



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 922 024 979  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ATTIVO NÆRING KJELSÅS AS  
Forretningsadresse: Hoffsveien 1A  
0275 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Espen Strand  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.02.2024

### 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, 29.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		6 733 898	6 905 490
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 733 898</b>	<b>6 905 490</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	3 721 513	1 335 672
Annen driftskostnad		2 960 939	2 312 260
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 682 452</b>	<b>3 647 932</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>51 446</b>	<b>3 257 559</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		960	1 332
Annen finansinntekt		335	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 294</b>	<b>1 332</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	552 004	537 985
Annen rentekostnad	3	5 466 600	3 523 431
Annen finanskostnad		5 004	7 076
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 023 607</b>	<b>4 068 492</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-6 022 313</b>	<b>-4 067 159</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-5 970 867</b>	<b>-809 601</b>
Skattekostnad på resultat	4	-547 413	60 079
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-5 423 454</b>	<b>-869 680</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 423 454</b>	<b>-869 680</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-5 423 454</b>	<b>-869 680</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-5 423 454</b>	<b>-869 680</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Udekket tap		-5 423 454	-869 680
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>5</b>	<b>-5 423 454</b>	<b>-869 680</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
Goodwill	1	13 930 507	17 413 134
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>13 930 507</b>	<b>17 413 134</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 3	189 218 516	188 532 157
Maskiner og anlegg	1, 3		
Skip, rigger, fly og lignende	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 3		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>189 218 516</b>	<b>188 532 157</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	2		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	2		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>203 149 023</b>	<b>205 945 291</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning	3		
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		363 394	1 204 284
Andre kortsiktige fordringer		166 398	155 176
Konsernfordringer	2	2 607 897	
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 137 689</b>	<b>1 359 460</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 137 689</b>	<b>1 359 460</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>206 286 712</b>	<b>207 304 751</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Overkurs	5	7 500	7 500
Annen innskutt egenkapital	5		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>37 500</b>	<b>37 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5		
Udekket tap	5	4 266 473	877 180
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 266 473</b>	<b>-877 180</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 228 974</b>	<b>-839 680</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	37 693 814	37 667 490
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>37 693 814</b>	<b>37 667 490</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	90 000 000	90 000 000
Langsiktig konserngjeld	2		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>90 000 000</b>	<b>90 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>127 693 814</b>	<b>127 667 490</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3		
Leverandørgjeld		362 486	380 311
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		68 071	98 400
Kortsiktig konserngjeld	2	82 311 049	78 845 764
Annen kortsiktig gjeld		80 265	1 152 465
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>82 821 871</b>	<b>80 476 941</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>210 515 686</b>	<b>208 144 431</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>206 286 712</b>	<b>207 304 751</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 437676

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 922 024 979  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ATTIVO BOLIG KJELSÅS AS  
Forretningsadresse: Hoffsvveien 1A  
0275 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Espen Strand  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.02.2024

#### 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, 08.06.2024



Organisasjonsnr: 922 024 979  
ATTIVO BOLIG KJELSÅS AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		6 733 898	6 905 490
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 733 898</b>	<b>6 905 490</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	3 721 513	1 335 672
Annen driftskostnad		2 960 939	2 312 260
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 682 452</b>	<b>3 647 932</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>51 446</b>	<b>3 257 559</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		960	1 332
Annen finansinntekt		335	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 294</b>	<b>1 332</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	552 004	537 985
Annen rentekostnad	3	5 466 600	3 523 431
Annen finanskostnad		5 004	7 076
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 023 607</b>	<b>4 068 492</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-6 022 313</b>	<b>-4 067 159</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	4	-5 970 867	-809 601
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-5 423 454</b>	<b>-869 680</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 423 454</b>	<b>-869 680</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-5 423 454</b>	<b>-869 680</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-5 423 454</b>	<b>-869 680</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-5 423 454	-869 680
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	5	<b>-5 423 454</b>	<b>-869 680</b>



Organisasjonsnr: 922 024 979  
ATTIVO BOLIG KJELSÅS AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2023** **2022**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4		
Goodwill	1	13 930 507	17 413 134
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>13 930 507</b>	<b>17 413 134</b>

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 3	189 218 516	188 532 157
Maskiner og anlegg	1, 3		
Skip, rigger, fly og lignende	3		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1, 3		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>189 218 516</b>	<b>188 532 157</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	2		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	2		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>203 149 023</b>	<b>205 945 291</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

Lager av varer og annen beholdning	3		
---------------------------------------	---	--	--

##### Fordringer

Kundefordringer		363 394	1 204 284
Andre kortsiktige fordringer		166 398	155 176
Konsernfordringer	2	2 607 897	
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 137 689</b>	<b>1 359 460</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 137 689</b>	<b>1 359 460</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>206 286 712</b>	<b>207 304 751</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	30 000	30 000



