



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	920 859 577
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING III AS
Forretningsadresse:	Hoffsveien 1A 0275 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Espen Strand
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	20.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	184 888 000	184 894 000
Sum inntekter		184 888 000	184 894 000
Kostnader			
Varekostnad	1	162 700 000	143 758 000
Lønnskostnad	2	342 000	342 000
Annen driftskostnad		3 181 000	3 553 000
Sum kostnader		166 223 000	147 653 000
Driftsresultat		18 665 000	37 241 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	4 048 000	1 699 000
Annen renteinntekt		408 000	519 000
Annen finansinntekt		105 000	3 859 000
Sum finansinntekter		4 561 000	6 077 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	3 063 000	1 168 000
Annen rentekostnad		315 000	31 000
Annen finanskostnad		18 961 000	0
Sum finanskostnader		22 339 000	1 199 000
Netto finans		-17 778 000	4 878 000
Ordinært resultat før skattekostnad		887 000	42 119 000
Skattekostnad på ordinært resultat	6	4 366 000	8 687 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 479 000	33 432 000
Årsresultat	7	-3 479 000	33 432 000
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-3 480 000	33 430 000
Sum overføringer og disponeringer		-3 480 000	33 430 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	98 382 000	103 259 000
Sum finansielle anleggsmidler		98 382 000	103 259 000
Sum anleggsmidler		98 382 000	103 259 000
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	1	175 303 000	189 349 000
Sum varer		175 303 000	189 349 000
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		5 026 000	81 000
Konsernfordringer	5	82 311 000	75 839 000
Sum fordringer		87 337 000	75 920 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l		4 531 000	24 510 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 531 000	24 510 000
Sum omløpsmidler		267 171 000	289 779 000
SUM EIENDELER		365 553 000	393 038 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7,9	260 000	260 000
Overkurs		209 792 000	209 792 000
Ikke registrert kapitalforhøyelse		5 000 000	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum innskutt egenkapital		215 052 000	210 052 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		41 250 000	44 730 000
Sum opptjent egenkapital	7	41 250 000	44 730 000
Sum egenkapital		256 302 000	254 782 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	5 074 000	4 376 000
Sum avsetninger for forpliktelser		5 074 000	4 376 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	91 835 000	115 952 000
Sum annen langsiktig gjeld		91 835 000	115 952 000
Sum langsiktig gjeld		96 909 000	120 328 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 254 000	8 788 000
Betalbar skatt	6	3 095 000	7 215 000
Kortsiktig konserngjeld	5	2 608 000	1 655 000
Annen kortsiktig gjeld		386 000	270 000
Sum kortsiktig gjeld		12 343 000	17 928 000
Sum gjeld		109 252 000	138 256 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		365 554 000	393 038 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	184 888 000	184 894 000
Leieinntekter		14 854 000	15 116 000
Annen driftsinntekt		3 000	2 124 000
Sum inntekter		199 745 000	202 134 000
Kostnader			
Varekostnad	1	162 700 000	143 758 000
Lønnskostnad	2	342 000	342 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3,4	6 224 000	4 106 000
Annen driftskostnad		28 387 000	10 844 000
Sum kostnader		197 653 000	159 050 000
Driftsresultat		2 092 000	43 084 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		411 000	701 000
Annen finansinntekt		304 000	6 000
Sum finansinntekter		715 000	707 000
Annen rentekostnad		14 038 000	8 928 000
Annen finanskostnad		104 000	33 000
Sum finanskostnader		14 142 000	8 961 000
Netto finans		-13 427 000	-8 254 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-11 335 000	34 830 000
Skattekostnad på ordinært resultat	6	1 764 000	7 899 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-13 099 000	26 931 000
Årsresultat	7	-13 099 000	26 931 000
Minoritetsinteresser		-418 000	-375 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-12 681 000	27 306 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-13 100 000	26 932 000
Sum overføringer og disponeringer		-13 100 000	26 932 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	3	18 100 000	22 601 000
Sum immaterielle eiendeler		18 100 000	22 601 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	429 456 000	461 639 000
Sum varige driftsmidler		429 456 000	461 639 000
Sum anleggsmidler		447 556 000	484 240 000
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	1	175 303 000	189 349 000
Sum varer		175 303 000	189 349 000
Fordringer			
Kundefordringer		552 000	2 321 000
Andre kortsiktige fordringer		6 433 000	557 000
Sum fordringer		6 985 000	2 878 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l		7 303 000	34 907 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 303 000	34 907 000
Sum omløpsmidler		189 591 000	227 134 000
SUM EIENDELER		637 147 000	711 374 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7,9	260 000	260 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overkurs		209 792 000	209 792 000
Ikke registrert kapitalforhøyelse		5 000 000	0
Sum innskutt egenkapital		215 052 000	210 052 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		16 166 000	29 500 000
Sum opptjent egenkapital	7	16 166 000	29 500 000
Minoritetsinteresser		18 005 000	12 135 000
Sum egenkapital		249 223 000	251 687 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	71 444 000	82 027 000
Sum avsetninger for forpliktelser		71 444 000	82 027 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	303 038 000	356 973 000
Sum annen langsiktig gjeld		303 038 000	356 973 000
Sum langsiktig gjeld		374 482 000	439 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 529 000	10 117 000
Betalbar skatt	6	3 095 000	7 428 000
Skyldige offentlige avgifter		68 000	166 000
Annen kortsiktig gjeld		2 749 000	2 977 000
Sum kortsiktig gjeld		13 441 000	20 688 000
Sum gjeld		387 923 000	459 688 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		637 146 000	711 375 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 622231

