



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Espen Strand
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		40 047 524	28 468 147
Annen driftsinntekt		683 404	661 653
Sum inntekter		40 730 928	29 129 800
Kostnader			
Varekostnad		36 910 052	33 006 308
Lønnskostnad		342 300	342 300
Annen driftskostnad	1	1 290 954	4 699 582
Sum kostnader		38 543 306	38 048 190
Driftsresultat		2 187 622	-8 918 390
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2		11 501 993
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	2 068 153	2 594 729
Annen renteinntekt		6 976 626	1 704 350
Annen finansinntekt		2 310 989	69 474 665
Sum finansinntekter		11 355 768	85 275 737
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	3 187 713	8 839 859
Annen rentekostnad		3 263 390	
Annen finanskostnad		188 152	17 120
Sum finanskostnader		6 639 255	8 856 979
Netto finans		4 716 513	76 418 758
Resultat før skattekostnad		6 904 135	67 500 368
Skattekostnad på resultat	3	1 653 981	-420 889
Årsresultat		5 250 154	67 921 257
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 250 154	67 921 257
Totalresultat		5 250 154	67 921 257



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overføringer og disponeringer			
Ekstraordinært utbytte			190 278 000
Avsatt til annen egenkapital		5 250 154	20 027 629
Overført fra overkurs		-35 076 500	-222 384 372
Tilleggsutbytte		35 076 500	80 000 000
Sum overføringer og disponeringer	4	5 250 154	67 921 257



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	3 378 700	247 753
Sum immaterielle eiendeler		3 378 700	247 753
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	209 139 076	210 207 196
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Investeringer i tilknyttet selskap	5		
Sum finansielle anleggsmidler		209 139 076	210 207 196
Sum anleggsmidler		212 517 776	210 454 949
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	6	3 715 900	36 824 391
Sum varer		3 715 900	36 824 391
Fordringer			
Kundefordringer		743 404	661 653
Andre kortsiktige fordringer	2	9 259 226	2 816 226
Konsernfordringer	2	394 072	133 113 259
Sum fordringer		10 396 702	136 591 138
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	43 675 788	139 318 560
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		43 675 788	139 318 560
Sum omløpsmidler		57 788 390	312 734 088
SUM EIENDELER		270 306 166	523 189 037

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 7	480 500	480 500
Overkurs	4		
Sum innskutt egenkapital		480 500	480 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	118 947 750	45 608 727
Sum opptjent egenkapital		118 947 750	45 608 727
Sum egenkapital		119 428 250	46 089 227
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	8	24 313 076	22 212 017
Sum avsetninger for forpliktelser		24 313 076	22 212 017
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	70 000 000	
Langsiktig konserngjeld	2		77 652 636
Sum annen langsiktig gjeld		70 000 000	77 652 636
Sum langsiktig gjeld		94 313 076	99 864 653
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		106 800	175 504
Betalbar skatt		156 388	
Kortsiktig konserngjeld	2	5 517 716	374 398 000
Annen kortsiktig gjeld		50 783 936	2 661 653
Sum kortsiktig gjeld		56 564 841	377 235 157
Sum gjeld		150 877 917	477 099 810
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		270 306 166	523 189 037



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	40 047 524	456 292 559
Leieinntekter		1 519 579	3 092 204
Annen driftsinntekt		3 023 483	661 653
Sum inntekter		44 590 585	460 046 416
Kostnader			
Varekostnad	1	36 910 052	340 484 560
Lønnskostnad	2	342 300	342 300
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3, 4	2 550 355	2 832 145
Annen driftskostnad	2	5 041 099	12 364 400
Sum kostnader		44 843 806	356 023 405
Driftsresultat		-253 220	104 023 012
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5		
Annen renteinntekt		6 977 501	2 561 677
Annen finansinntekt			66 830
Sum finansinntekter		6 977 501	2 628 507
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5		
Annen rentekostnad		7 261 857	4 193 736
Annen finanskostnad		194 029	3 980 833
Sum finanskostnader		7 455 885	8 174 568
Netto finans		-478 385	-5 546 061
Resultat før skattekostnad		-731 605	98 476 951
Skattekostnad på ordinært resultat	6	450 500	17 565 309
Årsresultat	7	-1 182 105	80 911 642
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 182 105	80 911 642



