



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eva Marianne Aalby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 06.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		125 185 107	305 793 371
Sum inntekter		125 185 107	305 793 371
Kostnader			
Varekostnad		115 641 071	293 753 907
Lønnskostnad		409 334	570 500
Annen driftskostnad	1	6 747 727	6 821 179
Sum kostnader		122 798 132	301 145 586
Driftsresultat		2 386 975	4 647 784
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		501 861	575 260
Annen renteinntekt		314 389	41 136
Annen finansinntekt			4 280 110
Sum finansinntekter		816 251	4 896 506
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 683 189	282 382
Annen finanskostnad		78 071	25 216
Sum finanskostnader		3 761 259	307 598
Netto finans		-2 945 009	4 588 908
Ordinært resultat før skattekostnad		-558 033	9 236 692
Skattekostnad på resultat		-104 210	1 090 448
Ordinært resultat etter skattekostnad		-453 823	8 146 244
Årsresultat		-453 823	8 146 244
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-453 823	8 146 244
Totalresultat		-453 823	8 146 244
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Avsatt til annen egenkapital		-453 823	8 146 244
Overført fra overkurs		-64 867 500	-82 646 000
Tilleggsutbytte		64 867 500	82 646 000
Sum overføringer og disponeringer		-453 823	8 146 244



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		291 216 289	272 970 365
Sum finansielle anleggsmidler		291 216 289	272 970 365
Sum anleggsmidler		291 216 289	272 970 365
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning		63 472 133	38 750 843
Sum varer		63 472 133	38 750 843
Fordringer			
Kundefordringer		3 244 273	449 602 625
Andre kortsiktige fordringer		133 331	388 000
Konsernfordringer			3 460 127
Sum fordringer		3 377 605	453 450 752
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		12 568 878	88 545 961
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 568 878	88 545 961
Sum omløpsmidler		79 418 616	580 747 556
SUM EIENDELER		370 634 905	853 717 921
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		480 500	480 500
Overkurs		222 384 372	287 251 872



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital		222 864 872	287 732 372
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		25 581 098	26 034 922
Sum opptjent egenkapital		25 581 098	26 034 922
Sum egenkapital		248 445 970	313 767 293
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		173 136	5 423 632
Andre avsetninger for forpliktelser		22 212 017	22 212 017
Sum avsetninger for forpliktelser		22 385 153	27 635 649
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			342 863 862
Langsiktig konserngjeld		73 499 941	70 334 872
Sum annen langsiktig gjeld		73 499 941	413 198 735
Sum langsiktig gjeld		95 885 094	440 834 384
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 894 385	19 980 475
Skyldig offentlige avgifter		17 245	
Kortsiktig konserngjeld		23 392 210	78 116 518
Annen kortsiktig gjeld		1 000 000	1 019 251
Sum kortsiktig gjeld		26 303 840	99 116 244
Sum gjeld		122 188 935	539 950 628
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		370 634 905	853 717 921