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 859 577
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING III AS
Forretningsadresse: Hoffsvveien 1A
0275 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Espen Strand
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2024

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.08.2024

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



Organisasjonsnr: 920 859 577
ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING III AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	184 888 000	184 894 000
Sum inntekter		184 888 000	184 894 000
Kostnader			
Varekostnad	1	162 700 000	143 758 000
Lønnskostnad	2	342 000	342 000
Annen driftskostnad		3 181 000	3 553 000
Sum kostnader		166 223 000	147 653 000
Driftsresultat		18 665 000	37 241 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	4 048 000	1 699 000
Annen renteinntekt		408 000	519 000
Annen finansinntekt		105 000	3 859 000
Sum finansinntekter		4 561 000	6 077 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	3 063 000	1 168 000
Annen rentekostnad		315 000	31 000
Annen finanskostnad		18 961 000	0
Sum finanskostnader		22 339 000	1 199 000
Netto finans		-17 778 000	4 878 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	4 366 000	8 687 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 479 000	33 432 000
Årsresultat	7	-3 479 000	33 432 000
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-3 480 000	33 430 000
Sum overføringer og disponeringer		-3 480 000	33 430 000



Organisasjonsnr: 920 859 577
ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING III AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 8		98 382 000	103 259 000
Sum finansielle anleggsmidler		98 382 000	103 259 000
Sum anleggsmidler		98 382 000	103 259 000

Omløpsmidler

Varer

Lager av varer og annen beholdning	1	175 303 000	189 349 000
Sum varer		175 303 000	189 349 000

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		5 026 000	81 000
Konsernfordringer	5	82 311 000	75 839 000
Sum fordringer		87 337 000	75 920 000

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.l		4 531 000	24 510 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 531 000	24 510 000

Sum omløpsmidler		267 171 000	289 779 000
-------------------------	--	--------------------	--------------------

SUM EIENDELER		365 553 000	393 038 000
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7,9	260 000	260 000
Overkurs		209 792 000	209 792 000
Ikke registrert kapitalforhøyelse		5 000 000	0
Sum innskutt egenkapital		215 052 000	210 052 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		41 250 000	44 730 000
Sum opptjent egenkapital	7	41 250 000	44 730 000



Sum egenkapital		256 302 000	254 782 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	5 074 000	4 376 000
Sum avsetninger for forpliktelseser		5 074 000	4 376 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	91 835 000	115 952 000
Sum annen langsiktig gjeld		91 835 000	115 952 000
Sum langsiktig gjeld		96 909 000	120 328 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 254 000	8 788 000
Betalbar skatt	6	3 095 000	7 215 000
Kortsiktig konserngjeld	5	2 608 000	1 655 000
Annen kortsiktig gjeld		386 000	270 000
Sum kortsiktig gjeld		12 343 000	17 928 000
Sum gjeld		109 252 000	138 256 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		365 554 000	393 038 000



Organisasjonsnr: 920 859 577
ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING III AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	184 888 000	184 894 000
Leieinntekter		14 854 000	15 116 000
Annen driftsinntekt		3 000	2 124 000
Sum inntekter		199 745 000	202 134 000
Kostnader			
Varekostnad	1	162 700 000	143 758 000
Lønnskostnad	2	342 000	342 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3,4	6 224 000	4 106 000
Annen driftskostnad		28 387 000	10 844 000
Sum kostnader		197 653 000	159 050 000
Driftsresultat		2 092 000	43 084 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		411 000	701 000
Annen finansinntekt		304 000	6 000
Sum finansinntekter		715 000	707 000
Annen rentekostnad		14 038 000	8 928 000
Annen finanskostnad		104 000	33 000
Sum finanskostnader		14 142 000	8 961 000
Netto finans		-13 427 000	-8 254 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	1 764 000	7 899 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-13 099 000	26 931 000
Årsresultat	7	-13 099 000	26 931 000
Minoritetsinteresser		-418 000	-375 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-12 681 000	27 306 000
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-13 100 000	26 932 000
Sum overføringer og disponeringer		-13 100 000	26 932 000