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Totalresultat		-1 182 105	80 911 642
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs			-222 384 372
Ordinært utbytte	7	35 076 500	270 278 000
Avsatt til annen egenkapital		-36 258 605	33 018 014
Sum overføringer og disponeringer		-1 182 105	80 911 642



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Goodwill	3		2 165 371
Sum immaterielle eiendeler			2 165 371
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	179 643 507	178 244 995
Sum varige driftsmidler		179 643 507	178 244 995
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8		
Sum anleggsmidler		179 643 507	180 410 366
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	1	7 431 800	85 081 782
Fordringer			
Kundefordringer	1	783 555	942 984
Andre kortsiktige fordringer		9 378 907	13 344 226
Konsernfordringer	5		
Sum fordringer		10 162 462	14 287 210
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		43 675 788	140 158 964
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		43 675 788	140 158 964
Sum omløpsmidler		57 554 150	196 987 065
SUM EIENDELER		237 197 657	377 397 430

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 9	480 500	480 500
Sum innskutt egenkapital		480 500	480 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		106 435 823	142 694 426
Sum opptjent egenkapital	7	106 435 823	142 694 426
Sum egenkapital		106 916 323	143 174 927
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	31 778 454	31 484 342
Andre avsetninger for forpliktelser	10	24 313 076	22 212 017
Sum avsetninger for forpliktelser		56 091 530	53 696 359
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10		
Langsiktig konserngjeld	5		
Sum langsiktig gjeld		56 091 530	53 696 359
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	70 000 000	70 000 000
Leverandørgjeld		160 956	650 063
Betalbar skatt		156 388	100 310 761
Skyldig offentlige avgifter		19 367	61 310
Kortsiktig konserngjeld	5		
Annen kortsiktig gjeld	5	3 853 093	9 504 010
Sum kortsiktig gjeld		74 189 804	180 526 145
Sum gjeld		130 281 334	234 222 504
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		237 197 657	377 397 430



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 443907

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Espen Strand
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 04.06.2025

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		40 047 524	28 468 147
Annen driftsinntekt		683 404	661 653
Sum inntekter		40 730 928	29 129 800
Kostnader			
Varekostnad		36 910 052	33 006 308
Lønnskostnad		342 300	342 300
Annen driftskostnad	1	1 290 954	4 699 582
Sum kostnader		38 543 306	38 048 190
Driftsresultat		2 187 622	-8 918 390
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2		11 501 993
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	2 068 153	2 594 729
Annen renteinntekt		6 976 626	1 704 350
Annen finansinntekt		2 310 989	69 474 665
Sum finansinntekter		11 355 768	85 275 737
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	3 187 713	8 839 859
Annen rentekostnad		3 263 390	
Annen finanskostnad		188 152	17 120
Sum finanskostnader		6 639 255	8 856 979
Netto finans		4 716 513	76 418 758
Resultat før skattekostnad		6 904 135	67 500 368
Skattekostnad på resultat	3	1 653 981	-420 889
Årsresultat		5 250 154	67 921 257
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 250 154	67 921 257
Totalresultat		5 250 154	67 921 257
Overføringer og disponeringer			
Ekstraordinært utbytte			190 278 000
Avsatt til annen egenkapital		5 250 154	20 027 629
Overført fra overkurs		-35 076 500	-222 384 372
Tilleggsutbytte		35 076 500	80 000 000



Sum overføringer og disponeringer	4	5 250 154	67 921 257
--------------------------------------	---	-----------	------------