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	757 915 000	537 465 000
Leieinntekter		4 483 000	4 568 000
Annen driftsinntekt			13 377 000
Sum inntekter		762 398 000	555 410 000
Kostnader			
Varekostnad	1	641 153 000	489 565 000
Lønnskostnad	2	409 000	571 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3, 4	2 832 000	8 893 000
Annen driftskostnad		12 435 000	12 265 000
Sum kostnader		656 829 000	511 293 000
Driftsresultat		105 568 000	44 117 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap			-3 928 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5		
Annen renteinntekt		315 000	45 000
Annen finansinntekt		6 000	6 000
Sum finansinntekter		321 000	-3 877 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5		
Annen rentekostnad		4 972 000	2 072 000
Annen finanskostnad		104 000	71 000
Sum finanskostnader		5 076 000	2 143 000
Netto finans		-4 755 000	-6 020 000
Ordinært resultat før skattekostnad		100 813 000	38 097 000
Skattekostnad på ordinært resultat	6	14 924 000	7 472 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		85 889 000	30 625 000
Årsresultat	7	85 889 000	30 625 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Årsresultat etter minoritetsinteresser		85 889 000	30 625 000
Totalresultat		85 889 000	30 625 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	7	64 868 000	82 646 000
Sum overføringer og disponeringer		64 868 000	82 646 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	154 000	247 000
Goodwill	4	4 613 000	7 060 000
Sum immaterielle eiendeler		4 767 000	7 307 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		209 030 000	295 585 000
Sum varige driftsmidler		209 030 000	295 585 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8		
Sum anleggsmidler		213 797 000	302 892 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	1	87 759 000	313 036 000
Fordringer			
Kundefordringer	1	856 090 000	681 393 000
Andre kortsiktige fordringer		263 000	507 000
Konsernfordringer	5		
Sum fordringer		856 354 000	681 900 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 834 000	10 492 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 834 000	10 492 000
Sum omløpsmidler		902 067 000	848 910 000
SUM EIENDELER		1 115 864 000	1 151 802 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 9	481 000	481 000
Overkurs		222 384 000	287 252 000
Sum innskutt egenkapital		222 865 000	287 732 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		109 676 000	23 788 000
Sum opptjent egenkapital	7	109 676 000	23 788 000
Sum egenkapital		332 541 000	311 520 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	121 591 000	106 760 000
Andre avsetninger for forpliktelser	10	22 212 000	22 212 000
Sum avsetninger for forpliktelser		143 803 000	128 972 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	70 000 000	672 949 000
Langsiktig konserngjeld	5		
Sum annen langsiktig gjeld		70 000 000	672 949 000
Sum langsiktig gjeld		213 803 000	801 921 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	534 225 000	6 611 000
Leverandørgjeld		32 527 000	29 817 000
Skyldig offentlige avgifter		124 000	176 000
Kortsiktig konserngjeld	5		
Annen kortsiktig gjeld		2 643 000	1 757 000
Sum kortsiktig gjeld		569 520 000	38 361 000
Sum gjeld		783 323 000	840 282 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 115 864 000	1 151 802 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 427346

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eva Marianne Aalby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 06.06.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 917 325 448
ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING II AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		125 185 107	305 793 371
Sum inntekter		125 185 107	305 793 371
Kostnader			
Varekostnad		115 641 071	293 753 907
Lønnskostnad		409 334	570 500
Annen driftskostnad	1	6 747 727	6 821 179
Sum kostnader		122 798 132	301 145 586
Driftsresultat		2 386 975	4 647 784
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		501 861	575 260
Annen renteinntekt		314 389	41 136
Annen finansinntekt			4 280 110
Sum finansinntekter		816 251	4 896 506
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 683 189	282 382
Annen finanskostnad		78 071	25 216
Sum finanskostnader		3 761 259	307 598
Netto finans		-2 945 009	4 588 908
Ordinært resultat før skattekostnad		-558 033	9 236 692
Skattekostnad på resultat		-104 210	1 090 448
Ordinært resultat etter skattekostnad		-453 823	8 146 244
Årsresultat		-453 823	8 146 244
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-453 823	8 146 244
Totalresultat		-453 823	8 146 244
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-453 823	8 146 244
Overført fra overkurs		-64 867 500	-82 646 000
Tilleggsutbytte		64 867 500	82 646 000
Sum overføringer og disponeringer		-453 823	8 146 244





Organisasjonsnr: 917 325 448
ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING II AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	291 216 289	272 970 365
Sum finansielle anleggsmidler	291 216 289	272 970 365
Sum anleggsmidler	291 216 289	272 970 365

Omløpsmidler

Varer

Lager av varer og annen beholdning	63 472 133	38 750 843
Sum varer	63 472 133	38 750 843

Fordringer

Kundefordringer	3 244 273	449 602 625
Andre kortsiktige fordringer	133 331	388 000
Konsernfordringer		3 460 127
Sum fordringer	3 377 605	453 450 752

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	12 568 878	88 545 961
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	12 568 878	88 545 961

Sum omløpsmidler	79 418 616	580 747 556
------------------	------------	-------------

SUM EIENDELER	370 634 905	853 717 921
---------------	-------------	-------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	480 500	480 500
Overkurs	222 384 372	287 251 872
Sum innskutt egenkapital	222 864 872	287 732 372

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	25 581 098	26 034 922
Sum opptjent egenkapital	25 581 098	26 034 922



Sum egenkapital	248 445 970	313 767 293
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	173 136	5 423 632
Andre avsetninger for forpliktelser	22 212 017	22 212 017
Sum avsetninger for forpliktelser	22 385 153	27 635 649
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		342 863 862
Langsiktig konserngjeld	73 499 941	70 334 872
Sum annen langsiktig gjeld	73 499 941	413 198 735
Sum langsiktig gjeld	95 885 094	440 834 384
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	1 894 385	19 980 475
Skyldig offentlige avgifter	17 245	
Kortsiktig konserngjeld	23 392 210	78 116 518
Annen kortsiktig gjeld	1 000 000	1 019 251
Sum kortsiktig gjeld	26 303 840	99 116 244
Sum gjeld	122 188 935	539 950 628
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	370 634 905	853 717 921