Beholdning av egne aksjer	5		
Overkurs	5	7 500	7 500
Annen innskutt egenkapital	5		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>37 500</b>	<b>37 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5		
Udekket tap	5	4 266 473	877 180
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 266 473</b>	<b>-877 180</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 228 974</b>	<b>-839 680</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	37 693 814	37 667 490
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>37 693 814</b>	<b>37 667 490</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	90 000 000	90 000 000
Langsiktig konserngjeld	2		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>90 000 000</b>	<b>90 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>127 693 814</b>	<b>127 667 490</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3		
Leverandørgjeld		362 486	380 311
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		68 071	98 400
Kortsiktig konserngjeld	2	82 311 049	78 845 764
Annen kortsiktig gjeld		80 265	1 152 465
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>82 821 871</b>	<b>80 476 941</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>210 515 686</b>	<b>208 144 431</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>206 286 712</b>	<b>207 304 751</b>



Organisasjonsnr: 922 024 979  
ATTIVO BOLIG KJELSÅS AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

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.



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

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Attivo Bolig Kjelsås AS

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Attivo Bolig Kjelsås AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

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



BDO AS

Anders Ramberg  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: 5C8XW-MOAJG-ZPNVK-4PUM4-LZ2XL-VM151



# 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

2024-03-08 12:09:21 UTC



## Anders Ramberg

Statsautorisert revisor

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

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-08 12:09:21 UTC



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>

Penneo Dokumentnøkket: SC8XW-MCAUG-ZPNVK-4PUM4-LZXL-VM15T



# Årsregnskap 2023 Attivo Bolig Kjelsås AS

Pennco Dokumentnøkkel: QSEZO-AVU10-XK54A-KK4D5-PB5E1-5J4LY



## Resultatregnskap

### Attivo Bolig Kjelsås AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekter		6 733 898	6 905 490
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>6 733 898</b>	<b>6 905 490</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	3 721 513	1 335 672
Annen driftskostnad		2 960 939	2 312 260
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>6 682 452</b>	<b>3 647 932</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>51 446</b>	<b>3 257 559</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		960	1 332
Annen finansinntekt		335	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	552 004	537 985
Annen rentekostnad	3	5 466 600	3 523 431
Annen finanskostnad		5 004	7 076
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-6 022 313</b>	<b>-4 067 159</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-5 970 867</b>	<b>-809 601</b>
Skattekostnad på resultat	4	-547 413	60 079
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 423 454</b>	<b>-869 680</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap		5 423 454	869 680
<b>Sum overføringer</b>	5	<b>-5 423 454</b>	<b>-869 680</b>

Pennco Dokumentnøkkel: QSEZO-AVU10-XK54A-KKAD5-PB5E1-5J4LY



**Balanse**  
**Attivo Bolig Kjelsås AS**

Eiendeler	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Goodwill	1	13 930 507	17 413 134
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>13 930 507</b>	<b>17 413 134</b>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 3	189 218 516	188 532 157
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>189 218 516</b>	<b>188 532 157</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>203 149 023</b>	<b>205 945 291</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		363 394	1 204 284
Andre kortsiktige fordringer		166 398	155 176
Konsernfordringer	2	2 607 897	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 137 689</b>	<b>1 359 460</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 137 689</b>	<b>1 359 460</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>206 286 712</b>	<b>207 304 751</b>

Penneo Dokumentnøkkel: QSEZO-AVU10-XK54A-KKAD5-PB5E1-5J4LY



## Balanse

### Attivo Bolig Kjelsås AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<i><b>Innskutt egenkapital</b></i>			
Aksjekapital	5, 6	30 000	30 000
Overkurs	5	7 500	7 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>37 500</b>	<b>37 500</b>
<i><b>Opptjent egenkapital</b></i>			
Udekket tap	5	-4 266 473	-877 180
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 266 473</b>	<b>-877 180</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 228 974</b>	<b>-839 680</b>
<b>Gjeld</b>			
<i><b>Avsetning for forpliktelser</b></i>			
Utsatt skatt	4	37 693 814	37 667 490
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>37 693 814</b>	<b>37 667 490</b>
<i><b>Annen langsiktig gjeld</b></i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	90 000 000	90 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>90 000 000</b>	<b>90 000 000</b>
<i><b>Kortsiktig gjeld</b></i>			
Leverandørgjeld		362 486	380 311
Skyldig offentlige avgifter		68 071	98 400
Kortsiktig konserngjeld	2	82 311 049	78 845 764
Annen kortsiktig gjeld		80 265	1 152 465
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>82 821 871</b>	<b>80 476 941</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>210 515 686</b>	<b>208 144 431</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>206 286 712</b>	<b>207 304 751</b>

Oslo  
Styret i Attivo Bolig Kjelsås AS

\_\_\_\_\_  
Espen Strand  
styreleder/ daglig leder

\_\_\_\_\_  
Merete Haukedal  
styremedlem



## Regnskapsprinsipper

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

## Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

## Salgsinntekter

Salg av tjenester inntektsføres etter hvert som de er levert. Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

## Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

## Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/ forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

## Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

## Fordringer

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

## Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.