Organisasjonsnr: 917 325 448
ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING II AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	3 378 700	247 753
Sum immaterielle eiendeler		3 378 700	247 753
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	209 139 076	210 207 196
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Investeringer i tilknyttet selskap	5		
Sum finansielle anleggsmidler		209 139 076	210 207 196
Sum anleggsmidler		212 517 776	210 454 949
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	6	3 715 900	36 824 391
Sum varer		3 715 900	36 824 391
Fordringer			
Kundefordringer		743 404	661 653
Andre kortsiktige fordringer	2	9 259 226	2 816 226
Konsernfordringer	2	394 072	133 113 259
Sum fordringer		10 396 702	136 591 138
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	2	43 675 788	139 318 560
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		43 675 788	139 318 560
Sum omløpsmidler		57 788 390	312 734 088
SUM EIENDELER		270 306 166	523 189 037
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 7	480 500	480 500
Overkurs	4		



Sum innskutt egenkapital		480 500	480 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	118 947 750	45 608 727
Sum opptjent egenkapital		118 947 750	45 608 727
Sum egenkapital		119 428 250	46 089 227
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelseser	8	24 313 076	22 212 017
Sum avsetninger for forpliktelseser		24 313 076	22 212 017
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	70 000 000	
Langsiktig konserngjeld	2		77 652 636
Sum annen langsiktig gjeld		70 000 000	77 652 636
Sum langsiktig gjeld		94 313 076	99 864 653
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		106 800	175 504
Betalbar skatt		156 388	
Kortsiktig konserngjeld	2	5 517 716	374 398 000
Annen kortsiktig gjeld		50 783 936	2 661 653
Sum kortsiktig gjeld		56 564 841	377 235 157
Sum gjeld		150 877 917	477 099 810
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		270 306 166	523 189 037



Organisasjonsnr: 917 325 448
ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING II AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	40 047 524	456 292 559
Leieinntekter		1 519 579	3 092 204
Annen driftsinntekt		3 023 483	661 653
Sum inntekter		44 590 585	460 046 416
Kostnader			
Varekostnad	1	36 910 052	340 484 560
Lønnskostnad	2	342 300	342 300
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3, 4	2 550 355	2 832 145
Annen driftskostnad	2	5 041 099	12 364 400
Sum kostnader		44 843 806	356 023 405
Driftsresultat		-253 220	104 023 012
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5		
Annen renteinntekt		6 977 501	2 561 677
Annen finansinntekt			66 830
Sum finansinntekter		6 977 501	2 628 507
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5		
Annen rentekostnad		7 261 857	4 193 736
Annen finanskostnad		194 029	3 980 833
Sum finanskostnader		7 455 885	8 174 568
Netto finans		-478 385	-5 546 061
Resultat før skattekostnad		-731 605	98 476 951
Skattekostnad på ordinært resultat	6	450 500	17 565 309
Årsresultat	7	-1 182 105	80 911 642
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 182 105	80 911 642
Totalresultat		-1 182 105	80 911 642
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs			-222 384 372
Ordinært utbytte	7	35 076 500	270 278 000



Avsatt til annen egenkapital	-36 258 605	33 018 014
Sum overføringer og disponeringer	-1 182 105	80 911 642



Organisasjonsnr: 917 325 448
ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING II AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Goodwill	3		2 165 371
Sum immaterielle eiendeler			2 165 371
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	179 643 507	178 244 995
Sum varige driftsmidler		179 643 507	178 244 995
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8		
Sum anleggsmidler		179 643 507	180 410 366
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	1	7 431 800	85 081 782
Fordringer			
Kundefordringer	1	783 555	942 984
Andre kortsiktige fordringer		9 378 907	13 344 226
Konsernfordringer	5		
Sum fordringer		10 162 462	14 287 210
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		43 675 788	140 158 964
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		43 675 788	140 158 964
Sum omløpsmidler		57 554 150	196 987 065
SUM EIENDELER		237 197 657	377 397 430
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 9	480 500	480 500
Sum innskutt egenkapital		480 500	480 500
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital		106 435 823	142 694 426
Sum opptjent egenkapital	7	106 435 823	142 694 426
Sum egenkapital		106 916 323	143 174 927
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	31 778 454	31 484 342
Andre avsetninger for forpliktelser	10	24 313 076	22 212 017
Sum avsetninger for forpliktelser		56 091 530	53 696 359
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10		
Langsiktig konserngjeld	5		
Sum langsiktig gjeld		56 091 530	53 696 359
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	70 000 000	70 000 000
Leverandørgjeld		160 956	650 063
Betalbar skatt		156 388	100 310 761
Skyldig offentlige avgifter		19 367	61 310
Kortsiktig konserngjeld	5		
Annen kortsiktig gjeld	5	3 853 093	9 504 010
Sum kortsiktig gjeld		74 189 804	180 526 145
Sum gjeld		130 281 334	234 222 504
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		237 197 657	377 397 430