Organisasjonsnr: 920 859 577
ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING III AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Goodwill	3	18 100 000	22 601 000
Sum immaterielle eiendeler		18 100 000	22 601 000

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	429 456 000	461 639 000
Sum varige driftsmidler		429 456 000	461 639 000

Sum anleggsmidler		447 556 000	484 240 000
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Lager av varer og annen beholdning	1	175 303 000	189 349 000
Sum varer		175 303 000	189 349 000

Fordringer

Kundefordringer		552 000	2 321 000
Andre kortsiktige fordringer		6 433 000	557 000
Sum fordringer		6 985 000	2 878 000

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.l		7 303 000	34 907 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 303 000	34 907 000

Sum omløpsmidler		189 591 000	227 134 000
-------------------------	--	--------------------	--------------------

SUM EIENDELER		637 147 000	711 374 000
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7,9	260 000	260 000
Overkurs		209 792 000	209 792 000
Ikke registrert kapitalforhøyelse		5 000 000	0
Sum innskutt egenkapital		215 052 000	210 052 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		16 166 000	29 500 000
-------------------	--	------------	------------



Sum opptjent egenkapital	7	16 166 000	29 500 000
Minoritetsinteresser		18 005 000	12 135 000
Sum egenkapital		249 223 000	251 687 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		71 444 000	82 027 000
Sum avsetninger for forpliktelses	6	71 444 000	82 027 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	303 038 000	356 973 000
Sum annen langsiktig gjeld		303 038 000	356 973 000
Sum langsiktig gjeld		374 482 000	439 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 529 000	10 117 000
Betalbar skatt	6	3 095 000	7 428 000
Skyldige offentlige avgifter		68 000	166 000
Annen kortsiktig gjeld		2 749 000	2 977 000
Sum kortsiktig gjeld		13 441 000	20 688 000
Sum gjeld		387 923 000	459 688 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		637 146 000	711 375 000



Organisasjonsnr: 920 859 577
ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING III 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: 920 859 577
ATTIVO EIENDOMSUTVIKLING III AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



HOUSE OF
CONTROL

AEU III styrets beretning 2023.pdf

Signers:

<i>Name/Phone</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Lunde, Lars Martin	BANKID	2024-03-18 14:55
Falck-Pedersen, Christian	BANKID	2024-03-19 07:54
Eriksen, Arne Stabell	BANKID	2024-03-18 14:55
Kumle, Per	BANKID	2024-03-18 14:46
Knappskog, Bjørn Halvard	BANKID	2024-03-20 09:02
Strand, Espen	BANKID	2024-03-18 15:01

This document package contains:

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



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

Document ID:

25029dfc-3775-42c3-9c29-1416e6bacd6f

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >



Attivo Eiendomsutvikling III AS Styrets beretning for 2023

Virksomhetens art

Forretningsgrunnlaget til Attivo Eiendomsutvikling III AS er å eie, drive og utvikle eiendom i Oslo/Akershus. Hovedkontoret ligger i Oslo. Selskapet har ved utgangen av året fire aktive prosjekter. Tre av selskapets aktive prosjekter er organisert gjennom datterselskaper, som kun har som formål å eie enkeltstående prosjekter.

Ett prosjekt (Attivo Bolig Ingierveien AS) er solgt i 2023. Attivo Bolig Ingierveien AS ble overtatt av ny eier, AEKO Gruppen AS, i september 2023.

Attivo Bolig Kjelsåsveien AS er et 100 % eid selskap som eier en næringseiendom på Frysja. Eiendommen er under omregulering til bolig og har forventet byggestart 2. kvartal 2026. Det antas at det kan bygges 4.710 m² BRA-S bolig, ca. 63 leiligheter og ca. 2.200 m² BTA næring på eiendommen.

Selskapet kjøpte flere eiendommer ved Hektneråsen i Rælingen kommune i 2019, prosjekt Hektneråsen. Prosjektet omfatter ca. 10.650 m² BRA-S bolig, 150 leiligheter, og hadde byggestart i 3. kvartal 2020. 3 av 4 bygg i prosjektet er ferdigstilt og overlevert til nye eiere. Ferdigstilling og overlevering av siste bygg er januar 2024.