Organisasjonsnr: 917 325 448
ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING II AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	757 915 000	537 465 000
Leieinntekter		4 483 000	4 568 000
Annen driftsinntekt			13 377 000
Sum inntekter		762 398 000	555 410 000
Kostnader			
Varekostnad	1	641 153 000	489 565 000
Lønnskostnad	2	409 000	571 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3, 4	2 832 000	8 893 000
Annen driftskostnad		12 435 000	12 265 000
Sum kostnader		656 829 000	511 293 000
Driftsresultat		105 568 000	44 117 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap			-3 928 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5		
Annen renteinntekt		315 000	45 000
Annen finansinntekt		6 000	6 000
Sum finansinntekter		321 000	-3 877 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5		
Annen rentekostnad		4 972 000	2 072 000
Annen finanskostnad		104 000	71 000
Sum finanskostnader		5 076 000	2 143 000
Netto finans		-4 755 000	-6 020 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	14 924 000	7 472 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		85 889 000	30 625 000
Årsresultat	7	85 889 000	30 625 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		85 889 000	30 625 000
Totalresultat		85 889 000	30 625 000



Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	7	64 868 000	82 646 000
Sum overføringer og disponeringer		64 868 000	82 646 000



Organisasjonsnr: 917 325 448
ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING II AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	154 000	247 000
Goodwill	4	4 613 000	7 060 000
Sum immaterielle eiendeler		4 767 000	7 307 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		209 030 000	295 585 000
Sum varige driftsmidler		209 030 000	295 585 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8		
Sum anleggsmidler		213 797 000	302 892 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	1	87 759 000	313 036 000
Fordringer			
Kundefordringer	1	856 090 000	681 393 000
Andre kortsiktige fordringer		263 000	507 000
Konsernfordringer	5		
Sum fordringer		856 354 000	681 900 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 834 000	10 492 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 834 000	10 492 000
Sum omløpsmidler		902 067 000	848 910 000
SUM EIENDELER		1 115 864 000	1 151 802 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 9	481 000	481 000
Overkurs		222 384 000	287 252 000
Sum innskutt egenkapital		222 865 000	287 732 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		109 676 000	23 788 000
Sum opptjent egenkapital	7	109 676 000	23 788 000
Sum egenkapital		332 541 000	311 520 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	121 591 000	106 760 000
Andre avsetninger for forpliktelseser	10	22 212 000	22 212 000
Sum avsetninger for forpliktelseser		143 803 000	128 972 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	70 000 000	672 949 000
Langsiktig konserngjeld	5		
Sum annen langsiktig gjeld		70 000 000	672 949 000
Sum langsiktig gjeld		213 803 000	801 921 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	534 225 000	6 611 000
Leverandørgjeld		32 527 000	29 817 000
Skyldig offentlige avgifter		124 000	176 000
Kortsiktig konserngjeld	5		
Annen kortsiktig gjeld		2 643 000	1 757 000
Sum kortsiktig gjeld		569 520 000	38 361 000
Sum gjeld		783 323 000	840 282 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 115 864 000	1 151 802 000



Organisasjonsnr: 917 325 448
ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING II AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
11

