr: 917 325 448  
ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING II AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	450500.00	1.00	450500.00

  

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Aksjonærer ihht VPS	175000.00	38.85%	Ordinære aksjer

  

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	175000.00	38.85%

**Note**

11

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Styrehonorar TNOK 400

**Note**

11

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

11

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere



Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Note**

3

**Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap**

**Tilknyttet selskap/datterselskap**

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Attivo Bolig Konows gate AS	100.00%	100.00%	338000.00	-375000.00
Attivo Bolig Malerhaugen AS	100.00%	100.00%	38932000.00	-8975000.00
Attivo Bolig Grorudhaugen AS	100.00%	100.00%	91241000.00	24705000.00
Attivo Bolig Bjerke AS	50.00%	50.00%	78161000.00	-5522000.00



Organisasjonsnr: 917 325 448  
ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING II AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



# Konsernregnskap 2020

## ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING II AS

Penneo Dokumentnøkkel: EWQF4-607P3-3CXX0-4W5Y-HHE6X-6HKEE



**Resultatregnskap**  
**Attivo Eiendomsutvikling II AS**  
 Beløp i NOK 1000

Morselskap			Konsern	
2020	2019	Note	2020	2019
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>				
144 354	228		248 548	446 134
0	0		4 796	0
0	36		0	1 698
<b>144 354</b>	<b>264</b>		<b>253 344</b>	<b>447 832</b>
138 901	322	5	211 976	342 524
456	456	11	456	685
0	0	1, 2	10 606	12 521
6 415	7 042		13 599	12 481
<b>145 772</b>	<b>7 820</b>		<b>236 637</b>	<b>368 210</b>
<b>-1 419</b>	<b>-7 556</b>		<b>16 707</b>	<b>79 622</b>
<b>Driftsresultat</b>				
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>				
51 067	0		0	-696
0	0	3	-2 761	0
610	542		0	0
789	9		1 001	300
0	3 661		0	1 560
406	231		0	0
1 910	4 067		5 503	9 115
98	0		202	0
<b>50 052</b>	<b>-86</b>		<b>-7 465</b>	<b>-7 951</b>
<b>48 633</b>	<b>-7 642</b>		<b>9 241</b>	<b>71 671</b>
10 699	-1 681	10	4 889	17 866
<b>37 934</b>	<b>-5 961</b>		<b>4 352</b>	<b>53 805</b>
0	0		0	21 814

Penneo Dokumentnøkkel: EWQF4-607P3-3CXX0-4W5Y-HHE6X-6HKEE



## Balanse

### Attivo Eiendomsutvikling II AS

Beløp i NOK 1000

Morselskap			Konsern		
2020	2019	Note	2020	2019	
		<b>Eiendeler</b>			
		<b>Anleggsmidler</b>			
		<b>Immaterielle eiendeler</b>			
0	7 403	Utsatt skattefordel	10	252	0
0	0	Goodwill	1	18 076	21 696
<u>0</u>	<u>7 403</u>	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<u>18 328</u>	<u>21 696</u>
		<b>Varige driftsmidler</b>			
0	0	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		576 324	519 330
<u>0</u>	<u>0</u>	<b>Sum varige driftsmidler</b>		<u>576 324</u>	<u>519 330</u>
413 959	339 979	Investeringer i datterselskap	3	0	0
0	44 250	Investeringer i annet foretak i samme konsern		0	0
44 250	0	Investeringer i tilknyttet selskap	3	39 081	41 842
<u>458 209</u>	<u>384 229</u>	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<u>39 081</u>	<u>41 842</u>
<u>458 209</u>	<u>391 632</u>	<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>633 732</u>	<u>582 868</u>
		<b>Omløpsmidler</b>			
		<b>Varer</b>			
137 776	185 373	Lager av varer og annen beholdning	4, 6	152 834	185 268
<u>137 776</u>	<u>185 373</u>	<b>Sum varer</b>		<u>152 834</u>	<u>185 268</u>
		<b>Fordringer</b>			
144 383	30	Kundefordringer	5, 6	144 389	486 357
25	28	Andre kortsiktige fordringer	7	884	195
51 067	32 351	Konsernfordringer	7	0	0
<u>195 475</u>	<u>32 409</u>	<b>Sum fordringer</b>		<u>145 273</u>	<u>486 552</u>
		<b>Bankinnskudd, kontanter o.l</b>			
137 388	9 402	Bankinnskudd, kontanter o.l.		137 388	13 713
<u>137 388</u>	<u>9 402</u>	<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<u>137 388</u>	<u>13 713</u>
<u>470 638</u>	<u>227 183</u>	<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>435 495</u>	<u>685 532</u>
<u>928 847</u>	<u>618 815</u>	<b>Sum eiendeler</b>		<u>1 069 228</u>	<u>1 268 400</u>