Brekkeveien 12-18 i Ås kommune ble kjøpt i juni og overtatt 30. september 2021. Selskapet eier 85% av Attivo Bolig Brekkeveien Holding AS. Ermesjø Invest AS eier de resterende 15%. Eiendommen ligger sentralt i Ås sentrum, ca. 200 meter fra stasjonen. Eiendommen ble ferdig regulert høsten 2023, og det planlegges nå å bygge omkring 7.100 m² BRA-S bolig tilsvarende 122 leiligheter. En begrenset mengde næring, rundt 500 m², er også planlagt i prosjektet. Byggestart blir 2. kvartal 2024 og ferdigstilling av prosjektet til 4. kvartal 2025/1.kvartal 2026.

Selskapet kjøpte mot slutten av 2021 en handelseiendom på Sørumsand i Lillestrøm kommune med overtagelse i 2022. Eiendommen skal både foredles som nærsenter ved at deler av prosjektet skal beholdes samtidig som øvrige deler av eiendommen utvikles med boliger og ytterligere næringsareal. Utvikling av eksisterende bygg pågår, mens det ventes på oppstart av regulering. Oppstart regulering er avhengig av ny sentrumsplan i området Sørumsand. Eiendommen har løpende inntekter som dekker løpende kostnader for drift og renter/lån.

Fortsatt drift

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Til grunn for antagelsen ligger resultat- og balanseregnskap for 2023 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 har i 2023 vært preget av styringsrentens stigende utvikling som har fungert bremsende på boligmarkedet. Renten ser nå ut til å ha stabilisert seg, og man forventer derfor en stabil etterspørsel fremover. Varelageret i markedene selskapet opererer i er fortsatt stabilt lavt, og det er meget begrenset tilførsel i varelageret i nærmeste årene, som påvirker prisene positivt. Dette gjelder spesielt sentralt i Oslo. Utenfor Oslo og spesielt utenfor knutepunkt er bildet mere nyansert.

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 3,5. Konsernets omsetning var på MNOK 200 og konsernresultatet etter skatt ble et underskudd på MNOK 13,1. Årsaken til underskuddet og nedgangen fra i fjor knytter seg i all hovedsak til et realisert tap ved salg av aksjer i datterselskap, økte rentekostnader og periodiseringseffekt ved løpende avregningsmetode.

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var MNOK 16,4 for morselskapet og MNOK 24,4 for konsernet. Årsaken til den positive kontantstrømmen knytter seg i all hovedsak til ferdigstilling og overlevering av leiligheter. Nedgangen fra i fjor knytter seg til at boligsalgene blir inntektsført før de er overlevert og betalt, og kontantstrømeffekten kommer ved overlevering.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde per 31.12.2023 MNOK 13,4, mens konsernets bankinnskudd på samme tidspunkt utgjorde MNOK 7,3. Det er innkalt MNOK 5 fra aksjonærene i emisjon med forfall i januar 2024. Totalkapitalen for konsernet per 31.12.2023 var MNOK 637,1. Egenkapitalandelen per 31.12.2023 var 39 %.

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

Finansiell risiko

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

Markedsrisiko

Konsernet er eksponert for risikoen for eventuelle frafall av leieinntekter på eiendommene på Frysja og Sørumsand.



Attivo Eiendomsutvikling III selger boliger. Dette gjør konsernet eksponert mot markedsrisiko på etterspørsel og prisendringer i boligmarkedet. Prisene på nye boliger i selskapets investeringsområde, Oslo og Akershus, har i 2023 hatt en fallende tendens på grunn av økende styringsrente. Selskapet har leiligheter til salgs på Hektneråsen og Brekkeveien. Salget på Hektneråsen har vært jevnt frem til høsten 2023 hvor salgstakten gikk ned. Prosjektet blir ferdigstilt januar 2024 med fortsatt 16 usolgte leiligheter. Brekkeveien hadde salgsstart i juni 2023, og der er det per årsskiftet solgt omkring 60% hvorav to oppganger til USBL. Byggestart er 2. kvartal 2024. Det har gjennom 2023 blitt jobbet med entreprisekontrakter for prosjekt Brekkeveien. Det jobbes med å inngå kontrakter for de større underentreprisene. Dette for å redusere usikkerheten rundt prosjektets kostnader og lønnsomhet. I de andre prosjektene som kommer lengre frem i tid og kontrakter ikke er inngått, er risikoen for kostnader utover kalkyle til stede.