Organisasjonsnr: 917 325 448
ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING II AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 917 325 448
ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING II AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Signing Information Page 1/1

Attivo Eiendomsutvikling II AS konsernregnskap 31.12.2024 oppdatert styre.pdf

Name:	Method:	Time:
Strand, Espen	BANKID	2025-04-07 10:28:06
Lunde, Lars Martin	BANKID	2025-04-03 19:04:24
Tronstad, Andreas	BANKID	2025-04-06 08:49:24



This document is electronically sealed and contains electronic signatures
Document ID:47623b78-d8ee-4174-8f75-c0478288cf44



Resultatregnskap

Attivo Eiendomsutvikling II AS

Beløp i NOK 1000

Morselskap			Konsern	
2024	2023	Note	2024	2023
Driftsinntekter og driftskostnader				
40 048	28 468	1	40 048	456 293
0	0		1 520	3 092
683	662		3 023	662
40 731	29 130		44 591	460 046
36 910	33 006	1	36 910	340 485
342	342	2	342	342
0	0	3, 4	2 550	2 832
1 291	4 700	2	5 041	12 364
38 543	38 048		44 844	356 023
2 188	-8 918		-253	104 023
Finansinntekter og finanskostnader				
0	11 502		0	0
2 068	2 595	5	0	0
6 977	1 704		6 978	2 562
2 311	69 475		0	67
3 188	8 840	5	0	0
3 263	0		7 262	4 194
188	17		194	3 981
4 717	76 419		-478	-5 546
6 904	67 500		-732	98 477
1 654	-421	6	451	17 565
5 250	67 921	7	-1 182	80 912
Tilleggsutbytte				
35 077	80 000	7	35 077	80 000
0	190 278		0	190 278
-29 826	20 028		-36 259	33 018
0	222 384		0	222 384
5 250	67 921		-1 182	80 912



Attivo Eiendomsutvikling II AS

Noter til regnskapet for 2024

Attivo Eiendomsutvikling II AS KONTANTSTRØMOPPSTILLING (Beløp i NOK 1000)

Morselskap			Konsern	
2024	2023		2024	2023
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
6 904	67 500	Resultat før skattekostnad	-732	98 477
	0	Periodens betalte skatt	-100 311	0
-311	-20 413	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	0
0	0	Avskrivninger	2 550	2 832
33 108	26 648	Endring i varelager	38 825	940 233
-81	2 582	Endring i kundefordringer	159	-943
-69	-1 718	Endring i leverandørgjeld	-489	-31 877
3 346	16 870	Endring i andre tidsavgrensningsposter	-926	4 802
42 897	91 469	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-60 924	1 013 524
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
0	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-482	-3 090
311	31 275	Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	0	0
-20 063	0	Utbetalinger ved investering i andre foretak	0	0
-19 752	31 275	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-482	-3 090
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
70 000	0	Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	0
0	0	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	-464 225
-163 787	274 284	Netto endring i kasskreditt	0	-137 606
10 075	0	Netto inn-/utbetalinger på konsernmellomværende	0	0
-35 077	-270 278	Utbetalinger av utbytte	-35 077	-270 278
-118 788	4 006	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-35 077	-872 109
-95 643	126 750	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-96 483	138 325
139 319	12 569	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	140 159	1 834
43 676	139 319	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	43 676	140 159

Document ID:

47623b78-d8ee-4174-8f75-c0478288cf44



Attivo Eiendomsutvikling II AS

Noter til regnskapet for 2024

Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskaploven 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)
Konows Atelier BRL	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 tilsvare andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte interngevinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i det tilknyttede selskapet, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster. I resultatregnskapet vises resultatandelen under finansposter.