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



Balanse

Attivo Eiendomsutvikling II AS

Beløp i NOK 1000

Morselskap			Konsern		
2022	2021	Note	2022	2021	
		Eiendeler			
		Anleggsmidler			
		Immaterielle eiendeler			
0	0	Utsatt skattefordel	6	154	247
0	0	Goodwill	4	4 613	7 060
<u>0</u>	<u>0</u>	Sum immaterielle eiendeler	<u>4 767</u>	<u>7 307</u>	
		Varige driftsmidler			
0	0	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	209 030	295 585	
<u>0</u>	<u>0</u>	Sum varige driftsmidler	<u>209 030</u>	<u>295 585</u>	
291 216	272 970	Investeringer i datterselskap	8	0	0
<u>291 216</u>	<u>272 970</u>	Sum finansielle anleggsmidler	<u>0</u>	<u>0</u>	
<u>291 216</u>	<u>272 970</u>	Sum anleggsmidler	<u>213 797</u>	<u>302 892</u>	
		Omløpsmidler			
		Varer			
63 472	38 751	Lager av varer og annen beholdning	1	43 879	156 518
<u>63 472</u>	<u>38 751</u>	Sum varer	<u>43 879</u>	<u>156 518</u>	
		Fordringer			
3 244	449 603	Kundefordringer	1	856 090	681 393
133	388	Andre kortsiktige fordringer		263	507
0	3 460	Konsernfordringer	5	0	0
<u>3 378</u>	<u>453 451</u>	Sum fordringer	<u>856 354</u>	<u>681 900</u>	
		Bankinnskudd, kontanter o.l			
12 569	88 546	Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 834	10 492
<u>12 569</u>	<u>88 546</u>	Sum bankinnskudd, kontanter o.l	<u>1 834</u>	<u>10 492</u>	
<u>79 419</u>	<u>580 748</u>	Sum omløpsmidler	<u>902 067</u>	<u>848 910</u>	
<u>370 635</u>	<u>853 718</u>	Sum eiendeler	<u>1 115 864</u>	<u>1 151 802</u>	

Penneo document key: NM6JU-NBL4V-VU51W-FLCWW-BHWLA-5Y82G



Attivo Eiendomsutvikling II AS

Noter til regnskapet for 2022

Attivo Eiendomsutvikling II AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

(Beløp i NOK 1000)

Morselskap			Konsern	
2022	2021		2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
-558	9 237	Resultat før skattekostnad	100 813	38 097
0	0	Periodens betalte skatt	0	-36 164
0	0	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	0
0	0	Avskrivninger	2 832	8 893
0	0	Nedskrivning anleggsmidler	0	0
424 851	99 025	Endring i varelager	24 924	-3 683
-3 214	-305 220	Endring i kundefordringer	-3 166	-334 374
-17 953	1 221	Endring i leverandørgjeld	2 711	4 102
0	-4 280	Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	0	-13 377
3 284	-756	Endring i andre tidsavgrensningsposter	3 430	-1 756
406 410	-200 773	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	131 544	-338 263
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	0
0	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	-9 583
0	48 530	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	0	48 530
0	48 530	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	0	38 948
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
0	195 043	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	267 529	315 129
-342 864	0	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-342 864	0
-74 656	0	Netto endring i kasskreditt	0	0
-64 868	-142 709	Utbetalinger av utbytte	-64 868	-142 709
0	51 067	Innbetalinger av konsernbidrag	0	0
0	0	Utbetalinger av konsernbidrag	0	0
-482 388	103 402	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-140 203	172 420
-75 977	-48 842	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-8 658	-126 895
88 546	137 388	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	10 493	137 388
12 569	88 546	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	1 834	10 493

Penneo document key: NM6JU-NBL4V-VU51W-FLCWW-BHWLA-5Y82G



Attivo Eiendomsutvikling II AS

Noter til regnskapet for 2021

Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

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

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Investeringer med 20-50 % eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskaper.

Følgende selskaper inngår i konsernet 31.12.:

<i>Mor- og datterselskaper</i>	<i>Eierandel</i>
Attivo Eiendomsutvikling II AS	(morselskap)
Attivo Bolig Malerhaugen AS	100 %
Attivo Utleiebygg Malerhaugen AS	100 %
Attivo Bolig Konows gate AS	100 %

Regnskapsprinsipper for aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper

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

I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden som prinsipp for investeringer i tilknyttede selskaper. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvarer andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte internegevinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i det tilknyttede selskapet, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster. I resultatregnskapet vises resultatandelen under finansposter.

Konsolideringsprinsipper

Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet).

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld.

Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost.

Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

Penneo document key: NM6JU-NBL4V-VU51W-FLCWW-BHWLA-5Y82G



Attivo Eiendomsutvikling II AS

Noter til regnskapet for 2021

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen for eiendelen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og eventuelle andre direkte kjøpsutgifter). Ved kjøp i utenlandsk valuta balanseføres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet, men til terminkursen ved bruk av terminkontrakt.

For varige driftsmidler og immaterielle eiendeler omfatter anskaffelseskost også direkte utgifter for å klargjøre eiendelen for bruk, for eksempel utgifter til testing av eiendelen.

Renter knyttet til tilvirkning av anleggsmidler balanseføres.