Kredittrisiko

Det er alltid en mulighet for at enkelte kjøpere ikke vil være i stand til å gjøre opp for seg ved overtagelse. Kjøperne av boligene må uansett innbetale 10 % av kjøpesum som garanti for rett oppgjør, noe som utgjør en buffer for selskapet. I et tilfelle der kjøper ikke kan gjøre opp for seg, vil selskapet kunne søke dekning for et eventuelt tap av inntekter ved å selge boligen på ny og beholde innbetalt forskudd. Selskapets erfaring med dette er at en ekstremt liten andel av kjøperne ikke er i stand til å overta leilighetene iht. sine kontraktsforpliktelser.

Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god, og det er liten risiko for tap på fordringer. Selskapet har kommitert, men ikke innkalt egenkapital på MNOK 86,2.

Arbeidsmiljø og miljørapportering

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

Likestilling

Styret består av fem personer som alle er menn. Selskapet har ikke iverksatt eller planlagt iverksatt tiltak for å fremme likestilling.



Diskriminering

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

Åpenhetsloven

Attivo stiller absolutt krav til at alle selskapets leverandører skal oppfylle grunnleggende menneskerettigheter og rett til et anstendig arbeidsforhold. Alle avtaler selskapet inngår skal inneholde tekst om dette. Redegjørelsen etter åpenhetsloven blir tilgjengeliggjort på nettsiden www.attivo.no.

Årsresultat og disponeringer

Morselskapet har et underskudd etter skatt på MNOK 3,5. Styret foreslår at årets underskudd disponeres som følger:

Overført annen egenkapital	MNOK -3,5
Sum disponeringer	MNOK -3,5

Konsernets likviditetsbeholdning pr. 31.12.2023 var MNOK 7,3.

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 31.12.2023 som etter styrets vurdering har betydning for bedømmelsen av regnskapet for 2023.

Oslo, 13. mars 2024

Styret i Attivo Eiendomsutvikling III AS

Lars Martin Lunde
styrets leder

Arne Stabell Eriksen
styremedlem

Christian Falck-Pedersen
styremedlem

Per Kumle
styremedlem

Bjørn Halvard Knappskog
styremedlem

Espen Strand
daglig leder

Document ID:
25029dfc-3775-42c3-9c29-1416e6bacd6f



AEU III styrets beretning 2023.pdf

Name Date
Lunde, Lars Martin 2024-03-18

Identification

 bankID™ Lunde, Lars Martin

Name Date
Falck-Pedersen, Christian 2024-03-19

Identification

 bankID™ Falck-Pedersen, Christian

Name Date
Eriksen, Arne Stabell 2024-03-18

Identification

 bankID™ Eriksen, Arne Stabell

Name Date
Kumle, Per 2024-03-18

Identification

 bankID™ Kumle, Per

Name Date
Knappskog, Bjørn Halvard 2024-03-20

Identification

 bankID™ Knappskog, Bjørn Halvard

Name Date
Strand, Espen 2024-03-18

Identification

 bankID™ Strand, Espen



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



HOUSE OF
CONTROL

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

Signers:

<i>Name/Phone</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Lunde, Lars Martin	BANKID	2024-03-18 14:55
Falck-Pedersen, Christian	BANKID	2024-03-19 07:54
Eriksen, Arne Stabell	BANKID	2024-03-18 14:55
Kumle, Per	BANKID	2024-03-18 14:46
Knappskog, Bjørn Halvard	BANKID	2024-03-20 09:02
Strand, Espen	BANKID	2024-03-18 15:01

This document package contains:

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



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

Document ID:

680a2cac-b0e7-43b2-9847-116517f578f4

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >



Resultatregnskap

Attivo Eiendomsutvikling III AS

Beløp i NOK 1000

Morselskap			Konsern	
2023	2022	Note	2023	2022
Driftsinntekter og driftskostnader				
184 888	184 894		184 888	184 894
0	0		14 854	15 116
0	0		3	2 124
184 888	184 894		199 745	202 133
162 700	143 758	1	162 700	143 758
342	342	2	342	342
0	0	3, 4	6 224	4 106
3 181	3 553		28 387	10 844
166 224	147 654		197 653	159 050
18 664	37 240		2 092	43 083
Driftsresultat				
Finansinntekter og finanskostnader				
4 048	1 699	5	0	0
408	519		411	701
105	3 859		304	6
3 063	1 168	5	0	0
315	31		14 038	8 928
18 961	0		104	33
-17 778	4 878		-13 428	-8 253
886	42 118		-11 336	34 830
Ordinært resultat før skattekostnad				
4 366	8 687	6	1 764	7 899
-3 480	33 430	7	-13 100	26 932
Årsresultat				
0	0		-418	-375
-3 480	33 430		-12 682	27 307
Minoritetens andel				
Majoritetens andel				
Overføringer				
-3 480	33 430		-13 100	26 932
-3 480	33 430		-13 100	26 932
Sum disponert				