Konsolideringsprinsipper

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

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

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

Document ID:
47623b78-d8ee-4174-8f75-c0478288cf44



Attivo Eiendomsutvikling II AS

Noter til regnskapet for 2024

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 kontraktsinntekter og kontraktskostnader periodiseres i forhold til fullføringsgraden. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

Document ID:

47623b78-d8ee-4174-8f75-c0478288cf44



Attivo Eiendomsutvikling II AS

Noter til regnskapet for 2024

Fordringer

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

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

Gjeld

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

Garantiarbeider/reklamasjoner

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

Document ID:
47623b78-d8ee-4174-8f75-c0478288cf44



Attivo Eiendomsutvikling II AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 1 Anleggskontrakter

Morselskapet		Lager av varer og annen beholdning	Konsernet	
2024	2023		2024	2023
		<i>Inkludert i kundefordringer</i>		
0	0	Opptjent ikke fakturert produksjon	0	0
0	0	Periodiserte kontraktskostnader	0	0
0	0	Forskudd fra kunder	0	0
0	0	Anleggskontrakter inkludert i kundefordringer	0	0
		Resultatposter vedrørende prosjekter		
2024	2023		2024	2023
		<i>Resultat på prosjekter under utførelse</i>		
0	0	Resultatførte totale inntekter	0	1 292 226
0	0	Estimert kontraktsfortjeneste	0	366 306
0	0	Kostnadsført merverdi	0	98 500
0	0	Estimert kontraktsfortjeneste	0	267 806

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

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

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

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

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

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon	134	162
Andre tjenester	141	207
Sum	274	369

Document ID:
47623b78-d8ee-4174-8f75-c0478288cf44



Attivo Eiendomsutvikling II AS

Noter til regnskapet for 2024

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.	50 168	50 168
Balanseført verdi 31.12.	0	0

Årets avskrivninger	2 165	2 165
---------------------	-------	-------

Forventet økonomisk levetid	0-5 år
Avskrivningsplan	Lineær

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

Note 4 Varige driftsmidler

Konsernet	Tomter	Bygninger	Byggetiltak	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	261 259	24 827	8 766	294 852
Tilgang	1 301	0	482	1 783
Avgang	0	0	0	0
Omklassifisering varelager	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	262 560	24 827	9 249	296 635
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	98 500	18 492	0	116 992
Balanseført verdi 31.12.	164 060	6 335	9 249	179 644

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 det ferdigstilte prosjektet Malerhaugveien 25.



Attivo Eiendomsutvikling II AS

Noter til regnskapet for 2024

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

Morselskapet

	Fordringer	
	2024	2023
Konsernbidrag døtre	0	11 502
Andre fordringer	394	121 611
Sum	394	133 113

	Gjeld	
	2024	2023
Skyldig konsernbidrag	5 518	-
Kortsiktig gjeld	-	374 398
Langsiktig gjeld	-	77 653
Sum	5 518	452 051

Mellomværende renteberegnes til markedsvilkår.

Av annen kortsiktig gjeld er NOK 46 130 843 uopptjent inntekt i forbindelse av salg av Attivo Bolig Konowsgate AS til Konows Atelier BRL. Gevinsten ved salget klassifiseres som uopptjent frem til overlevering av andelene.

Note 6 Skatt

Morselskapet

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 370	0
Endring i utsatt skattefordel	284	-421
Skattekostnad ordinært resultat	1 654	-421

Skattepliktig inntekt:

Resultat før skatt	6 904	67 500
Permanente forskjeller	614	-69 413
Endring i midlertidige forskjeller	-1 290	1 913
Avgitt konsernbidrag	-5 518	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	0
Skattepliktig inntekt	711	0

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	1 370	-2 530
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	-1 214	2 530
Sum betalbar skatt i balansen	156	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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-143	-158	-16
Fordringer	-725	-388	337
Avsetninger mv	-3 000	-3 000	0
Varebeholdning	0	1 262	1 262
Gevinst - og tapskonto	-11 490	-14 363	-2 873
Sum	-15 358	-16 647	-1 290
Akkumulert fremførbart underskudd	0	0	0
Grunnlag for utsatt skatt	-15 358	-16 647	-1 290
Utsatt skatt (22 %)	-3 379	-3 662	-284