## Note 1 Varige driftsmidler

	Bygninger	Faste tekniske installasjoner	Goodwill	Tomter	Bolig under oppføring	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	5 213 062	106 745	21 653 657	178 101 679	6 122 604	211 197 747
Tilgang	0	0	0	0	925 245	925 245
Avgang	0	0	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>5 213 062</b>	<b>106 745</b>	<b>21 653 657</b>	<b>178 101 679</b>	<b>7 047 849</b>	<b>212 122 992</b>
Akkumulerte avskrivninger	1 144 074	106 745	7 723 150	0	0	8 973 969
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>4 068 988</b>	<b>0</b>	<b>13 930 507</b>	<b>178 101 679</b>	<b>7 047 849</b>	<b>203 149 023</b>
<b>Årets avskrivninger</b>	228 816	10 070	3 482 627			3 721 513
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Avskrives ikke	Avskrives ikke	
Økonomisk levetid	25-50 år	3-5 år	5 år			

Balanseført goodwill utgjør differansen mellom nominell verdi og nåverdi av utsatt skatt ved oppkjøp. Avskrivningsplanen for goodwill er i 2023 endret fra 20 år til 5 år. Dette anses som mer i tråd med fremdrift i prosjektet.

## Note 2 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2023	2022
Mottatt konsernbidrag	2 607 897	0
<b>Sum fordringer</b>	<b>2 607 897</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kortsiktig gjeld	82 311 049	78 845 764
<b>Sum gjeld</b>	<b>82 311 049</b>	<b>78 845 764</b>

Kortsiktig fordring til foretak i samme konsern knytter seg til saldo på bankkonto tilknyttet konsernkontoordningen til Attivo Eiendomsutvikling III AS. Selskapet har i den forbindelse solidaransvar for den til enhver tid avtalte kredittramme.

## Note 3 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	90 000 000	90 000 000
<b>Sum</b>	<b>90 000 000</b>	<b>90 000 000</b>
<b>Balanseført verdi av pantsatte eiendeler</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	189 218 516	188 532 157
<b>Sum</b>	<b>189 218 516</b>	<b>188 532 157</b>

Banken har panterett pålydende NOK 100 000 000 i følgende eiendommer:

- Gnr 72, bnr. 3 i Oslo kommune
- Gnr 72, bnr. 363 i Oslo kommune

Eiendommene eies av selskapet.

Pantelånet forfaller mot slutten av 2024, men ettersom det foreligger sannsynlighetsovervekt for at lånet refinansieres er det kategorisert som langsiktig gjeld.

Det er gitt selvskyldnerkausjon pålydende NOK 22 000 000 fra Attivo Eiendomsutvikling III.



## Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-547 413	60 079
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-547 413</b>	<b>60 079</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-5 970 867	-809 601
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	3 368 984	803 587
Mottatt konsernbidrag	2 607 897	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-6 014	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>-6 014</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-573 737	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	573 737	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	185 161 477	188 504 322	3 342 845
Gevinst – og tapskonto	104 552	130 691	26 139
<b>Sum</b>	<b>185 266 029</b>	<b>188 635 013</b>	<b>3 368 984</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-6 014	-6 014
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-13 930 507	-17 413 134	-3 482 627
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>171 335 522</b>	<b>171 215 865</b>	<b>-119 657</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>37 693 815</b>	<b>37 667 490</b>	<b>-26 325</b>

## Note 5 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Udekket tap</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 01.01	30 000	7 500	-877 180	-839 680
Mottatt konsernbidrag			2 034 160	2 034 160
Årets resultat			-5 423 454	-5 423 454
<b>Pr 31.12</b>	<b>30 000</b>	<b>7 500</b>	<b>-4 266 473</b>	<b>-4 228 974</b>

Selskapets egenkapital er tapt per 31.12. Selskapet får likviditetstilførsel ved behov for å dekke løpende forpliktelser. Det er videre antatt merverdier i selskapets utviklingsprosjekt. Således er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn for utarbeidelsen av regnskapet.



## Note 6 Antall aksjer, aksjeeiere m

<b>Aksjekapital</b>	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Balanseført</b>
Ordinære aksjer	30 000	1	30 000

Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:

<b>Aksjonærer:</b>	<b>Antall aksjer</b>	<b>Eierandel</b>
Attivo Eiendomsutvikling III AS	30 000	100 %
<b>Sum</b>	<b>30 000</b>	<b>100 %</b>

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

Attivo Bolig Kjelsås AS er datterselskap av Attivo Eiendomsutvikling III AS som utarbeider konsernregnskap der Attivo Bolig Kjelsås AS inngår i konsolideringen. Konsernregnskapet kan fås utlevert i Parkveien 53B, 0256 Oslo.



## 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."

### Espen Strand

Daglig leder

Serienummer: UN:NO-9578-5994-4-472526

IP: 213.239.xxx.xxx

2024-02-14 09:58:38 UTC



### Espen Strand

Styreleder

Serienummer: UN:NO-9578-5994-4-472526

IP: 213.239.xxx.xxx

2024-02-14 09:58:38 UTC



### Merete Haukedal

Styremedlem

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-3741

IP: 213.239.xxx.xxx

2024-02-14 14:49:38 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QSE2O-AVU10-XK54A-KKAD5-PB5E1-5J4LY

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>