Balanse

Attivo Eiendomsutvikling III AS

Beløp i NOK 1000

Morselskap			Konsern	
2023	2022	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld				
Innskutt egenkapital				
260	260	7, 9	260	260
209 792	209 792		209 792	209 792
5 000	0		5 000	0
<u>215 052</u>	<u>210 052</u>		<u>215 052</u>	<u>210 052</u>
Opptjent egenkapital				
41 250	44 730		16 166	29 500
<u>41 250</u>	<u>44 730</u>	7	<u>16 166</u>	<u>29 500</u>
0	0		18 005	12 135
<u>256 302</u>	<u>254 782</u>		<u>249 223</u>	<u>251 687</u>
Gjeld				
Avsetning for forpliktelser				
5 074	4 376	6	71 444	82 027
<u>5 074</u>	<u>4 376</u>		<u>71 444</u>	<u>82 027</u>
Annen langsiktig gjeld				
91 835	115 952	10	303 038	356 973
<u>91 835</u>	<u>115 952</u>		<u>303 038</u>	<u>356 973</u>



Attivo Eiendomsutvikling III AS

Noter til regnskapet for 2023

Attivo Eiendomsutvikling III AS
KONTANTSTRØMOPPSTILLING
(Beløp i NOK 1000)

Morselskap		Konsern	
2023	2022	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
886	42 118	-11 336	34 830
-7 215	0	-7 428	0
18 961	-3 855	15 090	-2 124
0	0	6 224	4 106
0	0	0	0
14 046	98 923	14 046	98 923
0	0	1 769	-1 870
-2 534	12 426	-2 588	12 550
-7 762	-10 845	8 637	1 328
16 382	138 767	24 413	147 743
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
0	0	19 586	38 631
0	0	-8 381	-14 687
19 586	38 631	0	0
0	0	-30	-105 228
0	0	0	0
0	0	0	0
19 586	38 631	11 175	-81 284
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
0	0	0	72 122
0	0	0	0
-24 117	-92 951	-53 935	-107 659
0	-1 108	0	0
-7 124	-10 000	0	0
-10 982	-21 470	-10 982	-16 256
-13 724	-28 261	1 725	7 065
0	1 321	0	0
0	-1 098	0	0
-55 947	-153 567	-63 192	-44 728
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter			
-19 979	23 831	-27 604	21 732
24 510	679	34 907	13 175
4 531	24 510	7 303	34 907

Document ID:

680a2cac-b0e7-43b2-9847-116517f578f4



Attivo Eiendomsutvikling III AS

Noter til regnskapet for 2023

Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

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.:

Mor- og datterselskaper	Eierandel
Attivo Eiendomsutvikling III AS	Mor
Attivo Bolig Kjelsås AS	100 %
Attivo Bolig Brekkeveien Holding AS	85 %
Attivo Bolig Brekkeveien AS	85 % (100% datter av Attivo Bolig Brekkeveien Holding AS)
Attivo Bolig Sørumsand AS	80 %
Sørumsand Senter AS	80 % (100% datter av Attivo Bolig Sørumsand AS)

Regnskapsprinsipper for aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper

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

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

680a2cac-b0e7-43b2-9847-116517f578f4



Attivo Eiendomsutvikling III AS

Noter til regnskapet for 2023

Salgsinntekter

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

Klassifisering av balanseposter

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

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen for eiendelen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og eventuelle andre direkte kjøpsutgifter). Ved kjøp i 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 ferdigstillelse og salg.

Document ID:

680a2cac-b0e7-43b2-9847-116517f578f4



Attivo Eiendomsutvikling III AS

Noter til regnskapet for 2023

Anleggskontrakter

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

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.

Document ID:

680a2cac-b0e7-43b2-9847-116517f578f4



Attivo Eiendomsutvikling III AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 Anleggskontrakter

Morselskapet		Lager av varer og annen beholdning	Konsernet	
2023	2022		2023	2022
		<i>Inkludert i kundefordringer</i>		
179 533	200 368	Lager av varer og annen beholdning	179 533	200 368
0	0	Periodiserte kontraktskostnader	0	0
4 230	11 019	Forskudd fra kunder	4 230	11 019
175 303	189 349	Lager av varer og annen beholdning	175 303	189 349
		Resultatposter vedrørende prosjekter		
		<i>Resultat på prosjekter under utførelse</i>		
325 084	149 659	Resultatførte totale inntekter	325 084	149 659
30 440	9 438	Estimert kontraktsfortjeneste	30 440	9 438

Byggetrinn 1 i prosjektet ble ferdigstilt i 2022. Totale resultatførte inntekter og kontraktsfortjeneste er i sin helhet knyttet til byggetrinn 2.