Goodwill

Goodwill har oppstått i forbindelse med kjøp av datterselskap. Goodwill avskrives over forventet levetid.

Varige driftsmidler

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

Varelager

Boliger under oppføring vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er estimert salgspris fratrukket nødvendige utgifter til ferdigstilling og salg.

Anleggskontrakter

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

Penneo document key: NM66.U-NBL4V-VU51W-FLCWW-BHWLA-5Y82G



Attivo Eiendomsutvikling II AS

Noter til regnskapet for 2021

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering, og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Garantiarbeider/ reklamasjoner

Garantiarbeider/reklamasjoner knyttet til avsluttede salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimert beregnes med utgangspunkt i historiske tall for garantiarbeider, men korrigert for forventet avvik på grunn av for eksempel endring i kvalitetssikringsrutiner og endring i produktspekter. Avsetningen føres opp under "Annen kortsiktig gjeld", og endringen i avsetningen kostnadsføres.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres som reduksjon av balanseført beløp på investering i datterselskap, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt, og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt). Utsatt skatt både i selskapsregnskapet og i konsernregnskapet regnskapsføres til nominelt beløp.

Kontantstrømoppstilling

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

Penneo document key: NM6JU-NBL4V-VU51W-FLCWW-BHWLA-5Y82G



Attivo Eiendomsutvikling II AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 Anleggskontrakter

Morselskapet			Konsernet	
2022	2021	Lager av varer og annen beholdning	2022	2021
		<i>Inkludert i kundefordringer</i>		
0	449 572	Opptjent ikke fakturert produksjon	852 775	681 244
0	0	Periodiserte kontraktskostnader	0	0
0	-39 506	Forskudd fra kunder	-99 574	-112 358
0	410 067	Anleggskontrakter inkludert i kundefordringer	753 201	568 885
		Resultatposter vedrørende prosjekter		
2022	2021		2022	2021
		<i>Resultat på prosjekter under utførelse</i>		
574 758	449 572	Resultatførte totale inntekter	852 775	681 244
29 645	19 423	Estimert kontraktsfortjeneste	207 950	73 618
0	0	Kostnadsført merverdi	65 010	18 473
29 645	19 423	Estimert kontraktsfortjeneste	142 940	55 145

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

Morselskapet		Daglig leder	Styret
Ytelser til ledende personer			
Annen godtgjørelse		0	325 000

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	37	171
Andre tjenester	139	409
Sum	175	580



Attivo Eiendomsutvikling II AS

Noter til regnskapet for 2022

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.	45 555	45 555
Balanseført verdi 31.12.	4 613	4 613
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.	286 236	24 827	20 331	331 394
Tilgang	0	0	44 184	44 184
Avgang	0	0	0	0
Omklassifisering varelager	-24 978	0	-58 839	-83 817
Anskaffelseskost 31.12.	261 259	24 827	5 677	291 762
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	65 010	17 722	0	82 732
Balanseført verdi 31.12.	196 249	7 105	5 677	209 030
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 Malerhaugveien 25.

Penneo document key: NM6JU-NBL4V-VU51W-FLCWW-BHWLA-5Y82G



Attivo Eiendomsutvikling II AS

Noter til regnskapet for 2022

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

Morselskapet	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern m.v.	0	0	10 844	3 460
Sum	0	0	10 844	3 460

Morselskapet	Leverandørgjeld		Øvrig gjeld	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern m.v.	0	0	73 500	148 452
Sum	0	0	73 500	148 452

Mellomværende renteberegnes til markedsvilkår. Ander fordringer er fordringer i konsernkontoordning.

Note 6 Skatt

Morselskapet	2022	2021
Årets skattekostnad		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	5 146	0
Endring i utsatt skattefordel	-5 250	1 090
Skattekostnad ordinært resultat	-104	1 090
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-558	9 237
Permanente forskjeller	84	-4 280
Endring i midlertidige forskjeller	35 544	-16 635
Avgitt konsernbidrag	-23 392	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-11 679	0
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	5 146	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-5 146	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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	0	0	0
Fordringer	-388	0	388
Avsetninger mv	-1 000	-1 000	0
Varebeholdning	2 175	37 331	35 156
Gevinst - og tapskonto	0	0	0
Sum	787	36 331	35 544
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-11 679	-11 679
Grunnlag for utsatt skatt	787	24 653	23 866
Utsatt skatt (22 %)	173	5 424	5 250