Penneo Dokumentnøkkel: EWQF4-607P3-3CXX0-4IV5Y-HHE6X-6HKEE







## Attivo Eiendomsutvikling II AS

### KONTANTSTRØMOPPSTILLING

(Beløp i NOK 1000)

Morselskap			Konsern	
2020	2019		2020	2019
		<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
48 633	-7 642	Resultat før skattekostnad	9 241	71 670
0	0	Avskrivninger	10 606	12 521
47 597	-11 319	Endring i varelager	32 434	-11 320
-144 383	7	Endring i kundefordringer	341 968	-299 092
18 759	123	Endring i leverandørgjeld	3 092	208
-51 067	0	Årets konsernbidrag	0	696
-820	-352	Endring i andre tidsavgrensingsposter	317	-317
<b>-81 281</b>	<b>-19 183</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>397 658</b>	<b>-225 632</b>
		<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
0	-32 801	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-57 380	-158 849
-30 000	-123 193	Utbetalinger ved kjøp av aksjer i andre foretak	0	-2 500
-13 371	-13 371	Netto inn-/utbetalinger på fordringer	0	0
<b>-43 371</b>	<b>-169 365</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-57 380</b>	<b>-161 349</b>
		<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
14 738	88 000	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	4 821	88 000
0	0	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-209 868	-900
207 900	0	Netto endring i kasskreditt	-41 556	202 644
30 000	80 000	Innbetalinger av egenkapital	30 000	80 000
0	0	Tidsavgrensingsposter oppkjøp i året	0	-3 236
<b>252 638</b>	<b>168 000</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-216 603</b>	<b>366 508</b>
<b>127 986</b>	<b>-20 548</b>	<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>123 675</b>	<b>-20 473</b>
9 402	29 950	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	13 713	34 186
<b>137 388</b>	<b>9 402</b>	<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>137 388</b>	<b>13 713</b>

Pennco Dokumentnøkkel: EWQF-4-607P3-3QXX0-4IV5Y-HHEBX-6HKEE



## Attivo Eiendomsutvikling II AS

Noter til regnskapet for 2020

### 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 Grorudhaugen AS	100 %
Attivo Bolig Konows gate AS	100%
<i>Tilknyttede selskaper</i>	
Attivo Bolig Bjerke AS	50 %

#### Regnskapsprinsipper for aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper

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

I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden som prinsipp for investeringer i tilknyttede selskaper. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvarer andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte interne gevinster. 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.



## Attivo Eiendomsutvikling II AS

Noter til regnskapet for 2020

### 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 avregnings metode. Fullføringsgraden 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.



## Attivo Eiendomsutvikling II AS

Noter til regnskapet for 2020

### 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 omløpstrordringer og anleggstrordringer, 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 gjeldsbøp.