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

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

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	90	248
Annen bistand og attestasjoner	136	269

Note 3 Immaterielle eiendeler og goodwill

Konsernet	Goodwill	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	29 465	29 465
Tilgang		
Avgang	366	366
Anskaffelseskost 31.12.	29 099	29 099
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	10 999	10 999
Balanseført verdi 31.12.	18 100	18 099

Årets avskrivninger	4 106	4 106
---------------------	-------	-------

Forventet økonomisk levetid	5-20 år
Avskrivningsplan	Lineær
Balanseført goodwill utgjør differansen mellom nominell verdi og nåverdi av utsatt skatt ved oppkjøp.	

Document ID:

680a2cac-b0e7-43b2-9847-116517f578f4



Attivo Eiendomsutvikling III AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 4 Varige driftsmidler

Konsernet

	Tomter	Bygninger	Byggetiltak	Fast teknisk installasjon	Leietaker- tilpasninger	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	395 577	62 688	15 436	5 326	0	392 722
Tilgang	8 381	0	14 190	0	4 083	26 654
Avgang	42 997	19 521	2 907	0	0	65 425
Anskaffelseskost 31.12.	360 961	43 167	26 719	5 326	4 083	440 257
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	6 917	0	3 760	124	10 801
Balanseført verdi 31.12.	360 961	36 250	26 719	1 566	3 959	429 456
Årets avskrivninger	0	1 462	0	532	124	2 118
Forventet økonomisk levetid		25-50 år		10 år	5 år	
Avskrivningsplan	Ingen	Lineær	Ingen	Lineær	Lineær	

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

Morselskapet

	Fordringer	
	2023	2022
Kortsiktige fordringer	82 311	75 839
Sum	82 311	75 839

	Gjeld	
	2023	2022
Skyldig konsernbidrag	2 608	1 655
Sum	2 608	1 655

Mellomværende renteberegnes til markedsvilkår.

Konsernfordringer er innehavende saldo tilknyttet selskapets konsernkontoordning.

Document ID:

680a2cac-b0e7-43b2-9847-116517f578f4



Attivo Eiendomsutvikling III AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 6 Skatt

Morselskapet

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 669	7 574
Endring i utsatt skatt	697	1 114
Skattekostnad ordinært resultat	4 366	8 687

Skattepliktig inntekt:

Resultat før skatt	886	42 118
Permanente forskjeller	18 961	-3 851
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-23 334
Endring i midlertidige forskjeller	-3 170	19 493
Mottatt konsernbidrag	0	0
Avgitt konsernbidrag	-2 608	-1 631
Skattepliktig inntekt	14 069	32 795

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	3 669	7 574
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-574	-359
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag		0
Sum betalbar skatt i balansen	3 095	7 215

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

	2023	2022	Endring
Varebeholdning	23 063	19 893	-3 170
Varige driftsmidler			
Fordringer			
Gevinst - og tapskonto			
Sum	23 063	19 893	-3 170
Akkumulert fremførbart underskudd	0	0	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	0	0
Grunnlag for utsatt skatt	23 063	19 893	-3 170
Utsatt skatt (22 %)	5 074	4 376	-697

Document ID:

680a2cac-b0e7-43b2-9847-116517f578f4



Attivo Eiendomsutvikling III AS

Noter til regnskapet for 2023

Konsernet

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 095	7 786
Endring i utsatt skatt	-1 331	112
Skattekostnad ordinært resultat	1 764	7 899

Skattepliktig inntekt:

Resultat før skatt	-11 336	34 870
Permanente forskjeller	24 656	-1 609
Anvendelse av fremførbart underskudd	-6	-23 339
Endring i midlertidige forskjeller	755	21 199
Skattepliktig inntekt	14 069	33 762

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	3 095	7 428
Sum betalbar skatt i balansen	3 095	7 428

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

	2023	2022	Endring
Varebeholdning	23 063	19 893	-3 170
Varige driftsmidler	328 353	375 256	46 902
Fordringer	-33	0	33
Gevinst - og tapskonto	36	45	9
Sum	351 420	395 194	43 774

Akkumulert fremførbart underskudd	-11 287	-3 121	8 166
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-15 389	-19 222	-3 833
Grunnlag for utsatt skatt	324 744	372 851	48 107

Utsatt skatt (22 %)	71 444	82 027	10 584
----------------------------	---------------	---------------	---------------