Document ID:

47623b78-d8ee-4174-8f75-c0478288cf44



Attivo Eiendomsutvikling II AS

Noter til regnskapet for 2024

Konsernet

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	156	100 311
Endring i utsatt skattefordel	294	-82 745
Skattekostnad ordinært resultat	450,5	17 565

Skattepliktig inntekt:

Resultat før skatt	-732	98 477
Permanente forskjeller	2 779	-13 495
Endring i midlertidige forskjeller	-1 337	395 080
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-24 104
Skattepliktig inntekt	711	455 958

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	159 663	159 742	80
Fordringer	-725	-531	194
Avsetninger mv	-3 000	-3 000	0
Varebeholdning	0	1 262	1 262
Gevinst - og tapskonto	-11 490	-14 363	-2 873
Sum	144 448	143 111	-1 337

Akkumulert fremførbart underskudd	0	0	0
Grunnlag for utsatt skatt	144 448	143 111	-1 337

Utsatt skatt (22 %)	31 778	31 484	-294
----------------------------	---------------	---------------	-------------

Note 7 Egenkapital

Morselskapet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	481	-	45 609	46 089
Årets resultat	-	-	5 250	5 250
Tilleggsutbytte	-	-	-35 077	-35 077
Fusjonseffekt	-	-	103 165	103 165
Egenkapital 31.12.	481	-	118 948	119 429

Selskapet er overtakende selskap i mor-datter fusjon med Attivo Bolig Malerhaugen AS, org.nr. 916 497 261. Fusjonen er gjennomført med regnskaps- og skattemessig virkning fra 01.01.2024.

Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	481	0	142 694	143 175
Årets resultat	0	0	-1 182	-1 182
Tilleggsutbytte	0	0	-35 077	-35 077
Egenkapital 31.12.	481	0	106 435	106 916

Document ID:

47623b78-d8ee-4174-8f75-c0478288cf44



Attivo Eiendomsutvikling II AS

Noter til regnskapet for 2024

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 %)	Balansført verdi
Konows Atelier BRL	Oslo	100 %	2 989	-4 267	209 139
Balansført verdi 31.12.					209 139

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 480 500 består av 480 500 aksjer á kr. 1.

Oversikt over de (20) største aksjonærene 31.12.

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

Aksjer eiet av daglig leder og styret/nærstående:

Navn	Rolle	Antall aksjer
Andreas Tronstad	Styreleder	45 329
Christian Falck-Pedersen	Styremedlem	67 993
Geir Saastad	Styremedlem	13 598
Espen Strand	Daglig leder	1 814

Document ID:

47623b78-d8ee-4174-8f75-c0478288cf44



Attivo Eiendomsutvikling II AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 10 Fordringer, gjeld og pantstillelser

Morselskapet		Gjeld sikret ved pant	Konsernet	
2024	2023		2024	2023
70 000	0			
		70 000	70 000	

Selskapets kredittgjeld forfaller 30.12.2025.

Det er stilt pant pålydende NOK 70 000 000 i gnr 233, bnr 232 og 234 i Oslo.

Eiendommens hjemmelshaver er datterselskapet Konows Atelier BRL.

Selskapet har avgitt samlet garanti etter bustadoppføringslova §12 på NOK 113 998 000

Selskapet har i forbindelse med erverv av Attivo Bolig Konowgate AS (fusjonert med Konows Atelier BRL), avsatt et omforent beløp på NOK 24 313 076 for tilleggsvedertag. Tilleggsvedertaget er betinget av reguleringsutfall. Vedertaget forfaller til betaling april 2025.