Penneo document key: NM6JU-NBL4V-VU51W-FLCWW-BHWLA-5Y82G



Attivo Eiendomsutvikling II AS

Noter til regnskapet for 2022

Konsernet

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	14 924	7 472
Skattekostnad ordinært resultat	14 924	7 472
	0	0
Skattepliktig inntekt:	0	0
Resultat før skatt	100 813	38 097
Permanente forskjeller	-35 422	-7 472
Endring i midlertidige forskjeller	-59 774	-64 913
Avgitt konsernbidrag	0	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-13 327	0
Skattepliktig inntekt	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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	218 048	264 630	46 583
Fordringer	-388	-491	-103
Avsetninger mv	-1 000	-1 000	0
Varebeholdning	383 199	282 355	-100 843
Gevinst - og tapskonto	-21 643	-27 054	-5 411
Sum	578 215	518 441	-59 774
Akkumulert fremførbart underskudd	-26 230	-34 293	-8 064
Grunnlag for utsatt skatt	551 985	484 147	-67 838
Utsatt skatt (22 %)	121 437	106 512	-14 924

Note 7 Egenkapital

Morselskapet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	481	287 252	26 035	313 768
Årets resultat	0	0	-454	-454
Tilleggsutbytte	0	-64 868	0	-64 868
Egenkapital 31.12.	481	222 384	25 581	248 446

Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	481	287 252	23 788	311 520
Årets resultat	0	0	85 889	85 889
Tilleggsutbytte	0	-64 868	0	-64 868
Andre endringer	0	0	0	0
Egenkapital 31.12.	481	222 384	109 676	332 541

Penneo document key: NM6.U-NBL4V-VU51W-FLCWW-BHWLA-5Y82G



Attivo Eiendomsutvikling II AS

Noter til regnskapet for 2022

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 Malerhaugen AS	Oslo	100 %	117 130	89 331	117 036
Attivo Utleiebygg Malerhaugen AS	Oslo	100 %	30 406	-1 860	40 006
Balanseført verdi 31.12.					291 216

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Oversikt over de (20) største aksjonærene 31.12.

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

Aksjer eiet av daglig leder og styret/nærstående:

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

Penneo document key: NM6JU-NBL4V-VU51W-FLCWW-BHWLA-5Y82G



Attivo Eiendomsutvikling II AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 10 Fordringer, gjeld og pantstillelser

Morselskapet		Kundefordringer	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
3 244	30	Kundefordringer til pålydende	3 315	149
	0	Avsetning til tap på kundefordringer	0	0
3 244	0	Kundefordringer i balansen	3 315	179
<hr/>				
0	342 864	Gjeld sikret ved pant	604 225	679 560

Selskapet har avgitt samlet garanti etter bustadoppføringslova §47 og §12 på NOK 196 819 000.

Følgende eiendom er stilt til pant, pålydende NOK 650 000 000

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

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

Gjeld til kredittinstitusjoner forfaller innen 5 år. Morselskapets gjeld er innfridd per 31.12.

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

2022	2021	Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	2022	2021
0	0	Varige driftsmidler	209 030	295 585
63 472	488 323	Varer	896 654	837 762
63 472	488 323	Sum	1 105 684	1 133 347

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

Penneo document key: NM6JU-NBL4V-VU51W-FLCWW-BHWLA-5Y82G



PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Lars Martin Lunde

Styremedlem

Serial number: 9578-5999-4-1602367

IP: 85.166.xxx.xxx

2023-03-24 13:59:16 UTC



Christian Falck-Pedersen

Styremedlem

Serial number: 9578-5998-4-812709

IP: 178.232.xxx.xxx

2023-03-24 15:29:10 UTC



Øystein Bøe

Styremedlem

Serial number: 9578-5998-4-1459001

IP: 84.232.xxx.xxx

2023-03-25 07:31:26 UTC



Eva Marianne Aalby

Daglig leder

Serial number: 9578-5998-4-881864

IP: 51.175.xxx.xxx

2023-03-26 15:37:02 UTC



Geir Saastad

Styremedlem

Serial number: 9578-5998-4-835937

IP: 149.100.xxx.xxx

2023-03-27 13:56:38 UTC



Andreas Tronstad

Styreleder

Serial number: 9578-5999-4-2189877

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-27 15:02:54 UTC



Penneo document key: NM66JU-NBL4V-VU51W-FLCWW-BHWLA-5Y82G

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validator>



Attivo Eiendomsutvikling II AS

Styrets beretning for 2022

Virksomhetens art

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

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

Attivo Bolig Malerhaugen AS er et 100 % eid selskap som eier en boligtomt på Ensjø. Eiendommen er omregulert til bolig. Regulering ble stadfestet 2. kvartal 2020. Iht. denne reguleringen kan det bygges ca. 15.000 m² BRA-S på eiendommen. Salgsstart på prosjektet var mai 2020. Per 31.12.22 var det solgt 228 av 229 leiligheter i prosjektet. Byggearbeidene ferdigstilles i løpet av Q3 2023.