### 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.

### 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.

Penneo Dokumentnøkkel: EWQF4-607P3-3QXX0-4W5Y-HHE6X-6HKEE



## Attivo Eiendomsutvikling II AS

Noter til regnskapet for 2020

### Note 1 Immaterielle eiendeler og goodwill

Konsernet	Goodwill	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	46 076	46 076
Tilgang	6 600	6 600
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	52 676	52 676
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	34 600	34 600
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>18 076</b>	<b>18 076</b>
Årets avskrivninger	10 221	10 221
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.	416 330	116 805	8 029	276 973
Tilgang	30 000		27 380	57 380
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	446 330	116 805	35 409	598 544
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	22 220	0	22 220
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>446 330</b>	<b>94 585</b>	<b>35 409</b>	<b>576 324</b>
Årets avskrivninger	0	385	0	385
Forventet økonomisk levetid		25-50 år		
Avskrivningsplan	Ingen	Lineær	Ingen	

Penneo Dokumentnøkkel: EWQF4-607P3-3QXX0-4IV5Y-HHE6X-6HKEE



## Attivo Eiendomsutvikling II AS

Noter til regnskapet for 2020

### Note 3 Datterselskap og tilknyttet selskap

#### Morselskapet

Investeringene i datterselskap og tilknyttet selskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap	Forretnings- kontor	Eier-/ Egenkapital		Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
		stemme- andel	siste år (100 %)		
Attivo Bolig Konows gate AS	Oslo	100 %	-338	-375	192 258
Attivo Bolig Malerhaugen AS	Oslo	100 %	38 932	-8 975	144 701
Attivo Bolig Grorudhaugen AS	Oslo	100 %	91 241	24 705	77 001
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>					<b>413 959</b>

#### Tilknyttet selskap

Attivo Bolig Bjerke AS	Oslo	50 %	78 161	-5 522	44 250
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>					<b>44 250</b>

#### Konsernet

Investeringene i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

Selskap	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel
Attivo Bolig Bjerke AS	Oslo	50 %

#### Merverdianalyse

	TS
Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet	18 000
Henførbart merverdi	0
<b>Anskaffelseskost</b>	<b>18 000</b>

#### Beregning av årets resultatandel

Andel årets resultat	-2 761
Avskrivning henførbart merverdi	0
<b>Årets resultatandel</b>	<b>-2 761</b>

#### Beregning av balanseført verdi 31.12.

Balanseført verdi 01.01.	41 841
Tilgang/ avgang i perioden	
Årets resultatandel	-2 761
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>39 080</b>

### Note 4 Varer

Morselskapet			Konsernet	
2020	2019		2020	2019
137 776	185 373	Boliger under oppføring	152 834	185 268
<b>137 776</b>	<b>185 373</b>	<b>Sum</b>	<b>152 834</b>	<b>185 268</b>

Penneco Dokumentnøkkel: EWQF4-607P3-3QXX0-4W5Y-HHE6X-6HKEE



## Attivo Eiendomsutvikling II AS

Noter til regnskapet for 2020

### Note 5 Anleggskontrakter

Morselskapet		Balansførte verdier vedrørende prosjekter	Konsernet	
2020	2019		2020	2019
		<b>Inkludert i kundefordringer</b>		
144 354	0	Opptjent ikke fakturert produksjon	144 354	522 538
0	0	Periodiserte kontraktskostnader		14 640
0	0	Forskudd fra kunder		-51 984
<b>144 354</b>	<b>0</b>	<b>Anleggskontrakter inkludert i kundefordringer</b>	<b>144 354</b>	<b>485 194</b>
		<b>Resultatposter vedrørende prosjekter</b>		
<b>2020</b>	<b>2019</b>		<b>2020</b>	<b>2019</b>
		<b>Resultat på prosjekter under utførelse</b>		
144 354	0	Resultatførte totale inntekter	144 354	85 596
5 637	0	Estimert kontraktsfortjeneste	5 637	15 011

### Note 6 Fordringer og gjeld

Morselskapet		Kundefordringer	Konsernet	
2020	2019		2020	2019
30		Kundefordringer til pålydende	591	1 162
144 354	0	Anleggskontrakter	144 354	485 194
0	0	Avsetning til tap på kundefordringer	-555	0
<b>144 383</b>	<b>0</b>	<b>Kundefordringer i balansen</b>	<b>144 389</b>	<b>486 356</b>
		<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
<b>2020</b>	<b>2019</b>		<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>176 738</b>	<b>162 000</b>		<b>386 738</b>	<b>591 469</b>

Selskapet har avgitt garanti etter bustadoppføringslova §47 og §12 på MNOK 100.