Document ID:
47623b78-d8ee-4174-8f75-c0478288cf44



Attivo Eiendomsutvikling II AS konsernregnskap 31.12.2024 oppdatert styre.pdf

Name Date
Tronstad, Andreas 2025-04-06

Document ID
47623b78-d8ee-4174-8f75-c0478288cf44

Identification
 **bankID** Tronstad, Andreas

Name Date
Lunde, Lars Martin 2025-04-03

Document ID
47623b78-d8ee-4174-8f75-c0478288cf44

Identification
 **bankID** Lunde, Lars Martin

Name Date
Strand, Espen 2025-04-07

Document ID
47623b78-d8ee-4174-8f75-c0478288cf44

Identification
 **bankID** Strand, Espen

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



Signing Information Page 1/1

AEU II AS Styrets beretning 2024.pdf

Name:	Method:	Time:
Strand, Espen	BANKID	2025-04-10 11:04:09
Lunde, Lars Martin	BANKID	2025-04-09 15:06:33
Tronstad, Andreas	BANKID	2025-04-11 13:06:31



This document is electronically sealed and contains electronic signatures
Document ID: abdcc72c-ec21-4f25-853f-0ac913ba6d06



Styrets beretning 2024

Attivo Eiendomsutvikling II AS

Virksomhetens art

Forretningsgrunnlaget til Attivo Eiendomsutvikling II AS er å eie, forvalte og utvikle eiendom i Oslo og Akershus. Hovedkontoret ligger i Oslo. Konsernet har ved utgangen av året ett aktivt prosjekt (Konows gate 5-7).

Eiendommen Konows gate 5-7 i Oslo kommune ble overtatt i 4. kvartal 2019 og eies av selskapet Konows Atelier Brl. Eiendommen ligger i Gamlebyen med nærhet til Sørenga og Bjørvika. Reguleringsplanen for eiendommen ble godkjent i bystyret 29. februar 2024 med en utnyttelse på ca. 6 000 m² BRA-S. Forventet byggestart er 2. halvår 2025/1. halvår 2026, med ferdigstilling i løpet av 2027.

Fortsatt drift

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

Fremtidig utvikling

Selskapet har stengt bøkene for nye investeringer.

Etterspørselen i nyboligmarkedet i Oslo og omegn har i 2024 vært lav, primært som følge av høy rente og høy inflasjon. Renten har nå stabilisert seg eller er på vei ned, og man forventer derfor en stabil eller økende etterspørsel fremover avhengig av rentens utvikling. Varelageret i markedene selskapet opererer i er fortsatt stabilt lavt, og det er meget begrenset tilførsel de nærmeste årene. Dette forventes å påvirke prisene positivt spesielt for sentrale knutepunktseiendommer, mens man utenfor knutepunkt har et mere nyansert bilde med lavere etterspørsel. Markedet preges samtidig av vesentlig høyere etterspørsel for mindre enheter enn for de større enhetene.

Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapets resultat ble et overskudd etter skatt på MNOK 5,25. Konserneresultatet etter skatt ble et underskudd på MNOK 1,1. Det benyttes løpende avregningsmetode for vurdering av anleggskontrakter. Dette prinsippet gir et godt uttrykk for produksjonen i regnskapsåret.

Netto kontantstrøm for selskapet var negativ med MNOK 95,6 for året. Netto kontantstrøm for konsernet var negativ med MNOK 96,5. Årsaken til den negative kontantstrømmen knytter seg i all hovedsak til betalt skatt på MNOK 100 og utdeling av utbytte på MNOK 35.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde pr 31.12.2024 MNOK 74, inkludert MNOK 70 i tomtelån som forventes refinansiert, mens konsernets bankinnskudd på samme tidspunkt utgjorde MNOK 43,7. Totalkapitalen for konsernet per 31.12.2024 var MNOK 237,2. Egenkapitalandelen pr 31.12.2024 var 45%.

Document ID:

abdcc72c-ec21-4f25-853f-0ac913ba6d06



Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Finansiell risiko

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

Markedsrisiko

Konsernet er eksponert mot markedsrisiko på etterspørsel og prisendringer i boligmarkedet.