Selskapet kjøpte i 2017/2018 11 tilgrensende eiendommer på Kolbotn i Nordre Follo kommune, som har blitt utviklet til et boligprosjekt. Eiendommene ligger ca. 300 meter fra Kolbotn sentrum. Det er bygget 106 leiligheter (8.100 m² BRA-S bolig) på tomten. Byggestart for prosjektet var i mars 2020. Det ble ferdigstilt 4. kvartal 2022. Per 31.12.22 var 96 av 106 leiligheter solgt. Selskapet solgte en tilstøtende tomt for bygging av rekkehus vår/sommer 2022.

Eiendommen Konows gate 5-7, Oslo som ble overtatt i 4. kvartal 2019 eies av selskapet Attivo Bolig Konows Gate AS. Eiendommen ligger i Gamlebyen med nærhet til Sørenga og Bjørvika. Eiendommen er under omregulering med en forventet utnyttelse på ca. 6 000 m² BRA-S. Dersom regulering kommer på plass er ønsket byggestart 4. kvartal 2023, med ferdigstillelse i 2. kvartal 2025.

Fortsatt drift

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Til grunn for antagelsen ligger resultat- og balansebudsjett for 2022 og selskapets prognoser for årene fremover. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Fremtidig utvikling

Selskapet har stengt bøkene for nye investeringer.

Etterspørselen i nyboligmarkedet i Oslo og omegn holdt seg godt i starten av 2022, men opplevde en fallende tendens etter hvert som boligrenten økte utover året. Det har vært brukbart salg i 2022 året sett under ett, men med klart mest salg i 1. halvår, fallende salg



utover i 3. kvartal og begrenset salg i 4. kvartal. Varelageret i markedene selskapet opererer i er fortsatt stabilt lavt. Det ble regulert veldig få boliger i Oslo i 2022, noe som resulterte i fortsatt prisvekst i både nybolig- og bruktbolig-markedet. Priser på nybolig for landet som helhet steg 3,7 % de siste 12 månedene ifølge SSB. Det er tegn til at boligmarkedet bedrer seg noe i starten av 2023 og det forventet jevn aktivitet også i tiden fremover, selv med ytterligere renteøkninger, slik som forespeilet av Norges Bank i deres oppjusterte rentebane. Selskapet har kun igjen 9 leiligheter i sine aktive prosjekter. Disse forventes solgt innen relativt kort tid.

Redegjørelse for årsregnskapet

Konsernet benytter løpende avregningsmetode for vurdering av anleggskontrakter. Dette prinsippet gir et godt uttrykk for produksjonen i regnskapsåret. Selskapets resultat ble et underskudd etter skatt på MNOK 0,4. Konsernresultatet etter skatt ble et overskudd på MNOK 85,9.

Netto kontantstrøm for selskapet var negativ med MNOK 75,9 for året. Endringen fra fjoråret og årsaken til den negative kontantstrømmen knytter seg i all hovedsak til kontraktfortjeneste på prosjektene som er under bygging. Under løpende avregningsmetode blir boligsalgene inntektsført før de er overlevert og betalt.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde pr 31.12.2022 MNOK 569,5, inkludert lånene på prosjekt Malerhaugen som forfaller innen utgangen av året, mens konsernets bankinnskudd på samme tidspunkt utgjorde MNOK 1,8. Totalkapitalen for konsernet per 31.12.2022 var MNOK 1.115,9. Egenkapitalandelen pr 31.12.2022 var 29,80 %.

Det ble gjort en utbetaling av overkurs på MNOK 65 i 2022. Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Finansiell risiko

Selskapet og konsernet er eksponert for finansiell risiko på ulike områder:

Markedsrisiko

Konsernet har leietakere i en eiendom i (Konows gate) og er dermed eksponert for eventuelle frafall av leieinntekter.