Utsatt skatt på avganger i konsernet utgjør tNOK 9 252

Note 7 Egenkapital

Morselskapet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	registrert kapitalforh.	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	260	209 792	0	44 730	254 782
Ikke registrert kapitalforhøyelse	0	0	5 000	0	5 000
Årets resultat	0	0	0	-3 480	-3 480
Egenkapital 31.12.	260	209 792	5 000	41 250	256 302

Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	registrert kapitalforh.	Annen egenkapital	Minoritetsinteresser	Sum
Egenkapital 01.01.	260	209 792	0	29 500	12 135	251 687
Årets resultat	0	0	0	-12 682	-418	-13 100
Ikke registrert kapitalforhøyelse	0	0	5 000	0	0	5 000
Kapitalendring	0	0	0	-651	6 287	5 636
Egenkapital 31.12.	260	209 792	5 000	16 166	18 005	249 223

Document ID:

680a2cac-b0e7-43b2-9847-116517f578f4



Attivo Eiendomsutvikling III AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 8 Datterselskap og tilknyttet selskap

Morselskapet

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Attivo Bolig Kjelsås AS	Oslo	100 %	-4 229	-5 423	5 863
Attivo Bolig Brekkeveien Holding AS	Oslo	85 %	98	67 712	58 289
Attivo Bolig Sørumsand AS	Oslo	80 %	39 195	-2 161	34 229
Balanseført verdi 31.12.					98 382

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 260 000 består av 260 000 aksjer à kr. 1.

Oversikt over de (12) største aksjonærene 31.12.

	Antall	Eierandel
BNP Paribas	91 495	35,2 %
MP PENSJON PK	38 887	15,0 %
TICON EIENDOM AS	38 123	14,7 %
CENTRA CAPITAL AS	22 874	8,8 %
STATNETT SF'S PENSJONSKASSE	15 249	5,9 %
FAMILIE HOLDING AS	15 249	5,9 %
SKOGBRAND FORSIKRINGSSKAP	9 151	3,5 %
TROVATOR AS	7 624	2,9 %
KNIF TRYGGHET FORSIKRING AS	7 624	2,9 %
INREKO AS	3 813	1,5 %
STORETIND AS	3 050	1,2 %
Sum	253 139	97,4 %
Øvrige (eierandel < 1%)	6 861	2,6 %
Totalt antall aksjer	260 000	100,0 %

Aksjer eiet av daglig leder og styret/nærstående:

Navn	Rolle	Antall aksjer
Christian Falck-Pedersen	Styremedlem	38 123
Bjørn Halvard Knappskog	Styremedlem	15 249
Arne Stabell Eriksen	Styremedlem	22 874
Espen Strand	Daglig leder	1 715

Document ID:

680a2cac-b0e7-43b2-9847-116517f578f4



Attivo Eiendomsutvikling III AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 10 Fordringer, gjeld og pantstillelser

2022	2022		2022	2022
91 835	115 952	Gjeld sikret ved pant	303 038	356 973
<hr/>				
		Balanseført verdi av pantsatte eiendeler		
0	0	Varige driftsmidler	429 456	429 456
0	0	Sum	429 456	429 456

Ingen gjeld forfaller senere enn 5 år.

Morselskapet har avgitt selvskyldnerkausjon på MNOK 168,9 som sikkerhet for gjeld i datterselskap.

Selskapet har avgitt garanti etter bustadoppføringslova §12 på NOK 23 500 000.

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

Banken har 1.prioritet panterett pålydende NOK 500 000 000 i gnr. 96, bnr. 46 i Rælingen kommune.

Document ID:

680a2cac-b0e7-43b2-9847-116517f578f4



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

Name Date
Lunde, Lars Martin 2024-03-18

Identification

 bankID™ Lunde, Lars Martin

Name Date
Falck-Pedersen, Christian 2024-03-19

Identification

 bankID™ Falck-Pedersen, Christian

Name Date
Eriksen, Arne Stabell 2024-03-18

Identification

 bankID™ Eriksen, Arne Stabell

Name Date
Kumle, Per 2024-03-18

Identification

 bankID™ Kumle, Per

Name Date
Knappskog, Bjørn Halvard 2024-03-20

Identification

 bankID™ Knappskog, Bjørn Halvard

Name Date
Strand, Espen 2024-03-18

Identification

 bankID™ Strand, Espen



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



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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Attivo Eiendomsutvikling III AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Attivo Eiendomsutvikling III AS.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

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

Konklusjon om årsberetningen

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

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



Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Anders Ramberg
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EDOCC-Q1CKG-QAB0E-ONE0X-N0IVS-3EQK1



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Anders Ramberg

Partner

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

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-03 13:46:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EDOOC-Q1CKG-QABOE-ONEOX-NOIVS-3EQK1

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>