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

Kredittrisiko

Det er alltid en mulighet for at enkelte kjøpere ikke vil være i stand til å gjøre opp for seg ved overtagelse. I et tilfelle der kjøper ikke kan gjøre opp for seg, vil selskapet kunne søke dekning for et eventuelt tap av inntekter ved å selge boligen på ny og beholde innbetalt forskudd. Selskapets erfaring med dette er at en ekstremt liten andel av kjøperne ikke er i stand til å overta leilighetene iht. sine kontraktsforpliktelser.

Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten i konsernet som god på kort og mellomlang sikt.

Arbeidsmiljø og miljørapportering

Selskapet har ingen ansatte. Det er inngått avtale med Attivo AS som forretningsfører og forvalter av selskapet. Selskapet ønsker å bidra til et forbedret miljø gjennom målbevisst arbeid i hvert enkelt prosjekt. Selskapet følger alle etiske normer og regelverk og ønsker å motarbeide all form for arbeidslivskriminalitet. Det benyttes kun entreprenører som kan dokumentere at de følger lover og forskrifter med hensyn til lønn, skatt og mva. Alle entreprenører skal være godkjent i Start BANK. Dette gjelder også underentreprenører og andre samarbeidspartnere. Helse, miljø og sikkerhet vektlegges på alle byggeplasser, og det gjøres et grundig HMS-arbeid. Byggeplassen har en egen HMS-koordinator for å ivareta dette. Alle prosjekter har egen miljøplan (oppfølgingsplan). Alle prosjekter har en egen miljøkoordinator som har som ansvar å følge opp at punkter innenfor miljøstrategi oppfylles.

Likestilling

Styret består av to personer som begge er menn. Selskapet har ikke iverksatt eller planlagt iverksatt tiltak for å fremme likestilling. Man oppfylder krav og kjønnsbalanse i styret.

Diskriminering

Da selskapet ikke har egne ansatte er det ikke iverksatt eller planlagt iverksatt tiltak mot diskriminering.

Åpenhetsloven

Attivo stiller absolutt krav til at alle selskapets leverandører skal oppfylle grunnleggende menneskerettigheter og rett til et anstendig arbeidsforhold. Alle avtaler selskapet inngår skal

Document ID:

abdcc72c-ec21-4f25-853f-0ac913ba6d06



inneholde tekst om dette. Redegjørelsen etter åpenhetsloven er tilgjengelig på Attivo sine hjemmesider, www.attivo.no.

Styreforsikring

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner. Forsikringssum er NOK 50 millioner.

Årsresultat og disponeringer

Morselskapet har et overskudd etter skatt på MNOK 5,2. Styret foreslår at årets overskudd disponeres til annen egenkapital.

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 31.12.2024 som etter styrets vurdering har betydning for bedømmelsen av regnskapet for 2024.

Styret i Attivo Eiendomsutvikling II AS

Andreas Tronstad
Styrets leder

Lars Martin Lunde
Styremedlem

Espen Strand
Daglig leder

Document ID:
abdcc72c-ec21-4f25-853f-0ac913ba6d06



AEU II AS Styrets beretning 2024.pdf

Name
Tronstad, Andreas

Date
2025-04-11

Document ID
abdcc72c-ec21-4f25-853f-0ac913ba6d06

Identification
 **bankID** Tronstad, Andreas

Name
Lunde, Lars Martin

Date
2025-04-09

Document ID
abdcc72c-ec21-4f25-853f-0ac913ba6d06

Identification
 **bankID** Lunde, Lars Martin

Name
Strand, Espen

Date
2025-04-10

Document ID
abdcc72c-ec21-4f25-853f-0ac913ba6d06

Identification
 **bankID** Strand, Espen

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



Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Til generalforsamlingen i Attivo Eiendomsutvikling II AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Attivo Eiendomsutvikling II AS.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- Gir selskapsregnskapet et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettvise bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

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

Konklusjon om årsberetningen

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

- er konsistent med årsregnskapet og



- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 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 Dokumentnrøktei: AUALA-Y3AEY-VY6P8-0MOPL-QNWTU-SZKQY



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."

Ramberg, Anders

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-747087

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-11 13:40:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AUALA-Y3AEY-VY6P8-0MOPL-QNW7U-SZKQY

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.