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

Prisene på nye boliger i selskapets investeringsområde, Oslo og Akershus, har utviklet seg betinget positivt i 2022, men med en fallende tendens mot slutten av året. Entreprenørprosjektet Kantorbekken er ferdigstilt i 2022, slik at usikkerheten for ytterligere uventede



kostnadspåslag her er eliminert. I prosjektet på Malerhaugen er de fleste kontrakter med underentreprenører inngått på fast pris, men det er en viss risiko for økte kostnader den tiden som er igjen av byggeriet. For kommende prosjekt Konows gate er det markedsrisiko knyttet til salg av leiligheter og kjøp av entreprisetjenester.

Kredittrisiko

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

Likviditetsrisiko

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

Arbeidsmiljø og miljørapportering

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

Selskapet ønsker å bidra til et forbedret miljø gjennom målbevisst arbeid i hvert enkelt prosjekt. Selskapet følger alle etiske normer og regelverk og ønsker å motarbeide all form for arbeidslivskriminalitet. Det benyttes kun entreprenører som kan dokumentere at de følger lover og forskrifter med hensyn til lønn, skatt og mva. Alle entreprenører skal være godkjent i StartBANK. Dette gjelder også underentreprenører og andre samarbeidspartnere. Helse, miljø og sikkerhet vektlegges på alle byggeplasser, og det gjøres et grundig HMS-arbeid. Byggeplassen har en egen HMS-koordinator for å ivareta dette som holder kontinuering oversikt over eventuelle skader på byggeplass. Alle prosjekter har egen miljøplan (oppfølgingsplan). Alle prosjekter har en egen miljøkoordinator som har som ansvar å følge opp 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

Redegjørelsen etter åpenhetsloven er tilgjengelig på Attivo sine nettsider.

Årsresultat og disponeringer

Morselskapet har et underskudd etter skatt på MNOK 0,45. Styret foreslår at årets overskudd disponeres som følger:

Overført fra annen egenkapital	MNOK - 0,45
Sum disponeringer	MNOK - 0,45



Selskapets likviditetsbeholdning pr. 31.12.2022 var MNOK 1,8.

I desember 2022 ble det utbetalt overkurs på NOK 64.867.500 (NOK 135 per aksje).

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

Det er ikke inntruffet forhold etter 31.12.2022 som etter styrets vurdering har betydning for bedømmelsen av regnskapet for 2022.

Oslo, 20. mars 2023.

Styret i Attivo Eiendomsutvikling II AS

Andreas Tronstad
Styrets leder

Øystein Bøe
Styremedlem

Lars Martin Lunde
Styremedlem

Christian Falck-Pedersen
Styremedlem

Geir Saastad
Styremedlem

E. Marianne Aalby
Daglig leder

Penneo document key: GFMCK-00CGV-HEZMK-VIII8-FEDBD-77UMN



PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Lars Martin Lunde

Styremedlem

Serial number: 9578-5999-4-1602367

IP: 85.166.xxx.xxx

2023-03-24 13:59:16 UTC



Christian Falck-Pedersen

Styremedlem

Serial number: 9578-5998-4-812709

IP: 178.232.xxx.xxx

2023-03-24 15:29:10 UTC



Øystein Bøe

Styremedlem

Serial number: 9578-5998-4-1459001

IP: 84.232.xxx.xxx

2023-03-25 07:31:26 UTC



Eva Marianne Aalby

Daglig leder

Serial number: 9578-5998-4-881864

IP: 51.175.xxx.xxx

2023-03-26 15:37:02 UTC



Geir Saastad

Styremedlem

Serial number: 9578-5998-4-835937

IP: 149.100.xxx.xxx

2023-03-27 13:56:38 UTC



Andreas Tronstad

Styreleder

Serial number: 9578-5999-4-2189877

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-27 15:02:54 UTC



Penneo document key: GFMCX-00CGV-HEZMK-VIIH8-FEDBD-77UMN

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validator>



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Attivo Eiendomsutvikling II AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Attivo Eiendomsutvikling II AS.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

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



rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

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

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

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Anders Ramberg
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Anders Ramberg

Partner

On behalf of: BDO AS

Serial number: 9578-5999-4-747087

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-28 07:38:44 UTC



Penneo document key: Z3XY5-CKA14-ESWCE-ODCLN-5EHIE-3FW1

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validator>