Morselskapet har avgitt selvskyldnerkausjon på MNOK 140 som sikkerhet for gjeld i datterselskap.

Gjeld til kredittinstitusjoner forfaller mellom innen 5 år.

		Balansført verdi av pantsatte eiendeler		
0	0	Varige driftsmidler	576 324	519 329
137 776	185 373	Varer	152 834	185 268
0	0	Kundefordringer	144 389	486 356
<b>137 776</b>	<b>137 776</b>	<b>Sum</b>	<b>873 547</b>	<b>1 190 953</b>

Penneo Dokumentnøkkel: EWQF4-607P3-3QXX0-4W5Y-HHE6X-6HKEE



## Attivo Eiendomsutvikling II AS

Noter til regnskapet for 2020

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

Morselskapet	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2020	2019	2019	2019
Foretak i samme konsern m.v.	51 067	32 351	0	0
<b>Sum</b>	<b>51 067</b>	<b>32 351</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Morselskapet	Leverandørgjeld		Øvrig gjeld	
	2019	2019	2020	2019
Foretak i samme konsern m.v.	0	701	70 336	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>701</b>	<b>70 336</b>	<b>0</b>

## Note 8 Egenkapital

## Morselskapet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	451	399 990	-26 341	374 099
Årets resultat	0	0	37 934	37 934
Kapitalendring	30	29 970	0	30 000
Tilleggsutbytte		-60 063		-60 063
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>481</b>	<b>369 898</b>	<b>11 593</b>	<b>381 971</b>

## Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Minoritetsinteresser	Sum
Egenkapital 01.01.	451	399 990	-4 059	38 715	435 097
Årets resultat			4 352		4 352
Avgang minoritet			-5 265	-38 715	-43 980
Tilleggsutbytte		-60 063			-60 063
Kapitalendring	30	29 970			30 000
Andre endringer			277		277
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>481</b>	<b>369 898</b>	<b>-4 695</b>	<b>0</b>	<b>365 684</b>

Penneo Dokumentnøkkel: EWQF4-607P3-3QXK0-4IVSY-HHE6X-6HKEE



## Attivo Eiendomsutvikling II AS

Noter til regnskapet for 2020

### 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
TICON EIENDOM AS	67 993	14,2 %
MP PENSJON PK	67 993	14,2 %
FORMUE PRIVATE MARKETS PLC/ REAL ESTATE 2016	67 993	14,2 %
SONGA EIENDOM AS	45 329	9,4 %
ALCIDES EIENDOM AS	22 664	4,7 %
TROVATOR AS	22 665	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 %
ANNIMA AS	9 066	1,9 %
LAVE 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	427 454	89,0 %
Øvrige (eierandel < 1%)	53 046	11,0 %
Totalt antall aksjer	<b>480 500</b>	<b>100,0 %</b>

#### Aksjer eiet av daglig leder og styret/ nærstående:

Navn	Rolle	Antall aksjer
Hans Chr Andersen	Daglig leder	4 534
Christian Falck-Pedersen	Styremedlem	67 993
Geir Saastad	Styremedlem	13 598

Penneo Dokumentnøkkel: EWQF4-607P3-3QXK0-4W5Y-HHE6X-6HKEE



## Attivo Eiendomsutvikling II AS

Noter til regnskapet for 2020

### Note 10 Skatt

#### Beregning av utsatt skatt/ utsatt skattefordel

M orselskapet			Konsernet	
2020	2019		2020	2019
		<b>Midlertidige forskjeller</b>		
0	0	Anleggsmidler	492 544	457 367
14 984	0	Omløpsmidler	20 696	231 268
14 984	0	Netto midlertidige forskjeller	513 241	688 635
0	-33 650	Underskudd til fremføring		-62 766
<b>14 984</b>	<b>-33 650</b>	<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>513 241</b>	<b>625 869</b>
3 296	-7 403	Utsatt skatt	112 913	137 691
0	0	Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	0	0
<b>3 296</b>	<b>-7 403</b>	<b>Utsatt skatt i balansen</b>	<b>112 913</b>	<b>137 691</b>

#### Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

		<b>Grunnlag for betalbar skatt</b>		
48 633	-7 642	Resultat før skattekostnad	9 241	71 670
		Permanente forskjeller	64 048	13 199
48 633	-7 642	Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	73 289	84 870
-14 984	0	Endring i midlertidige forskjeller	204 926	-104 627
<b>33 650</b>	<b>-7 642</b>	<b>Gr.lag for bet.bar skatt i res.regnskapet</b>	<b>278 216</b>	<b>-19 757</b>
		Anvendelse av fremførbart underskudd	-62 766	
-33 650	0	+/- Mottatt/ avgitt konsernbidrag	-51 067	0
<b>0</b>	<b>-7 642</b>	<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)</b>	<b>164 383</b>	<b>-19 757</b>

Pernco Dokumentnøkkel: EWQF4-607P3-3QXX0-4W5Y-HHE6X-6HKEE



## Attivo Eiendomsutvikling II AS

Noter til regnskapet for 2020

Morselskapet			Konsernet	
2020	2019		2020	2019
		<b>Fordeling av skattekostnaden</b>		
0	0	Betalbar skatt	36 164	0
0	0	Sum betalbar skatt	36 164	0
10 699	-1 681	Endring i utsatt skatt	-31 184	17 866
<b>10 699</b>	<b>-1 681</b>	<b>Skattekostnad</b>	<b>4 980</b>	<b>17 866</b>
		<b>Avstemming av årets skattekostnad</b>		
48 633	-7 642	Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	9 241	71 670
10 699	-1 681	Beregnet skatt	2 033	15 768
10 699	-	Skattekostnad i resultatregnskapet	4 980	17 866
-	1 681	Differanse	2 947	2 099

		Differansen består av følgende:		
0	0	Skatt av permanente forskjeller	14 091	2 904
		Endring i utsatt skatt/skattfordel som følge		
0	0	av endret skattesats	0	0
0	1 681	Andre forskjeller	-11 144	-805
0	1 681	Sum forklart differanse	2 947	2 099

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

#### Morselskapet

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Annen godtgjørelse	0	400

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

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

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon	65	234
Andre attestasjonstjenester	0	0
Skatterådgivning	0	0
<b>Sum</b>	<b>65</b>	<b>234</b>

Penneo Dokumentnøkkel: EWQF4-607P3-3CXX0-4W5Y-HHE6X-6HKEE



## 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."

### Hans Christian Andersen

Daglig leder

Serienummer: 9578-5999-4-1750046

IP: 84.213.xxx.xxx

2021-04-08 15:49:53Z



### Christian Falck-Pedersen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-812709

IP: 85.166.xxx.xxx

2021-04-08 18:09:50Z



### Lars Martin Lunde

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1602367

IP: 80.86.xxx.xxx

2021-04-09 06:50:57Z



### Andreas Tronstad

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-2189877

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-09 08:22:42Z



### Geir Saastad

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-835937

IP: 81.175.xxx.xxx

2021-04-09 11:48:47Z



### Øystein Bøe

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-1459001

IP: 81.167.xxx.xxx

2021-04-10 14:41:33Z



### Thorbjørn Fjærtøft Pedersen

Styreleder

Serienummer: 9578-5998-4-797749

IP: 77.18.xxx.xxx

2021-04-10 15:26:08Z



Penneo Dokumentnøkkel: EWQF4-607P3-3QXK0-4W5Y-HHE6X-6HKEE

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>



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Attivo Eiendomsutvikling II AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Attivo Eiendomsutvikling II AS sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Attivo Eiendomsutvikling II AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Attivo Eiendomsutvikling II AS per 31. desember 2020 og av konsernets 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.



I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets og konsernets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.



BDO AS

Anders Ramberg  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: KYPKG-OPPHH-OZOX7-JMPNU-8Y4DV-U11X0



# 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

2021-04-12 08:42:16Z



Penneo Dokumentnøkkel: KYPKG-OFPHH-OZOX7-JIMPNU-8Y4DV-UT1XO

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>